



LAUSUNTO 6.7.2018

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Asia: Työryhmän mietintö asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen helpottaminen turvallisesti, ennakoitavasti ja tehokkaasti (OMML 16_2018)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) ry:n laki- ja lausuntovaliokunta kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu seuraavaa.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta

KVKL on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat seitsemän jäsenryhmittymää (Realia Group Oy, Kiinteistömaailma, OP, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi ja SP-Koti Oy), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3300:n. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

Lausuma

Yleistä

KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunta pitää ehdotuksen mukaista lakiuudistusta purkavan uusrakentamisen helpottamiseksi lähtökohdiltaan kannatettavana. Katsonne, että purkava uusrakentaminen on hyvä ja tarkoituksenmukainen keino asunto-osakeyhtiöiden kiinteistönpidon ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen purkavasta uusrakentamisesta päätettäessä on tarpeellista. Kiitämme lisäksi työryhmää asian perusteellisesta valmistelusta.

Lähipiirisääntely (1 luku 11 a §, 6 luku 15 §, 7 luku 4 §)

Työryhmä ehdottaa, että voimassa olevan lain esteellisyyssäännökset korvataan uusilla säännöksillä lähipiiritoimia koskevasta yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksenteosta.

Ehdotetun sääntelyn tavoitteet ovat ymmärrettäviä ja oikeita. Säännökset ovat kuitenkin vaikeaselkoisia ja epäilemme niiden käytännön toimivuutta. Yhdymme



Suomen Kiinteistöliiton sekä Rakennusteollisuus RT ry:n lausumiin sisäpiirisääntelyä koskevilta osin.

Riippumattoman asiantuntijan lausunto (6 luku 41 §)

Ehdotetun 6 luvun 41 §:n mukaan yhtiön on nimettävä yksi tai useampi riippumaton asiantuntija antamaan purkavaa uusrakentamista koskevasta suunnitelmasta perusteltu lausunto yhtiölle ja sen kaikille osakkeenomistajille.

Mietinnön mukaan lausunnon antamiseen tarvitaan käytännössä:

- kiinteistöjuridiikan asiantuntemusta,
- asunto-osakeyhtiön nykyisen kiinteistön ja rakennuksen teknisen kunnan ja markkina-arvon ja osakehuoneistojen markkina-arvon määrittämisen osaamista ja uusien, suunniteltujen rakennusten ja osakehuoneistojen osalta vastaavaa osaamista, sekä
- kiinteistömarkkinoiden tulevan kehityksen arviointiosaamista.

Mietinnössä todetaan, että asiantuntija voi käyttää apunaan nimeämiään tietyn alan asiantuntijoita, mutta toimeksiantaja yhtiön ja sen osakkaiden suuntaan hän vastaa koko lausunnon eli myös käyttämiensä asiantuntijoiden työstä. Nykyisen ammatillisen osaamisen perusteella lausunnon antaja olisi käytännössä juristi, joka kiinteistön, rakennuksen ja osakehuoneistojen arvon määrittämisen osalta perustaisi lausuntonsa alihankkijaltaan tai alihankkijoiltaan saamiinsa arvioihin.

Ko. asiantuntijan pätevyysvaatimuksista ei säädettäisi pykälässä. Katsomme, että purkavan uusrakentamishankkeen riskit huomioiden lausunnon antavan asiantuntijan on mietinnön mukaisesti hallittava lainsäädäntö. Hänellä tulee olla kiinteistöpuolen kokemusta ja erityisesti kattava ymmärrys koko prosessista, asunto-osakeyhtiölain mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen soveltamisesta sekä yleensäkin siitä, mistä asunto-osakeyhtiö voi tarkoituksensa puitteissa päättää. Sen vuoksi katsomme, että perusteluissa esiin tuotu asiantuntijan pätevyysvaatimus on tuotava lain tasolle. Pelkkä maininta lain esitöissä ei ole riittävää.

