

Elina Hoilijoki

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PURKAVA UUSRAKENTAMINEN JA OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUSSUOJA

Johtamisen ja talouden tiedekunta

Pro gradu -tutkielma

Marraskuu 2019

TIIVISTELMÄ

Elina Hoilijoki: Asunto-osakeyhtiön purkava uusrakentaminen ja osakkeenomistajan oikeussuoja
Pro gradu -tutkielma
Tampereen yliopisto
Kauppatieteiden tutkinto-ohjelma
Marraskuu 2019

Tämän pro gradu -tutkielman aiheena on asunto-osakeyhtiön purkava uusrakentaminen ja osakkeenomistajan oikeussuoja purkavan uusrakentamisen hankkeessa. Asunto-osakeyhtiölakia muutettiin keväällä 2019 ja siihen lisättiin säännökset muun muassa purkavan uusrakentamisen päätöksenteon helpottamisesta: nykyisen sääntelyn perusteella asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi tehdä päätöksen purkavasta uusrakentamisesta neljän viidesosan määränemmistöllä. Vanhan lainsäädännön aikana purkava uusrakentaminen ei ollut yleistä muun muassa yhtiökokouksen yksimielisyysvaatimuksen ja vaadittavan tiedon puutteen vuoksi, mutta uuden sääntelyn ja asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ikärakenteen vuoksi on oletettavissa, että purkava uusrakentaminen yleistyy tulevaisuudessa.

Tutkielman metodina on oikeusdogmatiikka, jonka soveltamisen avulla tutkielmassa pyritään selvittämään ja tulkitsemaan asunto-osakeyhtiölain muutoksen sisältöä. Tutkielman ensisijaisena tavoitteena on lakimuutoksen systematisoinnin ja tulkinnan pohjalta selvittää, miten osakkeenomistajan oikeussuojan toteutuminen varmistetaan asunto-osakeyhtiölain sääntelyssä. Osakkeenomistajan oikeussuojalla tarkoitetaan ensisijaisesti omaisuuden ja omistuksen arvon säilyttämistä ja turvaamista sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden noudattamista.

Osakkeenomistajan oikeussuoja muodostuu useasta eri tekijästä. Asunto-osakeyhtiölain yleiset periaatteet, kuten osakkeenomistajien yhdenvertaisuus ja osakkeenomistajan oikeus hallita osakehuoneistoaan, rajoittavat yhtiön toimintaa ja vaikuttavat merkittävästi yhtiön päätöksenteossa, joten ne suojaavat osakkeenomistajaa ennakkollisesti. Osakkeenomistajan tavanomaiset asunto-osakeyhtiölain mukaiset oikeussuojakeinot, kuten oikeus moittia yhtiökokouksen päätöstä ja vahingonkorvaussääntely, turvaavat osakkeenomistajaa jälkikäteistä. Yhtiökokouksen päätösvaatimusten helpottaminen purkavassa uusrakentamisessa aiheutti sen, että asunto-osakeyhtiölain jälkikäteisiä oikeussuojakeinoja ei voitu enää pitää riittävinä osakkeenomistajan oikeuksien turvaamiseksi, joten lakimuutoksessa säädettiin purkavaa uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Lisäksi asunto-osakeyhtiölain muutoksessa säädetyt purkavan uusrakentamisen suunnitelma ja riippumattoman asiantuntijan nimeäminen turvaavat osakkeenomistajan oikeaa ja riittävää tiedonsaantia purkavan uusrakentamisen päätöksenteossa ja edelleen yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamissääntely turvaa osakkeenomistajan omistuksen arvon säilyttämistä.

Asunto-osakeyhtiölain muutos ei koskenut ainoastaan purkavaa uusrakentamista, vaan se helpotti yhtiökokouksen päätöksentekoa myös yhtiön kiinteistön, sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisessa ja yhtiön selvitystilaan asettamisessa. Osakkeenomistajan oikeussuoja muodostuu myös näiden säännösten kautta, sillä mikäli yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaa osakkeenomistajille merkittävää vahinkoa, osakkeenomistajan omaisuuden arvon säilyttämiseksi on tarpeen, että asunto-osakeyhtiö on mahdollista purkaa ja sen seurauksena yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajille näiden osakeomistusten käypien arvojen suhteessa.

Tutkielmassa tehdyn oikeusdogmaattisen tarkastelun perusteella voidaan todeta, että osakkeenomistajan oikeussuojan toteutuminen varmistetaan usean eri säännöksen avulla ja asunto-osakeyhtiölain muutoksessa osakkeenomistajan omaisuuden arvon säilyttäminen on otettu huomioon kiitettävällä tavalla. Kuitenkin asunto-osakeyhtiölain muutoksessa voidaan tietyiltä osin, erityisesti yhtiön nimeämisen riippumattoman asiantuntijan riippumattomuuden vaarantumisen ja uskotun miehen määräämisen hakemisen suhteen, nähdä epäselvyyksiä ja puutteita, jotka osaltaan vaikuttavat osakkeenomistajan oikeussuojan toteutumiseen kielteisesti.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiö, lakimuutos, purkava uusrakentaminen, osakkeenomistajan oikeussuoja, oikeussuojakeinot, purkaminen, lisärakentaminen

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ	II
LÄHTEET	V
OIKEUSTAPAUKSET	X
LYHENTEET	XI
1 JOHDANTO	1
1.1 Tutkielman aihe ja ajankohtaisuus	1
1.2 Tutkielman tavoite ja rajaukset	4
1.3 Tutkimusmetodi ja lähdeaineisto	6
1.4 Tutkielman rakenne	8
2 PURKAVA UUSRAKENTAMINEN HANKKEENA	10
2.1 Purkavan uusrakentamisen yleisyys	10
2.2 Hankkeen eteneminen	12
2.3 Yleisimmät toteutustavat	15
2.3.1 Suunnattu osakeanti	15
2.3.2 Osakekannan myynti	16
2.3.3 Kiinteistön tai rakennuksen myynti	17
3 LAINSÄÄDÄNNÖN KESKEISET PERIAATTEET JA SOVELLETTAVA SÄÄNTELY ENNEN LAKIMUUTOSTA	19
3.1 Asunto-osakeyhtiölain keskeiset periaatteet	19
3.1.1 Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus	19
3.1.2 Yhdenvertaisuusperiaate	22
3.1.3 Hallintaoikeus	25
3.2 Yhtiökokouksista	27
3.2.1 Koolle kutsuminen	27
3.2.2 Päätös purkavasta uusrakentamisesta	28
3.2.3 Päätös yhtiön kiinteistön luovutuksesta ja selvitystilaan asettamisesta	30
3.3 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot	31
3.3.1 Perusteet	31
3.3.2 Oikeus moittia päätöstä	32
3.3.3 Vahingonkorvaussääntely	34
3.3.4 Suostumusvaatimus	36
3.4 Muutostarpeen perusteluja	38
4 SÄÄNTELYN NYKYTILA	40
4.1 Suunnitelma purkavasta uusrakentamisesta	40
4.1.1 Lähtökohdat	40
4.1.2 Suunnitelman sisältö	41

4.2	Riippumaton asiantuntija.....	44
4.2.1	Riippumattoman asiantuntijan nimeäminen ja pätevyys.....	44
4.2.2	Riippumattoman asiantuntijan lausunto.....	49
4.3	Yhtiökokoukset.....	50
4.3.1	Kokouskutsu ja kutsuaika.....	50
4.3.2	Kokousasiakirjat.....	52
4.3.3	Päätöksenteko.....	53
4.3.4	Päätöksen moittiminen ja oikeudenkäyntikuluvastuu.....	56
4.4	Yhtiön asettaminen selvitystilaan ja kiinteistön tai rakennuksen luovuttaminen.....	59
5	OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUSSUOJAKEINOT.....	64
5.1	Oikeussuojan muodostuminen.....	64
5.2	Oikeus vaatia osakkeiden lunastusta.....	65
5.2.1	Lähtökohdat.....	65
5.2.2	Lunastushinnan määräytyminen.....	68
5.2.3	Lunastushinnan maksaminen.....	70
5.2.4	Lunastusriita.....	73
5.3	Vähemmistöosakkeiden lunastaminen.....	75
5.3.1	Lähtökohdat.....	75
5.3.2	Vähemmistöosakkeenomistajan näkökulma.....	79
5.3.3	Säätelyn mallina osakeyhtiölain vastaavat säännökset.....	81
5.4	Uskottu mies.....	83
5.4.1	Uskotun miehen määrääminen.....	83
5.4.2	Uskotun miehen tehtävät ja pätevyys.....	86
6	LOPUKSI.....	89

LÄHTEET

Aarnio 1978

Aarnio, Aulis: Mitä lainoppi on? Helsinki 1978.

Airaksinen – Pulkkinen – Rasinaho 2010

Airaksinen, Manne – Pulkkinen, Pekka – Rasinaho, Vesa: Osakeyhtiölaki II. Helsinki 2010.

Arjasmaa – Kuhanen 1991

Arjasmaa, Pekka – Kuhanen, Petteri: Uusi asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki 1991.

Furuhjelm ym. 2015

Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kinnunen, Helena – Kuhanen, Petteri: Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Osa 2. Helsinki 2015.

Furuhjelm ym. 2019a

Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki: Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Osa 1. Helsinki 2019.

Furuhjelm ym. 2019b

Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki: Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Osa 2. Helsinki 2019.

Hallitusohjelma 2015

Valtioneuvoston kanslia: Ratkaisujen Suomi. Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015. Hallituksen julkaisusarja 10/2015.

HE 27/1977 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 216/1990 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaa-laisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta.

HE 309/1993 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle perustuslakien perusoikeussäännösten muuttamisesta.

HE 109/2005 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 24/2009 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 71/2013 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi osakeyhtiölain 18 luvun ja kauppakamarilain 5 ja 6 §:n muuttamisesta.

HE 210/2018 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.

Hemmo 1997

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I. Helsinki 1997.

Hirvonen 2011

Hirvonen, Ari: Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki 2011.

Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013

Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo A. – Nevala, Tapio: Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki 2013.

Keskitalo 2018

Keskitalo, Petri: Uuden asunnon kauppa. Helsinki 2018.

Kuhanen ym. 2010

Kuhanen, Petteri – Kanerva, Ari – Furuholm, Marina – Kinnunen, Helena: Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Helsinki 2010.

Kyläkallio 1991

Kyläkallio, Juhani: Asunto-osakeyhtiö. Helsinki 1991.

Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2015

Kyläkallio, Juhani – Irola, Olli – Kyläkallio, Kalle: Osakeyhtiö I. Helsinki 2015.

LA 105/2016 vp

Lakialoite laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n muuttamisesta.

Laakso 2012

Laakso, Seppo: Lainopin teoreettiset lähtökohdat. Tampere 2012.

Lausuntopalvelu 2018

Lausuntopalvelu: Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti. Lausuntopyyntönumeron diaari numero OM061:00/2017. Saatavilla: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=c616bdf9-962c-4592-9fbf-9a47bbbb9937>. Sivustolla vierailtu 22.10.2019.

Leppiniemi 2013

Leppiniemi, Jarmo: Kirjanpitolaki: Kommentaari. Helsinki 2013.

Lucify Oy 2018

Lucify Oy: Purkavan uusrakentamisen laskuri. Saatavilla: <https://plr.lucify.com>. Sivustolla vierailtu 13.9.2019.

Lujanen 2010

Lujanen, Martti: Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. *International Journal of Law in the Built Environment* Vol. 2 No. 2, 2010, s. 178–197.

Matilainen 2012

Matilainen, Anna-Maija: Osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate ja asunto-osakeyhtiö. *Defensor Legis* 1/2012, s. 58–72.

Mähönen – Villa 2006

Mähönen, Jukka – Villa, Seppo: Osakeyhtiö I. Yleiset opit. Helsinki 2006.

Nykänen ym. 2013

Nykänen, Veijo – Lahti, Pekka – Knuuti, Antti – Hasu, Eija – Staffans, Aija – Kurvinen, Antti – Niemi, Olli – Virta, Jari: Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. *VTT Technology* 97. Espoo 2013.

OM 2017

Oikeusministeriö: Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen ja asunto-osakeyhtiölain muutostarve. Oikeusministeriön arviomuistio 25.1.2017.

OM 2018a

Oikeusministeriö: Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti. Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 16/2018.

OM 2018b

Oikeusministeriö: Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti. Lausunnotiivistelmä. Oikeusministeriön julkaisu 27/2018.

OM 2018c

Oikeusministeriö: Asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen – arvio lausuntopalautteesta. 16.10.2018.

PeVL 45/2002 vp

PeVL 45/2002 vp – HE 100/2002 vp. Perustuslakivaliokunnan lausunto hallituksen esityksestä vapaarahoitteiseksi asumisoikeusjärjestelmäksi ja asumisoikeusjärjestelmän muuksi kehittämiseksi.

PRH 2019

Patentti- ja rekisterihallitus: Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Saatavilla: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>. Sivustolla vierailtu 2.10.2019.

Pönkä 2012

Pönkä, Ville: Yhdenvertaisuus osakeyhtiössä. Helsinki 2012.

Pönkä 2015

Pönkä, Ville: Osakkeen lunastaminen: Osakeyhtiö- ja sopimusoikeudellinen tutkimus. Helsinki 2015.

Saarikivi 2000

Saarikivi, Maj-Lis: Osakeyhtiön tilintarkastajan riippumattomuus. Helsinki 2000.

Sillanpää – Vahtera 2010

Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko: Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki 2010.

Vahtera 2017

Vahtera, Veikko: Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä. Helsinki 2017.

Vahtera 2018

Vahtera, Veikko: Yleisten yhtiöoikeudellisten periaatteiden vaikutus asunto-osakeyhtiön lisärakentamishankkeita koskevaan päätöksentekoon. Liikejuridiikka 1/2018, s. 128–151.

Vainio – Lahdenperä – Vares 2018

Vainio, Terttu – Lahdenperä, Pertti – Vares, Sirje: Purkava uusrakentaminen – potentiaali ja vaikutukset. VTT Technology 337. Espoo 2018.

Valvontalautakunta 2019

Valvontalautakunta – Suomen Asianajajaliitto. Saatavilla: <https://www.valvontalautakunta.fi/valvontalautakunta>. Sivustolla vierailtu 16.11.2019.

VN-TEAS 2016

Valtioneuvoston kanslia: Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen.
Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 52/2016.

YmVM 17/2018 vp

YmVM 17/2018 vp – HE 210/2018 vp. Ympäristövaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.

OIKEUSTAPAUKSET

KKO 1989:36	Asunto-osakeyhtiö – Yhtiön rakennus ja huoneistot – Osakeyhtiö – Yhtiökokouksen päätöksen moite
KKO 2007:26	Yhteinen alue – Yhteisaluelaki – Osakaskunnan päätös – Moiteoikeus
KouHo S95/93	Asunto-osakeyhtiölakiin perustuva vahingonkorvaus

LYHENTEET

AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
HE	Hallituksen esitys
HolhTL	Laki holhoustoimesta (442/1999)
KKO	Korkein oikeus
KorkoL	Korkolaki (633/1982)
KouHo	Kouvolan hovioikeus
KPL	Kirjanpitolaki (1336/1997)
LA	Lakialoite
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
OM	Oikeusministeriö
OYL	Osakeyhtiölaki (624/2006)
PeVL	Perustuslakivaliokunnan lausunto
PL	Perustuslaki (731/1999)
PRH	Patentti- ja rekisterihallitus
TTL	Tilintarkastuslaki (1141/2015)
VAOYL	Vuoden 1991 asunto-osakeyhtiölaki (809/1991)
VN-TEAS	Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta
YmVM	Ympäristövaliokunnan mietintö

1 JOHDANTO

1.1 Tutkielman aihe ja ajankohtaisuus

Suomalainen asunto-osakeyhtiömalli on maailmanlaajuisesti katsottuna ainutlaatuinen¹, vaikka Suomessa asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen onkin hyvin yleistä. Koko Suomen asuntokannasta, yhteensä 2,8 miljoonasta asunnosta, lähes puolet oli vuoden 2016 lopussa asunto-osakeyhtiöissä, ja niiden hallinnoimissa rakennuksissa asui yhteensä 2,2 miljoonaa ihmistä.²

Suomessa on nykyisin noin 88 500 asunto-osakeyhtiötä³, joista 76 000 yhtiöstä Verohallinnolla oli vuonna 2016 tarkemmat tiedot⁴. Merkittävä osa, jopa 64 prosenttia asunto-osakeyhtiöistä on perustettu vuosina 1961–1990. Tätä aikaisemmin, vuosina 1896–1960 perustettuja yhtiöitä on 8 prosenttia ja myöhemmin, vuosina 1991–2016 perustettuja yhtiöitä on 28 prosenttia.⁵ Tiedoista voitaneen päätellä, että asunto-osakeyhtiön perustamisaika viittaa myös niiden rakennusten rakentamisajankohtaan, joten Suomessa on merkittävä määrä 1960–1980 -luvulla rakennettuja asunto-osakeyhtiöiden hallinnoimia rakennuksia.

Erityisesti 1960–1980 -lukujen kerrostaloissa on ryhdytty toteuttamaan mittavia peruskorjauksia⁶, jotka koskevat pääasiassa rakennusten vesi- ja viemärijärjestelmiä sekä julkisivuja ja parvekkeita. Kokonaisuudessaan asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen

¹ Lujanen on artikkelissaan tutkinut kerrostaloasuntojen ja niiden rakennusten omistusjärjestelyjä. Hän on tarkastellut sekä Euroopan, Kanadan, Kiinan, Venäjän että Yhdysvaltojen kerrostalojen omistusjärjestelmiä, minkä perusteella on nähtävissä kolme erilaista järjestelmää: condominium, unitary system ja asunto-osakeyhtiö. Condominiumissa jokainen omistaja omistaa oman huoneistonsa, mutta maaperä ja yhteiset tilat omistetaan yhteisesti. Unitary systemissa puolestaan kiinteistön omistaminen perustuu osakeomistusten perusteella määräytyviin murto-osuuksiin. Suomalaisessa asunto-osakeyhtiömallissa osakkeenomistajat omistavat osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn osakehuoneiston hallintaan ja osakeomistuksen perusteella jokaisella on oikeus osallistua yhtiön päätöksentekoon. Condominiumissa ja unitary systemissa päätöksenteko ja siihen liittyvä lainsäädäntö saattaa olla hyvin kirjavaa tai se on vajavaista. Ks. lisää Lujanen 2010 ja esim. Sillanpää – Vahtera 2010, s. 15.

² OM 2018a, s. 16–17.

³ PRH 2019.

⁴ OM 2018a, s. 15: Verohallinnon tiedot eroavat PRH:n tiedoista, sillä kaikilla yhtiöillä ei ole verotettavaa tuloa esimerkiksi silloin, mikäli yhtiölle ei ole rakennettu rakennusta eikä sen osakkeita ole näin ollen myyty.

⁵ OM 2018a, s. 16.

⁶ Peruskorjauksella tarkoitetaan suurta korjaushanketta, jossa kiinteistön laatutasoa ei olennaisesti muuteta. Peruskorjaus voidaan toteuttaa esimerkiksi rakennuksen rakenteiden korjaamisella. Perusparannuksella puolestaan tarkoitetaan toimenpidettä, jonka seurauksena laatutaso muuttuu alkuperäistä tasoa korkeammaksi. Ks. esim. HE 24/2009 vp, s. 77–78; HE 210/2018 vp, s. 6–8; Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 176.

arvo on edeltävinä vuosina ollut 2–2,3 miljardia euroa vuodessa, joka on noin kaksi kolmasosaa korjausrakentamisen tarpeesta. Näin ollen asunto-osakeyhtiöt jättävät tarpeellisia korjaustoimenpiteitä tekemättä, jolloin asunto-osakeyhtiöiden korjausvelka kasvaa.⁷

Tutkielman aiheena on asunto-osakeyhtiön purkava uusrakentaminen⁸, joka on laaja-alaisen peruskorjauksen vaihtoehto. Purkavalla uusrakentamisella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön rakennuksen tai rakennusten purkamista siten, että tilalle rakennetaan uusi tai uusia rakennuksia, joista tarjotaan vanhan rakennuksen osakehuoneistojen osakkeenomistajille uusia osakehuoneistoja. Purkava uusrakentaminen on mahdollista toteuttaa myös siten, että vain osa vanhasta rakennuksesta puretaan (osittain purkava uusrakentaminen) ja sen tilalle rakennetaan uusi rakennus tai rakennuksen osa, jonka osakehuoneistoja tarjotaan puretun osan osakkeenomistajille.⁹ Purkavan uusrakentamisen on arvioitu tavanomaista peruskorjausta paremmin vastaavan rakennuksen energiankulutukseen ja toimivuuteen liittyviin tavoitteisiin. Näiden seikkojen ja asunto-osakeyhtiöiden rakennusten ikärakenteen perusteella asunto-osakeyhtiöiden kiinnostus purkavan uusrakentamisen toteuttamiseen tulee lisääntymään.¹⁰

Purkavan uusrakentamisen toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiössä on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, myöhemmin AOYL) säännösten perusteella vaadittu kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Pääministeri Sipilän hallitusohjelman yhtenä tavoitteena oli toimittaa ohjelma asuntorakentamisen lisäämiseksi. Ohjelman tavoitteiksi listattiin muun muassa asuntokannan uudistaminen ja asuntojen kysyntään vastaaminen. Hallitusohjelman asuntopolitiikan toimissa yhtenä tavoitteen toteuttamiseksi tähtäävänä keinona oli sujuvoittaa asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa täydennysrakentamisessa^{11,12} Tämä tavoite saatiin Sipilän hallituksen aikana täytettyä purkavan uusrakentamisen sääntelyssä,

⁷ OM 2018a, s. 21–22. Huolimatta siitä, että osassa asunto-osakeyhtiöitä on jo ryhdytty korjaustoimenpiteisiin, korjaustarpeen ja toteutuneiden korjausten välinen ero kasvaa edelleen. Onkin arvioitu, että asunto-osakeyhtiöiden tekemättä jättämien korjausten arvo on jopa 15 miljardia euroa viimeisen 25 vuoden ajalta.

⁸ Voidaan käyttää myös käsitteitä purkaminen ja uusrakentaminen, purkava lisärakentaminen sekä purkava täydennysrakentaminen.

⁹ HE 210/2018 vp, s. 4–5.

¹⁰ Ks. esim. OM 2018a, s. 22; VN-TEAS 2016, s. 15.

¹¹ Täydennysrakentaminen tarkoittaa nykyisen yhdyskuntarakenteen sisällä tapahtuvaa rakentamista, jossa hyödynnetään olemassa olevien kaavojen käyttämätöntä rakennusoikeutta tai sitä lisätään kaavoituksella, ks. esim. Nykänen ym. 2013, s. 13. Näin ollen purkava uusrakentaminen on yksi täydennysrakentamisen toteutustapa.

¹² Hallitusohjelma 2015, s. 16, liite 4: s. 11.

sillä lakialoite laiksi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 37 §:n muuttamisesta¹³ julkaistiin marraskuussa 2016, hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta¹⁴ julkaistiin lokakuussa 2018 ja edelleen hallituksen esityksen mukaiset lakimuutokset tulivat voimaan maaliskuussa 2019.

Hallituksen esityksen ensisijaiseksi tavoitteeksi asetettiin purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksenteon helpottaminen. Lakimuutoksen tultua voimaan purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen voi tehdä neljän viidesosan määräenemmistöllä, mikäli hankkeessa toteutuu osakkeenomistajien yhdenvertaisuus eikä osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia, kuten osakehuoneiston hallintaoikeutta, muuteta.¹⁵ Edelleen hallituksen esityksen mukaan osittain purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen voi tehdä kahden kolmasosan määräenemmistöllä, mikäli päätöstä kannattaa myös neljän viidesosan määräenemmistö purkavan uusrakentamisen kohteena olevan rakennuksen osan osakkeenomistajista. Myös osittain purkavassa uusrakentamisessa on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta ja osakkeenomistajien oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia vaatimuksia.¹⁶

Tutkielman aihe on ajankohtainen, sillä purkavaa uusrakentamista koskevat lakimuutokset ovat vasta tulleet voimaan. Ajankohtaisuutta puoltaa myös se, että merkittävä osa asunto-osakeyhtiöistä on sellaisia, joiden rakennukset on rakennettu vuosina 1960–1990, joten niillä on edessään joko rakennuksen mittava peruskorjaus tai vaihtoehtoisesti purkavan uusrakentamisen toteuttaminen. On kuitenkin otettava huomioon, että osassa tämän ikäluokan asunto-osakeyhtiöissä peruskorjaus on jo saatettu tehdä. Asunto-osakeyhtiön halukkuus purkavan uusrakentamisen toteuttamiseen riippuu siitä, kuinka hyvin yhtiön rakennusten kunnossapito on järjestetty. Mikäli yhtiössä on jätetty tarpeellisia korjauksia tekemättä ja korjausvelkaa on kertynyt, lienee todennäköistä, että tällainen asunto-osakeyhtiö harkitsee purkavan uusrakentamisen toteuttamista. Tutkielmalla on myös uutuusarvoa, sillä purkavaa uusrakentamista ei ole juurikaan tutkittu lakimuutoksen

¹³ LA 105/2016 vp.

¹⁴ HE 210/2018 vp.

¹⁵ HE 210/2018 vp, s. 1, 33.

¹⁶ HE 210/2018 vp, s. 33.

valmisteluun liittyvän selvitystyön lisäksi. Aikaisempi tutkimus on kohdistunut pääasiassa sellaiseen lisärakentamiseen, jossa vanhoja rakennuksia ei ole purettu¹⁷.

1.2 Tutkielman tavoite ja rajaukset

Tutkielman ensisijaisena tavoitteena on tarkastella asunto-osakeyhtiölain mukaista osakkeenomistajan oikeussuojaa ja oikeussuojakeinoja purkavan uusrakentamisen hankkeissa. Tutkielman kannalta on olennaista määrittää, mitä osakkeenomistajan oikeussuojalla tarkoitetaan. Purkavassa uusrakentamisessa osakkeenomistajan omaisuudensuoja, eli osakeomistuksen arvon säilyminen, on ensisijaisesti turvattava¹⁸. Perustuslain (731/1999, myöhemmin PL) 15.1 § sisältää omaisuudensuojan yleislausekkeen, jonka mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Perustuslakivaliokunnan käytännössä omaisuudella tarkoitetaan varallisuusarvoisia hyveitä, joista perusteellisin on omistusoikeus, joka pohjimmiltaan kattaa kaikki ne oikeudet, jotka eivät kuulu jollekin toiselle kuin omistajalle tai ne eivät ole omistusoikeudesta erotettuja. Mikäli omistusoikeuteen kuuluvia oikeuksia rajoitetaan tai vähennetään, puututaan samanaikaisesti omaisuuteen, vaikka omistusoikeuden kohde itsessään säilyisikin haltijallaan.¹⁹ Nimenomaisen omistusoikeuden rinnalla omaisuudensuoja kattaa myös esimerkiksi käyttö- tai rasiteoikeuksia, jolloin muun muassa asumisoikeus nähdään omaisuudensuojaan kuuluvana varallisuusarvoisena oikeutena²⁰. Näin ollen tutkielmassa tarkasteltavalla osakkeenomistajan oikeussuojalla tarkoitetaan PL:n omaisuudensuojan huomioon ottamista mukaan lukien osakkeenomistajan omistuksen arvon säilyttäminen, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen ja osakehuoneiston käyttäminen²¹.

Keskeinen osa lakimuutoksen säännöksistä purkavan uusrakentamisen päätöksenteon helpottamisen lisäksi keskittyy asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeussuojaan ja oikeussuojakeinoihin. Ensinnäkin lakimuutoksen perusteella hanketta vastustavan osakkeenomistajan ensisijainen oikeussuojakeino on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Toiseksi lakimuutoksessa säädettiin vähemmistöosakkeiden lunastami-

¹⁷ VN-TEAS 2016, s. 8.

¹⁸ Ks. esim. HE 210/2018 vp, s. 45.

¹⁹ HE 309/1993 vp, s. 62.

²⁰ PeVL 45/2002 vp, s. 2; HE 210/2018 vp, s. 75.

²¹ Ks. esim. HE 210/2018 vp, s. 48, 67.

sesta käypään hintaan, jolloin sellaisella taholla, joka omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeista enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa, on oikeus ja velvollisuus lunastaa vähemmistön osakkeet. Vähemmistöosakkeiden lunastaminen on mahdollista silloin, kun yhtiön toiminnan jatkamisesta ja kunnossapidosta aiheutuisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.²²

Tutkielman pääasiallinen tutkimuskysymys on:

Miten asunto-osakeyhtiölaissa varmistetaan osakkeenomistajan oikeussuojan toteutuminen purkavassa uusrakentamisessa?

Lisäksi alatutkimuskysymyksinä tutkitaan asunto-osakeyhtiölain muutoksen sisältöä purkavan uusrakentamisen päätöksenteon helpottamiseksi ja edelleen mikä lakimuutoksen vaikutus on osakkeenomistajan oikeussuojan toteutumisessa. Lakimuutoksessa säädettyjen uusien säännösten tutkiminen on olennaista, sillä vastaavia säännöksiä purkavasta uusrakentamisesta ei ole ollut asunto-osakeyhtiöitä koskevassa lainsäädännössä aikaisemmin. Olennaista lakimuutoksen tarkastelussa on ymmärtää, että päätöksenteon helpottamisen seurauksena asunto-osakeyhtiölakiin oli lisättävä myös säännökset osakkeenomistajan oikeussuojan vahvistamisesta, joiden tarkoituksena on turvata osakkeenomistajan asemaa purkavassa uusrakentamisessa.

Purkavaan uusrakentamiseen liittyy keskeisesti monia säädöksiä, joita ei kaikkia ole mahdollista käsitellä tässä tutkielmassa sen rajoitetun pituuden vuoksi. Tutkielman ulkopuolelle rajataan maankäyttö- ja rakentamislainsäädäntö, jotka vaikuttavat muun muassa purkavan uusrakentamishankkeen kaavoitukseen ja toteutukseen muun muassa rakennussuojelulainsäädännön perusteella²³. Lisäksi ulkopuolelle rajataan verolainsäädäntö, joka vaikuttaa purkavan uusrakentamishankkeen toteutustavasta riippuen merkittävästi sekä asunto-osakeyhtiön että osakkeenomistajan verotukseen. Purkavan uusrakentamisen verotukselliset kysymykset liittyvät muun muassa luovutusvoittoverotukseen ja varainsiirtoverotukseen²⁴.

²² HE 210/2018 vp, s. 1; OM 2018a, s. 75.

²³ HE 210/2018 vp, s. 15.

²⁴ OM 2018a, s. 53.

Tutkielmassa keskitytään tarkastelemaan vain sellaista purkavaa uusrakentamista, jonka toteuttaa yksi asunto-osakeyhtiö. Purkava uusrakentaminen on nimittäin mahdollista toteuttaa myös useamman asunto-osakeyhtiön yhteisellä hankkeella, jolloin hanke voidaan toteuttaa esimerkiksi luovuttamalla ja yhdistämällä kiinteistöjä sekä yhtiöiden sulautumisella ja jakautumisella.²⁵ Tällöin asunto-osakeyhtiöiden välisillä sopimuksilla voidaan katsoa olevan keskeinen merkitys. Tutkielman ulkopuolelle rajataan myös osittain purkava uusrakentaminen²⁶, jolloin on mahdollista keskittyä asunto-osakeyhtiön kaikkia osakkeenomistajia koskettavaan hankkeeseen ja oikeussuojan muodostumiseen.

Asunto-osakeyhtiölain muutoksessa sääntely pohjautuu tietyiltä osin osakeyhtiölain (624/2006, myöhemmin OYL) säännöksiin. Tällöin on kiintoisaa verrata AOYL:n ja OYL:n säännöksiä ja edelleen arvioida, miten osakeyhtiösääntely soveltuu asunto-osakeyhtiöihin. Erityinen mielenkiinto säännösten vertailussa kohdistuu vähemmistöosakkeiden lunastamista ja uskottua miestä koskevaan sääntelyyn.

1.3 Tutkimusmetodi ja lähdeaineisto

Tutkielman metodina käytetään oikeusdogmatiikkaa eli lainoppia. Perinteisesti lainopille on oikeudellisessa tutkimuksessa tunnustettu kaksi tehtävää, jotka ovat systematisointitehtävä ja tulkintatehtävä. Ensiksi mainittu tarkoittaa oikeudellisten käsitteiden esittämistä ja edelleen oikeussäännösten systematisointia kyseisten käsitteiden avulla, ja jälkimmäinen tehtävä puolestaan tarkoittaa oikeussäännösten sisällön selvittämistä ja niiden soveltamista.²⁷ Tässä tutkielmassa tarkastellaan lainopin tehtävien mukaisesti voimassa olevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä muun muassa purkavasta uusrakentamisesta sekä erityisesti asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeussuojan muodostumista ja toteutumista purkavassa uusrakentamisessa. Lisäksi ennen lakimuutosta voimassa olleiden säännösten tarkastelu on olennaista, jotta on mahdollista saada kokonaiskuva siitä, miksi sääntelyä oli tarpeen muuttaa.

Aarnion mukaan oikeussäännösten systematisointi eli jäsentäminen on iskostunut syvään oikeudelliseen ajatteluun. Systematisoinnin päätehtäväksi voidaan nähdä lain säännök-

²⁵ HE 210/2018 vp, s. 58.

²⁶ Ks. tarkemmin osittain purkavasta uusrakentamisesta esim. HE 210/2018 vp, s. 12–13, 56–57.

²⁷ Aarnio 1978, s. 52.

sissä ilmaisunsa saaneen järjestelmän edelleen jäsentäminen, jolloin systematisointi nähdään eräänlaisena lainsäätäjän jäsentämistyön jatkamisena. Lainopillisen systematisoinnin katsotaan koskevan normatiivista aineistoa kokonaisuutena, jolloin tarkastelussa ovat säännösten lisäksi myös esimerkiksi yleiset opit ja oikeusperiaatteet.²⁸ Tässä tutkielmassa systematisoinnin tavoitteena on jäsentää asunto-osakeyhtiölain purkavan uusrakentamisen säännöksiä siten, että niiden muodostama oikeudellinen kokonaisuus on mahdollista hallita järjestelmällisesti.

Lainopin tulkintatehtävän mukaisesti tutkielmassa pyritään kuvaamaan ja selittämään täsmällisesti²⁹ asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Tutkielmassa käytetään erilaisia tulkintaperusteita, kuten sanamuodon mukaista, historiallista ja systemaattista tulkintaa. Sanamuodon mukaisen, eli kirjaimellisen, tulkintaperusteen mukaan laintulkinta ei rajoitu vain kielellisiin tunnusmerkkeihin, sillä lainopin tavoitteena on ajatussisältöjen ymmärtäminen. Tällöin lakitekstin sanamuodon katsotaan saavan oikeuden aineellisena argumenttina poikkeuksellisen vankan aseman. Historiallisen tulkintaperusteen soveltamisessa tavoitteena on selvittää lainsäätäjän tarkoitus, joka selviää pääasiallisesti lain esitöistä. Systemaattisessa tulkintaperusteessa tarkasteluun liitetään myös esimerkiksi muut oikeusnormit ja oikeudenalan yleiset opit.³⁰ Tässä tutkielmassa sanamuodon mukaisella tulkinnalla tarkastellaan asunto-osakeyhtiölain ja paikoitellen myös osakeyhtiölain säännöksiä. Historiallisen tulkintaperusteen avulla tutkielmassa pyritään selvittämään lainsäätäjän tarkoitus muun muassa tutustumalla hallituksen esityksiin ja ministeriöiden julkaisuihin. Systemaattinen tulkintaperuste näkyy tutkielmassa siten, että asunto-osakeyhtiölain säännösten tulkintaan haetaan tukea osakeyhtiölaista.

Oikeuslähteet ovat perusta lainopillisille kannanotoille ja niiden argumentaatiolle. Tutkielmassa käytetään sekä vahvasti velvoittavia, heikosti velvoittavia että sallittuja oikeuslähteitä.³¹ Ensisijaisena vahvasti velvoittavana oikeuslähteenä tutkielmassa on asunto-osakeyhtiölaki ja erityisesti purkavaan uusrakentamiseen liittyvät lakimuutokset, lisäksi tutkielmassa tarkastellaan muun muassa osakeyhtiölakia. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä tutkielmassa ovat muun muassa hallituksen esitykset, jotka muodostavat merkittävän

²⁸ Aarnio 1978, s. 74, 76; Laakso 2012, s. 448.

²⁹ Aarnio 1978, s. 99.

³⁰ Laakso 2012, s. 340–341; Hirvonen 2011, s. 38–39.

³¹ Ks. lisää oikeuslähteistä ja niiden ryhmittelystä esim. Laakso 2012, s. 257 ss.

osan tutkielman lähdeaineistosta, sillä lainsäätäjän tarkoituksen selvittäminen erityisesti purkavaa uusrakentamista koskevassa lakimuutoksessa on olennaista tutkimuskysymyksiin vastaamisen kannalta. Edelleen tutkielman lähdeaineistoon lukeutuu myös sallittuja oikeuslähteitä, joita ovat esimerkiksi ministeriöiden julkaisut ja oikeuskirjallisuus, kuten lakikommentaarit ja aikakausjulkaisut. Tutkielmassa ei puolestaan lähdeaineistona ole juurikaan käytetty kansainvälistä oikeuskirjallisuutta, sillä asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen ja lainsäädäntö ovat maailmanlaajuisesti katsottuna Suomessa ainutlaatuisia. Lisäksi purkavan uusrakentamisen hankkeiden vähäisyyden ja sääntelyn tuoreuden vuoksi tutkielmassa ei käsitellä oikeustapauksia muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta.

