

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta (HE 48/2024 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Eduskunta-aloite

Esityksen yhteydessä valiokunta on käsitellyt seuraavan aloitteen:

- Lakialoite LA 1/2024 vp Suna Kymäläinen sd ym. Lakialoite laiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n muuttamisesta

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö
- lakiasiainjohtaja Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto ry
- johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama, Suomen Isännöintiliitto ry
- lakiasiainjohtaja, VT Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry

HALLITUKSEN ESITYS JA LAKIALOITE

Hallituksen esitys

Esityksessä 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 oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa, ei ole mahdollista. Lisäksi asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella haaste osakehuoneiston hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanemiseksi nostettavassa häättöasiassa voitaisiin antaa tiedoksi oikeudenkäymiskaaressa tarkoitettulla kuulutuksella, jos tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole muuten mahdollista.

Valiokunnan mietintö YmVM 4/2024 vp

Ehdotusten tarkoituksena on tehostaa mainittujen tiedoksiantojen toimittamista ja siten mahdollistaa osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan sellaisissa lain 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 ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle kuluva aika johda päätöksen tehostumukseen.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Lakialoite

Lakialoitteessa LA 1/2024 vp ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n muuttamista niin, että osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka tiedossa oleva osoite sijaitsee ETA-alueen ulkopuolisessa maassa, johon postilain (415/2011) 24 a §:n mukaisesti nimetty Maailman postiliiton yleissopimuksen mukainen nimetty operaattori ei toimita kirjattuja kirjeitä, varoitus voitaisiin antaa kirjattun kirjeen sijasta tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Valiokunta toteaa, että pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaan sisältyy tavoite taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton helpottamisesta. Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana seuraavin huomautuksin.

Esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva varoitus ja yhtiökokouksen päätös voitaisiin antaa tiedoksi muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä tieto osakehuoneistoon, jos tiedoksianto ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään.

Lisäksi ehdotetaan, että haaste hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa hätöasiasa voitaisiin toimittaa oikeudenkäymiskaaren mukaisena kuulutustiedoksiantona ja toimittamalla sitä koskeva ilmoitus osakehuoneistoon, jos tiedoksianto muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle ei ole muuten mahdollista. Ehdotuksen mukaan tieto edellä mainitulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta, päätöksestä tai haasteesta olisi toimitettava vastaanottajalle sähköpostitse, jos tämän sähköpostiosoite on tiedossa.

Valiokunnan mietintö YmVM 4/2024 vp

Esityksessä ehdotetaan lisäksi poikettavaksi osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantoon sovellettavasta 60 päivän määräajasta silloin, kun päätös on annettava tiedoksi ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle.

Esityksen tarkoituksena on varmistaa, että asunto-osakeyhtiöillä on käytössään riittävät keinot osakehuoneiston hallintaanoton käyttämiseen oikeussuojakeinona silloin, kun esimerkiksi osakkeenomistajan rikkomuksesta seuraa yhtiölle vähäistä suurempaa haittaa. Tämä edellyttää, että hallintaanotosta päättämiseksi ja päätöksen täytäntöön panemiseksi tarvittavat tiedoksiannot voidaan toteuttaa myös silloin, kun todisteellinen tiedoksianto ei ole mahdollista ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuvalle.

Valiokunta pitää muutosta tarpeellisena ja kiireellisenä, sillä erityisesti viime vuosina on tullut yhä useammin vastaan tilanteita, joissa tarvittavia tiedoksiantoja ole voitu toimittaa ulkomailla oleskeleville vastaanottajille laissa säädetyllä tavalla. Tällaisia ongelmia on esiintynyt muun muassa tilanteissa, joissa on ollut tarve Venäjällä oleskelevien osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaanottoon. Venäjän aloitettua hyökkäyssodan Ukrainassa nämä asunto-osakeyhtiöt ovat olleet vaikeuksissa, sillä asetettujen pakotteiden vuoksi venäläiset osakkaat eivät ole pystyneet maksamaan yhtiövastikkeitaan tai vastikkeiden maksussa on ollut merkittäviä viivästyksiä. Asunto-osakeyhtiö voi puuttua osakkaan vastikerästeihin ja muihin asumishäiriöihin vain saatavan perinnän avulla ja hallintaanottomenettelyyn turvautumalla. Perintätoimien ja hallintaanoton onnistuminen vaikuttaa olennaisesti yhtiön ja sen osakkaiden oikeusasemaan. Jos vastikerästejä ei onnistuta kattamaan, ne jäävät viime kädessä muiden osakkaiden maksettavaksi.

Valiokunta toteaa, että hallintaanotossa on kyse määräaikaisesta, enintään kolme vuotta kestävästä, viimesijaisesta keinosta. Kun osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi. Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

Erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla on viime vuosina ilmennyt aikaisempaa enemmän myös muita uudenlaisia haasteita asunto-osakeyhtiölain soveltamisessa. Valiokunta pitää tärkeänä, että näitä haasteita ja hallintaanottosäätelyn toimivuutta ja mahdollisia muutostarpeita tarkastellaan vielä nyt esitettyä laajemmin osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista.

LA 1/2024 vp

Hallituksen esityksessä on lakialoitetta vastaavasti otettu huomioon hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksi antamiseen liittyvät tarpeet tilanteissa, joissa todisteellinen tiedoksianto ulkomaille ei ole mahdollista. Tämän lisäksi on otettu huomioon myös se, että hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano voi edellyttää häätötuomiota ja että häätöasian käsittely tuomioistuimessa edellyttää tällöin haasteen tiedoksi antamista osakkeenomistajalle. Valiokunta pitää hallituksen esityksessä ehdotettua säätämistapaa perusteltuna ja ehdottaa siksi, että lakialoite hylätään.

Valiokunnan mietintö YmVM 4/2024 vp

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 48/2024 vp sisältyvän lakiehdotuksen.

Eduskunta hylkää lakialoitteeseen LA 1/2024 vp sisältyvän lakiehdotuksen.

Helsingissä 29.5.2024

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Jenni Pitko vihr
varapuheenjohtaja Eveliina Heinäluoma sd
jäsen Pauli Aalto-Setälä kok
jäsen Marko Asell sd
jäsen Petri Huru ps
jäsen Mai Kivelä vas
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Johan Kvarnström sd
jäsen Mikko Ollikainen r
jäsen Pinja Perholehto sd
jäsen Jorma Piisinen ps
jäsen Tere Sammallahhti kok
jäsen Sara Seppänen ps
jäsen Saara-Sofia Sirén kok

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos