

Oikeusministeriö  
Lainvalmisteluosasto  
Yksityisoikeuden yksikkö

16.10.2018

## Asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen – arvio lausuntopalautteesta

### 1. Mietintö ja lausuntokierros

Oikeusministeriön työryhmän mietinnöstä (OMML 16/2018) järjestettiin touko-heinäkuussa 2018 laaja lausuntokierros ja lausuntopalautteesta on julkaistu yhteenveto (OMML 17/2018). Tässä muistiossa arvioidaan lausuntopalaute.

### 2. Lausuntopalautteen pääkohdat ja arviot

**Yleisesti kannatettiin.** Lähes kaikki lausunnonantajista lähtökohtaisesti kannattivat esitettyä asunto-osakeyhtiölain muutosta, jolla mahdollistetaan purkavasta uusrakentamishankkeesta päättäminen määräenemmistöpäätöksellä. Purkavan lisärakentamisen edistämistä pidettiin kannatettavana lähinnä kasvukeskusalueilla. Suurin osa lausunnonantajista (mm. FA, EK, KVKL ja Asianajajaliitto) katsoi, että mietinnössä on tunnistettu oikealla tavalla sääntelyn nykytila ja sen kehittämismahdollisuudet. Lähes kaikki lausunnonantajat pitivät ehdotuksen tavoitteita ja esitettyjä sääntelyvaihtoehtoja perusteltuina.

**Verotus.** Osa lausunnonantajista katsoi kuitenkin, ettei purkavaan uusrakentamiseen kytkeytyviä verotuskysymyksiä (varainsiirtovero, myyntivoittovero) ole riittävällä tavalla käsitelty ehdotuksessa.

**Arvio:** Ei muutosta lakiehdotukseen, verosääntelyn valmistelu ei kuulu toimeksiantoon. Täydennetään yleisperusteluita yhteistyössä valtiovarainministeriön kanssa (järjestelyiden arviointi verotuksen kannalta ja verovaikutukset).

**Päätösenemmistö.** Selvä enemmistö lausunnonantajista pitää ehdotettua 4/5 määräenemmistövaatimusta johdonmukaisena asunto-osakeyhtiölain nykyisen sääntelyn kanssa. RT:n mukaan voitaisiin pohtia matalampaa määräenemmistövaatimusta (2/3).

**Arvio:** Ei muuteta työryhmän ehdottamia päätösvaatimuksia mietinnön perusteluista ilmenevistä syistä.

**Lähipiiri- ja esteellisyysääntely.** Huomattava osa lausunnonantajista katsoi, että ehdotettu lähipiirisääntely on jätettävä pois lakiehdotuksesta ja että on joko säilytettävä olemassa oleva esteellisyysääntely tai valmisteltava erikseen uusi lähipiirisääntely ottaen huomioon osakkeenomistajien pitkäaikaiseen vaikuttamiseen kannustamisen osalta annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston muutosdirektiivin (EU) 2017/828) implementointi osakeyhtiöiden osalta.

**Arvio:** Työryhmän ehdotuksesta poiketen ei muuteta voimassa olevan lain esteellisyysäännöksiä (AOYL 6:15 § ja 7:4 §) eikä lähipiirimääritelmää (AOYL 11:8 §).

**Riippumattoman asiantuntijan pätevyysvaatimukset.** KVKL ja OP katsoivat, että riippumattoman asiantuntijan pätevyysvaatimuksista on säädettävä lain tasolla.

**Arvio:** Lisätään AOYL:iin työryhmän ehdotuksen perusteluita vastaava säännös asiantuntijan pätevyysvaatimuksista (riippumattoman asiantuntijan lausunnon antamiseen tarvitaan

ainakin riittävä asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistölainsäädännön, kiinteistöjen, rakennusten ja osakehuoneistojen kunnon ja arvonmäärityksen ja kiinteistömarkkinoiden kehityksen arvioinnin asiantuntemus).