1.4 Tutkielman rakenne

Tutkielma rakentuu aiheeseen perehdyttävän johdannon jälkeen neljästä substanssiluvusta ja tutkielman päättävästä johtopäätösluvusta. Substanssiluvuissa käsitellään sekä ennen lakimuutosta voimassa ollutta että lakimuutoksen jälkeen nykyisin voimassa olevaa lainsäädäntöä. Lisäksi tutkitaan osakkeenomistajan oikeussuojan toteutumista ja oikeussuojakeinoja purkavassa uusrakentamisessa.

Varsinaisen substanssiosuuden alussa tarkastellaan purkavaa uusrakentamista hankkeena, jolloin selvitetään muun muassa millaisia jo toteutuneet hankkeet ovat olleet ja miten purkava uusrakentaminen on mahdollista toteuttaa. Tarkastelu on tarpeen, jotta purkava uusrakentaminen on mahdollista ymmärtää kokonaisuutena. Kolmannessa luvussa tutkitaan, mitä ovat asunto-osakeyhtiölain keskeiset periaatteet purkavassa uusrakentamisessa ja miten ne ilmenevät hankkeissa. Lisäksi luvussa tarkastellaan ennen lakimuutosta voimassa ollutta purkavaan uusrakentamiseen sovellettua sääntelyä ja osakkeenomistajan oikeussuojakeinoja sekä taustoitetaan muutostarpeen syitä ja perusteluja.

Neljäs luku tarkastelee sääntelyn nykytilaa, ja luvussa käydään läpi lakimuutoksen sisältöä hallituksen esitykseen pohjautuen. Luku on olennainen osa tutkimusta, sillä säännösten systematisoinnin ja tulkinnan perusteella voidaan ymmärtää lainsäätäjän tarkoitus ja esimerkiksi se, miten asunto-osakeyhtiössä tehdään päätös purkavaan uusrakentamiseen ryhtymisestä. Säännösten tarkastelu luo myös pohjan osakkeenomistajan oikeussuojan muodostumiselle ja oikeussuojakeinojen tarkastelulle. Erityisesti on syytä korostaa, että

luvussa tarkastellut säännökset suojaavat osakkeenomistajaa purkavassa uusrakentamisessa *ex ante*.

Viidennessä luvussa syvennyttään tutkimaan osakkeenomistajan oikeussuojakeinoja purkavassa uusrakentamisessa. Luvussa systematisoidaan osakkeenomistajan käytössä olevia oikeussuojakeinoja, jotka suojaavat osakkeenomistajaa *ex post*. Tarkastelussa otetaan huomioon sekä hankkeen ulkopuolelle jäävän vähemmistöosakkeenomistajan oikeussuoja kuin myös asunto-osakeyhtiön enemmistöosakkeenomistajien näkökulma ja oikeussuoja.

Tutkielma päättyy kuudenteen lukuun, jossa kootaan yhteenvedon omaisesti tutkielman ja tutkimuskysymysten kannalta merkityksellisimmät seikat yhteen. Lisäksi viimeisessä luvussa esitetään vastaukset tutkimuskysymyksiin ja arvioidaan oikeussuojan toteutumista kokonaisuutena. Luvun lopussa esitetään myös mahdollisia purkavan uusrakentamisen jatkotutkimusaiheita.

2 PURKAVA UUSRAKENTAMINEN HANKKEENA

2.1 Purkavan uusrakentamisen yleisyys

Ennen asunto-osakeyhtiölain muutosta purkavan uusrakentamisen hankkeet eivät olleet yleisiä. Tiedossa onkin vain muutamia yksittäisiä toteutuneita hankkeita³², joissa asunto-osakeyhtiöiden rakennukset ovat olleet lähes korjauskelvottomia esimerkiksi perustusten petettyä tai runkorakenteissa olleiden vaurioiden vuoksi.³³ Tiedossa olevissa toteutuneissa hankkeissa rakennuksen purkamiselle ei siis ole ollut toteutuskelpoista vaihtoehtoa.³⁴

Purkavan uusrakentamisen hankkeiden vähäisyyttä selittäviä tekijöitä on useita. Ensinnäkin AOYL:n säännökset osakkeenomistajan hallintaoikeudesta ja asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksesta ja niistä aiheutuva päätöksenteon yksimielisyysvaatimus on käytännössä mahdollistanut sen, että yksikin osakkeenomistaja on voinut estää hankkeen toteutumisen, vaikka yhtiön rakennus on saattanut olla niin huonossa kunnossa, että sen asettaminen käyttökieltoon on ollut nähtävissä³⁵. Lisäksi hankkeiden toteuttamiseksi yhtiöiden saatavilla ei ole ollut vaadittavaa tietoa, ohjausta tai valmiita yhteistyömalleja. Toisaalta näiden seikkojen välillä voidaan nähdä olevan syy-yhteys: toteutuneiden hankkeiden vähäisen määrän vuoksi vakiintuneita käytäntöjä asunto-osakeyhtiön, kaupunkien ja muiden osapuolten välillä ei ole muodostunut. Lisäksi rahoitukseen, riskinottoon ja verotukseen liittyvät kysymykset ja epäselvyydet selittävät osaltaan hankkeiden vähäisyyttä.³⁶ Purkava uusrakentaminen on pitkä, useita vuosia kestävä prosessi, mikä saattaa osakkeenomistajien kannalta olla ongelmallista.³⁷ Jokaisessa purkavan uusrakentamisen hankkeessa on omat erityispiirteensä ja lisäksi jokaisella osakkeenomistajalla on omat henkilökohtaiset asumiseen liittyvät tavoitteensa, jolloin ryhtyminen usean vuoden pituiseen hankkeeseen saatetaan nähdä olosuhteista riippuen joko hyvin riskipitoisena tai kannattamattomana seikkana.

³² VN-TEAS 2016, s. 14: Vuokratalojen omistajat ovat puolestaan hyödyntäneet jonkin verran purkavaa uusrakentamista ja saaneet sen avulla parempikuntoisen rakennuksen ja enemmän vuokrattavia asuntoja.

³³ HE 210/2018 vp, s. 23.

³⁴ VN-TEAS 2016, s. 32.

³⁵ OM 2018a, s. 57.

³⁶ HE 210/2018 vp, s. 23.

³⁷ VN-TEAS 2016, s. 32.

Valtioneuvoston julkaisussa on tarkasteltu jo toteutuneita purkavan uusrakentamisen hankkeita. Yhteistä näille hankkeille on rakennuksen korjauskelvottomuuden lisäksi ollut se, että rakennuksissa on ollut paljon sijoitusasuntoja, joten vain osa osakehuoneistoista on ollut osakkeenomistajien omassa asumiskäytössä. Lisäksi vanhan, puretun rakennuksen asukkaat eivät ole muuttaneet tilalle rakennettuun uuteen rakennukseen. Julkaisussa käsitellyistä viidestä purkavan uusrakentamisen hankkeesta yhden osalta mainittiin, että vanhoille osakkeenomistajille tarjottiin uusia osakehuoneistoja markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla, mutta vain yksi vanhoista osakkeenomistajista osti uuden huoneiston.³⁸ Osakkeenomistajien haluttomuudelle muuttaa uuteen rakennukseen on esitettävissä monenlaisia syitä, sillä esimerkiksi iäkkäät asukkaat eivät halua tehdä kahta muuttoa elämänsä loppupuolella ja toisaalta myös lapsiperheet saattavat kokea muuttamisen kahteen kertaan muutaman vuoden sisällä haastavaksi.³⁹

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajilta on kysytty heidän suhtautumistaan purkavaan uusrakentamiseen omalla asuinalueellaan. Nykäsen ym. julkaisussa osakkeenomistajien suhtautumisen nähdään olevan yhteydessä asumisen kestoon, eli kuinka kauan osakkeenomistaja olettaa vielä asuvansa yhtiössä. Osakkeenomistajien oma asumismukavuus ja asumiskustannukset lyhyellä aikavälillä kohoavat etusijalle, vaikka toisaalta he ymmärtävätkin kiinteistön kunnossapidon merkityksen. Tällöin saneeraukset saatetaan nähdä kustanuseränä ennemmin kuin investointina, joka lisäisi osakehuoneiston jälleenmyyntiarvoa.⁴⁰ Toisaalta moni osakkeenomistaja on havainnut purkavan uusrakentamisen olevan keino hankkia rahoitusta yhtiön peruskorjauksiin⁴¹, mikä on mahdollista silloin kun yhtiöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Toteutuneet purkavan uusrakentamisen hankkeet on tyypillisesti toteutettu joko suunnatulla osakeannilla tai siten, että asunto-osakeyhtiö on luovuttanut rakentamattoman kiinteistön sijoittajalle⁴², joka on perustanut uuden asunto-osakeyhtiön.⁴³ Tämä selittynee osittain sillä, että lakimuutoksen valmistelun yhteydessä lausuntoja antaneet rahoittajat ja rakentajat pyrkivät toteuttamaan purkavan uusrakentamisen hankkeet siten, että mukana

³⁸ VN-TEAS 2016, s. 32–34.

³⁹ HE 210/2018 vp, s. 25.

⁴⁰ Nykänen ym. 2013, s. 32–33.

⁴¹ VN-TEAS 2016, s. 32.

⁴² Sijoittajalla tarkoitetaan tässä tutkielmassa esimerkiksi grynderiä, rakennusliikettä tai kiinteistösijoittajaa.

⁴³ OM 2018a, s. 34.

ei ole maallikko-osakkeenomistajia ja heidän johdollaan toimivia asunto-osakeyhtiöitä. Tällaisen toimintatavan voidaan nähdä olevan mahdollista vain silloin, kun sijoittaja hankkii yhtiön koko osakekannan tai kiinteistön omistukseensa.⁴⁴

Onnistuakseen purkavan uusrakentamisen hanke vaatii sekä kiinteistöalan että kiinteistöjuridiikan asiantuntemusta, joka asunto-osakeyhtiön hallitukselta saattaa puuttua. Tällöin yhtiöt tarvitsevat ulkopuolista asiantuntemusta, jotta purkavan uusrakentamisen mahdollisuudet selvitetään mahdollisimman tarkasti. Onnistuneen purkavan uusrakentamisen tulee olla myös kannattavaa⁴⁵, ja suurin potentiaali purkavalle uusrakentamiselle nähdään olevan kasvavilla kaupunkiseuduilla, joilla on rakennettu alhaisella korttelitehokkuudella hyvälle sijainnille⁴⁶. Hankkeen kannattavuus on kuitenkin riippuvainen monesta eri tekijästä, kuten esimerkiksi rakennuksen kunnosta, rakennusoikeuden arvosta ja osakehuoneistojen markkinakysynnästä alueella sekä erityisesti rakennusoikeuden lisäyksen suuruudesta: kasvavilla kaupunkiseuduillakin purkavan uusrakentamisen on arvioitu olevan kannattavaa vasta, kun rakennusoikeutta lisätään kaksin- tai kolminkertaisesti alkuperäiseen verrattuna.⁴⁷

2.2 Hankkeen eteneminen

Purkava uusrakentaminen on monivaiheinen, useita vuosia kestävä prosessi⁴⁸, jonka on katsottu etenevän neljän eri vaiheen kautta: esisuunnittelu, hankesuunnittelu, toteutuksen valmistelu ja rakentaminen. On kuitenkin otettava huomioon, että purkavan uusrakentamisen hankkeen etenemiselle ei ole olemassa vain yhtä oikeaa tapaa, vaan hanke etenee yksilöllisesti ja on riippuvainen erilaisista olosuhteista.⁴⁹

Esisuunnittelu. Purkavan uusrakentamisen arviointi rakennuksen peruskorjauksen vaihtoehtona tapahtuu hankkeen esisuunnitteluvaiheessa.⁵⁰ AOYL 6:3.2 §:n 2 kohdan mukaan

⁴⁴ HE 210/2018 vp, s. 25.

⁴⁵ Ks. Lucify Oy 2018, joka on laatinut kokeellisen laskurin, josta on nähtävissä eri tekijöiden vaikutuksia hankkeen kannattavuuteen. On kuitenkin otettava huomioon, että laskurin tavoitteena on luoda käsitys hankkeesta, jolloin se ei ole sovellettavissa varsinaisessa hankkeen suunnittelussa.

⁴⁶ Ks. purkavan uusrakentamisen potentiaalista ja sen erilaisista vaikutuksista muun muassa markkinoihin, osakkeenomistajaan ja ympäristöön: Vainio – Lahdenperä – Vares 2018, s. 10 ss.

⁴⁷ HE 210/2018 vp, s. 23, 27, 38. Ks. lisää purkavan uusrakentamisen taloudellisista edellytyksistä: VN-TEAS 2016, s. 71.

⁴⁸ HE 210/2018 vp, s. 4.

⁴⁹ VN-TEAS 2016, s. 39.

⁵⁰ Ibid.

asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen kunnossapitotarveselvitys seuraavien viiden vuoden ajalta sellaisesta tarpeesta, joka liittyy yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon ja joka vaikuttaa keskeisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin. Lainvalmisteluaineiston mukaan kunnossapitotarvetta on selvitettävä pitkäjänteisesti, suunnitelmallisesti ja hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen.⁵¹ Näin ollen purkava uusrakentaminen saattaa kunnossapitotarveselvityksen perusteella näyttäytyä mahdollisena vaihtoehtona yhtiön kiinteistön hoidon ja kunnossapidon kannalta, ja mikäli purkavaa uusrakentamista puoltavia seikkoja havaitaan runsaasti, yhtiökokous tekee päätöksen perusteellisemmän hankesuunnittelun aloittamisesta.⁵²

Hankesuunnittelu. Keskeistä hankesuunnitteluvaiheessa on, että purkavaa uusrakentamishanketta tutkitaan yksityiskohtaisesti⁵³ ja jatketaan tyypillisesti jo esisuunnitteluvaiheessa aloitettua yhteistyötä kunnan kaavoitustoimen kanssa. Vaiheen aikana muun muassa tehdään suunnitelmia uusista rakennuksista ja kunnalta saadaan arvio tulevasta rakennusoikeuden määrästä, jolloin hankkeen taloudellisia edellytyksiä ja kannattavuutta on mahdollista arvioida perusteellisesti. Lisäksi neuvottelut asunto-osakeyhtiön ja ulkopuolisen sijoittajan sekä mahdollisten hankkeen toteuttajien kanssa hankkeen sisällöstä ja toteutustavasta käynnistyvät.⁵⁴ Hankesuunnitteluvaihe päättyy yhtiökokouksen päätökseen hankkeen käynnistämisestä tai sen hylkäämisestä.⁵⁵

Toteutuksen valmistelu. Toteutuksen valmisteluvaiheessa asunto-osakeyhtiö jättää kunnalle kaavamuutoshakemuksen.⁵⁶ Tyypillisesti purkavassa uusrakentamisessa on kyseessä asemakaavan muutos ja asemakaavojen laadinta kestää vireilletulosta hyväksymispäätökseen keskimäärin 1,5 vuotta⁵⁷. Kaavamuutosprosessin kestoa pitkittävät mahdolliset valitukset hallintotuomioistuimiin, joissa valituksen käsittely kestää keskimäärin

⁵¹ HE 24/2009 vp, s. 115.

⁵² VN-TEAS 2016, s. 40–41.

⁵³ VN-TEAS 2016, s. 39. Ks. myös HE 210/2018 vp, s. 15, jonka mukaan purkavan uusrakentamisen mahdollisuuksia selvitettäessä tutkitaan muun muassa sijaintia, saavutettavuutta sekä nykyisten rakennusten ikää ja kuntoa.

⁵⁴ OM 2018a, s. 25–26.

⁵⁵ VN-TEAS 2016, s. 42.

⁵⁶ VN-TEAS 2016, s. 43.

⁵⁷ Ks. HE 210/2018 vp, s. 40: Purkavan uusrakentamisen hankkeet ovat keskenään erilaisia ja vaihtelevia, joten ne saattavat työllistää maankäyttöviranomaisia perinteisiä korjaus- ja uudistushankkeita enemmän.

kymmenen kuukautta. Hallintotuomioistuinten päätöksistä on mahdollista edelleen valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Näin ollen valitukset voivat jopa kolminkertaistaa kaavamuutosprosessiin kuluvan ajan. Toisaalta on otettava huomioon, että kunnan asemakaavan hyväksymispäätöksistä valitetaan suhteellisen harvoin, vain alle 10 prosentista päätöksistä.⁵⁸ Lisäksi on otettava huomioon, että kaavamuutosprosessin aloittamisen ja uuden kaavan hyväksymisen jälkeen purkavaa uusrakentamishanketta ei ole mahdollista keskeyttää tai korvata kunnossapidolla, joka edellyttää rakennusluvan saamista, mikäli toiminta ei vastaa uutta kaavaa.⁵⁹ Asunto-osakeyhtiön on siis sitouduttava hankkeeseen ennen kaavamuutoshakemuksen jättämistä.

Neuvottelut sijoittajan ja hankkeen toteuttajien kanssa jatkuvat edelleen toteutuksen valmisteluvaiheessa ja neuvottelut johtavat lopulta esisopimukseen⁶⁰, jonka ehdoissa sovitaan hankkeen toteuttamiseen liittyvistä yksityiskohdista. Rakennussuunnittelun valmistelu aloitetaan esisopimuksen jälkeen, mutta olosuhteista riippuen rakennussuunnittelu saattaa viime kädessä edellyttää kaavan vahvistamista, jotta on mahdollista vähimmäistä kaavoituksen epävarmuudet.⁶¹

Rakentamisvaihe. Purettavan rakennuksen asukkaat muuttavat pois ja purkutöiden jälkeen alkaa uuden rakennuksen rakentaminen rakennussuunnitelman ja rakennuslupien mukaisesti. Kuitenkin ennen purkamista ja uuden rakentamista huolehditaan sovittujen omistusjärjestelyjen hoitamisesta.⁶² Purkavaan uusrakentamiseen liittyviä pääasiallisia omistusjärjestelyjä ovat suunnattu osakeanti, osakekannan myynti ja kiinteistön tai rakennuksen myynti. Periaatteessa on myös mahdollista, että vanha asunto-osakeyhtiö toteuttaa purkavan uusrakentamisen, mutta AOYL 1:5 §:n ja siitä seuraavan liiketoimintariskin ottamisen kiellon vuoksi tällöin rakentamiseen ja uusien osakehuoneistojen myyntiin liittyvät riskit yhtiölle ja sen vanhoille osakkeenomistajille on katettava muulla tavalla esimerkiksi siten, että sijoittaja vastaa liiketoimintariskistä.⁶³ Osakkeenomistajan oikeuksien turvaamisen kannalta olisi asianmukaista, että purkavassa uusrakentamisessa mukana

Näin ollen voitaneen otaksua, että kaavamuutosprosessi purkavan uusrakentamisen hankkeissa saattaa muodostua keskimääräistä pitkäkestoisemmaksi.

⁵⁸ OM 2018a, s. 51.

⁵⁹ HE 210/2018 vp, s. 31.

⁶⁰ Esisopimuksessa sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään yksityiskohtaisen sopimuksen tulevaisuudessa. Ks. tarkemmin esisopimuksesta esim. Hemmo 1997, s. 161 ss.

⁶¹ VN-TEAS 2016, s. 43.

⁶² VN-TEAS 2016, s. 44–45.

⁶³ HE 210/2018 vp, s. 8, 24.

olevaa osakkeenomistajaa suojattaisiin vastaavasti kuin ostajaa suojataan tyypillisessä uuden asunnon kaupassa, sillä purkavan uusrakentamisen rakentamisvaiheessa voidaan nähdä olevan erilaisia riskejä⁶⁴, jotka liittyvät esimerkiksi rakentamisen aikatauluun ja kustannuksiin⁶⁵.

2.3 Yleisimmät toteutustavat

2.3.1 Suunnattu osakeanti

Suunnatussa osakeannissa asunto-osakeyhtiön osakkeiden määrää lisätään siten, että niiden määrä vastaa lisääntyneitä rakennusoikeutta. Tyypillisesti ulkopuolinen sijoittaja merkitsee uudet osakkeet ja maksaa niistä merkintähinnan, joka kirjataan rakennusrahastoon ja jota käytetään uuden rakennuksen rakentamiseen. Vaihtoehtona on, että sijoittajan vastuulla on uuden rakennuksen rakennuttaminen omalla kustannuksellaan. Tällöin osakkeista maksettu merkintähinta siirtyy asunto-osakeyhtiön taseeseen muuna kuin rahallisenä sijoituksena. Ulkopuolinen sijoittaja on mukana hankkeessa pääomasijoituksellaan, jolloin rakennusoikeus säilyy yhtiöllä.⁶⁶

Asunto-osakeyhtiölain 13:3.3 §:n perusteella asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää suunnatusta osakeannista, mikäli siihen on esimerkiksi yhtiön kannalta merkittävä taloudellinen syy. Suunnatun osakeannin asianmukaisuutta arvioitaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota osakkeen merkintähinnan ja käyvän hinnan suhteeseen. Lisäksi säännöksen perusteella suunnattu osakeanti ei saa olla maksuton. Lain esitöiden mukaan merkittävänä taloudellisena syynä pidetään yleensä sitä, että suunnatulla osakeannilla voidaan saada osakkeista paras mahdollinen hinta⁶⁷. Purkavassa uusrakentamisessa voidaan nähdä asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien kannalta olevan merkittävä taloudellinen syy suunnatun osakeannin toteuttamiseen, ja mikäli osakkeista maksettavan merkintähinnan ja käyvän hinnan suhde on asianmukainen eikä osakkeita anneta alihintaan, voitaneen suunnattu osakeanti nähdä kokonaisuutena olevan osakkeenomistajien yhteisen edun mukainen⁶⁸.

⁶⁴ VN-TEAS 2016, s. 61.

⁶⁵ Ks. tarkemmin uuden asunnon kaupasta rakentamisvaiheen aikana ja rakentamisvaiheen suojajärjestelmästä esim. Keskitalo 2018, s. 37 ss.

⁶⁶ VN-TEAS 2016, s. 47–48.

⁶⁷ HE 24/2009 vp, s. 206.

⁶⁸ Ibid.

Suunnattu osakeanti on mielekäs purkavan uusrakentamisen toteutustapa, mikäli suurin osa⁶⁹ asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajista jää mukaan hankkeeseen ja heistä tulee uuden rakennuksen osakehuoneistojen omistajia. Uudet, vanhoilta osakkeenomistajilta vapaksi jäävät osakehuoneistot ovat sijoittajan väliaikaisessa hallinnassa. Useimmiten myös vanhat osakkeenomistajat sijoittavat asunto-osakeyhtiöön uutta pääomaa osakastai yhtiölainan muodossa, sillä vain harvoin rakennusoikeutta lisätään niin paljon, että sijoittajan suorittamalla merkintähinnalla on mahdollista rahoittaa täysimääräisesti vanhojen osakkeenomistajien hallintaan tulevat uudet osakehuoneistot.⁷⁰ Tämä saattaa olla joillekin osakkeenomistajille ratkaiseva tekijä, kun he päättävät purkavan uusrakentamisen kannattamisesta tai vastustamisesta, sillä osakkeenomistajan varallisuus ja taloudellinen asema eivät välttämättä mahdollista hankkeeseen lähtemistä.⁷¹

2.3.2 Osakekannan myynti

Purkava uusrakentaminen voidaan toteuttaa myös asunto-osakeyhtiön osakekannan myymisellä, jolloin kaikki yhtiön osakkeenomistajat myyvät osakkeensa yhtiön ulkopuoliselle sijoittajalle. Osakkeiden myyntiä koskevat neuvottelut, viestintä ja hinnanmääritys tehdään koko asunto-osakeyhtiön tasolla yhteisesti ja avoimesti, mutta osakekaupat tehdään erikseen jokaisen osakkeenomistajan kanssa.⁷² Ennen lakimuutosta purkavan uusrakentamisen hankkeet on toteutettu usein⁷³ siten, että sijoittaja on hankkinut yhtiön koko osakekannan.⁷⁴

Sijoittajan keskeiset tehtävät liittyvät uuden rakennuksen rakennuttamiseen sekä pitkäjänteiseen omistamiseen tai osakkeiden myyntiin. Tapauskohtaisesti asunto-osakeyhtiö voi ennen sijoittajan kanssa tehtyjä osakekauppoja teettää hankkeeseen liittyvät kaavamuutokset ja hankesuunnitelmat tai vaihtoehtoisesti uuden rakennuksen suunnittelutoimenpiteet on mahdollista jättää kokonaan sijoittajan vastuulle. Ensimmäinen vaihtoehto

⁶⁹ HE 210/2018 vp, s. 24: Suunnattua osakeantia voitaneen soveltaa parhaiten silloin, kun purkavan uusrakentamisen kohteena on vain osa rakennuksesta tai kiinteistöstä. Tällainen osittainen purkava uusrakentaminen voi tulla kyseeseen, kun esimerkiksi kerrostalon matala liiketilasiipi puretaan ja tilalle rakennetaan uusi monikerroksinen rappu tai rakennus.

⁷⁰ VN-TEAS 2016, s. 47–48.

⁷¹ VN-TEAS 2016, s. 61.

⁷² VN-TEAS 2016, s. 48.

⁷³ Toisin Nykänen ym. 2013, s. 72, jonka perusteella osakekannan myynti ei ole ollut yleinen toteutustapa, sillä osakkeiden hankkiminen ja erityisesti erilliset osakekaupat osakkeenomistajien kanssa ovat tuoneet sijoittajalle epävarmuutta hankkeen toteutumisen aikataulusta.

⁷⁴ HE 210/2018 vp, s. 69; ks. myös VN-TEAS 2016, s. 33–34.

on sijoittajan kannalta turvallisempi, kun taas toiseen vaihtoehtoon liittyy epävarmuutta muun muassa rakennusoikeuden määrästä, joka puolestaan saattaa vaikuttaa osakkeista maksettaviin hintoihin alentavasti.⁷⁵

Vastaavasti kuin vanhojen osakkeiden myynnissä, myös jokaisen uudesta rakennuksesta osakehuoneiston hankkivan osakkeenomistajan tulee tehdä oma erillinen kauppansa uuteen osakehuoneistoon oikeuttavista osakkeista. Vanhojen osakkeenomistajien kannalta lienee edullista, että uusien osakkeiden kauppaa ryhdytään valmistelemaan jo mahdollisimman aikaisin, esimerkiksi vanhojen osakkeiden myynnin yhteydessä, sillä tällöin osakkeenomistajat voivat päästä sijoittajan kanssa sopimukseen markkinahintaa selkeästi alhaisemmasta hinnasta.⁷⁶ Tällöin vanhan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat pääsevät tekemään osakekaupat uusista asunnoista ennen kuin asunnot päätyvät yleiseen myyntiin yhtiön ulkopuolisille tahoille. Ei voida kuitenkaan katsoa olevan kiistatonta, että sijoittaja on halukas myymään uudet osakkeet vanhoille osakkeenomistajille markkinahintaa edullisempaan hintaan.

2.3.3 Kiinteistön tai rakennuksen myynti

Asunto-osakeyhtiön hallinnassa oleva kiinteistö, rakennukset tai kiinteistö rakennuksiin voidaan myydä sijoittajalle, joka on perustanut uuden asunto-osakeyhtiön. Tämän vaihtoehdon edellytyksenä on, että uusi asunto-osakeyhtiö ostaa osakkeenomistajilta koko vanhan asunto-osakeyhtiön osakekannan. Sijoittajan tehtävänä on, vastaavasti kuin perinteisellä perustajaurakoitsijalla, rakennuksen rakennuttaminen ja mahdollinen pitkäaikainen omistaminen tai osakkeiden myynti.⁷⁷

Kiinteistön tai rakennuksen myynnin suurimpana etuna on se, että purkava uusrakentaminen tapahtuu uudessa asunto-osakeyhtiössä, joten vanhoja, edellisen asunto-osakeyhtiön aikaisia rasitteita ei enää ole. Vanhan asunto-osakeyhtiön purkamisesta vastaa vanha yhtiö ja sen päätösvaltaiset osakkeenomistajat. Purkavan uusrakentamishankkeen toteuttaminen kiinteistön myynnin kautta on perusteltua erityisesti silloin, kun vanhaa asunto-osakeyhtiötä ei ole kannattavaa pitää mukana hankkeessa esimerkiksi yhtiön piilevien

⁷⁵ VN-TEAS 2016, s. 48.

⁷⁶ VN-TEAS 2016, s. 49.

⁷⁷ Ibid.

vastuiden vuoksi. Tällainen piilevä vastuu voi olla esimerkiksi yhtiön rakennuksissa mahdollisesti havaittu sisäilmaongelma, johon liittyy oikeudenkäyntiriski.⁷⁸ Kun vanha yhtiö puretaan, sijoittajan ei näin ollen tarvitse huolehtia mahdollisista yllättävistä riskien toteutumisista.

⁷⁸ VN-TEAS 2016, s. 49.

3 LAINSÄÄDÄNNÖN KESKEISET PERIAATTEET JA SOVELLETTAVA SÄÄNTELY ENNEN LAKIMUUTOSTA

3.1 Asunto-osakeyhtiölain keskeiset periaatteet

3.1.1 Asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus

Asunto-osakeyhtiön yleisistä periaatteista säännellään asunto-osakeyhtiölain ensimmäisessä luvussa. Asunto-osakeyhtiölakia voidaan pitää periaatekeskeisenä, sillä periaatteet tulevat sovellettaviksi, mikäli lain yksityiskohtaiset säännökset eivät sääntele tarkasteltavaa asiaa⁷⁹. Yleisiä periaatteita ovat muun muassa tässä käsiteltävät AOYL 1:5 §:n mukainen asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus, AOYL 1:10 §:n mukainen osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaate sekä AOYL 1:2.2 §:ään perustuva osakkeenomistajan oikeus hallita osakehuoneistoaan.

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on AOYL 1:2.1 §:n mukaan määrättävä, että yhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Edelleen asunto-osakeyhtiön toiminnan keskeinen tarkoitus on AOYL 1:5.1 §:n perusteella hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta huolehtiminen AOYL:n ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Lain esitöiden mukaan toiminnan keskiössä on yhtiön kiinteistöjen ja rakennusten hallitseminen osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttämiseksi⁸⁰. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen ja toiminnan tarkoituksen sääntelyn tavoitteena on turvata osakkeenomistajan hallintaoikeuden säilyttämistä kaventamalla yhtiön riskinottomahdollisuuksia⁸¹.

Asunto-osakeyhtiön harjoittamaksi toiminnaksi katsotaan muun muassa kiinteistöjen ja rakennusten ylläpito ja kunnossapito yhtiötä velvoittavien säännösten ja määräysten mu-

⁷⁹ Ks. Mähönen – Villa 2006, s. 2–3.

⁸⁰ HE 24/2009 vp, s. 50. Ks. myös HE 216/1990 vp, s. 13.

⁸¹ HE 210/2018 vp, s. 4.

kaisesti sekä yhtiökokousten päätösten mukainen rakennusten ja kiinteistön kehittäminen⁸². Yleissäännöksen perusteella yhtiö voi myös vuokrata omistamassaan rakennuksessa olevia osakehuoneistoja yhtiön ulkopuolisille tahoille⁸³, mikä on tyypillisesti mahdollista vain silloin, mikäli osakehuoneistot on jätetty yhtiön välittömään hallintaan jo yhtiön perustamisvaiheessa. On kuitenkin otettava huomioon, että lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiö ei voi hankkia vuokraustoiminnan harjoittamiseksi esimerkiksi toisesta asunto-osakeyhtiöstä osakehuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ja ryhtyä vuokraamaan tätä huoneistoa.⁸⁴ Näin ollen yhtiön hallinnassa olevien osakehuoneistojen vuokraustoiminnan harjoittaminen on poikkeuksellinen asunto-osakeyhtiölle sallittu liiketoimintariskin sisältävä toiminta. Kaikenlainen muu toiminta, johon liittyy elinkeinotoiminnan kaltainen vastaava riski, on sallittua vain yhtiön kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. AOYL 1:5 §:n lisäksi myös säännökset yhtiövastikkeesta ja uudistuksista, lisärakentaminen mukaan luettuna, kaventavat asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia riskialttiin toiminnan harjoittamiseen.⁸⁵

Asunto-osakeyhtiön harjoittaman toiminnan on siis kaikilta osin liityttävä kiinteistön hallitsemiseen. Kuhanen ym. esittävät, että yhtiön uudistushankkeissa on tyypillisesti ratkaistavana yhtäältä se, onko hanke yhtiön tarkoituksen toteuttamisen kannalta perusteltu sekä toisaalta se, sisältyykö hankkeeseen niin suuri riskin mahdollisuus, että sitä ei voida nähdä yhtiön tarkoituksen toteuttamisen kannalta perusteltuna. Yhtiön toteuttaman lisärakennushankkeen, esimerkiksi uuden rakennuksen rakentaminen osakkeenomistajilta kerättävillä yhtiövastikkeilla, voidaan katsoa olevan niin riskipitoinen, että sitä ei voida pitää perusteltuna yhtiön toiminnan tarkoituksen kannalta.⁸⁶ Osakehuoneistojen lisärakentamiseen liittyvää liiketoimintariskiä ei näin ollen voida asunto-osakeyhtiössä ensirakentamisen jälkeen ottaa ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.⁸⁷ Lain esitöissä todetaan, että riippumatta siitä onko uusien, vastikerahoituksella rakennettavien

⁸² Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan AOYL 1:5.2 §:n mukaan määrätä myös muusta sellaisesta pääsääntöä laajemmasta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen. Tällainen määräys voi koskea esimerkiksi vastikerahoitteisia tietoliikennepalveluita. Ks. lisää HE 24/2009 vp, s. 51–52.

⁸³ Ks. lisää asunto-osakeyhtiön harjoittamasta vuokraustoiminnasta Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 27.

⁸⁴ Kuhanen ym. 2010, s. 70.

⁸⁵ HE 24/2009 vp, s. 50–51.

⁸⁶ Kuhanen ym. 2010, s. 69–70.

⁸⁷ HE 210/2018 vp, s. 8.

osakehuoneistojen tarkoitus jäädä asunto-osakeyhtiölle vuokrauskäyttöön tai myytäväksi edelleen osakehuoneistoon oikeuttavina osakkeina, kaikkien osakkeenomistajien on suostuttava rakentamiseen.⁸⁸ On kuitenkin otettava huomioon, että asunto-osakeyhtiö saattoi jo ennen asunto-osakeyhtiölain muutosta toteuttaa liiketoimintariskin sisältävän lisärakentamisen yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä, mikäli yhtiö siirsi mainitun riskin esimerkiksi sijoittajalle.⁸⁹

Huolimatta siitä, että yhtiö ei saa ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta ryhtyä liiketoimintariskin sisältävään toimintaan, katsotaan asunto-osakeyhtiöllä olevan oikeus ryhtyä sellaisiin alustaviin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen esimerkiksi lisärakennushankkeeseen liittyvän lisärakennusoikeuden selvittämiseksi, vaikka itse liiketoimintariski hankkeesta siirretään tavallisesti yhtiön ulkopuoliselle taholle. Asunto-osakeyhtiöiden monimuotoisuuden vuoksi hankkeen yhtiön toiminnan tarkoituksen mukaisuus ratkaistaan tapauskohtaisesti, jolloin arvioitavaksi tulevat muun muassa hankekohtaiset olosuhteet, kuten esimerkiksi hankkeen vaatima taloudellinen panostus sekä sen suhde yhtiön kokoon ja kertyneeseen vastikemäärään.⁹⁰

Asunto-osakeyhtiön johto vastaa yhtiölle aiheuttamista mahdollisista vahingoista, mikäli se ryhtyy toimenpiteeseen, jonka ei voida katsoa toteuttavan yhtiön toiminnan tarkoitusta.⁹¹ Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa KouHO 21.8.1996 S95/93 asunto-osakeyhtiölle oli aiheutunut yli 120 000 markan kustannukset asemakaavaneuvotteluista ja LVI-suunnittelusta. Toimenpiteet olivat asunto-osakeyhtiön toimintaan nähden poikkeuksellisia ja laajakantoisia, joten ne olisivat edellyttäneet yhtiökokouksen päätöksen. Kuitenkaan kustannuksen maksamisesta ei ollut tehty päätöstä edes hallituksen kokouksessa, vaan hallituksen puheenjohtaja ja yhtiön isännöitsijä olivat ylittäneet toimivaltansa. Kustannusten maksamisesta vastasivat näin ollen hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä, jotka hovioikeus velvoitti maksamaan yhtiön suorittamat kustannukset.⁹²

Purkava uusrakentaminen sisältää lähtökohtaisesti aina merkittävän liiketoimintariskin, mutta asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitusta koskevaa sääntelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi muuttaa. Sääntelyn ei nimittäin nähdä aiheettomasti rajoittavan asunto-osakeyhtiön riskinottoa purkavassa uusrakentamisessa, sillä AOYL 1:5 § rajoittaa hankkeen

⁸⁸ HE 24/2009 vp, s. 51.

⁸⁹ HE 210/2018 vp, s. 8.

⁹⁰ Vahtera 2017, s. 51–52.

⁹¹ Vahtera 2017, s. 51.

⁹² Ks. Kouho S95/93 ratkaisun perustelut.

toteuttamista ainoastaan silloin, mikäli yhtiössä on useita eri osakkeenomistajia, jotka eivät toimi yhdessä. Sen sijaan, mikäli yhtiön osakkeet ovat yhdellä tai useammalla yhdessä toimivalla omistajataholla, toiminnan tarkoitus ei estä purkavan uusrakentamisen toteuttamista.⁹³

3.1.2 Yhdenvertaisuusperiaate

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuudesta säännellään AOYL 1:10 §:ssä⁹⁴, jonka mukaan kaikki osakkeet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, tuottavat asunto-osakeyhtiössä yhtäläiset oikeudet. Yhtiön hallitus, isännöitsijä tai yhtiökokous ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Lisäksi AOYL 6:14 §:ssä säännellään, että yhtiökokouksessa ei saa tehdä AOYL 1:10 §:ssä tarkoitettua yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä. Mainitulla säännöksellä on lain esitöiden mukaan tavoitteena korostaa yhdenvertaisuusperiaatetta⁹⁵.

Yhdenvertaisuusperiaatteen ensisijainen tarkoitus on vähemmistöosakkeenomistajien suojaaminen, joten periaatteen noudattaminen estää enemmistöosakkeenomistajien suosimisen vähemmistöosakkeenomistajien kustannuksella – on kuitenkin otettava huomioon, että periaatteen noudattaminen ei estä enemmistövallan käyttämistä. Erilaiset asunto-osakeyhtiöt ja monimutkaistuva yhteiskunta painottavat yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä, sillä asunto-osakeyhtiöiden toiminnalle ei ole mahdollista luoda kaiken kattavia seikkaperäisiä säännöksiä.⁹⁶ Yhdenvertaisuusperiaate on kuitenkin nähtävissä joustavaksi ja siitä voidaan AOYL 6:28 §:n perusteella poiketa, mikäli osakkeenomistaja

⁹³ HE 210/2018 vp, s. 26. Ks. myös Vahtera 2018, s. 133, jonka mukaan tarvetta sääntelyn muuttamiselle ei ole. Hän nostaa esiin muun muassa oikeuspoliittiset tekijät, sillä mikäli kaikkien osakkeenomistajien suostumusta ei vaadittaisi, liiketoimintariskin toteutuminen saattaisi aiheuttaa yhtiön osakkeenomistajille ennalta arvaamattomia kustannuksia, joita voidaan pitää asunto-osakeyhtiön osakeomistuksen piirteiden kannalta ongelmallisina.

⁹⁴ HE 24/2009 vp, s. 27: Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen yhteydessä aiemman asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuussäännökset yhdistettiin ja sijoitettiin AOYL:n alkuun, minkä tavoitteena oli lujittaa ja selventää yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä.

⁹⁵ HE 24/2009 vp, s. 121.

⁹⁶ HE 24/2009 vp, s. 53.

antaa suostumuksensa periaatteesta poikkeamiseen. Mikäli yhdenvertaisuusperiaatevaatimus olisi liian ehdoton, se voisi kangistaa asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ja edelleen hankaloittaa sen toimintaa.⁹⁷

Yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan muun muassa asunto-osakeyhtiössä tehtävien uudistustoimenpiteiden vastikeperusteisen rahoituksen yhteydessä⁹⁸, joten periaate tulee sovellettavaksi myös purkavassa uusrakentamisessa. Kun arvioidaan yhtiössä tehdyn päätöksen suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumiseen, on otettava huomioon, että arvioinnissa merkitystä annetaan sille, miten päätös vaikuttaa osakkeenomistajan osakkeiden, eli osakehuoneiston, arvoon. Näin ollen merkitystä ei ole sillä, miten päätös vaikuttaa osakehuoneistoa hallitsevan osakkeenomistajan henkilökohtaisten asumistarpeiden, kuten esimerkiksi osakkeenomistajan arvostamien huoneiston näkymien⁹⁹, toteutumiseen.¹⁰⁰

Oikeuskäytännössä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta on käsitelty esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1989:36, jossa asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli tehnyt yksinkertaisen enemmistöpäätöksen, jonka perusteella yhtiö liitettiin kaapelitelevisioverkkoon. Liittymisestä aiheutuneet kustannukset jaettiin osakeomistusten suhteessa. Yhtiön kaikki osakkeenomistajat eivät olleet kannattaneet päätöstä ja korkeimman oikeuden arvioitavaksi tuli, onko päätös yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, sillä kaikki osakkeenomistajat eivät halunneet hyödyntää kaapelitelevision käyttämättömyyttä. Korkein oikeus totesi perusteluissaan, että kaapelitelevioliittymä ei ilmennä osakehuoneiston perustason parannusta eikä sillä puututa osakkeiden tuottamaan hallintaoikeuteen. Yhtiökokouksen päätöstä ei voida myöskään pitää yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena, sillä kaikilla osakkeenomistajilla oli yhtäläinen mahdollisuus kaapelitelevision käyttämiseen, jolloin mahdollisuutta käyttävien osakkeenomistajien ei voida katsoa saaneen epäoikeutettua etua niiden osakkeenomistajien kustannuksella, jotka eivät halunneet käyttää kaapelitelevisiota.

⁹⁷ Matilainen 2012, s. 63.

⁹⁸ HE 24/2009 vp, s. 53.

⁹⁹ HE 210/2018 vp, s. 11.

¹⁰⁰ HE 24/2009 vp, s. 54–55. Ks. myös Pönkä 2012, s. 288, jonka mukaan yhtiökokouksen päättäessä ullakkorakentamisesta, ullakkotiloihin rajoittuvan osakehuoneiston osakkeenomistaja ei voi moittia päätöstä ainoastaan sillä perusteella, että rakentaminen on omiaan hankaloittamaan hänen asumistaan. Puolestaan perustetta, että rakentaminen on omiaan alentamaan osakkeenomistajan omistuksen arvoa, on pidettävä pätevänä AOYL 1:10 §:ään pohjautuvan moitekanteen perusteena.

Purkavassa uusrakentamisessa osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden toteutumisen mukaista on, että asunto-osakeyhtiön vanhalle osakkeenomistajalle osoitettavan uuden osakehuoneiston arvo vastaa vähintään vanhan osakehuoneiston arvoa. Lisäksi kaikkien uusien osakehuoneistojen arvojen on oltava keskenään vastaavassa suhteessa kuin vanhojen osakehuoneistojen arvot ovat.¹⁰¹ Yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen kannalta on myös olennaista, että purkavasta uusrakentamisesta päättävien osakkeenomistajien tiedossa on muun muassa ehdotus uusien osakehuoneistojen jaosta sekä uusia rakennuksia ja osakehuoneistoja koskevat suunnitelmat.¹⁰²

Vahtera on tutkinut artikkelissaan yleisten yhtiöoikeudellisten periaatteiden vaikutusta lisärakentamiseen liittyvässä päätöksenteossa. Hän tuo esiin, että yhdenvertaisuuden vastaisuus voi ilmetä lisärakentamisessa joko yleisenä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuutena tai vain tiettyihin osakkeenomistajiin kohdistuvana yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuutena.¹⁰³ Lisärakentamispäätös on yleisesti yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, mikäli suunnatussa osakeannissa uusien osakkeiden merkitsijä hyötyy taloudellisesti asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien kustannuksella, esimerkiksi hankkiessaan osakkeet alle käypään hintaan¹⁰⁴. Kaikkien osakkeenomistajien kannalta lisärakentamispäätös on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, mikäli osakkeiden merkintähinta on niin alhainen, että osakeanti ei ole yhtiön ja sen osakkeenomistajien edun mukaista.¹⁰⁵

Vain tiettyihin osakkeenomistajiin kohdistuva yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuus voidaan Vahteran mukaan nähdä todennäköisempänä kuin yleinen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuus, jolloin lisärakentamisen haitat kohdistuvat pääosin vain osaan osakehuoneistoista¹⁰⁶, esimerkiksi silloin, mikäli lisärakentaminen aiheuttaa vain jollekin osakehuoneistolle muutoksia näköaloihin tai lisärakentaminen tulee muuten hyvin lähelle osakehuoneistoa¹⁰⁷. Tällöin saattaa olla mahdollista, että yhtiön enemmistöosakkeenomistajien osakkeiden arvo nousee lisärakennusoikeudesta saatavan hyödyn vuoksi, mutta puolestaan vähemmistöosakkeenomistajan osakkeiden arvonnousu on suhteessa pienempää tai arvo jopa las-

¹⁰¹ HE 210/2018 vp, s. 9. Ks. myös HE 24/2009 vp, s. 55, jossa käsitellään yleisesti yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista asunto-osakeyhtiön hankkeissa.

¹⁰² OM 2017, s. 10.

¹⁰³ Vahtera 2018, s. 137.

¹⁰⁴ Ks. myös Kuhanen ym. 2010, s. 697: Liian alhainen merkintähinta katsotaan varallisuudensiirroksi vanhoilta osakkeenomistajilta uusien osakkeiden merkitsijöille.

¹⁰⁵ Vahtera 2018, s. 139–141.

¹⁰⁶ Vahtera 2018, s. 141–142.

¹⁰⁷ Kuhanen ym. 2010, s. 458.

kee, sillä osakehuoneiston näkymät huonontuvat tai uudesta rakennuksesta on selkeä näköyhteys vähemmistöosakkeenomistajan huoneistoon.¹⁰⁸ On kuitenkin otettava huomioon, että näyttövelvollisuus yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuudesta on siihen vetoavalla osakkeenomistajalla, minkä vuoksi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen toiminnan on oltava varsin ilmeistä, jotta osakkeenomistaja voi siihen vedota.¹⁰⁹

Erityisesti on otettava huomioon, että lisärakennushankkeen taakseen saama yhtiökokouksen määränemmistö päätös ei takaa, että lisärakentamispäätös on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. Mikäli uusi rakennus aiheuttaa esimerkiksi vain joillekin osakehuoneistoille mainittuja näköalamuutoksia, määränemmistö päätös saattaa olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen, jos mahdollista osakkeiden arvon alentumista ei hyvitetä täysimääräisesti lisärakennusoikeudesta saatavan taloudellisen tuoton kautta.¹¹⁰

3.1.3 Hallintaoikeus

Asunto-osakeyhtiön jokaisen osakkeen tulee AOYL 1:2.2 §:n mukaan tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä osakehuoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. Näin ollen asunto-osakeyhtiössä ei voi olla osakkeita, jotka eivät tuota hallintaoikeutta lainkaan¹¹¹. Osakehuoneiston hallintaoikeus ilmenee huoneistoselitelmästä ja se voidaan rinnastaa omistusoikeuteen¹¹², sillä osakkeenomistajalla on oikeus käyttää yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa, oikeus ja velvollisuus AOYL 4:3.1 §:n mukaisesti pitää huolta huoneiston kunnosta sekä oikeus AOYL 5:1.1 §:n mukaan tehdä huoneistossa muutostöitä. Osakehuoneiston hallintaoikeutta voidaan pitää keskeisimpänä osakkeenomistajan oikeutena¹¹³.

Hallintaoikeus nähdään pysyvänä oikeutena¹¹⁴, sillä sitä on AOYL 6:35.1 §:n 1 kohdan perusteella mahdollista muuttaa vain yhtiöjärjestyksen muutoksella, mikä vaatii taakseen yhtiökokouksen määränemmistö päätöksen. Tällaisen päätöksen lisäksi vaaditaan maini-

¹⁰⁸ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 490–491.

¹⁰⁹ HE 24/2009 vp, s. 55.

¹¹⁰ Vahtera 2018, s. 142–143.

¹¹¹ HE 24/2009 vp, s. 48.

¹¹² Furuholm ym. 2019a, s. 31.

¹¹³ Kuhanen ym. 2010, s. 56.

¹¹⁴ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 14.

tun säännöksen mukaisesti myös aina sen osakkeenomistajan suostumus, jonka hallintaoikeuteen päätöksellä puututaan. Osakkeenomistajan suostumuksen edellyttämistä kutsutaan suostumusvaatimukseksi.

Asunto-osakeyhtiön peruskorjausten ja -parannusten yhteydessä yhtiön enemmistö voi päättää hankkeeseen ryhtymisestä ilman osakkeenomistajan nimenomaista suostumusta vain silloin, kun päätöksellä ei kajota osakehuoneiston hallintaoikeuteen. Lievä hallintaoikeuteen puuttuminen on kuitenkin sallittua, esimerkiksi jos putket asennetaan pintasennuksena¹¹⁵, mikä tosin edellyttää, että työ toteutetaan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Peruskorjaukset ja -parannukset ovat hyvin laajoja hankkeita, joiden aikana osakehuoneiston käyttöön joudutaan tyypillisesti puuttumaan joko lyhyemmäksi tai pidemmäksi ajaksi. Tämän ajan kestoa ei kuitenkaan ole erityisesti rajoitettu AOYL:ssa, mutta muun muassa osakkeenomistajan hallintaoikeus, yhdenvertaisuusperiaate sekä yhtiön hallituksen ja isännöitsijän keskeiset velvollisuudet puoltavat hankkeiden toteuttamista siten, että käyttörajoituksen kesto jää mahdollisimman lyhyeksi.¹¹⁶ Tässä yhteydessä on kuitenkin erityisesti korostettava, että pidempiaikainenkin hallintaoikeuteen puuttuminen on lainsäädännön kannalta hyväksyttävää.

Purkava uusrakentaminen vastaa kestoaltaan laajaa LVIS-kunnostusta¹¹⁷, jossa puututaan myös osakkeenomistajan hallintaoikeuteen, sillä laajan kunnostustyön yhteydessä tilapäinen väistöasuminen ja siihen liittyvä osakehuoneiston hallintaoikeuden rajoittaminen on lähes väistämätöntä¹¹⁸. Tavanomaisista peruskorjauksista poiketen purkavassa uusrakentamisessa puututaan merkittävästi enemmän osakkeenomistajan hallintaoikeuteen ja oman asunnon suojaan¹¹⁹. Ennen lakimuutosta AOYL:ssa, sen esitöissä tai oikeuskäytännössä- ja kirjallisuudessa ei ole tarkasteltu purkavaa uusrakentamista hallintaoikeuden näkökulmasta¹²⁰, mutta voidaan kuitenkin pitää ilmeisenä, että lähtökohtaisesti osakkeiden tuottamaan osakehuoneiston hallintaoikeuteen puuttuminen on väistämätöntä purkavassa uusrakentamisessa.

¹¹⁵ Ks. myös Furuhejm ym. 2019b, s. 164, jonka mukaan esimerkiksi ilmastointikanavien asentaminen yhtiön remontissa osakehuoneiston sisälle ei ole hallintaoikeuteen puuttumista, vaikka asennukset saattavat lievästi pienentää osakehuoneiston pinta-alaa tai madaltaa huonetilaa.

¹¹⁶ HE 210/2018 vp, s. 10.

¹¹⁷ HE 210/2018 vp, s. 4.

¹¹⁸ Ks. samansuuntaisesti HE 210/2018 vp, s. 10.

¹¹⁹ VN-TEAS 2016, s. 2.

¹²⁰ HE 210/2018 vp, s. 11.

3.2 Yhtiökokouksista

3.2.1 Koolle kutsuminen

Asunto-osakeyhtiölain 6:1.1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiössä, ellei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole osoitettu yhtiön hallitukselle. Edelleen AOYL 6:2.1 §:n mukaan yhtiökokouksella on yleinen toimivalta yhtiön päätöksenteossa ja yhtiökokous päättää sille asunto-osakeyhtiölain mukaan kuuluvista asioista¹²¹.

Yhtiökokouksen koolle kutsuminen on AOYL 6:18.1 §:n mukaan yhtiön hallituksen vastuulla. Yhtiökokoukset on AOYL 6:20.1 §:n ja AOYL 6:21.1 §:n perusteella toimitettava osakkeenomistajille kirjallisesti aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta joko postitse tai sähköisesti. Kokousasiakirjoja¹²² ovat AOYL 6:22.1 §:n mukaan hallituksen päätösehdotukset sekä viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus, joiden on oltava osakkeenomistajien nähtävillä kokouksutsussa mainitussa paikassa vähintään kahden viikon ajan ennen yhtiökokousta. Mikäli osakkeenomistaja haluaa kokousasiakirjat itselleen, ne on viivytyksettä lähetettävä hänelle. Edelleen momentin mukaan asiakirjojen lähettämistä voidaan periä yhtiön hallituksen vahvistama kohtuullinen korvaus.

Yhtiökokouksia on kahdenlaisia: varsinainen yhtiökokous ja ylimääräinen yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous on AOYL 6:3 §:n mukaan pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja kokouksessa on esitettävä muun muassa tilinpäätös, toimintakertomus ja hallituksen kirjallisesti esittämä kunnossapitotarveselvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidosta seuraavalta viideltä vuodelta. Ylimääräinen yhtiökokous on AOYL 6:4 §:n mukaan pidettävä esimerkiksi silloin, kun yhtiöjärjestyksessä niin määrätään taikka yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan tarvetta.¹²³

¹²¹ Ks. myös HE 24/2009 vp, s. 113.

¹²² Mikäli yhtiökokouksessa on käsiteltävänä päätös, joka koskee esimerkiksi osakeantia, on kokousasiakirjoissa AOYL 6:22.2 §:n perusteella oltava myös viimeisen tilikauden jälkeen tehty mahdollinen varojenjako koskeva päätös sekä hallituksen selvitys viimeisen tilinpäätöksen laatimisen jälkeisistä yhtiön asemaan olennaisesti vaikuttavista seikoista.

¹²³ Ks. lisää varsinaisesta ja ylimääräisestä yhtiökokouksesta esim. Kuhanen ym. 2010, s. 328–343.

3.2.2 Päätös purkavasta uusrakentamisesta

Asunto-osakeyhtiön suunnitellessa purkavaa uusrakentamista, siihen liittyviä yhtiökouksia järjestetään useita, sillä hanke kestää monta vuotta ja erilaisia päätettäviä asioita on niin ikään useita. Asunto-osakeyhtiölaki ei ennen lakimuutosta sisältänyt nimenomaisia purkavaa uusrakentamista koskevia päätösvaatimuksia, mutta osakkeenomistajan hallintaoikeudesta ja yhtiön toiminnan tarkoituksesta katsottiin aiheutuvan, että päätöksenteo vaati yhtiön kaikkien osakkeenomistajien yksimielisyyden¹²⁴.

Hankkeen eri vaiheissa vaadittaviin yhtiökokouksen päätöksiin sovelletaan erilaisia päätöksentekovaatimuksia. Esisuunnittelu- ja hankesuunnitteluvaiheessa yhtiökokouksen päätökseen riittää tyypillisesti tavallinen enemmistö päätös.¹²⁵ AOYL 6:26.1 §:n mukaan yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä¹²⁶. Äänten enemmistön laskemisessa otetaan huomioon ainoastaan äänestyksessä annetut äänet, jolloin osakkeenomistaja voi myös pidäytyä äänestämästä ja äänestää tyhjä. Tällöin vaadittavaa enemmistöä laskettaessa äänestämisestä pidättyvän osakkeenomistajan ääntä ei oteta huomioon. Mikäli äänet menevät äänestyksessä tasan, tyypillisesti puheenjohtajan ääni ratkaisee äänestyksen.¹²⁷

Ennen lakimuutosta suunnatulla osakeannilla toteutettavan purkavan uusrakentamisen päätöksenteossa sovellettiin AOYL 6:27 §:n mukaista määräenemmistö päätöstä, sillä AOYL 6:27.2 §:n 2 kohdan perusteella suunnatusta osakeannista on päätettävä säännöksen mukaisella määräenemmistö päätöksellä. AOYL 6:27.1 §:n perusteella määräenemmistövaatimuksena on, että päätösehdotusta on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Näin ollen myös passiiviset osakkeenomistajat vaikuttavat äänestystulokseen ainoastaan olemalla läsnä kokouksessa¹²⁸. Lähtökohtaisesti kuitenkin katsottiin, että purkavassa uusrakentamisessa puututtiin myös osakkeenomistajan hallintaoikeuteen, jolloin sovellettiin AOYL 6:35.1 §:ää,

¹²⁴ VN-TEAS 2016, s. 16.

¹²⁵ OM 2018a, s. 29, jonka perusteella mainittakoon myös, että esisuunnittelu- ja hankesuunnitteluvaiheen kustannukset jaetaan yhtiövastikeperusteisesti. AOYL 3:1 §:n mukaan näistä perusteista on määrättävä yhtiöjärjestyksessä.

¹²⁶ Osakkeenomistajan äänimäärä perustuu AOYL 6:13.1 §:n mukaan omistettujen osakkeiden lukumäärään, ellei yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Ks. lisää osakkeenomistajan äänimäärästä esim. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 341–345.

¹²⁷ Furuholm ym. 2019b, s. 121–122.

¹²⁸ HE 24/2009 vp, s. 130.

jonka 1 kohdan mukaan päätöksenteossa vaadittiin myös osakkeenomistajien suostumuksia.

Kiinteistön tai rakennuksen luovuttamisesta päättämiseen sovellettiin puolestaan AOYL 6:37.1 §:ää, jonka perusteella yhtiökokouksessa vaadittiin kaikkien osakkeenomistajien yksimielinen päätös. Lain esitöissä yhtiön kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen vaatimista perusteltiin siten, että päätöksellä on huomattava vaikutus osakkeiden tuottamiin oikeuksiin, erityisesti osakehuoneiston käyttämiseen¹²⁹. Osakkeenomistajien suostumuksen antamiseen sovellettiin lisäksi AOYL 6:37.5 §:ää, jonka mukaan osakkeenomistajan katsottiin suostuneen päätökseen, mikäli hän on hyväksynyt sen yhtiökokouksessa tai kannattanut päätöstä ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen.

Mikäli asunto-osakeyhtiö toteutti purkavan uusrakentamisen hankkeen itse, hanke saattoi tilannekohtaisesti näyttäytyä joko peruskorjauksena tai perusparannuksena, jolloin päätöksenteon edellytyksenä olisi käytännössä ollut tavanomainen AOYL 1:9 §:n mukainen yhtiökokouksen enemmistöpäätös, jossa samalla noudatettaisiin yhdenvertaisuusperiaatetta ja säilytettäisiin osakkeenomistajan hallintaoikeus. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen esitöissä todetaan osakkeenomistajan hallintaoikeudesta kuitenkin seuraavan, että osakkeenomistajan nykyistä osakehuoneistoa ei voida ilman tämän suostumusta vaihtaa uuden rakennuksen osakehuoneistoon, joten yhtiökokouksen enemmistöpäätös ei voinut suoraan olla sovellettavissa.¹³⁰

Esitöiden perusteella voitaneen siis todeta, että purkava uusrakentaminen vaati toteutustavasta riippuen lähtökohtaisesti aina jokaisen osakkeenomistajan suostumuksen, mutta mikäli esimerkiksi yhtiön peruskorjaus toteutettiin juuri purkavana uusrakentamisena, voidaan kuitenkin osakkeenomistajien yksimielisyysvaatimus haastaa, sillä hallintaoikeuteen puuttuminen ja osakkeenomistajalle osoitettava uusi osakehuoneisto koskettivat jokaista osakkeenomistajaa. Tällöin on mahdollista nostaa esiin Kyläkallion huomio, jonka perusteella, mikäli osakkeenomistajat eivät joudu yhtiön suorittamassa korjaustyössä keskenään eriarvoiseen asemaan, voitaneen korjauksesta saatavan hyödyn katsoa hyvittävän työstä aiheutuneen tilapäisen haitan¹³¹. Näin ollen ennen lakimuutosta sovellettu osakkeenomistajien suostumuksen vaatiminen olosuhteista riippumatta asunto-osakeyhtiön toteuttamissa purkavan uusrakentamisen hankkeissa voitaneen kyseenalaistaa.

¹²⁹ HE 24/2009 vp, s. 149.

¹³⁰ HE 210/2018 vp, s. 12.

¹³¹ Kyläkallio 1991, s. 616.

Mainittujen päätösvaatimusten lisäksi yhtiökokouksen päätökseen purkavasta uusrakentamisesta sovellettiin myös päätöksen sisältöön vaikuttavia säännöksiä, kuten AOYL 1:5 §:n mukaista yhtiön toiminnan tarkoitusta ja AOYL 1:10 §:n mukaista osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Lisäksi AOYL 3 luvun säännökset yhtiövastikkeesta ja AOYL 4 luvun säännökset peruskorjauksista ja kunnossapidosta tulivat myös sovellettaviksi.¹³²

Purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen yhtiökokoukseen ja -aineistoon sekä yhtiökokouksen päätöksiin liittyen asunto-osakeyhtiölaissa ei ennen lakimuutosta ollut yksityiskohtaisia säännöksiä esimerkiksi osakehuoneiston käyttötarkoituksen ja hallintaoikeuden muuttamisesta. Päätöksenteon edellyttäessä osakkeenomistajan nimenomaista suostumusta katsottiin, että osakkeenomistaja voi vaatia kaikki itselleen välttämättömät tiedot ennen päätöksensä tekemistä.¹³³

3.2.3 Päätös yhtiön kiinteistön luovutuksesta ja selvitystilaan asettamisesta

Purkavan uusrakentamisen vaihtoehtona on yhtiön kiinteistön luovutus ja sitä seuraava yhtiön selvitystilaan asettaminen erityisesti kaupungin laitamilla sijaitsevilla alueilla, joilla ei enää ole nähtävissä markkinakysyntää vastaavanlaisille osakehuoneistoille.¹³⁴ Ennen lakimuutosta voimassa olleen AOYL 6:37.3 §:n perusteella yhtiökokous saattoi päättää esimerkiksi yhtiön selvitystilaan asettamisesta tai yhtiön hallitsemien kiinteistöjen tai rakennuksen taikka niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta, mikäli yhtiön toiminnan jatkaminen olisi tuottanut osakkeenomistajille merkittävää vahinkoa. Yhtiökokouksen päätös asiasta oli mahdollista tehdä, mikäli päätöstä kannattivat osakkeenomistajat, joilla oli vähintään neljä viidesosaa yhtiön kaikista osakkeista.

Yhtiön toiminnan jatkamisesta aiheutuvaa merkittävää vahinkoa täsmennetään hallituksen esityksessä, jonka mukaan esimerkiksi yhtiön rakennuksen tai huoneiston tuhoutuessa toiminnan jatkaminen saattoi muodostua osakkeenomistajien kannalta haitalliseksi esimerkiksi silloin, mikäli rakennus ei ollut vakuutettu ja uudelleen rakentamisen kustannukset olisivat nousseet huomattavan korkeiksi suhteessa uudelleen rakennettavien osa-

¹³² OM 2018a, s. 29.

¹³³ HE 210/2018 vp, s. 13–14.

¹³⁴ HE 210/2018 vp, s. 12.

kehuoneistojen käypiin arvoihin. Tämän vuoksi lain esitöissä katsottiin, että asunto-osa-
keyhtiön enemmistöllä oli oltava mahdollisuus asettaa yhtiö selvitystilaan, vaikka yksit-
täinen osakkeenomistaja olisi vastustanut päätöstä.¹³⁵

Yhtiön hallitseman kiinteistön tai rakennuksen luovutuksesta seurasi yhtiön purkaminen
AOYL 22 luvun mukaisen selvitysmenettelyn¹³⁶ kautta, mikäli asunto-osakeyhtiölle ei
hankittu yhtiön tarkoituksen toteuttamiseksi uutta rakennusta. Yhtiön purkamisessa osak-
keenomistajilla oli oikeus saada yhtiön netto-omaisuudesta omille osakkeilleen osoitet-
tava osuus, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätty toisin.¹³⁷

3.3 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot

3.3.1 Perusteet

Osakkeenomistajaa suojaavat useat eri AOYL:n säännökset, kuten asunto-osakeyhtiön
toiminnan tarkoitus ja yhdenvertaisuusperiaate sekä yhtiökokouksia koskevat säännökset.
Varsinaiset osakkeenomistajan oikeussuojakeinot ennen lakimuutosta pohjautuivat oi-
keuteen moittia yhtiökokouksen päätöstä ja vahingonkorvaussääntelyyn.¹³⁸ Lisäksi myös
suostumusvaatimus voidaan nähdä osakkeenomistajan keinona turvata osakeomistustaan
ja asumistaan.

Lisäksi mainittakoon AOYL 25:1 §, jonka mukaan osakkeenomistajalla on oikeus vaatia
kanteella osakkeidensa lunastamista käypään hintaan silloin, kun säännöksessä mainitut
edellytykset täyttyvät samanaikaisesti. AOYL 25:1.1 §:n 1 kohdan mukaan toisen osak-
keenomistajan on tarkoituksella väärinkäytettävä vaikutusvaltaansa yhtiössä edistämällä
AOYL 1:10 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä tai muuta asunto-
osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomista. Momentin 2 kohdan mukaan osakkeen-
omistajan oikeussuoja edellyttää lunastamista, kun otetaan huomioon todennäköisyys 1
kohdassa mainitun menettelyn jatkumiselle sekä muut asiaan vaikuttavat seikat. Lain esi-
töiden perusteella säännöksen tavoitteena on täydentää osakkeenomistajan oikeussuojaa
erityisesti silloin, kun toinen osakkeenomistaja toteuttaa järjestelmällistä vaikutusvallan

¹³⁵ HE 24/2009 vp, s. 150–151.

¹³⁶ Ks. tarkemmin esim. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 938 ss., jossa asunto-osakeyhtiön selvitys-
menettely on selostettu seikkaperäisesti.

¹³⁷ HE 210/2018 vp, s. 12.

¹³⁸ VN-TEAS 2016, s. 21–22.

väärinkäyttöä, mikä tekee muiden oikeussuojakeinojen käyttämisen hankalaksi tai tuloksettomaksi.¹³⁹ Vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuva lunastusmahdollisuus nähdään kuitenkin hyvin epätavallisena ja viimesijaisena oikeussuojakeinona, joten sen katsotaan olevan käytännössä merkityksetön oikeussuojakeino^{140, 141}.

3.3.2 Oikeus moittia päätöstä

Osakkeenomistajalla on AOYL 23:1.1 §:n mukaan oikeus moittia yhtiökokouksen päätöstä tietyissä tilanteissa. Päätöksen moittimisella tarkoitetaan kanteella suoritettavaa päätöksen pätemättömyyden voimaan saattamista. AOYL 23 luvun säännökset käsittävät vain sellaisen pätemättömyyden voimaan saattamisen, joka toimitetaan kaikkia yhtiön osakkeenomistajia sitovalla moitekanteella. Näin ollen yleisistä säännöistä saattaa seurata mahdollisuus myös muunlaiseen pätemättömyyteen vetoamiseen.¹⁴² Osakkeenomistajan ei tarvitse näyttää tai edes väittää, että päätöksen perusteena oleva virheellisyys aiheuttaa hänelle vahinkoa tai on muuten loukkaava, jotta hän voi nostaa kanteen yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi¹⁴³.

Osakkeenomistaja voi nostaa moitekanteen riippumatta siitä, osallistuiko hän yhtiökokoukseen vai ei. Tapauskohtaisesti saattaa tulla arvioitavaksi kysymys siitä, onko osakkeenomistaja hyväksynyt yhtiökokouksen päätöksen siten, että hänen voidaan katsoa menettäneen moiteoikeutensa. Tällöin kysymys tulee ratkaista yleisten sääntöjen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöstä, jonka perusteella moiteoikeus on ainoastaan sellaisella osakkeenomistajalla, joka ei ole ollut läsnä virheellisen päätöksen tekemisessä^{144, 145}.

Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2007:26 katsonut, että yhteisöjen kokousten päätösten pysyvyyden turvaaminen ja edelleen yhteisöjen päätöksenteon tehokkuuden lisääminen voidaan nostaa päätöksentekoon osallistumiseen pohjautuvan moiteoikeuden rajoittamisen

¹³⁹ HE 24/2009 vp, s. 287.

¹⁴⁰ VN-TEAS 2016, s. 22.

¹⁴¹ Ks. vaikutusvallan väärinkäyttöön perustuvasta lunastusvelvollisuudesta tarkemmin esim. HE 24/2009 vp, s. 287–289; Kuhanen ym. 2010, s. 1005–1009.

¹⁴² HE 24/2009 vp, s. 265.

¹⁴³ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 973–974.

¹⁴⁴ Vrt. HE 27/1977 vp, s. 69: Osakeyhtiöoikeudessa puolestaan katsotaan, että osallistuminen päätöksentekoon tavallisesti estää osakkeenomistajaa nostamasta moitekannetta.

¹⁴⁵ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 974.

yhdeksi tavoitteeksi. Näin ollen on keskeistä, että kokouksessa tehdyn päätöksen yksimielisyys voidaan yleensä tulkita siten, että se merkitsee kaikkien kokoukseen osallistuneiden sitoutumista päätökseen ja edelleen luopumista päätöksen moittimismahdollisuudesta. Tämän tavoitteen katsotaan olevan perusteltu sekä yhtiömuotoisissa että muissa yhteisöissä. Päätöksentekoon osallistuneen moiteoikeutta on näin katsottu olevan mahdollista rajoittaa, vaikka kyseistä yhteisöä koskevassa lainsäädännössä ei olisikaan erityistä moiteoikeutta rajoittavaa säännöstä. On kuitenkin otettava huomioon, että moiteoikeutta ei ole menetetty, mikäli päätöksentekoon osallistuminen on perustunut ymmärtämättömyyteen ja epähuomiosta aiheutuvaan virheeseen.¹⁴⁶

Osakkeenomistaja voi AOYL 23:1.1 §:n 1 kohdan mukaan moittia yhtiökokouksen päätöstä, mikäli asian käsittelyssä ei ole noudatettu asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on saattanut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai osakkeenomistajan oikeuteen muulta kannalta. Lain esitöiden perusteella kohdan mukainen menettelyvirhe katsotaan moiteperusteeksi ainoastaan, mikäli sillä on saattanut olla asiallista merkitystä. Mikäli virheen näytetään tapahtuneen, tavallisesti asunto-osakeyhtiöllä on moiteoikeudenkäynnissä velvollisuus osoittaa virheen merkityksettömyys. Tällöin on otettava huomioon sekä virheen oletettava vaikutus yhtiökokouksen päätöksen lopputulokseen että osakkeenomistajan oikeuteen yleisesti.¹⁴⁷ Mahdollisia yhtiökokouksen menettelytapavirheitä ovat vuoden 1991 asunto-osakeyhtiölain (809/1991, myöhemmin VAOYL) esitöiden perusteella esimerkiksi äänimäärän rajoittamisen taikka asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaisten määräenemmistövaatimusten noudattamatta jättäminen¹⁴⁸, jotka saattavat tulla moiteperusteiksi myös purkavassa uusrakentamisessa.

Menettelyvirheen lisäksi osakkeenomistaja voi AOYL 23:1.1 §:n 2 kohdan mukaan moittia yhtiökokouksen päätöstä, mikäli se on muulla tavalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastainen. Asunto-osakeyhtiölain vastaisuus saattaa aiheutua sekä lain yksityiskohtaisten säännösten että AOYL 1 luvun yleisten periaatteiden vastaisuudesta. Mikäli päätöstä ei voida osoittaa nimenomaisen AOYL:n säännöksen tai yhtiöjärjestyksen vastaiseksi, selvitettäväksi tulee tyypillisesti päätöksen mahdollinen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuus.¹⁴⁹ Purkavassa uusrakentamisessa yhtiökokouksen päätöksen moite

¹⁴⁶ KKO 2007:26, perustelujen kohta 11.

¹⁴⁷ HE 24/2009 vp, s. 265–266.

¹⁴⁸ HE 216/1990 vp, s. 43.

¹⁴⁹ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 979.

voi siis koskea joko nimenomaista purkavaa uusrakentamista koskevaa säännöstä että esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen tai yhtiön toiminnan tarkoituksen vastaisuutta.

