



LAUSUNTO

31.3.2026 KAM/93/2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia Lausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä asunto-osakeyhtiölain muuttamiseksi

Lausunnon antaja Konkurssiasiamiehen toimisto

Konkurssiasiamiehen toimisto pitää esitettyjä lakimuutoksia kokonaisuudessaan hyvinä. Nykyisissä konkurssi- ja asunto-osakeyhtiölaeissa ei ole erikseen huomioitu asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvaa, konkurssin erityispiirteinä olevaa, osakkeenomistajien osakehuoneiston hallintaoikeutta ja yhtiön toiminnan keskinäisyyttä (mm. vastikerahoitus). Voimassa oleva sääntely koskeekin lähinnä velallisen ja velkojien välisiä suhteita. Tämän vuoksi nimenomaiset säännökset esimerkiksi osakkeenomistajan hallintaoikeuden ja vastikevelvollisuuden ulottuvuudesta konkurssitilanteissa on tarpeen.

Julkisselvitys

Valmistelun aikana on tarkasteltu varattomien asunto-osakeyhtiöiden konkurssien säännönmukaista julkisselvittämisen mahdollisuutta, mutta vaihtoehtoa ei ole pidetty tarpeellisenä, koska käytännössä ongelmana on usein kiinteistöomaisuuden arvottomuus, eikä julkisselvityksellä päästä olennaisesti konkurssin raukeamista parempaan lopputulokseen. Myöskään jokaista raukeavaa asunto-osakeyhtiön konkurssia ei ole tarpeen jatkaa julkisselvityksenä, koska läheskään kaikkiin konkurssisiin ei liity erityisiä selvitystarpeita, eikä kattava asunto-osakeyhtiöiden konkurssien julkisselvitys olisi taloudellisestikaan mahdollista.

Omaisuuksien hylkääminen ja määräysvallasta luopuminen

Hallituksen esityksen sivuilla 43 - 44 on käsitelty konkurssipesän mahdollisuutta luopua sille kuuluvasta omaisuudesta konkurssissa. Korkein oikeus on 28.12.2015 antanut ennakkopäätöksen KKO:2015:103, jossa muun ohella on käsitelty kysymystä siitä, voiko konkurssipesä vapautua velkavastuustaan hylkäämällä (golfyhtiön) osakkeet ja luopumalla niiden määräysvallasta. Ratkaisulla saattaa olla merkitystä myös asunto-osakeyhtiöiden konkurssissa, vaikka niissä realisoitava omaisuus on usein kiinteää (maapohja rakennuksineen).

Helsingissä, maaliskuun 31. päivänä 2026

Konkurssiasiamies

Terhi Maijala

Johtava konkurssiylitarkastaja

Henri Isoahde