

20.1.2025

Oikeusministeriölle**Lausunto konkurssipesän julkisoikeudellista ympäristövastuuta koskeneen selvityshankkeen loppuraportista***Viite: VN/30447/2024*

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asentosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 33 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua selvityshankkeen loppuraportista.

Asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet tunnistettava jatkotyössä

Suomen Vuokranantajat pitää loppuraporttia onnistuneena. Haluamme kuitenkin huomauttaa, ettei raportissa ole kiinnitetty mitään huomiota asunto-osakeyhtiöihin yhteisömuotona. Aiemmin vallinneesta ajatuksesta poiketen viime vuosina on nähty, että myös asunto-osakeyhtiö voi ajautua konkurssiin. Myös asunto-osakeyhtiön konkurssipesällä saattaa olla ympäristöoikeudellisia vastuita.

Asunto-osakeyhtiön konkurssi eroaa ”tavallisten” osakeyhtiöiden konkurseista erityisesti siinä, että pesän keskeisen ja usein ainoan varallisuuserän muodostaa yhtiön omistama kiinteistö tai kiinteistöt. Konkurssissa tavoitteena yleensä onkin tämän varallisuuserän realisointi. Aina tämä ei kuitenkaan onnistu, mikä johtaa hyvin todennäköisesti konkurssin raukeamiseen ja edelleen asunto-osakeyhtiön poistamiseen rekisteristä. Jäljelle tällöin jää usein jopa purkukuntoinen kiinteistö vailla oikeustoimikelpoista omistajaa, johon kohdistaa oikeuksia tai velvollisuuksia – koskivat ne sitten ympäristövastuita tai jotakin muuta.

Suomen asuntomarkkinoiden eriytymiskehitys on omiaan lisäämään taloyhtiöiden haasteita ja jopa konkurssreja. Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa nämä haasteet on tunnistettu, ja ohjelman mukaan hallituskaudella oltaisiin perustamassa ministeriörajat ylittävä selvitysryhmä ratkomaan alueiden eriytymisen tuomia haasteita asumiselle koko Suomessa. Hallitusohjelmaan on lisäksi kirjattu tahtotila helpottaa taloyhtiöiden hallittua alasajoa (Hallitusohjelman kohta 6.5 Toimivat asuntomarkkinat ja sujuva liikenne).

Nähdäksemme lausuttavana olevaa loppuraporttia voitaisiin hyödyntää myös asunto-osakeyhtiöiden hallittua alasajoa koskevassa valmistelutyössä. Loppuraportissa on arvioitu esimerkiksi omaisuudesta luopumista yhtenä sääntelykeinona konkurssipesän ympäristövastuiden osalta. Tähän liittyen raportissa (s. 107) todetaan jo aiemmin pidetyn mahdollisena, että luopumiseen liitettäisiin valtion lunastusoikeus ns. ”orpokiinteistöjen” muodostumisen välttämiseksi. Pidämme tällaisen sääntelymallin käyttökelpoisuuden

20.1.2025

selvittämistä erityisesti asunto-osakeyhtiöiden hallitun alasajon näkökulmasta erittäin suositeltavana.

Toisekseen raportissa on avattu myös erilaisia ympäristövakuuksia tai -vakuutuksia, joita on jonkin verran käytössä vertailumaissa konkurssitilanteiden varalle. Nähdäksemme myös tällaisten mallien tutkiminen osana taloyhtiöiden hallittua alasajoa koskevassa selvitystyössä olisi tärkeää.

Yhteenveto

Suomen Vuokranantajat toivoo, että raportissa suositellussa jatkoselvityksessä eri teemojen osalta huomioidaan myös asunto-osakeyhtiöiden konkurssit erityispiirteineen. Lisäksi Suomen Vuokranantajat katsoo, että raportissa esitettyä kannattaa hyödyntää myös taloyhtiöiden hallittua alasajoa koskevassa selvitys- ja lainvalmistelutyössä.

Suomen Vuokranantajat ry

Saara Penttilä
juristi
saara.penttila@vuokranantajat.fi

Elina Vilponen
juristi
elina.vilponen@vuokranantajat.fi