

Asia: VN/36659/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Helsingin hovioikeus kiittää mahdollisuudesta lausua esitysluonnoksesta.

Esitysluonnoksen mukaiset muutosehdotukset asunto-osakeyhtiölakiin ovat lähtökohtaisesti kannatettavia.

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

Hovioikeudella ei pääosin ole huomautettavaa asian valmistelun, nykytilan ja sen arvioinnin tai esityksen tavoitteiden taikka sen vaikutusten sekä voimaantulon osalta yleisperusteluissa esitettyyn. Asian valmistelun osalta hovioikeus kiinnittää huomiota kuitenkin jäljempänä muissa kommenteissa esitettyyn.

Muiden toteuttamisvaihtoehtojen osalta hovioikeus kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksessakin todetuin tavoin hallintaanoton kohteena olevan osakkeenomistajan sekä huoneistossa asuvan henkilön kannalta on lähtökohtaisesti edellytettävä, että hän saa tiedon hallintaanottoa koskevasta varoituksesta ja päätöksestä, mutta ehdotus voi johtaa tilanteisiin, joissa asiaa koskeva päätös tehdään ja pannaan täytäntöön ilman, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja tosiasiaassa saa tiedon asiasta. Esitysluonnoksessakin nykytilan arvioinnin kohdalla esille tuotu huomioon ottaen merkittävimmät ongelmat tiedoksiantojen estymisessä ulkomailla oleskeleville osakkeenomistajille liittyvät hallintaanottoon vastikevelvollisuuden laiminlyönnin perusteella.

Sen lisäksi, että asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan hallintaanottomahdollisuuden sinänsä on edellytettävä olevan osakkeenomistajien tiedossa, voidaan vastikevelvollisuuden laiminlyöntiin perustuvan hallintaanoton osalta kiinnittää huomiota siihen, että vastikevelvollinen osakkeenomistaja voinee vain poikkeuksellisesti olla tosiasiasa tietämätön hallintaanottoperusteen käsilläolosta. Yhtiön hallintaanottoimet eivät näin lähtökohtaisesti voi olla hänelle yllättäviä, vaikkei hän tosiasiallisesti saisikaan tietoa yhtiön varoituksesta ja hallintaanottopäätöksestä. Muut hallintaanottoperusteet sen sijaan ovat sellaisia, että ulkomailla oleva osakkeenomistaja voi helpommin jäädä niistä tosiasiallisesti tietämättömäksi.

Hallintaanoton kohteena olevan osakkeenomistajan informaatiotarpeen kannalta voisikin sinänsä olla harkittavissa myös sellainen sääntelyvaihtoehto, että ehdotetut muutokset koskisivat vain hallintaanottoa vastikevelvollisuuden laiminlyönnin perusteella. Toisaalta tällainen malli olisi esitysluonnoksessa ehdotettuun nähden kuitenkin jonkin verran monimutkaisempi. Kun ehdotettuun malliin ei sinänsä hovioikeuden näkemyksen mukaan liity erityisiä ongelmia muidenkaan hallintaanottoperusteiden kannalta, hovioikeus kuitenkin lähtökohtaisesti kannattaa esityksen mukaista sääntelymallia.

Muutoin hovioikeudella ei ole muista toteuttamisvaihtoehdoista esitetyn osalta kommentoitavaa.

Esityksen suhteesta perustuslakiin voidaan omaisuudensuojan osalta esitysluonnoksessa jo esille nostettujen seikkojen osalta kiinnittää huomiota siihen, että osakkeenomistajan oikeusasemaan asunto-osakeyhtiössä liittyy sekä oikeuksia että velvollisuuksia suhteessa yhtiöön. Osakkeeseen liittyvät velvollisuudet ovat yhtä kiinteä ja osakkeen jakamattomuuden periaatteen mukaisesti osakkeesta erottamaton osa osakkeenomistajan asemaa kuin osakeoikeudetkin, ja velvollisuus toimia niiden mukaisesti ilmentää myös osakkeenomistajan yleistä lojaliteettivelvollisuutta suhteessa muihin osakkeenomistajiin. Asunto-osakeyhtiöympäristössä niin vastikevelvollisuuden kuin muidenkin sellaisten velvollisuuksien täyttämiseksi, joiden rikkomistapauksissa yhtiöllä on viimesijaisena keinona mahdollisuus osakehuoneiston hallintaanottoon, on yhtiön ja toisten osakkeenomistajien kannalta huomattava merkitys.

