

Oikeusministeriö

LAUSUNTO

15.4.2024

Viite: VN/36659/2023

EOAK/1653/2024 LAUSUNTOPYYNTÖ: ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN AJANTASAISTAMISEKSI ASETETUN TYÖRYHMÄN VÄLIMIETINTÖ - HALLITUKSEN ESITYS ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISESTA (OSAKEYHTIÖLAIN HALLINTAANOTTO, TIEDOKSIANNOT)

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän välimietintö

Oikeusministeriö on pyytänyt eduskunnan oikeusasiamiehen lausuntoa yllä mainitun työryhmän välimietinnöstä, joka on laadittu hallituksen esityksen muotoon. Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia siten, että osakehuoneiston hallintaanottamiseen liittyvät tiedoksiannot voitaisiin toteuttaa nykyistä helpommin myös tilanteissa, joissa todisteellinen tiedoksianto ulkomaille ei ole käytännössä mahdollista.

Lausunto on pyydetty antamaan vastaamalla www.lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistua lausuntopyyntöön. Alla oleva otsikointi vastaa soveltuvin osin lausuntopyynnössä esitettyjä kysymyksiä.

1. Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Asunto-osakeyhtiö voi aloittaa huoneiston hallintaanottamiseen liittyvän menettelyn kolmesta eri syystä. Tavallisin syy on vastikkeiden maksun laiminlyönti. Toinen suhteellisen yleinen syy on se, että huoneistoa käytetään vastoin yhtiöjärjestyksessä määriteltyä tarkoitusta: Liiketila on esimerkiksi muutettu asunnoksi tai asunto hotelliksi. Kolmantena syynä voi olla jatkuva metelöinti tai muu naapureita häiritsevä toiminta taikka huoneiston huono hoito.

Kun kysymys on häiriötä aiheuttavista osakkaista tai asukkaista, heidän tavoittamisensa tiedoksiantojen suorittamiseksi ei yleensä ole suurin tilanteeseen liittyvä ongelma. Myös käyttötarkoituksen vastaiseen

toimintaan osallistuvat tahot lienevät yleensä suhteellisen helposti löydettävissä. Vaikuttaakin siltä, että nyt kysymyksessä olevan esitysluonnoksen taustat liittyvät nimenomaan laiminlyönteihin vastikkeiden maksamisessa ja erityisesti niihin ongelmiin, joita asunto-osakeyhtiöille varsinkin Itä-Suomessa aiheutuu venäläisistä osakkeenomistajista¹.

Venäjällä asuvat osakkeenomistajat eivät kansainvälisten pakotteiden (esim. pankkeja koskeva SWIFT-sulku) vuoksi ilmeisesti välttämättä edes halutessaan voi maksaa vastikkeita suomalaisille asunto-osakeyhtiöille. He eivät välttämättä myöskään pääse Suomeen entiseen tapaan käyttämään huoneistoja tai edes vuokraamaan niitä muille. Pakotteet saattavat koskea myös vuokranmaksuihin liittyviä varainsiirtoja. Asian jatkovalmistelussa tulisi nähdäkseni avoimesti avata lainsäädäntöhankkeen taustoja myös venäläisten omistajien kannalta. Esitysluonnoksessa ei mainita lainkaan Venäjää eikä pakotteita.

Venäjällä olevan osakkeenomistajan kannalta huoneiston hallintaanotto ei välttämättä sinänsä ole huono ratkaisu tilanteessa, jossa hän ei itse pääse käyttämään huoneistoa tai edes vuokraamaan sitä, mutta vastikevelka asunto-osakeyhtiölle kasvaa kaiken aikaa. Mikäli huoneisto vuokrataan hallintaanoton jälkeen asunto-osakeyhtiön lukuun, huoneistosta saatu tuotto vähentää osakkeenomistajan vastikevelkaa. Järjestely toimii siten osakkeenomistajan eduksi tilanteessa, jossa parempia vaihtoehtoja ei kansainvälisestä tilanteesta johtuen ole toistaiseksi käytettävissä.

