

30.1.2025

Oikeusministeriö

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/30447/2024

## LAUSUNTO KONKURSSIPESÄN JULKISOIKEUDELLISTA YMPÄRISTÖVASTUUTA KOSKENEEN SELVITYSHANKKEEN LOPPURAPORTISTA

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 vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### Selvityshankkeen loppuraportti

Hankkeen tarkoituksena on ollut selkiyttää julkisoikeudellisten ympäristövastuiden sääntelyä konkurssitilanteissa kahden oikeudenalan, konkurssi- ja ympäristöoikeuden rajapinnalla.

Suomen sääntelyn nykytila muodostaa perustan hankkeen selvitystyölle. Hankkeen maavertailussa on kartoitettu kuuden maan (Ruotsi, Alankomaat, Itävalta, Saksa, Ranska ja Kanada) sekä hyödynnetty myös kolmesta muusta maasta (Norja, Tanska ja Iso Britannia) tutkimuskyselyihin saatuja vastauksia.

Hankkeessa on kehitetty kolme sääntelymallia (laaja, rajoitettu, suppea), joissa ympäristövastuita kuvataan nimenomaan konkurssipesän toimimisvelvollisuuden näkökulmasta. Sääntelymallien vaikutuksia on arvioitu yleisesti neljän kriteerin perusteella. Sääntelymalleihin liittyy hankkeen oikeusvertailussa esille tullut omaisuudesta luopumisen instituutio.

Lisäksi on selvitty sääntelymalleihin liittyen, miten EU oikeudesta erityisesti jätedirektiivi sekä kansainvälisistä sopimuksista erityisesti Århusin sopimus on otettava huomioon. Hankkeen tulokset ja suositukset tukevat myöhempää lainsäädännön uudistamis- ja kehitystyötä.

30.1.2025

## Lausunto

Kiinteistöliitto on arvioinut selvityshankkeen loppuraporttia jäsenistönsä ja etenkin asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta.

Kiinteistöliitto pitää selvityshankkeen loppuraporttia konkurssipesän julkisoikeudellisesta ympäristövastuusta laajana. Informatiivisena voidaan pitää loppuraportin erittäin laajaa oikeusvertailevaa osuutta. Pidämme loppuraportista ilmeneviä kolmea ylätason sääntelymallia erittäin hyvänä perustana jatkoselvittää ja käynnistää tarkempia lainvalmistelutoimia asiassa.

Oman jäsenistömme näkökulmasta kiinnitämme huomiota kuitenkin siihen, että loppuraportissa ei ole huomioitu asunto-osakeyhtiökonkurssija lainkaan. Tarkastelua onkin jatkossa välttämätöntä laajentaa myös asunto-osakeyhtiöihin ja huomioida yhteisömuodon erityispiirteet. Näinä erityispiirteinä voidaan mainita esimerkiksi osakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuutta ja osakkeiden omistukseen perustuvaa hallintaoikeutta.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssien määrät ovat kasvussa. Asunto-osakeyhtiökonkurssien kohdalla realistinen uhka on, ettei konkurssipesä löydä pesän ainoalle varallisuudelle eli maapohjalle ja rakennukselle ostajaa. Enemmistö käynnistyvistä konkurseista käytännössä raukeaa varojen puutteen johdosta. Tästä seuraa asunto-osakeyhtiön poistaminen kaupparekisteristä, jonka jälkeen muodostuu juridisestikin tulkinnanvarainen välitila, jonka vaikutuksia voimassa oleva lainsäädäntö ei tehokkaasti ratkaise. Käytännössä tehdyt palvelu- ja muut sopimukset päättyvät, kohde ajetaan teknisesti alas ja käyttö lakkaa. Toisaalta rakennus ja maapohja jäävät kuitenkin paikoilleen rapistumaan aiheuttaen ennemmin tai myöhemmin jopa vaaraa paitsi alueen turvallisuudelle, myös ympäristölle.

Oikeusministeriössä on käynnissä asunto-osakeyhtiölain päivityshanke ja työryhmän tehtäviin kuuluu arvioida myös keinoja taloyhtiöiden hallitun alasajon helpottamiseksi. Hallitun alasajon keinoina tulee kyseeseen paitsi selvitystilamenettelyn kautta tapahtuva yhtiön purkaminen, myös konkurssi. Konkurssisääntelyn toimivuuden varmistaminen konkurssimenettelyn osalta on erittäin tärkeää.

Jatkoselvityksen kohteeksi sekä konkurssipesän julkisoikeudellisen ympäristövastuun kuin taloyhtiöiden hallitun alasajon näkökulmasta on tärkeää ottaa myös omaisuudesta luopumisen tai ”hyläntäsääntelyn” kehittäminen vaikutuksineen sekä huomioida tarkastelussa myös valtion rooli hallitussa alasajossa.

Loppuraportissa on esitetty yhtenä mahdollisuutena liittää omaisuudesta luopumiseen valtion lunastusoikeus ”orpokiinteistöjen” muodostumisen välttämiseksi. Kiinteistöliitto on esittänyt purkuavustuksen käyttöönottoa helpottamaan taloyhtiöiden vapaaehtoista hallittua alasajoa.

30.1.2025

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli  
lakiasiaintohtaja, VT