Moitekanteen nostamiseen sovellettiin ennen lakimuutosta AOYL 23:1.2 §:ää, jonka mukaan moitekanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Mikäli kannetta ei nosteta määräajassa, päätöstä on pidettävä pätevänä. Virheetön yhtiökouksen päätös on sen tekemisestä lähtien hallituksen ja isännöitsijän täytäntöönpanovissa, mikäli päätöksestä ei ilmene toisin. Lisäksi päätöksen katsotaan sitovan kaikkia, joita sen oikeusvaikutukset koskettavat.¹⁵⁰ Virheellisen yhtiökouksen päätöksen yhteydessä hallituksen on perusteellisesti pohdittava, pitääkö se päätöstä virheellisenä vai ei. Mikäli päätöksen virheellisyys on tiedossa, hallitus ei saa ryhtyä päätöksen täytäntöönpanoon ennen kuin virheellisyyttä koskeva väite on ratkaistu tuomioistuimessa. Hallitus voi myös käyttää apunaan esimerkiksi oikeudellista asiantuntijaa, jos virheellisyyden selvittäminen on hankalaa tai monimutkaista. Mikäli hallitus kuitenkin harkintansa jälkeen panee täytäntöön virheellisen yhtiökouksen päätöksen, sille saattaa aiheutua vahingonkorvausvastuu.¹⁵¹

3.3.3 Vahingonkorvaussäätely

Asunto-osakeyhtiölain 24 luku sisältää vahingonkorvaukseen liittyvät säännökset. Luvussa säännellään muun muassa johtohenkilön, yhtiön ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuudesta sekä vahingonkorvauskanteen nostamisen määräajoista: esimerkiksi yhtiön hallituksen jäsentä koskeva vahingonkorvauskanne on nostettava AOYL 24:10.2 §:n 1 kohdan perusteella viiden vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jolloin kanteen perusteena oleva päätös tehtiin tai toimenpiteeseen ryhdyttiin.¹⁵²

Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän vahingonkorvausvelvollisuudesta säännellään AOYL 24:1 §:ssä, jonka 1 momentin perusteella johtohenkilön on korvattava aiheuttamansa vahinko, jonka hän on aiheuttanut yhtiölle tehtävänsä hoitaessaan toimiessaan AOYL 1:11 §:ssä säännellyn huolellisuusvelvollisuuden vastaisesti tahallaan tai huolimatto-

¹⁵⁰ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 981.

¹⁵¹ Kuhanen ym. 2010, s. 932.

¹⁵² Asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäätely on verraten laaja kokonaisuus, ks. aiheesta perusteellisemmin esim. Vahtera 2017, s. 111 ss.; Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 999 ss.

masti. Momentin perusteella huolellisuusvelvollisuuden rikkominen voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen vain yhtiötä kohtaan¹⁵³. Puolestaan AOYL 24:1.2 §:n perusteella johtohenkilön on korvattava myös sellainen vahinko, jonka hän tehtävää hoitaessaan on AOYL:a tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle taholle.

Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta säännellään AOYL 24:6 §:ssä, jonka mukaan yhtiön on korvattava vahinko, jonka se on myötävaikuttamalla AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle taholle. Yhtiön vahingonkorvausvastuu voi tulla sovellettavaksi sekä yhtiön kunnossapitoon liittyvissä vahingoissa että myös esimerkiksi silloin, jos yhtiön edustaja, esimerkiksi hallitus, toimii AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti ja siitä aiheutuu vahinkoa osakkeenomistajalle tai yhtiön ulkopuoliselle taholle¹⁵⁴.

Tuottamusolettama on keskeinen sekä yhtiön johtohenkilön AOYL 24:1.2 §:n mukaisessa että asunto-osakeyhtiön AOYL 24:6.2 §:n mukaisessa vahingonkorvausvastuun arvioinnissa. Tuottamusolettamaa käytetään silloin, kun johtohenkilö tai yhtiö on aiheuttanut vahingon, joka on ollut seurausta AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen rikkomisesta. Tällöin johtohenkilön tai yhtiön on vahingonkorvausvastuun väistääkseen todistettava, että se on toiminnut huolellisesti.¹⁵⁵

Lisäksi mainittakoon, että AOYL 24:2.1 §:n perusteella myös yhtiön osakkeenomistajalle saattaa aiheutua vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä ja välillisesti muita osakkeenomistajia kohtaan silloin, kun osakkeenomistaja on osallistunut päätökseen, jonka yhtiökokouksen enemmistö on tehnyt esimerkiksi yhtiön yhteisten tilojen käyttöoikeuden pysyvää luovuttamisesta alle käypään hintaan¹⁵⁶.

Asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussääntelyn perusteella osakkeenomistaja voi purkavassa uusrakentamisessa vaatia vahingonkorvausta, mikäli esimerkiksi yhtiön johto on

¹⁵³ HE 24/2009 vp, s. 272.

¹⁵⁴ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 1037.

¹⁵⁵ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 1000, 1034.

¹⁵⁶ Vahtera 2017, s. 282.

hankkeen suunnitteluvaiheessa rikkonut AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä tai yhtiön muut osakkeenomistajat ovat kannattaneet AOYL:n vastaista purkavan uusrakentamisen päätöstä¹⁵⁷.

3.3.4 Suostumusvaatimus

Tietyissä yhtiökokouspäätöksissä asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys tulee muutettavaksi, ja joihinkin yhtiöjärjestysmuutoksiin edellytetään AOYL 6:27 §:n mukaisen kahden kolmasosan määränemmistö päätöksen lisäksi AOYL 6:35 §:n perusteella osakkeenomistajan suostumus. Lain esitöiden mukaan säännöksessä mainitut tilanteet eivät ole aina ratkaistavissa yhdenvertaisuusperiaatteen perusteella, joten osakkeenomistajan suostumuksen vaatiminen on välttämätöntä¹⁵⁸. Osakkeenomistajan katsotaan AOYL 6:35.3 §:n mukaan antaneen suostumuksensa, mikäli hän on hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa tai hän on suostunut päätökseen ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen. Purkavaan uusrakentamiseen keskeisesti liittyviä osakkeenomistajan suostumusta edellyttäviä yhtiöjärjestyksen muutostilanteita ovat AOYL 6:35.1 §:ssä mainitut 1 kohdan mukainen osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden muuttaminen, 2 kohdan mukainen huoneiston käyttötarkoituksen muuttaminen sekä 4 kohdan mukainen osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden lisääminen vastikeperustetta muuttamalla. Tässä keskitytään erityisesti hallintaoikeuden muuttamiseen liittyvään suostumusvaatimukseen.

Suostumusvaatimuksen tavoitteena voidaan nähdä myös osakkeenomistajan henkilökohtaisten asumistarpeiden suojaaminen.¹⁵⁹ Näin ollen osakkeenomistaja voi turvautua siihen, että hänen nimenomainen suostumuksensa vaaditaan myös sellaisissa osakehuoneiston hallintaoikeutta kaventavissa tai osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta lisäävissä

¹⁵⁷ Ks. esim. HE 210/2018 vp, s. 7; Vahtera 2017, s. 281.

¹⁵⁸ HE 24/2009 vp, s. 145.

¹⁵⁹ OM 2017, s. 11 alaviite 8.

muutoksissa, jotka saattavat heikentää tai poistaa yhtiön perustason ylittävät osakkeenomistajan tekemät muutokset muuten kuin yhtiön suorittaman kunnossapitotyön, erityisesti LVIS-saneerauksen¹⁶⁰, yhteydessä.¹⁶¹

Edelleen suostumusvaatimuksen perusteella osakkeenomistaja otaksuu, että osakehuoneiston sijaintia ei ole mahdollista muuttaa ilman suostumusta edes silloin, kun purkavassa uusrakentamisessa osakkeenomistajalle osoitettu uusi osakehuoneisto vastaa arvoltaan ja ominaisuuksiltaan vähintään vanhaa osakehuoneistoa. Näin ollen suostumusvaatimuksen voidaan katsoa suojaavan myös sellaisia osakkeenomistajan henkilökohtaisesti arvostamia, osakehuoneiston käytettävyyteen liittyviä seikkoja¹⁶², jotka eivät vaikuta osakehuoneiston markkina-arvoon siten, että se otetaan huomioon yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista arvioitaessa.¹⁶³

On kuitenkin otettava huomioon, että asunto-osakeyhtiökäytännössä on toteutettu yhtiöjärjestyksen muutos yhtiökokouksen määränemmistö päätöksellä, jolloin on päätetty ullakkorakentamisesta siitä huolimatta, että aiemman ylimmän asuinkerroksen osakkeenomistaja on vastustanut yläpuolelleen rakentamista.¹⁶⁴ Voidaankin todeta, että yksittäisellä osakkeenomistajalla ei ole hallintaoikeutensa perusteella ehdotonta oikeutta vastustaa osakehuoneistonsa rajoittuvaa uusrakentamista, vaikka se saattaa osakkeenomistajan kannalta vaikuttaa osakehuoneiston käyttämiseen¹⁶⁵.

Suostumusvaatimus nähdään keskeisenä purkavaa uusrakentamista koskevissa asunto-osakeyhtiön päätöksissä, ja sitä sovellettiin ennen lakimuutosta erityisesti silloin, kun

¹⁶⁰ Osakkeenomistajan on otettava huomioon asunto-osakeyhtiön LVIS-saneeraus ja sen mahdollisuus suunnitellussa huoneistonsa LVIS-tason parannusta, sillä myöhemmin saneerauksen yhteydessä pinnat, rakenteet ja laitteet kunnostetaan tavanomaisesti asunto-osakeyhtiön kustannuksella vain yhtiön perustason asti. Kuitenkin osakkeenomistajan huoneiston muissa osissa suorittamien tason parannusten ja niihin liittyvien arvonlisien katsotaan AOYL:n päätösvaatimusten mukaisesti kuuluvan osakkeenomistajalle. Näin ollen, mikäli esimerkiksi yhtiön peruskorjaus toteutetaan purkavana uusrakentamisena, osakehuoneistonsa tasoa parantanut osakkeenomistaja saattaa menettää remontilla hankkimansa osakehuoneiston arvonlisän. Ks. lisää: OM 2018a, s. 35.

¹⁶¹ HE 210/2018 vp, s. 10.

¹⁶² HE 210/2018 vp, s. 11: Tällaisia osakkeenomistajan tavanomaista enemmän arvostamia osakehuoneiston piirteitä ovat muun muassa tietynlaiset näkymät ja vähäisemmät asumisäänet muista huoneistoista esimerkiksi silloin, kun osakehuoneisto sijaitsee rakennuksen päädyssä.

¹⁶³ OM 2018a, s. 39.

¹⁶⁴ Ibid.

¹⁶⁵ Ks. esim. Furuholm ym. 2015, s. 177, jonka mukaan ullakkorakentamisen ei katsota loukkaavan aieman ylimmän kerroksen osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta.

asunto-osakeyhtiö joko toteutti itse purkavan uusrakentamisen hankkeen tai luovutti rakennetun kiinteistön osan tällaiseen hankkeeseen.¹⁶⁶

3.4 Muutostarpeen perusteluja

Sipilän hallitus toimeenpani kattavan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi. Hallitusohjelman yhdeksi tavoitteeksi asetettiin asuntokannan uudistaminen, asuntojen kysyntään vastaaminen sekä asuntotarpeen rakenteen muutokseen vastaaminen. Tämän tavoitteen täyttämiseksi hallitus katsoi tarpeelliseksi sekä muuttaa, korjata että poistaa asuntorakentamisen säädöksiä. Tavoitteena oli edelleen täydennysrakentamisen edistäminen, ja yhdeksi toimeksi tavoitteen täyttämiseksi nähtiin asunto-osakeyhtiön päätöksenteon sujuvoittaminen peruskorjaus- ja täydennysrakentamisessa.¹⁶⁷

Asunto-osakeyhtiölakiin liittyen katsottiin, että hallitusohjelman tavoitetta voidaan edistää helpottamalla asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa purkavasta uusrakentamisesta.¹⁶⁸ Kansanedustaja Mari-Leena Talvitie laati lakialoitteen LA 105/2016 vp asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta purkavaa lisärakentamista koskevan päätöksenteon helpottamiseksi ja lakialoite sai taakseen yli sadan kansanedustajan kannatuksen¹⁶⁹, mikä osaltaan kertoo siitä, että lakimuutokselle oli tarvetta.

Lakialoitetta seurasi lakimuutokseen liittyvä selvitystyö ja vuonna 2018 julkaistiin hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiölaissa ei ollut otettu tarpeeksi huomioon asunto-osakeyhtiöiden asianmukaisia rakennukset ja osakehuoneistot uusivia peruskorjaus- ja kunnossapitohankkeita, jotka toteutetaan yhtiön kannalta samanlaisella riskitasolla kuin tyypilliset mittavat peruskorjaus- ja parannushankkeet sekä säilyttäen osakkeenomistajien hallintaoikeus ja vastikeperusteet että noudattaen yhdenvertaisuusperiaatetta. Edelleen hallituksen esityksen mukaan asunto-osakeyhtiölain päätösvaatimuksissa ei ollut nimenomaisesti otettu huomioon väliaikaista kiinteistön tai rakennuksen luovutusta, jossa asunto-osakeyhtiöllä tai osakkeenomistajilla on oikeus uusiin rakennuksiin tai niihin tuleviin osakehuoneistoihin

¹⁶⁶ HE 210/2018 vp, s. 14.

¹⁶⁷ Hallitusohjelma 2015, s. 16, liite 4, s. 10–11.

¹⁶⁸ OM 2018b, s. 8

¹⁶⁹ LA 105/2016 vp.

ja jonka tavoitteena on esimerkiksi peruskorjauksen toteuttaminen uusrakentamisena, joka rahoitetaan lisärakentamisesta saatavan tuoton avulla.¹⁷⁰

Asunto-osakeyhtiölain muutoksen esitöissä katsottiin myös, että yksittäisen osakkeenomistajan kaavamainen oikeus vedota osakehuoneistonsa hallintaoikeuteen ja näin estää purkavan uusrakentamisen toteutuminen kavensi liikaa asunto-osakeyhtiöille tarpeellisten laajojen peruskorjausten toteutusta. Osakkeenomistajan oikeussuojan nähtiin olevan toteutettavissa muuten kuin AOYL 6:35 §:n ja 6:37 §:n mukaisilla suostumusvaatimuksilla.¹⁷¹ Kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen vaatiminen on osoittautunut ongelmalliseksi erityisesti silloin, kun pankki ei ole kelpuuttanut asunto-osakeyhtiön kiinteistöä peruskorjauslainan vakuudeksi. Tällöin yhtiö ei ole saanut rahoitusta peruskorjaukseen, mutta toisaalta yhtiökokouksessa ei ole saatu tehtyä yksimielistä purkupäätöstäkään.¹⁷²

Hallituksen esityksen tavoitteeksi asetettiin asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen purkavassa uusrakentamisessa siten, että jokaisen osakkeenomistajan asuminen, osakeomistuksen arvo ja muut osakkeisiin liittyvät oikeudet turvataan. Lisäksi katsottiin, että jälkikäteiset oikeussuojakeinot eivät ole päätöksenteon helpottamisen jälkeen enää riittäviä, joten muutoksessa säädettiin myös hankkeen ulkopuolelle jäävän osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi oikeus vaatia omien osakkeidensa lunastamista.¹⁷³

Purkavaa uusrakentamista helpottavaa lakimuutosta voidaan pitää niin sanottuna jatkumona sääntelylle, sillä VAOYL ei sisältänyt purkavaan uusrakentamiseen sovellettavissa olevia säännöksiä ja ennen lakimuutosta AOYL:n purkavaan uusrakentamiseen sovellettavat säännökset vaativat hankkeesta päättävän yhtiökokouksen päätöksenteon taakse kaikkien yhtiön osakkeenomistajien suostumuksen.

¹⁷⁰ HE 210/2018 vp, s. 11, 25.

¹⁷¹ OM 2018a, s. 59.

¹⁷² VN-TEAS 2016, s. 32.

¹⁷³ HE 210/2018 vp, s. 1, 29.

4 SÄÄNTELYN NYKYTILA

4.1 Suunnitelma purkavasta uusrakentamisesta

4.1.1 Lähtökohdat

Osakkeenomistaja tarvitsee purkavassa uusrakentamisessa huomattavasti enemmän erilaisia tietoja kuin perinteisessä asunto-osakeyhtiön kunnossapidossa ja uudistuksessa. Näin ollen osakkeenomistajan on päätöksentekonsa perustaksi saatava sellaiset tiedot, joiden pohjalta hän voi asianmukaisella tarkkuudella arvioida muun muassa yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista, lisärakennusoikeudesta saatavan taloudellisen hyödyn jakautumista hankkeen osapuolten kesken sekä sitä, miten asunto-osakeyhtiön uusi rakennus ja osakehuoneistot vastaavat osakkeenomistajan henkilökohtaisia asumistarpeita. Purkavan uusrakentamisen hankkeen toteutumisen kannalta riittävien tietojen antaminen edistää hankkeen toteuttamista ja vähentää mahdollisia epäselvyyksiä ja riitoja.¹⁷⁴ Riittävien tietojen antamisella voidaan nähdä olevan myös osakkeenomistajaa turvaava vaikutus.

Purkavasta uusrakentamisesta päättämiseksi asunto-osakeyhtiön hallituksen tulee laatia AOYL 6:40 §:n mukainen hankkeen toteuttamista koskeva suunnitelma. Säännöksen mukaisesti laadittava suunnitelma on laaja-alainen ja se ottaa purkavaan uusrakentamishankkeeseen liittyviä seikkoja huomioon kattavasti, sillä suunnitelma sisältää seikkaperäisen 22-kohtaisen listan edellytettävistä tietovaatimuksista. Asunto-osakeyhtiön hallituksella ei tavallisesti ole riittävästi osaamista laatia suunnitelmaa itse, joten hallituksen on huolehdittava siitä, että suunnitelman laatimisessa avustavilla tahoilla on vaadittavaa asiantuntemusta muun muassa kiinteistöalasta ja rahoituksesta¹⁷⁵.

Suunnitelman laatimisessa sovelletaan hallituksen esityksen mukaan johdon yleistä huolellisuusvelvollisuutta. Riittäväksi huolellisuudeksi katsotaan tavallisesti se, että päätöksen perustaksi on koottu olennaiset tiedot ja joiden perusteella on muodostettu asianmukainen päätös. Päätöksentekoon eivät saa vaikuttaa johdon jäsenten eturistiriidat¹⁷⁶. Ta-

¹⁷⁴ OM 2017, s. 9.

¹⁷⁵ HE 210/2018 vp, s. 59.

¹⁷⁶ HE 24/2009 vp, s. 57.

pauskohtaisesti saatetaan myös ottaa huomioon mahdollinen osakkeenomistajan myötävaikutus, kun arvioidaan hallituksen vastuuta suunnitelman laatimisessa. Tämä voi käytännössä tulla ilmi esimerkiksi hankkeen valmisteluun liittyvistä yhtiökokouksista tai tehdyistä henkilövalinnoista.¹⁷⁷

Asunto-osakeyhtiön johdon tehtävästä säännellään AOYL 1:11.1 §:ssä, jonka perusteella yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Tämä on yksi AOYL:n yleisistä periaatteista ja siitä käytetään myös termiä johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuus. Huolellisuusvelvollisuus tarkoittaa, että johdon toimenpiteiden on puolueettomasti arvioituna oltava sellaisia, mitä vastaavassa asemassa olevalta henkilöltä tavallisesti voidaan vaatia¹⁷⁸. Lain esitöiden mukaan osakkeenomistajan voidaan katsoa suostuneen siihen, että asunto-osakeyhtiön toimintaa ei toteuteta samalla ammattitaidon tasolla kuin liiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä, mikä ilmenee esimerkiksi tehdyistä henkilövalinnoista sekä johdolle osoitettavien toiminnan edellytysten ja työkalujen kautta: asunto-osakeyhtiön johdolta ei nimittäin tavallisesti vaadita, että se herkeämättä tarkkailee ja arvioi esimerkiksi tarvittavia kunnossapitotoimia. Lojaliteettivelvollisuudella puolestaan tarkoitetaan, että johdon on toiminnassaan otettava huomioon erityisesti yhtiön kokonaisuus, jolloin toimiminen ainoastaan tietyn osakkeenomistajan edun mukaisesti ei ole hyväksyttävää.¹⁷⁹ Johdon huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuus voidaan nähdä erityisesti vähemmistöosakkeenomistajaa suojaavana säännöksenä ja lisäksi sillä on tärkeä merkitys arvioitaessa johdon vahingonkorvausvastuuta¹⁸⁰.

4.1.2 Suunnitelman sisältö

Suunnitelman sisällöstä säännellään hyvin yksityiskohtaisesti ja säännöksen laatimisessa on paikoitellen sovellettu ryhmärakennuttamislain¹⁸¹ (190/2015) säännöksiä. Osakkeenomistajan tietovaatimukset purkavassa uusrakentamisessa voidaan jaotella esimerkiksi kuuteen ryhmään sen perusteella, millaisia vaikutuksia hankkeella on osakkeenomistajan hallintaoikeuden ja huoneiston käyttötarkoituksen, osakkeenomistajan maksuvelvollisuu-

¹⁷⁷ HE 210/2018 vp, s. 59.

¹⁷⁸ Kuhanen ym. 2010, s. 91.

¹⁷⁹ HE 24/2009 vp, s. 57.

¹⁸⁰ Sillanpää – Vahtera 2010, s. 22.

¹⁸¹ Ryhmärakennuttamislakia sovelletaan lain 1 §:n perusteella esimerkiksi silloin, kun tietty henkilöryhmä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai korjaamaan vanhaa rakennusta uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tavoitteenaan saada itselleen tai heidän perheenjäsenilleen asunto rakennettavasta rakennuksesta.

den ja yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisen kannalta sekä miten lisärakentamisoikeudesta saatava hyöty jakaantuu hankkeen osapuolten välillä ja mikä on hankkeen toteutus-tapa ja siitä seuraava vaikutus osakkeenomistajan asemaan. Näiden lisäksi osakkeenomis-taja tarvitsee hankkeen perustiedot, eli esimerkiksi tiedot hankkeen osapuolista, rahoituk-sesta ja aikataulusta.¹⁸² Suunnitelma on niin laaja-alainen, että sen kokonaisvaltainen kä-sittely ei ole aiheellista tässä tutkielmassa. Tämän vuoksi tutkielmassa perehdytään sy-vällisemmin ainoastaan osakkeenomistajan tietovaatimukseen yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisesta, hallintaoikeuden säilyttämisestä ja lisärakentamisoikeudesta saatavan hyödyn jakautumisesta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus on keskeistä purkavassa uusrakentamisessa ja purkavan uusrakentamisen suunnitelmassa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseen liittyvät tietotarpeet on otettu huomioon AOYL 6:40.1 §:n 2 ja 5 kohdissa¹⁸³. Arvioidessaan yhdenvertaisuusperiaatteen toteutu-mista, osakkeenomistaja tarvitsee 2 kohdan mukaan selvityksen jokaisen osakkeenomis-tajan osakkeiden sekä nykyisen osakehuoneiston ja osakeryhmän käyvistä arvoista. Li-säksi suunnitelmassa tulee ilmoittaa jokaiselle osakkeenomistajalle purkavassa uusraken-tamisessa osoitettavan uuden osakehuoneiston käypä arvo ja mahdollinen muu vastike sekä käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhde. Käypä arvo tulee ilmoittaa kahteen eri ajankohtaan perustuen: sekä välittömästi ennen kutsua suunnitelman hyväk-symisestä päättävään yhtiökokoukseen että silloin, kun uudet osakehuoneistot otetaan käyttöön.

Suunnitelmassa on 5 kohdan perusteella oltava myös ehdotus mahdolliseksi muuksi osak-keenomistajalle annettavaksi vastikkeeksi. Lain esitöiden mukaan mahdollinen muu vas-tike voi olla esimerkiksi rahavastike silloin, kun osakkeenomistajan osakehuoneisto eroaa ominaisuuksiltaan tai varustelultaan muista osakehuoneistoista siten, että yhtiön kannalta asianmukaisin ratkaisu on tarjota osakkeenomistajalle käyvän arvon laskua vastaavaa ra-hamääräistä korvausta¹⁸⁴. Vastike-ehdotuksen lisäksi suunnitelmasta on 5 kohdan mukai-sesti käytävä ilmi selvitys edellytyksistä, joiden perusteella osakkeenomistajalle voidaan

¹⁸² OM 2018a, s. 77–78.

¹⁸³ HE 210/2018 vp, s. 60–61.

¹⁸⁴ OM 2018a, s. 122.

tarjota käyvältä arvoltaan tai ominaisuuksiltaan AOYL 6:39.1 §:n 1–4 kohdissa säännellyistä vaatimuksista eroavaa huoneistoa.

Tapauskohtaisesti purkavan uusrakentamisen hankkeen toteutuminen saattaa edellyttää, että osakkeenomistajalle tarjotaan hänen suostumuksellaan vanhasta osakehuoneistosta eroavaa uutta osakehuoneistoa. Tällöin yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiselle on kaksi edellytystä, jotka riippuvat siitä, onko uuden, ominaisuuksiltaan eroavan osakehuoneiston käypä arvo suurempi vai pienempi kuin vanhan osakehuoneiston. Mikäli uuden osakehuoneiston käypä arvo on suurempi, osakkeenomistajan on suoritettava käyvän arvon lisäystä vastaava korvaus. Osakkeenomistajalle on puolestaan hyvitetävä vanhan ja uuden osakehuoneiston käypien arvojen erotus, mikäli uuden osakehuoneiston käypä arvo on pienempi. Olosuhteista riippuen asunto-osakeyhtiössä saattaa olla useampi osakkeenomistaja, joka haluaa ominaisuuksiltaan ja käyvältä arvoltaan vanhasta osakehuoneistosta eroavan uuden osakehuoneiston. Tällöin, mikäli kaikille osakkeenomistajille ei voida tarjota heidän haluamiaan uusia osakehuoneistoja, saattaa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen vaatia osakehuoneistojen jakamista osakkeenomistajille arvalla.¹⁸⁵

Hallintaoikeuden säilyttäminen. Osakkeenomistajan hallintaoikeuden säilyttämisen arvioinnin¹⁸⁶ kannalta suunnitelmasta on AOYL 6:40.1 §:n 4 kohdan mukaan käytävä ilmi ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevaksi uudeksi osakehuoneistoksi. Osakehuoneistot on yksilöitävä järjestysnumeroilla ja niistä on mainittava muun muassa pinta-ala, käyttötarkoitus, huoneiden lukumäärä sekä perusteet huoneiston yhtiövastikkeesta ja muiden tilojen käytöstä aiheutuvista kustannuksista. Suunnitelmassa on myös esitettävä yhtäläiset tiedot uutta osakehuoneistoa vastaavasta osakkeenomistajan vanhasta osakehuoneistosta. Lisäksi hallintaoikeuden säilyttämisen arvioinnin kannalta osakkeenomistajan on olennaista saada selvitys suunnitelman 12, 13 ja 17 kohtien mukaisesti siitä, millainen hankkeen toteuttamisaikataulu on. Näiden tietojen perusteella osakkeenomistajan on mahdollista selvittää, kuinka pitkäksi ajaksi hänen hallintaoikeutensa osakehuoneistoon keskeytyy¹⁸⁷ ja millainen väistöasumiseen liittyvä tilantarve osakkeenomistajalla on.

Lisärakentamisoikeudesta saatavan hyödyn jakautuminen. Lisärakennusoikeudesta saatavan hyödyn määrään ja sen jakautumiseen vaikuttavat lähtökohtaisesti useat eri tekijät,

¹⁸⁵ HE 210/2018 vp, s. 61.

¹⁸⁶ HE 210/2018 vp, s. 61: 4 kohdan mukaisten tietojen antamisella pyritään AOYL 6:39.1 §:n mukaisten hallintaoikeutta ja käypää arvoa koskevien päätöksenteon edellytysten arvioimiseen.

¹⁸⁷ Ks. OM 2018a, s. 77.

kuten esimerkiksi hankkeen valmistelutapa, eli onko yhtiö valmistellut hanketta pääosin itse vai ulkopuolista konsulttiapua käyttäen, hankkeen toteutustapa, rakennuksen sijainti, rahoituksen ehdot sekä markkinanäkymät.¹⁸⁸ Arvioidakseen lisärakentamisoikeudesta saatavan hyödyn jakautumista hankkeen eri osapuolten kesken, osakkeenomistajan on saatava AOYL 6:40.1 §:n 4 kohdan mukaiset tiedot hänelle osoitettavasta uudesta osakehuoneistosta ja lisäksi 9 ja 10 kohtien perusteella annettavat tiedot kustannusten määräytymisestä.¹⁸⁹

Muut vaikutukset. Osakkeenomistajan tietovaatimukset muiden vaikutusten arvioimiseksi koskevat muun muassa hankkeen toteuttamista ja syiden arviointia, toteutusvaihtoehtojen vertailua, sekä päätösvaltaa, joista mainittakoon tässä muutama suunnitelman kohta. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi AOYL 6:40.1 §:n 1 kohdan mukaiset tiedot hankkeen osapuolista sekä näiden vastuut ja tehtävät, 2 kohdan mukainen selvitys purkavan uusrakentamisen syistä¹⁹⁰ ja toteutuksesta sekä 3 kohdan mukainen yhtiön kunnossapitotarvelselvitys kustannusarvioineen seuraavien vähintään 10 vuoden ajalta. Suunnitelmassa on 18 kohdan mukaan mainittava myös ne edellytykset, joilla tarjoudutaan AOYL 6:42.1 §:n perusteella lunastamaan hankkeen ulkopuolelle jäävän osakkeenomistajan osakkeet. Lisäksi suunnitelmassa on oltava 22 kohdan mukainen ehdotus päätösvallan osoittamisesta asunto-osakeyhtiölle suunnitelman hyväksymisen ja hankkeen toteutuksen välisenä aikana, jotta yhtiö voi päättää sen tavanomaisesta toiminnasta eroavista seikoista, kuten esimerkiksi rakennuksen purkamisesta tai osakeannista¹⁹¹.

4.2 Riippumaton asiantuntija

4.2.1 Riippumattoman asiantuntijan nimeäminen ja pätevyys

Asunto-osakeyhtiölain muutoksessa on otettu huomioon, että asunto-osakeyhtiön hallituksella ja osakkeenomistajilla ei välttämättä ole riittävästi tietoa ja osaamista purkavan uusrakentamishankkeen toteuttamiseksi. Tämän vuoksi AOYL 6:41.1 §:n mukaan yhtiön

¹⁸⁸ OM 2018a, s. 57–58.

¹⁸⁹ Ks. OM 2018a, s. 78.

¹⁹⁰ HE 210/2018 vp, s. 60: Purkavan uusrakentamisen syynä on tavallisesti se, että yhtiön kunnossapitotarpeesta on nähtävissä sellaisia tekijöitä, joiden perusteella yhtiön kunnossapito on asianmukaista toteuttaa purkavan uusrakentamisen kautta, jolloin kunnossapidon rahoittamiseksi voidaan käyttää lisärakentamisoikeudesta saatavaa hyötyä.

¹⁹¹ OM 2018a, s. 127.

on nimettävä vähintään yksi riippumaton asiantuntija, jonka tulee antaa yhtiölle ja sen osakkeenomistajille perusteltu lausunto purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta.

Yhtiön valitseman riippumattoman asiantuntijan on täytettävä tietyt pätevyysvaatimukset, jotta hänet voidaan valita lausunnonantajaksi. AOYL 6:41.1 §:n mukaan lausunnon antajan tulee olla perehtynyt sekä asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistölainsäädäntöön että kiinteistöjen, rakennusten ja osakehuoneistojen kunnon ja arvon määrittämiseen. Lisäksi asiantuntijalta vaaditaan kiinteistömarkkinoiden tulevan kehityksen arvioinnin osaamista. Hallituksen esityksen mukaan tyypilliseksi lausunnon antajaksi nähdään asiantunteva juristi, joka perustaa lausuntonsa arvonmäärityksen osalta ulkopuolisilta asiantuntijoilta saamiinsa arvioihin.¹⁹²

Lakimuutoksen valmistelun yhteydessä oikeusministeriö julkaisi mietinnön asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottamisesta¹⁹³, johon liittyen se järjesti lausunkierroksen. Riippumattomasta asiantuntijasta ja hänen antamastaan lausunnosta Finanssiala ry ja OP Ryhmä lausuiivat, että riippumattoman asiantuntijan lausunnolla ja edelleen hänen asiantuntemuksellaan on huomattava merkitys osakkeenomistajan kannalta, sillä vain harvoin voidaan katsoa, että osakkeenomistajalla itsellään on riittävä tietotaito arvioida purkavan uusrakentamisen toteuttamiskelpoisuutta. Lisäksi OP Ryhmä ja Kiinteistönvälitysalan keskusliitto lausuiivat, että riippumattoman asiantuntijan pätevyysvaatimukset on sisällytettävä lakiin, sillä ei voida olettaa, että asunto-osakeyhtiön hallitus ja isännöitsijä lukevat lainvalmisteluaineistoa.¹⁹⁴ Lausuntojen perusteella oikeusministeriö lisäsi työryhmän ehdotusta vastaavat riippumattoman asiantuntijan pätevyysvaatimukset AOYL 6:41 §:ään.¹⁹⁵

Osakkeenomistajan kannalta on tärkeää, että asiantuntija on riippumaton suhteessa asunto-osakeyhtiöön, sen osakkeenomistajiin ja purkavan uusrakentamishankkeen kumppaneihin, sillä tällöin osakkeenomistaja voi luottaa siihen, että annettu lausunto on puolueeton eikä sillä tavoitella minkään yksittäisen tahon etua. Hallituksen esityksen mukaan asiantuntijan kielletty riippuvuussuhde saattaa liittyä esimerkiksi johdon jäsenyyteen,

¹⁹² HE 210/2018 vp, s. 65.

¹⁹³ OM 2018a.

¹⁹⁴ Lausuntopalvelu 2018 > Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti > 8 Purkava uusrakentaminen > Kohta 8.13.

¹⁹⁵ OM 2018c, s. 1–2.

työ- tai toimeksiantosuhteeseen, omistukseen tai muuhun vaikutusvaltaan yhtiössä.¹⁹⁶ Ympäristövaliokunta on mietinnössään ottanut kantaa riippumattoman asiantuntijan välilliseen riippuvuussuhteeseen ja sen mukaan on syytä tarkentaa, että riippuvuussuhde voi olla välillinen silloin, kun asiantuntijalla on lausunnon antamisen aikana kirjanpitolain (1336/1997, myöhemmin KPL) mukainen määräysvalta¹⁹⁷ tai huomattava vaikutusvalta asunto-osakeyhtiöön, sen pääosakkeenomistajiin tai purkavassa uusrakentamishankkeessa mukana oleviin tahoihin, kuten esimerkiksi sijoittajaan tai rakentajiin. Ympäristövaliokunnan mukaan välillinen riippuvuus saattaa muodostua myös esimerkiksi silloin, kun asiantuntija on edellä mainittujen tahojen määräysvallassa olevan yhteisön johdossa tai palveluksessa.¹⁹⁸

Asunto-osakeyhtiön nimeämä riippumaton asiantuntija saa niin halutessaan ja mikäli hän katsoo tarpeelliseksi, käyttää apunaan valitsemiaan tietyn alan asiantuntijoita. On kuitenkin otettava huomioon, että riippumaton asiantuntija vastaa itsenäisesti koko lausunnosta, jolloin hän on vastuussa myös valitsemiensa muiden asiantuntijoiden työstä.¹⁹⁹ Lakimuu- tok- sen valmistelun aikana annetussa lausunnossaan Asianajajaliitto totesi, että riippumat- tomalta asiantuntijalta edellytetään niin laaja-alaista osaamista, että sitä ei käytännössä voi löytyä yksittäiseltä asiantuntijaryhmältä. Tällöin voidaan Asianajajaliiton mukaan katsoa olevan kiistatonta, että riippumaton asiantuntija tarvitsee lausuntonsa antamiseksi ulkopuolisia asiantuntijoita, jotta hän voi täyttää kaikki lausunnon asetetut vaatimuk- set.²⁰⁰ Edelleen hallituksen esityksessä todetaan, että tarve useamman asiantuntijan käyt- tämiselle saattaa perustua tulevaisuudessa kehittyviin käytäntöihin sekä asunto-osakeyh- tiön hallituksen ja isännöitsijän arvioihin yksittäisessä hankkeessa.²⁰¹

Ympäristövaliokunta korostaa mietinnössään, että erityisesti maallikkovetoisten asunto- osakeyhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien kannalta on keskeistä, että asiantuntijan ni- meämiseen, asiantuntijasopimukseen ja asiantuntijalausunnon sisältöön liittyvät asian-

¹⁹⁶ HE 210/2018 vp, s. 65.

¹⁹⁷ Leppiniemi 2013, s. 37: Määräysvalta perustuu usein omistukseen yhtiössä, mutta sitä ei kuitenkaan nähdä määräysvallan kiistattomaksi edellytykseksi. KPL 1:5.1 §:n 3 kohdan perusteella voidaan katsoa, että määräysvalta voi perustua myös määrätyn tahon todellisesti käyttämään määräysvaltaan.

¹⁹⁸ YmVM 17/2018 vp, s. 6.

¹⁹⁹ HE 210/2018 vp, s. 65.

²⁰⁰ OM 2018b, s. 34.

²⁰¹ HE 210/2018 vp, s. 65.

mukaiset toimintatavat on saatava pikaisesti yleiseen tietoon. Mietinnön perusteella Kiinteistöliitolla ja Isännöintiliitolla on tärkeä merkitys toimintatavoista tiedottamisessa.²⁰² Voidaan olettaa, että hyväksi havaittujen toimintatapojen jakaminen saattaa rohkaista asunto-osakeyhtiöitä purkavan uusrakentamisen toteuttamiseen ja lisäksi tietojen jakamisella yhtiöt voivat saavuttaa erilaisia etuja, kustannussäästö mukaan lukien, mikäli ne voivat hyödyntää esimerkiksi Kiinteistöliiton laatimaa valmista asiantuntijasopimus pohjaa. Asunto-osakeyhtiön käyttäessä valmista sopimus pohjaa voidaan yhtäältä säästää sopimuksen luonnosteluun kuluva aikaa ja taloudellisia resursseja, ja toisaalta myös mahdolliset sopimusaukot jäänevät vähäisemmiksi, jolloin erimielisyydet sopimuksen sisälöstä ja mahdolliset riitatilanteet saattavat olla paremmin vältettävissä.

