

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 säätämisjärjestys):

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia siten, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan varoituksen antaminen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto voitaisiin toimittaa julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jos todisteellinen tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueeseen (ETA) kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista. Vastaavasti haaste osakehuoneiston hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanemiseksi häätöasiassa voitaisiin antaa tiedoksi kuulutuksella virallisessa lehdessä muualla kuin ETA-alueeseen kuuluvassa valtiossa olevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, jos tiedoksianto ei ole muutoin mahdollista. Lisäksi tiedoksiannot on kaikissa edellä mainituissa tapauksissa toimitettava kyseiseen osakehuoneistoon. Varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantojen katsotaan tapahtuneen virallisen lehden ilmestymispäivänä. Asunto-osakeyhtiön tulisi kuulutustiedoksiantoa käyttäessään toimittaa tieto varoituksesta ja hallintaanottopäätöksestä myös osakkeenomistajan sähköpostiosoitteeseen, jos se on ilmoitettu Maanmittauslaitoksen osakehuoneistorekisteriin.

Esitetyt ehdotukset ovat merkittävä parannus nykytilaan, koska ne mahdollistavat varoituksen, yhtiökokouksen päätöksen sekä täytäntöönpanoa koskevien häätöhaasteiden tiedoksiantamisen henkilöille, joilla on osoite ETA-alueen ulkopuolisessa maassa, johon tiedoksiantoja ei ehdotuksessa kuvatuissa tapauksissa käytännössä ole ollut mahdollista toimittaa oikeusapupyynnöin. Virkavastuulla toimiva virkamies (käräjäoikeuden haastemies) voi tehdä ulkoprosessuaalisissa

tiedoksiannoissa arvion ja perustellun kirjauksen esteperusteesta estetodistukseen ennen tiedoksiannon julkaisua virallisessa lehdessä. Haastekuulutuksen osalta tuomari tekee vastaavan arvion, eli virkavastuulla valvoo tiedoksiannon laillisuuden. Tuomari saa haastemieheltä perustellun estetodistuksen ja varmistuu ennen kuuluttamista siitä, ettei tiedoksianto ole mahdollista Suomessa ja kyseisessä maassa. Käytännössä kyseisen maan tilanne varmistetaan keskusviranomaiselta tai ulkoministeriöstä. Käräjäoikeus toimittaa viran puolesta kuulutuksen viralliseen lehteen ja kuulutuksesta OK 11 luvun 10 §:n ilmoituksen haastemiehen toimesta osakehuoneistoon, jonka ottamista yhtiön hallintaan asia koskee.

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):

Katso kohta 2

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

Kannatan

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

Ehdotettu uusi AOYL 8 luvun 4 §:n 2 momentti osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksi antamisesta kaikille säännöksessä mainituille ulkomailla oleskeleville henkilöille, on merkittävä parannus nykytilaan, koska päätöksen tiedoksiantoon tosiasiallisesti vaikuttavat ja sitä hidastavat seikat, kuten esimerkiksi oikeusapupyynnön tekeminen ulkomaille, osakkaan ulkomaisten osoitetietojen varmistaminen, mahdolliset käännökset, eivät aiemman lyhyen määräajan (60 päivää) vuoksi johda yhtiökokouksen päätöksen tehostomuuteen. Toisaalta myös ETA-alueen sisällä tapahtuvien tiedoksiantojen osalta viranomaisyhteistyö ja asiakirjojen käännättäminen vie yleensä aikaa. Hyvää esityksessä on myös se, että hallintaanotosta päättänyt yhtiö ryhtyy riittävän pian (60 päivässä) tarvittaviin toimiin päätöksen tiedoksi antamiseksi ulkomaille.

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):

Katso edellä kohta 2.

6. Muut kommentit:

-

Pakkala Sirpa
Helsingin käräjäoikeus - käräjätuomari, osastonjohtaja Timo Niemi