10.1.2019

Eduskunnan lakivaliokunta
LaV@eduskunta.fi

Viite: HE 221/2018 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ KONKURSSILAIN JA ERÄIDEN SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN MUUTTAMISEKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi otsikossa mainitussa asiassa.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 28 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 14 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Yleistä

Suomen Kiinteistöliitto lausuu esityksestä konkurssilain uudistamiseksi vain siltä osin, kun muutokset koskevat maanvuokralain 19 §:n, liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHVL) 39 §:n sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) 49 §:n muuttamista sekä ympäristövastuuta konkurssissa.

Maanvuokralain 19 §:n, LHVL:n 39 §:n sekä AHVL:n 49 §:n muuttamisesta

Hallituksen esityksessä on maanvuokralain yksityiskohtaisten perusteluiden kohdalla todettu seuraavaa: ”Pesänhoitajan olisi ilmoitettava vuokranantajalle, kun konkurssipesä ei enää käytä vuokra-aluetta, jolloin vuokranantaja voi vuokrata alueen edelleen ja tarvittaessa ryhtyä vuokra-alueen puhdistamista koskeviin toimiin. Sanalla ”jättää” viitataan siihen, että konkurssipesä on vienyt vuokra-alueelta pois kaiken muun velallisen omaisuuden paitsi sen, jota se ei aio hyödyntää. Kysymys ei siten ole enää konkurssipesän lukuun tapahtuvasta omaisuuden säilyttämisestä alueella, vaan siitä, että konkurssipesä on aktiivisesti luopunut alueen käyttämisestä.”

Kannatamme esitystä siitä, että vuokranantaja voi vuokrata asuinhuoneiston ja liikehuoneiston (ja vastaavasti vuokra-alueen) ja tarvittaessa ryhtyä huoneiston siivousta (ja vuokra-alueen puhdistamista) koskeviin toimiin. Vuokranantajan kannalta on tärkeää, että tilanne on oikeudellisesti selvä sen osalta, ettei vuokranantajan edellä mainitussa tilanteessa tarvitse hakea häätöä, vaan hän saa siivota huoneiston (puhdistaa vuokra-alueen) ja vuokrata huoneiston (vuokra-alueen) uudelleen.

Erityisesti asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausta koskevien säännösehdotusten perusteluja on mielestämme syytä tarkentaa siten, että todetaan, **Häätöpäätöstä ei tarvita, kun pesänhoitaja on kirjallisesti ilmoittanut, että pesä ei enää käytä huoneistoa (vuokra-aluetta).**

Suomen Kiinteistöliitto esittää myös otsikossa lueteltuja pykäliä täydennettäväksi seuraavalla tavalla: (lisäysehdotus tummennettuna)

Konkurssipesä on vastuussa vuokrasopimuksen mukaisen vuokran maksamisesta siltä ajalta kuin se käyttää vuokra-aluetta, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä. Huoneiston (vuokra-alueen) käyttämisenä ei pidetä sitä, että konkurssipesä yksinomaan jättää huoneistoon velalliselle kuuluvaa omaisuutta, **edellyttäen, että pesänhoitaja on kirjallisesti ilmoittanut, ettei pesä enää käytä huoneistoa (vuokra-aluetta). Vuokrasopimus päättyy, kun vuokranantaja vastaanottaa pesänhoitajan kirjallisen asiaa koskevan ilmoituksen.** Vuokranantajalle omaisuuden poistamisesta ja huoneiston siivoamisesta (alueen puhdistamisesta) aiheutuneet kustannukset ovat konkurssisaatavia.

(Asuinhuoneiston jälleenvuokrauksessa ensivuokralaisen konkurssipesä vastaa ensivuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä konkurssin alkamisesta siihen asti, kun jälleenvuokralaiselle on ilmoitettu ensivuokrasuhteen päättymisestä.)

(Liikehuoneiston edelleenvuokrauksessa huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen konkurssipesä vastaa vuokranantajalle vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämisestä konkurssin alkamisesta siihen asti, kun huoneistoa hallinnassaan pitävälle vuokralaiselle on ilmoitettu ensivuokrasuhteen päättymisestä.)

Ympäristövastuut konkurssissa

Kiinteistöliitto kannattaa konkurssilain 16 a -lukuun ehdotettuja konkurssipesän julkisoikeudellista ympäristövastuuta koskevia säännöksiä.

Annan tarvittaessa lisätietoja tästä lausunnosta.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija