

Asia: VN/36659/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

#### **1. Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta:**

Esitys on positiivinen ja erittäin kannatettava muutos nykytilaan verrattuna, jotta Euroopan talousalueen ulkopuolella oleskelevien henkilöiden tavoittaminen helpottuisi. Ulkomailla oleskelevien henkilöiden tavoittaminen on viime vuosina kasvanut merkittävästi. Lisäksi ulkomaille lähetettäviin tiedoksiantoihin kuluu huomattavan kauan aikaa. Euroopan talousalueen ulkopuoliset osoitteet ovat erityisen ongelmallisia, koska osoitteiden selvittämismahdollisuudet ovat heikkomat, tiedoksiantoihin kuluu erityisen paljon aikaa ja tiedoksiantojen toimittaminen epäonnistuu huomattavan usein. Ehdotus ei kuitenkaan ratkaise kaikkia jo nyt havaittuja tiedoksiantoon liittyviä ongelmia. Sen vuoksi valmistelutyötä tulisi jatkaa seuraavissa kohdissa tarkemmin esitetyllä tavalla.

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

Esityksessä on ansiokkaasti kiinnitetty huomiota siihen, että 60 päivän tiedoksianto aika ei ole kaikissa tilanteissa riittävä. Kysymyksessä on kuitenkin laajempi ongelma kuin mitä esityksessä kuvataan. Ulkomaalaistaustaisten oleskelu ja omistukset Suomessa aiheuttavat merkittävää lisätyötä erityisesti Etelä-Suomen käräjäoikeuksissa.

Esitetyssä todetuina tavoin vastaanottajan oleskellessa ulkomailla tuomioistuimen on huolehdittava tiedoksiannosta, kuten siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Tähän kysymykseen liittyvää problematiikkaa olisi hyvä käsitellä esityksessä laajemminkin. Esityksessä on onnistuneesti avattu, mitä ulkomailla oleskelulla tarkoitetaan. Tämän osalta on kuitenkin todettava, että huomioon otettava oleskeluaika pitäisi olla jossain suhteessa tiedoksianto aikaan, joka voi olla yllättävän pitkäkin. Myös muita vastaavia määrittelyitä voisi miettiä enemmän. Esityksessä todetaan KKO 2011:40 viitaten, että kuulusmenettelyyn voidaan turvautua

vain viimesijaisena keinoa. Tältä osin käräjäoikeus toivoo, että erityisesti kuulutusmenettelyn kynnystä arvioitaisiin uudelleen ainakin tietyissä tilanteissa.

Käräjäoikeus viittaa Helsingin hovioikeuden lausunnossa esitettyyn siltä osin kuin siinä katsotaan, että vastikkeen maksamisen laiminlyönyt osakkeenomistaja voi vain harvoin olla tietämätön haltuunottooperusteesta. Tältä osin käräjäoikeus kuitenkin katsoo, että varsinkin vastikkeen laiminlyöntitapauksissa tiedoksiantomenettely voisi olla kevyempi kuin, mitä se nykyisellään on.

Muilta osin käräjäoikeudella ei ole lausuttavaa esitettyihin kohtiin.

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

Kannatan muutettuna

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

Helsingin hovioikeus ja Suomen kuntaliitto ovat kiinnittäneet huomiota sanamuotojen merkitykseen ja toisaalta eri säännösten yhdenmukaisuuteen. Myös käräjäoikeus toivoo, että muotoilua ”ei ole mahdollista” avattaisiin enemmän perusteluissa hovioikeuden kuvaamalla tavalla soveltamisongelmien välttämiseksi. Suomen kuntaliiton toteamin tavoin 5 §:n säännöksessä on muotoilu ”ei ole muutoin mahdollinen”. Perusteluista ei käy ilmi, onko muotoilu tarkoituksella erilainen ja mihin erilaisella muotoilulla pyritään. Tämä vaatisi täsmentämistä.

Tiedoksiantotapaa koskevaa säännöstä tulisi varoitusten ja haltuunottopäätöksen osalta täsmentää Helsingin hovioikeuden esittämien tavoin. Milloin voidaan katsoa, että tiedoksiantoa ei voida toimittaa tiedossa olevaan osoitteeseen. Pääsääntöisesti käräjäoikeuksissa toimitaan nykyisin Helsingin käräjäoikeuden lausunnon 2 kohdassa kuvatulla tavalla.

Itä-Suomen hovioikeuden esittämään kirjeen, kuten myös useilla asuntoyhtiöillä käytössä olevien järjestelmien, jotka vaativat osakkailta vahvan tunnustautumisen, käyttämistä tulisi myös pohtia jatkovalmistelussa hyväksyttäviä tiedoksiantotapoja mietittäessä.