**Yhtiökokouksen jälkiäänestykselle aikaraja.** Asianajajaliitto ehdotti, että tulisi säätää takaraja äänen antamiselle kokouksen jälkeen ja että yhtiön pitäisi ilmoittaa osakkaille siitä, että päätös on hyväksytty kokouksen jälkeen annetuilla äänillä. Asianajajaliitto katsoi, että lunastusvaatimuksen esittämisen määräaika vaatii selvennystä, jos yhtiökokouksen myönteinen päätös voi perustua kokouksen jälkeen annettuihin ääniin.

**Arvio:** Rajataan päätösehdotusta kannattavan äänen antaminen kokouksen jälkeen viikkoon kokouksen päättymisestä. Jos päätös tulee hyväksytyksi jälkikäteen annettavilla äänillä, yhtiön on viipymättä ilmoitettava päätöksestä osakkaille ja päätöksen moittimisen, lunastuksen vaatimisen ja pöytäkirjan esilläpitämisen määräaika alkavat viikon kuluttua kokouksesta.

**Lunastushinnan korko.** EK ja RT katsoivat lunastushinnan koronmaksuvelvollisuuden poikkeavan nykyisen asunto-osakeyhtiölain säännöksistä (RT rinnasti AOYL 2:5 §:ssä tarkoitettuun lunastuslausekkeeseen).

**Arvio:** Ei aihetta muuttaa ehdotusta. RT:n tarkoittamissa lunastuslausekkeissa lunastushinta on yleensä määritelty selvästi (esim. luovutushinta vastikkeellisissa saannoissa) ja lunastuksen kohteena oleviin osakkeisiin liittyvät osakehuoneisto ja yhtiöjärjestysmääräykset eivät ole muuttumassa vastaavalla tavalla kuin purkavassa uusrakentamisessa. Lisäksi lunastusehtoiset osakkeet hankkiva tietää osakkeet hankkiessaan lunastusmahdollisuudesta omaan toimintaansa liittyvissä tilanteissa (kauppa, perinnön vastaanottaminen).

**Oikeudenkäyntikuluvastuu.** Kiinteistöliitto ei kannattanut ehdotusta oikeudenkäyntikuluvastuusta purkukelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moiteasiassa.

**Arvio:** Ei aihetta muuttaa ehdotusta. Ehdotuksen tarkoituksena on madaltaa kynnystä yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen osakkaiden osakehuoneistojen arvon ja käytettävyyden kannalta merkittävien päätösten osalta. Sulautumisen osalta kannamenettely korvaa nykyisen hakemusmenettelyn, johon liittyvistä oikeudenkäyntikuluista yhtiö on tähän asti ollut aina vastuussa. Työryhmän ehdotuksen perusteluissa on käyty läpi tilanteita, joissa osakkaan voidaan katsoa nostaneen kanteen sillä tavoin perusteetta, että hänelle voidaan määrätä vastuu oikeudenkäyntikuluista. Täydennetään perusteluita sen selventämiseksi, että yhtiökokouksen määränemmistön harkintavaltaan kuuluvat tarkoituskumaisuuskysymykset eivät ole moiteperusteita ja että kanteen nostaminen tällaisiin perusteisiin vedoten johtaa osakkaan oikeudenkäyntikuluvastuuseen.

**Asuntokauppalaki ja maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö.** KVKL katsoo, että asuntokauppalain tarkistaminen jatkovalmistelun yhteydessä on ehdoton edellytys sääntelyn kokonaisvaltaisen toimivuuden ja lisärakentamishankkeisiin liittyvän kaupanteon kannalta. Ostajien oikeussuojan kannalta on KVKL:n mukaan olennaista, että hankkeen toteuttamistavasta riippumatta lisärakentamishankkeet ovat soveltuvien osin yksiselitteisesti asuntokauppalain mukaisten uuden asunnon kauppaa sekä RS-järjestelmää koskevien säännösten soveltamisalan piirissä. Myös maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on KVKL:n, Asianajajaliiton ja SLL:n mukaan huomioitava jatkovalmistelussa.

**Arvio:** Ei tarvetta muuttaa asuntokauppalakia eikä maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL), mutta täydennetään perusteluita asuntokauppalain soveltamisesta purkavassa uusrakentamisessa sekä MRL:n kokonaisuudistuksen aikataulusta.

Helsingin kaupunki huomauttaa, että asunto-osakeyhtiölaki ei voi vaikuttaa muun lainsäädännön, esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain tulkintaan. Esimerkiksi pelkkä päätös purkavasta täydennysrakentamisesta ei takaa hankkeen toteutumista eikä sitä voi käyttää perusteluna MRL 166 §:n mukaisesta rakennuksen kunnossapitovelvollisuudesta poikkeamiselle.

**Arvio:** Ei tarvetta ehdotuksen muuttamiseen. Ei ole todennäköistä, että yhtiöt päättäisivät purkavasta uusrakentamisesta kunnossapitovastuunsa välttämiseksi. Täydennetään perusteluita siten, että kaavamuutosprosessin käynnistämisen ja uuden kaavan vahvistamisen jälkeen purkavan uusrakentamisen keskeyttäminen ja korvaaminen rakennuslupaa edellyttävällä kunnossapidolla ei onnistu, jos toimenpide on uuden kaavan vastainen.

Asemakaavan muutoksessa on SLL:n mukaan otettava huomioon se, että uudisrakentaminen merkitsee yleensä rakennustehokkuuden korottamista, ja tämän myötä voi kohdistua lisäpainetta alueen palvelu- ja viherverkoston suunnitteluun. Purkavalle uusrakentamiselle ei tule SLL:n mukaan luoda asemakaavoihin nähden ohituskaistaa, jolla ohitettaisiin kansalaisten ja järjestöjen vaikuttamismahdollisuuksia.

**Arvio:** Tällä esityksellä ei muuteta kaavoitus- eikä rakennuslupasääntelyä eikä käytäntöjä. Ei aihetta muuttaa ehdotusta.

Pirkanmaan liitto katsoo, että kaavoitus on toimiva keino sovittaa yhteen kaupunki-keskustoissa lisääntyviä intressejä. Pirkanmaan liiton mukaan tärkeää, että purkavan uudisrakentamisen hankkeet mahdollisimman varhaisessa vaiheessa käynnistetään asemakaavahankkeina, ja myös poikkeamisluvalla myönnettyissä hankkeissa tulee käsitellä kulttuuriympäristön arvot. Erityisesti purkavan uudisrakentamisen kohdalla Pirkanmaan liiton mukaan kysymys siitä, milloin rakennus on korjauskelvoton edellyttää niin taloudellisten, käyttöarvojen kuin kulttuurihistoriallisten arvojen yhteensovittamista.

**Arvio:** Kulttuuriympäristön vaaliminen ei ole AOYL:n tehtävä/tavoite, mutta se vaikuttaa purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteutukseen mm. kaavoituksen, rakennusmääräysten ja/tai suojelupäätösten kautta. Työryhmän ehdotusta vastaava lopputulosta ei voida saavuttaa vaihtoehtoisella sääntelyllä.

Tampereen kaupunki, Vuokranantajat, Pirkanmaan liitto ja Museovirasto totesivat, että purkavan uusrakentamisen helpottaminen voi vaikuttaa kaupunkiympäristön kehitykseen ja kulttuurihistoriallisten arvojen ja muiden rakennusperintölainsäädännön tavoitteiden ja valtion kulttuuriympäristöstrategian toteutumiseen.

**Arvio:** Kulttuuriympäristön vaaliminen ei ole AOYL:n tehtävä, mutta kulttuuriympäristön vaaliminen on otettava huomioon purkavan uusrakentamisen hankkeiden toteutuksessa mm. kaavoituksen, rakennusmääräysten ja/tai suojelupäätösten kautta. Työryhmän ehdotusta vastaava lopputulosta ei voida saavuttaa vaihtoehtoisella sääntelyllä. Kaavoitus-, rakennuslupa- ja muiden viranomaisten arvioitavaksi voi tulla tapauskohtaisesti hakemusasioita määrä, joka riippuu purkavan uusrakentamisen määrästä. Purkavan uusrakentamisen yleistymisen ja toteutustavat puolestaan riippuvat huomattavasti mm. suhdanteista ja väestörakenteen kehityksestä sekä kaavoitus- ja rakennuslupamenettelyiden ja verolainsäädännön kehityksestä.

