Ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 210/2018vp).

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi ympäristövaliokunnassa.

Isännöintiliitto edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu yli 530 isännöintiyritystä ja 22 paikallisyhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä.

Kaiken kaikkiaan isännöinti pitää huolta 2,7 miljoonan kerros- ja rivitalossa asuvan ihmisen kodista.

Isännöintiliitto työskentelee isännöinnin tunnettuuden ja arvostuksen parantamiseksi. Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

Asiantuntijalausunto

Isännöintiliitto kannattaa asunto-osakeyhtiölain muutosta, jolla mahdollistetaan niin kutsuttu purkava uusrakentaminen olemassa olevien taloyhtiöiden nykyisessä kiinteistö- ja rakennuskannassa. Muutos on välttämätön, jotta potentiaalisissa taloyhtiöissä ryhdytään laajemmin selvittämään mahdollisuuksia toteuttaa yhtiön ja sen osakkaiden kannalta järkeviä purkavan uusrakentamisen hankkeita.

Isännöintiliitto katsoo, että hallituksen esityksessä on saavutettu riittävä tasapaino osapuolten oikeuksien turvaamiselle, jotta päätöksiä voidaan tehdä esitetyin määräenemmistöpäätöksin.

Esitetty muutos mahdollistaa alueiden käytön tehostamisen siten, että alueilla, joissa asuntorakentamisen tarve on tulevaisuudessa suurin, kyetään toteuttamaan riittävästi rakennushankkeita. Tähän kyetään vastaamaan luomalla tiivistä asuntokantaa hyödyntäen nykyisin olemassa olevaa infraa. Uudistuva asuntokanta vastaa paremmin väestön muuttuvaan asuntotarpeeseen ja luo samalla energiatehokkaampia asuinrakennuksia sekä paremmat edellytykset joukkoliikenteen hyödyntämiselle. Suomen lähes kroonisena ongelmana voidaan pitää riittämätöntä asuntokantaa erityisesti pääkaupunkiseudulla, joka johtaa käytännössä asumisen jatkuvaan kallistumiseen. Kyseisen uudistuksen on

pitemmällä aikavälillä mahdollista osaltaan olla auttamassa tämän ongelman taittamisessa.

Isännöintiliitto uskoo, että lainmuutoksen myötä syntyy markkinaehtoisia malleja toteuttaa hankkeita taloyhtiöissä. Nykymuotoinen lisärakentaminen peruskorjausten rahoitustapana on jo herättänyt taloyhtiöiden kiinnostuksen ja hankkeita toteutetaan enenevissä määrin. Purkavaan uusrakentamiseen liittyvien palveluiden tarjoamiselle ei ole ollut kiinnostusta, koska käytännössä yksimielisyyden saavuttaminen on vähänkään suuremmissa taloyhtiöissä lähes mahdotonta. Eri toimijoiden välisen yhteistyön lisääntyessä syntyy varmasti malleja, joilla saadaan havainnollistettua hankkeita ja niiden toteutusta riittävässä määrin, jotta uudistuksen jälkeinen määräenemmistöpäätös on saavutettavissa.

Käytännössä isännöinnillä on suuri merkitys hankkeiden alkuvaiheen etenemiselle, koska isännöinti toimii taloyhtiön toimitusjohtajan tehtävässä ja valmistelee yhtiön hallitusten kanssa yhtiöiden pitemmän tähtäimen suunnitelmia. Eri hankkeiden toteuttamisesta kiinnostuneiden tahojen lähestyessä taloyhtiöitä on yhtiön isännöitsijä ensimmäinen keskustelukumppani, jota lähestytään.

Lisäksi on huomioitava, että isännöinnillä on paras tuntemus taloyhtiöiden osakaskunnan ja hallituksen halukkuudesta tarttua uusiin ratkaisuihin taloyhtiöissä ja näin ollen isännöinti kykenee tehokkaimmin tunnistamaan hankkeiden toteutusmahdollisuudet eri asiakasyhtiöissään.

Mahdollisuudet purkavan tai osittaisen lisärakentamisen toteuttamiselle on käytännössä tunnistettava riittävän aikaisin, jotta hankeselvitykselle on riittävästi aikaa. Tällöin on saavutettavissa myös yhtiöiden osakaskunnan kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaisimmat hankkeet, koska mahdollinen hanke kyetään selvittämään riittävän tarkasti. Kuten hallituksen esityksessä on todettu, taloyhtiöt saavat hankkeista parhaimman hyödyn, kun hankkeen toteutusmahdollisuudet selvitetään riittävän pitkälle yhtiön ja sen asiantuntijaverkoston yhteistyönä.

Yksityiskohtaisemmat huomiot

Hallituksen esityksessä esitetään lisättäväksi asunto-osakeyhtiölakiin uusi 6 luvun 43 pykälä. Kyseisen pykälän 5 momentissa säädetään taloyhtiöille velvollisuus rekisteröidä tieto 1 momentin mukaisesta lunastusoikeuden ja -velvollisuuden syntymisestä ja lakkaamisesta.

Käytännössä 1 momentin mukainen arvio, milloin yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen, saattaa olla erittäin haastavaa. Näin ollen yhtiön johto joutuu käytännössä vastuuseen sen arvioimisesta, että mitä tietoja ilmoittajalta edellytetään sekä täyttyvätkö rekisteröinnin edellytykset käytännössä. Isännöintiliitto katsoo, että rekisteröintipakon tulisi koskea ainoastaan

tietoa osakeomistuksen ja äänien määrästä (yli 90 prosenttia), jolloin tiedon vastaanottajan velvollisuudeksi jäisi ryhtyä selvittämään kyseisten edellytysten täyttyminen.

Helsingissä 10.12.2018

Suomen Isännöintiliitto ry



Tommi Leppänen
lakiasiantuntija

Lisätietoja antaa:
lakiasiantuntija, OTM Tommi Leppänen
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI
gsm 050 522 4544, tommi.leppanen@isannointiliitto.fi