

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 kannatettava ja tarpeellinen.

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

Ei kommentoitavaa.

#### **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):**

Muutoksen pitäisi koskea myös Eu-maita ja muita Pohjoismaita. Esimerkiksi Ruotsissa, jonka kanssa pohjoismainen tiedoksiantoyhteistyö toimii hyvin, tiedoksiantoaika on käytännössä ja myös ohjeistuksen mukaisesti 2-3 kuukautta (ks.

<https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/samhalle/internationell-delgivning.html> ja Usein kysytyt kysymykset, tuomioistuinelaitoksen intranet, siviiliasiat, 2022 : "Tiedoksiantopyynnön toteuttamiseen kuluvaa aikaa ei voi etukäteen arvioida täysin varmasti. Yksittäisen tapauksen olosuhteilla voi olla vaikutusta tiedoksiannon keston, joten yhdestä

valtiosta aiemmin saatua kokemusta tiedoksiannon kestosta ei voida täysin luotettavasti sellaisenaan käyttää vertailukohtana siitä, kuinka kauan jossakin toisessa tapauksessa tiedoksianto samassa valtiossa kestää. Esimerkiksi osoitteen epätarkkuus tai virheellisyys, henkilön

tavoitettavuus ja muut seikat voivat vaikuttaa yksittäisen pyynnön keston. Lisäksi postin kulku vie ajan, jota ei ennalta voi tarkalleen tietää. Joitakin suuntaa-antavia aikoja voidaan kuitenkin määritellä#.

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

Kannatan muutettuna

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

Ks. edellä.

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

Kannatan muutettuna

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

Ks. edellä.

**6. Muut kommentit:**

Lisäksi käräjäoikeus esittää harkittavaksi työryhmän jatkotyössä sitä, että varoituksen antaminen asunto-osakeyhtiön osakkaalle ja/tai hänen vuokralaiselleen voitaisiin antaa tiedoksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 3 b §:n mukaisesti puhelintiedoksiantona. Kun häädön voi antaa puhelimitse tiedoksi, sama tiedoksiantotapa pitäisi koskea myös varoituksen tiedoksiantoa. Häätöasioista suurin osa annetaan jo nykyisin tiedoksi puhelimitse, eikä tämä ole aiheuttanut käytännössä ongelmia. Puhelintiedoksianto on koettu yleisestikin (summaariset asiat) aivan yhtä luotettavana tiedoksiantotapana kuin henkilökohtainen tiedoksianto. Keski-Suomen käräjäoikeudessa 61 prosenttia kaikista tiedoksiannoista on puhelintiedoksiantoja (Haastemistilastot 1.1.-31.12.2023).

Vistilä Tomi  
Keski-Suomen käräjäoikeus