

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista arvioivan työryhmän¹ välimietintö 15.3.2024

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (LUONNOS)

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia siten, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto voidaan toimittaa julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jos todisteellinen tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa, ei ole mahdollista. Lisäksi asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella haaste osakehuoneiston hallintaanotto-päätöksen täytäntöönpanemiseksi nostettavassa häätöasiassa voitaisiin antaa tiedoksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitetulla kuulutuksella, jos tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole muuten mahdollista. Ehdotusten tarkoituksena on tehostaa mainittujen tiedoksiantojen toimittamista ja siten mahdollistaa osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan sellaisissa lain soveltamisessa ilmi tulleissa tilanteissa, joissa tarvittavien tiedoksiantojen toimittaminen ulkomaille ei ole muuten mahdollista.

Asunto-osakeyhtiölain sääntelyä osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksi antamiseen sovellettavasta määräajasta ehdotetaan lisäksi muutettavaksi sen varmistamiseksi, ettei päätöksen tiedoksi antamiseen ulkomailla oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle kuluva aika johda päätöksen tehostomuuteen.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

¹ Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 [työryhmän](#), jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Työryhmän tehtävänä oli ensivaiheessa valmistella osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	3
1 Asian tausta ja valmistelu	3
1.1 Tausta	3
1.2 Valmistelu	3
2 Nykytila	3
3 Nykytilan arviointi.....	10
4 Tavoitteet	11
5 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	12
6 Muut toteuttamisvaihtoehdot	14
7 Lausuntopalaute.....	14
8 Säännöskohtaiset perustelut.....	14
9 Voimaantulo	18
10 Suhde muihin esityksiin.....	18
10.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	18
10.2 Suhde talousarvioesitykseen	18
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	18
LAKIEHDOTUS	23
Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta	23

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009, jäljempänä myös AOYL) säädetään osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan eräiden osakkeenomistajan, vuokralaisen tai osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen vähäistä suurempien, yhtiölle tai muille osakkeenomistajille haittaa aiheuttavien rikkomusten johdosta. Osakehuoneiston hallintaanotto on laissa tarkoitettu viime sijaiseksi keinoksi puuttua haittaa aiheuttavaan rikkomukseen.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan, vuokralaisen ja huoneiston käyttöoikeuden saaneen asemaan. Tämän johdosta lain lähtökohtana on, että hallintaanottoa koskevan varoitus ja päätös on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa, vuokralaista tai muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa kirjatulla kirjeellä. Hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpano voi edellyttää osakkeenomistajaa vastaan annettavaa häätötuomiota. Tällaisessa häätöasiassa haaste on annettava tiedoksi osakkeenomistajalle siten, kuin oikeudenkäymiskaassa säädetään.

On tärkeää varmistaa, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai käyttöoikeuden haltijan menettelystä haittaa kärsivällä asunto-osakeyhtiöllä on käytössään riittävät keinot ja tosiasialliset mahdollisuudet hallintaanotto-oikeussuojakeinon käyttämiseksi. Osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan on eräissä tilanteissa vaikeuttanut se, ettei hallintaanoton edellyttämiä tiedoksiantoja ole voitu toimittaa ulkomailla oleskeleville osakkeenomistajille laissa edellytetyllä tavalla.

1.2 Valmistelu

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (Vahva ja välittävä Suomi, Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58) tavoitteena on muun muassa asunto-osakeyhtiölain päivittäminen (ks. s. 122) sekä taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton helpottaminen (ks. s. 126). Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasais-
tamiseksi. Lain ajantasaistamisen tavoitteena on vastata pääministeri Orpon hallitusohjelmassa esitettyihin tarpeisiin.

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.

2 Nykytila

Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL, 1 luvun 2 §:n 2 momentti). Osakkeiden tuottama hallintaoikeus osakehuoneistoon muodostaa osakkeenomistuksen keskeisen sisällön ja oikeuttaa osakkeenomistajaa käyttämään huoneistoa yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen, kuten asuintai liikehuoneistona. Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai

osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (AOYL 1 luvun 4 §). Asunto-osakeyhtiöiden lisäksi asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei laissa säädetä toisin. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia. Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiötä ja muita osakkeenomistajia kohtaan eräitä velvollisuuksia, kuten velvollisuus maksaa yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan (AOYL 3 luvun 1 §) sekä pitää kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat ja hoitaa osakehuoneistoaan huolellisesti (AOYL 4 luvun 1 §:n 1 momentti ja 4 luvun 3 §). Edellä mainittujen asunto-osakeyhtiölain nimenomaisiin säännöksiin perustuvien osakkeenomistajan velvollisuuksien lisäksi yleinen yhteisöasumisessa ja naapurussuhteissa noudatettava periaate on, että osakehuoneistoa on käytettävä sen käyttötarkoituksen mukaisesti aiheuttamatta muille osakkeenomistajille ja asukkaille vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa (AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentin 3-5 kohta).

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön keinoista edellä mainittujen velvollisuuksien rikkomiseen puuttumiseksi. Viimesijaisena keinona yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto otetaan enintään kolmen vuoden ajaksi yhtiön hallintaan muun muassa, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa. Hallintaanoton perusteena voi olla myös osakehuoneiston käyttäminen oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä. Lisäksi osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen (AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentti). Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys (AOYL 8 luvun 2 §:n 2 momentti). Hallintaanottopäätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoajaksi ja kohteena olevat tilat (AOYL 8 luvun 2 §:n 3 momentti).

Hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttööikeuden saaneelle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan (AOYL 8 luvun 3 §:n 1 momentti). Varoituksen antamisen perusteen ilmoittamisella tarkoitetaan sekä sitä, mistä laissa tarkoitettua hallintaanoton tilanteesta on kyse että sitä, mitä osakkeenomistajan menettelyä on pidettävä säännöksen vastaisena (HE 216/1990 vp., s. 62).

Varoitus on ensisijaisesti annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla (AOYL 8:3.2 §). Tiedoksi antamista koskeva asunto-osakeyhtiölain säännös vastaa vuonna 1991 säädettyä aiempaa asunto-osakeyhtiölakia, jonka esitöissä viitataan haasteen tiedoksi antamisen osalta oikeudenkäymiskaaren 11 luvun sääntelyyn (HE 260/1990 vp., s. 63). Oikeudenkäymiskaaren mukaan tuomioistuimien huolehtii tiedoksiannosta, jollei toisin säädetä. Tuomioistuin voi huolehtia tiedoksiannosta antamalla sen tuomioistuimen henkilökuntaan kuuluvan tai haastemiehen tehtäväksi (oikeudenkäymiskaari 4/1734, jäljempänä myös OK, 11 luvun 1 §:n 1-2 momentti). Asunto-osakeyhtiölain säännöksellä on pyritty

siihen, että varoituksen tiedoksi antamisessa voidaan käyttää haastemiestä, jonka tehtäviin kuuluu antaa yksityisen pyynnöstä toimialueellaan tiedoksi haasteita, kutsuja, ilmoituksia ja muita asiakirjoja (haastemieslain, 505/1986, 3 §:n 1 momentti). Laissa ei ole tarkemmin säädetty siitä, missä järjestyksessä tällaiset ns. ulkoprosessuaaliset tiedoksiantopyynnöt täytetään (HE 4/1986 vp., s. 8). Lakia on tulkittu siten, että haastemies voi toimittaa tiedoksiannon oikeudenkäymiskaaren 11 luvun laajojen riita-asioiden tiedoksiantotavoilla. Tapauksen mukaan tiedoksianto voidaan siten toimittaa esimerkiksi henkilökohtaisesti tiedoksiannon kohteelle (OK 11 luvun 4 §) tai laissa säädettyjen edellytysten täytyessä ns. sijaistiedoksiantona (OK 11 luvun 7 §). Ulkomaille tiedoksiantoa toimitettaessa sovellettavaksi tulevat oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 8 ja 9 §.

Haastemiehen käyttämisestä on pidetty suositeltavana tapana varoituksen tiedoksi antamiseksi. Jollei haastemies ole yrityksistä huolimatta onnistunut tavoittamaan tiedoksiannon kohdetta eikä asiassa ole edellytyksiä oikeudenkäymiskaareissa tarkoitettun sijaistiedoksiannon toimittamiselle, haastemies antaa niin sanotun estetodistuksen. Tällä on merkitystä tilanteissa, joissa varoituksen tiedoksi antaminen on tehtävä asunto-osakeyhtiölain mukaisena erityisenä sijaistiedoksiantona; jos osakkeenomistajaa, vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan asunto-osakeyhtiölain mukaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi (AOYL 8 luvun 3 §:n 3 momentti). Tiedoksiannon toimittaminen mainitulla tavalla edellyttää, että yhtiö pystyy osoittamaan ensin tavoitteleensa riittävästi osakasta, vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa käyttöoikeuden saanutta.

Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailla ja hänen osoitteensa on tiedossa, tiedoksi annettavien asiakirjojen lähettämisestä tulee huolehtia siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu (OK 11 luvun 8 §). Lainkohdassa tarkoitettua erityistä sääntelyä on muun muassa EU-valtioiden kesken sovellettavassa ns. tiedoksiantoasetuksessa (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2020/1784) sekä laissa kansainvälisestä oikeusavusta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla (426/2015, jäljempänä myös siviilioikeusapulaki).

Jos oikeudenkäyntiasiakirja on annettava tiedoksi ulkomailla, tuomioistuimien tekee tiedoksiantoa koskevan pyynnön ulkomaan viranomaiselle. Oikeudenkäyntiin liittyviä asiakirjoja ovat haasteet, kutsut saapua tuomioistuimeen, kehotukset kirjallisen vastauksen antamiseksi ja vastaavat asiakirjat (siviilioikeusapulain 18 §, HE 216/2014 vp., s. 33). Säännös ei estä asiakirjan tiedoksiantoa suoraan tiedoksiannoista vastaavalle taholle vieraassa valtiossa, jos sanottu valtio ei vastusta tällaista toimintatapaa. Kuhunkin valtioon toimitettavissa tiedoksiannoissa noudatettava toimintatapa määräytyy erikseen sovellettavan lain ja/tai tiedoksiantoa koskevien kansainvälisten sopimusten sekä sopijapuolten mahdollisesti tekemien varaumien perusteella. Tiedoksiantoa koskeva oikeusapupyynnö on laadittava sen viranomaisen hyväksymällä kielellä, jolta oikeusapua pyydetään. Tiedoksiantoa koskevaan pyyntöön on liitettävä tiedoksiannettavat asiakirjat, jotka on tarvittaessa käännettävä pyynnön vastaanottavan valtion hyväksymälle kielelle (siviilioikeusapulain 19 §).

Suomi on liittynyt Haagin tiedoksiantosopimukseen (oikeudenkäynti- ja muiden asiakirjojen tiedoksiantoa ulkomailla siviili- tai kauppaoikeudellisissa asioissa koskeva yleissopimus, SopS 51/1969). Sopimusta sovelletaan siviili- tai kauppaoikeudellisissa asioissa, joissa oikeudenkäynti- tai muu asiakirja on tarpeellista lähettää tiedoksiantoa varten ulkomaille ja asiakirjan vastaanottajan osoite on tiedossa. (1 artikla). Oikeudenkäynti- ja muiden asiakirjojen lisäksi toisen sopimusvaltion viranomaisilta ja virkamiehiltä peräisin olevat muut asiakirjat voidaan toimittaa tiedoksiantamista varten toiseen sopimusvaltioon sopimuksen edellyttämällä tavalla

(17 artikla). Jokainen sopimusvaltio määrää oman lainsäädäntönsä mukaisesti keskusviranomaisen, jonka tehtävänä on vastaanottaa ja käsitellä toisista sopimusvaltiosta saapuvat tiedoksiantopyynnöt (2 artikla). Lähtökohtaisesti vastaanottajavaltion keskusviranomaisen toimittaa tai toimituttaa asiakirjan tiedoksiantamisen sopimuksessa tarkemmin määrättyllä tavalla (5 artikla). Jollei jäsenvaltio sitä vastusta, sopimus ei kuitenkaan estä lähettämistä asiakirjoja postitse suoraan ulkomailla oleville henkilöille eikä tiedoksiantoa suoraan vastaanottajavaltion virkamiesten tai muiden toimivaltaisten henkilöiden välityksellä (10 artikla). Osa sopimusvaltioista on tehnyt varauksia, jotka estävät asiakirjojen lähettämisen ja tiedoksiannon keskusviranomaisesta käyttämättä.²

Pohjoismaiden välillä on voimassa sopimus Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kesken oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa (SopS 26/1975). Pohjoismainen sopimus perustuu suoriin yhteyksiin toimivaltaisten viranomaisten välillä. Suomessa tuomioistuimet lähettävät asiakirjat suoraan toisen pohjoismaan vastaanottavalle viranomaiselle.

Haasteen tiedoksiannossa noudatettavan menettelyn ohella osakehuoneiston hallintaanottoa edeltävä varoitus voidaan antaa tiedoksi muuten todistettavalla tavalla (AOYL 8 luvun 3 §:n 2 momentti). Todisteellinen tiedoksianto tarkoittaa sitä, että tiedoksiannon voidaan jälkikäteen osoittaa tapahtuneen. Todistettava tiedoksianto voi siten periaatteessa olla mikä tahansa menettely, jos jälkeensä voidaan näyttää, että varoituksen vastaanottaja on vastaanottanut varoituksen. Koska varoituksen tulee olla kirjallinen, tiedoksianto ei kuitenkaan voi tapahtua suullisesti. Tällainen todisteellinen tiedoksianto voi tapahtua esimerkiksi todistajien läsnäollessa. Tiedoksianto voi tapahtua todisteellisesti myös niin, että vastaanottaja kuittaa saaneensa varoituksen tiedokseen.

Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä (AOYL 8 luvun 3 §:n 3 momentti). Säännös on tarpeen, koska tiedoksiantoa ei voida toimittaa tuntemattomalle asunnon haltijalle todisteellisesti. Asunto-osakeyhtiölain säännös vastaa asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (481/1995, AHVL) 54 §:n 4 momentin säännöstä irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta silloin, kun vuokralaista ei tiedetä. Säännös lisättiin aiemmin voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 82 §:ään AHVL:n säätämisen yhteydessä (laki 483/1995, HE 304/1994 vp).

Asunto-osakeyhtiölain ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tiedoksiantosäännökset ovat muutenkin läheisessä yhteydessä toisiinsa siksi, että huoneiston haltuunotto vaikuttaa myös vuokralaisen asemaan. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetty varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksiantaminen vuokralaiselle on tärkeää siksi, että muussa tapauksessa hallintaan ottamista koskeva päätös voisi tulla täytäntöönpanokelpoiseksi vuokralaista vastaan ilman, että häntä on tarvinnut missään vaiheessa kuulla. Jos varoitusta ei pitäisi antaa tiedoksi myös vuokralaiselle tai tiedoksianto voisi tapahtua AHVL:ää keveämmällä menettelyllä, huoneiston ottamista yhtiön hallintaan voitaisiin pyrkiä käyttämään kiertotienä pyrittäessä eroon vuokralaisesta. Vuokralaisen oikeusturva olisi tällöin heikompi kuin mitä se on AHVL:n mukaan (HE 216/1990 vp., s. 63).

² Haagin yleissopimuksen teksti, selitysmuistio, sopimukseen kuuluvat valtiot ja niiden tekemät varaukset löytyvät [Haagin konferenssin verkkosivulta](#).

Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutumisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset (AOYL 8 luvun 3 §:n 4 momentti). Laissa ei määritellä varoitukselle voimassaoloaikaa. Varoituksen on oltava voimassa kohtuullisen ajan, mutta kohtuullinen aika voi olla eri tilanteissa eri pituinen. Vastikkeenmaksun laiminlyönnin osalta varoituksen on katsottu olevan voimassa niin kauan, kunnes maksu on tapahtunut.

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä samalla tavalla kuin laissa säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton (AOYL 8 luvun 4 §). Erityistä määräaika päätöksen tiedoksiantamiselle on perusteltu sillä, että kaikkien niiden, joiden asemaan ja oikeuksiin päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan vaikuttaisi, etu olisi, että päätöksen toteutuminen ei kovin pitkään olisi avoin kysymys (HE 304/1994 vp³, s. 137). Toisaalta 60 päivän määräajasta säättämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä arvioitiin, että myös tämän tiedoksiantoajan puitteissa saattaa syntyä tilanteita, joissa päätöstä ei onnistuta antamaan ajoissa tiedoksi esimerkiksi ulkomailla oleville (HE 304/1994 vp., s. 137).

Osakkeenomistaja, vuokralainen tai osakehuoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan ollut laissa säädetty peruste. Tällainen moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on annettu tiedoksi (AOYL 8 luvun 5 §:n 1 momentti). Jos osakkeenomistaja haluaa moittia päätöstä sen vuoksi, että ennen hallintaanottoa koskevaa päätöstä ei ole annettu varoitusta lain edellyttämällä tavalla, hän voi moittia päätöstä lain yleisten säännösten mukaisesti.

Hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano edellyttää osakehuoneiston saamista tosiasiallisesti yhtiön hallintaan. Yhtiöllä ei ole oikeutta omin toimin ilman osakkeenomistajan suostumusta ottaa huoneistoa hallintaansa, vaikka huoneisto olisi tyhjillään eikä hallintaanottopäätöstä olisi moitittu. Jos osakkeenomistaja ja huoneiston mahdollinen vuokralainen suostuvat vapaaehtoisesti hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoon, oikeudenkäyntiä ja ulosottoviranomaisen apua häädön toimittamiseksi ei tarvita. Jos tuomioistuin hylkää hallintaanoton perustetta koskevan yhtiökokouksen päätöksen moitekanteen, tuomioistuimen päätös saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio (AOYL 8 luvun 5 §:n 2 momentti).

Jos huoneiston luovuttamisesta vapaaehtoisesti yhtiön hallintaan ei saada sovittua osakkeenomistajan kanssa, yhtiön on huoneiston hallintaansa saadakseen nostettava häätökanne kärjäoikeudessa. Häätötuomion nojalla huoneistosta voidaan häätää varsinaisen tuomioissa mainitun vastaajan lisäksi myös sellainen henkilö, jonka oikeus asua tiloissa tai muuten käyttää niitä perustuu vastaajan oikeuteen (ulosottoaari 705/2007, jäljempänä myös UK, 7 luvun 1 §). Haastehakemuksessa on lähtökohtaisesti ilmoitettava muun muassa kantajan vaatimus, seikat joihin vaatimus perustuu sekä kanteen tueksi esitettävät todisteet (OK 5 luvun 2 §:n 1 momentti). Haastehakemuksessa on lisäksi ilmoitettava asianosaisten nimet ja kotipaikat sekä heidän laillisen edustajansa tai asiamiehensä yhteystiedot sekä se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos kantaja ei tiedä vastaajan yhteystietoja, hänen on ilmoitettava, mitä hän on tehnyt niiden selvittämiseksi (OK 5 luvun 2 §:n 2 momentti). Jos asia koskee häätöä ja kantaja ilmoittaa, ettei asia

³ Mainitulla esityksellä päätöksen tiedoksiannon määräaika pidennettiin 30 päivästä 60 päivään. Lain esitöissä 30 päivän määräaika arvioitiin varsin lyhyeksi.

hänen käsityksensä mukaan ole riittävä, haastehakemuksessa on vaatimuksen perusteena tarpeen mainita ainoastaan ne seikat, joihin vaatimus välittömästi perustuu. Tällöin ei tarvitse ilmoittaa myöskään todisteita. Haastehakemuksessa on kuitenkin täsmällisesti yksilöitävä se sopimus, sitoumus tai muu kirjallinen todiste, johon kantaja vetoaa (OK 5 luvun 3 §:n 1 momentti).

Haaste häätöoikeudenkäynnissä annetaan tiedoksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa säädetyllä tavalla. Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailla ja hänen osoitteensa on tiedossa, eikä tiedoksiannosta ole uskottu asianosaisen huolehdittavaksi, tuomioistuimen tulee huolehtia haasteen tiedoksiannosta siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu (OK 11 luvun 8 §). Oleskelulla ei tarkoiteta aivan lyhytaikaista oleskelua. Edellytyksenä ei kuitenkaan ole pysyväisluontoinen oleskelu ulkomailla, vaan esimerkiksi useamman viikon tai kuukauden ulkomaanmatka. Riittävää on siis, että tiedossa on se osoite, jossa tiedoksiannon vastaanottaja tiedoksiantohetkellä oleskelee (HE 16/1990 vp., s. 16). Mahdollisuudet ulkomailla oleskelevan vastaajan osoitteen selvittämiseksi vaihtelevat kohdemaasta riippuen eikä kaikissa maissa ole vastaavaa keskitettyä väestötietojärjestelmää kuin Suomessa. Selvitysvastuuta vastaajan osoitteesta sekä riittäviä toimia osoitteen selvittämiseksi on arvioitu muun muassa ratkaisussa KKO 2011:40. Jollei tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta voida saada tietoa, tuomioistuin huolehtii tiedoksiannon toimittamisesta kuuluttamalla. Rikosasiassa haastetta ei voida antaa vastaajalle tiedoksi kuuluttamalla (OK 11 luvun 9 §). Tiedoksianto kuuluttamalla tulee kysymykseen ainoastaan silloin, kun ei ole käytössä mitään muuta tiedoksiantotapaa. Kuuluttamiseen tulee ryhtyä ainoastaan silloin, kun tuomioistuin on täysin vakuuttunut siitä, että asianomaisen asuinpaikka on tuntematon (HE 16/1990 vp., s. 16-17).

Tuomioistuin kontrolloi tiedoksiannon laillisuutta viran puolesta, jos vastaanottaja ei noudata hänelle annettua kehotusta. Tiedoksianto on toimitettava uudelleen, jos tiedoksiantoa ei ole toimitettu määräajassa tai se on toimitettu virheellisesti, ja asianosainen on jäänyt saapumatta tuomioistuimeen tai ei ole antanut häneltä pyydettyä kirjallista vastausta tai lausumaa, jollei uutta tiedoksiantoa virheen vähäisyyden vuoksi ole pidettävä tarpeettomana (OK 11 luvun 18 §).

Jos vastaaja, jota on kehoitettu vastaamaan kirjallisesti asiassa, jossa sovinto on sallittu, ei ole antanut pyydettyä vastausta määräajassa tai ei ole esittänyt vastauksessaan kanteen vastustamiselle perustetta tai vetoa ainoastaan sellaiseen perusteeseen, jolla selvästi ei ole vaikutusta asian ratkaisemiseen, asia ratkaistaan valmistelua jatkamatta. Kanne hyväksytään tällöin yksipuolisella tuomiolla. Yksipuolisen tuomion antamista vastaajaa vastaan ei estä se, että haasteen tiedoksiannossa on jouduttu turvautumaan kuulutustiedoksiantoon. Siltä osin kuin kantaja on luopunut kanteesta tai se on selvästi perusteeton, kanne hylätään tuomiolla (OK 5 luvun 13 §:n 1 momentti). Sen asianosaisen asiana, jonka vaatimuksesta yksipuolinen tuomio on annettu, on huolehtia siitä, että vastapuoli saa tiedon yksipuolisesta tuomiosta (OK 12 luvun 14 §:n 1 momentti). Asianosaisella, jota vastaan on annettu yksipuolinen tuomio, on oikeus hakea takaisinsaantia siinä tuomioistuimessa, joka on antanut yksipuolisen tuomion. Takaisinsaantia on haettava kirjallisesti 30 päivän kuluessa siitä lukien, kun takaisinsaannin hakija hänen läsnäollessaan toimitetussa ulosmittauksessa taikka muulla tavoin todisteellisesti on saanut tiedon yksipuolisesta tuomiosta. Jos yksipuolinen tuomio on annettu siitä syystä, että asianosainen ei ole noudattanut kehotusta antaa kirjallinen vastaus tai saapua tuomioistuimeen, hakemuksessa on mainittava sellainen syy tuomion muuttamiselle, jolla olisi voinut olla merkitystä asiaa ratkaistaessa (OK 12 luvun 15 §).

Häätötuomio pannaan täytäntöön ulosottokaaren mukaisessa menettelyssä (UK 7 luku). Lainvoimaa vailla oleva yksipuolinen tuomio pannaan täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio (UK

2:9 §). Tuomion takaisinsaannin määräaika ei estä yksipuolisen tuomion täytäntöönpanoa. Pääsäännön mukaan täytäntöönpano peruutetaan heti, jos ulosottoperusteena ollut tuomio kumotaan tai sitä muutetaan. Toimeenpantu häättö peruuntuu kuitenkin vasta, kun kumoava tuomio on lainvoimainen. Jos täytäntöönpano peruutetaan, hakijan on korvattava häädettävälle täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutunut vahinko. Jos se täytäntöönpanon yhteydessä sopivasti käy päinsä, ulosottomiehen tulee hakijan pyynnöstä antaa vastaajalle tiedoksi ulosottoperusteena oleva lainvoimaa vailla oleva yksipuolinen tuomio (UK 3:42 §).

Täytäntöönpano käynnistyy muuttokehotuksella, jossa on ilmoitettava muuttopäivä, jolloin häädettävien on viimeistään muutettava tiloista, sekä se, miten paikalle jääneen omaisuuden suhteen on lain mukaan meneteltävä. Muuttokehotus lähetetään häädettävälle ulosottoperusteessa tarkoitettuihin tiloihin ja lisäksi mahdollisesti tiedossa olevaan muuhun osoitteeseen taikka jätetään suljettuna tai avonaisena ilmoituksena ulosottoperusteessa tarkoitettuihin tiloihin (UK 7 luvun 2 §). Muuttokehotus annetaan vastaajalle annettavassa vireilletuloilmoituksessa (UK 3 luvun 33 §). Ilmoitusta ei tarvitse antaa, jos vastaajan olinpaikkaa ei ole saatu selville tai on aihetta olettaa, että ilmoitus tuntuu vaikeuttaa täytäntöönpanoa. Lain esitöiden mukaan vastaajan olinpaikan tuntemattomuus ei muodostu esteeksi antaa vireilletuloilmoitusta ja muuttokehotusta, koska muuttokehotus voidaan lähettää tai jättää ulosottoperusteessa tarkoitettuihin tiloihin (HE 216/2001 vp., s. 197).

Jos häädettävä ei ole muuttanut viimeistään muuttokehotuksessa mainittuna päivänä, häättö toimitetaan poistamalla kohteena olevista tiloista häädettävät ja siellä oleva omaisuus (UK 7 luvun 5 §:n 1 momentti). Jollei häädettävä ole häädön alkaessa kuljettanut pois omaisuuttaan, ulosottomiehen on huolehdittava siitä, että ulosottoperusteessa tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa sekä niihin välittömästi liittyvällä alueella oleva omaisuus kuljetetaan pois. Muu kuin vähäarvoinen omaisuus otetaan talteen. Arvoton tai vähäarvoiseksi katsottu omaisuus hävitetään. Ulosottomies voi antaa hävittämisen ulkopuolisen tehtäväksi tai antaa hakijalle tämän pyynnöstä luvan menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla (UK 7 luvun 6 §:n 1 momentti). Rajanveto saattaa olla hankalaa sen suhteen, minkälainen omaisuus on niin vähäarvoista, että se voidaan hävittää tai antaa hakijan huolehdittavaksi. Kriteerinä voidaan pitää sitä, olisiko esineestä todennäköisesti saatavissa myynti- ja säilytyskustannukset ylittävä myyntihinta erillisenä myyntiobjektina (HE 216/2001 vp., s. 200). Kun on epäilykseltöntä, että muuttopäivä on tullut häädettävän tietoon eikä hän ole huolehtinut omaisuudestaan, voidaan paikoilleen jätetty vähäarvoinen omaisuus rinnastaa hylättyyn omaisuuteen. Sen sijaan päinvastaisessa tapauksessa varovaisuus on paikallaan. Näin toiminta on sopusoinnussa omaisuuden suoja koskevan perustuslain 15 §:n kanssa (HE 216/2001 vp., s. 200-201).

Häädön kohteena oleva omaisuus saadaan ulosmitata, vaikka velallisella olisi oikeus erottaa se ulosmittauksesta. Ulosmitattu ja muu talteen otettu omaisuus myydään ulosottokaaren 5 luvussa säädetyllä tavalla. Mahdollinen ylijäämä kauppahinnasta tilitetään häädetylle, jos hänen tilitysosoitteensa tiedetään, ja muussa tapauksessa talletetaan hänen varalleen. Jos häädetyn yhteystiedot tunnetaan, hänelle on välittömästi häädön jälkeen ilmoitettava, miten hänelle kuuluvan omaisuuden suhteen on menetelty (ulosottokaaren 7 luvun 7 §).

Häättö voidaan panna täytäntöön myös jättämällä omaisuus paikoilleen ja estämällä häädettävän pääsy tiloihin. Omaisuuden suhteen on kuukauden kuluessa meneteltävä 1 momentissa säädetyllä tavalla tai myytävä se paikanpäällä, jollei häädettävä itse sitä ennen halua kuljettaa omaisuuttaan pois. Omaisuutta ei saa jättää asuintiloihin, jos siitä aiheutuu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa (UK 7 luvun 6 §:n 2 momentti).

Eläinten, säilytyskelvottoman ja vaarallisen omaisuuden sekä havaittujen ja muusta omaisuudesta erotettavissa olevien valokuvien, asiakirjojen ja muiden vastaavien esineiden suhteen

ulosottomiehen on meneteltävä tavalla, jota olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena (UK 7 luvun 6 §:n 3 momentti). Tiloissa saattaa olla hädetylle tunnearvoa omaavia valokuvia tai päiväkirjoja taikka merkityksellisiä asiapapereita, kuten kirjanpitoa, kuitteja ja laskuja. Jos valokuvat ja asiakirjat ovat muusta omaisuudesta erotettavissa, ne on otettava talteen (HE 216/2001 vp., s. 202). Se, kuinka kauan mainittua materiaalia kyetään säilyttämään, riippuu ulosottomiehen käytössä olevista säilytystiloista ja siitä, voidaanko hädätyn olettaa tulevan niitä noutamaan.

Kun osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeuden saaneen menettelystä, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi tämän kanssa. Jos osakehuoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaon päättyttyä ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu (AOYL 8 luvun 6 §:n 1 momentti). Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle (AOYL 8 luvun 6 §:n 2 momentti).

