

LAUSUNTO

Aihe: Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietintö VN/25642/2023

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) kiittää mahdollisuudesta lausua asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän mietinnöstä. KVKL pitää mietinnön ehdotuksia pääosin hyvinä ja kannatettavina.

Lunastusmenettely

Lunastushinnan maksaminen

Lunastushinnan maksamista koskevaa asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:n 5 momentin säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että lunastushinnan maksamisen edellytyksenä on lunastajan oikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin aiemmista panttauksista ja muista rajoituksista vapaana. Ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia, jonka esitöiden (HE 127/2018 vp, s. 84–85) mukaan lunastushinnan maksun edellytyksenä olevalla lunastajan oikeuden kirjaamisella tarkoitetaan lunastajan saannon kirjaamista osakehuoneistorekisteriin pantti- ja muista vastaavista rasituksista vapaana. Mainituissa lain esitöissä (s. 84) todetaan lisäksi, että ”Tästä lunastajan suojaksi säädetystä lunastushinnan maksun edellytyksestä voidaan poiketa vain lunastajan suostumuksella”. Tämä suostumuksen antamisen mahdollisuus on syytä huomioida jatkossakin selkeästi.

Silloin kun yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, ostaja ei useinkaan halua maksaa koko kauppahintaa kerralla ja kauppa toteutetaan niin sanottuna maksuehtokauppana. Tällöin kauppahinnasta maksetaan vain osa, omistusoikeus siirtyy ostajalle heti ja ostaja panttaa osakkeet myyjälle maksamattoman kauppahinnan, sen korkojen ja mahdollisten perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi. Edellä kuvatuissa tilanteissa myyjän panttausmerkintää ei voida poistaa ennen kuin myyjä on saanut loppuosan kauppahinnasta (eli käytännössä oman osansa lunastushinnasta). Nähdäksemme ainoa mahdollinen toimintamalli näissä tilanteissa on, että lunastaja antaa suostumuksensa lunastushinnan maksamiseen myyjälle ja ostajalle, vaikka huoneisto ei ole panttausmerkinnöistä vapaa. Suostumustaan vastaan lunastaja saa sitoumuksen siitä, että hänelle luovutetaan myyjän suostumus panttausmerkinnän poistamiseen heti, kun lunastushinnan osuus on myyjälle maksettu. On toki mahdollista, että panttausmerkintöjä on tehty kaupan toteuttamistavasta riippuen muidenkin tahojen kuin ainoastaan myyjän hyväksi (kuten ostajan pankin tai mahdollisesti myyjän pankin hyväksi), jolloin sitoumukset panttausmerkinnän poistamisesta vaaditaan myös näiltä tahoilta.

Edellä kerrottu huomioiden lakiin on syytä selvyiden vuoksi ottaa nimenomainen maininta myös siitä, että vaateesta lunastushinnan maksamiseen vasta sitten, kun lunastajan oikeus on kirjattu panttauksista ja muista rajoituksista vapaana voidaan poiketa, mikäli lunastaja

antaa tähän suostumuksensa. Mikäli selkeää poikkeamismahdollisuutta ei olisi, ei esimerkissä kuvatuslaisia pattitilannetta käytännössä välttämättä saada ratkaistua.

Vastuut ja velvollisuudet lunastusmenettelyssä

Eri osapuolten (erityisesti yhtiön/isännöitsijän) rooli, vastuut ja velvollisuudet lunastusmenettelyssä ovat nykysääntelyn perusteella epäselviä. Tilanteessa, jossa osakas käyttää lunastusoikeuttaan, edellyttää prosessin sujuva eteneminen ja loppuunsaattaminen aktiivisia toimenpiteitä. Laki ei tällä hetkellä kuitenkaan osoita vastuuta näiden toimenpiteiden hoitamisesta kenellekään. Tämä on käytännössä johtanut hankaliin tilanteisiin yhtiön ja isännöitsijän ilmoittaessa, ettei asian hoitaminen kuulu heille. Asiantilan selkeyttämiseksi ja prosessin sujuvoittamiseksi laissa olisi syytä säätää selkeät velvoitteet lunastusmenettelyn hoitamista koskien. Koska lunastustilanteet perustuvat yhtiön yhtiöjärjestykseen ja lunastajana on yhtiön osakas, on perusteltua, että vetovastuu lunastusprosessin hoitamisesta on asetettu selkeästi yhtiölle (usein käytännössä isännöitsijälle) sekä asettaa yhtiölle velvollisuus edesauttaa lunastustilanteissa asian etenemistä. Myös oikeuskirjallisuudessa on katsottu (esim. Asunto-osakeyhtiölain kommentaari, Furuholm-Kanerva-Kuhanen Rosen 2023) muun muassa, että lunastustilaisuuden käytännön järjestelyt joutuu hoitamaan isännöitsijä. KVKL ehdottaakin lakiin lisättäväksi, että mahdollisen lunastustilaisuuden järjestäminen on yhtiön velvollisuus.

Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta

KVKL kannattaa yleisesti työryhmän esittämiä asetusluonnoksen muutoksia. Katsomme kuitenkin, että asetuksessa on ehdotettua laajempi päivitystarve välitystoimeksiantojen käytännön hoitamisessa havaittujen seikkojen sekä välitysalaa valvovien viranomaisten linjausten johdosta.

Uudiskohteen vakuudet

Asetuksen 6 pykälää ehdotetaan mietinnössä muutettavaksi siten, että isännöitsijäntodistukseen tulee kirjata 5) tiedot uudiskohteen vakuuksista.

KVKL ehdottomasti kannattaa ehdotetun muutoksen tavoitetta. Ehdotettu termi ”uudiskohde” on nähdäksemme kuitenkin tulkinnanvarainen. Esimerkiksi kun kohteen valmistumisesta on kulunut vasta lyhyehkö aika, käytännössä erityisesti kuluttajat ja ostajat kuitenkin saattavat mieltää kohteen olevan ”uudiskohde”, vaikka kauppa ei sitä asuntokauppalaan näkökulmasta olisikaan. Vakuudet ovat erittäin keskeisiä osakkeenomistajan sekä yhtiön turvan kannalta ja niistä on myös annettava tieto ostajalle asuntokaupan yhteydessä. On syytä huomioida, että tieto vakuuksista on erittäin tarpeellinen uuden asunnon kaupan lisäksi myös käytetyn asunnon kaupassa silloin, kun yhtiön ja/tai osakkaiden hyväksi tulisi asuntokauppalaan

mukaan edelleen olla voimassa perustajaosakkaan ottamia vakuuksia. Vakuustietojen merkitsemistä isännöitsijäntodistukseen onkin syytä laajentaa ehdotetusta.

Esimerkiksi perustajaosakas on myynyt huoneiston rakentamisvaiheen aikana ensimmäiselle ostajalle (asuntokauppalain 2 ja 4 luvun mukainen kauppa). Muutama kuukausi kohteen valmistumisen jälkeen ensimmäinen ostaja myy kohteen edelleen toiselle ostajalle. Tieto vakuuksista ja niiden voimassaolosta on keskeinen myös tälle toiselle ostajalle, vaikka kyseessä on asuntokauppalain 6 luvun mukainen käytetyn asunnon kauppa.

5) -kohtaa on syytä laajentaa siten, että tiedot osakkaiden ja yhtiön hyväksi asetetuista vakuuksista on merkittävä todistukseen aina, kun sellaiset asuntokauppalain perusteella tulisi olla asetettuna esimerkiksi seuraavasti:

5) tiedot asuntokauppalain edellyttämistä vakuuksista.

Mahdollisesti kohdassa voisi selvytyden vuoksi myös nimenomaisesti viitata ao. asuntokauppalain säännöksiin.

Lähtökohdin kohteesta on oltava voimassa ainakin suorituskyytömyysvakuus aina silloin, kun kohteen käyttöönottohyväksynnästä on alle kymmenen vuotta. Tietosisällön osalta tarpeen ovat ainakin tieto siitä, onko vakuus edelleen voimassa (tai jo vapautettu) ja suorituskyytömyysvakuuden osalta lisäksi tieto siitä, onko vakuutta ylipäänsä kohteessa asetettu.

Muut tarvittavat lisäykset asetukseen

Yleisesti välitysliikkeen selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on katsottu laajaksi. Ostajaehdokkaille on annettava tälläkin hetkellä tietoja, joita ei kuitenkaan ole velvollisuutta merkitä isännöitsijäntodistukseen taikka eivät ole todistuksen liitteenä. Sen vuoksi välitysliike joutuu usein erikseen selvittämään yhtiöltä (käytännössä isännöitsijältä) näitä tietoja tai pyytämään asiakirjoja. Tämä aiheuttaa kaikille osapuolille jatkuvasti lisätyötä ja ainakin välillisesti myös lisäkustannuksia.

Tämän vuoksi katsomme, että asetukseen tulisi lisätä isännöitsijäntodistukseen merkittäviksi tiedoiksi tai todistuksen liitteeksi myös:

Tiedot ns. valinnaisesta vuokratontista: Silloin kun yhtiö sijaitsee niin sanotulla valinnaisella vuokratontilla, isännöitsijäntodistukseen tulisi merkitä tieto lunastushinnasta, minkä ajankohdan mukaisesti lunastushinta on laskettu, lunastukseen liittyvät muut kustannukset, lunastushinnan korotus- ja muut ehdot sekä mahdolliset lunastusajankohdat.

Viimeisimmän yhtiökokouksen pöytäkirja: On mahdollista, että pöytäkirjasta ilmenee sellaisia kaupasta päättämisen kannalta merkityksellisiä tietoja, joita ei kuitenkaan ole kirjattu

isännöitsijäntodistukseen. Yhtiökokouspöytäkirjojen saamisessa kohteen myyntiä varten on ilmennyt käytännössä haasteita. Isännöitsijäntodistuksen liitteisiin olisikin syytä lisätä viimeisimmän yhtiökokouksen pöytäkirja mahdollisine liitteineen.

Rahoitusvastike: Jos kohteen valmistumisesta on kulunut alle viisi vuotta, tieto siitä, sisältääkö isännöitsijäntodistukseen merkitty rahoitusvastike pelkän koron vai myös lainanlyhennyksen.

Rakennuttamisen tapa: Tietyissä tilanteissa myös tieto siitä, onko kyse ollut niin sanotusta grynderirakennuttamisesta vai ryhmärakennuttamisesta.

Nämä lisäykset täydentäisivät osaltaan kuluttajien suojaksi säädettyä lainsäädäntöä ja olisivat omiaan tukemaan sujuvaa ja turvallista asuntokauppaa.

Lisäksi toteamme vielä yleisesti, että valtioneuvoston asetuksen osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta tulee olla yhdenmukainen ja synkronoitu tulevan päivitetyn asuntomarkkinointiasetuksen kanssa (valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista).