

9.3.2021

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/2935/2021

UUSI VÄLIAIKAINEN LAKI YHTEISÖJEN KOKOUKSISTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi. Lausumme esityksestä asunto-osakeyhtiöiden kannalta seuraavaa:

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 19 000 yksityishenkilöä tai muuta yksityistä vuokranantajaa.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lakiehdotus

Oikeusministeriössä on virkatyönä laadittu luonnos hallituksen esitykseksi uudeksi laiksi väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista. Ehdotusluonnoksen perusteella yhteisöjen hallituksilla olisi myös syksyllä 2021 ja keväällä 2022 riittävästi keinoja järjestää kokoukset yhteisöjen tarpeiden, resurssien ja terveydensuojeluvaatimusten mukaisesti. Uusi väliaikainen laki vastaisi sääntelyltään kokousjärjestelyn ja osallistumisen helpottamista koskevia voimassa olevan väliaikaisen lain (677/2020) säännöksiä.

Nyt käsiteltävänä oleva luonnos olisi toteutuessaan kolmas väliaikaislaki.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunnon kohteena oleva lakiluonnos ei sisällä asunto-osakeyhtiölakiin liittyvää sääntelyä lainkaan.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä vakavassa koronapandemian vaiheessa, että asunto-osakeyhtiöille tarjottaisiin lisäaikaa lakisääteisten yhtiökokousten pitoon syyskuun 2021 loppuun asti.

Kiinteistöliitto kannattaa seuraavan, asunto-osakeyhtiölakia koskevan säännöksen lisäämistä annettavaan hallituksen esitykseen:

”Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 1. momentista poiketen asunto-osakeyhtiö voi pitää aikaisintaan 30 päivänä syyskuuta 2020 ja viimeistään 31 päivänä

9.3.2021

maaliskuuta 2021 päättyneen tilikauden jälkeen pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen syyskuun 2021 loppuun mennessä. Poikkeus koskee myös muuta laissa säädettyä yhtiökokouksen määräaika”.

Ehdotus vastaa ensimmäisen väliaikaisen lain (290/2020) asunto-osakeyhtiölakia koskevaa sääntelyä.

Kiinteistöliitto on toteuttanut jäsenistössään kyselytutkimuksen kevään 2021 yhtiökokousjärjestelyistä helmikuun alkupuoliskolla. Taloyhtiöissä on kyselyn perusteella runsaasti epävarmuutta koronatilanteeseen liittyvistä yhtiökokousjärjestelyistä. Peräti kolmannes taloyhtiöistä ei vielä tiennyt tämän vuoden varsinaisen yhtiökokouksensa järjestämistapaa. Valmiudet etäosallistumiskeinojen ja etenkin etäyhteyksien käyttöön yhtiökokouksissa ovat parantuneet varsinkin pääkaupunkiseudulla, mutta kaupunkikohtaiset erot digivalmiuksissa nähtiin olevan huomattavan suuria.

Huomionarvoista on, että peräti 20 % vastaajista aikoi järjestää varsinaisen yhtiökokouksen perinteisenä kokouksena viranomaismääräyksiä noudattaen. Ensimmäisen väliaikaisen lain tarjoamaa, yhtiökokousten pidon lisäämää hyödynsi jopa 31 prosenttia kyselyyn vastanneista. Yli puolet lisääjälle vuonna 2020 päätyneistä yhtiökokouksista toteutettiin perinteisenä kokouksena ilman etäyhteyttä tai ennakkokantamahdollisuutta. Suurimmat selittäjät perinteiselle kokousmallille olivat yhtiön suuri koko ja iäkäs osakaskunta. Isossa osassa kyselymme vastauksia puuttuvat digivalmiudet nähtiin linkittyvän osakaskunnan iäkkyyteen.

Kiinteistöliitto on toimittanut kyselyn tulokset erikseen oikeusministeriön käyttöön. Kyselyn tulokset julkaistiin Kiinteistöliiton tiedotteella 4.3.2021 (<https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=10334>).

Lisäaika tarjoaa välttämätöntä joustoa kokousten järjestämiseen jatkuvasti muuttuvien kokoontumisrajoitusten tilanteessa.

On selvää, että määräajan mahdollisesta pidentämisestä huolimatta Kiinteistöliitto kannustaa aktiivisesti asunto-osakeyhtiöitä kokousten turvalliseen pitämiseen viivytyksettä. Asunto-osakeyhtiöiden hallinnon toimivuus edellyttää yhtiökokousten viivytyksetöntä pitämistä. Myös asuntokaupan toimivuus edellyttää ajantasaista tietoa tärkeistä taloudellisista ja teknisistä asioista.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
päälakimies, VT

Jukka Kero
pääekonomisti, VTM