Osakehuoneiston hallintaan ottamiseen johtanut olosuhde voi muuttua hallintaanoton aikana siten, että hallintaanoton keskeyttäminen voi olla perusteltua. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaista säännöstä hallintaanoton keskeyttämisestä, mutta osakkeenomistajalla voi lain yleisten säännösten perusteella olla oikeus vaatia asian käsittelemistä uudelleen, jos tilanne on muuttunut siten kuin yhtiökokousasioiden uudelleen käsittelemistä koskevasta oikeuskäytännöstä ilmenee. Käytännössä yhtiöt ottavat yleensä vapaaehtoisesti huomioon olosuhteiden muuttumisen siten, että hallintaanotto saatetaan keskeyttää. Käytäntö perustuu viime kädessä maallikkohallinnon haluun välttää hankalia riitoja, jotka voivat vähentää asumismukavuutta ja aiheuttaa maallikkohallinnon hankaliksi mieltämiä toimintavelvollisuuksia ja vastuita (onko osakehuoneisto vuokrattu käypään hintaan, onko vuokralaisen valinta ja seuranta riittävän huolellista jne.) (HE 24/2009 vp., s. 166-167).

3 Nykytilan arviointi

Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn soveltamisessa on esiintynyt tilanteita, joissa huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan on estynyt sen johdosta, ettei tarvittavia tiedoksiantoja ole voitu toimittaa ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle laissa edellytetyllä tavalla. Näin on ollut muun muassa tilanteissa, joissa osakkeenomistaja asuu tai oleskelee pysyvästi valtiossa, jonne tiedoksiantojen toimittaminen ei ole mahdollista sen johdosta, että posti- tai kuriiripalvelut eivät toimi eikä sähköisiä yhteyksiä tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittamiseksi voida käyttää. Toisaalta mahdollista on, että tiedossa olevan tiedoksiannon kohteen osoite on sellaisessa valtiossa, johon tiedoksiantoa ei tarvittavan kansainvälisen sopimusjärjestelyn ja/tai puuttuvan viranomaisyhteistyön johdosta ole mahdollista toimittaa.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole otettu huomioon tilanteita, joissa hallintaanottopäätöksen edellyttämiä tiedoksiantoja ei voida toimittaa yhtiön tiedossa olevalle ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle laissa edellytetyllä tavalla. Hallintaanoton estymisestä seuraa tällöin, ettei asunto-osakeyhtiö voi käyttää laissa säädettyä osakehuoneiston hallintaanottoa keinona puuttua osakkeenomistajan haittaa tai häiriötä aiheuttavaan menettelyyn. Hallintaanoton estyessä yhtiö ei voi esimerkiksi vuokrata osakehuoneistoa edelleen maksamatta jääneiden yhtiövastikkeiden

perimiseksi. Koska asunto-osakeyhtiön toiminnan rahoitus perustuu olennaisilta osin osakkeenomistajilta perittäviin yhtiövastikkeisiin, voidaan muilta osakkeenomistajilta joutua perimään korotettua yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Jos vastikkeenmaksu on keskeytynyt useamman osakehuoneiston osalta ja/tai yhtiön muut osakkeenomistajat eivät kykene suoriutuun korotetun yhtiövastikkeen maksamisesta, voi tämä vaikuttaa laajemmin yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Osakkeenomistajilla voi olla niin paljon maksamatta olevia vastikkeita, että yhtiön hoitokulujen jatkuva kattaminen edellyttää merkittäviä vastikkeen korotuksia, jos huoneistoja ei saada yhtiön hallintaan ja vuokrattavaksi vastikerästien kattamiseksi. Jos suhteellisen suuri osa vastikkeista jää maksamatta, tästä voi seurata ainakin tilapäinen merkittävä vastikkeen korotus.

Huoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksiannon 60 päivän määräaika on käytännössä osoittautunut toisinaan liian lyhyeksi erityisesti silloin, kun päätös on annettava tiedoksi ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle. Määräajan ylittämisestä seuraa, että päätös on lain mukaan tehoton eikä yhtiö voi siihen enää vedota eikä viranomainen voi päätöksen täytäntöönpanemiseksi antaa virka-apua (HE 216/1990 vp., s. 63). Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena seurauksena tapauksissa, joissa yhtiöllä on tarve huoneiston hallintaanotosta asianmukaisesti päättämällä puuttua haittaa aiheuttavaan rikkomukseen, mutta sen käytettävissä ei tosiasiallisesti ole keinoja päätöksen tiedoksiantamiseksi määräajassa.

Asunto-osakeyhtiölain perusteella ulkomaille toimitettavia ns. ulkoprosessuaalisia tiedoksiantoja vastaavasti myös hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpanemiseksi tarvittavan häätökanteen käsittelyssä voi ilmetä haasteita. Mikäli hallintaan otettavan osakehuoneiston omistajan osoitteesta ulkomailla on saatavissa tieto, oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitetun kuulustelutiedoksiannon käyttö haasteen tiedoksi antamiseksi estyy ja tiedoksiannossa on noudatettava luvun 8 §:ssä tarkoitettua tiedoksiantoa siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Viimeksi mainitun tiedoksiannon toteuttaminen voi puolestaan käytännössä estyä esimerkiksi tilanteessa, jossa tiedoksi annettavien asiakirjojen ulkomaille toimittamiseksi tarvittavia postiyhteyksiä ei ole käytettävissä eikä tiedoksiantojen toimittamista koskevaa kansainvälistä yhteistyötä voida järjestää muulla tavalla (esimerkiksi sähköisellä viestinnällä). Oikeudenkäymiskaarissa ei ole otettu huomioon tilanteita, joissa lain 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettu tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, estyy sen johdosta, ettei tiedoksiannon toteuttaminen ole tosiasiallisesti mahdollista. Käytännön tilanteet hallintaanotosta päätettäessä ja päätöstä täytäntöönpannaessa vaihtelevat sen suhteen, onko tiedoksiannon vastaanottajan osoite tiedossa. Edellytykset päätöksen täytäntöönpanolle vaihtelevat siten jossakin määrin sattumanvaraisesti sen perusteella, onko tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla tiedossa tai selvitettävissä. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena silloin, kun tiedoksiannon toimittaminen ulkomailla tiedossa olevaan osoitteeseen ei ole tosiasiallisesti mahdollista ja yhtiöllä on tarve ottaa osakehuoneisto hallintaan osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen vähäistä suurempaa haittaa aiheuttavan rikkomuksen johdosta.

4 Tavoitteet

Ehdotuksella pyritään mahdollistamaan osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä asunto-osakeyhtiölain mukaan olevien varoituksen ja päätöksen tiedoksianto yhtiön tiedossa olevalle ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, niissä tapauksissa, joissa lain mukainen todisteellinen tiedoksianto ei ole mahdollinen. Tavoitteena on, että osakkeenomistajalle pyritään myös näissä tilanteissa käytössä olevin keinoin toimittamaan tieto varoituksesta ja päätöksestä. Käytännössä tämä edellyttää ns. kuulustelutiedoksiannon hyödyntämistä viimesijaisena keinona siitä huolimatta, ettei tällaista menettelyä käytettäessä voida tosi-

asiassa varmistaa tiedon saavuttavan hallintaanoton kohteena olevan osakehuoneiston omistajaa. Esityksessä ehdotettava tiedoksiannottotapa tulisi kyseeseen vain tilanteissa, joissa voitaisiin riittävällä tavalla osoittaa, ettei tiedoksiannon toimittaminen ulkomaille muulla tavalla ole mahdollista. Esityksellä ei ole tarkoitus vaikuttaa tiedonantojen toimittamiseen Suomessa eikä sellaisissa tapauksissa, joissa tiedoksianto ulkomaille on mahdollinen. Viimeksi mainittuja tapauksia ovat erityisesti ne, joissa tiedoksiannot voidaan käytännössä toimittaa riittävällä tavalla EU:n tiedoksiantoasetuksen mukaisia menettelyjä noudattaen ja siten kuin tiedoksiantojen toimittamisesta on pohjoismaiden kesken sovittu. Tiedoksiantojen toimittaminen mainituissa tapauksissa ehdotetaan tämän johdosta rajattavaksi ehdotuksen ulkopuolelle. Ehdotuksen soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa mahdollisuudet tiedoksiannon toimittamiseen ulkomaille tulisivat arvioitavaksi tapauskohtaisesti.

Ehdotuksen tavoitteena on lisäksi sen varmistaminen, ettei huoneiston hallintaanottoa koskeva päätös käy tehottomaksi sellaisen päätöksen tiedoksiannon määräajan ylittämisen johdosta, johon yhtiö ei voi käytettävissään olevin keinoin vaikuttaa. Tavoitteen toteuttaminen edellyttää päätöksen tiedoksiannon määräaikaa koskevan säännöksen tarkastelua.

Ehdotuksen tavoitteena on myös helpottaa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti tehdyn osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva päätöksen täytäntöönpanoa niissä tapauksissa, joissa haasteen tiedoksianto OK 11 luvun 8 §:n edellyttämällä tavalla ulkomailla olevalle vastaajalle, jonka osoite on tiedossa, estyy sen johdosta, ettei tiedoksianto ulkomaille ole mahdollinen. Yksin asunto-osakeyhtiölain sääntelyn muuttamisella ei käytännössä ole merkitystä hallintaanotto-oikeussuojakeinon käyttämisen kannalta, jos hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano estyy sen johdosta, että huoneiston hallintaa ei luovuteta yhtiölle vapaaehtoisesti. Asunto-osakeyhtiö ei voi itse ryhtyä toimiin lain mukaisesti tehdyn hallintaanottopäätöksen täytäntöön panemiseksi, vaan täytäntöönpano edellyttää häätötuomiota ja sen täytäntöönpanoa ulosoton toimesta. Ehdotuksen soveltamisala ehdotetaan rajattavaksi edellä hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksiantoa koskevaa ehdotusta vastaavasti.

5 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella osakehuoneiston hallintaanottoa kokeva varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan, silloin kuin tiedoksiantoa ei voida toimittaa muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään. Ehdotettua tiedoksiantomennettelyä pääosin vastaavaa tiedoksiannottotapaa voidaan voimassa olevan lain mukaan käyttää tilanteissa, joissa ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on. Kaikkien käytössä olevien tiedoksiantokeinojen käytön varmistamiseksi säännöksessä ehdotetaan myös, että yhtiön tulisi ehdotettua kuulutustiedoksiantoa käyttäessään toimittaa tieto varoituksesta lisäksi osakkeenomistajan sähköpostiosoitteeseen, jos se on ilmoitettu Maanmittauslaitoksen pitämään osakehuoneistorekisteriin. Muutettua säännöstä sovellettaisiin lain 8 luvun 4 §:n säännöksen perusteella myös yhtiökokouksen hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksiantoon.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 4 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka perusteella osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksi antamiseen ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle ei sovellettaisi 60 päivän määräaikaa. Tiedoksiannon määräajasta poikkeamisella mainituissa tilanteissa on tarkoitus varmistaa, etteivät päätöksen tiedoksiantoon liittyvät yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat johda päätöksen tehottomuuteen.

Toisaalta on perusteltua edellyttää, että hallintaanotosta päättänyt yhtiö ryhtyy myös mainituissa tilanteissa riittävän pian tarvittaviin toimiin päätöksen tiedoksi antamiseksi. Tämän johdosta esityksessä ehdotetaan 60 päivän määräaikaa päätöksen tiedoksiannon hakemiselle, kun päätös on tarpeen toimittaa ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:ään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella haaste osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa häätöasiassa voitaisiin antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muulla tavoin mahdollinen. Ehdotuksen tarkoituksena on mahdollistaa huoneiston hallintaanottoa koskevan häätöasian käsittely niissä tapauksissa, joissa haasteen tiedoksianto oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 8 §:n edellyttämällä tavalla ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle ei ole mahdollinen.

Ehdotuksilla mahdollistettaisiin osakehuoneiston hallintaanottoa koskevien päätösten tekeminen, tiedoksianto ja täytäntöönpano sellaisissa tilanteissa, joissa se voimassa olevan lain säännösten ja ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin käytettävissä olevien keinojen perusteella nykyisin estyy. Ehdotuksesta seuraisi, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai huoneistoa hallitsevan 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.

Ehdotus voi johtaa tilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiössä päätetään osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja päätös pannaan täytäntöön ilman, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja saa tosiasiallisesti tiedon asiasta. Ehdotuksen myötä mainittu seuraamus voisi kohdistua nykyisestä poiketen myös sellaiseen ulkomailla oleskelevaan osakkeenomistajaan, jonka osoite tiedoksiantojen toimittamisen ajankohtana on tiedossa, mutta jolle tiedoksiannon toimittaminen tuohon osoitteeseen ei ole mahdollista. Tyypillisesti tällainen päätös ei välittömästi vaikuta hallintaanoton kohteena olevan huoneiston käyttöön osakkeenomistajan itsensä toimesta tämän oleskellessa ulkomailla hallintaanoton tapahtuessa. Toisaalta päätös rajoittaa osakehuoneiston tulevaa käyttöä hallintaanoton aikana siitä huolimatta, että menettelynsä korjanneella osakkeenomistajalla voi olla oikeus vaatia asian käsittelyä yhtiökokouksessa hallintaanoton päättämiseksi muuttuneiden olosuhteiden perusteella. Jos kyse on osakkeenomistajan vuokraaman osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, päätös voi tarkoittaa käytännössä sitä, että huoneistosta maksettava vuokra käytetään ensisijaisesti maksamatta jääneen yhtiövastikkeen kattamiseen. Ulkomailla oleskelevan osakkeenomistajan omistaman osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan voi toisaalta olla omistajan edun mukaista, jos tämä on estynyt täyttämään asunto-osakeyhtiölain mukaisia velvollisuuksiaan yhtiövastikkeen maksamisesta tai huoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen riittävästä valvonnasta.

Tiedoksiannolla virallisessa lehdessä olisi vaikutuksia osakkeenomistajan yksityiselämän suojaan, mukaan lukien henkilötietojen suoja. Vaikutuksia syntyy erityisesti siitä, että julkaistaviin tietoihin sisältyisi tieto hallintaanoton perusteesta. Muun muassa osakkeenomistajan maksamattomat yhtiövastikkeet voivat tarkoittaa tietoa hänen taloudellisista vaikeuksistaan. Maksuhäiriöitä koskevia tietoja ei ole pidetty sellaisenaan arkaluonteisina tietoina, mutta niiden käsittelyllä voi olla vaikutuksia kyseessä olevan henkilön asemaan ja toimintamahdollisuuksiin ja tällaisten tietojen käsittelyyn liittyy riskkejä henkilötietojen suojan kannalta (PeVL 8/2022 vp).

6 Muut toteuttamisvaihtoehdot

Esitystä valmistelleen työryhmän toimeksiantoon kuuluu pääministeri Orpon hallitusohjelman mukaan muun muassa taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton helpottaminen (ks. s. 126). Esitykseen sisältyvien säännösehdoitusten ohella valmistelun yhteydessä on tunnistettu mahdollisuus hallintaanottoa koskevan sääntelyn kehittämiseen muun muassa sähköisten tiedoksiantotapojen osalta. Lisäksi on esitetty, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja voisi tai tämän tulisi nimetä Suomessa oleva edustaja, jolle tiedoksiannot voitaisiin toimittaa. Mainitut tiedoksiantotavat eivät kuitenkaan sellaisenaan mahdollistaisi tiedoksiantoa niissä tilanteissa, joissa osakkeenomistaja ei ole ilmoittanut yhtiölle sähköistä yhteystietoa eikä nimennyt edustajaa. Esityksen valmistelun aikataulu ei ole mahdollistanut tällaisten laajempien sääntelyvaihtoehtojen arviointia.

Esityksessä ehdotettavan AOYL 8 luvun 4 §:n uuden 2 momentin ohella valmistelun yhteydessä on tarkasteltu voimassa olevan säännöksen 1 momentin muuttamista siten, että yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon 60 päivän määräajasta luovuttaisiin. Tällaisen muutoksen yhteydessä laissa olisi mahdollista edellyttää päätöksen tiedoksi antamista viipymättä päätöksen tekemisestä, jolloin tiedoksiannon viipymättömyys tulisi säännöksen perusteella arvioitavaksi tapauskohtaisesti ja viipymättömyyden arvioimisessa voitaisiin ottaa huomioon myös päätöksen tiedoksiantoon ulkomaille kuluva aika. Nykyinen sääntely on toisaalta arvioitu toimivaksi niissä tapauksissa, joissa päätöksen tiedoksi antamiseen laissa säädettyssä määräajassa on käytössä riittävät keinot. Esityksen valmistelun aikataulu ei ole mahdollistanut mainitun laajemman sääntelyvaihtoehdon vaikutusten perusteellista arvioimista.

Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn kehittämistä on tarkoitus arvioida edelleen osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista.

7 Lausuntopalaute

8 Säännöskohtaiset perustelut

8 luku

Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

3 §. Varoituksen antaminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *5 momentti*, jossa säädetään varoituksen tiedoksiantamisesta silloin, kun pykälän 2 momentissa tarkoitettu tiedoksianto haasteen tiedoksi antamisesta säädetyllä tavalla muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle ei ole mahdollista. Varoitus voitaisiin tällaisissa tapauksissa antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä tieto osakehuoneistoon. Yhtiö vastaisi virallisen lehden julkaisun hakemisesta ja varoituksen toimittamisesta osakehuoneistoon. Varoituksen katsottaisiin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Momentissa tarkoitettu tiedoksiantotapa tulisi sovellettavaksi, kun tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla olisi tiedossa. Mainituissa tilanteissa taloyhtiön pyytäessä haastemieheltä varoituksen tiedoksiantoa, haastemiehellä on käytettävissään oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa tarkoitettujen oikeudenkäyntiasiakirjojen tiedoksi antamisessa laajassa riita-asiassa noudatettavat keinot.

Oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 8 §:n mukaan tiedoksiannon vastaanottajan oleskellessa ulkomailla ja hänen osoitteensa ollessa tiedossa, tiedoksi annettavien asiakirjojen lähettämisestä on huolehdittava siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Tiedoksiantoihin sovellettavaa erityistä sääntelyä on muun muassa EU:n ns. tiedoksi-antoasetuksessa, josta ehdotuksessa ei esitetä poikettavaksi. Muissa kuin Euroopan unionin jäsenvaltioihin toimitettavissa tiedoksiannoissa sovellettavaksi voivat tulla tiedoksiantoja koskevat kansainväliset sopimukset, joita sovelletaan, kun oikeudenkäynti- tai muu asiakirja on tarpeellista lähettää tiedoksiantoa varten ulkomaille. Ehdotus ei vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen pohjoismaiden kesken, mihin sovelletaan Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kesken tehtyä sopimusta oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa. Toisaalta on mahdollista, että tiedoksiannon tarve kohdistuu valtioon, joka ei ole liittynyt tiedoksi-antoihin koskeviin kansainvälisiin sopimusjärjestelyihin.

Tiedoksiannon toimittaminen momentissa tarkoitettulla tavalla edellyttäisi sen toteamista, että tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollinen. Mainitun edellytyksen täyttyminen tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti. Tiedoksianto voi estyä esimerkiksi sen johdosta, ettei tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittaminen kohdevaltioon ole mahdollista. Näin voi olla esimerkiksi sen johdosta, ettei kohdevaltioon ole saatavilla tarvittavia posti- tai kuriiripalveluita eikä kohdevaltion viranomaisen ole ilmoittanut sähköistä yhteystietoa asiakirjojen toimittamiseksi. Toisaalta erityisesti asiakirjojen tiedoksiantoa koskevan kansainvälisen sopimusjärjestelyn puuttuessa mahdollista on, ettei tiedoksiannon kohdevaltion viranomaiselta tiedoksiantoa yritettäessä saada tarvittavaa selvitystä tiedoksiannon toteuttamisesta asianmukaisella tavalla. Mainituissa tilanteissa haastemies voisi laatia tiedoksiantoa pyytäneelle yhtiölle ns. estetodistuksen, josta kävisi asianmukaisine perusteluineen ilmi, ettei tiedoksianto ulkomaille ole tapauksessa mahdollinen.

Ehdotettu tiedoksiantotapa vastaa pääosin pykälän 3 momentissa tarkoitettua tiedoksiantoa silloin, kun osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut ei ole yhtiön tiedossa. Koska säännös tulisi sovellettavaksi tilanteissa, joissa osakkeenomistaja oleskelee ulkomailla, ehdotuksessa ei 3 momenttia vastaavasti mahdollistettaisi varoituksen julkaisemista paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä. Ehdotus vastaa pääosin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettua kuulutustiedoksiantomenettelyä, joka tulee sovellettavaksi, kun tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta voida saada tietoa. Edellytykset varoituksen tiedoksi antamiselle ehdotettavalla tavalla vastaisivat asiallisesti oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettuja kuulutustiedoksiannon edellytyksiä tilanteessa, jossa ei ole käytössä mitään muuta tiedoksiantotapaa (HE 16/1990 vp., s. 16).

Jollei tiedoksiannon vastaanottajan osoite ulkomailla ole tiedossa eikä sitä kyetä selvittämään, asiakirjan tiedoksianto oikeudenkäynnissä voi tulla kyseeseen kuuluttamalla (oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §). Kuulutustiedoksiannon toimittaminen on vastaavin edellytyksin mahdollista haastemiehen toimittaessa osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva varoituksen tiedoksiannon yhtiön pyynnöstä ns. ulkoprosessuaalisena tiedoksiantona. Ilman ehdotettavaa säännöstä on mahdollista, että edellytykset asunto-osakeyhtiölain mukaan tehokkaalle hallintaanottopäätökselle vaihtelevat jossakin määrin sattumanvaraisesti sen perusteella, onko tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla tiedossa tai selvitettävissä. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, kun tiedoksiannon toimittaminen ulkomailla tiedossa olevaan osoitteeseen ei ole tosiasiaa mahdollista ja yhtiöllä on tarve ottaa osakehuoneisto hallintaan osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen vähäistä suurempaa haittaa aiheuttavan rikkomuksen johdosta.

Virallisessa lehdessä julkaistavat tiedoksiannot ovat saatavilla lehden verkkopalvelusta kutakin lehden numeroa koskevana erillisenä julkaisuna. Virallisen lehden verkkopalvelu ei mahdollista

tietojen hakemista massahakuina. Ehdotuksessa tarkoitetut osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva varoitus ja yhtiökokouksen päätös sekä haaste päätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä sisältävät osakkeenomistajaa sekä mahdollista muuta osakehuoneistossa asuvaa koskevia henkilötietoja ja yksityiselämän suojan piiriin kuuluvia tietoja, kuten tämän yksilöintitiedot sekä tietoja hallintaanoton perusteesta. Verkossa saatavilla olevan virallisen lehden käytön laajentuessa ehdotuksessa tarkoitettujen tiedoksiantojen toimittamiseen tulee huomiota kiinnittää henkilötietojen käsittelyyn liittyviin seikkoihin. Tiedot olisi rajattava siten, että virallisessa lehdessä julkaistavasta ilmoituksista kävisivät ilmi ainoastaan tiedoksiannon toimittamiseksi välttämättömät tiedot. Hallintaanottoa koskevan varoituksen osalta tällaisia tietoja olisivat varoituksen kohteen yksilöimiseksi tarvittavien tietojen lisäksi tiedot varoituksen antamisen perusteesta (AOYL 8 luvun 3 §:n 1 momentti). Hallintaanottoa koskevassa päätöksessä on lain mukaan mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat (AOYL 8 luvun 2 §:n 3 momentti).

Osakkeenomistajan tavoittelemiseksi säännöksessä edellytettäisiin lisäksi varoitusta koskevan tiedon toimittamista osakkeenomistajalle sähköpostitse, jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tallennettu osakehuoneistorekisteriin yhtiökokouskutsun toimittamista varten. Mainittua ei kuitenkaan pidettäisi momentissa säädetyn tehokkaan tiedoksiannon edellytyksenä, jos yhtiön tiedossa ei olisi tällaista osakkeenomistajan sähköpostiosoitetta.

Ehdotettua säännöstä sovellettaisiin luvun 4 §:n viittaussäännöksen nojalla myös huoneiston hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamiseen.

4 §. Päätöksen tiedoksianto. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jossa poikettaisiin hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiseen pykälän 1 momentin mukaan sovellettavasta 60 päivän määräajasta silloin, kun päätös on annettava tiedoksi ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Määräajasta poikkeaminen on mainituissa tilanteissa tarpeen, koska päätöksen tiedoksiantamiseen velvollisella yhtiöllä ei ulkomaille toimitettavien tiedoksiantojen yhteydessä ole tosiasiaa mahdollisuutta varmistaa sitä, että tiedoksianto voidaan toimittaa 60 päivän määräajassa. Esityksen valmistelun yhteydessä on käynyt ilmi, että määräajan soveltaminen ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin johtaa käytännössä usein hallintaanottopäätöksen tehottomuuteen.

Päätöksen tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle edellyttää käytännössä sitä, että yhtiö hakee päätöksen tiedoksiantoa ns. ulkoprosessuaalisena tiedoksiantona siten, kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään. Ehdotuksen mukaan yhtiön olisi haettava päätöksen tiedoksiantoa 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei yhtiö olisi hakenut päätöksen tiedoksiantoa määräajassa, päätös olisi pykälän 1 momentin perusteella tehoton.

5 §. Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin haasteen tiedoksiannosta osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöön panemiseksi nostettavan häätökanteen käsittelyn yhteydessä silloin, kun haaste on toimitettava tiedoksi ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle.

Haasteen tiedoksiantoon sovelletaan OK 11 luvun säännöksiä. Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailla ja hänen osoitteensa on tiedossa, tuomioistuimen tulee luvun 8 §:n mukaan huolehtia tiedoksi annettavien asiakirjojen lähettämisestä siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Jollei tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta voida saada tietoa, tuomioistuin huolehtii luvun 9 §:n mukaan tiedoksiannon toimittamisesta kuuluttamalla. Viimeksi mainittu tilanne voi tulla kyseeseen haettaessa osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen

täytäntöönpanoa osakkeenomistajaa vastaan nostettavalla häätökanteella ja tuomioistuimen tullessa täysin vakuuttuneeksi siitä, ettei osakkeenomistajan olinpaikasta voida saada tietoa. Ensin mainitussa tilanteessa tiedoksianto voi käytännössä estyä, jos osakkeenomistajan osoitteesta on saatavilla tieto, mutta tiedoksiannon toimittaminen tilanteeseen soveltuvalla tavalla ei ole mahdollista. Mainitussa tilanteessa tiedoksiannon toimittamisen edellytykset vastaavat asiallisesti OK 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettua, jolloin tiedoksianto kuuluttamalla tulee kysymykseen, kun käytössä ei ole mitään muuta tiedoksiantotapaa (vrt. HE 16/1990 vp., s. 16).

Osakehuoneiston hallintaanottotilanteissa edellytykset ulkomailla oleskelevan osakkeenomistajan osoitetiedon saamiselle vaihtelevat. On mahdollista, että osakkeenomistaja on ilmoittanut osoitteeseen Suomessa sijaitsevan osakehuoneiston, josta tätä ei voida ulkomailla oleskelun johdosta tavoittaa. Toisaalta tiedossa voi olla osakkeenomistajan osoite ulkomailla. Edellytykset ulkomailla oleskelevan osakkeenomistajan osoitetiedon selvittämiseksi vaihtelevat muun muassa sen perusteella, onko tiedoksiannon kohdevaltiossa käytävissä väestötietojärjestelmä tai muuta vastaavaa rekisteriä osoitetiedon selvittämiseksi. On mahdollista, että ilman erillistä sääntelyä hallintaanottopäätöksen täytäntöön panemisen edellytykset määräytyvät käytännössä jossakin määrin sattumanvaraisten seikkojen perusteella, mitä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Momentissa ehdotetaan säädettäväksi häätöasiassa vastaajana olevalle osakkeenomistajalle annettavan haasteen tiedoksi antamisesta OK 11 luvun 9 §:n mukaisella kuulutuksella silloin, kun tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole muuten mahdollista. Tiedoksiannon toimittamisen edellytykset tulisivat arvioitavaksi tapauskohtaiseksi ja tuomioistuimen tulisi säännöstä soveltaessaan vakuuttua siitä, ettei OK 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettu tiedoksianto ole asiassa mahdollinen. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että tiedoksi annettavia asiakirjoja ei ole mahdollista toimittaa tiedoksiannon kohdevaltioon. Säännös voisi tulla sovellettavaksi myös, jos tiedoksiannon toimittaminen estyisi sen johdosta, ettei tiedoksiannon kohdevaltion viranomaiselta yrityksestä huolimatta saataisi tarvittavaa selvitystä tiedoksiannon toteutumisesta.

Ehdotuksen soveltaminen olisi rajoitettu tilanteisiin, joissa tiedoksiannon kohde oleskelee muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Ehdotuksella ei siten poikettaisi EU:n tiedoksiantoasetuksesta, joka on suoraan sovellettavaa oikeutta. Ehdotus ei myöskään vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen pohjoismaiden kesken, mihin sovelletaan Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kesken tehtyä sopimusta oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa. Ehdotuksella ei ole tarpeen poiketa mainituista rajat ylittäviin tiedoksiantoihin sovellettavista järjestelyistä, koska niitä sovellettaessa tarvittavat tiedoksiannot voidaan käytännössä toimittaa riittävällä tavalla.

Kuulutusmenettely on vakiintuneesti käytössä oleva asiakirjan tiedoksiantotapa oikeudenkäynnissä silloin, kun tiedoksiannon vastaanottajan tai hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttaman olinpaikasta ei voida saada tietoa. Virallisessa lehdessä julkaistavassa haasteessa ilmoitetaan tyypillisesti vastaajan yksilöintitietojen lisäksi kantajan vaatimukset, jotka ehdotuksessa tarkoitetuissa yleensä koskevat osakehuoneiston jättämistä kantajan vapaaseen hallintaan, maksamattomien yhtiövastikkeiden suorittamista sekä kuulutuksesta aiheutuvien kustannusten korvaamista.

Kuulutustiedoksiantoa käytettäessä ei voida varmistua siitä, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja tosiasiallisesti saa tiedon asiasta. Ehdotuksessa tarkoitetuissa tapauksissa on toisaalta mahdollista, että myös osakkeenomistajan oleskellessa ulkomailla tieto kuulutuksesta voidaan tosiasiallisesti saattaa tämän tietoon toimittamalla siitä riittävät tiedot hallintaanoton kohteena ole-

vaan osakehuoneistoon. Tämän johdosta momenttiin ehdotetaan otettavaksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädettyä kuulutusmenettelyä täydentävä säännös haastetta koskevan ilmoituksen toimittamisesta osakehuoneistoon. Osakehuoneistoon toimitettavasta oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitetusta ilmoituksesta tulisi käydä ilmi tiedoksi annettavan asiakirjan pääasiallinen sisältö sekä se, missä tiedoksi annettava asiakirja on nähtävillä.

9 Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Esityksen voimaantulosäännöksessä ehdotetaan selvyuden vuoksi säädettäväksi siitä, että hallintaanottoa koskeva varoitus ja yhtiökokouksen päätös sekä hallintaanoton täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä annettava haaste voidaan toimittaa ehdotuksessa tarkoitetulla tavalla, kun tiedoksianto toimitetaan lain voimaantulon jälkeen. Asiassa noudatettavan tiedoksiantotavan kannalta merkitystä ei olisi siten esimerkiksi sillä, milloin hallintaanoton perusteena oleva osakkeenomistajan rikkomus olisi tapahtunut tai milloin huoneiston hallintaanottoa koskeva yhtiökokouksen päätös olisi tehty.

10 Suhde muihin esityksiin

10.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Vireillä ei ole muita esityksiä, joiden käsittely olisi sovittava yhteen esityksen kanssa.

10.2 Suhde talousarvioesitykseen

Ehdotus ei vaikuta valtion talousarvioon.

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Omaisuuksensuoja

Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuksensuojalla tarkoitetaan vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joihin kuuluu laajimpana esineisiin kohdistuva omistusoikeus. Omistusoikeus käsittää periaatteessa kaikki ne oikeudet, jotka eivät jollain erityisellä perusteella kuulu jollekulle muulle kuin omistajalle tai ole omistusoikeudesta erotetut.

Asunto-osakkeiden omistus tuottaa oikeuden käyttää osakehuoneistoa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaisesti ja antaa huoneiston tai sen osan käyttöoikeus toiselle vuokraa tai muuta korvausta vastaan tai korvauksetta. Lisäksi omistus tuottaa oikeuden luovuttaa osakkeet ja niiden tuottamat oikeudet. Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa osakehuoneiston hallintaanotto ei yleensä vaikuta hallintaanoton hetkellä osakkeenomistajan huoneiston omaan käyttöön, koska ehdotettava tiedoksiantomenettely tulisi sovellettavaksi tilanteessa, jossa osakkeenomistaja oleskelee ulkomailla. Huoneiston hallintaoikeuden luovuttamista toisen käyttöön hallintaanotto voi rajoittaa siten, että hallintaoikeudesta maksettava korvaus (vuokra) käytetään ensi sijassa hallintaanotosta aiheutuvien kulujen ja laiminlyötyjen yhtiövastikkeiden kattamiseen. Osakkeenomistajan voidaan olettaa ottaneen mainitun rajoituksen huomioon osakkeet hankkiessaan. Hallintaanotto ei rajoita osakkeenomistajan oikeutta osakkeiden ja niiden tuottamien oikeuksien luovuttamiseen.

Hallintaanotosta seuraavan omistusoikeuden rajoituksen arvioinnissa on otettava huomioon myös sen perusteena olevasta rikkomuksesta yhtiölle ja sen muille osakkeenomistajille aiheutuvat haitta. Hallintaanotosta päättäminen edellyttää, että sen perusteena olevalla rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Hallintaanoton perusteet on laissa määritelty tarkkarajaisesti ja ne perustuvat laiminlyönnistä tai rikkomuksesta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuvaan vähäistä suurempaan haittaan. Esityksessä ei ehdoteta muutettavaksi hallintaanoton perusteita, vaan sen tarkoituksena on muuttaa hallintaanotosta päättämiseen ja sen täytäntöönpanoon liittyvää tiedoksiantomenettelyä siten, että asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn oikeussuojakeinon käyttämiseen on tosiasiaa mahdollisuudet. Ehdotuksella pyritään käytettävissä olevin keinoin varmistamaan, että hallintaanoton kohteena olevan osakehuoneiston omistaja tai huoneistossa asuva vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut saa asiasta tiedon.

Hallintaanoton kohteena olevan osakkeenomistajan ja huoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen suojaamiseksi on lähtökohtaisesti perusteltua edellyttää, että tämä saa tiedon varoituksesta ja päätöksestä. Muiden osakkeenomistajien omaisuudensuojan ja sen perusteella oikeutettujen odotusten kannalta on kuitenkin ongelmallista, jos tiedoksiantomenettelyn toteuttamiseen liittyvät puutteet estävät hallintaanoton käytön yhtiön lakisääteisenä oikeussuojakeinona. Tasapainon saavuttamiseksi toisaalta hallintaanottomenettelyn kohteena olevan osakkeenomistajan ja asukkaan ja toisaalta hallintaanotosta päättävän yhtiön ja sen muiden osakkeenomistajien kesken, esityksessä ehdotetaan, että tiedoksianto olisi muun ulkomaille käytettävissä olevan tiedoksiantotavan estyessä toteutettava sellaisella julkisuutta tuottavalla ja hallintaanoton kohteen mahdollisimman tehokkaasti tavoittavalla tavalla, jonka toteuttamiseen on tosiasiaa edellytykset. Edellytykset esityksessä tarkoitetun kuulutustiedoksiannon käyttämiselle olisi arvioitava tapauskohtaisesti. Ehdotettu varoituksen ja päätöksen tiedoksiantotapa vastaa pääosin voimassa olevaa sääntelyä tilanteessa, jossa ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen on tai jossa tämän olinpaikka ei ole tiedossa. Lisäksi ehdotettava tiedoksiantomenettely vastaa pääosin oikeudenkäynnissä tiedoksi annettaviin asiakirjoihin sovellettavaa menettelyä tilanteissa, joissa osakkeenomistajan osoitetiedon puuttuessa käytössä ei ole mitään muuta tiedoksiantotapaa.

Ehdotuksen omaisuudensuojaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa on lisäksi otettava huomioon, että osakehuoneiston ottamisessa yhtiön hallintaan on kyse määräaikaisesta, enintään kolme vuotta kestävästä, viimesijaisesta keinosta. Yhtiökokous voi päättää tai valtuuttaa hallituksen päättämään hallintaanoton keskeyttämisestä, jos osakkeenomistaja korjaa menettelynsä taikka keskeyttäminen on muuten tarkoituksenmukaista.

Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpano voi edellyttää häätötuomion hankkimista ulosottoperusteena (ks. jäljempänä oikeudesta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin mainittu) sekä päätöksen täytäntöönpanoa ulosottomenettelyssä. Ulosottokaarissa säädettyssä häädön täytäntöönpanomenettelyssä on otettu huomioon osakkeenomistajan omaisuudensuojaan liittyvä tarpeet muun muassa häädettävän omaisuuden käsittelyn osalta (UK 7 luvun 6 §).

Oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin

Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin takeet turvataan lailla.

Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tekeminen ja täytäntöönpano olisi viime kädessä mahdollista siten, että tarvittavista tiedoksiannoista huolehdittaisiin kuuluttamalla. Kuulutusmenettely ei ole yhtä tehokas tiedoksiannokeino kuin esimerkiksi tiedoksianto haastemiestä käyttämällä ja sen käytöstä voi seurata, ettei tiedoksiannon kohde tosiasiallisesti saa tietoa asiasta, mikä rajoittaa tämän oikeutta tulla kuulluksi oikeudenkäynnissä. Tämä on mahdollista myös ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa siitä huolimatta, että laissa edellytettäisiin kuulutusmenettelyn ohella tiedon toimittamista hallintaanoton kohteena olevaan osakehuoneistoon. Tämän johdosta on tarkasteltava ehdotuksen suhdetta oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteuttamiseen liittyviin kuulemisperiaatteeseen (ns. kontradiktorinen periaate) ja oikeuksien pääsyn periaatteeseen (ns. access to justice –periaate). Mainittujen periaatteiden arvioinnissa ja tasapainottamisessa on otettava huomioon sekä osakehuoneiston hallintaanotosta päättäneen yhtiön että hallintaanoton kohteena olevan osakehuoneiston omistajan oikeussuojan tarve.

Kuulemisperiaatteella tarkoitetaan vastapuolen kuulemista oikeudenkäynnissä eli sääntöä, jonka mukaan vastapuolelle tulee antaa tilaisuus antaa vastineensa ennen tuomioistuimen ratkaisua. Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa kuulemisperiaatteen arvioimisessa vastaajana olevan osakkeenomistajan kannalta merkityksellistä on, että tiedoksiannon toimittaminen kuuluttamalla olisi rajattu tilanteisiin, joissa muu tiedoksiannotapa ei olisi mahdollinen. Kuulutusmenettelyn käytön edellytykset vastaisivat asiallisesti siten läheisesti OK 11 luvun 9 §:ssä säädettyä. Kuuluttamisen edellytysten selvittäminen ja toteaminen tapahtuisi tapauskohtaisesti.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukaan jokaisella on oikeus kohtuullisen ajan kuluessa oikeudenmukaiseen ja julkiseen oikeudenkäyntiin laillisesti perustetussa riippumattomassa ja puolueettomassa tuomioistuimessa silloin, kun päätetään hänen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan (6 artiklan 1 kohta). Riita-asioissa Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on hyväksynyt kuulutustiedoksiannon vaihtoehtoisena tiedoksiannotapana silloin, kun toisen asianosaisen tavoittaminen muutoin ei ole mahdollista. Tiedoksiannomenettely on järjestettävä siten, että oikeudenkäynti voidaan aloittaa ja saada päätökseen myös silloin, kun vastaajaa ei ole mahdollista tavoittaa. Kuulutustiedoksiannolla ei kuitenkaan saada tuomioistuimen mukaan tehdä tyhjäksi vastaajan oikeutta tulla kuulluksi, ja siksi vastaajalla on oltava mahdollisuus riitauttaa kuulutustiedoksianto myöhemmin. Oikeudenkäymiskaassa yksipuolisen tuomion takaisinsaannista säädetty toteuttaa viimeksi mainittua edellytystä tavoittamattoman vastaajan oikeuksiin pääsystä.