2. Kommentit esityksen yleisperusteluista

Nyt kysymyksessä olevilla huoneiston hallintaanottoon liittyvillä tiedoksiannoilla on yleisellä tasolla arvioiden useita eri funktioita. Varoituksen antamisella pyritään ensisijaisesti siihen, että osakas tai asukas ottaa ojentuakseen ja muuttaa toimintaansa – siis esimerkiksi lopettaa naapureita häiritsevän jatkuvan juhlimisensa tai maksaa vastikerästinsä. Varoituksen saamiseen liittyy kuitenkin myös mahdollisuus reagoida asiaan esimerkiksi kiistämällä varoituksen perusteet siten, että varoituksen taustalla mahdollisesti oleva väärinkäsitys siitä, mistä asunnosta meteli tulee, saadaan oikaistuksi. Varoitus ja sitä seuraavat tiedoksiannot palvelevat siis varoittamisen ohella myös asian selvittämiseen liittyvää kuulemisperiaatetta ja antavat mahdollisuuden perusteltuun diskurssiin asiaan osallisten välillä.

Kuulemisperiaate liittyy oikeusvaltiossa toimintaan, jossa päätetään yksityisen eduista, oikeuksista tai velvollisuuksista. Kuulemisperiaatetta noudatetaan erilaisten viranomaismenettelyjen lisäksi soveltuvin osin myös yksityisissä yhteisöissä kuten yhdistyksissä ja osakeyhtiöissä. Esimerkiksi yhdistyksen jäsenyydestä erottaminen, urheiluliittojen kurinpitotoimet tai nyt kysymyksessä oleva huoneiston hallintaanotto eivät onnistu ilman, että

¹ <https://www.talouselama.fi/uutiset/asunto-osakeyhtiot-jaivat-pakotteiden-takia-outoon-rahalouskuun-ei-tamata-loyhtio-voi-tulla-toimeen/17366057-d342-4628-bff2-88304b6e3026>

asiaan osallisille olisi annettu menettelystä tieto ja varattu mahdollisuus reagoida asiaan etukäteen.

Hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamisen tarkoitus on päätöksen sisältöä ja perusteita koskevan informaation tarjoamisen ohella avata osakkeenomistajalle mahdollisuus moitekanteen nostamiseen ja käynnistää sitä koskeva määräaika. Kuten hallituksen esityksen luonnoksessa (s. 19–20) on todettu, tältä osin kysymys on myös perustuslain 21 §:ssä turvatusta oikeudesta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin. Viime kädessä tiedoksiannot, kuulemisperiaate ja oikeudenmukainen oikeudenkäynti kiertyvät yhteen. Oikeudenmukainen oikeudenkäynti rakentuu asianmukaisten tiedoksiantojen luomalle perustalle. Tosiasiallisesti tiedoksiannot eivät kuitenkaan aina sisällä sellaista, mikä ei jo olisi tiedoksiannon vastaanottajan tiedossa.

Jos huoneiston vastikkeet ovat pitkältä ajalta maksamatta, osakkeenomistaja voi pitää selvänä, että laiminlyönti johtaa varoitukseen ja huoneiston hallintaanottoon. Tällaisissa tilanteissa tiedoksiannot lisäävät vastaanottajan tietoisuutta vain siitä, mihin vaiheeseen hallintaanottamiseen johtava menettely on edennyt.

Tiedoksiantojen muotovaatimukset määritellään oikeudenkäymiskaassa tavalla, joka ei juurikaan jätä tilaa lainkäyttäjän suorittamalle kokonaisharkinnalle tai pohdinnalle siitä, oliko tiedoksiannolla, jonka laillisuudesta kenties jälkikäteen riidellään, tosiasiallista merkitystä oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin kannalta.