Omaisuudensuoja turvaa sopimusten ja muiden varallisuusosoikeudellisten oikeustoimien pysyvyyttä ja tähän liittyen myös osakeyhtiöissä osakkeenomistajien oikeutta luottaa yhtiösuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen niin, ettei osakkeenomistajan oikeusasemaa kohtuuttomasti heikennetä (ks. PeVL 1/2003 vp, s. 3 ja siinä mainitut aiemmat lausunnot). Tässä tapauksessa ehdotuksella ei heikennettäisi asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeusasemaa sinänsä, vaan kysymys on yhtiön käytettävissä jo nykyisen lain puitteissa olevan osakkeenomistajan asemaan määräaikaikaisesti vaikuttavan oikeuskeinon käyttöön liittyvästä melko harvinaisia tilanteita koskevasta muutoksesta. Ehdotetun sääntelyn tarkoitusta voidaan pitää selvästi hyväksyttävänä ja myös ehdotettua sääntelyä oikeasuhtaisena keinona tarkoituksen saavuttamiseksi ottaen huomioon lausuntoluonnoksessa jo esille tuotujen seikkojen lisäksi osakevelvollisuuksien täyttämisen huomattava merkitys asunto-osakeyhtiöympäristössä sekä se, että kysymys ei ole uusien velvollisuuksien lisäämisestä, vaan jo voimassa olevaan

lainsäädäntöön sisältyvien velvollisuuksien täyttämisen valvonnan tehostamisesta. Tältäkin kannalta ehdotusta voidaan pitää osakkeenomistajien omaisuudensuojan näkökulmasta hyväksyttävä.

Esitysluonnoksen yleisperusteluissa esitetyt seikat ja niissä viitattu perustuslakivaliokunnan lausuntokäytäntö huomioon ottaen ehdotusta ei ole syytä pitää ongelmallisena myöskään koskien osakkeenomistajien oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin sekä näiden yksityiselämän ja henkilötietojen suojaa.

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

Kannatan

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

Hovioikeus kiinnittää huomiota siihen, että ehdotettu sanamuoto ”ei ole mahdollista” viittaa korkeaan soveltamiskynnykseen. Käytännössä tulkinta saattaisi muodostua sellaiseksi, että säännös tulisi sovellettavaksi lähinnä vain silloin, kun haastemies on antanut tiedoksiantoa pyytäneelle yhtiölle ns. estetodistuksen, vaikka myös muunlainen selvitys tiedoksiannon mahdottomuudesta voisi tulla kysymykseen. Tämän sekä tulevan oikeuskäytännön yhtenäisyyden kanalta aiheellista voisi olla perusteluissa arvioida lähemmin vielä sitä, millaista selvitystä tiedoksiannon estymisestä yhtiöt ylipäätään voivat eri tilanteissa hankkia, ja millaista muuta selvitystä kuin em. estetodistusta voidaan pitää osoituksena ”ei ole mahdollista” -edellytyksen täyttymisestä. Lähtökohtana on pidettävä sitä, että edellytys täytyy niissä tilanteissa, joissa on selvitetty, että tiedoksiantoa koskevien sopimusjärjestelyjen kuten ns. Haagin tiedoksiantosopimuksen mukaiset menettelyt eivät toimi.

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

Kannatan

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

Hovioikeus kiinnittää huomiota siihen, että ehdotetun 2 momentin mukainen 60 vuorokauden määräaika pelkälle tiedoksiannon hakemiselle on varsin pitkä. Toisaalta kun ehdotettua määräajan pituutta puoltaa yhtenevyys ehdotuksen mukaan 1 momentiksi jäävän nykyisen 4 §:n kanssa ja yhtiön intressissä lähtökohtaisesti kuitenkin on ryhtyä tiedoksiantotoimiin nopeasti, voidaan ehdotuksen mukaista määräaika sinänsä pitää asianmukaisena.

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

Kannatan

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

Ehdotetun säännöksen mukaisen ”ei ole muuten mahdollinen” -edellytyksen osalta hovioikeus viittaa edellä 3 §:ää koskevan ehdotuksen osalta lausuttuun.

**6. Muut kommentit:**

Edellä on kiinnitetty huomiota tiedoksiantoajaan edotetussa 4 §:n 2 momentissa. Työryhmän jatkotyöskentelyssä voisi olla aiheellista arvioida luvussa säädettyjä määräaikoja kokonaisvaltaisesti. Hallintaanottopäätöksen tiedoksianto aika 60 päivää voinee olla melko lyhyt siihen nähden, millaisia tiedoksiantoajat tosiasiallisesti ovat esimerkiksi muihin Pohjoismaihin tai EU-maihin, joihin annettavia tiedoksiantoja nyt kysymyksessä oleva ehdotus ei koske.

Nyt kysymyksessä olevan ehdotuksen osalta on lisäksi harkittava sitä, onko ehdotuksessa omaksuttu tapa rajata menettelyn soveltamisala sen perusteella, onko kyse juuri tiedoksiannosta Euroopan talousalueen ulkopuolelle, tarkoituksenmukainen ja sopusoinnussa Suomea sitovien kansainvälisten tiedoksiantoja koskevien sopimusvelvoitteiden kanssa. Hovioikeus katsoo, että kansainvälisiä tiedoksiantoja koskevia kysymyksiä ja niistä koskevia sopimuksia sekä niistä johtuvia Suomea sitovia velvoitteita ei ole ehdotuksessa selvitetty ja otettu huomioon riittävällä tavalla, ja esitystä olisikin tarkennettava näiltä osin.

Reijonen Sami  
Helsingin hovioikeus - Lausunnon on valmistellut hovioikeudessa  
hovioikeudenneuvos Juhani Laine.