

8.6.2018

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

KONKURSSILAIN TARKISTAMINEN

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratiloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 27 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 13 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä

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

Maanvuokralain 19 §:n, liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 39 §:n sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 49 §:n muuttamisesta

Esityksen perusteluiden mukaan *”Vuokranantajalla olisi kuten nykyisinkin oikeus saada konkurssipesältä aikaisemman vuokran mukaista käyttökorvausta siltä ajalta, jonka konkurssipesä säilyttää velallisen omaisuutta vuokra-alueella.”* Otsikon mukaisissa pykälissä kuitenkin todettaisiin esityksen mukaan nimenomaisesti, että huoneiston (tai vuokra-alueen) käyttämisenä ei pidetä sitä, että konkurssipesä yksinomaan jättää huoneistoon (vuokra-alueelle) velalliselle kuuluvaa omaisuutta.

Suomen Kiinteistöliitto pitää pykälien ehdotettua muotoilua tulkinnanvaraisena ja katsoo muotoilun olevan jopa ristiriidassa esitöiden kanssa. Ongelmalliseksi ehdotetun muotoilun tekee se, että siinä yhtäältä todetaan konkurssipesän olevan vastuussa vuokranmaksusta siltä ajalta, kun se käyttää huoneistoa, mutta toisaalta todetaan, ettei huoneiston käyttämisenä pidetä yksinomaan tavaroiden säilyttämistä huoneistossa. Ellei yksinomaan tavaroiden säilyttämistä pidetä huoneiston käyttämisenä, tulee tämä johtamaan tilanteisiin, joissa vuokranantajalla ei olisi oikeutta periä konkurssipesältä edes vuokraa, jos huoneistossa ainoastaan säilytetään konkurssipesälle kuuluvaa omaisuutta. Käytännössä konkurssitapauksissa käy

8.6.2018

usein niin, että konkurssipesään kuuluvat tavarat jäävät vuokrattuun tilaan ja estävät täten huoneiston uudelleen vuokrauksen.

Eri asia on, että konkurssipesälle ei syntyisi massavelkaista velvollisuutta tyhjentää huoneistoa velallisen omaisuudesta taikka puhdistaa huoneistoa, ellei puhdistamistarve johdu huoneistoa käyttävän konkurssipesän omista toimista.

Suomen Kiinteistöliitto esittää otsikossa lueteltuja pykälää muutettaviksi siten, että sinne esitetty lause *huoneiston (tai vuokra-alueen) käyttämisenä ei pidetä sitä, että konkurssipesä yksinomaan jättää huoneistoon (vuokra-alueelle) velalliselle kuuluvaa omaisuutta* – poistettaisiin. Esitämme pykälää muutettavaksi seuraavalla tavalla:

Konkurssipesä on vastuussa vuokrasopimuksen mukaisen vuokran maksamisesta siltä ajalta, kun huoneisto (vuokra-alue) on sen hallinnassa, vaikka se ei olisi ottanut vastatakseen vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä. Vuokranantajalle omaisuuden poistamisesta ja huoneiston siivoamisesta aiheutuneet kustannukset ovat kuitenkin konkurssisaatavia, mikäli konkurssipesä ei ole käyttänyt huoneistoa (vuokra-alueetta) muutoin kuin jättäen sinne velalliselle kuuluvaa omaisuutta.

Ympäristövastuut konkurssissa

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

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija