19.4.2021

Talousvaliokunta
TaV@eduskunta.fi

Viite: HE 53/2021 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAIKSI VÄLIAIKAISESTA POIKKEAMISESTA OSAKEYHTIÖLAISTA, ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISTA, OSUUSKUNTALAISTA, YHDISTYSLAISTA JA ERÄISTÄ MUISTA YHTEISÖLAEISTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista. Laki korvaisi voimassa olevan väliaikaisen lain, joka ehdotetaan samalla kumottavaksi.

Esityksen tarkoituksena on jatkaa syksyllä 2020 säädetyn määräaikaisen lain eräiden säännösten voimassaoloa siten, että pörssi- ja First North -listayhtiöt voivat järjestää yhtiökokouksen kokonaan etäosallistumiseen perustuen kesäkuun 2022 loppuun asti ja osuuskunnat, yhdistykset ja eräät rahoitusalan yritykset voivat sallia etäosallistumisen ja asiamiehen käytön kesäkuun 2022 loppuun mennessä järjestetyssä laissa tarkoitetussa kokouksessa.

Lisäksi on tarpeen, että yhteisöt voivat lykätä kevään ja kesän lakiin, yhtiöjärjestykseen ja sääntöihin perustuvat yhteisöjen osakkeenomistajien ja jäsenten kokoukset pidettäväksi syyskuun 2021 loppuun mennessä vastaavalla tavalla kuin keväällä 2020 säädetyssä väliaikaisessa laissa sallittiin kevään ja kesän 2020 kokousten lykkääminen. Näiden yhteisöjen päätöksenteon häiriöttömyyden turvaaminen myös keväällä, kesällä ja syksyllä 2021 ja keväällä 2022 on yhteisöjen, niiden osakkaiden, jäsenten, sidosryhmien ja koko yhteiskunnan edun mukaista. Ehdotuksen perusteella yhteisöjen hallituksilla olisi myös keväästä syksyyn 2021 ja keväällä 2022 riittävästi keinoja järjestää kokoukset yhteisöjen

tarpeiden, resurssien ja terveydensuojeluvaatimusten mukaisesti. Kevään 2021 kokouskäytännöistä saadaan myös riittävät tiedot verkkokokoukset sallivan ja etäosallistumista helpottavan pysyvän lainsäädännön valmisteluun.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian ja olemaan voimassa 30.6.2022 saakka.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto lausuu lakiehdotuksesta asunto-osakeyhtiölain osalta seuraavaa:

Lakiehdotus tuo mahdollisuuden asunto-osakeyhtiölle lykätä kevään ja kesän lakiin, yhtiöjärjestykseen ja sääntöihin perustuvat yhtiökokoukset pidettäväksi syyskuun 2021 loppuun mennessä vastaavalla tavalla kuin keväällä 2020 säädetyssä ensimmäisessä väliaikaisessa laissa sallittiin kevään ja kesän 2020 kokousten lykkääminen.

Kiinteistöliitto pitää yhtiökokousten lykkäysmahdollisuutta syyskuun 2021 loppuun välttämättömänä. Lykkäysmahdollisuuden tulee koskea sekä varsinaisia että ylimääräisiä yhtiökokouksia.

Asunto-osakeyhtiölaki ei mahdollista yhtiökokouksen järjestämistä kokonaan etäosallistumisen keinoin. Vaikka esimerkiksi asunto-osakeyhtiöillä on käytössään keinoja pyrkiä rajoittamaan yhtiökokoukseen osallistuvien henkilöiden määrää (kuten esimerkiksi valtuutuskäytännöt, osallistuminen etäyhteyksin, ennakkokannanotto ja asioista päättäminen yhtiökokousta pitämättä), on etenkin isommilla asunto-osakeyhtiöillä haasteita järjestää yhtiökokouksia tartuntatautilain edellyttämin tavoin terveysturvallisesti.

Ajallinen jousto on tarpeen lakisääteisten velvoitteiden täyttämiseksi ja koronavirusepidemian rajoittamiseksi.

Kiinteistöliitto pitää kuitenkin välttämättömänä täsmentää hallituksen esityksen perusteluja.

Hallituksen esityksen pykäliä 4–6 koskevissa säännöskohtaisissa perusteluissa todetaan seuraavaa:

”Asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja muusta yhteisölainsäädännöstä ehdotettavien poikkeusten sisältö vastaa aiemman väliaikaisen lain 4–6 §:ää. Perustelut on esitetty edellä tässä esityksessä ja aiempaa ja voimassa olevaa väliaikaista lakia koskevien hallituksen esitysten (HE 45/2020 vp ja 117/2020 vp) säännöskohtaisissa perusteluissa.”

Viitatut säännöskohtaiset perustelut jättävät kuitenkin avoimeksi, mistä yhtiökokousten koollekutsumisaika lasketaan. Tämän merkittävän tulkinnallisen epäselvyyden poistaminen on välttämätöntä eduskuntakäsittelyn yhteydessä.

Hallituksen esityksen perusteluja tulisi täsmentää vastaavasti kuin ensimmäisen ns. koronayhteisöpoikkeuslain kohdalla. Ensimmäistä lakia käsiteltäessä talousvaliokunta esitti muistiossaan TaVM 8/2020 vp seuraavaa muutosta:

”Yhtiökokouksen kutsuajan laskeminen.

Talousvaliokunta katsoo aiheelliseksi täsmentää, että ehdotetun lainsäädännön mukainen, pidennetyn määräajan hyväksi käyttäminen antaa mahdollisuuden lykätä vastaavasti myös kaikkien yhtiökokouksen ajankohtaan sidottujen toimien määräaikoja, kuten kokouskutsun lähettämistä. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan kutsu ylimääräiseen kokoukseen on toimitettava kahden viikon kuluessa (Oyj:t 1 kk) vaatimuksen esittämisestä. Yhdistyslain mukaan kutsu on lähetettävä viipymättä. Nyt ehdotettavan sääntelyn perusteella kokouksen saa siirtää pidettäväksi viimeistään [30.9.2020], joten kutsuaika käytännössä sidotaan kokouksen pitoajankohtaan, kokousta koskevan vaatimuksen saapumisajankohdan sijasta.”

Kiinteistöliitto pitää erittäin kannatettavana myös sitä, että oikeusministeriössä käynnistettäisiin verkkokokoukset sallivan ja etäosallistumista helpottavan pysyvän lainsäädännön valmistelu.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
päälakimies, VT