Yhtiön nimeämän asiantuntijan riippumattomuus on nostettu tärkeäksi seikaksi, mutta säännöksessä tai sen esitöissä ei kuitenkaan ole tarkennettu mitä seuraa, jos asiantuntija ei olekaan riippumaton säännöksessä tai sen esitöissä mainituilla perusteilla arvioituna. Lisäksi herää kysymys siitä, miten riippumattoman asiantuntijan on käytännössä mahdollista selvittää käyttämiensä ulkopuolisten asiantuntijoiden riippumattomuus²⁰³, sillä asunto-osakeyhtiön omistusrakenne saattaa olla hyvin monimuotoinen ja sen osakkeenomistajat saattavat asua laajalla alueella, jolloin mahdollisten useiden ulkopuolisten asiantuntijoiden riippumattomuuden selvittäminen saattaa muodostua haasteelliseksi.

Saarikivi on tutkinut osakeyhtiön tilintarkastajan riippumattomuutta, ja vaikka tilintarkastajaa ja riippumatonta asiantuntijaa ei ole mielekästä suoraan verrata toisiinsa, voidaan tilintarkastajan riippumattomuudesta saada kuitenkin näkemys siitä, mitä seuraa, jos yhtiön valitsema riippumaton asiantuntija ei olekaan riippumaton. Saarikivi on tarkastellut tilintarkastajien valvonta-asioita, joiden perusteella hän toteaa, että tilintarkastajan toiminnan edellytyksistä riippumattomuus on velvoittavin edellytys ja sen vaarantumisesta seuraavana sanktiona on tyypillisesti varoituksen antaminen²⁰⁴. Riippumattomalle asiantuntijalle annettavan varoituksen aiheellisuus on kuitenkin syytä haastaa, sillä varoituksen antamisesta ei saada vastaavaa hyötyä kuin tilintarkastajalle annettaessa, sillä tilintarkastajan saama varoitus tallennetaan tilintarkastuslain (1141/2015, myöhemmin TTL) 6:9 §:n mu-

²⁰² YmVM 17/2018 vp, s. 5–6.

²⁰³ YmVM 17/2018 vp, s. 6: Riippumaton asiantuntija vastaa myös käyttämiensä ulkopuolisten asiantuntijoiden riippumattomuudesta.

²⁰⁴ Saarikivi 2000, s. 173–175.

kaisesti tilintarkastusvalvonnan ylläpitämään tilintarkastajarekisteriin. Lisäksi riippumattomille asiantuntijoille ei ole ainakaan toistaiseksi määritetty vastaavaa valvontaelintä kuin tilintarkastajille, joten varoituksen antajana oleva taho tulisi myös määrittää. Lain esitöissä kuitenkin todetaan, että riippumattomaksi asiantuntijaksi nähdään tyypillisesti juristi²⁰⁵, joten mikäli juristin riippumattomuus vaarantuu tämän hoitaessa riippumattoman asiantuntijan tehtäviä, voisi Suomen Asianajajaliiton yhteydessä toimiva valvontalautakunta²⁰⁶ antaa asianajajalle tarkoituksenmukaisen seuraamuksen, kuten esimerkiksi varoituksen.

Riippumattoman asiantuntijan vahingonkorvausvelvollisuudesta tai muusta lausunnon antamiseen liittyvistä seuraamuksista ei myöskään ole mainintaa säännösten tasolla eikä toisaalta lakimuutoksen esitöissäkään. Voidaan kuitenkin todeta, että riippumattoman asiantuntijan lausunto on osakkeenomistajan oikeuksien toteutumisen sekä oikeiden ja riittävien tietojen saamisen varmistamisen kannalta merkittävä – saattaa näet olla, että osakkeenomistaja pohjaa päätöksensä purkavan uusrakentamisen kannattamisesta riippumattoman asiantuntijan osaamiseen pohjautuvaan lausuntoon. Jäljempänä tutkielman 5.4 luvussa tarkasteltavalla vähemmistöosakkeenomistajien etuja lunastusriidassa valvovalla uskotulla miehelläkin on vahingonkorvausvelvollisuus osakkeenomistajaa kohtaan, mikäli hän tehtävää hoitaessaan tahallisesti tai huolimattomuudesta on aiheuttanut tälle vahinkoa. Näin ollen voidaan pohtia, tulisiko myös riippumattoman asiantuntijan vahingonkorvausvastuuta miettiä uudelleen, jolloin myös esimerkiksi sopimusvastuuseen ja vastuunrajoitukseen liittyvät kysymykset tulevat arvioitaviksi.

Tilintarkastajan vahingonkorvausvastuusta säännellään TTL 10:9 §:ssä, jonka voitaneen Saarikiven tulkinnan mukaisesti nähdä kattavan myös riippumattomuuden vaarantumisen, mikäli sen voidaan katsoa tosiasiallisesti vaikuttavan tilintarkastajan toimintaan tehtäviä suorittaessaan²⁰⁷. Lisäksi on otettava huomioon, että tilintarkastaja vastaa TTL 10:9.1 §:n perusteella myös sellaisesta vahingosta, jonka hänen avustajansa on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Myös Saarikiven tulkinnan pohjalta voidaan puoltaa vastaavan kaltaisen säännöksen ulottamista myös riippumattomalle asiantuntijalle.

²⁰⁵ HE 210/2018 vp, s. 65.

²⁰⁶ Valvontalautakunta 2019.

²⁰⁷ Saarikivi 2000, s. 177.

4.2.2 Riippumattoman asiantuntijan lausunto

Hallituksen esityksen mukaan riippumattoman asiantuntijan lausunto on suunnattu erityisesti asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille ja sen tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenomistajien saatavilla on ”oikeat ja riittävät tiedot”, kun he päättävät purkavan uusrakentamisen kannattamisesta tai vastustamisesta taikka pohtivat osakkeidensa lunastusmahdollisuuden käyttämistä.²⁰⁸ Lausunnon voidaan myös katsoa suojaavan yhtiön osakkeenomistajaa ja varmistavan asianmukaisen purkavan uusrakentamisen toteuttamisen.

Riippumattoman asiantuntijan lausunnon sisällöstä säännellään AOYL 6:41.2 §:ssä, jonka 1 kohdan mukaan lausunnossa on arvioitava, sisältääkö AOYL 6:40 §:n mukainen suunnitelma oikeat ja riittävät tiedot osakkeenomistajien osakkeiden ja uusien osakehuoneistojen sekä mahdollisen muun vastikkeen käyvistä arvoista ja niiden määrittämisen edellytyksistä. Lisäksi lausunnosta on käytävä ilmi 2 kohdan mukaan arvio siitä, noudattaako ehdotus osakkeenomistajien osakkeiden ja niiden perusteella hallittavien uusien osakehuoneistojen ja muun vastikkeen jakamisesta AOYL 6:39.1 §:ää, joka sääntelee muun muassa osakkeenomistajan hallintaoikeuden säilyttämistä, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamista sekä maksuvelvollisuuden ennallaan säilyttämistä. Hallituksen esityksen mukaan AOYL 6:39.1 §:n mukaisia päätösvaatimuksia on tarkasteltava suunnitelman mukaisessa hankkeen järjestelyssä²⁰⁹.

Riippumattoman asiantuntijan lausunnossa on 6:41.2 §:n 3 kohdan mukaan arvioitava suunnitelman taloudellista ja teknistä toteutuskelpoisuutta sekä sitä, noudattaako suunnitelma kaikilta osin lainsäädäntöä. Suunnitelman toteutuskelpoisuudelle on olennaista, että asunto-osakeyhtiöllä on luotettavat yhteistyötahot, jotka edesauttavat hankkeen toteuttamista suunnitelmien mukaan. Yhtiön ja sen osakkeenomistajien voidaan katsoa tarvitsevan riippumatonta asiantuntemusta erityisesti sen arvioimiseksi, onko purkava uusrakentaminen toteutettavissa ensinnäkin suunnitelman mukaisesti ja toisaalta yhtiön valitsemien yhteistyötahojen kanssa.²¹⁰ Edelleen 4 kohdan perusteella lausunnossa on arvioitava, onko suunnitelman mukainen lunastushinta osakkeiden käyvän arvon mukainen.

²⁰⁸ HE 210/2018 vp, s. 65.

²⁰⁹ HE 210/2018 vp, s. 66.

²¹⁰ OM 2018a, s. 128.

Lunastushinnan oikeellisuuden arvioinnissa saattaa olla tarpeen arvioida myös lunastuksen muita edellytyksiä, kuten esimerkiksi osakkeiden yhtiössä tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien arvoa ja siihen liittyviä rakentamisen ja kiinteistömarkkinoiden kehityksen riskejä.²¹¹ Osakkeenomistajien ja yhtiön lisäksi riippumattoman asiantuntijan tulee arvioida AOYL 6:41.3 §:n mukaan myös sitä, vaarantaako suunnitelman toteuttaminen mahdollisesti yhtiön velkojen maksun.

Näin ollen riippumattoman asiantuntijan lausunnon perusteella purkava uusrakentamishanke saattaa keskeytyä, mikäli lausunnosta käy ilmi, että asunto-osakeyhtiön yhteistyökumppania, kuten esimerkiksi rakentajaa, ei voida pitää soveltuvana. Mikäli esimerkiksi yhteistyökumppanilla on vaara joutua konkurssiin, voidaan katsoa riippumattoman asiantuntijan velvollisuudeksi mainita konkurssiuhka lausunnossaan, jonka perusteella yhtiö saattaa joutua hankkimaan itselleen uuden yhteistyökumppanin. Riippumaton asiantuntija saattaa lausunnossaan todeta myös esimerkiksi, että purkavan uusrakentamisen suunnitelma ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen tai että osakehuoneistojen käypien hintojen ja lunastushintojen määrittäminen ei ole asianmukaista, jolloin yhtiö joutunee muokkaamaan suunnitelmaa tai viime kädessä jopa luopumaan hankkeesta kokonaan.

4.3 Yhtiökokoukset

4.3.1 Kokouskutsu ja kutsuaika

Purkava uusrakentamishanke vaatii taustalleen useita yhtiökokouksia, joissa suunnitellaan ja valmistellaan hanketta. Mikäli purkava uusrakentamishanke on yhtiökokouksessa käsiteltävänä asiana hankkeen esisuunnittelu- ja hankesuunnitteluvaiheissa, noudatetaan kokouskutsuun ja kutsuaikaan tutkielman 3.2.1 luvussa esitettyjä AOYL:n säännöksiä. Mikäli kokouskutsu koskee AOYL 6:39 §:ssä tarkoitettua purkavasta uusrakentamisesta päättävää yhtiökokousta, tulee kokouskutsussa AOYL 6:19.3 §:n mukaan ohjeistaa osakkeenomistajaa selvittämään, miten päätös vaikuttaa hänen verotukseensa ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden käyttämiseen mahdollisen velan vakuutena. Lakimuutoksen esitöiden mukaan osakkeenomistajan tulee olosuhteista riippumatta selvittää purkavan uusrakentamisen vaikutukset verotukseensa ja asunto-osakkeidensa vakuuskäyttöön, sillä

²¹¹ HE 210/2018 vp, s. 66.

niillä saattaa olla huomattava merkitys osakkeenomistajalle. Lisäksi valmistelussa todetaan, että asunto-osakeyhtiön ei ole mahdollista selvittää mainittuja purkavan uusrakentamisen vaikutuksia osakkeenomistajien kannalta, jolloin kyseisen selvityksen puuttuminen ei voi olla yhtiökokouspäätöksen moiteperuste.²¹²

Hallituksen esityksessä todetaan, että esimerkiksi kiinteistöalan järjestöt voivat tuottaa yleisiä raportteja osakkeenomistajien verotuksesta ja vakuuskäytöstä järjestön jäsenenä oleville asunto-osakeyhtiöille ja isännöitsijöille, jotka edelleen voivat jakaa tietoa osakkeenomistajilleen. Lisäksi pankit voivat tarjota vastaavia selvityksiä ja ohjeita osakkeiden vakuuskäytöstä asiakkainaan oleville osakkeenomistajille.²¹³ Voidaan pitää todennäköisenä, että erilaisten raporttien ja selvitysten julkaiseminen ja hyödyntäminen riippuu asunto-osakeyhtiöiden halukkuudesta toteuttaa purkavan uusrakentamisen hankkeita. Mikäli hankkeiden toteuttaminen yleistyy, myös sitä koskevaa selvitystyötä saataneen lisää.

Kokouskutsu purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen on AOYL 6:20.4 §:n mukaan toimitettava osakkeenomistajalle aikaisintaan neljä kuukautta ja viimeistään kahta kuukautta ennen yhtiökokousta. Pidennetyn kokouskutsuajan aikana osakkeenomistajalla on riittävästi aikaa perehtyä hankkeeseen ja sen vaikutuksiin sekä olla yhteydessä esimerkiksi velkojaansa²¹⁴. Pidennettyä kokouskutsuaikaa perustellaan lakimuutoksen valmistelussa kattavasti. Ensinnäkin katsotaan, että purkavalla uusrakentamisella on osakkeenomistajan kannalta kauaskantoisia vaikutuksia, sillä esimerkiksi osakehuoneiston käyttö saattaa estyä pitkäksi ajaksi. Toiseksi purkavalla uusrakentamisella saattaa olla merkittäviä vaikutuksia osakkeiden yhtiössä tuottamiin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä osakkeenomistajan jokapäiväiseen elämään ja toimintaan. Lisäksi pidennetyllä neljän kuukauden kokouskutsuajalla ei nähdä olevan hankkeen toteuttamista hidastavaa tai haittaavaa vaikutusta, sillä hanke kestää joka tapauksessa useita vuosia.²¹⁵

Kokouskutsu on AOYL 6:20.4 §:n mukaan ilmoitettava rekisteröitäväksi kaupparekisteriin samassa määräajassa kuin kokouskutsu purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen on toimitettava. Kokouskutsun rekisteröimisen tavoitteena on saada tieto yhtiön mahdollisesti toteuttamasta purkavasta uusrakentamisesta osakkeenomistajien

²¹² OM 2018a, s. 102.

²¹³ HE 210/2018 vp, s. 46.

²¹⁴ OM 2018a, s. 62.

²¹⁵ OM 2018a, s. 103.

velkojille jo hankkeen toteuttamisen alussa. On kuitenkin otettava huomioon, että kaupparekisteri-ilmoituksen lisäksi purkavan uusrakentamisen selvityksistä ja suunnitelmasta on oltava osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010) annetun valtioneuvoston asetuksen 5 §:n 11 ja 12 kohtien mukaan maininta osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa.²¹⁶

4.3.2 Kokousasiakirjat

Purkavasta uusrakentamisesta päättävään yhtiökokoukseen tulee olla laadittuna runsaasti hankkeeseen liittyvää materiaalia, jotta osakkeenomistaja pystyy tekemään päätöksen siitä, kannattaako hän päätöstä vai ei. Purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen kokousasiakirjoista, niiden nähtävänä pitämisestä ja lähettämisestä säännellään AOYL 6:22.4 §:ssä, jonka mukaan osakkeenomistajalle on toimitettava AOYL 6:40 §:n mukainen suunnitelma purkavasta uusrakentamisesta liitteineen ja AOYL 6:41 §:n mukainen riippumattoman asiantuntijan lausunto. Näiden purkavaa uusrakentamista koskevien asiakirjojen lisäksi osakkeenomistajalle on toimitettava AOYL 6:22.1 §:ssä mainitut hallituksen päätösehdotukset sekä viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Mikäli samalla päätöksellä purkavasta uusrakentamisesta päätetään myös esimerkiksi hankkeen toteuttamiseksi vaadittavasta suunnatusta osakeannista, tulee osakkeenomistajalle toimittaa myös AOYL 6:22.2 §:n mukaiset mahdollista viimeisen tilikauden päättymisen jälkeen suoritettua varojen jakoa koskeva päätös ja hallituksen selonteko tilinpäätöksen laatimisen jälkeisistä yhtiön asemaan keskeisesti vaikuttavista tapahtumista. Hallituksen esityksen perusteella AOYL 6:22.2 §:ssä mainitut selvitykset sisällytetään tyypillisesti purkavan uusrakentamisen suunnitelmaan.²¹⁷

Kokousasiakirjat on AOYL 6:22.4 §:n mukaan toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle²¹⁸ ja niiden tulee olla osakkeenomistajan sekä hänen ja yhtiön velkojien nähtävänä kokouskutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kaksi kuukautta ennen yhtiökokousta. Asiakirjojen toimittaminen osakkeenomistajalle nähdään välttämättömäksi purkavan

²¹⁶ HE 210/2018 vp, s. 46–47.

²¹⁷ HE 210/2018 vp, s. 47–48.

²¹⁸ Vrt. tavanomainen AOYL 6:22.1 §:n mukainen toimintatapa, jonka perusteella asiakirjat on toimitettava vain sellaiselle osakkeenomistajalle, joka niitä erikseen pyytää.

uusrakentamisen päätöksen erityisyyden ja merkittävyyden vuoksi²¹⁹. Edelleen AOYL 6:22.4 §:n mukaan kokousasiakirjat tulee toimittaa viivytyksettä asunto-osakeyhtiön tai osakkeenomistajan velkojalle, mikäli tämä niitä pyytää. Asiakirjojen lähetyksestä velkojalle yhtiö saa periä hallituksen vahvistaman kohtuullisen korvauksen.

4.3.3 Päätöksenteko

Kun asunto-osakeyhtiön hallitus on laatinut AOYL:n mukaisen purkavan uusrakentamisen suunnitelman, nimennyt riippumattoman asiantuntijan ja saanut hänen laatimansa lausunnon sekä kutsunut yhtiökokouksen koolle asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn mukaisesti, yhtiökokouksessa voidaan tehdä päätös purkavasta uusrakentamisesta. AOYL 6:39.1 §:n mukaan päätöksenteossa ei sovelleta AOYL 6:35 §:n ja 6:37 §:n mukaisia suostumusvaatimuksia, joiden perusteella tietyissä päätöksissä määränemmistövaatimuksen lisäksi edellytetään yksittäisten osakkeenomistajien suostumuksia. Sen sijaan yhtiökokous voi päättää purkavasta uusrakentamisesta, mikäli yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista vähintään neljä viidesosaa²²⁰ on päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla. Määränemmistövaatimuksen lisäksi vaaditaan neljä päätöksenteon edellytystä, joiden kaikkien tulee täytyä samanaikaisesti.

Ensimmäinen päätöksenteon edellytys on AOYL 6:39.1 §:n 1 kohdan perusteella se, että jokaiselle osakkeenomistajalle osoitetaan uuden osakehuoneiston hallinta, joka vastaa vähintään päätöshetkellä osakkeenomistajan hallinnassa olevaa nykyistä osakehuoneistoa. Riittävänä vastaavuutena voidaan hallituksen esityksen mukaan pitää sitä, että uusi huoneisto vastaa vanhaa huoneistoa muun muassa pinta-alaltaan, käyttötarkoitukseltaan, huoneiden lukumäärältään, muunneltavuudeltaan ja varustelultaan. Lisäksi uuden osakehuoneiston sijainnin, tilavuuden ja ikkuna-alan on oltava vastaavanlainen vanhan huoneiston kanssa. Erityisesti on kuitenkin otettava huomioon, että purkamisen seurauksena

²¹⁹ OM 2018a, s. 105.

²²⁰ OM 2018a, s. 70: Lakimuutoksen valmistelun aikana määränemmistövaatimukselle oli kaksi vaihtoehtoa: kaksi kolmasosaa tai neljä viidesosaa. Valmistelussa päädyttiin säätämään neljän viidesosan määränemmistöä, joka poikkeaa AOYL 6:27 §:n mukaisesta yleisestä määränemmistövaatimuksesta. Suurempaa määränemmistövaatimusta perusteltiin erityisesti sillä, että pienemmän määränemmistövaatimuksen katsottiin lisäävän mahdollisuuksia yhtiövastikeperusteisista maksuvelvollisuuksista poikkeamiseen sekä helpottavan AOYL 6:35 §:n ja 6:37 §:n mukaisten suostumusvaatimuksen ja niiden perusteella edellytettävän neljän viidesosan määränemmistövaatimuksen kiertämistä. Ks. lisää määränemmistövaatimuksen perusteista OM 2018a, s. 70–72.

osakehuoneiston sijainti ja näkymät saattavat muuttua lisärakennusoikeuden ja tehokkaamman rakentamisen vuoksi. Hallituksen esityksessä todetaan, että kuitenkin lähtökohdaisesti ja yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamiseksi ylimmän kerroksen osakehuoneiston osakkeenomistajalla on oikeus saada ylimmän kerroksen osakehuoneisto myös uudesta rakennuksesta.²²¹

Toisaalta hallituksen esityksessä esiin nostettu seikka on kuitenkin kyseenalaistettavissa, sillä mikäli purkavassa uusrakentamisessa vanha rakennus on esimerkiksi vain kolmekerroksinen ja tilalle rakennetaan kahdeksankerroksinen rakennus, niin voidaanko aina pitää oikeudenmukaisena, että aikaisemman ylimmän, kolmannen kerroksen osakehuoneiston osakkeenomistajalla on oikeus saada uusi osakehuoneisto uuden rakennuksen kahdeksannesta kerroksesta. Tämä huomio koskee myös toisen kerroksen osakehuoneiston osakkeenomistajaa, jolla olisi tämän perusteella oikeus saada uusi osakehuoneisto uuden rakennuksen toisesta kerroksesta. Tällöin osakkeenomistajien yhdenvertaisuus tulee arvioitavaksi, sillä ei liene oikeudenmukaista, että vanhan rakennuksen toiseksi ylimmän kerroksen osakkeenomistaja saa osakehuoneiston uuden rakennuksen toisesta kerroksesta, kun vanhassa rakennuksessa yhtä kerrosta korkeammalla sijaitsevan osakehuoneiston osakkeenomistajalle tarjotaan osakehuoneistoa uuden rakennuksen kahdeksannesta kerroksesta. Purkava uusrakentaminen toteutetaan tyypillisesti verraten mataliin rakennuksiin, jolloin kerrosmäärän lisääminen on keskeistä hankkeen kannattavuudessa ja edelleen hankkeen toteuttamisessa. Näin ollen osakkeenomistajille osoitettavat osakehuoneistot ja niiden sijainti tulevat oletettavasti arvioitavaksi useassa purkavan uusrakentamisen hankkeessa.

Lakimuutoksessa on otettu huomioon se, että osakkeenomistaja saattaa haluta purkavassa uusrakentamisessa ominaisuuksiltaan ja käyvältä arvoltaan vanhasta osakehuoneistosta eroavaa uutta osakehuoneistoa. AOYL 6:39.6 §:n mukaan osakkeenomistaja voi suostua siihen, että hänen osaltaan poiketaan AOYL 6:39.1 §:n 1–4 kohtien mukaisista vaatimuksista, mikäli poikkeaminen ei edellytä AOYL 6:35 §:n mukaista muiden osakkeenomistajien suostumusta. Käytännössä muiden osakkeenomistajien suostumusta ei vaadita, mikäli menettelyllä ei lisätä muiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta tai muuteta yhtiöjärjestystä²²².

Hallituksen esityksen mukaan osakkeenomistaja saattaa pyytää, että hänelle osoitetaan vanhaa osakehuoneistoa pienempi, käyvältä arvoltaan edullisempi uusi osakehuoneisto,

²²¹ HE 210/2018 vp, s. 54.

²²² OM 2018a, s. 118.

jolloin yhtiö hyvittää osakkeenomistajalle mahdollisen käypien arvojen erotuksen. Toisaalta osakkeenomistaja saattaa haluta suurempaa, käyvältä arvoltaan kalliimpaa osakehuoneistoa, jolloin osakkeenomistaja suorittaa käyvän arvon nousua vastaavan korvauksen yhtiölle.²²³ Uuden ja vanhan huoneiston vastaavuutta ei voitane kuitenkaan pitää yhtä suoraviivaisena kuin hallituksen esityksessä on todettu, sillä uusi osakehuoneisto saattaa olla esimerkiksi pinta-alaltaan pienempi, mutta kuitenkin käyvältä arvoltaan kalliimpi kuin vanha osakehuoneisto. Tällöin on kiinnitettävä huomio myös siihen, miten huoneiston pinta-ala ja käypä arvo arvostetaan keskenään.

Päätösedellytyksenä on AOYL 6:39.1 §:n 2 kohdan mukaan, että jokaiselle osakkeenomistajalle osoitettu uusi osakehuoneisto vastaa käyvältä arvoltaan ja mahdolliselta muulta vastikkeeltaan vähintään nykyisen osakehuoneiston käypää arvoa. Käypien arvojen vertailussa otetaan huomioon myös mahdollinen osakehuoneistolle kohdistuva lainausosuus, josta osakkeenomistaja tavallisesti vastaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden perusteella²²⁴.

Kolmas päätöksenteon edellytys on AOYL 6:39.1 §:n 3 kohdan mukaan se, että osakkeenomistajille osoitettavien uusien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen ja mahdollisen muun vastikkeen suhteen on vastattava heidän nykyisten osakehuoneistojensa ja osakeryhmiensä käypien arvojen suhdetta. Vaatimusta voidaan pitää tarpeellisena erityisesti osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden noudattamiseksi²²⁵. Edelleen päätösvaatimuksissa edellytetään 4 kohdan mukaan, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta yhtiötä kohtaan ei lisätä, hänen osakehuoneistonsa käyttötarkoitusta ei muuteta, hänen oikeuttaan osakkeensa luovuttamiseen ei rajoiteta ja hänen oikeuttaan yhtiön voittoon tai netto-omaisuuteen ei vähennetä AOYL 6:35.1 §:n 2–5 kohtien mukaisella tavalla. Viimeksi mainittujen edellytysten tarkoituksena on, että purkavassa uusrakentamisessa ei mahdollisteta osakkeenomistajan omistuksen arvon, osakehuoneiston käytettävyyden tai maksuvelvollisuuden säilyttämisen periaatteiden kiertämistä²²⁶.

Vanhan ja uuden osakehuoneiston käypien arvojen vastaavuus ei kuitenkaan jokaisessa hankkeessa liene yhtä suoraviivaista, kuten esimerkiksi silloin, mikäli alimman kerroksen

²²³ HE 210/2018 vp, s. 58.

²²⁴ OM 2018a, s. 113–114.

²²⁵ HE 210/2018 vp, s. 55.

²²⁶ Ibid.

liikehuoneiston osakkeenomistaja pyytää, että hänelle osoitetaan purkavassa uusrakentamisessa liikehuoneiston sijaan asuinhuoneisto. Tällöin arvonnousua voitaneen pitää verratun ilmeisenä, jolloin tulee arvioitavaksi se, miten osakkeenomistajan saama arvonnousu ja huoneiston käyttötarkoituksen muutos otetaan huomioon esimerkiksi osakehuoneistojen arvostuksessa ja toisaalta myös yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisessa.

Osakkeenomistajalla on AOYL 6:39.5 §:n mukaan mahdollisuus päätöksen kannattamiseen joko ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen, mikäli hän ei osallistu yhtiökokoukseen. Ennen yhtiökokousta annetut äänet otetaan huomioon sekä kaikkien äänten että kannattavien ja vastustavien äänten laskennassa. Mikäli osakkeenomistaja, joka on jo ennakkoon ilmoittanut kantansa purkavaan uusrakentamiseen, osallistuukin yhtiökokoukseen joko henkilökohtaisesti tai valtuutetun välityksellä, ennakkoon annettu ääni jätetään ottamatta huomioon. Yhtiökokouksen jälkeen päätöstä purkavasta uusrakentamisesta voi kannattaa viikon ajan, ja tällöin jälkikäteen annettu ääni otetaan huomioon sekä kaikkia annettuja ääniä että kannattaneita ääniä laskettaessa.²²⁷ Mikäli yhtiökokouksen jälkeen annetut äänet ratkaisevat päätöksen, on päätöksestä ilmoitettava viipymättä osakkeenomistajille samalla tavalla kuin yhtiökokouskutsu toimitetaan ja AOYL 6:23.3–4 §:n mukainen yhtiökokouksen pöytäkirja on pidettävä nähtävillä viikon kuluttua yhtiökokouksen päättymisestä.

Mikäli osakkeenomistaja on estynyt osallistumaan yhtiökokoukseen, hänellä on AOYL 6:39.5 §:n mukaan mahdollisuus vastustaa päätöstä ennen yhtiökokousta, jolloin ääni otetaan huomioon äänten laskennassa kannattavan äänen tavoin. Sen sijaan yhtiökokouksen jälkeen päätöstä ei enää ole mahdollista vastustaa, jotta päätöksenteon hetki on selkeä.²²⁸ AOYL 6:39.3 §:n mukaan päätöstä vastustanut osakkeenomistaja on oikeutettu vaatimaan osakkeidensa lunastamista käyvästä hinnasta.

4.3.4 Päätöksen moittiminen ja oikeudenkäyntikuluvastuu

Lähtökohdat osakkeenomistajan oikeuteen moittia yhtiökokouksen päätöstä on esitetty tutkielman luvussa 3.3.2, ja esitetty pätee muutamaa muutosta lukuun ottamatta myös

²²⁷ HE 210/2018 vp, s. 57.

²²⁸ OM 2018a, s. 117. Ks. myös OM 2018a, s. 117–118 alaviite 62, jonka mukaan mahdollisuus päätösehdotuksen vastustamiseen yhtiökokouksen jälkeen saattaisi johtaa siihen, että jo hyväksytyä päätöstä vastustettaisiin jälkikäteen siten, että päätöksen hyväksymiseen vaadittava määränemmistö olisi menetetty.

nykyistä sääntelyä sovellettaessa. Lakimuutoksessa säädettiin vanhaa sääntelyä poikkeavasti muun muassa oikeudenkäyntikuluvastuun määräytymisestä, ja AOYL 26:2a §:n perusteella asunto-osakeyhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, mikäli nostettava kanne koskee esimerkiksi purkavaa uusrakentamista tai kiinteistön luovutusta ja yhtiön selvitystilaan asettamista koskevan päätöksen julistamista pätemättömäksi. Tuomioistuimella on kuitenkin mahdollisuus määrätä toisin, mikäli katsoo sen olevan olosuhteet huomioon ottaen asianmukaista. Lakimuutoksen esitöiden perusteella tavanomaisesta kuluvastuujaosta poikkeamisen tavoitteena on, että osakkeenomistaja voi helposti ja ilman suurta riskinottoa moittia yhtiökokouksen päätöstä, mikäli päätöksellä on vaikutusta osakehuoneiston arvoon ja sen käytettävyyteen²²⁹. Näin ollen kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat maksavat osuuden yhtiön oikeudenkäyntikuluista heiltä perittävillä yhtiövastikkeilla.²³⁰

Oikeudenkäyntikuluvastuun jakautumisesta voidaan olla kahta mieltä. Yhtäältä säännös tekee yhtiökokouksen päätöksen moittimisen helpoksi, jolloin osakkeenomistajan ei tarvitse huolehtia moitekanteen nostamisen aiheuttamista mahdollisista taloudellisista vaikutuksista, sillä hän vastaa vain omista oikeudenkäyntikuluistaan. Toisaalta säännös saattaa mahdollisesti edesauttaa turhien moitekanteiden nostamista, ja koska kanteen nostaminen ei aiheuta osakkeenomistajalle suurta riskiä, osakkeenomistajalla on mahdollisuus nostaa moitekanne vain, koska hän haluaa hidastaa purkavan uusrakentamisen toteuttamista.

Myös Kiinteistöliitto on antamassaan lausunnossa todennut, että oikeudenkäyntikuluvastuu tulisi jakaa perinteiseen tapaan oikeudenkäymiskaaren (4/1734, myöhemmin OK) 21 luvun mukaisesti, sillä säännös kattaa oikeudenkäynnistä osapuolille koituvat kustannukset, eikä ainoastaan tuomioistuimen perimiä oikeudenkäyntimaksuja. Oikeudenkäymiskaaren tavanomaisen kuluvastuunjaon soveltaminen saattaisi lausunnon mukaan jopa estää perusteettomat moiteoikeudenkäynnit.²³¹ Kiinteistöliiton lausunnolla ei kuitenkaan ollut vaikutusta sääntelyyn, sillä oikeusministeriö toteaa kyseiseen lausuntoon perustuen, että sään-

²²⁹ HE 210/2018 vp, s. 74.

²³⁰ OM 2018a, s. 142 alaviite 64.

²³¹ OM 2018b, s. 37.

nöksen tarkoituksena on nimenomaisesti ”madaltaa kynnystä” moittia yhtiökokouksen päätöstä osakkeenomistajan osakehuoneiston arvon ja käytettävyyden kannalta merkittävässä päätöksissä.²³²

Yhtiökokouksen tekemää purkavan uusrakentamisen päätöstä koskevaa kannetta ei AOYL 23:2.2 §:n mukaan voida nostaa enää sen jälkeen, kun yhtiökokouksen päätöksestä on kulunut kuusi kuukautta. AOYL 23:2 § koskee asunto-osakeyhtiölain esitöiden mukaan sellaisia yhtiökokouksen päätöksiä, joita rasittaa AOYL 23:1.1 §:ään perustuva pätemättömyysperuste ja joiden virheellisyyttä on pidettävä poikkeuksellisen vakavana, jolloin pätemättömyysperusteeseen vetoamista ei voida edellyttää tavanomaisessa kolmen kuukauden määräajassa²³³. AOYL 23:2.1 §:ssä säännellään mitättömyysperusteista, joita ovat esimerkiksi se, että päätös on selkeästi AOYL 1:10 §:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen tai yhtiökokouskutsua koskevia AOYL:n säännöksiä on merkittävästi rikottu.

Asunto-osakeyhtiölain 23:2.2 §:n pääsäännön mukaan moitekanteen nostamisessa ei siis sovelleta tavanomaista kolmen kuukauden määräaika, mutta lain esitöiden mukaan kanne on nostettava kohtuullisessa ajassa. Tuomioistuimen on näin ollen tapauskohtaisesti ratkaistava, onko kanne nostettu kohtuullisessa ajassa vai onko ajan kuluminen aiheuttanut lopulta sen, että mitätön päätös on päteväitynyt.²³⁴ AOYL 23:2.2 §:ssä kuitenkin nimenomaisesti säännellään, että purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen moitetta ei voida nostaa enää kuuden kuukauden kuluttua yhtiökokouksen päätöksestä, jonka tavoitteena on lakimuutoksen esitöiden perusteella sujuvoittaa purkavan uusrakentamisen toteuttamista, sillä määräajan jälkeen asunto-osakeyhtiö voi ryhtyä toteuttamaan hanketta suunnitelman mukaisesti ilman riskiä siitä, että yhtiökokouksen päätös myöhemmin julistetaan mitättömäksi²³⁵.

²³² OM 2018c, s. 2.

²³³ HE 24/2009 vp, s. 266.

²³⁴ HE 24/2009 vp, s. 268.

²³⁵ HE 210/2018 vp, s. 73. Hallituksen esityksessä käytetään ilmaisua ”julistetaan pätemättömäksi”, mutta voitaneen olettaa, että ilmaisulla tarkoitetaan asiayhteyden vuoksi päätöksen julistamista mitättömäksi.

4.4 Yhtiön asettaminen selvitystilaan ja kiinteistön tai rakennuksen luovuttaminen

Purkavan uusrakentamisen vaihtoehtona on asunto-osakeyhtiön asettaminen selvitystilaan ja yhtiön kiinteistön tai sen rakennuksen luovuttaminen, mikäli osakkeenomistajat eivät ole halukkaita mittavaan purkavan uusrakentamisen hankkeeseen tai hanke ei ole kannattava esimerkiksi sen vuoksi, että alueella ei enää ole markkinaehtoista kysyntää vastaaville osakehuoneistoille. Lakimuutoksen valmistelussa katsottiin tarpeelliseksi muuttaa asian sääntelyä siten, että säädettiin kokonaan uusi, vanhaan sääntelyyn verraten laaja säännös yhtiön selvitystilaan asettamisesta ja yhtiön kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisesta²³⁶. Sääntelyllä pyritään lakimuutoksen esitöiden mukaan yhtiölle ja sen osakkeenomistajille aiheutuvien tappioiden vähentämiseen. Lisäksi katsotaan, että kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden jakaminen osakkeenomistajille ei ole soveliaain menetelmä purkautuvan yhtiön varojen jakamiseksi.²³⁷

Yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön luovuttamisesta yhtiökokous voi päättää AOYL 6:38.1 §:n perusteella, mikäli päätöstä kannattavilla osakkeenomistajilla on vähintään neljä viidesosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi momentin mukaan seuraavan kahden edellytyksen on täytyttävä samanaikaisesti: ensinnäkin yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon on tuotettava osakkeenomistajille merkittävää vahinkoa, kun otetaan huomioon osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys²³⁸. Toisen edellytyksen perusteella yhtiö on asetettava selvitystilaan ja sen netto-omaisuus on jaettava osakkeenomistajille näiden osakehuoneistojen ja osakeryhmiä käypien arvojen suhteessa. Yhtiökokous voi tehdä päätöksen riippumatta sääntelystä AOYL 6:37.1 §:n 2 ja 5 kohdissa.

²³⁶ Myöhemmin tässä tutkielmassa käytetään termiä kiinteistön luovuttaminen, joka sisältää sekä kiinteistön että sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovuttamisen.

²³⁷ OM 2018a, s. 76; HE 210/2018 vp, s. 48.

²³⁸ OM 2018a, s. 107: Osakehuoneiston käytettävyyttä on arvioitava osakehuoneiston käyttötarkoitukseen liittyvien tarpeiden kannalta, ja arviointi toteutetaan asunto-osakeyhtiökohtaisesti, jolloin siinä ei vaadita jokaista osakkeenomistajaa erikseen koskevaa arviota. Tämän perusteella on mielenkiintoista nostaa esiin huomio siitä, että kaikkien osakehuoneistojen, kuten esimerkiksi varaston tai autotallin, käytettävyys ei välttämättä ole huono, vaikka koko asunto-osakeyhtiön tasolla osakehuoneistojen käytettävyys on nähtävissä huonoksi. Näin ollen, koska sääntelyssä ei velvoiteta tekemään osakkeenomistajakohtaista arviointia, osakehuoneistojen käytettävyys saattaa näyttäytyä hyvin eri tavalla yksittäisen osakkeenomistajan kannalta riippuen olosuhteista, kuten esimerkiksi huoneiston käyttötarkoituksesta ja sijainnista.

Sääntely poikkeaa lain pääsääntöjen mukaisesta osakkeiden vapaaehtoisesta luovutuksesta, sillä neljän viidesosan määränemmistö voi yhtiökokouksessa päättää yhtiön kaikkien osakehuoneistojen, rakennusten ja kiinteistön sekä niihin liittyvien oikeuksien luovuttamisesta. Osakkeista maksettavan hinnan määrittämisessä otetaan huomioon sekä osakehuoneiston käypä arvo että osakkeiden tuottamat muut oikeudet ja velvollisuudet.²³⁹

Yhtiökokouskutsusta ja kokousasiakirjoista yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön luovuttamisesta päättävään yhtiökokoukseen säännellään AOYL 6:19 §:ssä 6:20 §:ssä ja 6:22 §:ssä vastaavasti kuin edellä purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen yhteydessä. Sääntelyn perusteella yhtiökokouskutsu on AOYL 6:20.4 §:n mukaisesti toimitettava aikaisintaan neljä kuukautta ja viimeistään kaksi kuukautta ennen yhtiökousta ja kokousasiakirjat, kuten viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus, hallituksen päätösehdotus yhtiön selvitystilaan asettamisesta ja kiinteistön luovuttamisesta sekä riippumattoman asiantuntijan lausunto, on AOYL 6:22.3 §:n mukaisesti toimitettava osakkeenomistajalle ilman tämän erillistä pyyntöä.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen on laadittava päätösehdotus yhtiön selvitystilaan asettamisesta ja kiinteistön luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen. Päätösehdotuksen on AOYL 6:38.2 §:n mukaan sisällettävä vähintään seuraavat tiedot:

- ”1) ehdotus kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutusehdoiksi ja luovutuksensaajan nimi ja henkilö- tai yritys- ja yhteisötunnus tai vastaavat yksilöintitiedot;
- 2) ehdotukset selvitystilän alkamispäiväksi ja selvitysmenettelyn ehdoiksi;
- 3) ehdotus osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaoikeuden ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden arvioidusta päättymisajankohdasta;
- 4) ehdotus jokaiselle osakkeenomistajalle tulevan purkautuvan yhtiön netto-omaisuuden jakoperusteiksi, arvioiduksi määräksi ja maksuajankohdaksi;
- 5) selvitys kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovutuksen syistä sekä kiinteistön ja rakennuksen ja osakkeenomistajien osakkeiden ja nykyisten osakehuoneistojen hallintaoikeuden käyvistä arvoista välittömästi ennen kutsua selvitystilasta ja luovutuksesta päättävään yhtiökokoukseen;

²³⁹ HE 210/2018 vp, s. 49–50.

- 6) selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokouksen päätöstä seuraavien vähintään 10 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, ja arvio kunnossapitokuluista;
- 7) selvitys yhtiön kiinteistön kaavoituksesta, rakennusoikeudesta ja muista mahdollisista kiinteistön arvoon vaikuttavista seikoista; sekä
- 8) selvitys siitä, miten kiinteistön tai sen käyttöoikeuden tai rakennuksen luovutus ja selvitystila vaikuttavat yhtiön verotukseen.”

Vaadittavan päätösehdotuksen sisällöstä voidaan huomata, että se vastaa sisällöltään soveltuvin osin purkavasta uusrakentamisesta päättävän yhtiökokouksen osakkeenomistajalle annettavia tietovaatimuksia ja purkavan uusrakentamisen suunnitelmaa, joten tietovaatimuksia ei ole tarpeen tarkastella seikkaperäisesti tässä yhteydessä. Lakimuutoksen esitöissä päätösehdotuksen sisällön todetaan vastaavan osakkeenomistajan tietotarpeisiin muun muassa väistöasumiseen liittyvien tilantarpeiden hahmottamiseksi, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen ja yhtiön jaettavan netto-omaisuuden jakamista koskevan luovutus päätöksen ehtojen arvioimiseksi. Lisäksi mainittakoon, että osakkeiden ja osakehuoneistojen käypien arvojen määrittämisessä noudatetaan samoja periaatteita kuin AOYL 6:39 §:n mukaisessa purkavassa uusrakentamisessa määräytyvän käyvän hinnan määrittämisessä.²⁴⁰

Asunto-osakeyhtiön on myös yhtiön selvitystilaan asettamisen ja kiinteistön luovutuksesta päättämisen yhteydessä nimettävä vähintään yksi AOYL 6:41 §:n mukainen riippumaton asiantuntija, jonka tulee antaa puolueeton lausunto yhtiölle sekä sen osakkeenomistajille yhtiökokouksessa esitetystä päätösehdotuksesta. Riippumattoman asiantuntijan on lausunnossaan arvioitava AOYL 6:38.3 §:n perusteella ensinnäkin yhtiökokouksen määräenemmistö päätöksen edellytysten täyttymistä ja toiseksi antaako päätösehdotus oikeat ja riittävät tiedot määritellyistä käyvistä arvoista ja niiden määrittämisen perusteista.

Osakkeenomistajalla on AOYL 6:38.4 §:n perusteella mahdollisuus päätöksen kannattamiseen ennen tai jälkeen yhtiökokouksen ja toisaalta myös mahdollisuus vastustaa päätöstä ennen yhtiökokousta. Sääntely vastaa lähes sanamuotoisesti AOYL 6:39.5 §:ää. Ennako- ja jälkiäänissä sovelletaan näin ollen samoja menettelyperusteita kuin purkavasta uusrakentamisesta äänestämässä.

²⁴⁰ HE 210/2018 vp, s. 50–51.

Hallituksen esityksessä on määräaikojen laskemisen täsmentämisen yhteydessä hämmästyttävä ilmaus: ”Kokouksen jälkeen annettujen lisä-äänien tarkoittavat vain sitä, että myös nämä osakkaat ovat sitoutuneet hankkeeseen eivätkä voi moittia päätöstä tai vaatia osakkeidensa lunastamista.”²⁴¹. Ilmaus herättää hämmästyttäviä lauserakenteen lisäksi ensinnäkin sen vuoksi, että lienee kyseenalaistettavissa, voiko selvitystilaan ja kiinteistön luovuttamiseen liittyvästä yhtiökokouksen päätöksestä käyttää hanke-termiä. Toiseksi osakkeenomistajien osakkeiden lunastusoikeuden epäminen tässä yhteydessä ei ole perusteltua, sillä mahdollisuus vaatia osakkeidensa lunastamista on AOYL 6:42.1 §:n perusteella vain sellaisella osakkeenomistajalla, joka jättäytyy AOYL 6:39 §:ssä tarkoitetun purkavan uusrakentamishankkeen ulkopuolelle. Näin ollen lienee aiheellista todeta, että kyseinen ilmaus on tulkittavissa kirjoitusvirheeksi eikä ole sovellettavissa yhtiön selvitystilaan asettamisessa ja kiinteistön luovutuksessa.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus osakehuoneistoonsa ja yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus jatkuvat AOYL 6:38.5 §:n mukaan enintään kolme kuukautta yhtiökokouksen päätöksen jälkeen ja kun käyttöoikeuden luovutushinta on suoritettu yhtiölle. Tavallisesti päämääränä on, että hallintaoikeuden päätyminen määritetään siten, että jako-osuudet yhtiön varoihin maksetaan mahdollisimman yhtäaikaaisesti, jolloin osakkeenomistajan ei tarvitse hankkia väliaikaista rahoitusta uuden osakehuoneiston hankintaan²⁴². Osakkeenomistaja voi AOYL 23:2.2 §:n perusteella moittia yhtiökokouksen päätöstä yhtiön selvitystilaan asettamisesta ja yhtiön kiinteistön luovuttamisesta vastaavasti kuin päätöstä purkavasta uusrakentamisesta. Näin ollen sääntelyn perusteella moitekannetta ei voi nostaa enää sen jälkeen, kun kuusi kuukautta on kulunut päätöksen tehneestä yhtiökokouksesta. Lisäksi AOYL 26:2a §:n mukaan asunto-osakeyhtiö vastaa oikeudenkäyntikuluistaan, mikäli kanne koskee AOYL 6:38 §:n mukaista yhtiökokouksen päätöstä.

Kiinteistöliitto on oikeusministeriön mietintöä koskevassa lausunnossaan todennut, että lakimuutoksen jälkeen asunto-osakeyhtiön asettaminen selvitystilaan lienee tyypillisin purkavan uusrakentamisen toteutusmuoto. Ennen lakimuutosta selvitystilasta päättävän yhtiökokouksen päätösvaatimukset ja netto-omaisuuden jakaminen osakkeenomistajille heidän osakeomistustensa suhteessa aiheuttivat lausunnon mukaan sen, että purkavaa

²⁴¹ HE 210/2018 vp, s. 53.

²⁴² HE 210/2018 vp, s. 50.

uusrakentamista ei ole toteutettu selvitystilamenettelyn kautta.²⁴³ Kiinteistöliiton lausuntoa voidaan pitää aiheellisena, sillä mikäli purkukuntoisen rakennuksen osakkeenomistajat eivät ole kiinnostuneet purkavaan uusrakentamishankkeeseen lähtemisestä tai edes sen edellytysten selvittämisestä, lienee selvitystila ja yhtiön netto-omaisuuden jakaminen osakkeenomistajille osakkeiden käypien arvojen suhteessa osakkeenomistajien kannalta mielekäs vaihtoehto.

²⁴³ OM 2018b, s. 25.

5 OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUSSUOJAKEINOT

5.1 Oikeussuojan muodostuminen

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeussuoja purkavassa uusrakentamisessa muodostuu monesta eri tekijästä. Asunto-osakeyhtiölain keskeiset periaatteet, kuten asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus ja yhdenvertaisuusperiaate, rajoittavat yhtiön toimintaa ja tietyn tahon suosimista toisen kustannuksella yhtiön päätöksenteossa, jolloin ne turvaavat osakkeenomistajaa *ex ante*. Lakimuutoksessa säädettiin yhtiön velvollisuudesta laatia purkavan uusrakentamisen suunnitelma ja nimetä riippumaton asiantuntija, jonka tulee antaa puolueeton arvio ja lausunto yhtiön laatimasta suunnitelmasta ja päätöksenteon edellytyksistä. Osakkeenomistajan oikeussuoja koostuu muun muassa osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisesta ja hallinto-oikeuden säilyttämisen varmistamisesta. Riippumattoman asiantuntijan lausunnon tarkoituksena on varmistaa, että purkavan uusrakentamisen suunnitelmalla tavoiteltu osakkeenomistajan oikeuksien suojaaminen toteutuu lainsäädännön edellyttämällä tavalla.²⁴⁴ Purkavan uusrakentamisen suunnitelma ja riippumatonta asiantuntijaa koskeva sääntely liittyvät niin ikään osakkeenomistajan etukäteiseen oikeussuojaan.

Osakkeenomistajan varsinaisiksi oikeussuojakeinoiksi purkavassa uusrakentamisessa nähdään oikeus moittia yhtiökokouksen päätöstä ja oikeus vaatia vahingonkorvausta. Näiden jo ennen lakimuutosta voimassa olleiden jälkikäteisten oikeussuojakeinojen lisäksi lakimuutoksessa säädettiin myös uusi, ensisijainen oikeussuojakeino, joka on AOYL 6:42 §:n mukainen osakkeenomistajan oikeus vaatia osakkeitaan lunastettavaksi, mikäli hän ei kannata purkavan uusrakentamisen päätöstä. Osakkeenomistajan oikeussuojaan liittyy olennaisesti myös lakimuutoksessa säädetty AOYL 6:43 § yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamisesta ja AOYL 6:44 § uskotun miehen määräämisestä mahdollisessa osakkeiden lunastusriidassa. Lakimuutoksessa säädettiin myös AOYL 26:2a §:n mukainen oikeudenkäyntikulusäännös, jonka perusteella yhtiö vastaa lähtökohdaisesti itse oikeudenkäyntikuluistaan, mikäli nostettu kanne koskee esimerkiksi purkavaan uusrakentamiseen liittyvän päätöksen julistamista pätemättömäksi.

²⁴⁴ Ks. VN-TEAS 2016, s. 62; OM 2018a, s. 120, 127.

Yhtiöoikeudellisten oikeussuojakeinojen lisäksi asunto-osakeyhtiön asukasosakkeenomistajalla on kuntalaisena mahdollisuus valittaa purkavan uusrakentamisen edellyttämästä kaavamuutoksesta. Lakimuutoksessa on kuitenkin AOYL 6:27.1 §:n mukaista yleistä määräenemmistövaatimusta suuremmalla neljän viidesosan määräenemmistövaatimuksella ja hankkeen ulkopuolelle jäävän osakkeenomistajan oikeudella vaatia osakkeitaan lunastettavaksi pyritty siihen, että tällaisia kaavaan liittyviä valituksia ei olisi tarpeen tehdä.²⁴⁵

5.2 Oikeus vaatia osakkeiden lunastusta

5.2.1 Lähtökohdat

Osakkeenomistajan ensisijainen oikeussuojakeino purkavassa uusrakentamisessa on AOYL 6:42 §:n mukainen oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Sääntely pohjautuu OYL 16 ja OYL 17 lukujen säännöksiin osakeyhtiön sulautumista ja jakautumista vastustavan osakkeenomistajan osakkeiden lunastamisesta. Asunto-osakeyhtiölain sääntely poikkeaa joiltakin osin mallina olevista OYL:n säännöksistä, sillä esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeiden ominaisuuksien, omistusrakenteen ja purkavan uusrakentamisen vaikutusten vuoksi on katsottu aiheelliseksi säännellä muun muassa osakkeiden lunastushinnan määrittämisestä ja lunastusriidan käsittelystä eri tavalla kuin OYL:ssa.²⁴⁶

Lakimuutoksen valmistelutyön aikana todettiin, että yhtiökokouksen päättäessä purkavasta uusrakentamishankkeesta määräenemmistö päätöksellä kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen sijaan, aikaisemmat jälkikäteiset oikeussuojakeinot eivät enää riitä hankkeen ulkopuolelle jäävän osakkeenomistajan aseman turvaamiseksi. Osakkeenomistaja voi käyttää lunastusmahdollisuuttaan esimerkiksi silloin, kun hän on erimielinen yhtiökokouksen määräenemmistö päätöksen kanssa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisesta tai hallinto-oikeuden säilyttämisestä. Näin ollen osakkeenomistajan mahdollisuus vaatia osakkeitaan lunastettavaksi nähdään kaikkien hankkeen osapuolten kannalta toimivimmaksi keinoksi, sillä lunastusmahdollisuuden katsotaan vähentävän yhdenvertai-

²⁴⁵ HE 210/2018 vp, s. 29–30.

²⁴⁶ OM 2018a, s. 129.

suusperiaatteen noudattamista ja hallintaoikeuden säilyttämistä koskevia moiteoikeudenkäyntejä²⁴⁷, jotka saattavat olla pitkäkestoisia ja lopputulokseltaan ennalta-arvaamattomia. On kuitenkin otettava huomioon, että lunastusmahdollisuuden käyttäminen ei estä osakkeenomistajaa myös moittimasta yhtiökokouksen päätöstä.²⁴⁸

Oikeus vaatia osakkeitaan lunastettavaksi on osakkeenomistajalla, joka ei ole kannattanut hanketta purkavasta uusrakentamisesta päättävässä yhtiökokouksessa. Näin ollen on erityisesti otettava huomioon, että osakkeenomistaja voi AOYL 6:42.1 §:n mukaan vaatia osakkeidensa lunastamista ensinnäkin silloin, mikäli hän on nimenomaisesti vastustanut hanketta purkavasta uusrakentamisesta päättävässä yhtiökokouksessa ja toisaalta myös silloin, mikäli hän ei ole osallistunut päätöksen tekemiseen. Päätökseen osallistumattomuus voi toteutua sekä silloin, kun osakkeenomistaja ei ole osallistunut yhtiökokoukseen lainkaan, että silloin, kun hän on osallistunut yhtiökokoukseen, mutta ollut siellä passiivinen²⁴⁹.

On mahdollista, että purkavaa uusrakentamista suunnittelevan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja saattaa haluta sekä hankkeen toteutumista että omien osakkeidensa lunastamista käypään hintaan. Tällöin osakkeenomistajan ensisijainen tavoite on, että hanke toteutuu ja hän pääsee lunastusmahdollisuuttaan käyttämällä irtautumaan yhtiöstä, hänen osakkeensa lunastetaan käypään hintaan ja hän saa mahdollisuuden muuttaa itselleen mieluisalle alueelle. Mikäli yhtiössä on useita osakkeenomistajia, joilla on vastaava tavoite yhtiöstä irtautumiseen, mutta toisaalta myös sellaisia osakkeenomistajia, jotka kannattavat purkavan uusrakentamishankkeen toteuttamista ja uusien osakehuoneistojen saamista uudesta rakennuksesta, yhtiö saattaa joutua umpikujaan. Tällöin yhtiökokouksessa ei välttämättä saada aikaan päätöstä purkavasta uusrakentamisesta, mutta ei toisaalta myöskään yhtiön asettamisesta selvitystilaan, koska osa osakkeenomistajista kannattaa purkavan uusrakentamisen toteuttamista. Tässä yhteydessä on lisäksi mielenkiintoista nostaa esiin huomio siitä, että mikäli osakkeenomistajalla on purkavassa uusrakentamisessa kyseinen tavoite

²⁴⁷ Ks. OM 2018a, s. 62 alaviite 36, jossa todetaan, että osakeyhtiöiden osakkeenomistajat eivät juuri koskaan moiti yhtiön sulautumis- ja jakautumispäätöksistä käräjäoikeudessa. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyn vastatessa osakeyhtiölain sääntelyä tältä osin voitaneen näin olettaa, että asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajat toimivat vastaavalla tavalla ja hyödyntävät lunastusmahdollisuuttaan ennemmin kuin moittivat yhtiökokouksen päätöstä.

²⁴⁸ HE 210/2018 vp, s. 29.

²⁴⁹ OM 2018a, s. 80.

omien osakkeidensa lunastamisesta, hänen ei kannattane osallistua yhtiökokoukseen lainkaan, sillä päätöksenteossa sovellettavan määräenemmistöpäätöksen laskemisessa otetaan huomioon yhtiökokouksessa edustetut osakkeet ja annetut äänet.

Esimerkki. Asunto-osakeyhtiössä on 100 osaketta, jotka ovat kaikki edustettuina yhtiökokouksessa. Purkavaa uusrakentamista kannattaa 75 osaketta, vastustaa viisi ja tyhjiä ääniä on 20. Tällöin määräenemmistö on 75/100, jolloin purkava uusrakentaminen ei saa taakseen vaadittavaa neljän viidesosan määräenemmistöä. Sen sijaan, mikäli tyhjää äänestäneet osakkeenomistajat eivät osallistuisi yhtiökokoukseen, purkavaa uusrakentamista kannattaisi 75/80 yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä, jolloin neljän viidesosan määräenemmistövaatimus täytyisi vaivatta. Näin ollen osakkeenomistajien osallistuminen ja toisaalta myös osallistumattomuus vaikuttaa yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksen tekemiseen merkittävästi, jolloin mahdollisesti yhtiön opportunistiset osakkeenomistajat voivat yhdessä toimiessaan varmistaa sen, että heidän osakkeensa tullaan lunastamaan käyvästä hinnasta.

Lunastusvaatimus on AOYL 6:42.4 §:n mukaan esitettävä asunto-osakeyhtiölle kahden kuukauden kuluessa purkavasta uusrakentamisesta päättäneestä yhtiökokouksesta. Hallituksen esityksessä todetaan, että osakkeenomistaja voi halutessaan vaatia osakkeidensa lunastamista jo ennen purkavasta uusrakentamisesta päättävää yhtiökokousta. Lunastusvaatimuksen esittäminen varhaisessa vaiheessa on suotuisaa sekä hankkeen toteuttamisen että yhtiökokouksen päätöksen vaikutusten tarkastelun kannalta.²⁵⁰ Tällä voidaan katsoa tarkoitettavan erityisesti sitä, että yhtiön osakkeenomistajilla on hyvä olla tiedossa hanketta kannattavien ja kannattamattomien osakkeenomistajien lukumäärä, jotta he voivat yhtäältä arvioida hankkeen toteutumisen mahdollisuutta ja toisaalta mahdollisesti toteutuvan hankkeen seurauksia omalla kohdallaan. On kuitenkin todennäköistä, että yhtiön osakkeenomistajat eivät ennen purkavasta uusrakentamisesta päättävää yhtiökokousta saa tietoonsa yhtiön enemmistön kantaa purkavasta uusrakentamisesta, mikäli yhtiön omistajakunta on jakautunut maantieteellisesti laajalle alueelle, yhtiön osakkeenomistajat eivät aktiivisesti osallistu yhtiökokouksiin tai osakkeenomistajina on esimerkiksi kuolinpesiä, joiden kanta purkavaan uusrakentamiseen saattaa olla hankalasti selvitettävissä.

²⁵⁰ HE 210/2018 vp, s. 68.

Mikäli osakkeenomistaja, joka on vastustanut hanketta tai ei ole osallistunut päätöksentekoon, ei esitä lunastusvaatimusta määräajassa, hän on AOYL 6:42.4 §:n perusteella menettänyt oikeutensa osakkeidensa lunastamiseen. Toisaalta osakkeenomistajalla on tällöin lain esitöiden perusteella oikeus yhtiökokouksessa hyväksytyyn purkavan uusrakentamisen suunnitelman mukaisesti uuteen, hänelle osoitettuun osakehuoneistoon ja sen hallintaan oikeutettaviin osakkeisiin.²⁵¹

5.2.2 Lunastushinnan määräytyminen

Purkavan uusrakentamishankkeen ulkopuolelle jättäytyvän osakkeenomistajan vaatiessa osakkeidensa lunastamista, on lunastushintana AOYL 6:42.2 §:n perusteella välittömästi yhtiökokouksen päätöstä edeltäneen ajankohdan käypä hinta, jonka määrittämisessä otetaan huomioon osakkeiden tuottamat osakehuoneiston hallintaoikeus sekä muut oikeudet ja velvollisuudet. Lunastushintaan vaikuttavia oikeuksia ja velvollisuuksia ovat esimerkiksi osakkeenomistajan käyttöoikeus yhtiön yleisiin tiloihin ja yhtiöjärjestyksessä määrätty kunnossapito- ja vastikkeenmaksuvelvollisuudet. Lisäksi lunastushintaan on laskettava osakkeiden tuottama oikeus yhtiön varallisuuteen purkavassa uusrakentamisessa sekä purkavan uusrakentamisen tuotto-odotus. Hallituksen esityksessä täsmennetään, että purkavan uusrakentamisen riskit ja tuotto-odotus on otettava huomioon käyvän hinnan määrittämisessä käytössä olevien tietojen perusteella yhtiökokouksen päätöstä edeltäneen ajankohdan mukaisena. Edelleen lunastushinnassa otetaan huomioon hankkeeseen liittyvät epävarmuustekijät, jotka ovat hankkeen kesto aika, markkinatilanteen muuttuminen ja lisärakennusoikeuden saamisen ajankohta ja suuruus. Lunastushintaan ei kuitenkaan sisällytetä esimerkiksi väistöasumisesta suoritettavaa korvausta.²⁵²

Lunastushinnan määrittämisessä on otettava huomioon useita erilaisia osakkeen arvoon vaikuttavia tekijöitä. Lunastushinnan määrittämisen sääntelyssä tai lain esitöissä ei kuitenkaan ole seikkaperäistä ohjeistusta tai esimerkkiä siitä, miten mainitut tekijät todella otetaan huomioon lunastushintaa laskettaessa. Näin ollen voidaan katsoa lainsäätäjän jättäneen lunastushinnan määrittäjälle mahdollisuuden määrittää lunastushinta parhaaksi katsomallaan tavalla.

²⁵¹ OM 2018a, s. 130.

²⁵² HE 210/2018 vp, s. 67.

Edelleen lakimuutoksesta tai sen esitöistä ei käy ilmi, mikä taho lunastushinnan määrittää. Asunto-osakeyhtiön eli käytännössä sen hallituksen laatimassa purkavan uusrakentamisen suunnitelmassa tulee AOYL 6:40.1 §:n 18 kohdan mukaan olla ehdotus siitä, millä ehdoilla tarjoudutaan lunastamaan hankkeen ulkopuolelle jäävän osakkeenomistajan osakkeet²⁵³. Yhtiön valitseman riippumattoman asiantuntijan on AOYL 6:41.2 §:n 4 kohdan mukaan arvioitava, onko suunnitelmaan kirjattu osakkeiden lunastushinta osakkeiden käyvän arvon mukainen. Tällöin voidaan todeta, että lunastushinnan määrittäminen on asunto-osakeyhtiön hallituksen vastuulla. Oletettavasti hallitus tarvitsee ulkopuolista asiantuntemusta suunnitelman laatimiseen ja erityisesti osakkeiden käyvän arvon ja lunastushinnan määrittämiseen, jolloin sopiva lunastushinnan määrittäjä lienee esimerkiksi auktorisoitu kiinteistöarvioija tai laillistettu kiinteistövälittäjä.

Lunastushinta voinee perustua asunto-osakeyhtiön hallituksen laatiman purkavan uusrakentamisen suunnitelman mukaiseen käypään arvoon, jolloin käyvän hinnan voidaan katsoa olevan samassa suhteessa kuin hankkeeseen mukaan jäävien osakkeenomistajien osakkeiden käyvät hinnat ovat. Käypään arvoon on kuitenkin lunastushintaa määritettäessä lisättävä myös purkavan uusrakentamisen tuotto-odotus, riskit ja mainitut epävarmuustekijät. Tuotto-odotus lienee määriteltävissä osakeomistusten suhteessa purkavan uusrakentamisen suunnitelmaan perustuen, mutta riskien ja epävarmuustekijöiden arvosaminen rahalliseen arvoon on monimutkaisempaa. Purkavan uusrakentamisen yleistyessä asunto-osakeyhtiöt soveltavat erilaisia toimintatapoja ja käytäntöjä, joista hankkeeseen parhaiten soveltuvimmat käytännöt on tarpeen jakaa eteenpäin muille purkavaa uusrakentamista suunnitteleville asunto-osakeyhtiöille. Ympäristövaliokunta toteaaakin mieltänsä, että hyvien toimintamallien vakiinnuttaminen ja edelleen niiden saattaminen yleiseen tietoon on hankkeiden toteuttamisen ja onnistumisen kannalta tärkeää²⁵⁴. Näin ollen voitaneen myös lunastushinnan ja käyvän arvon määrittämisen osalta yleisestikin

²⁵³ Lakimuutoksessa tai sen esitöissä ei kuitenkaan nimenomaisesti täsmennetä, onko asunto-osakeyhtiön esittämässä lunastusehdotuksessa esitettävä lunastuksen yleiset ehdot vai onko lunastushinta arvioitava ja esitettävä yksityiskohtaisesti osakehuoneistoittain. Lienee selvää, että mikäli yhtiön on esitettävä purkavan uusrakentamisen suunnitelmassa ehdotus jokaiselle osakehuoneistolle erikseen arvioidusta lunastushinnasta, suunnitelmaan kuuluva työmäärä lisääntyy. Kuitenkin toisaalta lunastusehtojen esittäminen suunnitelmassa on hallituksen esityksen mukaan tarpeen, jotta osakkeenomistajilla on mahdollisuus arvioida etukäteen erilaisia vaihtoehtoja purkavassa uusrakentamisessa (ks. HE 210/2018 vp, s. 64), mikä puoltanee tarvetta esittää lunastushinta jokaiselle osakehuoneistolle erikseen.

²⁵⁴ YmVM 17/2018 vp, s. 3.

otaksua, että ensimmäiset asunto-osakeyhtiöt, jotka toteuttavat purkavan uusrakentamisen asunto-osakeyhtiölain muutoksessa säädettyjen säännösten perusteella, ovat tienraivaajia hyvien käytäntöjen muodostamisessa ja niiden soveltamisessa.

5.2.3 Lunastushinnan maksaminen

Osakkeenomistajan ja yhtiön sopiessa osakkeiden lunastamisesta ilman lunastusriidan viireille saattamista käräjäoikeudessa, ei lunastushinnan maksamisen määräajasta säännellä lakimuutoksen yhteydessä eikä sitä ole käsitelty lakimuutoksen esitöissäkään. Kuitenkin osakkeenomistajan on AOYL 6:42.4 §:n perusteella esitettävä lunastusvaatimus kahden kuukauden kuluessa purkavasta uusrakentamisesta päättäneestä yhtiökokouksesta, ja mikäli yhtiö ja osakkeenomistaja eivät sovi lunastuksesta, osakkeenomistajan on saatettava asia viireille käräjäoikeudessa neljän kuukauden kuluessa mainitusta yhtiökokouksesta. Näin ollen, mikäli osakkeenomistaja esittää lunastusvaatimuksensa määräajassa, on hänen sovittava yhtiön kanssa lunastuksen ehdoista viimeistään siihen mennessä, kun neljä kuukautta on kulunut purkavasta uusrakentamisesta päättäneestä yhtiökokouksesta. Tällöin osakkeenomistajalla ja yhtiöllä on lunastusvaatimuksen esittämisen ja lunastusasian saattamisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi välillä vähintään kaksi kuukautta aikaa sopia lunastuksen ehdoista. Tämä ei tosin vielä tarkoita lunastushinnan maksamista.

Lunastushinnalle on maksettava AOYL 6:42.3 §:n perusteella vuotuista korkoa lunastusvaatimuksen esittämisestä lunastushinnan maksamiseen asti. Lunastushinnalle maksettava korko määräytyy korkolain (633/1982, myöhemmin KorkoL) 12 §:n mukaisen viitekoron²⁵⁵ suuruisena. Mikäli lunastusvaatimus on esitetty ennen purkavasta uusrakentamisesta päättävää yhtiökokousta, koronmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin aikaisintaan yhtiökokouksen päätöksestä. Sääntely viitekoron maksamisesta lunastushinnalle nähdään tarpeelliseksi, sillä lunastusmenettelyn ajan osakkeenomistajalla on vain osakehuoneiston

²⁵⁵ Viitekorko on KorkoL 12 §:n mukaan Euroopan keskuspankin viimeisimpään perusrahoitusoperaatioon ennen kunkin puolivuotiskauden ensimmäistä kalenteripäivää soveltama korko pyöristettynä ylöspäin lähimpään seuraavaan puoleen prosenttiyksikköön. Kyseisen puolivuotiskauden ensimmäisenä kalenteripäivänä voimassa olevaa viitekorkoa sovelletaan seuraavien kuuden kuukauden ajan.

hallintaoikeus ja lisäksi osakkeiden lunastushinta määritetään lunastusmenettelyn vireilletuloa edeltävän käyvän hinnan mukaisesti, jolloin osakkeiden ei voida lunastusvaatimuksen esittämisen jälkeen katsoa olevan luovutuskelpoisia.²⁵⁶

Osakkeiden lunastaja on AOYL 6:42.7 §:n perusteella asunto-osakeyhtiö. Yhtiökokouksen päätöksessä purkavasta uusrakentamisesta voidaan kuitenkin määrätä, että yhtiön ulkopuolinen taho lunastaa osakkeet. Hallituksen esityksessä todetaan, että asunto-osakeyhtiöllä voi vain harvoin olla osakkeiden lunastamiseen vaadittuja jakokelpoisia varoja, minkä vuoksi on tarpeen säännellä mahdollisuudesta yhtiön ulkopuoliseen lunastajaan²⁵⁷. Mikäli lunastajana ei ole asunto-osakeyhtiö, on yhtiön AOYL 6:42.7 §:n perusteella viivymättä ilmoitettava lunastajalle lunastusvaatimuksista. Lunastushinnan maksaminen on viime kädessä yhtiön vastuulla, mikäli lunastajaksi määrätty ulkopuolinen taho ei maksa lunastushintaa.

Asunto-osakeyhtiön velvoittaminen lunastushinnan maksajaksi voidaan nähdä erittäin ongelmallisena erityisesti AOYL 1:5 §:ssä säännellyn yhtiön toiminnan tarkoituksen kannalta. Säännöksen perusteella asunto-osakeyhtiö ei voi ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta ryhtyä sellaiseen toimintaan, johon sisältyy elinkeinotoimintaa vastaava liiketoimintariski. Voidaan pitää ilmeisenä, että osakkeiden lunastaminen ei vastaa kaikilta osin yhtiön toiminnan tarkoitusta ja sisältää myös huomattavan riskin, jolloin voidaankin kysyä, onko asunto-osakeyhtiöllä AOYL 1:5 §:n perusteella tosiasiallista mahdollisuutta lunastaa hankkeen ulkopuolelle jäävien osakkeenomistajien osakkeet. Toisaalta Jauhiainen, Järvinen ja Nevala katsovat, että AOYL 1:5 §:ää on tulkittava siten, että asunto-osakkeiden ostajat voivat hyväksyä yhtiön harjoittaman riskipitoisen toiminnan esimerkiksi kauppakirjassa²⁵⁸. Tämän perusteella voidaan pohtia, katsotaanko yhtiökokouksen purkavan uusrakentamisen päätöstä kannattaneiden osakkeenomistajien vastaavalla tavalla hyväksyneen yhtiön harjoittavan riskipitoista toimintaa purkavassa uusrakentamisessa yleisesti sekä myös osakkeiden lunastushinnan maksamisessa.

Asunto-osakeyhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja lunastamisesta säännellään AOYL 18 luvussa, ja lisäksi yhtiöjärjestyksessä saattaa olla lunastuslauseke, joka mahdollistaa yhtiön omien osakkeiden ostamisen. Kuhanen ym. kuitenkin katsovat, että huolimatta

²⁵⁶ OM 2018a, s. 130.

²⁵⁷ HE 210/2018 vp, s. 69.

²⁵⁸ Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 26.

lain ja yhtiöjärjestyksen mahdollistamasta oikeudesta omien osakkeiden hankkimiseen, sen ei voida nähdä kaikissa tapauksissa liittyvän yhtiön kiinteistön ylläpitämiseen ja edelleen yhtiön toiminnan tarkoituksen toteuttamiseen, jolloin omien osakkeiden hankkiminen ei kirjoittajien mukaan ole mahdollista ilman yhtiön kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.²⁵⁹ Näiden seikkojen perusteella voidaan näin ollen kyseenalaistaa asunto-osakeyhtiön edellytykset lunastaa purkavan uusrakentamisen ulkopuolelle jäävän osakkeenomistajan osakkeet.

Kuten hallituksen esityksessä todetaan, ovat asunto-osakeyhtiön taloudelliset edellytykset lunastushinnan maksamiseen kyseenalaistettavissa. Mikäli yhtiökokouksen päätöksen perusteella osakkeiden lunastaja on yhtiön ulkopuolinen taho, voi osakkeenomistaja kuitenkin AOYL 6:42.7 §:n perusteella vaatia asunto-osakeyhtiötä suorittamaan lunastushinnan, mikäli lunastaja laiminlyö lunastushinnan maksamisen. Vanhan ja huonokuntoisen rakennuksen omistavalla asunto-osakeyhtiöllä ei kuitenkaan oletettavasti ole juurikaan sellaisia jakokelpoisia varoja, joista on mahdollista maksaa oletettavasti vähintään kymmenien tuhansien eurojen lunastushinta – puhumattakaan tilanteesta, jossa hankkeen ulkopuolelle jääviä ja osakkeidensa lunastusta vaativia osakkeenomistajia on useita²⁶⁰.

