

Asia: VN/36659/2023

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

Lausunnonantajan lausunto

1. Yleiset kommentitne esitysluonnoksesta:

Kannatamme esitystä. Luonnoksessa ei ehdoteta muutettavaksi hallintaanoton perusteita, vaan sen tarkoituksena on muuttaa hallintaanotosta päättämiseen ja sen täytäntöönpanoon liittyvää tiedoksiantomenettelyä siten, että asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn oikeussuojakeinon käyttämiseen on tosiasiallisesti mahdollisuudet. Ehdotuksella pyritään käytettävissä olevin keinoin varmistamaan, että hallintaanoton kohteena olevan osakehuoneiston omistaja tai huoneistossa asuva vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut saa asiasta tiedon.

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

Asian taustasta ja valmistelusta käy ilmi, että hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta tarkoituksena on osaltaan vastata luonnoksessa esitettyihin pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteisiin. Vaikuttaa siltä, että esitys vastaa siinä esitettyihin tavoitteisiin.

Nykytilasta ja nykytilan arvioinnista käyvät ilmi asunto-osakeyhtiölaissa havaitut muutostarpeet. Etenkin on tuotu esiin, että käytännön tilanteet asunto-osakehuoneiston hallintaanotosta päätettäessä ja päätöstä täytäntöönpanossa vaihtelevat sen suhteen, onko tiedoksiannon vastaanottajan osoite tiedossa. Edellytykset päätöksen täytäntöönpanolle vaihtelevat siten jossakin määrin sattumanvaraisesti sen perusteella, onko tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla tiedossa tai selvitettävissä. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena silloin, kun tiedoksiannon toimittaminen ulkomailla tiedossa olevaan osoitteeseen ei ole tosiasiallisesti mahdollista ja yhtiöllä on tarve ottaa osakehuoneisto hallintaan osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen vähäistä suurempaa haittaa aiheuttavan rikkomuksen johdosta. Täten katsomme muutosten olevan tarpeen.

Tavoitteissa on korostettu kuulutustiedoksiannon hyödyntämistä viimesijaisena keinona huomioiden, ettei tällaista menettelyä käytettäessä voida tosiasiaa varmistaa tiedon saavuttavan hallintaanoton kohteena olevan osakehuoneiston omistajaa. Ehdotuksen tavoitteena on lisäksi sen varmistaminen, ettei huoneiston hallintaanottoa koskeva päätös käy tehottomaksi sellaisen päätöksen tiedoksiannon määräajan ylittämisen johdosta, johon yhtiö ei voi käyttävissään olevin keinoin vaikuttaa. Ehdotuksen tavoitteena on myös helpottaa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti tehdyn osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpanoa niissä tapauksissa, joissa haasteen tiedoksianto OK 11 luvun 8 §:n edellyttämällä tavalla ulkomailla olevalle vastaajalle, jonka osoite on tiedossa, estyy sen johdosta, ettei tiedoksianto ulkomaille ole mahdollinen.

Ehdotukset kohdistuvat asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:ään (uusi 5 momentti), 4 §:ään (uusi 2 momentti) ja 5 §:ään (uusi 3 momentti). Ehdotetuissa uusissa momenteissa kyseessä on varoituksen, yhtiökokouksen päätöksen ja osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan haasteen tiedoksiantomenettely Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, mutta tiedoksianto ei ole mahdollista siten kuin on säädetty. Nämä ehdotetut muutokset edistävät konkreettisesti yllä esitettyjen tavoitteiden toteutumista.

Muiden toteuttamisvaihtoehtojen osalta esityksen valmistelun aikataulu ei ole mahdollistanut luonnoksessa esitettyjen sääntelyvaihtoehtojen vaikutusten perusteellista arvioimista. Tältä osin viittaamme lisäksi kohtaan 3 b, jossa olemme esittäneet rinnakkaisen tavan osakkeenomistajan tavoittelemiseksi sähköpostin rinnalla.

Esityksen voimaantulosäännöksessä ehdotetaan selvyuden vuoksi säädettäväksi siitä, että hallintaanottoa koskeva varoitus ja yhtiökokouksen päätös sekä hallintaanoton täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä annettava haaste voidaan toimittaa ehdotuksessa tarkoitettulla tavalla, kun tiedoksianto toimitetaan lain voimaantulon jälkeen. Asiassa noudatettavan tiedoksiantotavan kannalta merkitystä ei olisi siten esimerkiksi sillä, milloin hallintaanoton perusteena oleva osakkeenomistajan rikkomus olisi tapahtunut tai milloin huoneiston hallintaanottoa koskeva yhtiökokouksen päätös olisi tehty. Kiinnitämme huomiota siihen, olisiko voimaantulosäännöksen osalta tarpeen selkeyttää lain muutosten voimaantulon mahdollisia vaikutuksia vireillä oleviin asioihin.

