

Asia: VN/36659/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Esitysluonnos tulee todelliseen tarpeeseen. Osakehuoneiston hallintaanottopäätöksen tekemiseksi ja täytäntöönpanemiseksi tarvittavat tiedoksiannot ovat aiheuttaneet merkittäviä ongelmia tilanteissa, joissa todisteellinen tiedoksianto ulkomaille ei ole ollut mahdollista.

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

Voimassa olevasta laista aiheutuneet ongelmat on avattu hyvin yleisperusteluissa. Se, että asunto-osakeyhtiön osakas on tavoittamattomissa tiedoksiantoja varten, muodosta vakavan vaaran muiden osakkaiden omaisuudensuojalle. Tämä koskee erityisesti vastikkeiden maksamisen laiminlyöntitilanteita.

#### **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):**

Säännöksen soveltamiskynnystä olisi vielä syytä pohtia. "Ei ole mahdollista" mahdollistaa äärimmäisyyksiin menevät tulkinnat. Mikäli säännöksen sanamuotoa ei muuteta, soveltamista helpottaisi säännöksen tarkoituksen avaaminen perusteluissa.

Tiedoksiannot eivät aiheuta ongelmia ainoastaan Euroopan talousalueen ulkopuolisissa maissa. Suuri osa tiedoksiannoista tapahtuu kuitenkin Euroopan talousalueella, minkä vuoksi ongelmia olisi edelleen uudesta lainsäädännöstä huolimatta. Sen vuoksi tulisi harkita mahdollisuutta säätää laki sovellettavaksi myös Euroopan talousalueella sikäli kuin Euroopan unionia ja Euroopan talousaluetta koskevat säännökset ja sopimukset sen mahdollistavat.

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

Kannatan

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

Muutosehdotus on hyvin perusteltu.

**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):**

Käräjäoikeus viittaa edellä 3 b -kohdassa lausumaansa.

**6. Muut kommentit:**

-

Palomäki Petteri  
Kanta-Hämeen käräjäoikeus