

Asia: VN/30447/2024

Selvitys julkisoikeudellisten ympäristövastuiden asemasta konkurssitilanteissa

Lausunnonantajan lausunto

1. Kommentit aiheesta Johdanto (1 luku):

-

2. Kommentit aiheesta Keskeiset käsitteet (2 luku):

-

3. Kommentit aiheesta Nykytilanne Suomessa (3 luku):

-

4. Kommentit aiheesta Oikeustila vertailumaissa (4 luku) ja Maakatsaukset (liitteet):

-

5. Kommentit aiheesta Vaihtoehtoiset sääntelymallit ja niiden arviointi (5 luku):

-

5.1 Raportissa on tunnistettu relevantit vaihtoehtoiset sääntelymallit ja malleja on arvioitu asianmukaisin kriteerein.

-

Perustele kantasi (5.1):

-

5.2 Pidän kannatettavana sitä, että julkisoikeudellisesta ympäristövastuusta konkurssitilanteissa säädettäisiin lailla (valitse yksi):

-

Perustele kantasi (5.2):

-

5.3 Jos julkisoikeudellisesta ympäristövastuusta konkurssitilanteissa säädettäisiin lailla, sääntelyratkaisun pohjaksi tulisi valita (valitse yksi):

-

Perustele kantasi (5.3):

-

5.4 Jos sääntelyratkaisun pohjaksi valittaisiin konkurssipesän rajoitettu toimimisvelvollisuus, miten/millä perusteilla konkurssipesän toimimisvelvollisuus ja sen rajoitukset tulisi määritellä?

-

5.5 Jos julkisoikeudellisesta ympäristövastuusta konkurssitilanteissa säädettäisiin lailla, omaisuudesta luopuminen voisi olla osa toimivaa sääntelyratkaisua (valitse yksi):

-

Perustele kantasi (5.5):

-

6. Kommentit aiheesta Tulokset ja suositukset (6 luku):

-

6.1 Kommentit jatkoselvitysehdotuksesta Tiedon seuranta ja koonti:

-

6.2 Kommentit jatkoselvitysehdotuksesta Julkisselvitysmenettelyn kehittäminen:

-

6.3 Kommentit jatkoselvitysehdotuksesta Pesänhoitajan aseman kehittäminen:

-

6.4 Kommentit jatkoselvitysehdotuksesta Legaalipanttioikeuksien kehittäminen ja yritysikiinnitysten hyödyntäminen:

-

7. Yleiset ja/tai muut kuin yllä oleviin kohtiin sopivat kommentit raportista:

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 asiantuntijätietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta 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 oltaisiinkin 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 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.

Ahsanullah Tarik
Suomen Vuokranantajat ry