

Asia: VN/36659/2023

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän välimietintö - Hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (osakehuoneiston hallintaanotto, tiedoksiannot)

Lausunnonantajan lausunto

1. Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta:

Asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkaan vastikerästeihin ja muihin asumishäiriöihin vain saatavan perinnän avulla ja / tai hallintaanottomenettelyyn turvautumalla. Hallintaanotossa osakkaan huoneisto otetaan enintään kolmeksi vuodeksi taloyhtiön hallintaan, yhtiö vuokraa kohteen kolmannelle ja hallintaanottovuokralla katetaan laissa säädettyjä osakkaan rästejä. Mikäli rästejä ei ole, hallintaanottovuokrat tilitetään osakkaalle. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiöiden turvaksi säädetty erityinen oikeussuojamenettely. Perintätoimien ja hallintaanoton onnistuminen vaikuttaa olennaisesti yhtiön ja sen osakkaiden oikeusasemaan. Jos vastikerästejä ei näillä toimin onnistuta kattamaan, koituvat vastikerästit viime kädessä muiden osakkaiden maksettavaksi. Tämä osaltaan kohottaa entuudestaan korkeita asumisen kustannuksia.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että hallintaanottomenettelyä koskeva sääntely on toimivaa. Menettelyn käyttämistä estävät tai rajoittavat lainsäädännölliset esteet tulisi viivytyksettä poistaa. Esimerkkinä tällaisista lainsäädännöllisistä esteistä tai rajoitteista voidaan mainita lakimuutosluonnoksen kattamat säännökset rajat ylittävissä tiedoksiantomenettelyissä.

Kiinteistöliitto kannattaa luonnosta asunto-osakeyhtiölain muutokseksi. Kiinteistöliitto on ollut mukana asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetussa työryhmässä ja kiittää oikeusministeriötä hyvästä yhteistyöstä.

Lainvalmistelun kiireinen aikataulu huomioiden ehdotetut hallintaanoton tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset ovat välttämättömiä ja tarpeellisia, jotta hallintaanotosta päättävällä taloyhtiöllä on tosiasiaassa käytössään riittävät keinot laissa edellytetyille varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamiselle ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle.

2. Kommentitne esityksen yleisperusteluista (Asian tausta ja valmistelu, Nykytila, Nykytilan arviointi, Tavoitteet, Ehdotukset ja niiden vaikutukset, Muut toteuttamisvaihtoehdot, Voimaantulo, Suhde perustuslakiin ja säättämisyjärjestys):

Kiinteistöliitto kiittää kattavista ja hyvistä yleisperusteluista.

Pidämme lain voimaantuloa koskevaa luonnosehdotusta selkeänä ja kannatettavana. Ehdotetuin tavoin on erittäin tärkeää, että lakimuutos helpottaisi tiedoksiantomenettelyjä riippumatta siitä, milloin hallintaanoton perusteena oleva osakkeenomistajan rikkomus on tapahtunut.

Kiinteistöliitto kiinnittää kuitenkin huomiota lain voimaantuloa koskevan luonnosehdotuksen perusteluihin. Perusteluissa todetaan (s.18), että asiassa noudatettavan tiedoksiantotavan kannalta merkitystä ei olisi siten esimerkiksi sillä, milloin huoneiston hallintaanottoa koskeva yhtiökokouksen päätös olisi tehty. Ehdotetusta voimaantulosäännöksestä ja voimaantulosäännöksen perusteluista syntyy ristiriitainen kuva, ja luonnosehdotusta tulee täsmentää tältä osin.

Pidämme lisäksi laajaa perusoikeudellista tarkastelua kannatettavana ja perusteltuna.

Vaikka Kiinteistöliitto kannattaa lakimuutosluonnosta, pidämme kuitenkin välttämättömänä, että osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista voidaan hallintaanottosääntelyn toimivuutta jatkotarkastella. Tarkastella tulisi esimerkiksi, voitaisiinko hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiselle säädetystä 60 päivän määräajasta luopua kaikissa tiedoksiantotapauksissa.

3 a) Arvionne hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksiantotapaa koskevasta ehdotuksesta (AYOL 8 luvun 3 §):

Kannatan

3 b) Perustelut/kommentit (ml. huomiot ehdotuksen säännöskohtaisista perusteluista):

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua muutosta. Pidämme kuitenkin välttämättömänä, että luonnoksessa ehdotettuja säännöksen yksityiskohtaisia perusteluja täsmennetään seuraavilta osin:

1. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että ehdotetun tiedoksiantotavan soveltamisen arviointi ei perustu asunto-osakeyhtiön johdon omaan harkintaan. Asunto-osakeyhtiön pyytäessä haastemieheltä varoituksen tiedoksiantoa, tulee haastemiehen luonnoksen mukaan arvioida, onko tiedoksianto ulkomailta oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, mahdollinen. Asunto-osakeyhtiön tulee voida luottaa viranomaisen arvioon varoituksen tiedoksiantamisesta, ja saada siitä kirjallinen tieto ns. estetodistuksen muodossa.

Ehdotetun säännöksen perusteluihin tulee siten kirjata, että haastemiehen tulee laatia tiedoksiantoa pyytäneelle asunto-osakeyhtiölle ns. estetodistus, josta käy asianmukaisine perusteluineen ilmi, ettei tiedoksianto ulkomaille ole tapauksessa mahdollinen.

2. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että esitetyn luonnoksen perusteluita täsmennetään siten, että niistä ilmenee selkeästi, tuleeko virallisessa lehdessä tiedoksiannettavassa kuulutusilmoituksessa julkaista hallintaanotettavan kohteen yksilöimiseksi osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen henkilön nimi vai ei. Kuulutusiilmoituksen sisältö on kuulutusta pyytävän tahon laadintavastuulla. Henkilötietojen tarpeettoman laajaan käyttämiseen voi liittyä EU:n tietosuojasetuksen ja tietosuojalainsäädännön perusteella sanktioita. Näiden sanktioiden välttämiseksi on välttämätöntä, että lakiluonnoksessa huomioidaan nimeä koskeva tieto nimenomaisesti. Arviointia ei tule jättää asunto-osakeyhtiön harkintaan ja riskille.

4 a) Arvionne hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaikaa koskevasta ehdotuksesta (AOYL 8 luvun 4 §):

Kannatan

4 b) Perustelut/kommentit (ml. huomiot ehdotuksen säännöskohtaisista perusteluista):

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua muutoslunnosta.

Kuten olemme edellä esittäneet (kohdassa 2), tulee kuitenkin osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista jatkotarkastella mm. hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiselle säädetystä 60 päivän määräajasta luopumista kaikissa hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamista koskevissa tilanteissa.

5 a) Arvionne haasteen tiedoksiantoa hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä koskevasta ehdotuksesta (AOYL 8 luvun 5 §):

Kannatan

5 b) Perustelut/kommentit (ml. huomiot ehdotuksen säännöskohtaisista perusteluista):

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua muutoslunnosta.

Haasteen tiedoksiantoa koskeva muutosehdotus on välttämätön hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöön panemiseksi, kun haaste on toimitettava tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle.

Ulosottokaaren 7 luvun 1 § mukaan ”Häätöä koskevan ulosottoperusteen nojalla täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä vastaajan lisäksi myös sellaista henkilöä vastaan, jonka oikeus asua ulosottoperusteessa tarkoitetuissa tiloissa tai muutoin käyttää niitä perustuu vastaajan oikeuteen (hädettävät)”. Näin ollen on perusteltua, että 5 §:ssä säädetään haasteen tiedoksi antamisesta vain osakkeenomistajalle, ei vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle. Häätöä haetaan osakkaalle ja täytäntöönpano tapahtuu kyseisen häätöpäätöksen nojalla myös huoneistossa asuvan osakkaan vuokralaisen ja / tai käyttöoikeuden saaneen osalta.

6. Muut kommentit:

-

Räsänen Tiina
Suomen Kiinteistöliitto ry