Suhdetta perustuslakiin on tarkasteltu omaisuudensuojan, oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin sekä yksityiselämän ja henkilötietojen suojan valossa. Lisäksi on esitetty, että lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä. Näistä seikoista ei ole huomautettavaa.

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):

Koska säännös tulisi sovellettavaksi tilanteissa, joissa osakkeenomistaja oleskelee ulkomailla, ehdotuksessa ei 3 momenttia vastaavasti mahdollistettaisi varoituksen julkaisemista paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä. Tiedot olisi rajattava siten, että virallisessa lehdessä julkaistavasta ilmoituksista kävisivät ilmi ainoastaan tiedoksiannon toimittamiseksi välttämättömät tiedot.

Esitys erityisesti edellä esitetyiltä osin on kannatettava.

Osakkeenomistajan tavoittelemiseksi säännöksessä edellytettäisiin lisäksi varoitusta koskevan tiedon toimittamista osakkeenomistajalle sähköpostitse, jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tallennettu osakehuoneistorekisteriin yhtiökokouskutsun toimittamista varten. Mainittua ei kuitenkaan pidettäisi momentissa säädetyn tehokkaan tiedoksiannon edellytyksenä, jos yhtiön tiedossa ei olisi tällaista osakkeenomistajan sähköpostiosoitetta. Rinnakkaisena tapana osakkeenomistajan tavoittelemiseksi voisi käyttää kirjettä silloin, kun osakkeenomistajan osoite on tiedossa, eikä hän ole ilmoittanut sähköpostiosoitettaan Maanmittauslaitoksen pitämään osakehuoneistorekisteriin.

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

Kannatan

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

Määräajasta poikkeaminen on mainituissa tilanteissa tarpeen, koska päätöksen tiedoksiantamiseen velvollisella yhtiöllä ei ulkomaille toimitettavien tiedoksiantojen yhteydessä ole tosiasiallisesti mahdollisuutta varmistaa sitä, että tiedoksianto voidaan toimittaa 60 päivän määräajassa. Ehdotuksen mukaan yhtiön olisi haettava päätöksen tiedoksiantoa 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei yhtiö olisi hakenut päätöksen tiedoksiantoa määräajassa, päätös olisi pykälän 1 momentin perusteella tehoton. Nähdäksemme ehdotettu muutos on perusteltu.

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

Kannatan

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

Haasteen tiedoksiantoon sovelletaan OK 11 luvun säännöksiä. Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailla ja hänen osoitteensa on tiedossa, tuomioistuimen tulee luvun 8 §:n mukaan huolehtia tiedoksi annettavien asiakirjojen lähettämisestä siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Tiedoksianto voi käytännössä estyä, jos osakkeenomistajan osoitteesta on saatavilla tieto, mutta tiedoksiannon toimittaminen tilanteeseen soveltuvalla tavalla ei ole mahdollista. Mainitussa tilanteessa tiedoksiannon toimittamisen edellytykset vastaavat asiallisesti OK 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettua, jolloin tiedoksianto kuuluttamalla tulee kysymykseen, kun käytössä ei ole mitään muuta tiedoksiantotapaa.

Ehdotuksen soveltaminen olisi rajoitettu tilanteisiin, joissa tiedoksiannon kohde oleskelee muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.

Koska kuulutustiedoksiantoa käytettäessä ei voida varmistua siitä, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja tosiasiallisesti saa tiedon asiasta, asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:n 3 momenttiin ehdotetaan otettavaksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädettyä kuulutusmenettelyä täydentävä säännös haastetta koskevan ilmoituksen toimittamisesta osakehuoneistoon.

Esitys erityisesti edellä esitetyiltä osin on kannatettava.

6. Muut kommentit:

Asunto-osakeyhtiöiden kannalta on kannatettavaa, että tiedoksianto helpotetaan esityksen mukaisissa tilanteissa, mutta kiinnitämme huomiota siihen, että samalla on huolehdittava osakkeenomistajien oikeusturvasta erityisesti omaisuuden suojan näkökulmasta ja tosiasiallisesta mahdollisuudesta tiedon saamiseen. Tämän vuoksi lain keinovalikoima tiedottamisessa tulisi olla mahdollisimman laaja.

Järvi Sini

Itä-Suomen hovioikeus - Lausunnon ovat valmistelleet hovioikeudenneuvos Tiina Kiviranta ja hovioikeuden esittelijä Sini Järvi.