**Kunnossapitoavustukset ja ikääntyneiden muuttokustannukset.** Vanhustyön keskusliiton mielestä purkava uusrakentaminen on mahdollisuus uusia rakennuskantaa nykyaikaiseksi, turvalliseksi ja iäkkäille sopivammaksi muun muassa esteettömyysnäkökohdat huomioiden. Sen mukaan tulisi kuitenkin huomioida, että iäkkäillä itsellään ei ole välttämättä enää tarvetta pitkäkestoiseen asunnon korjaushankkeeseen, ja purkava uusrakentaminen voi siten olla haastava hanke monelle iäkkäälle ja iäkkäät ovat taloyhtiöissä muita useammin vaikeassa tilanteessa asuntojen korjaushankkeiden ja –kustannusten kanssa. Vanhustyön keskusliiton mukaan tulisi taata järkevä ja taloudellisesti oikeudenmukainen tapa jättäytyä hankkeen ulkopuolelle.

**Arvio:** Ei ole perusteita säilyttää taloyhtiön (ja sen kaikkien osakkaiden) maksettavaksi joidenkin osakkaiden henkilökohtaisista oloista johtuvia asunnonvaihtokuluja. Kokouksen järjestämistä, osakkaiden yhdenvertaista kohtelua, 4/5 enemmistöä ja lunastusoikeutta koskevat vaatimukset suojaavat riittävästi erilaisessa asemassa olevia osakkaita. Korjausavustusten takaisinperinnästä luopumisen edellytykset on käyty läpi ARA:n ja YM:n kanssa ja täydennetty perusteluita tältä osin siten, että purkavan uusrakentamisen ja vähemmistöosakkaiden lunastuksen yhteydessä takaisinperinnästä voidaan yleensä luopua.

**Vaikutusten arviointi.** VM katsoo, että asuntomarkkinoiden vakauden näkökulmasta on toivottavaa, ettei ehdotettu lainsäädäntö aiheuttaisi merkittäviä, ainakaan kielteisiä muutoksia asuntojen arvon kehitykselle, mitä tulisi selvittää tulevassa vaikutusten arvioinnissa. Jatkovalmistelussa on sen mukaan tarpeen tehdä perusteellisempi, kattava ja täsmennetty kokonaisarvio esityksen vaikutuksista sekä arvioida muun muassa kuntavaikutuksia tarkemmin.

**Arvio:** Lakimuutoksesta ei odoteta seuraavan VM:n mainitsemia kielteisiä muutoksia asuntojen arvon kehitykselle, mitä arviota myös VTT:n syyskuussa 2018 julkaistu vaikutusarvio tukee. Vaikutusarviota täydennetään lausuntopalautteen ja VTT:n selvityksen perusteella.

**Kokouskutsu ja kokousasiakirjat.** FA ja OP pitävät kutsun rekisteröimistä velkojen kannalta tärkeänä ja niiden mukaan ilmoitusmenettelyssä tulisi hyödyntää tulevaa sähköistä asunto-osakerekisteriä (ASREK) ja siihen merkittyjä vakuudenhaltijoita. Asianajajaliitto toivoo täsmennystä siitä, mitkä ovat kutsun rekisteröimisen laiminlyönnin seuraukset.

**Arvio:** ASREK-esitys on tarkoitus antaa Eduskunnan käsiteltäväksi syyskuussa 2018 ja ehdotettavan lainsäädännön on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2019 alusta. Kootaan purkavan uusrakentamisen eri toteutusvaihtoehtoihin liittyvät osakkaiden, osakkeiden ostajien ja velkojen tietotarpeet, joita voitaisiin edistää huoneistorekisterijärjestelmän toisessa (ASREK 2.0) vaiheessa.

**Kaupparekisteri-ilmoitukset.** Kiinteistöliitto katsoo, että lakiehdotusta tulisi muuttaa siten, että yhtiölle asetettaisiin myös velvollisuus ilmoittaa kaupparekisteriin rekisteröitäväksi yhtiökokouksessa purkavasta uusrakentamisesta tehty päätös.

**Arvio:** Lisätään lakiehdotukseen yhtiölle velvollisuus viipymättä ilmoittaa kaupparekisteriin purkavaa uusrakentamista koskevasta päätöksestä (hyväksytyt ehdotetussa tai muussa muodossa tai hylätty).

**Päätöksen sisältövaatimukset.** Ehdotetun 6 luvun 39 §:n 1 momentin 4-kohdassa on päätöksenteon edellytyksenä mainittu, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä. RT esittää, että jos osakkeenomistaja kuitenkin haluaa purkavan uusrakentamisen yhteydessä vaihtaa vanhan pinta-

alaltaan isomman asunnon pienempään uuteen asuntoon, niin asunnon pinta-alan ollessa vastikeperusteena, tarkoittaa tämä lähtökohtaisesti RT:n mukaan sitä, että muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan tosi-asiallisesti kasvaa tai ainakin muuttuu (vaikuttavina tekijöinä mm. uusien rakennettavien huoneistojen määrä ja niiden koko) ja heidän osaltaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:n tarkoittama suostumusvaatimuskysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tulee yhtiöoikeudellisesti arvioitavaksi. Tilanteeseen ei RT:n mukaan vaikuttaisi tuovan ratkaisua ehdotettu 6 luvun 39 §:n 5 momentti, jonka mukaan osakkeenomistaja voisi kyllä sinänsä hyväksyä osaltaan poikkeamisen 1 momentin 1-4 kohdissa asetetuista päätöksenteon vaatimuksista, mutta nimenomaisesti on todettu, että poikkeaminen ei voisi koskea (6 luvun) 35 §:ssä tarkoitettua muiden osakkeenomistajien suostumusta.

**Arvio:** Selvennetään lakiehdotuksen 6:39.1 § 4 kohdan sanamuotoa AOYL 6:35.1 §:ää vastaavasti (yhtiövastike- tai muu maksuperuste, käyttötarkoitus, hallintaoikeus, osakkeen luovuttaminen) ja täydennetään perusteluita niin, että vaatimus vastikkeenmaksuvelvollisuuden säilymisestä ei koske kaikille osakkaille periaatteessa avointa RT:n lausunnossa tarkoitettua huoneiston vaihtomahdollisuutta (kysynnän ylittäessä tarjonnan vaihdot arvotaan).

Osittain purkavaa uusrakentamista koskevan päätöksen sisältö. Kiinteistöliitto ja EK katsovat, että 39 §:n 4 momentin kohta "ja että 1 momentin 1-4 kohdan vaatimukset toteutuvat yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kohdalla" ei ole oikein ilmaistu, sillä 4 momentissa on nimenomaisesti kyse osittaisesta purkavasta uusrakentamisesta ja 1 momentin 1-4 kohtien vaatimukset eivät voi tällöin toteutua yhtiön kaikkien osakkeenomistajien kohdalla. Kiinteistöliitto ehdottaa, että kaikkien vaatimusten täyttymistä edellytetään vain niiden osakkaiden osalta, joiden hallitsemat huoneistot kuuluvat osittaisen purkavan uusrakentamisen piiriin. Sen sijaan niiden osakkaiden kohdalla, joiden huoneistot eivät kuulu purkavan uusrakentamisen hankkeen piiriin riittäisi Kiinteistöliiton arvion mukaan lähtökohtaisesti vaatimuksen 4 (maksuvelvollisuutta ei lisätä, osakehuoneiston käyttötarkoitusta ei muuteta, oikeutta osakkeiden luovuttamiseen ei rajoiteta ja hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen ei vähennetä) täyttyminen. Lakiehdotuksen muuttaminen on Kiinteistöliiton mukaan välttämätöntä osittain purkavan uusrakentamisen mahdollistamiseksi.

**Arvio:** Periaatteessa osittain purkava uusrakentaminen voi toteutustavasta riippuen vaikuttaa myös purkamatta jäävien osakehuoneistojen arvoon (esim. käytettävyyden kautta) vastikkeen maksuvelvollisuuden lisäksi ja purettavien huoneistojen tilalle annettavien huoneistojen arvot ja niiden suhde purkamatta jätettävien huoneistojen arvoihin voivat poiketa olennaisesti alkutilanteesta. Toisaalta viittauksesta voi saada helposti lausunnonantajien huolen taustalla ilmeisesti olevan käsityksen, että purkamatta jätettävien huoneistojen haltijoillekin osoitettaisiin uusia huoneistoja tms. Näistä syistä em. edellytykset on kirjoitettava lakitekstiin riittävän selvästi väärinkäsitysten välttämiseksi.

**Purkavaa uusrakentamista koskeva suunnitelma.** Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että osakkeenomistajan kannalta keskeinen merkitys voi lisäksi olla tiedolla siitä, mikä osa osakehuoneiston hankintahinnasta voidaan jättää osakkeisiin kohdistuvaksi velkaosuudeksi ja vastikkeilla maksettavaksi, ja mikä osuus tulee hankintahinnasta suoritettavaksi hankintahetkellä. Lisäksi Asianajajaliitto ehdottaa harkittavaksi, tulisiko suunnitelmaa koskevan kohdan 19 kattaa myös yhtiön nykyisten velkojien ja vakuudenhaltijoiden kannanotto purkavan uusrakentamisen vaikutuksiin yhtiöllä olemassa oleviin ja/tai uusiin lainoihin ja niiden ehtoihin.

**Arvio:** Asianajajaliiton kommentti rahoitusmahdollisuuksista (velkaosuus ja hankintahinta) kertomisesta suunnitelmassa on perusteltu. Täydennetään perusteluita myös siten, että suunnitelman valmistelun yhteydessä yhtiön johdon on yleisen huolellisuusvelvollisuutensa

perusteella pyrittävä selvittämään yhtiön velkojien kannat etukäteen ja annettavat tätä koskevat tiedot suunnitelmassa.

Asianajajaliitto myös viittaa kohdassa 3.2.3 esittämäänsä siitä, että ulkopuolisten asiantuntijoiden kustannukset tulevat molempien tahojen teettämien selvitysten osalta viime kädessä yhtiön ja siten osakkeenomistajien vastattaviksi, ja siitä, voitaisiinko hallituksen ja riippumattoman asiantuntijan teettämiä selvityksiä joiltain osin sovittaa yhteen, esim. käyttämällä käypien arvojen selvittämisessä auktorisoituja riippumattomia asiantuntijoita.

**Arvio:** Täydennetään ehdotuksen perusteluita niin, että ei ole periaatteellista estettä sille, että yhtiön hallitus ja riippumaton asiantuntija käyttävät oman ehdotuksensa ja lausuntonsa yhteydessä samoja selvityksiä esimerkiksi käypien arvojen selvittämiseksi, kunhan huolehditaan siitä, että se ei vaikuta asiantuntijan riippumattomuuteen.

**Vähemmistöosakkeiden lunastaminen.** Asianajajaliitto ei näe estettä sille, että lunastusoikeutta ja lunastushintaa koskevat erimielisyydet ratkaistaisiin käräjäoikeudessa. Asianajajaliitto kuitenkin katsoo, että jatkoselvityksessä olisi syytä arvioida, voisiko AOYL:n mukainen lunastusprosessi olla yhdenmukainen OYL:n lunastusprosessiin nähden. Nyt esitetyt perustelut eivät Asianajajaliiton mukaan välttämättä ole täysin yksiselitteisiä ja sen mukaan olisi hyvä, jos käytännössä ei jouduttaisi noudattamaan toisistaan poikkeavia prosessuaalisia säännöksiä.

**Arvio:** Ei ole perusteita käsitellä purkavaan uusrakentamiseen liittyviä lunastusriitoja välimiesmenettelyssä riidan osapuolena olevat osakkaat, ratkaistavat arvonmäärityskysymykset ja intressi huomioon ottaen. On myös tärkeätä, että lunastusriitojen ratkaisut ovat julkisia. Oikeudenkäyntikuluvastuusta on säädettävä erikseen AOYL:ssa lunastusmenettelyn edellytysten raukeamisen osalta.

