OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto
LsN Markus Tervonen

Muistio

22.5.2024

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta (HE 48/2024 vp)

1 Esityksen keskeinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutoksia osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevia tiedoksiantoja koskevaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) sääntelyyn.

Esityksen tarkoituksena on varmistaa, että asunto-osakeyhtiöillä on käytössään riittävät keinot osakehuoneiston hallintaanoton käyttämiseen oikeussuojakeinona silloin, kun esimerkiksi osakkeenomistajan rikkomuksesta seuraa yhtiölle vähäistä suurempaa haittaa. Tämä edellyttää, että hallintaanotosta päättämiseksi ja päätöksen täytäntöön panemiseksi tarvittavat tiedoksiannot voidaan toteuttaa myös silloin, kun todisteellinen tiedoksianto ei ole mahdollista ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuvalle.

Asunto-osakeyhtiölain soveltamisessa on erityisesti viime vuosina tullut vastaan tilanteita, joissa tarvittavia tiedoksiantoja ole voitu toimittaa ulkomailla oleskeleville vastaanottajille laissa säädetyllä tavalla. Tämä on voinut johtua esimerkiksi siitä, että tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittamiseksi ei ole ollut saatavilla tarvittavia posti- tai kuriiripalveluita eikä asiakirjojen sähköinen toimittaminen ole ollut mahdollista. Tällaisia ongelmia on esiintynyt muun muassa tilanteissa, joissa on ollut tarve Venäjällä oleskelevien osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaanottoon.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva varoitus ja yhtiökokouksen päätös voitaisiin antaa tiedoksi muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä tieto osakehuoneistoon, jos tiedoksianto ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään. Lisäksi ehdotetaan, että haaste hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöasiassa voitaisiin toimittaa oikeudenkäymiskaaren mukaisena kuulutustiedoksiantona ja toimittamalla sitä koskeva ilmoitus osakehuoneistoon, jos tiedoksianto muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle ei ole muuten mahdollista. Ehdotuksen mukaan tieto edellä mainitulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta, päätöksestä tai haasteesta olisi toimitettava vastaanottajalle sähköpostitse, jos tämän sähköpostiosoite on tiedossa.

Postiosoite
Postadress
Oikeusministeriö
PL 25
FI-00023 Valtioneuvosto
Finland

Käyntiosoite
Besöksadress
Eteläesplanadi 10
00130 Helsinki
Finland

Puhelin
Telefon
0295 16001
Internat.
+358 295 16001

Faksi
Fax
09 160 67730
Internat.
+358 9 160 67730

S-posti, internet
E-post, internet
kirjaamo.om@gov.fi
www.oikeusministerio.fi
www.justitieministeriet.fi

Esityksessä ehdotetaan lisäksi poikettavaksi osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantoon sovellettavasta 60 päivän määräajasta silloin, kun päätös on annettava tiedoksi ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle. Ehdotuksella on tarkoitus varmistaa, etteivät päätöksen tiedoksiantoon liittyvät yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat johda hallintaanottopäätöksen tehottomuuteen.

2 Asian valmistelu

Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Työnsä ensi vaiheessa työryhmä valmisteli osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset, jotka sisältävä välimietintö annettiin 15.3.2024. Välimietintöä käsiteltiin työryhmälle asetetussa seurantaryhmässä, minkä lisäksi mietinnöstä järjestettiin lausuntokierros 15.3-17.4.2024. Esitys on valmisteltu työryhmän välimietinnön sekä siihen saadun lausuntopalautteen perusteella.

3 Esityksen vaikutukset

Ehdotuksilla mahdollistettaisiin osakehuoneiston hallintaanottoa koskevien päätösten tekeminen, tiedoksianto ja täytäntöönpano tilanteissa, joissa se voimassa olevan lain säännösten ja ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin käytettävissä olevien keinojen perusteella nykyisin estyy. Esityksestä seuraisi, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai huoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen menettelystä vähäistä suurempaa haittaa kärsivä asunto-osakeyhtiö voisi tällaisessakin tilanteessa käyttää asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia keinoja tilanteeseen puuttumiseksi. Tämä on tarpeen esimerkiksi tilanteissa, joissa osakkeenomistajan maksamattomien yhtiövastikkeiden ja niistä yhtiölle ja muille osakkeenomistajille seuraavien taloudellisten vaikeuksien johdosta on tarve huoneiston hallintaan ottamiseen ja edelleen vuokraamiseen yhtiövastikkeiden perimiseksi.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan, vuokralaisen ja huoneiston käyttöoikeuden saaneen asemaan. Ehdotus voi johtaa tilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiössä päätetään osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja päätös pannaan täytäntöön ilman, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja saa tosiasiassa tiedon asiasta. Toisaalta hallintaanotossa on kyse määräaikaisesta, enintään kolme vuotta kestävästä, viimesijaisesta keinosta. Kun osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi. Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

4 Esityksen suhde lakialoitteeseen 1/2024 vp (asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n muuttamisesta)

Esityksessä on pääosin lakialoitetta 1/2024 vp[1] vastaavasti otettu huomioon hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksi antamiseen liittyvät tarpeet tilanteissa, joissa todisteellinen tiedoksianto ulkomaille ei ole mahdollista. Tämän lakialoitteessa tunnistetun muutostarpeen lisäksi ehdotuksessa on otettu huomioon myös se, että hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano voi edellyttää häätötuomiota ja että häätöasian

[1] https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Lakialoite/Sivut/LA_1+2024.aspx

käsittely tuomioistuimessa edellyttää tällöin haasteen tiedoksi antamista osakkeenomistajalle.

5 Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.