

Asia: VN/36659/2023

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

Lausunnonantajan lausunto

1. Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta:

Oikeusministeriö on varannut korkeimmalle oikeudelle tilaisuuden lausua

luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Korkein oikeus esittää lausuntonaan seuraavan.

Työryhmän ehdotuksilla pyritään puuttumaan käytännössä esiintyneisiin ongelmatilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiöllä olisi perusteet ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan, mutta hallintaan ottamisen edellytyksenä olevaa varoitusta, hallintaan ottamista koskevaa yhtiökokouksen päätöstä ja/tai haastetta häätöasiassa ei saada annettua tiedoksi Euroopan talousalueen ulkopuolella oleskelevalle henkilölle.

Osakehuoneiston ottamisella yhtiön hallintaan puututaan olennaisella tavalla osakkeenomistajan sekä mahdollisen vuokralaisen tai huoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeuksiin. Varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiannolla on siksi tärkeä merkitys näiden henkilöiden oikeussuojan kannalta. Haasteen tiedoksiannon osalta kyse on oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin takeisiin kuuluvan kuulemisperiaatteen toteutumisesta oikeudenkäynnissä.

Työryhmän ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:n 3 momenttiin otettaisiin erityissäännös haasteen tiedoksiannosta osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa häätöasiassa. Tältä osin korkein oikeus toteaa, että tiedoksiannosta oikeudenkäynnissä säädetään oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa olevin yleissäännöksin. Korkein oikeus ei pidä oikeudenkäyntimenettelyä koskevan sääntelyn selkeyden ja johdonmukaisuuden kannalta toivottavana kehityksenä sitä, että eri alojen substanssilakeihin ryhdyttäisiin sisällyttämään

tiedoksiantoa oikeudenkäynnissä koskevia erityissäännöksiä. Esimerkiksi ne haasteen tiedoksiantoa koskevat ongelmat, joita työryhmän kuvaamin tavoin saattaa esiintyä osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa häätöasiassa, voivat yhtä hyvin tulla esiin myös monenlaisissa muissa asioissa. Tämänkaltaisiin ongelmiin olisi perusteltua hakea ratkaisua ensisijaisesti kehittämällä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun sääntelyä.

Ehdotettujen tiedoksiantosäännösten sisältöä olisi jatkovalmistelussa joka tapauksessa aiheellista kehittää. Voidaan pitää selvänä, että varoituksen, yhtiökokouksen päätöksen tai haasteen tiedoksianto kuuluttamalla virallisessa lehdessä ei yleensä tosiasiallisesti tule tiedoksiannon kohteena olevan henkilön tietoon. Siksi olisi tärkeää, että virallisessa lehdessä tapahtuvaa tiedoksiantoa olisi velvollisuus täydentää kaikilla kohtuudella käytettävissä olevilla keinoilla, joilla voidaan pyrkiä edistämään sitä, että tieto asiasta tosiasiallisesti saavuttaa asianomaisen henkilön. Kun ehdotetut uudet tiedoksiantosäännökset asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n 5 momentissa ja 5 §:n 3 momentissa koskisivat nimenomaan tilanteita, joissa tiedoksiannon vastaanottajan osoite on tiedossa, vaikuttaisi perustellulta täydentää säännösehdotuksia siten, että tiedoksi annettava asiakirja tulisi lisäksi lähettää hänelle postitse kyseiseen osoitteeseen.

Tiedoksiannon tosiasiallista tehokkuutta olisi mahdollista parantaa myös säätämällä, että tiedoksi annettava asiakirja tulisi lisäksi lähettää tiedoksiannon vastaanottajalle sähköpostitse, jos hänen sähköpostiosoitteen on asunto-osakeyhtiön tiedossa. Esitysluonnoksessa ei ole perusteltu, miksi tämä keino, joka on todennäköisesti omiaan edistämään merkittävästi tiedoksiannon tosiasiallista tehokkuutta, on ehdotetussa asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n 5 momentissa rajattu koskemaan vain osakkeenomistajaa ja häntäkin vain silloin, kun hänen sähköpostiosoitteen on tallennettu osakehuoneistorekisteriin.

Tatu Leppänen

Presidentti

Jussi Alaranta

Hallinnollinen lakimies

Esittely täysistunnossa 17.4.2024.

Läsnä: presidentti Leppänen sekä oikeusneuvokset Häyhä, Sippo, Kantor, Huovila, Antila, Uusitalo, Engstrand, Ilveskero, Mäkelä, Tammi-Salminen, Tapani, Ojala, Guimaraes-Purokoski, Turpeinen, Pölönen ja Hakamies.

2. Kommenttinne esityksen yleisperusteluista (Asian tausta ja valmistelu, Nykytila, Nykytilan arviointi, Tavoitteet, Ehdotukset ja niiden vaikutukset, Muut toteuttamismvaihtoehdot, Voimaantulo, Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys):

-

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

6. Muut kommentit:

-

Alaranta Jussi

Korkein oikeus