Rakennuksen tai huoneiston tuhoutumisesta säänneltiin VAOYL 87.1 §:ssä, jonka mukaan yhtiöllä oli oikeus lunastaa tuhoutuneen rakennuksen uudisrakentamista vastustavan osakkeenomistajan osakkeet, mikäli muut osakkeenomistajat olivat lunastamisesta yksimielisiä, jolloin yksittäinen osakkeenomistaja ei voinut estää hankkeen toteuttamista²⁶¹. Lain esitöissä todetaan, että hanketta vastustavan osakkeenomistajan osakkeiden lunastaminen edellytti yhtiön muiden osakkeenomistajien maksavan lunastushintaan tarvittavan määrän yhtiövastikkeina yhtiölle²⁶². Vaikka purkavaa uusrakentamista ei voida suoraan verrata asunto-osakeyhtiön rakennuksen tuhoutumiseen, tällainen toimintatapa voitaneen nähdä mahdollisena myös nykyisin purkavassa uusrakentamisessa. Lunastushinnan maksaminen yhtiövastikeperusteisesti aiheuttanee hankkeeseen mukaan jääville osakkeenomistajille merkittävän kustannuksen, mutta toisaalta purkavassa uusrakentamisessa osakkeenomistajien tulee lähtökohtaisesti aina rahoittaa hanketta joko osakas- tai yhtiölainan muodossa²⁶³,

²⁵⁹ Kuhanen ym. 2010, s. 70.

²⁶⁰ Ks. OM 2018a, s. 80, jonka mukaan asunto-osakeyhtiö voi muotoilla purkavan uusrakentamisen päätöksen ehdolliseksi siten, että purkava uusrakentaminen toteutetaan ainoastaan silloin, mikäli lunastusvastimuksia esitetään päätöksessä mainittu tietty enimmäismäärä.

²⁶¹ Arjasmaa – Kuhanen 1991, s. 381.

²⁶² HE 216/1990 vp, s. 65.

²⁶³ Ks. esim. VN-TEAS 2016, s. 48.

jolloin osakkeenomistajan lienee väistämättä varauduttava hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin.

5.2.4 Lunastusriita

Osakkeenomistajan on AOYL 6:42.4 §:n mukaan saatettava lunastusasia vireille käräjäoikeudessa neljän kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta, mikäli yhtiö ja osakkeenomistaja eivät sovi lunastuksesta lunastusvaatimuksen esittämisen jälkeen. Mikäli lunastuskanne nostetaan asunto-osakeyhtiön ulkopuolista lunastajaa vastaan, käräjäoikeuden on ilmoitettava yhtiölle lunastusasian vireilletulosta. Yhtiön on huolehdittava myös siitä, että osakeluetteloon merkitään tieto lunastusriidasta²⁶⁴. Momentin mukaan lunastusasian vireillepanon jälkeen osakkeenomistajalla on oikeus vain lunastushintaan²⁶⁵ ja lisäksi oikeus osakehuoneiston hallintaan kolme kuukautta sen jälkeen, kun lunastushinta on maksettu. Osakkeenomistajan on myös maksettava hallinta-ajaltaan yhtiövastiketta.

Mikäli käräjäoikeus päätyy ratkaisuun, jonka mukaan osakkeenomistajalla ei ole oikeutta lunastukseen, osakkeenomistajalla on AOYL 6:42.5 §:n mukaan oikeus saada uusi huoneisto purkavan uusrakentamisen suunnitelman ja yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Hallituksen esityksessä täsmennetään, että osakkeenomistaja on voinut menettää lunastusoikeutensa ensinnäkin silloin, kun hän on kannattanut purkavaa uusrakentamista yhtiökokouksessa ja toisaalta silloin, kun hän ei ole esittänyt lunastusvaatimustaan yhtiölle tai saattanut lunastusasiaa vireille säädetyssä määräajassa²⁶⁶.

Osakkeenomistajan oikeus lunastukseen raukeaa AOYL 6:42.5 §:n mukaisesti, mikäli yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa, mikä on mahdollista esimerkiksi silloin, kun yhtiökokouksen päätös julistetaan kanteen perusteella pätemättömäksi. Lunastusriidan rautessa selvitettäväksi tulee se, miten oikeudenkäyntikuluvastuu jakautuu yhtiön ja osakkeenomistajan välillä.

²⁶⁴ Osakeluettelomerkinnän perusteella lunastusriidasta on mainittava AOYL 7:27.2 §:n 7 kohdan mukaisesti myös osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa. Mainitun kohdan perusteella isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi, mikäli osakkeisiin tai osakehuoneistoon hallintaan kohdistuu käyttö- tai luovutusrajoitus.

²⁶⁵ Hallituksen esityksessä ei täsmennetä mitä ilmaisulla ”oikeus vain lunastushintaan” tarkoitetaan, mutta sen voidaan katsoa tarkoittavan, että osakkeenomistajalla ei ole muita osakkeeseen kuuluvia oikeuksia (Furuhjelm ym. 2019b, s. 231). Toisaalta ilmaisu voinee tarkoittaa myös, että osakkeenomistajalla ei ole oikeutta lunastushinnalle maksettavaan viitekorkoon sen jälkeen, kun lunastusasia on saatettu käräjäoikeudelle.

²⁶⁶ HE 210/2018 vp, s. 68.

tiön ja osakkeenomistajan välillä. Keskeistä oikeudenkäyntikuluvastuun määräytymisessä on sillä, että lunastusriidan raukeaminen on seurausta yhtiökokouksen päätöksen raukeamisesta joko päätöksen kumoamisen tai vastaajayhtiön toiminnan vuoksi.²⁶⁷

Lunastajan on maksettava lunastushinta osakkeenomistajalle AOYL 6:42.6 §:n mukaan kuukauden kuluessa siitä, kun tuomio on tullut lainvoimaiseksi. Osake siirtyy lunastajalle lunastushinnan suorittamisella. Lunastushinnasta on momentin mukaan mahdollista antaa AOYL 6:45 §:n mukainen vakuus²⁶⁸. Mikäli lunastushinnasta on annettu vakuus, osake saattaa siirtyä lunastajalle jo ennen lunastushinnan suorittamista.

Osakkeenomistajan osakkeiden lunastamista koskeva lunastusasia on AOYL 26:2.1 §:n mukaan käsiteltävä kiireellisesti. Lakimuutoksen esitöiden perusteella kiireellinen käsittely on aiheellista muun muassa osakkeenomistajan asumistarpeiden ja asunto-osakeyhtiön purkavan uusrakentamisen hankkeen toteuttamiseen liittyvien seikkojen vuoksi.²⁶⁹ Voidaan pitää ilmeisenä, että lunastusriitaan liittyvä oikeuskäsittely pitkittää hankkeen toteuttamisen aloittamista, jolloin myös hankkeeseen mukaan jäävien osakkeenomistajien kannalta on perusteltua, että lunastusriita käsitellään käräjäoikeudessa kiireellisesti.

Oikeudenkäyntimenettelyn kuluvastuun jakautumisesta säännellään AOYL 6:42.8 §:ssä, jonka mukaan lunastaja vastaa kustannuksista, mikäli käräjäoikeus ei erityisestä syystä katso²⁷⁰, että on kohtuullista määrätä toisin. Säännös vastaa OYL 18:8 §:ää, jonka perusteella osakkeiden lunastaja vastaa välimiesmenettelyn kustannuksista. On kuitenkin erityisesti otettava huomioon, että mainittu asunto-osakeyhtiölain säännös koskee ainoastaan *oikeudenkäyntimenettelyn* kustannuksia. Näin ollen, ja kuten osakeyhtiölain esitöis-

²⁶⁷ HE 210/2018 vp, s. 69. Hallituksen esityksessä on myös selostettu oikeudenkäyntikuluvastuun jakautumista erilaisissa tilanteissa. Oikeudenkäyntikuluvastuu jakautuu osapuolten välillä eri tavalla riippuen siitä, millä perusteella yhtiökokouksen päätös on rauennut. Mikäli esimerkiksi lunastusriidan raukeaminen aiheutuu siitä, että purkavaa uusrakentamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen täytäntöönpano raukeaa sellaisesta asunto-osakeyhtiöstä riippumattomasta syystä, joka ei ennen lunastusriidan oikeuskäsittelyä ollut yhtiön tiedossa eikä sen olisi pitänytkaan olla siitä tietoinen, tuomioistuimien voi määrätä, että OK 21:4.2 §:n perusteella sekä yhtiö että osakkeenomistaja vastaavat kumpikin omista oikeudenkäyntikuluisistaan.

²⁶⁸ Osake voi siirtyä AOYL 6:45.1 §:n perusteella lunastajalle heti, mikäli tämä asettaa lunastushinnan maksamisesta vakuuden, jonka uskottu mies hyväksyy. Uskotun miehen on säilytettävä vakuutta lunastushintaan oikeutettujen lukuun, mikäli se on tarpeen.

²⁶⁹ OM 2018a, s. 141.

²⁷⁰ HE 210/2018 vp, s. 69: Erityiseksi syyksi voidaan katsoa esimerkiksi osakkeenomistajan selvästi aiheen lunastusvaatimus tai selkeästi perätön käsitys lunastushinnasta.

säkin todetaan, säännös ei koske osapuolten omia oikeudenkäyntikuluja, vaan näistä osapuolet vastaavat pääsääntöisesti itse, ellei välitystuomiossa määrätä toisin²⁷¹. Tämän perusteella voidaan todeta, että oletettavasti myös kärjäoikeus voi määrätä asunto-osakeyhtiön osakkeiden lunastusriidassa sekä osapuolten oikeudenkäyntimenettelyn kustannusten että oikeudenkäyntikulujen jakamisesta noudattaen ratkaisussaan OK:n säännöksiä.

Tässä yhteydessä on kuitenkin esitettävä kritiikkiä osakkeiden lunastamissääntelylle, sillä säännöksen mallina ollut OYL 18:8 § ei sinällään liene sopiva asunto-osakeyhtiöissä sovellettavaksi. AOYL 6:42.8 §:n mukaiset lunastajan vastuulla olevat oikeudenkäyntimenettelyn kustannukset voidaan nähdä verraten pieninä kustannuksina. Sen sijaan osakeyhtiöiden osakkeiden lunastusriidat käsitellään välimiesmenettelyssä, jonka kustannukset ovat huomattavasti suuremmat kuin yleisessä tuomioistuimessa. Näin ollen voidaan kysyä, onko säännös oikeudenkäyntimenettelyn kustannusten osoittamisesta lunastajalle todella tarpeellinen asunto-osakeyhtiöissä ja yleisessä tuomioistuimessa ratkaistavan lunastusriidan käsittelyssä²⁷². Vertailun vuoksi mainittakoon AOYL 26:2a §, jonka perusteella yhtiö vastaa lähtökohtaisesti itse oikeudenkäyntikuluistaan, mikäli osakkeenomistajan nostama moitekanne koskee yhtiökokouksen purkavan uusrakentamisen päätöksen julistamista pätemättömäksi. Voitaneen siis esittää, olisiko sääntelyn yhdenmukaisuuden kannalta aiheellista, että myös lunastusriidassa osakkeiden lunastaja, joka on viime kädessä asunto-osakeyhtiö, velvoitetaan vastaamaan omista oikeudenkäyntikuluistaan, jolloin osakkeenomistajalla ei olisi myöskään osakkeiden lunastusriidassa merkittävää taloudellista riskiä.

5.3 Vähemmistöosakkeiden lunastaminen

5.3.1 Lähtökohdat

Ennen lakimuutosta purkava uusrakentaminen on asunto-osakeyhtiöissä toteutettu tyypillisesti siten, että yhtiön ulkopuolinen taho on hankkinut yhtiön koko osakekannan²⁷³. Vähemmistöosakkeiden lunastamisen voidaan katsoa jouduttavan yhtiön koko osakekannan

²⁷¹ HE 109/2005 vp, s. 175.

²⁷² Toisaalta Furuholm ym. esittävät, että säännöksessä tarkoitetut kustannukset tarkoittavat sekä oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksia että uskotun miehen palkkiota, mikäli uskottu mies on määrätty valvoamaan vähemmistöosakkeenomistajien etujen toteutumista lunastusriidassa. Lisäksi kirjoittajat huomauttavat, että lunastaja ei yleensä ole vastuussa oikeudenkäyntimenettelyn kustannuksista enää silloin, mikäli lunastusriidan käsittely jatkuu kärjäoikeuden jälkeen hovioikeudessa tai korkeimmassa oikeudessa. Ks. tarkemmin Furuholm 2019b, s. 232.

²⁷³ HE 210/2018 vp, s. 69.

hankkimista²⁷⁴ ja edelleen purkavan uusrakentamisen toteuttamista. Toisaalta lakimuutoksen valmistelussa kuitenkin katsotaan, että osakkeenomistajan oikeussuojakeinot ovat tarpeen lähinnä silloin, kun asunto-osakeyhtiössä on useita osakkeenomistajia, jotka eivät toimi yhdessä. Mikäli kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat yhden tai useamman yhdessä toimivan osakkeenomistajan omistuksessa, erityisiä osakkeenomistajan oikeussuojatarpeita ei ole. Tämän vuoksi lakimuutoksen yhteydessä katsottiin aiheelliseksi säätää myös asunto-osakeyhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamisesta pitkälti vastaavasti kuin OYL:n vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelystä²⁷⁵ säännellään.²⁷⁶

Lunastusoikeus- ja velvollisuus on AOYL 6:43.1 §:n mukaan sillä, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, mikäli yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille merkittävää vahinkoa ottaen huomioon osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys. Lisäksi momentin perusteella yhtiön vähemmistöosakkeenomistajalla on vastaava oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista. Hallituksen esityksen mukaan tällä pyritään säännöksen symmetriaan²⁷⁷.

Lakimuutoksen esitöissä katsotaan, että mahdollisuus vähemmistön osakkeiden lunastamiseen on aiheellista silloin, kun purkava uusrakentaminen nähdään ainoaksi keinoksi pysäyttää osakkeiden arvon alentuminen, esimerkiksi kun vanhan rakennuksen peruskorjaaminen saattaisi aiheuttaa osakkeenomistajille merkittävää vahinkoa tai kun rakennusta ei ole enää mahdollista korjata tavanomaisella peruskorjauksella.²⁷⁸ Ennen lakimuutosta voimassa olleen AOYL 6:37.3 §:n esitöissä todetaan, että esimerkiksi yhtiön rakennuksen tuhoutuessa yhtiön toiminnan jatkaminen voi olla osakkeenomistajille vahingollista, mikäli uudelleen rakentamisen kustannukset ovat suuremmat²⁷⁹ kuin uudelleen rakentamisesta saatavien osakehuoneistojen käypä arvo olisi, jolloin osakkeenomistajien enemmistöllä on

²⁷⁴ OM 2018b, s. 34.

²⁷⁵ Ks. vähemmistöosakkeiden lunastamisesta osakeyhtiössä OYL 18 luku ja esim. Pönkä 2015, s. 497 ss.; Airaksinen – Pulkkinen – Rasinaho 2010, s. 554–598.

²⁷⁶ OM 2018a, s. 63, 75.

²⁷⁷ HE 210/2018 vp, s. 70.

²⁷⁸ OM 2018a, s. 75.

²⁷⁹ Ks. VN-TEAS 2016, s. 33: Purkavan uusrakentamisen selvitystyön aikana tarkasteltiin jo toteutuneita purkavan uusrakentamisen hankkeita. Eräässä asunto-osakeyhtiössä vaihtoehto purkavalle uusrakentamiselle olisi ollut mittava peruskorjaus, jonka arvioitujen kustannukset olisivat olleet 1 600 €/m², jolloin voidaan pitää ilmeisenä, että peruskorjauksella saatava käyvän arvon lisäys jäisi joko erittäin pieneksi tai jopa negatiiviseksi.

oltava mahdollisuus asettaa yhtiö selvitystilaan yksittäisen osakkeenomistajan erimielisyydestä huolimatta.²⁸⁰

Vähemmistöosakkeiden lunastamisesta säänneltiin myös VAOYL 87 §:ssä rakennuksen tai huoneiston tuhoutumisen yhteydessä. Mikäli yhtiön rakennus oli tuhoutunut siten, että sen korjaus vastasi tyypillistä rakennusten uudisrakentamista, VAOYL 87.1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiöllä oli oikeus lunastaa uudisrakentamista vastustavan osakkeenomistajan osakkeet, mikäli yhtiön muut osakkeenomistajat olivat lunastamisesta yksimielisiä. Lunastushintana oli maksettava osakkeiden käypä arvo, jota määritettäessä oli otettava huomioon myös rakennuksen tuhoutumisesta aiheutunut yhtiön omaisuuden väheneminen, yhtiön saama mahdollinen vakuutus- tai muu korvaus sekä muut seikat. Edelleen VAOYL 87.2 §:n mukaan, mikäli vain osa rakennuksesta tai sen osakehuoneistoista oli tuhoutunut, tuhoutuneen osakehuoneiston osakkeenomistajalla oli oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan, mikäli yhtiö ei rakentanut uusia osakehuoneistoja tuhoutuneiden tilalle. Lain esitöiden perusteella asuntonsa menettäneeltä osakkeenomistajalta ei voitu edellyttää, että hän joutuu odottamaan ennalta määräämättömän pituisen ajan osakehuoneistonsa korjaamista, minkä vuoksi osakkeenomistajan lunastusoikeudesta säätäminen katsottiin aiheelliseksi²⁸¹.

Osakkeiden lunastajaa koskevista ominaisuuksista ja osakkeiden ja äänten kokonaislukumäärän laskemisesta säännellään AOYL 6:43.2–3 §:ssä. Osakkeiden lunastajalle kuuluviksi katsotaan AOYL 6:43.2 §:n perusteella sellaisen yhteisön tai säätiön osakkeet ja äänet, jossa lunastajalla on KPL 1:5 §:n mukainen määräysvalta sekä lunastajan tai edellä mainitun yhteisön tai säätiön yhdessä jonkun toisen tahon kanssa omistamat osakkeet ja niiden tuottamat äänet. Näin ollen lunastaja ei välttämättä ole itse yhtiössä osakkeenomistajan asemassa. Tällöin on mahdollista, että esimerkiksi tytäryhtiöiden yhteenlasketusta omistusosuudesta muodostuu yhdeksän kymmenesosan omistusosuus, jolloin yhtiöiden emoyhtiöllä on välillisen omistuksen kautta oikeus ja velvollisuus vähemmistöosakkeiden lunastamiseen, vaikka se ei itse omistaisikaan yhtiön osakkeita.²⁸²

²⁸⁰ HE 24/2009 vp, s. 150–151.

²⁸¹ HE 216/1990 vp, s. 65.

²⁸² OM 2018a, s. 132.

Osakkeiden lunastajan ääniä laskettaessa ei AOYL 6:43.3 §:n mukaan oteta huomioon mahdollista äänestysrajoitusta²⁸³, joka perustuu lakiin tai yhtiöjärjestykseen. Lisäksi sellaisia osakkeita ja ääniä, jotka ovat yhtiön itsensä tai sen tytäryhteisön omistuksessa, ei oteta huomioon yhtiön kokonaisosake- ja äänimäärissä. Mikäli lunastajia olisi AOYL 6:43.1–3 §:ssä säännellyn perusteella useita, AOYL 6:43.4 §:n mukaan lunastajana on pidettävä sitä, jolla on välittömimmin yhtiössä osakkeiden ja äänten enemmistö. Säännös selkiyttää sitä, että mikäli esimerkiksi yhtiön osakkeiden ja äänten yhdeksän kymmenesosan enemmistö on toisella yhtiöllä, viimeksi mainittua on pidettävä lunastajana, vaikka tämä olisi kolmannen henkilön määräysvallassa. Säännöksellä ei kuitenkaan tavoitella sitä, että lunastusvelvollisuutta olisi mahdollista kiertää erilaisten välikäsijärjestelyjen²⁸⁴ avulla²⁸⁵.

Osakkeiden lunastajalla on AOYL 6:43.5 §:n mukaan velvollisuus viipymättä ilmoittaa asunto-osakeyhtiölle yhdeksän kymmenesosan omistus- ja ääniosuuden täyttymisestä ja lakkaamisesta. Yhtiön on puolestaan lunastajan ilmoituksen tai muuten luotettavan tiedon²⁸⁶ saatuaan viipymättä ilmoitettava vastaavat tiedot rekisteröitäväksi kaupparekisteriin ja merkittävä tieto osakeluettelonsa²⁸⁷. Edelleen yhtiön on ilmoitettava asiasta osakkeenomistajilleen samalla tavalla kuin AOYL 6:21 §:n perusteella kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan. Säännöksen perusteella asia on toimitettava tiedoksi jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite tai esimerkiksi sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa.

Lunastushintana on yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamisessa pidettävä AOYL 6:43.6 §:n perusteella kanteen vireilletuloa välittömästi edeltäneen ajankohdan käypää

²⁸³ Tällainen äänestysrajoitus voi olla esimerkiksi AOYL 6:13.2 §:n mukainen äänileikkuri, jonka perusteella yhtiökokouksessa pidettävässä äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään yksi viidesosa yhtiökokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Ks. myös HE 210/2018 vp, s. 13, jonka mukaan äänileikkurin soveltamisen tavoitteena on, että yhtiökokouksen päätös ottaisi huomioon kaikkien osakkeenomistajien kollektiivisen edun mukaisuuden. Ks. lisää äänileikkurin soveltamisesta esim. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 341–345.

²⁸⁴ Pönkä 2015, s. 584 alaviite 1931: Välikäsijärjestelyllä toteutettu lunastusvelvollisuuden kiertäminen liittyy oikeuksien väärinkäyttöä käsittelevään keskusteluun, josta tarkemmin esim. Pönkä 2012, s. 233–235.

²⁸⁵ HE 210/2018 vp, s. 70.

²⁸⁶ Asunto-osakeyhtiön saamaa luotettavaa tietoa ei täsmennetä hallituksen esityksessä. Sen sijaan OYL:n vastaavaa säännöstä on tulkittu siten, että yhtiö voi saada luotettavan tiedon esimerkiksi silloin, kun joku muu henkilö kuin lunastaja tekee asiasta ilmoituksen yhtiölle. OYL:n esitöissä on korostettu, että yhtiön saadessa tiedon joltakin muulta taholta kuin lunastajalta, on erityisesti tiedon luotettavuuteen kiinnitettävä huomiota. Ks. lisää HE 109/2005 vp, s. 169; Airaksinen – Pulkkinen – Rasinaho 2010, s. 562.

²⁸⁷ Osakeluettelomerkinnän perusteella tieto lunastusoikeudesta ja -velvollisuudesta on mainittava AOYL 7:27.2 §:n 7 kohdan mukaisesti myös osakehuoneistosta annettavassa isännöitsijäntodistuksessa. Kyseisen kohdan mukaan isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi, mikäli osakkeisiin tai osakehuoneistoon hallintaan kohdistuu käyttö- tai luovutusrajoitus.

hintaa. Lunastushinnasta, sen määrittämisestä ja maksamisesta säännellään vastaavasti kuin hankkeen ulkopuolelle jäävän osakkeenomistajan lunastushinnasta säännellään. Kuitenkin lunastushinnan määrittäminen yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamisessa voidaan nähdä hieman monimutkaisempana kuin hankkeen ulkopuolelle jättäytyvän osakkeenomistajan vaatiessa osakkeidensa lunastamista, sillä AOYL 6:43.1 §:n mukaisesti lunastusedellytysten täytyessä ei asunto-osakeyhtiössä ole luultavasti laadittu purkavan uusrakentamisen suunnitelmaa, johon käyvän hinnan määrittämisen on mahdollista pohjautua. Näin ollen vähemmistöosakkeiden lunastamisessa yhtiö tarvitsee ulkopuolista asiantuntemusta lunastushinnan määrittämisessä, jolloin esimerkiksi auktorisoitu kiinteistöarvioija tai arvonmäärityksen hallitseva asianajaja saattaa olla oikea taho määrittämään lunastushinnan.

Mahdollinen lunastusoikeutta tai lunastushintaa koskeva erimielisyys on AOYL 6:43.6 §:n perusteella saatettava käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Säännös vastaa pitkälti AOYL 6:42.4 §:n mukaista menettelyä lunastusriidassa. Kuitenkaan säännöksessä ei ole säädetty nimenomaista määräaikaa, jonka kuluessa erimielisyys on saatettava käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Momentissa ei myöskään erikseen mainita AOYL 6:42.4 §:ää vastaavasti, että osakkeenomistajalla on kanteen nostamisen jälkeen oikeus ainoastaan lunastushintaan. Lisäksi momentin perusteella asian vireilletulon jälkeiset muutokset AOYL 6:43.1 §:ssä tarkoitetuissa olosuhteissa eivät aiheuta lunastusoikeuden tai -velvollisuuden raukeamista.

5.3.2 Vähemmistöosakkeenomistajan näkökulma

Yhtiön vähemmistöosakkeiden lunastamiseen liittyvä sääntely voidaan purkavassa uusrakentamisessa nähdä erityisesti asunto-osakeyhtiön enemmistöä turvaavana sääntelynä, sillä vähemmistöosakkeiden lunastamisella yhtiön enemmistön kanta toteutuu. Tällöin herää kysymys siitä, mikä on asunto-osakeyhtiön vähemmistöosakkeenomistajien oikeussuoja silloin, kun yhtiön enemmistö omistaa yli yhdeksän kymmenesosaa yhtiön osakkeista ja äänistä ja AOYL 6:43 §:n perusteella enemmistöllä on oikeus ja velvollisuus lunastaa vähemmistön osakkeet.

Osakeyhtiölakia koskevassa oikeuskirjallisuudessa vähemmistöosakkeiden lunastamista verrataan jopa vähemmistöosakkeiden pakko-ottamiseen, jota kuvaillaan edelleen puut-

tumisella vähemmistöosakkeenomistajan suojattuun omaisuuteen. Pöngän mukaan voidaan katsoa, että osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastusoikeuteen liittyvissä epäselvyyksissä lienee asianmukaista toimia vähemmistön kannalta suotuisalla tavalla, paitsi jos mahdollinen lunastusoikeuden riitauttaminen on aiheeton, oikeudelliselta kannalta katsoen mahdoton tai puolueettomasti arvioiden selkeä.²⁸⁸ Vähemmistöosakkeenomistajia turvaavaa sääntelyä edustaa osaltaan myös jäljempänä tutkielmassa tarkasteltava uskotun miehen määrääminen.

Vähemmistöosakkeiden lunastaminen purkavassa uusrakentamisessa edellyttää AOYL 6:43.1 §:n perusteella sekä lunastajalta vaadittavaa yhdeksän kymmenesosan omistusta yhtiön osakkeista ja äänistä että yhtiön vastuulla olevan kunnossapidon tuottavan osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa ottaen huomioon osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys. Näin ollen pelkän omistususuuden täytyminen ei yksistään riitä luomaan oikeutta vähemmistöosakkeiden lunastamiseen, vaan yhtiön rakennusten on oltava niin huonossa kunnossa, että kunnossapidosta voidaan katsoa aiheutuvan haittaa osakkeenomistajille. Mikäli yhtiön vanhat osakkeenomistajat ovat myyneet osakkeensa esimerkiksi yhtiön ulkopuoliselle taholle siten, että tällä on omistuksessaan yli yhdeksän kymmenesosaa yhtiön osakkeista ja äänistä ja yhtiön rakennus on nähtävissä korjauskelvottomaksi, vähemmistöön jääneiden osakkeenomistajien oikeussuojakeinot ovat vähissä.

Toisaalta asiaa on kuitenkin katsottava myös toiselta kannalta: mikäli valtaosa yhtiön osakkeenomistajista on myynyt osakkeensa ulkopuoliselle taholle ja yhtiön kunnossapito aiheuttaisi osakkeenomistajille merkittävää haittaa, lienee perusteltua, että yhtiön enemmistöosakkeenomistajalla on mahdollisuus hoitaa yhtiön kunnossapito parhaaksi katsomallaan tavalla. Tämä tarkoittanee käytännössä, että enemmistöosakkeenomistaja toteuttaa huonokuntoisen rakennuksen purkamisen ja rakennuttaa tilalle uuden rakennuksen.

Hallituksen esityksessä todetaan, että yhtiön enemmistöosakkeenomistajan lunastusoikeuden lisäksi myös yhtiön vähemmistöosakkeenomistajilla on sekä symmetrian että osakeyhtiölain säännösten mallin vuoksi oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista. Edelleen esitöissä huomautetaan, että käytännössä vähemmistöosakkeenomistajien voi olla hankala osoittaa, että rakennus on korjauskelvoton.²⁸⁹ Lunastusta vaativan, joko yhtiön

²⁸⁸ Pönkä 2015, s. 181–182.

²⁸⁹ HE 210/2018 vp, s. 70.

enemmistöosakkeenomistajan tai vähemmistöosakkeenomistajan, on näin ollen osoitettava lunastuksen edellytysten olemassaolo ja lunastushinta. Lunastuksen edellytyksistä lunastusta vaativan on esitettävä esimerkiksi selvitys rakennuksen korjauskustannuksista ja niiden vaikutuksista asunto-osakeyhtiön rakennusten ja osakkeiden arvoon.²⁹⁰ Mikäli vähemmistöosakkeenomistaja on maallikko-osakkeenomistaja, voidaan hänen velvoittamistaan yhtiön rakennuksen huonokuntoisuuden osoittamiseen pitää kohtuuttomana. Näin ollen lienee aiheellista erityisesti vähemmistöosakkeenomistajan oikeuksien turvaamisen kannalta pohtia myös vaihtoehtoa, että yhtiön enemmistöosakkeenomistajalla olisi näyttövastuu yhtiön rakennuksen kunnan osoittamisesta.

5.3.3 Sääntelyn mallina osakeyhtiölain vastaavat säännökset

Sääntely vähemmistöosakkeiden lunastamisesta perustuu pitkälti OYL 18 luvun säännöksiin. Sääntelyn voidaan tietyiltä osin nähdä jäävän hyvin irralliseksi asunto-osakeyhtiöstä, ja esimerkiksi hallituksen esityksen lakiehdotuksen yksityiskohtaisissa perusteluissa AOYL 6:43 §:n perustelut ovat paikoitellen sanamuodoltaan täsmälleen vastaavat kuin OYL:n esitöissä²⁹¹ vastaavien säännösten kohdalla.

Sääntelyn pohjautuessa OYL:iin, on syytä tarkastella vähemmistöosakkeiden lunastamisääntelyä osakeyhtiölaissa. Määräysvallan keskittymiseen liittyvä vähemmistöosakkeiden lunastaminen voidaan nähdä osakeyhtiössä yhtenä osakkeen lunastusinstituution merkittävimpana ilmenemismuotona²⁹². Osakeyhtiölain säännökset vähemmistöosakkeiden lunastamisesta perustuvat lähtökohtaisesti siihen, että yhden osakkeenomistajan omistaessa merkittävän osuuden yhtiön osakkeista ja äänistä saattaa olla haastavaa sekä yhtiön enemmistöosakkeenomistajan että vähemmistöosakkeenomistajien kannalta. Osakeyhtiölain vähemmistösuojausäännökset vaativat tyypillisesti vähintään yhden kymmenesosan omistusosuuden yhtiön kaikista osakkeista. Näin ollen, mikäli osakeyhtiön enemmistöllä on hallussaan yli yhdeksän kymmenesosaa yhtiön osakkeista, tiettyjen OYL:n vähemmistösuojausäännösten käyttäminen ei ole mahdollista. Tämän vuoksi osakeyhtiölainsäädännössä on katsottu aiheelliseksi, että vähemmistöosakkeenomistajilla on

²⁹⁰ OM 2018a, s. 75.

²⁹¹ Ks. esim. HE 210/2018 vp, s. 70 ja HE 109/2005 vp, s. 168–169.

²⁹² Pönkä 2015, s. 497.

mahdollisuus irtautua yhtiöstä enemmistöosakkeenomistajan lunastaessa heidän osakkeensa käyvästä hinnasta.²⁹³

Vähemmistöosakkeiden lunastaminen purkavassa uusrakentamisessa edellyttää enemmistöosakkeenomistajalta samaa yhdeksän kymmenesosan omistusta yhtiön osakkeista ja äänistä kuin OYL:ssa edellytetään. Hallituksen esityksessä ei perustella, miksi omistus- ja ääniosuudeksi vaaditaan AOYL:ssa juuri yhdeksän kymmenesosaa²⁹⁴. Voidaan kuitenkin pitää todennäköisenä, että sääntelyssä on haluttu olla yhdenmukaisia OYL:n säännösten kanssa, jolloin yhdeksän kymmenesosan enemmistö on perusteltu myös AOYL:n säännöksessä. Hallituksen esityksessä ei kuitenkaan ole pohdittu, voisiko joku muu kuin yhdeksän kymmenesosan enemmistöosuus olla perusteltu, mutta voitaneen todeta, että vähemmistöosakkeiden lunastamisen tulee koskettaa yhtiön nimenomaista vähemmistöä, jolloin yhtiön enemmistön omistusosuuden on oltava merkittävästi suurempi kuin vähemmistön omistusosuuden. Yhdeksän kymmenesosan osake- ja äänenemmistöä voidaan pitää perusteltuna, sillä pienemmällä omistusosuusvaatimuksella saattaisi olla ennalta-arvaamattomia seurauksia osakkeenomistajille eikä sitä voisi myöskään pitää oikeudenmukaisena osakkeenomistajan hallintaoikeuden kannalta.

Sääntely vähemmistöosakkeiden lunastamisesta purkavassa uusrakentamisessa jää irralliseksi asunto-osakeyhtiöstä erityisesti AOYL 6:43.2 §:ssä. Lieneekin kyseenalaistettavissa, kuinka tarpeellista sääntely välillisen omistussuhteen muodostumisesta on asunto-osakeyhtiössä, sillä purkavassa uusrakentamisessa tyypillisesti yksi ulkopuolinen sijoittaja hankkii yhtiön osakkeet ja tämän jälkeen toteuttaa purkavan uusrakentamisen hankkeen parhaaksi katsomallaan tavalla. Toiselta kannalta katsottuna voidaan kuitenkin pitää mahdollisena, että esimerkiksi rakennusyhtiön tytäryhtiöt hankkivat asunto-osakeyhtiön osakkeita, jolloin emoyhtiölle muodostuu AOYL 6:43.2 §:n perusteella vähemmistöosakkeiden lunastusoikeus ja -velvollisuus tai että esimerkiksi yhtiön kaksi osakkeenomistajaa toimivat yhdessä tavoitteenaan hankkia yhtiössä osakkeiden ja äänten enemmistö.

On kuitenkin kiistatonta, että vähemmistöosakkeiden lunastamisesta on tarpeen säännellä asunto-osakeyhtiön purkavassa uusrakentamisessa, mutta esitöissä olisi paikoitellen tullut painottaa enemmän vaikutuksia juuri asunto-osakeyhtiön kannalta – varsinkin, kun

²⁹³ Airaksinen – Pulkkinen – Rasinaho 2010, s. 554–555.

²⁹⁴ Esimerkiksi purkavan uusrakentamisen yhtiökokouksen päätökseen vaadittavan määräänemmistön suuruutta on pohdittu verraten kattavasti. Ks. esim. HE 210/2018 vp, s. 34–35.

lakimuutoksen esitöissä toisaalla painotetaan lain muotoilua siten, että myös yhtiön maallikko-osakkeenomistajilla on edellytykset ymmärtää sen sisältöä²⁹⁵. Tämän säännöksen osalta kyseisen tavoitteen ei voida kaikilta osin katsoa täyttyvän.

5.4 Uskottu mies

5.4.1 Uskotun miehen määrääminen

Purkavaan uusrakentamiseen liittyvissä osakkeiden lunastusriidoissa lakimuutoksessa säädettiin vähemmistöosakkeenomistajien etuja valvovasta uskotusta miehestä. Sääntely perustuu vähemmistöosakkeiden lunastamissääntelyn tapaan OYL 18 lukuun.

Asunto-osakeyhtiön on AOYL 6:44.1 §:n perusteella tehtävä käräjäoikeudelle hakemus uskotun miehen määräämisestä²⁹⁶, kun se on saanut tiedon asian vireilletulosta AOYL 6:42.4 §:ssä tarkoitetusta osakkeidensa lunastamista vaativien osakkeenomistajien osakkeiden lunastusriidasta tai AOYL 6:43.6 §:ssä tarkoitetusta vähemmistöosakkeiden lunastusriidasta. Uskotun miehen tehtävänä on edelleen momentin mukaisesti valvoa käräjäoikeudessa oikeudenkäynnissä lunastuksen kohteena olevien osakkeiden omistajien etua. Hallituksen esityksen mukaan asunto-osakeyhtiöllä on velvollisuus hakea uskotun miehen määräämistä myös vähemmistöosakkeenomistajan vaatiessa osakkeidensa lunastamista, mikäli asianosaiset eivät keskenään sovi uskotun miehen tarpeettomuudesta²⁹⁷. Mikäli kaikki asianosaiset vähemmistöosakkeenomistajat ovat ilmoittaneet yhtiölle, että uskotun miehen määrääminen on tarpeetonta tai uskotun miehen määräämistä on pidettävä aiheettomana, kun otetaan huomioon vähemmistöosakkeenomistajien oikeusturva ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutuminen, ei yhtiön tarvitse AOYL 6:44.1 §:n perusteella hakea uskotun miehen määräämistä.

