



30.8.2022

Oikeusministeriölle

## Valtiovarainministeriön lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain ja toiminimilain 7 §:n muuttamisesta

Oikeusministeriö on pyytänyt valtiovarainministeriöltä lausuntoa otsikossa mainitusta asiasta. Valtiovarainministeriö lausuu asiasta seuraavaa:

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain muuttamista yhtiön rakennuksen ja kiinteistön yhteisten tilojen esteettömyyden parantamisen helpottamiseksi osakkaan aloitteesta ja kustannuksella. Toiseksi ehdotetaan kestäväää asumista edistäviä uudistuksia koskevan yhtiön päätöksenteon helpottamista vanhoissa yhtiöissä siten, että vanhat yhtiöt voivat toteuttaa uusien yhtiöiden kanssa samassa tahdissa yleisesti kestäväää asumista edistävinä pidettäviä uudistuksia. Kolmanneksi ehdotetaan yhtiöjärjestyksen sisältöä koskevien pakottavien vaatimusten keventämistä siten, että asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestysmääräyksillä voidaan toteuttaa osuustoiminnalliseen asumiseen liittyvät yhtiömuotoa koskevat tarpeet.

Hallituksen esitysluonnoksen mukaan asunto-osakeyhtiölakiin sisällytettäisiin osuustoiminnallista asunto-osakeyhtiötä koskevat säännökset. Tällaisen asunto-osakeyhtiön olisi sisällytettävä yhtiöjärjestykseen määräys, jonka mukaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden luovuttaminen olisi suostumuksenvaraista (luonnoksen mukainen asunto-osakeyhtiölain 28 a luvun 2 §). Suostumuksen antaisi lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön hallitus. Ellei asunto-osakeyhtiö anna suostumusta, osakkeenomistajalla olisi oikeus vaatia yhtiötä lunastamaan osakkeet käypään hintaan. Yhtiö voisi myös määrätä, että lunastajana on muu taho (28 a luvun 3 §:n 6 momentti).

Erinäisillä luovutusrajoituksilla, kuten suostumus- ja lunastuslausekkeilla, saattaa vaikutuksia asuinhuoneistojen vaihdantaan. Vaikka asunto-osakeyhtiö ei käyttäisi tällaisiin luovutusrajoituksiin liittyviä mahdollisuuksia rajoittaa osakkeiden luovutusta, niiden olemassaolo kuitenkin käytännössä viivästyttää asunto-osakkeiden siirtymistä ostajan hallintaan, jotta ostaja voi varmistua saantonsa lopullisuudesta. Hallituksen esitysluonnoksen mukaisessa muodossaan suostumuslauseke olisi pakollinen kaikissa osuustoiminnallisissa asunto-osakeyhtiöissä. Hallituksen esityksessä olisi perusteltua arvioida, miten ehdotettu ratkaisu suostumuslausekkeen pakollisuudesta vaikuttaisi osuustoiminnallisten asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden vaihdantaan ja sitä kautta myös asunto-

osakkeiden vakuuskäyttöön. Valtiovarainministeriö ehdottaa arvioitavaksi myös sitä, miten laajasti ehdotettua suostumuslausekkeeseen perustuvaa lunastusta mahdollisesti hyödynnettäisiin, ottaen huomioon soveltamiskokemukset voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaisten lunastuslausekkeiden hyödyntämisestä.

Hallituksen esitysluonnoksessa esityksen vaikutuksia on arvioitu monelta osin laajasti ja monipuolisesti. Valtiovarainministeriö ehdottaa, että esityksen vaikutuksia täydennettäisiin asuntomarkkinoihin ja asuntorahoitukseen liittyvien vaikutusten osalta paitsi osuustoiminnallisen asunto-osakeyhtiön mutta myös muiden ehdotusten näkökulmasta.

Osastopäällikkö, ylijohdaja

Pauli Kariniemi

Lainsäädäntöneuvos

Antti Makkonen

**VN/3234/2020-VM-76**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: