

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

Johdanto

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne luonnoksesta hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia siten, osakehuoneiston hallintaanottopäätöksen tekemiseksi ja täytäntöönpanemiseksi tarvittavat tiedoksiannot voidaan toteuttaa myös tilanteissa, joissa todisteellinen tiedoksianto ulkomaille ei ole mahdollista.

Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteena on muun muassa asunto-osakeyhtiölain päivittäminen sekä taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton helpottaminen.

Asunto-osakeyhtiölain soveltamisen yhteydessä on ilmennyt muutostarpeita, jotka on erityisesti otettava huomioon lakia päivitettäessä. Osakehuoneistojen hallintaanottoa koskevien päätösten tekemistä ja täytäntöönpanoa on toisinaan olennaisesti vaikeuttanut se, ettei niiden edellytyksenä olevia tiedoksiantoja voida aina toimittaa ulkomaille. Tästä seuraa tarpeetonta haittaa yhtiöille, joiden on tarpeen käyttää mainittua asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä keinoa esimerkiksi osakkeenomistajan rikkomuksesta yhtiölle aiheutuvaan haittaan puuttumiseksi.

Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän toimeksiantona oli työnsä ensi vaiheessa valmistella osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset.

Tavoitteet

Ehdotuksella on tarkoitus varmistaa, että osakehuoneiston hallintaanotosta asunto-osakeyhtiölain mukaan päättävällä yhtiöllä on tosiasiaissa käytössään riittävät keinot laissa edellytetyille varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamiselle ulkomailta oleskelevalle vastaanottajalle. Lisäksi ehdotuksella pyritään varmistamaan, ettei tiedoksiannon estyminen ulkomaille nykyisin käytettävissä olevin keinoin muodosta estettä hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpanolle.

Osakehuoneiston hallintaanottoon liittyviä tiedoksiantomenettelyjä koskevien

muutosehdotusten lisäksi ehdotuksella on tarkoitus varmistaa, ettei hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamiseen ulkomaille kuluva aika johda päätöksen tehottomuuteen.

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön.

Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse.

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet -> Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om@gov.fi.

Kaikki annetut lausunnot ovat julkisia ja julkaistaan lausuntopalvelu.fi-palvelussa.

Aikataulu

Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 17.4.2024.

Ehdotuksen lausuntoaika poikkeaa Säädösvalmistelun kuulemisohjeesta, jonka mukaan säädösehdotuksista pyydettyjen kirjallisten lausuntojen antamiseen varataan aikaa vähintään kuusi viikkoa. Tavanomaista lyhyemmän lausuntoajan perusteena on esityksen kiireellisyys. Sääntelyn keskeisiä sidosryhmiä on kuultu esityksen laatimisen yhteydessä hankkeen työryhmässä ja seurantaryhmässä. Esitys on laajuudeltaan suppea.

Esityksen kiireellisestä aikataulusta johtuen lausunnon antamiseen ei voida myöntää lisääaikaa.

Valmistelijat

Markus Tervonen, lainsäädäntöneuvos, puh. +358 295 150 558, markus.tervonen@gov.fi
Satu Pentikäinen, erityisasiantuntija, puh. +358 295 150 282, satu.pentikainen@gov.fi

Linkit

<https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=OM119:00/2023> - - Asunto-osakeyhtiölain tarkistaminen, hankesivu

<https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM192:00/2023> - - Osakehuoneiston hallintaanottopäätösten tiedoksiantoon liittyvän asunto-osakeyhtiölain sääntelyn tarkistaminen, hankesivu

Liitteet:

Jakelu:

Asukasliitto ry
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Eduskunnan oikeusasiamies
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry
Etelä-Karjalan kärjäoikeus
Etelä-Pohjanmaan kärjäoikeus
Etelä-Savon kärjäoikeus
Finanssiala ry
Helsingin hovioikeus
Helsingin kärjäoikeus
Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta
Ihmisoikeuskeskus
Isännöintiliitto
Itä-Suomen hovioikeus
Itä-Suomen yliopiston yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunnan oikeustieteiden laitos
Itä-Uudenmaan kärjäoikeus
Juristiliitto
Kainuun kärjäoikeus
Kanta-Hämeen kärjäoikeus
Keski-Suomen kärjäoikeus
Keskuskauppakamari
Kiinteistöalan hallitusammattilaiset Akha ry
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat RAKLI ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
Korkein oikeus
Kuluttajaliitto ry
Kuntaliitto
Kymenlaakson kärjäoikeus
Lapin kärjäoikeus
Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta
Liikenne- ja viestintäministeriö
Länsi-Uudenmaan kärjäoikeus
Maa- ja metsätalousministeriö
Oulun kärjäoikeus
Pirkanmaan kärjäoikeus
Pohjanmaan kärjäoikeus
Pohjois-Karjalan kärjäoikeus
Pohjois-Savon kärjäoikeus
professori Veikko Vahtera, Tampereen yliopisto
Päijät-Hämeen kärjäoikeus
Rakennusteollisuus RT ry
Rovaniemen hovioikeus

Satakunnan kärjäoikeus
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Kiinteistöliitto
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry
Suomen tuomariliitto ry
Suomen vuokranantajat
Tietosuojavaltuutetun toimisto
Tuomioistuinvirasto
Turun hovioikeus
Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta
Työ- ja elinkeinoministeriö
Ulosottolaitos
Vaasan hovioikeus
Valtioneuvoston oikeuskansleri
Valtiovarainministeriö
Varsinais-Suomen kärjäoikeus
Vuokralaiset ry
Ympäristöministeriö

Lausunnonantajan lausunto

1. Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta:

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

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

- Kannatan
- Kannatan muutettuna
- Vastustan
- En osaa sanoa

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

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

- Kannatan
- Kannatan muutettuna
- Vastustan
- En osaa sanoa

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

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

- Kannatan
- Kannatan muutettuna
- Vastustan
- En osaa sanoa

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

6. Muut kommentit:

Leinonen Antti
Oikeusministeriö

Tervonen Markus
Oikeusministeriö