RT:n mukaan vakuuden asettamista ja lunastushinnan tallettamista koskevat säännökset välttämättä toimi kitkattomasti, mikäli lunastushinnasta ei päästä sopimukseen ja lunastushinnan määrittely jää pitkän ajan kuluttua saatavan lainvoimaisen tuomion varaan.

**Arvio:** OYL:n mukaisessa lunastusmenettelyssä välimiehet ratkaisevat myös kysymyksen vakuuden riittävydestä. Mahdollisuus vakuuden asettamiseen lunastushinnan maksamisesta järjestetään AOYL:ssa työryhmän ehdotuksesta poiketen niin, että uskottu mies hyväksyy vakuuden. Uskotun miehenkin käytettävissä on riippumattoman asiantuntijan lausunto (AOYL 6:41 §). Vakuuden arviointi ei kuulu AOYL:n mukaisen lunastusriidan ratkaisevan käräjäoikeuden nykyisiin tehtäviin (yleensä vakuuden arviointi tulee kyseeseen vain turvaamistoimenpiteen edellytyksenä ja arvioitsijana on ulosottomies).

**Riitojen ratkaiseminen.** Kiinteistöliitto ei kannata lakiehdotusta oikeudenkäyntikuluvastuusta purkukelvottoman rakennuksen ja kiinteistön luovutusta tai purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moiteasiassa, vaan esittää, että koska säännösehdotus koskee osapuolille oikeudenkäynnistä koituvia kuluja, ei pelkästään tuomioistuimen perimiä oikeudenkäyntimaksuja, tulisi oikeudenkäyntikuluvastuut ratkoa tavanomaiseen tapaan oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännösten mukaisesti. Tavanomainen kuluvastuunjako voi Kiinteistöliiton mukaan estää jo ennakkolisesti perusteettomien oikeudenkäyntien käynnistämisen.

**Arvio:** Työryhmän ehdotuksen perusteluissa on käyty läpi tilanteita, joissa osakkaan voidaan katsoa nostaneen kanteen sillä tavoin perusteetta, että hänelle voidaan määrätä vastuu oikeudenkäyntikuluista. Ei anna aiheutta muuttaa lakitekstiehdotusta, mutta täydennetään perusteluita sen selventämiseksi, että yhtiökokouksen määräänemistön harkintavaltaan

kuuluvat tarkoituserusteiksi eivät ole moiteperusteita ja että kanteen nostaminen tällaisiin perusteisiin vedoten johtaa osakkaan oikeudenkäyntikuluvastuuseen.

**Suhde huoneenvuokralainsäädäntöön.** Vuokranantajat katsoo, että hankkeen jatkovalmistelussa olisi syytä arvioida myös tarvetta lisätä vuokrausta koskeviin lakeihin (AHVL ja LVHL) säännös purkavan uusrakentamisen vaikutuksesta voimassa olevaan vuokrasopimukseen. Vuokranantajien mielestä luontevaa olisi lisätä purkavaa uusrakentamista koskeva maininta AHVL 38.2 ja LHVL 31.2 §:iin, joissa säädetään vuokrasopimuksen väliaikaisesta lakkaamisesta siksi ajaksi, kun yhtiö ottaa huoneiston hallintaan AOYL 8 luvun mukaan. Vuokranantajien mukaan olisi perusteltua, että vuokrasopimus lakkaisi automaattisesti myös siksi aikaa, kun vanhaa rakennusta puretaan ja uutta rakennetaan tilalle. Vuokralaisella olisi lisäksi oikeus purkaa vuokrasopimus nykyisten AHVL 63 § ja LHVL 50 § nojalla, joten purkuoikeuden osalta tarvetta yksityiskohtaisempaan sääntelyyn ei Vuokranantajien mukaan ole.

**Arvio:** Ei tarvetta lain muutokseen. Lisätään perusteluihin yhteenveto purkavan uusrakentamisen vaikutuksista osakasvuokranantajien ja näiden vuokralaisten välisiin vuokrasuhteisiin.