

# Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän välimietintö

Lausuntotiivistelmä hallituksen esityksestä asunto-  
osakeyhtiölain muuttamisesta (osakehuoneiston  
hallintaanotto, tiedoksiannot)

# Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän välimietintö

Lausuntotiivistelmä hallituksen esityksestä  
asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta  
(osakehuoneiston hallintaanotto,  
tiedoksiannot)

Satu Pentikäinen, Markus Tervonen

**Julkaisujen jakelu**

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston  
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-  
arkivet Valto

[julkaisut.valtioneuvosto.fi](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi)

Oikeusministeriö

CC BY-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-400-971-3

ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2024

## Asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetun työryhmän välimietintö Lausuntotiivistelmä hallituksen esityksestä asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (osakehuoneiston hallintaanotto, tiedoksiannot)

<b>Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2024:15</b>		<b>Teema</b>	Mietintöjä ja lausuntoja
<b>Julkaisija</b>	Oikeusministeriö		
<b>Tekijä/t Kieli</b>	Satu Pentikäinen, Markus Tervonen suomi	<b>Sivumäärä</b>	25

### Tiivistelmä

Lähes kaikki lausunnonantajat pitävät muutosehdotuksia yleisesti kannatettavina. Ehdotuksen yleisperusteluita pidettiin pääosin riittävinä. Osa lausunnonantajista kiinnitti huomiota lain voimaantulosäännöksen selventämiseen sekä arvioi tiedoksiantojen tosiasiallista merkitystä esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa.

Valtaosa lausunnonantajista kannatti osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksi antamista koskevaa ehdotusta. Lausunnonantajat kiinnittivät huomiota mm. säännösten sanamuotojen yhtenäisyyteen sekä ehdotetun kuulusmenettelyn soveltamiskynnyksen selventämiseen. Lisäksi esitettiin harkittavaksi säännösten soveltamisalan laajentamista Euroopan talousalueeseen. Lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat ehdotusta ulkomaille toimitettavan hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräajasta.

Ehdotusta haasteen tiedoksiannosta hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä kannatti suurin osa lausunnonantajista. Osa kiinnitti huomiota säännöksen soveltamisalan laajentamiseen sekä kuulusmenettelyn soveltamiskynnyksen selventämiseen. Lisäksi esitettiin, että kuuluttamalla tapahtuvien tiedoksiantojen tosiasiallista tehokkuutta olisi syytä parantaa muilla kohtuudella käytettävissä olevilla keinoilla.

Osa lausunnonantajista esitti, että tiedoksiantoja hallintaanottoasioissa koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tulisi jatkossa tarkastella laajemmin mm. erilaisten sähköisten järjestelmien ja määräaikaisten osalta. Eräät lausunnonantajat kommentoivat myös virallisen lehden käyttöä tiedonvälityksen keinona sekä tiedoksiantoja koskevien kansainvälisten sopimusvelvoitteiden huomioon ottamista.

**Asiasanat** asunto-osakeyhtiölaki, hallintaanotto, huoneistot, tiedoksianto

**ISBN PDF** 978-952-400-971-3 **ISSN PDF** 2490-1172

**Julkaisun osoite** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-971-3>

## Mellanrapport av arbetsgruppen som tillsattes för att uppdatera lagen om bostadsaktiebolag, sammandrag av utlåtandena

<b>Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2024:15</b>	<b>Tema</b>	Betänkanden och utlåtanden
<b>Utgivare</b>	Justitieministeriet	

<b>Författare</b>	Satu Pentikäinen, Markus Tervonen		
<b>Språk</b>	finska	<b>Sidantal</b>	25

### Referat

Nästan alla remissinstanser anser att ändringsförslagen på det hela taget är värda att understödja. Den allmänna motiveringen till propositionen ansågs i huvudsak vara tillräcklig. En del av remissinstanserna fäste uppmärksamhet vid att lagens ikraftträdandebestämmelse förtydligas och bedömde den faktiska betydelsen av delgivningarna i de situationer som avses i propositionen.

Största delen av remissinstanserna understödde förslaget om delgivning av varning och beslut om besittningstagande av en aktielägenhet. Remissinstanserna fäste bl.a. uppmärksamhet vid att formuleringarna i bestämmelserna är enhetliga och vid att tröskeln för tillämpning av det föreslagna kungörelseförfarandet förtydligas. Dessutom föreslogs det att man överväger att utvidga tillämpningsområdet för bestämmelserna så att de omfattar Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Nästan alla remissinstanser understödde förslaget om en tidsfrist för delgivning till utlandet av beslut om besittningstagande.

Största delen av remissinstanserna understödde förslaget till delgivning av stämning vid vräkningrättegång som gäller verkställighet av beslut om besittningstagande. En del fäste uppmärksamhet vid utvidgningen av tillämpningsområdet för bestämmelsen och vid förtydligandet av tröskeln för tillämpning av kungörelseförfarandet. Dessutom föreslogs det att den faktiska effektiviteten vid delgivning genom kungörelse bör förbättras med andra medel som rimligen står till buds.

En del av remissinstanserna föreslog att bestämmelserna om delgivning i ärenden som gäller besittningstagande i lagen om bostadsaktiebolag i fortsättningen bör granskas i större utsträckning bl.a. i fråga om olika elektroniska system och tidsfrister. Vissa remissinstanser kommenterade också användningen av Europeiska unionens officiella tidning som metod för informationsförmedling samt beaktandet av internationella avtalsförpliktelser som gäller delgivning.

**Nyckelord** lagen om bostadsaktiebolag, besittningstagande, lägenheter, delgivande

<b>ISBN PDF</b>	978-952-400-971-3	<b>ISSN PDF</b>	2490-1172
-----------------	-------------------	-----------------	-----------

**URN-adress** <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-971-3>

# Sisältö

<b>1</b>	<b>Johdanto</b> .....	6
1.1	Työryhmän välimietintö .....	6
1.2	Yhteenvedo lausunnoista .....	8
<b>2</b>	<b>Yleiset kommentit</b> .....	11
<b>3</b>	<b>Yksityiskohtaiset kommentit esityksestä</b> .....	13
3.1	Huomiot esityksen yleisperusteluista .....	13
3.2	Hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksi antaminen (AYOL 8 luvun 3 §) .....	16
3.3	Hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaika (AOYL 8 luvun 4 §) .....	20
3.4	Haasteen tiedoksianto hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa hätöoikeudenkäynnissä (AOYL 8 luvun 5 §) .....	22
3.5	Muut kommentit.....	23

# 1 Johdanto

## 1.1 Työryhmän välimietintö

Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän<sup>1</sup>, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Työryhmän toimeksiantona oli työnsä ensi vaiheessa valmistella osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset.

Hallituksen esityksen muotoon laaditussa työryhmän välimietinnössä ehdotettiin muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia siten, osakehuoneiston hallintaanotto-päätöksen tekemiseksi ja täytäntöönpanemiseksi tarvittavat tiedoksiannot voidaan toteuttaa myös tilanteissa, joissa todisteellinen tiedoksianto ulkomaille ei ole mahdollinen. Lisäksi ehdotettiin yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräajan muuttamista siten, ettei hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamiseen ulkomaille kuluva aika johda päätöksen tehottomuuteen.

Työryhmän välimietinnöstä järjestettiin avoin lausuntokierros Lausuntopalvelussa 18.3.–17.4.2024.<sup>2</sup> Esitysluonnoksesta pyydettiin lausunto seuraavilta 60 taholta, joista 28 antoi lausunnon.<sup>3</sup> Lausunnon antaneet on merkitty alla lausuntopyynnön jakeluun \*:llä.

Asukasliitto ry  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA  
Eduskunnan oikeusasiamies \*  
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK ry (EK) \*  
Etelä-Karjalan kärjäoikeus  
Etelä-Pohjanmaan kärjäoikeus  
Etelä-Savon kärjäoikeus \*  
Finanssiala ry \*

- 
- 1 Asunto-osakeyhtiölain tarkistaminen, työryhmän hankesivu: <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM119:00/2023>.
  - 2 Lausuntopyyntö ja lausunnot ovat saatavilla osoitteessa: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=cac5c31e-9b18-47c2-a854-1c4fd6ff4923>.
  - 3 Työ- ja elinkeinoministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö ja valtiovarainministeriö ilmoittivat, ettei niillä ole asiasta lausuttavaa.

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 (Akha) \*  
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat RAKLI ry (Rakli) \*  
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 Asianajaliitto (Asianajaliitto) \*  
Suomen Kiinteistöliitto \*  
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (Kiinteistövälittäjät) \*  
Suomen tuomariliitto ry  
Suomen vuokranantajat (Vuokranantajat) \*



Tietosuojavalvottujen toimisto \*  
Tuomioistuinvirasto  
Turun hovioikeus  
Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta  
Työ- ja elinkeinoministeriö  
Ulosottolaitos \*  
Vaasan hovioikeus  
Valtioneuvoston oikeuskansleri  
Valtiovarainministeriö (VM) \*  
Varsinais-Suomen kärjäoikeus  
Vuokralaiset ry  
Ympäristöministeriö

## 1.2 Yhteenveto lausunnoista

### Yleiset kommentit esityksestä

Lähes kaikki lausunnonantajat pitävät muutosehdotuksia yleisesti kannatettavina. Muutamat lausunnonantajat toivovat, että jatkovalmistelussa avattaisiin hankkeen taustoja venäläisten osakkeenomistajien osalta. Myös eräitä määrittelyjä, kuten oleskeluaika ja tiedoksianto-aika, sekä kuulusmenettelyn kynnystä ja toteutumista esitetään arvioitavaksi jatkovalmistelussa.

### Yksityiskohtaiset kommentit esityksestä

#### Yleisperustelut

Lähes kaikki lausunnonantajat pitävät ehdotuksen yleisperusteluita riittävinä. Yksityiskohtaisia huomioita lausunnonantajat esittävät mm. sähköisten toimintamallien käytön edistämiseen, osakkeenomistajan informaatiotarpeeseen, negatiivisen liikehuoneiston omistuksen siirtymiseen Euroopan ulkopuolelle sekä haastemiehen päiväkirjan hyödyntämiseen tiedoksiantojen koordinoinnissa. Muutamat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. voimaantulosäännösten selkeyttämiseen vireillä olevien asioiden osalta, tiedoksiantojen merkityksen selkiyttämiseen oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin liittyvänä oikeusturva-takeena sekä sen selvittämiseen, mitä valtioita ja oikeusjärjestelmiä esityksessä kuvatut ongelmat koskevat.

### **Hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksi antaminen (AYOL 8 luvun 3 §)**

Lausunnonantajista valtaosa kannattaa hallintaanottoa koskevaa varoitusta ja päätöksen tiedoksi antamista koskevaa ehdotusta. Muutamat lausunnonantajat kiinnitti huomiota sanamuotojen selkeyttämiseen. Myös osakkeenomistajan yksilöintitietojen sisältöä ehdotettiin täsmennettäväksi. Lisäksi muutama lausunnonantaja esitti, että esityksen perusteluihin tulisi kirjata selkeämmin, että haastemiehen tulee laatia tiedoksiantoa pyytäneelle taloyhtiölle estetodistus, josta käy ilmi, että tiedoksianto ulkomaille ei ole mahdollinen.

Lausunnonantajista viisi kannattaa ehdotusta muutettuna. Useat lausunnonantajat kiinnittävät huomiota säännöksen soveltamiskynnyksen ("ei ole mahdollista") arviointiin, jonka arvioitiin mahdollistaman varsin laajat tulkinnat. Muutama lausunnonantaja totesi myös, että rinnakkaisena tapana osakkeenomistajan tavoittelemiseksi tulisi arvioida kirjeen käyttämistä. Lisäksi esitettiin, että hallintaanoton perusteita koskevien tietojen julkaisemiseen kuuluttamalla liittyviä riskejä tulisi arvioida ja tietosuojasetuksen soveltamista tarkentaa. Lisäksi esitettiin harkittavaksi ehdotuksen soveltamisalan laajentamista Euroopan talousalueeseen.

### **Hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaika (AOYL 8 luvun 4 §)**

Lähes kaikki lausunnonantajat kannattavat ehdotusta hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräajasta. Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. käännösten tarpeellisuuteen ja siihen, miten toimitaan tilanteissa, joissa tiedoksiannon hoitaa taloyhtiö. Lisäksi jatkovalmistelussa esitettiin arvioitavaksi, kuinka kauan tiedoksiannon onnistumista täytyy odottaa ennen kuulutusmenettelyyn siirtymistä.

### **Haasteen tiedoksianto hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä (AOYL 8 luvun 5 §)**

Lausunnonantajista valtaosa kannattaa ehdotusta haasteen tiedoksiannosta hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä. Lausunnonantajista neljä kannattaa ehdotusta muutettuna. Lausunnonantajat kiinnittävät huomiota mm. soveltamisalan laajentamisen ja eri järjestelmien hyödynnettävyyden tiedoksiantojen toimittamisessa (osakehuoneistorekisteri, puhelimitse). Lisäksi esitettiin, että tiedoksiantoja oikeudenkäynnissä koskevista kysymyksistä tulisi säätää oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa yksittäisen substanssi-sääntelyn sijaan.

## **Muut kommentit**

Lausunnonantajat esittävät muita kommentteja mm. virallisen lehden tiedonvälityksen toimivuuteen ja tiedottamisen mahdollisimman laajaan keinovalikoimaan liittyen. Lisäksi esitettiin, että jatkovalmistelussa olisi hyvä tarkentaa esityksen suhdetta Suomea sitovien kansainvälisiä tiedoksiantoja koskevien sopimusvelvoitteiden kanssa.

## 2 Yleiset kommentit

*Kanta-Hämeen kärjäoikeus, Etelä-Savon kärjäoikeus, Asianajajaliitto, Oulun kärjäoikeus, Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, Vuokranantajat, Kiinteistönvälitys-alan Keskusliitto, Helsingin hovioikeus, Helsingin kärjäoikeus, Itä-Suomen hovioikeus, Veikko Vahtera, Kuntaliitto, Keski-Suomen Kärjäoikeus, Itä-Uudenmaan kärjäoikeus, MMM, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Finanssiala, EK, Juristiliitto, Keskuskauppakamari, Akha ja Rakli* **pitävät muutosehdotuksia yleisesti tai lähtökohtaisesti kannatettavina.**

*Ulosottolaitoksen* mukaan esityksellä ei ole vaikutuksia varsinaiseen ulosottomenettelyssä tapahtuvaan tuomioistuimen häätöä koskevan tuomion täytäntöönpanoon. Asunto-osakeyhtiön huoneiston hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa varten tuomioistuimelta hakeman häätötuomion täytäntöönpano siihen liittyvine tiedoksi-antoinen tapahtuu ulosottokaaren säännösten mukaisesti. Valtakunnanvoudin kanslialla ei ole siten muuta lausuttavaa esitysluonnoksen johdosta.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen* mukaan asunto-osakeyhtiö voi aloittaa huoneiston hallintaanottamiseen liittyvän menettelyn kolmesta eri syystä: vastikkeiden maksun laiminlyönti, huoneiston käyttäminen vastoin käyttötarkoitusta tai jatkuva metelöinti/häirintä. Kun kysymys on häiriötä aiheuttavista osakkaista tai asukkaista, heidän tavoittamisensa tiedoksiantojen suorittamiseksi ei yleensä ole suurin tilanteeseen liittyvä ongelma. Myös käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan osallistuvat tahot lienevät yleensä suhteellisen helposti löydettävissä. Vaikuttaakin siltä, että nyt kysymyksessä olevan esitysluonnoksen taustat liittyvät nimenomaan laiminlyön-teihin vastikkeiden maksamisessa ja erityisesti niihin ongelmiin, joita asunto-osakeyhtiöille varsinkin Itä-Suomessa aiheutuu venäläisistä osakkeenomistajista. Venäjällä asuvat osakkeenomistajat eivät kansainvälisten pakotteiden (esim. pankkeja koskeva SWIFT-sulku) vuoksi ilmeisesti välttämättä mm. edes halutessaan voi maksaa vastikkeita suomalaisille asunto-osakeyhtiöille. Venäjällä olevan osakkeenomistajan kannalta huoneiston hallintaanotto ei välttämättä sinänsä ole huono ratkaisu tilanteessa, jossa hän ei itse pääse käyttämään huoneistoa tai edes vuokraamaan sitä, mutta vastikevelka asunto-osakeyhtiölle kasvaa kaiken aikaa. Asian jatkovalmistelussa tulisi avoimesti avata lainsäädäntöhankkeen taustoja myös venäläisten omistajien kannalta.

*Itä-Uudenmaan kärjäoikeuden* mukaan ehdotus ei ratkaise kaikkia jo nyt havaittuja tiedoksiantoon liittyviä ongelmia, joten valmistelutyötä tulisi jatkaa. Esityksessä todetuin tavoin vastaanottajan oleskellessa ulkomailla tuomioistuimen on huolehdittava tiedoksiannosta, kuten siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Tähän kysymykseen liittyvää problematiikkaa olisi hyvä käsitellä esityksessä laajemminkin. Esityksessä on onnistuneesti avattu, mitä ulkomailla oleskelulla tarkoitetaan. Tämän osalta on kuitenkin todettava, että huomioon otettava oleskeluaika pitäisi olla jossain suhteessa tiedoksianto aikaan, joka voi olla yllättävän pitkäkin. Myös muita vastaavia määrittelyitä voisi miettiä enemmän. Esityksessä todetaan KKO 2011:40 viitaten, että kuulutusmenettelyyn voidaan turvautua vain viimesijaisena keinoa. Tältä osin kärjäoikeus toivoo, että erityisesti kuulutusmenettelyn kynnyistä arvioitaisiin uudelleen ainakin tietyissä tilanteissa.

*Korkeimman oikeuden* mukaan osakehuoneiston ottamisella yhtiön hallintaan puututaan olennaisella tavalla osakkeenomistajan sekä mahdollisen vuokralaisen tai huoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen oikeuksiin. Varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiannolla on siksi tärkeä merkitys näiden henkilöiden oikeussuojan kannalta. Haasteen tiedoksiannon osalta kyse on oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin takeisiin kuuluvan kuulemisperiaatteen toteutumisesta oikeudenkäynnissä.

*Juristiliitto* toteaa, että ehdotus koskee tiedoksiantoa vain Euroopan yhteisön alueen ulkopuolelle ja EU- ja ETA-alueiden sisällä todisteellinen tiedoksianto jäisi edelleen käyttöön, vaikka tämäkään ei ole täysin haasteetonta. EU:n ulkopuolelle tiedoksianto voidaan ehdotuksen mukaan kuuluttaa Virallisessa Lehdessä, jolloin sen katsotaan tulleen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Oikeusturvatekneena on lisäksi, että tiedoksianto tulee jättää kyseiseen huoneistoon esimerkiksi postiluukusta tai huoneiston postilaatikkoon. Tällä turvataan se, että esimerkiksi vuokralaisen kautta tiedoksianto voi tavoittaa ulkomailla olevan omistajan. Lisäksi ehdotetaan, että omistajan sähköpostiosoitteen ollessa tiedossa Maanmittauslaitoksen rekisterissä, tiedoksianto tulee toimittaa myös kyseiseen sähköpostiin. Näillä toimilla perustuslain omistusoikeuden suojan voidaan katsoa täyttyvän riittävällä tavalla.

## 3 Yksityiskohtaiset kommentit esityksestä

### 3.1 Huomiot esityksen yleisperusteluista

*Itä-Suomen hovioikeus* kiinnittää huomiota siihen, olisiko voimaantulosäännöksen osalta tarpeen selkeyttää lainmuutosten voimaantulon mahdollisia vaikutuksia vireillä oleviin asioihin.

*MMM* toteaa, että jatkovalmistelussa tulisi selvittää myös sähköisten toimintamallien käytön edistämistä.

*Veikko Vahteran* mukaan esityksen yleisperustelut ovat asianmukaiset. Vahteran mukaan käytännössä on esiintynyt joitakin tapauksia, jossa arvoltaan negatiivisen liikehuoneiston omistus on siirtynyt Euroopan ulkopuolelle ja vastikkeenmaksuvelvollisuus on laiminlyöty. Tällaisissa tilanteissa yhtiöllä on oltava mahdollisuus kohtuullisen lyhyessä ajassa reagoida asiaan ja ottaa huoneisto yhtiön hallintaan.

*Helsingin käräjäoikeus* toteaa, että ehdotukset ovat merkittävä parannus nykytilaan, koska ne mahdollistavat varoituksen, yhtiökokouksen päätöksen sekä täytäntöönpanoa koskevien häätohaasteiden tiedoksiantamisen henkilöille, joilla on osoite ETA-alueen ulkopuolisessa maassa, johon tiedoksiantoja ei ehdotuksessa kuvatuissa tapauksissa käytännössä ole ollut mahdollista toimittaa oikeusapupyynnöin. Virkavastuulla toimiva virkamies (käräjäoikeuden haastemies) voi tehdä ulkoprosessuaalisissa tiedoksiannoissa arvion ja perustellun kirjauksen esteperusteesta estetodistukseen ennen tiedoksiannon julkaisua virallisessa lehdessä. Haastekuulutuksen osalta tuomari tekee vastaavan arvion, eli virkavastuulla valvoo tiedoksiannon laillisuuden. Tuomari saa haastemieheltä perustellun estetodistuksen ja varmistuu ennen kuuluttamista siitä, ettei tiedoksianto ole mahdollista Suomessa ja kyseisessä maassa. Käytännössä kyseisen maan tilanne varmistetaan keskusviranomaiselta tai ulkoministeriöstä. Käräjäoikeus toimittaa viran puolesta kuulutuksen viralliseen lehteen ja kuulutuksesta OK 11 luvun 10 §:n ilmoituksen haastemiehen toimesta osakehuoneistoon, jonka ottamista yhtiön hallintaan asia koskee.

*Helsingin hovioikeuden* mukaan voidaan vastikevelvollisuuden laiminlyöntiin perustuvan hallintaanoton osalta kiinnittää huomiota siihen, että osakkeenomistaja voinee vain poikkeuksellisesti olla tosiasiasa tietämätön hallintaanottoperusteen

käsilläolosta. Yhtiön hallintaanottoimet eivät näin lähtökohtaisesti voi olla hänelle yllättäviä, vaikkei hän tosiasiallisesti saisi tietoa yhtiön varoituksesta ja hallintaanottopäätöksestä. Muut hallintaanottooperusteet sen sijaan ovat sellaisia, että ulkomailla oleva osakkeenomistaja voi helpommin jäädä niistä tosiasiallisesti tietämättömäksi. Hallintaanoton kohteena olevan osakkeenomistajan informaatio-tarpeen kannalta voisi sinänsä olla harkittavissa myös sellainen sääntelyvaihtoehto, että ehdotetut muutokset koskisivat vain hallintaanottoa vastikevelvollisuuden laiminlyönnin perusteella. Kun ehdotettuun malliin ei hovioikeuden näkemyksen mukaan liity erityisiä ongelmia muidenkaan hallintaanottooperusteiden kannalta, hovioikeus kuitenkin lähtökohtaisesti kannattaa esityksen mukaista sääntelymallia.

Omaisuuksensuojan osalta Helsingin hovioikeus kiinnittää huomiota siihen, että osakkeenomistajan oikeusasemaan asunto-osakeyhtiössä liittyy sekä oikeuksia että velvollisuuksia suhteessa yhtiöön. Osakkeeseen liittyvät velvollisuudet ovat yhtä kiinteä ja osakkeesta erottamaton osa osakkeenomistajan asemaa kuin osake-oikeudetkin. Asunto-osakeyhtiössä niin vastikevelvollisuuden kuin muidenkin sellaisten velvollisuuksien täyttämiseksi, joiden rikkomistapauksissa yhtiöllä on viimesijaisena keinona mahdollisuus osakehuoneiston hallintaanottoon, on yhtiön ja toisten osakkeenomistajien kannalta huomattava merkitys. Ehdotuksella ei heikennettäisi asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeusasemaa sinänsä, vaan kysymys on yhtiön käytettävissä jo nykyisen lain puitteissa olevan osakkeenomistajan asemaan määräaikaisesti vaikuttavan oikeussuojakeinon käyttöön liittyvästä melko harvinaisista tilanteista koskevasta muutoksesta. Ehdotetun sääntelyn tarkoitusta voidaan pitää selvästi hyväksyttävänä ja myös ehdotettua sääntelyä oikeasuhtaisena keinona tarkoituksen saavuttamiseksi ottaen huomioon mm. se, että kysymys ei ole uusien velvollisuuksien lisäämisestä, vaan voimassa olevaan lain-säädäntöön sisältyvien velvollisuuksien täyttämisen valvonnan tehostamisesta. Tältäkin kannalta ehdotusta voidaan pitää osakkeenomistajien omaisuuden-suojan näkökulmasta hyväksyttävä. Esitysluonnoksen yleisperusteluissa esitetyt seikat ja niissä viitattu perustuslakivaliokunnan lausuntokäytäntö huomioon ottaen ehdotusta ei ole syytä pitää ongelmallisena koskien osakkeenomistajien oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin sekä yksityiselämän ja henkilötietojen suojaa.

*Oulun käräjäoikeuden* mukaan ehdotuksen nykytilaa käsittelevässä osiossa ei konkretisoida, mitä valtioita ja oikeusjärjestelmiä esityksessä kuvatut ongelmat koskevat. Käräjäoikeuden mukaan jatkovalmistelussa tulisi harkita, voitaisiinko esimerkiksi haastemiesten päiväkirjajärjestelmää käyttää tiedoksiantotietojen koordinointiin ja lähteä siitä, että kirjatut tiedot olisivat ainakin samassa käräjäoikeudessa tiedossa olevia lähtökohtia (notorinen tieto). Siis: jos viranomaistietä käyttäen on saatu perusteltu vastaus, jonka mukaan tiedoksianto ei tietyille

asianosaistaholle onnistu, tämä tieto olisi jatkossa tiedoksiantoa koskevia ratkaisuja tehtäessä lähtökohtana. Kysymys on siitä, onko epäonnistuvia yrityksiä toistettava juttukohtaisesti.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen* mukaan huoneiston hallintaanottoon liittyvillä tiedoksiannoilla on yleisellä tasolla arvioiden eri tehtäviä. Varoitus ja sitä seuraavat tiedoksiannot palvelevat varoittamisen ohella myös asian selvittämiseen liittyvää kuulemisperiaatetta ja antavat mahdollisuuden perusteltuun diskurssiin asiaan osallisten välillä. Hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi-antamisen tarkoitus on lisäksi avata osakkeenomistajalle mahdollisuus moite- kanteen nostamiseen ja käynnistää sitä koskeva määräaika. Kuten hallituksen esityksen luonnoksessa (s. 19–20) on todettu, tältä osin kysymys on myös perustus- lain 21 §:ssä turvatusta oikeudesta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin. Tiedoksi-annot, kuulemisperiaate ja oikeudenmukainen oikeudenkäynti liittyvät toisiinsa. Oikeudenmukainen oikeudenkäynti rakentuu asianmukaisten tiedoksiantojen luomalle perustalle. Tosiasiallisesti tiedoksiannot eivät kuitenkaan aina sisällä sellaista, mikä ei jo olisi tiedoksiannon vastaanottajan tiedossa. Jos huoneiston vastikkeet ovat pitkältä ajalta maksamatta, osakkeenomistaja voi pitää selvänä, että laiminlyönti johtaa varoitukseen ja huoneiston hallintaanottoon. Tällaisissa tilanteissa tiedoksiannot lisäävät vastaanottajan tietoisuutta vain siitä, mihin vaiheeseen hallintaanottamiseen johtava menettely on edennyt.

Jatkovalmistelussa saattaisi oikeusasiamiehen mukaan olla hyödyllistä analysoida tiedoksiantojen merkitystä oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin liittyvänä oikeus- turvatakeena nimenomaan lainvalmisteluhankkeen tarkoitukseen liittyvässä tilan- teessa, jossa huoneiston hallintaanotto perustuu maksamattomiin vastikkeisiin ja hallintaanottoon johtavat relevantit seikat ovat siten kiistattomia. Eri tiedoksianto- tapoja koskevan formaalin tarkastelun ohella olisi siis aiheellista pohtia, mikä tosi- asiallinen merkitys tiedoksiannoilla vastikkeen maksun laiminlyöntejä koskevissa tilanteissa oikeastaan on.

*Itä-Uudenmaan käräjäoikeus* viittaa Helsingin hovioikeuden lausunnossa esitettyyn siltä osin kuin siinä katsotaan, että vastikkeen maksamisen laiminlyönyt osakkeen- omistaja voi vain harvoin olla tietämätön haltuunottoperusteesta. Tältä osin käräjäoikeus katsoo, että varsinkin vastikkeen laiminlyöntitapauksissa tiedoksianto- menettely voisi olla kevyempi kuin, mitä se nykyisellään on.

*Kiinteistöliitto* pitää lain voimaantuloa koskevaa ehdotusta selkeänä ja kannatet- tavana. 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 (s.18), että asiassa noudatettavan tiedoksiantotavan kannalta merkitystä ei olisi siten esimerkiksi sillä, milloin huoneiston hallintaanottoa koskeva yhtiökokouksen päätös olisi tehty. Ehdotetusta voimaantulosäännöksestä ja voimaantulosäännöksen perusteluista syntyy ristiriitainen kuva, ja luonnosehdotusta tulee täsmentää tältä osin. Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista voidaan hallintaanotto-sääntelyn toimivuutta jatkotarkastella. Tarkastella tulisi esimerkiksi, voitaisiinko hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiselle säädetyistä 60 päivän määräajasta luopua kaikissa tiedoksiantotapauksissa.

*Kuluttajaliiton* mukaan on tärkeää pitää kiinni siitä, että hallintaanotto on jatkossakin viimesijainen keino puuttua laiminlyönteihin ja että tiedoksiannoissa noudatetaan lähtökohtaisesti tiukkaa linjaa ja vain poikkeuksellisesti sovelletaan nyt esitettyjä kevennyksiä tiedoksiantomenettelyihin. Kuluttajaliitto haluaa viitata parhaillaan meneillään olevaan asuinhuoneiston vuokralain uudistustyöhön, jossa myös tiedoksiantoa koskevia säädöksiä tarkastellaan. On tärkeää, että nämä kaksi valmistelutyötä toteutetaan synkronoidusti siten, että ne muodostavat koherentin kokonaisuuden jatkossakin. Vuokralaisen korkeaa oikeussuojan tasoa ei tule heikentää kun kyse on ihmisten kodista ja sellaisista seikoista, jotka voivat johtaa kodin menettämiseen.

FA painottaa hallintaan ottamista koskevan päätöksen tosiasiallisen täytäntöönpanon merkitystä asunto-osakeyhtiön taloudelle. Nykytilan arviointia koskevassa osiossa todettuun tapaan keskeytynyt vastikkeenmaksu voi rasittaa yhtiön taloutta merkittävästikin. Yhtiön muiden osakkeenomistajien ja sen sopimuskumppanien kannalta on tärkeää, että yhtiöllä on tosiasiallinen mahdollisuus esimerkiksi vuokrata hallintaan otettu huoneisto maksamatta jääneiden vastikkeiden kattamiseksi.

### **3.2 Hallintaanottoa koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksi antaminen (AYOL 8 luvun 3 §)**

*Vuokranantajat, Oulun kärjäoikeus, Asianajajaliitto, Helsingin hovioikeus, Helsingin kärjäoikeus, Veikko Vahtera, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, MMM, Finanssiala, EK, Keskuskauppakamari, Akha ja Rakli kannattavat ehdotusta.*

*Kuntaliitto* pitää kannatettavana, että lain sanamuodot ovat yhteneväiset, milloin niiden käyttötarkoitus on samansisältöinen. Mikäli pykälien sanamuodot ovat toisistaan poikkeavat, vaikka ne eivät sisällöllisesti eroa toisistaan, tämä voi aiheuttaa tarpeetonta sekaannusta.

*Oulun käräjäoikeuden* mukaan esitystä voisi sanoittaa selvemmin, jos tarkoituksena on menettelyn osalta se, että yhtiön tulee ensin kääntyä tiedoksiantotehtävässä haastemiehen puoleen, haastemiehen tulee todeta tiedoksiannon mahdottomuus ja antaa estetodistus, ja tämän jälkeen yhtiö voi pyytää virallista lehteä julkaisemaan kuulutuksena varoituksen osakkaalle. Esitysluonnoksessa on s. 15 viitattu haastemiehen antavan estetodistuksen, josta ilmeni asianmukaiset perustelut tiedoksiannon käymisestä mahdottomaksi.

*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. Lisäksi luonnoksen perusteluita tulisi täsmentää siten, että niistä ilmenee selkeästi, tuleeko virallisessa lehdessä tiedoksiannettavassa kuulutusilmoituksessa julkaista hallintaanotettavan kohteen yksilöimiseksi osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen henkilön nimi vai ei. Kuulutusiilmoituksen sisältö on kuulutusta pyytävän tahon laadintavastuulla. Henkilötietojen tarpeettoman laajaan käyttämiseen voi liittyä EU:n tietosuojasetuksen 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.

*Eduskunnan oikeusasiamies, Kanta-Hämeen käräjäoikeus, Itä-Suomen hovioikeus, Itä-Uudenmaan käräjäoikeus ja Keski-Suomen käräjäoikeus* **kannattavat ehdotusta muutettuna.**

*Kanta-Hämeen käräjäoikeuden* mukaan säännöksen soveltamiskynnystä olisi syytä vielä arvioida, koska säännöksen sanamuoto ("ei ole mahdollista") mahdollistaa äärimmäisyyteen menevät tulkinnat. Mikäli säännöksen sanamuotoa ei muuteta, soveltamista helpottaisi säännöksen tarkoituksen avaaminen perusteluissa. Lisäksi

tulisi harkita mahdollisuutta säätää laki sovellettavaksi Euroopan talousalueella sikäli kuin Euroopan unionia ja Euroopan talousaluetta koskevat säännökset ja sopimukset sen mahdollistavat.

*Helsingin hovioikeus* kiinnittää huomiota siihen, että ehdotettu sanamuoto "ei ole mahdollista" viittaa korkeaan soveltamiskynnykseen. Käytännössä tulkinta saattaisi muodostua sellaiseksi, että säännös tulisi sovellettavaksi lähinnä vain silloin, kun haastemies on antanut tiedoksiantoa pyytäneelle yhtiölle ns. estetodistuksen, vaikka myös muunlainen selvitys tiedoksiannon mahdottomuudesta voisi tulla kysymykseen. Tämän sekä tulevan oikeuskäytännön yhtenäisyyden kanalta aiheellista voisi olla perusteluissa arvioida lähemmin vielä sitä, millaista selvitystä tiedoksiannon estymisestä yhtiöt ylipäätään voivat eri tilanteissa hankkia, ja millaista muuta selvitystä kuin em. estetodistusta voidaan pitää osoituksena "ei ole mahdollista" -edellytyksen täyttymisestä. Lähtökohtana on pidettävä sitä, että edellytys täytyy niissä tilanteissa, joissa on selvitetty, että tiedoksiantoa koskevien sopimusjärjestelyjen kuten ns. Haagin tiedoksiantosopimuksen mukaiset menettelyt eivät toimi.

*Itä-Suomen hovioikeuden* mukaan rinnakkaisena tapana osakkeenomistajan tavoittelemiseksi voisi käyttää kirjettä silloin, kun osakkeenomistajan osoite on tiedossa, eikä hän ole ilmoittanut sähköpostiosoitettaan osakehuoneistorekisteriin.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen* mukaan tiedoksiannot ulkomaille edes kaikkialla EU:n alueella eivät käytännössä aina toimi hyvin siitä huolimatta, että yhteistyön lainsäädännölliset puitteet ovat kunnossa. Tämä saattaa johtua esimerkiksi siitä, että maksuvaikkeuksiin ajautuneiden kotimaisten yhtiöiden hallitukseen saatetaan yhtiön elinkaaren lopulla saattohoito- tai bulvaanityyppisesti nimittää ulkomailta oleskelevia henkilöitä, joita tiedoksiantojen ei ole tarkoituksaan tavoittaa, vaikka henkilöille löytyy jonkinlainen, mahdollisesti tekaistu, osoite ulkomailta. Siten säännöksen soveltamisalaa ei ole syytä rajata pelkästään muihin kuin Euroopan talousalueeseen kuuluviin valtioihin, vaikka käytännössä soveltamisalan oletettaisiinkin koskevan etupäässä Venäjää. Ongelmia kansainvälisten tiedoksiantojen suhteen ilmenee myös Euroopan talousalueella.

*Itä-Uudenmaan käräjäoikeus* toivoo, että muotoilua "ei ole mahdollista" avattaisiin enemmän perusteluissa Helsingin hovioikeuden kuvaamalla tavalla soveltamisongelmien välttämiseksi. Tiedoksiantotapaa koskevaa säännöstä tulisi varoitusten ja haltuunottopäätöksen osalta täsmentää Helsingin hovioikeuden esittämin tavoin. Lisäksi Itä-Suomen hovioikeuden ehdotusta kirjeestä tulisi arvioida. Varoitus ja päätös olisi toimitettava myös hallintaan otettavaan huoneistoon, joten tulisi täsmentää, miten ja kenen toimesta tämä toimitetaan huoneistoon.

*Kuluttajaliitto* pitää tärkeänä sitä, että momentin soveltuminen perustuu aina tapauskohtaiseen harkintaan ja sen toteamiseen, ettei tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, ole mahdollinen ns. tavanomaisia tiedoksiantomenettelyitä käyttäen.

*FA:n* mukaan muutoksen rajaaminen ehdotetusti Euroopan talousalueen ulkopuolisiin valtioihin on perusteltua, koska ETA-alueen sisällä noudatettavaan tiedoksiantomenettelyihin liittyy ehdotuksessa mainittua erityissäätelyä, josta poikkeaminen ei ole tarpeen tai mahdollista.

*Korkeimman oikeuden* mukaan ehdotettujen tiedoksiantosäännösten sisältöä olisi jatkovalmistelussa aiheellista kehittää. Voidaan pitää selvänä, että varoituksen, yhtiökokouksen päätöksen tai haasteen tiedoksianto kuuluttamalla virallisessa lehdessä ei yleensä tosiasiasa tule tiedoksiannon kohteena olevan henkilön tietoon. Siksi olisi tärkeää, että virallisessa lehdessä tapahtuvaa tiedoksiantoa olisi velvollisuus täydentää kaikilla kohtuudella käytettävissä olevilla keinoilla, joilla voidaan pyrkiä edistämään sitä, että tieto asiasta tosiasiasa saavuttaa asianomaisen henkilön. Kun ehdotetut uudet tiedoksiantosäännökset ASOYL 8 luvun 3 §:n 5 momentissa ja 5 §:n 3 momentissa koskisivat nimenomaan tilanteita, joissa tiedoksiannon vastaanottajan osoite on tiedossa, vaikuttaisi perustellulta täydentää säännösehdoituksia siten, että tiedoksi annettava asiakirja tulisi lisäksi lähettää hänelle postitse kyseiseen osoitteeseen. Tiedoksiannon tosiasiallista tehokkuutta olisi mahdollista parantaa myös säätämällä, että tiedoksi annettava asiakirja tulisi lisäksi lähettää tiedoksiannon vastaanottajalle sähköpostitse, jos hänen sähköpostiosoitteensa on yhtiön tiedossa. Esitysluonnoksessa ei ole perusteltu, miksi tämä keino, joka on todennäköisesti omiaan edistämään merkittävästi tiedoksiannon tosiasiallista tehokkuutta, on ehdotetussa ASOYL 8 luvun 3 §:n 5 momentissa rajattu koskemaan vain osakkeenomistajaa ja häntäkin vain silloin, kun hänen sähköpostiosoitteensa on tallennettu osakehuoneistorekisteriin.

*Tietosuojavaltuutettu* pitää yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta perusteltuna, että ehdotettu kuulusmenettely tulisi kyseeseen vasta viime sijaisena keinona. Tiedoksiannolla verkossa saatavilla olevassa virallisessa lehdessä puututaan osakehuoneiston omistajan tai muun osakehuoneistossa asuvan yksityiselämän ja henkilötietojen suojaan. Ehdotetun sääntelyn kannalta keskeistä on, missä määrin ja minkälaisia henkilötietoja verkkoon vietäisiin. Hallintamaton peruste voi liittyä esimerkiksi osakkeenomistajan maksamattomiin yhtiövastikkeisiin, mikä voi ilmaista tietoja hänen taloudellisesta tilanteestaan. Esityksessä on katsottu, että vaikei tällaista tietoa tulisi sellaisenaan pitää

arkaluonteisena tietona, voi se verkkoon laitettaessa altistaa rekisteröidyn erilaisille riskeille. Esityksen perusteluissa olisi hyvä arvioida, minkälaisia riskejä näiden tietojen vapaa saatavuus verkossa voi rekisteröidylle aiheuttaa.

*Tietosuoja*valtuutettu kiinnittää huomiota myös siihen, että luonnoksessa ei ole arvioitu perusteita yleisessä tietosuoja-asetuksessa annetun kansallisen liikkumavaran käyttämiseksi. Perusteluista tulisi käydä ilmi, mihin yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan mukaiseen oikeusperusteeseen ehdotettu sääntely perustuu. Myös tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan c alakohdan mukaista henkilötietojen minimointiperiaatteen soveltuvuutta tulisia arvioida. Lisäksi tietosuoja

### 3.3 Hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon määräaika (AOYL 8 luvun 4 §)

*Kanta-Hämeen käräjäoikeus, Etelä-Savon käräjäoikeus, Asianajajaliitto, Oulun käräjäoikeus, Eduskunnan oikeusasiamies, Vuokranantajat, Helsingin hovioikeus, Helsingin käräjäoikeus, Itä-Suomen hovioikeus, Veikko Vahtera, MMM, Kuntaliitto, Itä-Uudenmaan käräjäoikeus, Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto, Finanssiala, Keskuskauppakamari, Akha ja Rakli **kannattavat ehdotusta.***

*Oikeusasiamiehen* mukaan ehdotus vaikuttaa perustellulta, koska 60 päivän määräajan soveltaminen ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin johtaa käytännössä usein hallintaanottopäätöksen tehottomuuteen. Jossain määrin on epäselvää, mitä toimenpidettä ja ajankohtaa ilmaisulla ”tiedoksiantamista on tällöin haettava” luonnoksessa tarkoitetaan. Tiedoksiannon toimittamisen hakemisesta esimerkiksi tuomioistuimelta ei saisi muodostua ainoaa tapaa hoitaa ulkomaille suuntautuva tiedoksianto. Suomessa tuomioistuimet huolehtivat pääsääntöisesti oikeudellisten asiakirjojen tiedoksiannosta ulkomaille. Käytössä on kuitenkin myös kansallisten keskusvirastojen väliseen yhteistyöhön perustuvia järjestelyjä ja mahdollisuus jättää tiedoksiannon toimittaminen asianosaiselle itselleen. Sovellettava EU-lainsäädäntö tai kansainvälinen sopimus määrää sen, minkälaista menettelyä asiakirjojen tiedoksiannossa voidaan käyttää.

Yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto ulkomailla oleskelevälle ulkolaiselle vastaanottajalle saattaa edellyttää esimerkiksi käännösten valmistamista hakijan toimesta. Säännöksen perusteluissa olisi syytä ottaa kantaa siihen, vaaditaanko käännöksiä ja riittääkö pelkkä tiedoksiantopyynnön esittäminen tuomioistuimelle tai keskusviranomaiselle 60 päivän määräajassa silloinkin, kun tarvittavat käännökset toimitetaan vasta huomattavasti myöhemmin tai asiakirjoissa on muita puutteita.

Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailla ja hänen osoitteensa on tiedossa, tiedoksianto voidaan oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 2 ja 8 §:n mukaan uskoa myös asianosaisen itsensä huolehdittavaksi. Lähtökohtaisesti yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto on asunto-osakeyhtiön tehtävä. Oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 4 §:n 3 momentin perusteella yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto ulkomailla voidaan hoitaa esimerkiksi siten, että asianajaja antaa asiakirjan henkilökohtaisesti vastaanottajalle, joka allekirjoittaa todistuksen tiedoksiannon vastaanottamisesta. Esitysluonnoksen jatkovalmistelussa olisi aiheellista pohtia, miten tilanne, jossa tiedoksianto ulkomailla hoidetaan asianosaisen omin toimin, otetaan huomioon asunto-osakeyhtiölain 4 §:n uuden 2 momentin sanamuodossa. Luonnosteltu momentin sanamuoto ei näyttäisi soveltuvan tilanteeseen, jossa yhtiökokouksen päätöksen tiedoksiantamisen hoitaa asianosainen itse esimerkiksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 4 §:n 2 momentissa kerrotulla tai muulla todisteellisella tavalla. Ehdotetun määräaikaehdotuksen tulisi koskea kaikkia tiedoksiantovaihtoehtoja.

*Helsingin hovioikeus* kiinnittää huomiota siihen, että ehdotettu 60 vuorokauden määräaika tiedoksiannon hakemiselle on varsin pitkä. Toisaalta kun ehdotettua määräajan pituutta puoltaa yhtenevyys ehdotuksen mukaan 1 momentiksi jäävän nykyisen 4 §:n kanssa ja yhtiön intressissä lähtökohtaisesti kuitenkin on ryhtyä tiedoksiantotoimiin nopeasti, voidaan ehdotuksen mukaista määräaika sinänsä pitää asianmukaisena.

*Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden* mukaan jatkovalmistelussa voisi pohtia, kuinka kauan tiedoksiannon onnistumista täytyy odottaa ennen kuulutusmenettelyyn siirtymistä ottaen huomioon, että tilanne voi muuttua muiden osakkaiden tai yhtiön osalta sietämättömäksi, jos vastikkeet jäävät pitkältä ajalta maksamatta tai jos asunnossa vietetään häiritsevää elämää.

*Kiinteistöliiton* mukaan osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista tulee jatkotarkastella mm. hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiselle säädetyistä 60 päivän määräajasta luopumista kaikissa hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamista koskevissa tilanteissa.

*Kuluttajaliitto* pitää hyvänä ehdotettua säännöstä, jonka mukaan päätöksen tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle edellyttää käytännössä sitä, että yhtiö hakee päätöksen tiedoksiantoa ns. ulkoprosessuaalisena tiedoksiantona siten, kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään. 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. Tällä ehdotuksella voidaan nähdäksemme turvata sitä, että niissäkin tilanteissa, kun 60 päivän määräaikaa ei noudateta, yhtiön on aktiivisesti toimittava päätöksen tehokkuuden varmistamiseksi.

*Keski-Suomen kärjäoikeus* kannattaa ehdotusta muutettuna ja viittaa lausumaansa koskien AOYL 8:3 §:ä.

### 3.4 Haasteen tiedoksianto hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä (AOYL 8 luvun 5 §)

*Etelä-Savon kärjäoikeus, Asianajajaliitto, Oulun kärjäoikeus, Vuokranantajat, Helsingin hovioikeus, Helsingin kärjäoikeus, Itä-Suomen hovioikeus, Veikko Vahtera, MMM, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Kuluttajaliitto, Finanssiala, EK, Juristiliitto, Keskuskauppakamari, Akha ja Rakli kannattavat ehdotusta.*

*Kanta-Hämeen kärjäoikeus, Eduskunnan oikeusasiamies, Itä-Uudenmaan kärjäoikeus ja Keski-Suomen kärjäoikeus kannattavat ehdotusta muutettuna.*

*Eduskunnan oikeusasiamies* katsoo, ettei ehdotetun säännöksen soveltamisalaa ole syytä rajata pelkästään muihin kuin Euroopan talousalueeseen kuuluviin valtioihin, vaikka käytännössä soveltamisalan oletettaisiin koskevan etupäässä Venäjää. Ongelmia kansainvälisten tiedoksiantojen suhteen ilmenee myös Euroopan talousalueella. Ehdotetun säännöksen mukaisen ”ei ole muuten mahdollinen” -edellytyksen osalta Helsingin hovioikeus viittaa edellä 3 §:ää koskevan ehdotuksen osalta lausuttuun.

*Itä-Uudenmaan kärjäoikeuden* mukaan säännöksessä ei edellytetä osakerekisterissä olevaan sähköpostiin toimitettavaa ilmoitusta toisin kuin varoitusten ja haltuunottopäätösten osalta. Kun lähtökohtaisesti tavoitteena kuitenkin on, että osakkeenomistaja saisi mahdollisuuksien mukaan tosiasiallisesti tiedon asiasta, jatkovalmistelussa olisi hyvä pohtia, olisiko osakerekisterissä oleva sähköpostiosoite tai yhtiöiden käytössä olevat järjestelmät hyödynnettävissä tiedoksiantojen

toimittamisessa. Myös puhelintiedoksiantojen hyväksyminen Keski-Suomen kärjäoikeuden lausunnossaan esittämin tavoin tulisi ottaa huomioon jatkovalmistelussa. Lisäksi jatkovalmistelussa tulisi myös pohtia, mikä merkitys mm. osakehuoneistorekisteriin kirjatuille merkinnöille annetaan erilaisia tiedoksiantotapoja punnit-taessa. Kärjäoikeuden käsityksen mukaan osakkaan oikeussuoja tulee riittävällä tavalla huomioiduksi määräaikaisen haltuunoton yhteydessä, kun osakkaalla on oikeus hakea takaisinsaantia, jos häntä vastaan on annettu yksipuolinen tuomio sen vuoksi, ettei hän ole vastannut kanteeseen.

*Korkein oikeus* toteaa, että tiedoksiannosta oikeudenkäynnissä säädetään oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa olevin yleissäännöksin. Korkein oikeus ei pidä oikeudenkäyntimenettelyä koskevan sääntelyn selkeyden ja johdonmukaisuuden kannalta toivottavana kehityksenä sitä, että eri alojen substanssilakeihin ryhdyttäisiin sisällyttämään tiedoksiantoa oikeudenkäynnissä koskevia erityissäännöksiä. Esimerkiksi ne haasteen tiedoksiantoa koskevat ongelmat, joita työryhmän kuvaamin tavoin saattaa esiintyä osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa häätöasiassa, voivat yhtä hyvin tulla esiin myös monenlaisissa muissa asioissa. Tämänkaltaisiin ongelmiin olisi perusteltua hakea ratkaisua ensisijaisesti kehittämällä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun sääntelyä.

### 3.5 Muut kommentit

*Itä-Uudenmaan kärjäoikeus* toteaa, että ehdotetut säännökset ovat hyvä alku asunto-osakeyhtiöiden haltuunotto-prosessien kansainvälisiä liityntöjä koskevien ongelmien poistamiseksi. Kansainväliset liitynnät kuitenkin kasvavat kaiken aikaa, minkä vuoksi kuuluttamisen edellytyksiä ja muiden tiedoksiantotapojen hyödyntä-mistä tulisi pohtia laajemminkin. Kärjäoikeus esittää, että jatkovalmistelussa olisi syytä miettiä, mikä merkitys annetaan sille, jos osakkeenomistaja on ilmoittanut osoitteekseen omistamansa huoneiston, mutta oleskelee tiettävästi muualla ja kenen tehtävänä on selvittää, missä osakkeenomistaja oleskelee ja millaista selvitystä pidetään riittävänä. Lisäksi ulkomaille lähetettävät tiedoksiannot vaativat juridista osaamista niihin liittyvien moninaisten sopimusten vuoksi. Sen vuoksi olisi hyvä pohtia, miten osaaminen varmistetaan. Voisiko ratkaisuna olla kansainvälisten tiedoksiantojen lähettämisen keskittäminen yhteen tai useampaan kärjäoikeuteen, joissa osaamiseen voitaisiin panostaa.

Tietosuojaan liittyvien kysymysten osalta *Oulun kärjäoikeus* toteaa, että kuulustiedoksiantoa on oikeusvaltion asettamista vaatimuksista voitava käyttää ja kuulutuksesta on ilmentävä hallintaan otton peruste. On väistämätöntä, että kuulutuksesta voi ilmetä välillisesti tietoa yhtiön osakkaan taloudellisista vaikeuksista,



mutta tämä on muiden osakkaiden ja yhtiön edun toteuttamiseksi välttämätöntä. Lisäksi käräjäoikeus toteaa, ettei asiassa liene estettä säätää tiedoksiantosäännöksiä sovellettavaksi välittömästi. Jos säännöksiä joudutaan soveltamaan, asian taustana on tiedoksiannon vastaanottajan oma menettely, joka aiheuttaa haittaa asunto-osakeyhtiölle ja sen muille osakkaille.

*Eduskunnan oikeusasiamiehen* mukaan varoituksen, yhtiökokouksen päätöksen tai haasteen julkaiseminen virallisessa lehdessä ei tiedonvälityksen muotona ole kovinkaan tehokas. Suuri yleisö ei lue Virallista lehteä ja harva edes tietää sen olemassaolosta. Eräät viranomaiset ja tietyillä toimialoilla toimivat yksityisen sektorin toimijat kuten luottotietoyhtiöt seuraavat sitä kuitenkin systemaattisesti.

*Itä-Suomen hovioikeuden* mukaan on kannatettavaa, että tiedoksiantoa helpotetaan esityksen mukaisissa tilanteissa. Samalla on huolehdittava osakkeenomistajien oikeusturvasta ja tosiasiallisesta mahdollisuudesta tiedon saamiseen. Tämän vuoksi lain keinovalikoima tiedottamisessa tulisi olla mahdollisimman laaja.

*Keski-Suomen käräjäoikeus* esitti työryhmän jatkotyössä harkittavaksi, että varoitus voitaisiin antaa tiedoksi osakkaalle ja/tai vuokralaiselle tiedoksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 3 b §:n mukaisesti puhelintiedoksiantona. Kun häädön voi antaa puhelimitse tiedoksi, saman tiedoksiantotavan pitäisi sen mukaan koskea myös varoituksen tiedoksiantoa.

*Helsingin hovioikeuden* mukaan jatkotyöskentelyssä voisi olla aiheellista arvioida luvussa säädettyjä määräaikoja kokonaisvaltaisesti. Hallintaanottopäätöksen tiedoksianto aika 60 päivää voinee olla melko lyhyt siihen nähden, millaisia tiedoksiantoajat tosiasiaassa ovat esimerkiksi muihin Pohjoismaihin tai EU-maihin. Nyt kysymyksessä olevan ehdotuksen osalta on lisäksi harkittava sitä, onko ehdotuksessa omaksuttu tapa rajata menettelyn soveltamisala sen perusteella, onko kyse juuri tiedoksiannosta Euroopan talousalueen ulkopuolelle, tarkoituksenmukainen ja sopusoinnussa Suomea sitovien kansainvälisiä tiedoksiantoja koskevien sopimusvelvoitteiden kanssa. Hovioikeus katsoo, että kansainvälisiä tiedoksiantoja koskevia kysymyksiä ja niistä koskevia sopimuksia sekä niistä johtuvia Suomea sitovia velvoitteita ei ole ehdotuksessa selvitetty ja otettu huomioon riittäväällä tavalla, ja esitystä olisikin tarkennettava näiltä osin.

*Isännöintiliitto* pitää tärkeänä, että asunto-osakeyhtiölain päivittämisen yhteydessä tarkastellaan hallintaanottomenettelyyn liittyvien tiedoksiantojen sujuvoittamista ulkomaantiedoksiantoja laajemminkin sekä päätöksen tiedoksiantamiselle asetetun

määräajan poistamisen mahdollisuutta. Asunto-osakeyhtiön intressissä on toimia hallintaanottotilanteissa viivyttämättä, joten päätöksen tiedoksiannon sitominen tiukkaan määräaikaan ei näkemyksemme mukaan ole välttämätöntä.

Oikeusministeriö  
PL 25  
00023 Valtioneuvosto  
[www.oikeusministerio.fi](http://www.oikeusministerio.fi)

Justitieministeriet  
PB 25  
00023 Statsrådet  
[www.justitieministeriet.fi](http://www.justitieministeriet.fi)

ISSN 2490-1172 (PDF)  
ISBN 978-952-400-971-3 (PDF)