Isännöitsijäntodistuksen tiedot

Mietinnössä (s. 85) todetaan, että työryhmän muistiossa ja hallituksen esityksessä on tarpeen selventää, että purkavasta lisärakentamisesta on asunto-osakeyhtiölain (AOYL 7:27 §) sekä osakehuoneistojen pinta-alan mittausta-vasta ja isännöitsijäntodistuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNA 5 §) perusteella mainittava isännöitsijäntodistuksessa viimeistään siitä lähtien, kun yhtiössä suunnitellaan purkavaa lisärakentamista. Lisäksi isännöitsijäntodistuksessa on oltava tavalliseen tapaan kunnossapitotarveselvitys (isännöitsijäntodistuksen lukijalle on annettava ajantasaiset tiedot myös ennen purkamista eteen tulevista esim.



huoneiston ja rakennuksen käyttöä rajoittavista tai lisäkustannuksia aiheuttavista kunnossapitotarpeista).

Sivun alaviitteessä todetaan lisäksi, että purkavan uusrakentamisen osalta isännöitsijäntodistuksessa tulisi esim. mainita yhtiössä käynnissä olevista tai valmistuneista hanketta koskevista selvityksistä (laatu ja laajuus) ja mahdolliset yhtiössä vireillä olevat jatkotoimenpiteet. Isännöitsijäntodistuksen tietosisältö voisi olla esim. seuraavan kaltainen: ”Taloyhtiössä on teetetty esiselvitys yhtiön rakennusten tilasta ja purkavan uusrakentamisen edellytyksistä. Selvityksen on laatinut X Oy. Yhtiön hallitus on viemässä yhtiökokouksen päätettäväksi esityksen asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 40 §:ssä tarkoitetun suunnitelman valmistelemisen käynnistämiseksi.”

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) 9 §:n mukaan välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Pidämme mietinnön kirjausta tältä osin erittäin tärkeänä ja perusteltuna. Jo lisärakentamishankkeeseen ryhtyminen itsessään on merkittävää sekä asunnon myyjän että ostajan kannalta ja se saattaa vaikuttaa muun muassa asunnon käyttömahdollisuuksiin hankkeen aikana. Välitysliikkeen velvollisuutena on antaa tieto tällaisista tulevista hankkeista ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Isännöitsijäntodistuksella on keskinen merkitys välitysliikkeen tiedonlähteenä.

Asuntokauppalain soveltuminen kaupantekoon

Ehdotuksessa on nostettu esiin myös asuntokauppalain tarkistamistarve. Katsoimme, että asuntokauppalain tarkistaminen jatkovalmistelun yhteydessä on ehdoton edellytys sääntelyn kokonaisvaltaisen toimivuuden ja lisärakentamishankkeisiin liittyvän kaupanteon kannalta. Tarkastelussa on huomioitava sekä vanhat osakkeenomistajat, joilla on takaisinosto-oikeus osakkeisiin että uudet ulkopuolelta tulevat ostajat.

Kun osakkeita myydään lisärakentamishankkeen aikana, kyseessä on näkemyksemme mukaan uuden asunnon kauppa siitä riippumatta, onko kyse esimerkiksi asuinrakennuksen purkamisesta ja kokonaan uuden rakennuksen rakentamisesta taikka esimerkiksi liiketilasiiven osittaispurkamisen, joka toteutetaan suunnatulla osakeannilla. Hankkeen luonteesta johtuen osakkeenomistajat ja ostajat myös mieltänevät kyseessä olevan uuden asunnon kauppa. Ostajien oikeussuojan kannalta olennaista on, että hankkeen toteuttamistavasta riippumatta tällaiset lisärakentamishankkeet ovat soveltuvien osin yksiselitteisesti asuntokauppalain mu-



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

kaisten uuden asunnon kauppaa sekä RS-järjestelmää koskevien säännösten soveltamisalan piirissä.

Myös muu lainsäädäntö, kuten verotusta sekä maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö, on huomioitava asian jatkovalmistelussa. Mikäli muuta lainsäädäntöä ei huomioida riittävässä laajuudessa, esitys jää torsioksi.

Helsingissä 6. päivänä heinäkuuta 2018

Kunnioitavasti,

**Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n
laki- ja lausuntovaliokunta**