

22.5.2024

Ympäristövaliokunta

HE 48/2024 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN 8 LUVUN MUUTTAMISESTA

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 vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Hallituksen esityksen sisältö

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölain 8 lukua lisäämällä lakiin viimesijainen keino hallintaanottoon liittyvän varoituksen ja yhtiökokouspäätöksen tiedoksiantamiseksi. Tiedoksianto voidaan esityksen mukaan toimittaa julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon. Jos tiedoksiannon kohteen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto on lähetettävä myös ko. osoitteeseen. Esitys koskisi tiedoksiantoa muualla kuin Euroopan talousalueen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa.

Asunto-osakeyhtiölain sääntelyä osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksiantamiseen sovellettavasta määräajasta ehdotetaan lisäksi muutettavaksi. Tavoitteena on varmistaa, ettei tiedoksiantamiseen ulkomailla oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle kuluva aika johda päätöksen tehottomuuteen. Esityksen mukaan yhtiökokouspäätöksen tiedoksiantoa olisi näissä tilanteissa kuitenkin haettava 60 päivässä yhtiökokouksesta.

Lisäksi asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella haaste huoneiston hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanemiseksi nostettavassa häätöasiassa voitaisiin antaa tiedoksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettulla kuulutuksella, jos tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka

22.5.2024

osoite on tiedossa, ei ole muuten mahdollista. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on toimitettava osakehuoneistoon. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto on ollut mukana asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetussa työryhmässä ja olemme vaikuttaneet esityksen valmisteluun. Kiitämme oikeusministeriötä hyvästä yhteistyöstä.

Pidämme välttämättömänä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamista ehdotetuin tavoin.

Asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkaan vastikerästeihin ja muihin asumishäiriöihin vain saatavan perinnän avulla ja / tai hallintaanottomenettelyyn turvautumalla. 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.

Pidämme välttämättömänä, että hallintaanottomenettelyä koskeva sääntely on toimivaa. Menettelyn käyttämisestä estävät tai rajoittavat lainsäädännölliset esteet tulee viivytyksettä poistaa. Esimerkkinä tällaisista esteistä tai rajoitteista voidaan mainita lakimuutosesityksellä muutettavat säännökset.

Lakimuutos antaisi taloyhtiöille mahdollisuuden hyödyntää hallintaanottomenettelyä esimerkiksi tilanteessa, jossa Venäjällä asuva osakas ei kykene vastikerästeistään huolehtimaan. Hallintaanottoa ei välttämättä ole voitu hyödyntää, sillä varoituksia ja yhtiökokouspäätöksiä ei ole onnistuttu antamaan tiedoksi laissa säädetyin tavoin kirjallisesti siten kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla.

Voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouspäätös on annettava tiedoksi 60 päivän kuluessa yhtiökokouksesta. Jos tiedoksianto ei onnistu määräajassa, on seurauksena yhtiökokouspäätöksen tehottomuus. Määräaika ei useinkaan ole riittävä rajat ylittävissä tiedoksiannoissa. Lakiesityksen mukaan annettaessa päätöstä tiedoksi ulkomailla oleskelevalle osakkaalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, tiedoksiantamista olisi haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Lakimuutos lisäisi kaivatulla tavalla hallintaanottomenettelyn käyttömahdollisuuksia rajat ylittävää tiedoksiantoa edellyttävissä tilanteissa.

Kannatamme myös esitystä tiedoksiantosääntelyn kehittämisestä hallintaanottoa koskevassa häätöasiassa. Esitys ohjaa tältä osin ennen kaikkea tuomioistuinten



22.5.2024

toimintaa, mutta on välttämätön hallintaanotto prosessien onnistuneeksi läpiviemiseksi.

Kiinteistöliitto pitää lain kiireistä voimaantuloa välttämättömänä. Voimaantulon osalta on tärkeää, että lakimuutosta voitaisiin soveltaa perusteluissa esitettyin tavoin myös lain voimaantullessa käynnissä olevien hallintaanottomenettelyjen tiedoksiantoihin.

Vaikka Kiinteistöliitto kannattaa kiireellistä lakimuutosesitystä, 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.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija

Tiina Räsänen
juristi, VT