

## **Mellanrapport från arbetsgruppen för uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag - Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (besittningstagande av aktielägenhet, delgivningar)**

### **Inledning**

Justitieministeriet ber om ert utlåtande om ett utkast till regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag. I propositionen föreslås det att lagen om bostadsaktiebolag ändras så att delgivningar som behövs för att fatta och verkställa beslut om besittningstagande av en aktielägenhet ska kunna verkställas också i situationer där bevislig delgivning till utlandet inte är möjlig.

### **Bakgrund**

Ett mål i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering är bland annat att uppdatera lagen om bostadsaktiebolag samt att göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och att ta bostäder i besittning.

I samband med tillämpningen av lagen om bostadsaktiebolag har det framkommit ändringsbehov som särskilt ska beaktas vid uppdateringen av lagen. Fattandet av beslut om och verkställigheten av beslut om besittningstagande av aktielägenheter har ibland försvårats väsentligt av att de delgivningar som är en förutsättning för dem inte alltid kan sändas utomlands. Detta medför onödiga olägenheter för bolag som behöver använda metoden i fråga enligt lagen om bostadsaktiebolag för att ingripa i olägenheter som t.ex. en aktieägares överträdelse orsakar bolaget.

Den arbetsgrupp som tillsattes för att uppdatera lagen om bostadsaktiebolag hade till uppgift att i det första skedet av sitt arbete bereda lagförslag om underlättande av delgivningsförfarandet som är en förutsättning för besittningstagande av en aktielägenhet.

### **Målsättningar**

Syftet med förslaget är att säkerställa att ett bolag som enligt lagen om bostadsaktiebolag beslutar att ta en aktielägenhet i sin besittning de facto har tillgång till tillräckliga medel för att genomföra i lagen förutsatta delgivningar av en varning och av bolagsstämmans beslut till en mottagare som vistas utomlands. Ett ytterligare syfte med förslaget är att säkerställa att det att delgivning till utlandet med de medel som för närvarande står till buds förhindras

inte utgör ett hinder för verkställandet av beslutet om besittningstagande.

Utöver de ändringsförslag som gäller delgivning förfarandena i samband med besittningstagande av en aktielägenhet är syftet med förslaget att säkerställa att den tid som går åt till att delge bolagsstämman beslut om besittningstagande till utlandet inte leder till att beslutet blir utan verkan.

## Svarsanvisningar för mottagare

Lämna ert utlåtande genom att svara på den begäran om utlåtande som publicerats i tjänsten utlåtande.fi.

Utlåtandet behöver inte skickas separat per e-post eller post.

För att kunna lämna ett utlåtande måste användaren registrera sig och logga in på utlåtande.fi. Närmare anvisningar om hur man använder tjänsten finns på adressen utlåtande.fi under fliken Anvisningar -> Bruksanvisningar. Om ni behöver stöd med att ta i bruk tjänsten, kontakta lausuntopalvelu.om@gov.fi.

Alla utlåtanden som lämnas in är offentliga och publiceras i tjänsten utlåtande.fi.

## Tidtabell

Vänligen lämna in ert utlåtande senast den 17 april 2024.

Remisstiden för propositionen avviker från anvisningen om hörande vid författningsberedning, enligt vilken det ska reserveras minst sex veckor för inlämnande av utlåtande om ett författningsförslag. Orsaken till den kortare remisstiden är propositionens brådskande natur. De centrala intressentgrupperna för regeringen har hörts i samband med utarbetandet av propositionen i projektets arbetsgrupp och uppföljningsgrupp. Propositionen är snäv till omfattningen.

På grund av propositionens brådskande tidtabell kan det inte beviljas tilläggstid för lämnande av utlåtande.

