

Asia: VN/2935/2021

Lausuntopyyntö - Uusi väliaikainen laki yhteisöjen kokouksista

Lausunnonantajan lausunto

1. Minkä tahon kannalta annat lausunnon:

Asunto-osakeyhtiö

2. Onko tarpeen jatkaa voimassa olevan väliaikaisen lain 677/2020 mukaisia kokouksen järjestämistä ja osallistumista helpottavien poikkeusten voimassa oloa?

-

Perustelut:

-

3. Mihin asti poikkeusten voimassaoloa on mielestäsi tarpeen jatkaa?

-

Perustelut:

-

4. Muut ehdotukset ja kommentit

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

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä vakavassa koronapandemian vaiheessa, että asunto-osakeyhtiöille tarjottaisiin lisää aikaa lakisäätöiden 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 2021 ja viimeistään 31 päivänä 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 päättyneistä 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.

Hupli Jenni
Suomen Kiinteistöliitto ry