Hallituksen esityksen luonnoksen jatkovalmistelussa saattaisi olla hyödyllistä analysoida tiedoksiantojen merkitystä oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin liittyvänä oikeusturvatakeena nimenomaan lainvalmisteluhankkeen tarkoitukseen liittyvässä tilanteessa, jossa huoneiston hallintaanotto perustuu maksamattomiin vastikkeisiin ja hallintaanottoon johtavat relevantit seikat ovat siten kiistattomia. Eri tiedoksiantotapoja koskevan formaalin tarkastelun ohella olisi siis aiheellista pohtia, mikä tosiasiallinen merkitys tiedoksiannoilla vastikkeen maksun laiminlyöntejä koskevissa tilanteissa oikeastaan on.

3. Arvioni hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksiantotapaa koskevasta ehdotuksesta (AOYL 8 luvun 3 §)

Tiedoksiannot ulkomaille edes kaikkialla EU:n alueella eivät käytännössä aina toimi kovinkaan hyvin siitä huolimatta, että yhteistyön lainsäädännölliset puitteet ovat kunnossa. Osaksi tämä saattaa johtua esimerkiksi siitä, että maksuvaikeuksiin ajautuneiden kotimaisten yhtiöiden hallitukseen saatetaan yhtiön elinkaaren lopulla saattohoito- tai bulvaanityyppisesti nimittää ulkomailla oleskelevia henkilöitä, joita tiedoksiantojen ei ole tarkoitukseen tavoittaa, vaikka henkilöille löytyy jonkinlainen, mahdollisesti tekaistu, osoite ulkomailla. Mielestäni ehdotetun säännöksen soveltamisalaa ei ole syytä rajata pelkästään muihin kuin Euroopan talousalueeseen kuuluviin valtioihin, vaikka käytännössä

soveltamisalan oletettaisiin koskevan etupäässä Venäjää. Ongelmia kansainvälisten tiedoksiantojen suhteen ilmenee myös Euroopan talousalueella.

Näistä syistä ehdotus voisi olla perusteltua muotoilla seuraavasti:

”Jos varoituksen tiedoksi antaminen **muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa ulkomailla** oleskelevalle 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. Arvioni hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaika koskevasta ehdotuksesta (AOYL 8 luvun 4 §)

Asuntosakeyhtiölain 8 luvun 4 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jossa poikettaisiin hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiseen pykälän 1 momentin mukaan sovellettavasta 60 päivän määräajasta silloin, kun päätös on annettava tiedoksi (missä valtiossa tahansa) ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle.

Ehdotus vaikuttaa perustellulta, koska 60 päivän määräajan soveltaminen ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin johtaa käytännössä usein hallintaanottopäätöksen tehottomuuteen. Pidän kuitenkin jossain määrin epäselvänä, mitä toimenpidettä ja ajankohtaa ilmaisulla ”tiedoksiantamista on tällöin haettava” luonnoksessa tarkoitetaan. Tiedoksiannon toimittamisen hakemisesta esimerkiksi tuomioistuimelta ei saisi muodostua ainoa tapaa hoitaa ulkomaille suuntautuva tiedoksianto niin, ettei 60 päivän määräaika tarvitsisi noudattaa. Asunto-osakeyhtiölain 3 §:n mukaan tiedoksiannot on hoidettava siten kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Tiedoksiantojen toimittamiseen on siis muitakin mahdollisuuksia kuin tiedoksiantamisen hakeminen tuomioistuimelta.

Suomessa tuomioistuimet huolehtivat pääsääntöisesti oikeudellisten asiakirjojen tiedoksiannosta ulkomaille. Käytössä on kuitenkin myös kansallisten keskusvirastojen väliseen yhteistyöhön perustuvia järjestelyjä ja mahdollisuus jättää tiedoksiannon toimittaminen asianosaiselle itselleen. Oikeusministeriö toimii tiedoksiantoa koskevan EU-asetuksen ja kansainvälisten tiedoksiantoa koskevien sopimusten mukaisena keskusviranomaisena. Keskusviranomaisen tehtäviin kuuluu

tiedoksiantopyyntöjen välittäminen, mikäli valtioiden välillä ei ole sovittu suorista yhteyksistä.