## Beredare

Markus Tervonen, lagstiftningsråd, tfn +358 295 150 558, markus.tervonen@gov.fi  
Satu Pentikäinen, specialsakkunnig, tfn +358 295 150 282, satu.pentikainen@gov

## Länkar:

<https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=OM119:00/2023> - - Asunto-osakeyhtiölain tarkistaminen, hankesivu

<https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM192:00/2023> - - Osakehuoneiston hallintaanotto päätösten tiedoksianto on liittyvän asunto-osakeyhtiölain sääntelyn tarkistaminen, hankesivu

## Bilagor:

[Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän välimietintö 15032024.pdf](#) - Työryhmän välimietintö

[Propositionens huvudsakliga innehåll 15032024.pdf](#) - Esityksen pääasiallinen sisältö ja lakiehdotukset (SV)

## Sändlista:

Asukasliitto ry  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA  
Eduskunnan oikeusasiamies  
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry  
Etelä-Karjalan kärjäoikeus  
Etelä-Pohjanmaan kärjäoikeus  
Etelä-Savon kärjäoikeus  
Finanssiala ry  
Helsingin hovioikeus  
Helsingin kärjäoikeus  
Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta  
Ihmisoikeuskeskus  
Isännöintiliitto  
Itä-Suomen hovioikeus  
Itä-Suomen yliopiston yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunnan oikeustieteiden laitos  
Itä-Uudenmaan kärjäoikeus  
Juristiliitto  
Kainuun kärjäoikeus  
Kanta-Hämeen kärjäoikeus  
Keski-Suomen kärjäoikeus  
Keskuskauppakamari  
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat RAKLI ry  
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto  
Korkein oikeus  
Kuluttajaliitto ry  
Kuntaliitto  
Kymenlaakson kärjäoikeus  
Lapin kärjäoikeus  
Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta  
Liikenne- ja viestintäministeriö  
Länsi-Uudenmaan kärjäoikeus  
Maa- ja metsätalousministeriö  
Oulun kärjäoikeus  
Pirkanmaan kärjäoikeus  
Pohjanmaan kärjäoikeus  
Pohjois-Karjalan kärjäoikeus  
Pohjois-Savon kärjäoikeus  
professori Veikko Vahtera, Tampereen yliopisto

Päijät-Hämeen kärjäoikeus  
Rakennusteollisuus RT ry  
Rovaniemen hovioikeus  
Satakunnan kärjäoikeus  
Suomen Asianajajaliitto  
Suomen Kiinteistöliitto  
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry  
Suomen tuomariliitto ry  
Suomen vuokranantajat  
Tietosuoja-valtuutetun toimisto  
Tuomioistuinvirasto  
Turun hovioikeus  
Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta  
Työ- ja elinkeinoministeriö  
Ulosottolaitos  
Vaasan hovioikeus  
Valtioneuvoston oikeuskansleri  
Valtiovarainministeriö  
Varsinais-Suomen kärjäoikeus  
Vuokralaiset ry  
Ympäristöministeriö

## Lausunnonantajan lausunto

1. Era allmänna kommentarer om utkastet till proposition:

2. Era kommentarer om de allmänna motiveringen till propositionen (Bakgrund och beredning, Nuläge, Bedömning av nuläget, Målsättning, Förslagen och deras konsekvenser, Alternativa handlingsvägar, Ikraftträdande, Förhållande till grundlagen och lagstiftningsordning):

3 a) Er bedömning av förslaget till delgivningssätt för varningar och beslut om besittningstagande (lagen om bostadsaktiebolag 8 kap. 3 §):

- Understöder förslaget
- Jag stöder förslaget i ändrad form
- Motsätter mig förslaget
- Kan inte säga

3 b) Motiveringar/kommentarer (inkl. kommentarer om specialmotiveringen till förslaget):

4 a) Er bedömning av förslaget till tidsfrist för delgivning av beslut om besittningstagande (lagen om bostadsaktiebolag 8 kap. 4 §):

- Understöder förslaget
- Jag stöder förslaget i ändrad form
- Motsätter mig förslaget
- Kan inte säga

4 b) Motiveringar/kommentarer (inkl. kommentarer om specialmotiveringen till förslaget):

5 a) Er bedömning av förslaget till delgivning av stämning vid vräkningsrättegång som gäller verkställighet av beslut om besittningstagande (lag om bostadsaktiebolag 8 kap. 5 §):

- Understöder förslaget
- Jag stöder förslaget i ändrad form
- Motsätter mig förslaget
- Kan inte säga

5 b) Motiveringar/kommentarer (inkl. kommentarer om specialmotiveringen till förslaget):

6. Övriga kommentarer:

Leinonen Antti  
Oikeusministeriö

Tervonen Markus  
Oikeusministeriö