Hallituksen esityksessä ei täsmennetä, milloin vähemmistöosakkeenomistajan oikeusturvan ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin voidaan katsoa toteutuvan siten, että uskotun miehen määräämistä ei ole tarpeen hakea. Osakeyhtiölain säännöksiä uskotun miehen määräämisestä muutettiin vuonna 2013, jolloin lakiin lisättiin kyseinen maininta siitä, että uskotun miehen määräämistä ei tarvitse hakea, mikäli se on aiheetonta, kun otetaan huomioon

²⁹⁵ Ks. esim. HE 210/2018 vp, s. 69; OM 2018b, s. 38.

²⁹⁶ HE 210/2018 vp, s. 71: Asunto-osakeyhtiön on tavallisesti haettava käräjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä viipymättä, kun yhtiö on saanut tiedon lunastusasian vireilletulosta.

²⁹⁷ HE 210/2018 vp, s. 71. Samoin myös osakeyhtiökäytännössä, ks. esim. Pönkä 2015, s. 618 alaviite 2071; HE 109/2005 vp, s. 171.

oikeusturva ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutuminen. Osakeyhtiölain muutoksen esitöissä todettiin, että joissakin tilanteissa vähemmistöosakkeenomistajalla ei voida nähdä olevan tarvetta erityiselle oikeussuojalle, mutta heiltä ei kuitenkaan esimerkiksi saada suostumusta siihen, että uskottua miestä ei ole tarpeen määrätä. Tällöin, kun Keskukskauppakamarin lunastuslautakunta tekee päätöstä uskotun miehen hakemisesta vähemmistöosakkeenomistajille, on otettava huomioon kokonaisuus: voidaanko katsoa, että lunastusmenettelyn kohteena olevilla vähemmistöosakkeenomistajilla on riittävät taidot valvoa omaa etuaan ja oikeuttaan siten, että oikeudenmukainen oikeudenkäynti ja heidän oikeusturvansa toteutuvat asian käsittelyssä.²⁹⁸

Asunto-osakeyhtiölain säännösten perustuessa OYL:n vastaaviin säännöksiin, on uskotun miehen hakemisen tarpeellisuuden arvioinnissa oletettavasti noudatettava samoja periaatteita. Mikäli vähemmistöosakkeenomistajat ovat maallikko-osakkeenomistajia, uskotun miehen määräämisen hakematta jättäminen on kuitenkin kyseenalaistettavissa, sillä voidaan olettaa, että erityisesti maallikko-osakkeenomistajat tarvitsevat ulkopuolisen tahon valvomaan oikeuksiensa toteutumista, sillä heillä ei välttämättä ole riittävää taitoa valvoa omaa etuaan ja oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuutta. Lisäksi asunto-osakeyhtiön lunastusriidassa on tyypillisesti kyse osakkeenomistajan asumisesta ja asunnosta, jolloin osakkeenomistajan intressiä lunastusriidassa voidaan pitää merkittävänä ja uskotun miehen tarpeellisuus korostuu entisestään.

Uskotun miehen määrääminen voidaan AOYL 6:44.1 §:n perusteella ratkaista lunastuksen kohteena olevia vähemmistöosakkeenomistajia kuulematta, sillä uskotulla miehellä on tavanomaista edunvalvojaa suppeammat toimivaltuudet. Toisaalta säännös ei kuitenkaan estä vähemmistöosakkeenomistajien kuulemista käräjäoikeudessa ennen uskotun miehen määräämistä, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi²⁹⁹. Edelleen AOYL 6:44.1 §:n mukaan uskotun miehen määrääminen ja päätös hakematta jättämisestä on ilmoitettava merkittäväksi kaupparekisteriin, jonka käräjäoikeus tekee AOYL 26:4 §:n mukaisella virran puolesta tehtävän ilmoituksen perusteella. AOYL 6:44.1 §:n perusteella ratkaisuun uskotun miehen hakematta jättämisestä ei saa erikseen hakea muutosta valittamalla.

Asunto-osakeyhtiölain 6:44.1 §:n perusteella asunto-osakeyhtiö päättää, haetaanko käräjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä vai ei. Näin ollen sääntelystä ei käy ilmi, onko uskotun miehen hakeminen yhtiön hallituksen vai yhtiökokouksen päätettävissä. AOYL

²⁹⁸ HE 71/2013 vp, s. 10–11.

²⁹⁹ OM 2018a, s. 134.

6:1.1 §:n mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, ja lain esitöiden mukaan yhtiökokouksessa on päätettävä asiasta, joka on poikkeuksellinen tai laajakantoinen ja joka vaikuttaa keskeisesti osakkeenomistajien asumiseen tai asumiskustannuksiin³⁰⁰. Päätöstä uskotun miehen hakemisesta voidaan pitää verraten poikkeuksellisenä ja merkittävänä, joten yhtiökokous lienee oikea toimielin päätöksen tekemiseen. Tämä huomio tulisi tuoda ilmi myös lainsäädännössä tai esitöiden tasolla.

Uskotun miehen hakemiseen ja määräämiseen liittyvä AOYL:n sääntely voidaan kyseenalaistaa uskotun miehen hakijan määrittämisen vuoksi, sillä sääntelyssä on päädytty nimenomaisesti siihen, että *asunto-osakeyhtiö* on velvollinen hakemaan käräjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä. Vastaavassa OYL 18:5.1 §:n mukaisessa säännöksessä uskotun miehen määrääminen on Keskuskauppakamarin lunastuslautakunnan vastuulla. Osakeyhtiölain esitöissä todetaan, että uskotun miehen määrääminen lunastajan määräysvallassa olevan yhtiön hakemuksesta on uskotun miehen riippumattomuuden kannalta ongelmallista³⁰¹. Näin ollen voidaan todeta, että uskotun miehen riippumattomuuden kannalta on pulmallista, että uskotun miehen määräämistä hakee asunto-osakeyhtiö, jonka enemmistö on luultavasti osakkeiden lunastamisessa samalla kannalla osakkeiden lunastajan, joka siis saattaa olla myös asunto-osakeyhtiö itse, kanssa.

Hallituksen esityksessä ei erityisesti perustella, miksi juuri asunto-osakeyhtiö tekee hakemuksen uskotun miehen määräämisestä. Tällöin voidaankin kysyä, miksi vastuuta uskotun miehen määräämisen hakemisesta ei ole osoitettu esimerkiksi AOYL 6:41 §:n mukaiselle yhtiön valitsemalle riippumattomalle asiantuntijalle, sillä hänen tehtävänä on perehtyä yhtiön suunnitelmaan purkavasta uusrakentamisesta ja arvioida muun muassa osakkeiden lunastushintaa. Toisaalta riippumattoman asiantuntijan on nykyisen sääntelyn perusteella arvioitava lähinnä vain purkavan uusrakentamisen suunnitelmaan kirjattuja seikkoja, mutta riippumattoman asiantuntijan toimenkuvan laajentaminen ei liene pois suljettu vaihtoehto.

³⁰⁰ HE 24/2009 vp, s. 22–23.

³⁰¹ HE 109/2005 vp, s. 170.

5.4.2 Uskotun miehen tehtävät ja pätevyys

Uskotulla miehellä on AOYL 6:44.2 §:n perusteella oikeus ja velvollisuus tuoda ilmi vähemmistöosakkeenomistajien puolesta näiden asiaa puoltavia seikkoja ja näyttöä kärjäoikeudessa. Kuitenkaan momentin mukaan uskottu mies ei ole kykenevä esittämään tai hyväksymään vähemmistöosakkeenomistajien puolesta lunastusta koskevia vaatimuksia, kuten esimerkiksi myöntämään lunastushintaa oikeaksi tai tekemään asiassa sovintoa³⁰². Edelleen uskottu mies ei voi ryhtyä toimiin, jotka ovat vastakkain vähemmistöosakkeenomistajien omien toimien kanssa. Tällä tarkoitetaan hallituksen esityksen mukaan sitä, että vähemmistöosakkeenomistajan osallistuessa itse aktiivisesti lunastusriidan käsitteilyyn kärjäoikeudessa, hänen omat toimensa menevät uskotun miehen toimien edelle³⁰³. Toisin sanoen, mikäli vähemmistöosakkeenomistaja esimerkiksi hyväksyy lunastajan lunastusoikeuden, ei uskotun miehen mahdollisilla toimilla lunastusoikeuden kieltämisen osoittamiseksi ole kyseisen vähemmistöosakkeenomistajan kannalta painoarvoa.³⁰⁴

Uskottu mies ei näin ollen ole lunastusriidassa osakkeenomistajan asemassa, vaan hänen tehtävänä on avustaa vähemmistöosakkeenomistajia. Uskotun miehen tärkein tehtävä on lausua lunastusriidassa perusteltu näkemyksensä ja tarvittaessa esittää näyttöä siitä, mikä on osakkeen todellinen lunastushinta.³⁰⁵ Osakeyhtiölaissa säännökset uskotusta miehestä voidaan nähdä tarpeellisiksi erityisesti sen vuoksi, että yksittäisen vähemmistöosakkeenomistajan mielenkiinto lunastusprosessissa saattaa olla niin pieni, että hänen ei ole aiheellista osallistua aktiivisesti lunastusprosessiin³⁰⁶. Toisaalta tämän perustelun ei voida nähdä pätevän asunto-osakeyhtiötasolla, sillä asunto-osake ja edelleen osakehuoneisto muodostavat tavallisesti suuren osan yksittäisen osakkeenomistajan varallisuudesta ja osakehuoneisto on tyypillisesti tarpeen osakkeenomistajan oman asumisen järjestämiseksi³⁰⁷, joten tältä osin uskotun miehen määräämisen tarpeellisuutta ei voida pe-

³⁰² OM 2018a, s. 135.

³⁰³ Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2015, s. 243–244: Toisaalta uskotun miehen asema saattaa olla ongelmallinen, mikäli yksikään vähemmistöosakkeenomistaja ei osallistu lunastusasian käsittelyyn ja esitä vaatimuksiaan. Tällöin voidaan katsoa, että uskotun miehen lienee aiheellista tuoda ilmi oma näkemyksensä lunastusoikeuden olemassaolosta ja lunastushinnasta. Uskotun miehen on kuitenkin mahdollista myös pidättäytyä oman näkemyksensä esittämisestä, mikäli hän katsoo kaikki lunastajan vaatimukset oikeiksi.

³⁰⁴ HE 210/2018 vp, s. 72.

³⁰⁵ Ibid.

³⁰⁶ Airaksinen – Pulkkinen – Rasinaho 2010, s. 571.

³⁰⁷ Ks. OM 2018a, s. 80.

rustella samoin argumentein kuin osakeyhtiötasolla. Uskotun miehen määräämisen tarpeellisuuteen ei hallituksen esityksessä oteta kantaa, mutta voidaan katsoa, että vähemmistön oikeuksien ja oikeudenkäynnin oikeudenmukaisen toteutumisen kannalta uskotulla miehellä on merkittävä rooli vähemmistöosakkeenomistajalle, joten vain poikkeuksellisesti uskotun miehen määrääminen voidaan nähdä tarpeettomaksi.

Uskotun miehen ominaisuuksista tai kelpoisuusvaatimuksista ei säännellä vastaavasti kuin riippumattoman asiantuntijan ominaisuuksista. Osakeyhtiökäytännössä uskottu mies on tyypillisesti ollut KHT-tilintarkastaja tai asianajaja³⁰⁸, joten voitaneen olettaa, että myös asunto-osakeyhtiön lunastusriidassa uskotuksi mieheksi soveltuva henkilö on asianajaja, sillä asianajajalla lienee vaadittava asiantuntemus valvoa vähemmistöosakkeenomistajien edun ja oikeuksien toteutumista. Uskotun miehen pätevyydestä säännellään AOYL 6:44.3 §:ssä, jonka mukaan uskotusta miehestä on muuten soveltuvin osin voimassa holhustoimesta annetun lain (442/1999, myöhemmin HolhTL) säännökset edunvalvojasta. Lain esitöissä täsmennetään, että toisaalta vain osaa HolhTL:n säännöksistä voidaan suoraan soveltaa uskottuun mieheen ja toisaalta osaa lain säännöksistä sovelletaan vain harvinaisissa erikoistapauksissa. Osa HolhTL:n säännöksistä on kuitenkin sellaisia, että niillä on huomattava periaatteellinen ja jokseenkin myös käytännöllinen merkitys.³⁰⁹

Hallituksen esityksessä on mainittu muutama holhustoimesta annetun lain säännös, jotka tulevat sovellettaviksi uskotun miehen pätevyyttä arvioitaessa. Uskotun miehen on oltava HolhTL 5 §:n perusteella tehtävänsä sopiva henkilö, joka antaa tähän suostumuksensa. Tehtävään sopivuuden arvioinnissa on otettava huomioon muun muassa henkilön taito ja kokemus. HolhTL 32 §:n perusteella uskotun miehen on oltava muun ohella lunastajasta ja asunto-osakeyhtiöstä riippumaton siten, että hänen etunsa eivät saata ajautua vastakkain vähemmistöosakkeenomistajan etujen kanssa. Edelleen HolhTL 45 §:n mukaisesti uskotulla miehellä on velvollisuus korvata vähemmistöosakkeenomistajalle aiheuttamansa vahinko, jonka hän on aiheuttanut tehtävänsä hoitaessaan tahallisesti tai huolimattomuudesta.³¹⁰

³⁰⁸ Pönkä 2015, s. 622.

³⁰⁹ OM 2018a, s. 136.

³¹⁰ Ks. HE 210/2018 vp, s. 72.

Oikeuskäsittelyn päätyttyä uskotun miehen on AOYL 6:44.3 §:n perusteella viipymättä ilmoitettava rekisteröitäväksi toimenpiteitään koskeva selonteko, joka katsotaan rekisteröimisellä annetuksi lunastuksen kohteena oleville vähemmistöosakkeenomistajille. Lisäksi lienee oleellista mainita HolhTL 61 §, jonka perusteella uskotun miehen vahingonkorvausvastuun vanhentumisaika lasketaan alkavaksi selonteon rekisteröimisestä. Uskotun miehen ei voida katsoa olevan tilivelvollinen toimistaan, sillä hänellä ei ole vallittavanaan vähemmistöosakkeenomistajille kuuluvaa omaisuutta. Näin ollen HolhTL 50.2 §:stä seuraa, että uskottu mies on velvollinen pitämään sellaista kirjaa, jonka perusteella hän voi tehdä selon niistä toimista, joihin hän on tehtävää hoitaessaan ryhtynyt.³¹¹

Hallituksen esityksessä ei täsmennetä, mitä seikkoja uskotun miehen selonteon on sisällettävä. Sääntelyn pohjautuessa osakeyhtiölakiin, on syytä hakea perusteita selonteolle osakeyhtiölain puolelta. Osakeyhtiölaissa tai sen esitöissä ei kuitenkaan ole nimenomaista mainintaa selonteon sisällöstä, mutta oikeuskirjallisuudessa Kyläkallio, Iirola ja Kyläkallio katsovat, että selonteossa on kerrottava lunastusvaatimuksen olemassaolo ja hinta, jota lunastaja vaatii vahvistettavaksi lunastushinnaksi. Lisäksi selonteossa tulee käydä ilmi, mitä uskottu mies esitti edellä mainituista seikoista ja mikä oli oikeuden ratkaisu. Kuitenkaan uskotun miehen ei tarvitse laatia yksityiskohtaista oikeudenkäynnin kuvausta, mutta hän voi halutessaan kertoa myös sellaisista perusteista ja näytöstä, joita lunastaja ja uskottu mies vaatimuksista esittivät. Uskotun miehen on laadittava selonteko huolimatta siitä, kenen aloitteesta lunastusmenettely on alkanut. Näin ollen selonteko on laadittava, vaikka aloite lunastusmenettelyyn olisi tullut yhtiön vähemmistöosakkeenomistajalta.³¹²

Käräjäoikeus määrää AOYL 6:44.3 §:n perusteella uskotun miehen palkkiosta ja kulujen korvauksesta samoin kuin AOYL 6:42.8 §:ssä ja AOYL 6:43.7 §:ssä säädetään oikeudenkäyntimenettelyn kuluvastuun jakamisesta. Näin ollen lunastaja vastaa lähtökohtaisesti uskotun miehen korvauksen suorittamisesta, ellei käräjäoikeus erityisestä syystä katso aiheelliseksi määrätä toisin. Säännös on yhtenäinen OYL 18:5.4 §:n ja edelleen OYL 18:8 §:n kanssa, sillä niiden perusteella lunastusriitaan liittyvän välimiesmenettelyn kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti lunastaja.

³¹¹ OM 2018a, s. 135.

³¹² Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio 2015, s. 245.

6 LOPUKSI

Yhteenveto. Tässä pro gradu -tutkielmassa tarkasteltiin asunto-osakeyhtiön purkavaa uusrakentamista ja siihen liittyvää sääntelyä. Tarkastelun alussa huomio kiinnitettiin purkavaan uusrakentamiseen kokonaisuutena: miten hanke etenee ja millaisia eri toteutusvaihtoehtoja hankkeen omistusjärjestelyjen suhteen on nähtävissä. Hankkeen toteutustavalla on keskeinen vaikutus sekä asunto-osakeyhtiön että osakkeenomistajien kannalta ja toteutustapa on riippuvainen sekä yhtiön ja osakkeenomistajien että sijoittajan intresseistä. Asunto-osakeyhtiölakia muutettiin keväällä 2019 ja sen tavoitteena oli Sipilän hallitusohjelman tavoitteisiin perustuen helpottaa yhtiökokouksen päätöksentekoa purkavasta uusrakentamisesta. Asunto-osakeyhtiölaki ei sisältänyt ennen lakimuutosta varsinaisia purkavan uusrakentamisen säännöksiä, mutta lain yleisten periaatteiden ja suostumusvaatimuksen vuoksi lakia tulkittiin siten, että purkava uusrakentaminen vaati taakseen yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen jälkeen yhtiökokous voi tehdä päätöksen purkavasta uusrakentamisesta, mikäli päätöstä kannattaa neljän viidesosan määräenemmistö yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä. Korkea määräenemmistövaatimus turvaa osakkeenomistajaa, sillä pienempi, esimerkiksi kahden kolmasosan määräenemmistövaatimus saattaisi tehdä vaivattomaksi esimerkiksi AOYL 6:35 §:ssä säädetyn suostumusvaatimuksen kiertämisen, jolloin osakkeenomistajan hallintaoikeuteen olisi liian vaivatonta puuttua.

Tutkielman osatavoitteena oli tutkia purkavan uusrakentamisen sääntelyä sekä ennen asunto-osakeyhtiölain muutosta että sen jälkeen. Ennen lakimuutosta nimenomaisia purkavan uusrakentamisen säännöksiä ei ollut, joten tarkastelussa keskityttiin erityisesti lakimuutoksessa säädettyihin säännöksiin. Uuden sääntelyn perusteellinen tarkastelu oli tässä tutkielmassa keskeistä, sillä sääntelyn tarkastelulla oli mahdollista saada käsitys siitä, mitkä seikat vaikuttavat osakkeenomistajan oikeussuojan toteutumiseen purkavassa uusrakentamisessa ja edelleen, miten osakkeenomistajan oikeussuoja asunto-osakeyhtiölaissa toteutuu. Asunto-osakeyhtiölain säännösten tarkastelun lisäksi tarkastelussa kiinnitettiin huomiota myös esimerkiksi osakeyhtiölain ja holhustoimesta annetun lain säännöksiin, sillä paikoitellen säädökset loivat asunto-osakeyhtiölain muutokselle kehykset ja paikoitellen säädökset olivat tarpeen lainsäätäjän tarkoituksen selvittämiseksi.

Tutkielman viimeinen substanssiluku käsitteli osakkeenomistajan oikeussuojan muodostumista ja oikeussuojakeinoja. Tarkastelussa perehdyttiin muun muassa lakimuutoksessa säädettyyn osakkeenomistajan uuteen ensisijaiseen oikeussuojakeinoon, joka on osakkeenomistajan oikeus vaatia omia osakkeitaan lunastettavaksi silloin, kun hän ei halua olla mukana asunto-osakeyhtiön toteuttamassa purkavassa uusrakentamisessa. Tarkastelussa kiinnitettiin huomio myös ongelmallisena näyttäytyviin seikkoihin kuten esimerkiksi osakkeiden lunastushinnan määrittämiseen ja siihen, että viime kädessä asunto-osakeyhtiö on vastuussa lunastushinnan maksamisesta.

Johtopäätökset. Tutkielman tavoitteena oli lainopillista metodologia soveltamalla tutkia, miten asunto-osakeyhtiölaissa varmistetaan osakkeenomistajan oikeussuojan toteutuminen purkavassa uusrakentamisessa. Purkavassa uusrakentamisessa osakkeenomistajan oikeussuojan toteutumisella on keskeinen merkitys. Tutkielmassa oikeussuoja käsittää niin perustuslain mukaisen omaisuuden suojan yleislausekkeen, jonka perusteella jokaisen omaisuus on turvattu, kuin omaisuuden suojan huomioon ottamisen osakkeenomistajan osakeomistuksen arvon säilyttämisessä, yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisessa ja osakehuoneiston käyttämisessä. Osakkeenomistajan oikeussuoja muodostuu useasta eri tekijästä, kuten esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain yleisistä periaatteista, joita ovat muun muassa osakkeenomistajien yhdenvertaisuus ja osakkeenomistajan oikeus osakehuoneistonsa hallintaan. Nämä periaatteet turvaavat osakkeenomistajaa ja hänen omistuksensa säilyttämistä, ja lakimuutoksessa periaatteet on otettu huomioon siten, että osakkeenomistajalle osoitetaan purkavassa uusrakentamisessa uusi osakehuoneisto, joka vastaa vanhaa osakehuoneistoa sekä käyvältä arvoltaan että hallintaoikeudeltaan ja muilta osakkeen tuomilta oikeuksiltaan ja velvollisuuksiltaan. Lisäksi asunto-osakeyhtiölain muutoksessa säädetty purkavan uusrakentamisen suunnitelma ja sen edellyttämät osakkeenomistajalle annettavat tietovaatimukset sekä riippumattoman asiantuntijan nimeäminen ja lausunto myös osaltaan turvaavat osakkeenomistajaa ennakkollisesti.

Ennen asunto-osakeyhtiölain muutosta osakkeenomistajan varsinaiset jälkikäteiset oikeussuojakeinot perustuivat oikeuteen moittia yhtiökokouksen päätöstä sekä vahingonkorvaussääntelyyn. Lakimuutoksessa säädetty osakkeenomistajan oikeus vaatia omia osakkeitaan lunastettavaksi silloin, kun hän haluaa jättäytyä purkavan uusrakentamisen ulkopuolelle, on perusteltu ja tärkeä säännös. Lunastusvaatimuksen esittämisellä osak-

keenomistaja pääsee irtautumaan yhtiöstä ja hän saa osakeomistustaan ja osakehuoneistoan vastaavan käyvän arvon suuruisen korvauksen, jolloin osakkeenomistajan omistuksen arvon voidaan katsoa säilyvän. Lunastushinnan määrittäminen ei kuitenkaan ole täysin ongelmaton, sillä lunastushinnassa on osakeomistuksen käyvän arvon lisäksi otettava huomioon myös muun muassa purkavan uusrakentamisen riskit ja epävarmuustekijät, jotka lienevät ainakin osittain hankalasti arvostettavissa rahalliseen arvoon.

Riippumattoman asiantuntijan nimeämisen ja hänen antamansa lausunnon pääasiallinen tavoite on turvata osakkeenomistajaa, jotta hän saa varmuuden siitä, että hänellä on oikeat ja riittävät tiedot purkavasta uusrakentamisesta tehtävän päätöksentekonsa tueksi. Olosuhteista riippuen osakkeenomistaja saattaa perustaa päätöksentekonsa jopa täysin riippumattoman asiantuntijan lausunnolle, joten asiantuntijan merkitys yksittäisen osakkeenomistajan päätöksenteossa saattaa olla verraten merkittävä. Riippumattoman asiantuntijan riippumattomuus nähdään lakimuutoksen esitöissä keskeisenä seikkana, mutta sääntelyssä ei kuitenkaan oteta kantaa, mitä seuraa, mikäli riippumattoman asiantuntijan riippumattomuus on vaarantunut tai mikäli hän lausuntoa antaessaan on tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle vahinkoa. Voidaan todeta, että esimerkiksi riippumattoman asiantuntijan vahingonkorvausvastuusta säättäminen voisi lisätä osakkeenomistajan oikeussuojan varmistamista, sillä nykymuotoisen sääntelyn perusteella riippumattomalle asiantuntijalle ei ole määritelty vastuuta antamastaan lausunnosta.

Asunto-osakeyhtiölain muutoksessa säädettiin myös vähemmistöosakkeiden lunastamisesta pitkälti osakeyhtiölain 18 lukua vastaavasti. Sääntelyn perusteella, mikäli yhtiön enemmistöosakkeenomistaja omistaa yli yhdeksän kymmenesosaa yhtiön osakkeista ja äänistä, ja mikäli yhtiön kunnossapidon voidaan katsoa aiheuttavan osakkeenomistajille merkittävää vahinkoa, yhtiön enemmistöosakkeenomistajalla on oikeus ja velvollisuus lunastaa vähemmistöosakkeenomistajan osakkeet. Sääntelyn nähdään turvaavan erityisesti yhtiön enemmistöä, sillä voidaan pitää perusteltuna jo omaisuuden arvon säilyttämisen kannalta, että huonokuntoisesta tai jopa purkukuntoisesta rakennuksesta on aiheellista päästä eroon. Tällöin puolestaan yhtiön vähemmistöosakkeenomistajan oikeussuojakeinot ovat vähissä, ja mikäli yhtiön enemmistöosakkeenomistaja osoittaa yhtiön kunnossapidon tuottavan merkittävää haittaa, vähemmistöosakkeenomistajan osakkeet pakkolunastetaan. Toisaalta myös pakkolunastuksessa omistuksen arvon säilyttäminen on mer-

kittävässä asemassa, sillä vähemmistöosakkeiden lunastamisessa vähemmistöosakkeenomistajalle on maksettava käyvän hinnan mukainen korvaus tämän osakkeista. Kuitenkin monet eri tekijät vaikuttavat lunastushinnan määrittämiseen ja saattaa jopa olla, että osakkeenomistaja arvostaa henkilökohtaisesti enemmän osakehuoneistoa ja sen käyttöä kuin siitä saatavaa käyvän arvon mukaista korvausta.

Mahdollisissa lunastusriidoissa asunto-osakeyhtiön on haettava uskotun miehen määräämistä vähemmistöosakkeenomistajien etujen turvaamiseksi. Säännös pohjautuu vähemmistöosakkeiden lunastamissääntelyn tavoin osakeyhtiölakiin. Asunto-osakeyhtiön osakkeen tuomien oikeuksien, erityisesti osakehuoneiston hallintaoikeuden, vuoksi uskotun miehen määräämistä voidaan pitää perusteltuna lähtökohtaisesti jokaiseen lunastusriitaan, sillä tyypillisesti asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja on maallikko, joka ei välttämättä pysty kattavasti arvioimaan omien oikeuksiensa toteutumista, jolloin uskottu mies huolehtii muun muassa oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutumisesta vähemmistöosakkeenomistajan puolesta. Asunto-osakeyhtiön osakeomistus on myös yhteydessä osakkeenomistajan asumiseen ja asuntoon, jolloin vähemmistöosakkeenomistajien etujen turvaaminen voidaan nähdä yhä merkittävämpänä. Lisäksi sääntelyn perusteella nimenomaisesti *asunto-osakeyhtiön* tulee hakea käräjäoikeudelta uskotun miehen määräämistä, mitä on pidettävä kyseenalaisena, sillä uskotun miehen määräämistä hakee lunastajan määräysvallassa oleva asunto-osakeyhtiö, mikä on uskotun miehen riippumattomuuden kannalta ongelmallista. Osakeyhtiölain säännösten perusteella uskotun miehen määräämisen hakeminen on puolestaan Keskuskaupakamarin lunastuslautakunnan vastuulla, sillä sääntelyssä on haluttu varmistua uskotun miehen riippumattomuudesta.

Vaikkakin sekä vähemmistöosakkeiden lunastaminen että uskotun miehen määrääminen perustuvat osakeyhtiölakiin, sääntelyn suora soveltuvuus asunto-osakeyhtiölakiin on kyseenalaistettavissa. Erityisesti lakimuutoksen esitöissä olisi tullut painottaa sääntelyn soveltamista asunto-osakeyhtiössä, sillä esimerkiksi hallituksen esitys sisältää paikoitellen sanamuodoltaan vastaavat yksityiskohtaiset perustelut kuin osakeyhtiölain vastaavien säännösten esitöissä, jolloin sääntelyn liittyminen asunto-osakeyhtiölakiin jää verraten irralliseksi. Näin ollen esimerkiksi uskotun miehen määräämisen hakematta jättämisen ei voida katsoa olevan merkitykseltään vastaava kuin osakeyhtiön lunastusriidassa, sillä asunto-osakeyhtiön osakeomistus saattaa olla osakkeenomistajan merkittävin omaisuus-erä ja lisäksi hänen asumisensa tavallisesti perustuu osakeomistukseen, jolloin uskotun

miehen määräämistä olisi tullut ainakin lakimuutoksen esitöissä painottaa nykyistä enemmän.

Purkavan uusrakentamisen potentiaalisena vaihtoehtona nähdään asunto-osakeyhtiön hallinnoiman kiinteistön luovuttaminen ja yhtiön asettaminen selvitystilaan. Asunto-osakeyhtiö on mahdollista asettaa selvitystilaan, mikäli yhtiön toiminnan jatkaminen aiheuttaisi osakkeenomistajille merkittävää vahinkoa ja mikäli päätös saa yhtiökokouksessa taakseen neljän viidesosan määräenemmistön. Kiinteistön luovuttamisen ja yhtiön selvitystilaan asettamisen voidaan arvioida olevan suosittua asunto-osakeyhtiölain muutoksen jälkeen, sillä tällöin osakkeenomistajat voivat päästä eroon purkukuntoisesta rakennuksesta verraten vaivattomasti. Yhtiön selvitysmenettelyn seurauksena yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajille heidän osakeryhmiensä ja osakehuoneistojen käypien arvojen suhteessa, jolloin sääntelyllä voidaan katsoa pyrittävän ensisijaisesti turvaamaan osakkeenomistajan omistuksen arvon säilyttämistä, sillä asumisen pitkittäminen purkukuntoisessa rakennuksessa aiheuttaa lopulta merkittävää osakkeiden arvon laskua.

Asunto-osakeyhtiölain muutoksessa säädettyjen säännösten lisäksi osakkeenomistajalla on edelleen mahdollisuus yhtiökokouksen päätöksen moittimiseen. Mikäli moitekanne koskee esimerkiksi yhtiökokouksen päätöstä purkavasta uusrakentamisesta tai yhtiön kiinteistön luovuttamista ja selvitystilaan asettamista, asunto-osakeyhtiö vastaa omista oikeudenkäyntikuluistaan, ellei tuomioistuin katso aiheelliseksi määrätä toisin. Säännöksen tavoitteena on lakimuutoksen esitöiden perusteella madaltaa osakkeenomistajan kynnystä moitekanteen nostamiseen. Säännöksen aiheellisuus on kuitenkin kyseenalaistettavissa, sillä sääntely saattaa aiheuttaa turhien moitekanteiden nostamisen sekä ylimääräisiä kuluja yhtiölle ja edelleen sen osakkeenomistajille, sillä tyypillisesti oikeudenkäyntikulut tulevat osakkeenomistajien maksettavaksi yhtiövastikkeiden maksamisen perusteella. Sääntely luonnollisesti suojaa päätöstä moittivaa osakkeenomistajaa ja hänen taloudellista asemaansa, mutta se tuo osakkeenomistajalle myös mahdollisuuden tehdä kiusaa ja esimerkiksi pitkittää purkavan uusrakentamisen toteuttamista.

Kaiken kaikkiaan osakkeenomistajan oikeussuojan voidaan katsoa asunto-osakeyhtiölain muutoksen perusteella olevan verraten asianmukainen. Lakimuutoksessa säädetyt osakkeenomistajalle annettavat tiedot purkavan uusrakentamisen suunnitelmassa turvaavat

osakkeenomistajan päätöksentekoa ja osakkeista saatava käyvän arvon mukainen lunastushinta turvaa osakkeenomistajan omaisuuden arvon säilyttämistä. Asunto-osakeyhtiölain yleiset periaatteet säilyivät muuttumattomina, jolloin niiden merkitys on yhä keskeinen yhtiön päätöksenteossa ja osakkeenomistajan oikeussuojan kannalta. Kuitenkaan lakimuutoksessa säädetyt säännökset eivät kaikilta osin ole aukottomia ja tarkastelussa heräsi kysymyksiä muun muassa riippumattoman asiantuntijan riippumattomuuden vaarantumisesta ja vahingonkorvausvastuusta. Näin ollen osakkeenomistajan oikeussuojan toteutumisen voidaan todeta varmistettavan usean eri säännöksen kautta ja perusteet oikeussuojalle ovat kunnossa, mutta sääntelyssä lienee edelleen kehittämisen varaa. Yhtäältä voidaan myös katsoa, että suojataanko osakkeenomistajaa paikoitellen liiankin hanakasti, sillä esimerkiksi säännös oikeudenkäyntikuluvastuun jakautumisesta on yleisesti katsottuna hyvin poikkeuksellinen. Lisäksi osakkeenomistajalla on mahdollisuus samanaikaisesti sekä vaatia omien osakkeidensa lunastamista käypään hintaan että moittia yhtiökokouksen päätöstä. Toisaalta voidaan kuitenkin todeta, että osakkeenomistajan oikeussuoja, omistuksen arvon säilyttäminen ja edelleen osakehuoneiston käytön ja asumisen turvaaminen ovat niin merkittäviä oikeushyviä, että niiden tehokasta suojaamista voidaan pitää erityisen tärkeänä.

Jatkotutkimuksesta. Purkavaan uusrakentamiseen liittyvä sääntely on verraten uutta ja purkavaa uusrakentamista ei ole juurikaan tutkittu, joten mielenkiintoisia jatkotutkimusaiheita on hahmoteltavissa useita. Yhtiökokouksen päätöstä purkavasta uusrakentamisesta kannattanut osakkeenomistaja on sääntelyn perusteella sitoutunut hankkeeseen. Sääntelyssä ei kuitenkaan täsmennetä, miten hanketta kannattaneen osakkeenomistajan on mahdollista myöhemmin, esimerkiksi äkillisen elämäntilanteen muutoksen seurauksena, irtautua hankkeesta. Tämän seikan selvittäminen lienee osakkeenomistajan oikeussuojan kannalta merkittävää. Lisäksi asunto-osakeyhtiöt saattavat kokea purkavan uusrakentamisen laaja-alaisen 22-kohtaisen suunnitelman raskaaksi ja suureksi kustannuseräksi, jonka vuoksi asunto-osakeyhtiöt eivät uudesta sääntelystä huolimatta ole välttämättä halukkaita ryhtymään toteuttamaan purkavaa uusrakentamista. Näin ollen, vaikka sääntelyä on jo muutettu merkittävästi, voisi olla tarpeen tutkia sääntelyä *de lege ferenda*, ja tutkia mahdollisuuksia päätöksenteon edellytysten helpottamiseen entisestään. Myös vastaavan sääntelyn ulottaminen koskemaan esimerkiksi keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, joihin sovelletaan ensisijaisesti osakeyhtiölain säännöksiä, on huomionarvoinen

seikka, joten sääntelyn tarpeellisuuden ja edellytysten tutkiminen on kiintoisaa ja ajan-kohtaista.

Asunto-osakeyhtiölain muutoksessa oli alkuperäisenä tarkoituksena muuttaa myös asunto-osakeyhtiölain esteellisyysäännöksiä ja lähipiiritoimia koskevia päätöksentekosäännöksiä. Sääntelyn vaihtoehtoina olivat ensinnäkin lähipiirisääntely, jonka perusteella yhtiökokouksessa laskettavan määräenemmistön lisäksi edellytettäisiin vastaavan suuruisen enemmistö niiden osakkeenomistajien äänistä ja yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista, joilla ei ole lähipiirisuhdetta päätettävän purkavan uusrakentamisen hankkeeseen. Toisena sääntelyvaihtoehtona oli esteellisyysääntelyn soveltamisalan laajentaminen, jonka katsottiin aiheuttanevan vähemmistöosakkeenomistajien päätösvallan lisääntymistä.³¹³ Lakimuutoksen esitöiden ja annettujen lausuntojen perusteella asunto-osakeyhtiölain esteellisyysäännöksiä ei kuitenkaan muutettu, sillä niiden katsottiin olevan vaikeaselkoisia ja niiden edellytyksiä olisi ollut tarpeen tutkia syvällisemmin³¹⁴. Tämän perusteella esteellisyysäännösten ja lähipiirisääntelyn edellytysten tutkiminen asunto-osakeyhtiölaissa olisi myös mielenkiintoinen tutkimusaihe.

³¹³ OM 2018a, s. 72–73.

³¹⁴ OM 2018c, s. 2; OM 2018b, s. 21–23.