Osakehuoneiston hallintaanotosta päättävällä yhtiöllä on hallintaanoton yhteydessä tarve saada asiansa asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä käsiteltäväksi tuomioistuimessa. Hallintaanoton perusteena olevaan rikkomukseen puuttuminen käytännössä tehokkaalla tavalla estyy, jollei hallintaanotopäätöstä voida tarvittaessa panna täytäntöön pakkokeinoin. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on tulkinnut, että oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin muodostaa oikeus päästä tuomioistuimeen sekä tuomioistuimelle ja oikeudenkäyntimenettelylle asetetut vaatimukset. Oikeudenkäynnin asianosaisilla on oikeus tuomioistuimeen pääsyn lisäksi saada ratkaisu käsiteltävässä asiassa ja tosiasiallinen pääsy oikeuksiinsa. Tällöin olennaista on tuomioistuinmenettelyn tehokkuus ja onnistunut täytäntöönpano. Tiedoksiannon vastaanottajan tavoittamattomuus voi muodostua kantajan oikeuksiin pääsyn näkökulmasta kestäväksi, mitä ongelmaa ehdotuksella pyritään ratkaisemaan viimesijaisesti käytettäväksi tulevan kuulutusmenettelyn avulla.

Perustuslakivaliokunnan mukaan tiedoksiannolla on olennainen vaikutus siihen, miten asianosaisen oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin toteutuu (PeVL 9/2010 vp.) Valiokunnan mukaan oikeusturvanäkökohdat edellyttävät, että tiedoksianto toteutetaan siten, että vastaanottaja saa oikeuksiensa käyttämiseksi tarvitsemansa tiedot selkeästi, hänelle ymmärrettävinä ja

riittävän ajoissa (PeVL 5/2016 vp.). Valiokunta on pitänyt kuulemismahdollisuuden varaamista erityisesti tuomioistuinmenettelyissä varsin olennaisena oikeusturvan takeena, josta voidaan poiketa vain hyvin painavista syistä. Tällaisena perusteena valiokunta on pitänyt esimerkiksi sitä, että henkilö pysyttelee tavoittamattomissa (PeVL 13/2003 vp). Mikäli tuomioistuimen ratkaistavana olevassa asiassa on kysymys merkittävästä puuttumisesta henkilön useisiin perusoikeuksiin, kuulemismahdollisuuden varaamisen poikkeuksia ei ole pidetty lainkaan hyväksyttävänä (PeVL 8/2004 vp s. 3).

Edellä mainitun perustuslakivaliokunnan käytännön arvioinnin kannalta merkityksellistä on, että esityksessä ehdotettu kuulutusmenettely on rajattu tiettyihin laissa tarkoitettuihin tapauksiin, joissa kuulustiedoksiannon käyttämisen edellytyksistä viimesijaisena keinona tulisi varmistua tapauskohtaisesti. Esityksessä tarkoitetuissa tapauksissa annettavalla tuomiolla on merkitystä sen osalta, voidaanko osakkeenomistajan osakehuoneisto ottaa vähäistä suurempaa haittaa aiheuttavan rikkomukseen puuttumiseksi asunto-osakeyhtiön hallintaan määräajaksi. Hallintaan otetun osakehuoneiston omistaja, jota vastaan on annettu yksipuolinen tuomio, voisi ehdotuksessa tarkoitetuissa tapauksissa hakea takaisinsaantia kirjallisesti 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä on todisteellisesti saanut tiedon yksipuolisesta tuomiosta. Jos täytäntöönpano peruutetaan tuomion kumoamisen tai muuttamisen vuoksi, hakijan on korvattava vastaajalle täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutunut vahinko.

Yksityiselämän ja henkilötietojen suoja

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Hallintaanoton kohteena olevaa osakehuoneiston omistajaa tai huoneistossa asuvaa vuokralaista tai muuta käyttöoikeuden saanutta koskevien tietojen julkaiseminen ehdotettujen tiedoksiantotapojen mukaisesti merkitsee puuttumista yksityiselämän ja henkilötietojen suojaan. Perustuslakivaliokunta on pitänyt henkilötietojen julkistamista perustuslain puitteissa mahdollisena julkisena tietopalveluna, jos sille on oikeusturvan takeiden ja perusoikeusjärjestelmän tavoitteiden kannalta hyväksyttävät perusteet (PeVL 82/2022 vp, kappale 10, PeVL 2/2017 vp, s. 7, PeVL 65/2014 vp, s. 4/II—5/I, PeVL 32/2008 vp s. 2/I—3/II). Valiokunnan vakiintuneen lausuntokäytännön mukaan olennaista kuitenkin on, että yleiseen tietoverkkoon sijoitettavan henkilörekisterin tietosisällöstä ei voida tehdä massahakuja, vaan esimerkiksi ainoastaan yksittäisiä hakuja (esim. PeVL 2/2018 vp, PeVL 17/2018 vp, PeVL 17/2019 vp). Valiokunta on pitänyt tällaista rajausta eräissä tilanteissa edellytyksenä lakiehdotuksen käsittelemiselle tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä (PeVL 32/2008 vp). Valiokunta on myös, ottaen huomioon tietoverkkoon talletettujen tietojen laaja saatavuus ja leviäminen perinteisiin tiedoksiantamisen tapoihin verrattuna, pitänyt perusteltuna esimerkiksi säännösperustaista rajoitusta, jonka mukaan tietoverkossa julkaistavassa pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot (PeVL 63/2014 vp, s. 5/II).

Hallintaanoton kohteena olevan osakkeenomistajan tai muun osakehuoneistossa asuvan henkilötietojen ja yksityiselämän piiriin kuuluvien tietojen julkistamista oikeusturvan takeiden ja perusoikeusjärjestelmän tavoitteiden kannalta arvioitaessa huomionarvoista on, että ehdotettu tiedoksiantotapa tulisi käytettäväksi viimesijaisena keinona silloin, kuin käytössä ei ole muuta tapaa tiedoksiannon toimittamiseksi. Tiedoksiannon toimittaminen ehdotetulla tavalla on näissä tilanteissa välttämätöntä sen varmistamiseksi, että asunto-osakeyhtiöillä on keinot puuttua yhtiölle ja muille osakkeenomistajille vähäistä suurempaa haittaa aiheuttaviin osakkeenomistajan, vuokralaisen tai huoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen rikkomuksiin. Virallisessa lehdessä julkaisun osalta olisi sääntelyä sovellettaessa noudatettava EU:n yleisen tietosuojaa-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettua henkilötietojen minimointiperiaatetta. Minimointiperiaatetta sovellettaessa olisi arvioitava, mitkä henkilötiedot ja yksityiselämää koskevat tiedot ovat tiedoksiannon tehokkaan toimittamisen kannalta välttämättömiä.

Ehdotetun tiedoksiantomenettelyn tarkoituksena on varmistaa, että tarvittavat tiedoksiannot saadaan hoidetuksi silloinkin, kun se ei muilla tiedoksiantotavoilla ole mahdollista. Sääntelyn voidaan siten katsoa täyttävän EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklassa tarkoitetun yleisen edun mukaisen tavoitteen ja olevan oikeasuhtaista tavoiteltuun päämäärään nähden. Tietosuoja-asetuksen 86 artikla mahdollistaa henkilötietojen käsittelyn ja asiakirjajulkisuuden yhteensovittamisen yleisen edun vuoksi toteutetun tehtävän suorittamiseksi. Tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 1 kohdan mukaisesti jäsenvaltion lainsäädännössä voidaan lainsäädäntötoimenpiteellä rajoittaa kyseisessä kohdassa mainituissa artikloissa säädettyjen velvollisuuksien ja oikeuksien soveltamisalaa, jos kyseisessä rajoituksessa noudatetaan keskeisiltä osin perusoikeuksia ja -vapauksia ja se on demokraattisessa yhteiskunnassa välttämätön ja oikeasuhteinen toimenpide jonkin 23 artiklan 1 kohdassa mainitun tavoitteen takaamiseksi. Ehdotettujen tiedoksiantomenettelyjen tarkoituksena on tavoittaa tiedoksiannon vastaanottaja ja varmistaa, että osakehuoneiston hallintaanotosta päättäneen taloyhtiön perusteltujen tarpeiden toteuttamiseksi tarvittavat tiedoksiantovelvoitteet saadaan täytettyä. Ehdotetun tiedoksiantomenettelyn voidaan katsoa toteuttavan tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 1 kohdan e alakohdassa tarkoitettua jäsenvaltion yleiseen julkiseen etuun liittyvää tärkeää tavoitetta. Ehdotettujen tiedoksiantomenettelyjen tavoitteet liittyvät lisäksi artiklan 1 kohdan i alakohdassa tarkoitettuun muille kuuluvien oikeuksien suojeluun sekä j alakohdassa tarkoitettuun yksityisoikeudellisten vaateiden täytäntöönpanoon. Sääntelyä voidaan pitää välttämättömänä ja oikeasuhteisena ottaen huomioon, että virallisessa lehdessä julkaistavassa hallintaanottoa koskevassa varoituksessa ja päätöksessä sekä haasteessa saisi julkaista ainoastaan tiedoksiannon toimittamisen kannalta välttämättömät tiedot.

Edellä esitetyillä perusteilla esitetään, että lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvun 3 §:ään uusi 5 momentti, 4 §:ään uusi 2 momentti ja 5 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

8 Luku

Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

3 §

Varoituksen antaminen

Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tallennettu osakehuoneistorekisteriin 6 luvun 21 §:ssä tarkoitetulla tavalla, tieto varoituksesta on lisäksi toimitettava osakkeenomistajalle sähköpostilla.

4 §

Päätöksen tiedoksianto

Edellä 1 momentissa säädettyä määräaikaa ei sovelleta yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamiseen ulkomailla oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Päätöksen tiedoksiantamista on tällöin haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

5 §

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Haaste osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa häättöasiassa voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on lisäksi toimitettava osakehuoneistoon, jonka ottamista yhtiön hallintaan asia koskee.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tätä lakia sovelletaan lain voimaantulon jälkeen toimitettavaan varoituksen, yhtiökokouksen päätöksen ja haasteen tiedoksiantoon.

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Etunimi Sukunimi

..ministeri Etunimi Sukunimi