Kansainväliseen tiedoksiantomenettelyyn sovelletaan EU-lainsäädäntöä tai kansainvälistä sopimusta sen mukaan, asuuko asiakirjojen vastaanottaja toisessa pohjoismaassa, EU-valtiossa, Haagin sopimukseen (Haagin oikeudenkäynti- ja muiden asiakirjojen tiedoksiantoa ulkomailla siviili- tai kauppaoikeudellisissa asioissa koskeva yleissopimus, [SopS 51/69](#)) kuuluvassa valtiossa tai jossakin muussa valtiossa. Sovellettava EU-lainsäädäntö tai kansainvälinen sopimus määrää sen, minkälaista menettelyä asiakirjojen tiedoksiannossa voidaan käyttää.

Yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle ulkolaiselle vastaanottajalle saattaa edellyttää esimerkiksi käännosten valmistamista hakijan toimesta. Nyt kysymyksessä olevan säännöksen perusteluissa olisi syytä ottaa kantaa siihen, vaaditaanko käännoiksi ja riittääkö pelkkä tiedoksiantopyynnön esittäminen tuomioistuimelle tai keskusviranomaiselle 60 päivän määräajassa silloinkin, kun tarvittavat käännökset toimitetaan vasta huomattavasti myöhemmin tai asiakirjoissa on muita puutteita.

Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailla ja hänen osoitteensa on tiedossa, tiedoksianto voidaan oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 2 ja 8 §:n mukaan uskoa myös asianosaisen itsensä huolehdittavaksi. Lähtökohtaisesti yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto on jo asunto-osakeyhtiölaissa uskottu asianosaisen eli asunto-osakeyhtiön itsensä tehtäväksi. Oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 4 §:n 3 momentin perusteella yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto ulkomailla voidaan hoitaa esimerkiksi siten, että asianajaja antaa asiakirjan henkilökohtaisesti vastaanottajalle, joka allekirjoittaa todistuksen tiedoksiannon vastaanottamisesta.

Esitysluonnoksen jatkovalmistelussa olisi aiheellista pohtia, miten tilanne, jossa tiedoksianto ulkomailla hoidetaan asianosaisen omin toimin, otetaan huomioon asunto-osakeyhtiölain 4 §:n uuden 2 momentin sanamuodossa. Luonnosteltu momentin sanamuoto ei näyttäisi soveltuvan tilanteeseen, jossa yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamisen hoitaa asianosainen itse esimerkiksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 4 §:n 2 momentissa kerrotulla tai muulla todisteellisella tavalla. Nähdäkseni ehdotetun määräaikaohjeen tulisi koskea kaikkia tiedoksiantovaihtoehtoja.

5. Arvioni haasteen tiedoksiantoa hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä koskevasta ehdotuksesta (AOYL 8 luvun 5 §)

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 muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle.

Edellä esittämilläni perusteilla katson, ettei ehdotetun säännöksen soveltamisalaa ole syytä rajata pelkästään muihin kuin Euroopan talousalueeseen kuuluviin valtioihin, vaikka käytännössä soveltamisalan oletettaisiin koskevan etupäässä Venäjää. Ongelmia kansainvälisten tiedoksiantojen suhteen ilmenee myös Euroopan talousalueella.

6. Muut kommentit

Varoituksen, yhtiökokouksen päätöksen tai haasteen julkaiseminen virallisessa lehdessä ei tiedonvälityksen muotona ole kovinkaan tehokas. Suuri yleisö ei lue Virallista lehteä ja harva edes tietää sen olemassaolosta. Eräät viranomaiset ja tietyillä toimialoilla toimivat yksityisen sektorin toimijat kuten luottotietoyhtiöt seuraavat sitä kuitenkin systemaattisesti.

Olen eräissä aikaisemmissa lausunnoissani (esim. EOAK/1067/2018 ja [EOAK/6675/2018](#)) käsitellyt Virallisen lehden asemaa ja mahdollisuuksia kehittää sen toimintaa.

Oikeusasiamies
Petri Jääskeläinen

Esittelijäneuvos
Jarmo Hirvonen

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.