Varoitus ja päätös olisi toimitettava myös hallintaan otettavaan huoneistoon. Tältä osin tulisi täsmentää, miten ja kenen toimesta tämä toimitetaan huoneistoon.

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

Kannatan

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

Käräjäoikeus yhtyy Helsingin käräjäoikeuden esittämään lausuntoon kohdan 4 b osalta.

Jatkovalmistelussa voisi myös pohtia, kuinka kauan tiedoksiannon onnistumista täytyy odottaa ennen kuulutusmenettelyyn siirtymistä ottaen huomioon, että tilanne voi muuttua muiden osakkaiden tai yhtiön osalta sietämättömäksi, jos vastikkeet jäävät pitkältä ajalta maksamatta tai jos asunnossa vietetään häiritsevää elämää.

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

Kannatan muutettuna

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

Säännöksessä ei edellytetä osakerekisterissä olevaan sähköpostiin toimitettavaa ilmoitusta toisin kuin varoitusten ja haltuunottopäätösten osalta. Kun lähtökohtaisesti tavoitteena kuitenkin on, että osakkeenomistaja saisi mahdollisuuksien mukaan tosiasiallisesti tiedon asiasta, jatkovalmistelussa olisi hyvä pohtia, olisiko osakerekisterissä oleva sähköpostiosoite tai yhtiöiden käytössä olevat järjestelmät hyödynnettävissä tiedoksiantojen toimittamisessa. Myös puhelintiedoksiantojen hyväksyminen Keski-Suomen käräjäoikeuden lausunnossaan esittämin tavoin tulisi ottaa huomioon jatkovalmistelussa.

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:n mukaan osakkeista ja niiden omistajista pidetään Maanmittauslaitoksessa osakehuoneistorekisterin kirjauksiin perustuvaa osakeluetteloa, johon merkitään pykälän 4 kohdan mukaan osakkeenomistajan nimi ja osoite, luonnollisesta henkilöstä syntymäaika sekä oikeushenkilöstä kotipaikka, rekisterinumero ja rekisteri, johon oikeushenkilö on merkitty. Luvun 13 §:n mukaan osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluettelo on merkittävä seikka koskeva muutos merkitään viivytyksettä osakeluetteloon. Jatkovalmistelussa tulisi myös pohtia, mikä merkitys näille merkinnöille annetaan erilaisia tiedoksiantotapoja punnittaessa.

Käräjäoikeuden käsityksen mukaan osakkaan oikeussuoja tulee riittävällä tavalla huomioiduksi määräaikaisen haltuunoton yhteydessä, kun osakkaalla on oikeus hakea takaisinsaantia, jos häntä vastaan on annettu yksipuolinen tuomio sen vuoksi, ettei hän ole vastannut kanteeseen.

#### **6. Muut kommentit:**

Käräjäoikeus toteaa ensinnäkin, että ehdotetut säännökset ovat hyvä alku asunto-osakeyhtiöiden haltuunotto-prosessien kansainvälisiä liityntöjä koskevien ongelmien poistamiseksi. Kansainväliset liitynnät kuitenkin kasvavat kaiken aikaa, minkä vuoksi kuuluttamisen edellytyksiä ja muiden tiedoksiantotapojen hyödyntämistä tulisi pohtia laajemminkin.

Jatkovalmistelussa olisi syytä miettiä, mikä merkitys annetaan sille, jos osakkeenomistaja on ilmoittanut osoitteekseen omistamansa huoneiston, mutta oleskelee tiettävästi muualla ja kenen tehtävänä on selvittää, missä osakkeenomistaja oleskelee ja millaista selvitystä pidetään riittävänä.

Lisäksi ulkomaille lähetettävät tiedoksiannot vaativat juridista osaamista niihin liittyvien moninaisten sopimusten vuoksi. Haastemiehiltä ei edellytetä mitään erityistä tutkintoa. Kokeneilla haastemiehillä on luonnollisesti kokemuksen tuomaa osaamista, mutta kansainvälisiä liityntöjä koskevat asiat ovat monille vaativia. Sen vuoksi olisi hyvä pohtia, miten osaaminen varmistetaan. Voisiko ratkaisuna olla kansainvälisten tiedoksiantojen lähettämisen keskittäminen yhteen tai useampaan käräjäoikeuteen, joissa osaamiseen voitaisiin panostaa.

Heikkinen Timo

Itä-Uudenmaan käräjäoikeus - Lausunnon on valmistellut käräjätuomari, osastonjohtaja Marika Siiki yhteistyössä johtavan haastemiehen Hannu Laineen kanssa.