



5.4.2024

**Asia: oikeusministeriön lausuntopyyntö asunto-osakeyhtiölakiryhmän välimietinnöstä (VN/36659/2023)**

Maa- ja metsätalousministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa:

1. Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutosta asunto-osakeyhtiölakiin koskien varoituksen ja päätöksen tiedoksiantotapaa, hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaikaa sekä haasteen tiedoksiantoa hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä. Ehdotetut muutokset perustuvat pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelmaan 20.6.2023. Ehdotuksilla toteutuessaan parannetaan taloyhtiöiden mahdollisuutta reagoida tilanteisiin, joissa osakehuoneiston epäsopiva käyttö tai osakehuoneistoon kohdistuvien taloudellisten velvoitteiden laiminlyönnit aiheuttavat tarpeen ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan määräajaksi.

Esitysluonnoksessa kuvataan nykytilan ongelmat sekä ratkaisumalli. Ehdotuksessa tuodaan esille myös esitetyn muutoksen ongelmia: osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja ei välttämättä saa tosiasiallisesti tietoa asiasta.

Esitysluonnoksessa ei ole juurikaan arvioitu muita toteuttamisvaihtoehtoja aikataulusyistä kuin maininnan tasolla. Muissa toteuttamisvaihtoehdoissa mainitaan sähköisten tiedoksiantotapojen kehittäminen tai ulkomailla oleskelevan osakkeenomistajan nimeämä edustaja Suomessa.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että esitysluonnos on perusteltu ja myös syytä käsitellä kiireisellä aikataululla.

2. Yleisperustelut

Yleisperusteluissa nykytilan kuvauksessa ja nykytilan arvioinnissa tuodaan hyvin esille asiakokonaisuuden liittyvä lainsäädäntö sekä kuvataan ongelmat, jotka liittyvät tiedoksiantoon tietyissä tilanteissa. Osakehuoneiston hallintaanottoon liittyy useita vaiheita varoituksesta itse hallintaanoton täytäntöönpanoon, ja jokaisessa vaiheessa on tarpeellista voida tehdä todisteellisesti tiedoksianto varoituksesta tai muusta päätöksestä osakkeenomistajalle ja mahdolliselle vuokralaiselle. Mikäli tiedoksiantoa ei voida suorittaa, yhtiön tekemä päätös hallintaanotosta ei voi johtaa hallintaanottoon. Jos hallintaanotto johtuu esimerkiksi vastikkeiden laiminlyönneistä ja sen toimeenpano estyy, kun osakkeenomistajaa ei tavoiteta päätöksen tiedoksiantoa varten, yhtiön taloudellinen asema saattaa vaikeutua.

Ehdotetut muutokset ja niiden vaikutukset on kuvattu selkeästi ja myös huomioitu yhtiön aseman parantumisen ohella riskit siitä, että osakkeenomistaja ei saa lainkaan tietoa osakehuoneiston hallintaanotosta. Muita toteuttamisvaihtoehtoja ei ole arvioitu kuin vaihtoehtojen toteamisen tasolla aikataulusyistä, ja esitetään että hallintaanottoa koskevan sääntelyn kehittämistä on tarkoitus arvioida edelleen.

Maa- ja metsätalousministeriö korostaa, että sähköisten toimintamallien käytön edistäminen jatkokehityksen yhteydessä tulisi selvittää. Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto ja omistuskirjausten sähköistyminen mahdollistavat sähköisten toimintatapojen tehokkaan käyttöönoton. Sähköisten toimintamallien tulisi olla ensisijaisia toimintamalleja.

3. Arviot esityksistä: AOYL 8:3 § (Varoituksen antaminen)

Varoituksen tiedoksi antaminen Euroopan talousalueen ulkopuolelle voitaisiin tehdä julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, mikäli osoitetta ei ole tiedossa. Mikäli osakehuoneistorekisterissä osakkeenomistajan sähköpostiosoite, varoitus on toimitettava myös sähköpostilla.

Maa- ja metsätalousministeriö kannattaa esitystä. Osakehuoneistorekisterissä olevan sähköpostiyhteyden käyttäminen parantaa olennaisesti osakkeenomistajan mahdollisuutta saada tieto varoituksesta.

4. Arviot esityksistä: AOYL 8:4 § (Päätöksen tiedoksianto)

Ehdotuksen mukaan 60 päivän määräaika ei sovelleta yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamiseen ulkomailla oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden haltijalle. Päätöksen tiedoksiantamista pitää hakea 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

Ehdotettu menettely parantaa olennaisesti yhtiöiden kykyä käyttää osakehuoneiston hallintaanottoa tehokkaasti myös silloin, kun tiedoksianto pitää tehdä ulkomaille. Yhtiöillä itsellään ei ole kykyä tehostaa ulkomaille tapahtuvaa tiedoksiantoa, joten ehdotettu sääntely on tarpeellinen.

Maa- ja metsätalousministeriö kannattaa esitystä.

5. Arviot esityksistä: AOYL 8:5 § (Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano)

Maa- ja metsätalousministeriö kannattaa esitystä.

Yksikön päällikkö,  
Ylijohtaja

Pentti Lähteenoja

Hankepäällikkö

Paavo Häikiö

**VN/36659/2023-MMM-5**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: