

17.4.2024

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/36659/2023

LAUSUNTO ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN AJANTASAISTAMISEKSI ASETETUN TYÖRYHMÄN VÄLIMIENTÖ - HALLITUKSEN ESITYS ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTTAMISESTA (OSAKEHUONEISTON HALLINTAANOTTO, TIEDOKSIANNOT)

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Hallituksen esitysluonnoksen sisältö

Hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia siten, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto voidaan toimittaa julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jos todisteellinen tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa, ei ole mahdollista.

Lisäksi asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella haaste osakehuoneiston hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanemiseksi nostettavassa häätöasiassa voitaisiin antaa tiedoksi oikeuden käymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettulla kuulutuksella, jos tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole muuten mahdollista.

Ehdotusten tarkoituksena on tehostaa mainittujen tiedoksiantojen toimittamista ja siten mahdollistaa osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan sellaisissa lain

17.4.2024

soveltamisessa ilmi tulleissa tilanteissa, joissa tarvittavien tiedoksiantojen toimittaminen ulkomaille ei ole muuten mahdollista. Asunto-osakeyhtiölain sääntelyä osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksi-antamiseen sovellettavasta määräajasta ehdotetaan lisäksi muutettavaksi sen varmistamiseksi, ettei päätöksen tiedoksi-antamiseen ulkomailta oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle kuluva aika johda päätöksen tehottomuuteen.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliiton lausunto on annettu lausuntopalvelu.fi -palvelun kautta.

Alla on esitetty Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Kommentteja asunto-osakeyhtiölain muutosluonnoksesta (osakehuoneiston hallintaanotto ja tiedoksiannot)

Asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkaan vastikerästeihin ja muihin asumishäiriöihin vain saatavan perinnän avulla ja / tai hallintaanottomenettelyyn turvautumalla. Hallintaanotossa osakkaan huoneisto otetaan enintään kolmeksi vuodeksi taloyhtiön hallintaan, yhtiö vuokraa kohteen kolmannelle ja hallintaanottovuokralla katetaan laissa säädettyjä osakkaan rästejä. Mikäli rästejä ei ole, hallintaanottovuokrat tilitetään osakkaalle. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiöiden turvaksi säädetty erityinen oikeussuojamenettely. Perintätoimien ja hallintaanoton onnistuminen vaikuttaa olennaisesti yhtiön ja sen osakkaiden oikeusasemaan. Jos vastikerästejä ei näillä toimin onnistuta kattamaan, koituvat vastikerästit viime kädessä muiden osakkaiden maksettavaksi. Tämä osaltaan kohottaa entuudestaan korkeita asumisen kustannuksia.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että hallintaanottomenettelyä koskeva sääntely on toimivaa. Menettelyn käyttämistä estävät tai rajoittavat lainsäädännölliset esteet tulisi viivytyksettä poistaa. Esimerkkinä tällaisista lainsäädännöllisistä esteistä tai rajoitteista voidaan mainita lakimuutosluonnoksen kattamat säännökset rajat ylittävissä tiedoksiantomenettelyissä.

Kiinteistöliitto kannattaa luonnosta asunto-osakeyhtiölain muutokseksi. Kiinteistöliitto on ollut mukana asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetussa työryhmässä ja kiittää oikeusministeriötä hyvästä yhteistyöstä.

Lainvalmistelun kiireinen aikataulu huomioiden ehdotetut hallintaanoton tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset ovat välttämättömiä ja tarpeellisia, jotta hallintaanotosta päättävällä taloyhtiöllä on tosiasiaassa käytössään riittävät keinot laissa edellytetylle varoituksen ja

17.4.2024

yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamiselle ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle.

Kiinteistöliitto kiittää kattavista ja hyvistä yleisperusteluista.

Pidämme lain voimaantuloa koskevaa luonnosehdotusta selkeänä ja kannatettavana. Ehdotetuin tavoin on erittäin tärkeää, että lakimuutos helpottaisi tiedoksiantomenettelyjä riippumatta siitä, milloin hallintaanoton perusteena oleva osakkeenomistajan rikkomus on tapahtunut.

Kiinteistöliitto kiinnittää kuitenkin huomiota lain voimaantuloa koskevan luonnosehdotuksen perusteluihin. Perusteluissa todetaan, että asiassa noudatettavan tiedoksiantotavan kannalta merkitystä ei olisi siten esimerkiksi sillä, *milloin huoneiston hallintaanottoa koskeva yhtiökokouksen päätös olisi tehty*. Voimaantulosäännöksestä ja voimaantulosäännöksen perusteluista syntyy ristiriitainen kuva, ja esitysluonnosta tulee täsmentää tältä osin.

Pidämme lisäksi laajaa perusoikeudellista tarkastelua kannatettavana ja perusteltuna.

Vaikka Kiinteistöliitto kannattaa lakimuutosluonnosta, pidämme kuitenkin välttämättömänä, että osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista voidaan hallintaanottosääntelyn toimivuutta jatkotarkastella. Tarkastella tulisi esimerkiksi, voitaisiinko hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiselle säädetyistä 60 päivän määräajasta luopua kaikissa tiedoksiantotapauksissa.

AOYL 8 luku 3 § Hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksiantotapa

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua muutosta. Pidämme kuitenkin välttämättömänä, että luonnoksessa ehdotettuja säännöksen yksityiskohtaisia perusteluja täsmennetään seuraavilta osin:

1. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että ehdotetun tiedoksiantotavan soveltamisen arviointi ei perustu asunto-osakeyhtiön johdon omaan harkintaan. Asunto-osakeyhtiön pyytäessä haastemieheltä varoituksen tiedoksiantoa, tulee haastemiehen luonnoksen mukaan arvioida, onko tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, mahdollinen. Asunto-osakeyhtiön tulee voida luottaa viranomaisen arvioon varoituksen tiedoksiantamisesta, ja saada siitä kirjallinen tieto ns. estetodistuksen muodossa.

Ehdotetun säännöksen perusteluihin tulee siten kirjata, että haastemiehen *tulee laatia* tiedoksiantoa pyytäneelle asunto-osakeyhtiölle ns. estetodistus, josta käy asianmukaisine perusteluineen ilmi, ettei tiedoksianto ulkomaille ole tapauksessa mahdollinen.

17.4.2024

2. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että esitetyn luonnoksen perusteluita täsmennetään siten, että niistä ilmenee selkeästi, tuleeko virallisessa lehdessä tiedoksiannettavassa kuulutusilmoituksessa julkaista hallintaanotettavan kohteen yksilöimiseksi osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen henkilön nimi vai ei. Kuulutusilmoituksen sisältö on kuulutusta pyytävän tahon laadintavastuulla. Henkilötietojen tarpeettoman laajaan käyttämiseen voi liittyä EU:n tietosuoja-asetuksen ja tietosuojalainsäädännön perusteella sanktioita. Näiden sanktioiden välttämiseksi on välttämätöntä, että lakiluonnoksessa huomioidaan nimeä koskeva tieto nimenomaisesti. Arviointia ei tule jättää asunto-osakeyhtiön harkintaan ja riskille.

Hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaikaa koskeva ehdotus (AOYL 8 luvun 4 §)

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua muutosluonnosta.

Kuten olemme edellä esittäneet, tulee kuitenkin osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista jatkotarkastella mm. hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiselle säädetystä 60 päivän määräajasta luopumista kaikissa hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamista koskevissa tilanteissa.

Hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskeva, häätöoikeudenkäyntiin liittyvä ehdotus (AOYL 8 luvun 5 §)

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua muutosluonnosta.

Haasteen tiedoksiantoa koskeva muutosehdotus on välttämätön hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöön panemiseksi, kun haaste on toimitettava tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle.

Ulosottokaaren 7 luvun 1 § mukaan ”Häätöä koskevan ulosottooperusteen nojalla täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä vastaajan lisäksi myös sellaista henkilöä vastaan, jonka oikeus asua ulosottooperusteissa tarkoitetuissa tiloissa tai muutoin käyttää niitä perustuu vastaajan oikeuteen (häädettävät)”. Näin ollen on perusteltua, että 5 §:ssä säädetään haasteen tiedoksi antamisesta vain osakkeenomistajalle, ei vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle. Häätöä haetaan osakkaalle ja täytäntöönpano tapahtuu kyseisen häätöpäätöksen nojalla myös huoneistossa asuvan osakkaan vuokralaisen ja / tai käyttöoikeuden saaneen osalta.

17.4.2024

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Tiina Räsänen
juristi, VT

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT