

19.04.2020

Eduskunta
Talousvaliokunta
TaV@eduskunta.fi

ASIA: HE 45/2020 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI VÄLIAIKAISESTA POIKKEAMISESTA OSAKEYHTIÖLAISTA, ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAISTA, OSUUSKUNTALAISTA, YHDISTYSLAISTA JA ERÄISTÄ MUISTA YHTEISÖLAEISTA COVID-19 EPIDEMIAN LEVIÄMISEN RAJOITTAMISEKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi lakiehdotuksesta.

Suomen Kiinteistöliitosta Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratyöyhtiöitä. Alueellisten jäsenyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteisöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 15 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Esityksen pääasiallinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista Covid-19 epidemian leviämisen rajoittamiseksi. Ehdotuksen mukaan yhtiökokous, osuuskunnan kokous, yhdistyksen kokous ja muut laissa tarkoitetut vastaavat kokoukset voidaan järjestää syyskuun 2020 loppuun mennessä, vaikka laissa, yhtiöjärjestyksessä tai säännöissä määrätään tiukemmasta määräajasta. Yhteisön hallituksen tulisi kuitenkin laatia tilinpäätös viimeistään kesäkuun 2020 loppuun mennessä.

Ehdotuksen mukaan osuuskunnan ja rekisteröidyn yhdistyksen kokoukseen voi osallistua valtuutetun välityksellä ja hallitus voi sallia jäsenille etäosallistumisen näitä keinoja koskevien lakiin ja sääntöihin perustuvien rajoitusten estämättä tietyin edellytyksin. Osuuspankin edustajiston ja osuuskunnan kokouksen, säästöpankin isäntien kokouksen, vakuutusyhdistyksen yhdistyskokouksen ja vakuutuskassan kassankokouksen ajankohdan ja osallistumistapojen osalta ehdotetaan pääosin vastaavia poikkeuksia.

Ehdotuksen mukaan pörssi-yhtiön yhtiökokous voidaan järjestää yhtiön hallituksen päätöksellä pelkästään etäkokouksena, johon kaikki

19.04.2020

osakkeenomistajat osallistuvat ennakoöänestäen tai muuten etäosallistuen henkilökohtaisesti tai edustajaa käyttäen.

Näiden yhteisöjen päätöksenteon häiriöttömyyden turvaaminen koronaepidemian aikana terveydensuojeluvaatimusten mukaisesti on yhteisöjen, niiden osakkaiden, jäsenten, sidosryhmien ja koko yhteiskunnan edun mukaista.

Ehdotuksen perusteella yhteisöjen hallituksilla olisi riittävästi aikaa ja keinoja järjestää kevään kokoukset yhteisöjen tarpeiden, resurssien ja terveydensuojeluvaatimusten mukaisesti.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian ja olemaan voimassa syyskuun 2020 loppuun.

Kiinteistöliiton lausunto

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt

Kiinteistöliitto pitää erittäin kannatettavana sitä, että yhtiökokoukset voitaisiin järjestää 30.9.2020 mennessä vaikka laissa tai yhtiöjärjestyksessä säädetäisiin tiukemmasta määräajasta.

Samoin Kiinteistöliitto pitää tarpeellisena ehdotusta siitä, että yhteisön hallituksen tulisi laatia tilinpäätös viimeistään kesäkuun 2020 loppuun mennessä.

Vaikka esimerkiksi asunto-osakeyhtiöillä on käytössään keinoja pyrkiä rajoittamaan yhtiökokoukseen osallistuvien henkilöiden määrää (kuten esimerkiksi valtuutusikäntö, osallistuminen etäyhteyksin, ennakkokannanotto ja asioista päättäminen yhtiökokousta pitämättä), on etenkin isommilla asunto-osakeyhtiöillä haasteita rajoittaa kokoukseen kokoontuvien henkilöiden määrää.

Ajallinen jousto on tarpeen lakisääteisten velvoitteiden täyttämiseksi ja koronavirusepidemian rajoittamiseksi.

Jos lakiehdotus tulee voimaan ja sen voimassaoloa on tarpeen myöhemmin jatkaa, Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että tuossa yhteydessä tehdään muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin etäosallistumismahdollisuuksien laajentamiseksi.

Yhdistykset

Kiinteistöliitto esittää, että yhdistysten varsinaiset kokoukset voidaan järjestää 31.12.2020 mennessä vaikka yhdistyksen säännöissä määrätään tiukemmasta määräajasta.

Monilla yhdistyksillä on käytössä edelleen kahden vuotuisen yhdistyksen kokouksen malli. Yhdistyksen kevätkokouksessa tyypillisesti käsitellään tilinpäätöksen vahvistaminen ja vastuuvapauden myöntäminen ja syyskokouksessa valitaan seuraavalle vuodelle yhdistyksen hallituksen jäsenet ja tilintarkastaja sekä vahvistetaan toimintasuunnitelma ja mahdollisesti talousarvio.

19.04.2020

Kevätkokouksen tai sen asioiden siirtäminen syyskokouksen yhteyteen tai jopa syyskokouksessa käsiteltäväksi ei aiheuttaisi muuta kuin sen, että yhdistyksen hallitukselle ja mahdolliselle muulle johdolle myönnettäisiin vastuuvapaus muutamaa kuukautta myöhemmin.

Samaa aikarajaa voisi soveltaa myös yhden vuosikokouksen yhdistyksiin selkeyden vuoksi.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jenni Hupli
päälakimies, VT