

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

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 tarkoitetulla kuulutuksella, jos tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle 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 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 oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle kuluva aika johda päätöksen tehottomuuteen.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	3
1 Asian tausta ja valmistelu	3
1.1 Tausta	3
1.2 Valmistelu	3
2 Nykytila	4
3 Nykytilan arviointi	10
4 Tavoitteet	12
5 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	13
6 Muut toteuttamisvaihtoehdot	14
7 Lausuntopalaute	15
8 Säännöskohtaiset perustelut	16
9 Voimaantulo	20
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	20
LAKIEHDOTUS	25
Laki asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta	25
LIITE	27
RINNAKKAISTEKSTI	27
Laki asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta	27

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009, jäljempänä myös AOYL) säädetään osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan eräiden osakkeenomistajan, vuokralaisen tai osakehuoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen vähäistä suurempien, yhtiölle tai muille osakkeenomistajille haittaa aiheuttavien rikkomusten johdosta. Osakehuoneiston hallintaanotto on laissa tarkoitettu viimesijaiseksi keinoksi puuttua haittaa aiheuttavaan rikkomukseen.

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan, vuokralaisen ja huoneiston käyttöoikeuden saaneen asemaan. Tämän johdosta lain lähtökohtana on, että hallintaanottoa koskevan varoitus ja päätös on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa, vuokralaista tai muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa kirjatulla kirjeellä. Hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpano voi edellyttää osakkeenomistajaa vastaan annettavaa häätötuomiota. Tällaisessa häätöasiassa haaste on annettava tiedoksi osakkeenomistajalle siten, kuin oikeudenkäymiskaaressa säädetään.

On tärkeää varmistaa, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai käyttöoikeuden haltijan menettelystä haittaa kärsivällä asunto-osakeyhtiöllä on käytössään riittävät keinot ja tosiasialliset mahdollisuudet hallintaanotto-oikeussuojakeinon käyttämiseksi. Osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan on eräissä tilanteissa vaikeuttanut se, ettei hallintaanoton edellyttämiä tiedoksiantoja ole voitu toimittaa ulkomailla oleskeleville osakkeenomistajille laissa edellytetyllä tavalla.

1.2 Valmistelu

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (Vahva ja välittävä Suomi, Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58) tavoitteena on muun muassa asunto-osakeyhtiölain päivittäminen (ks. s. 122) sekä taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton helpottaminen (ks. s. 126). Oikeusministeriö asetti 5.1.2024 työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi. Lain ajantasaistamisen tavoitteena on vastata pääministeri Orpon hallitusohjelmassa esitettyihin tarpeisiin.

Työnsä ensi vaiheessa työryhmä valmisteli osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevan tiedoksiantomenettelyn helpottamista koskevat säädösehdotukset, jotka sisältävä välimietintö annettiin 15.3.2024. Välimietintöä käsiteltiin työryhmälle asetetussa seurantaryhmässä, minkä lisäksi mietinnöstä järjestettiin lausuntokierros 15.3-17.4.2024. Esityksessä tarkoitettujen tiedoksiantojen toimittaminen erityisesti Venäjällä oleskeleville osakkeenomistajille on tällä hetkellä käytännössä estynyt. Osakehuoneiston hallintaanottoa ei tämän johdosta voida käyttää keinona esimerkiksi osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden laiminlyönteihin puuttumiseksi, mistä aiheutuu asunto-osakeyhtiöille ongelmia, jotka vaikuttavat myös muiden osakkeenomistajien asumiskustannuksiin. Tästä johtuen esitys katsottiin perustelluksi antaa kiireellisenä ja lausuntoaika oli Säädösvalmistelun kuulemisohjeen mukaista kuuden viikon lausuntoaikaa lyhyempi. Esitys on lisäksi laajuudeltaan suppea. Esitys on valmisteltu työryhmän välimietinnön sekä siihen saadun lausuntopalautteen perusteella.

2 Nykytila

Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (AOYL, 1 luvun 2 §:n 2 momentti). Osakkeiden tuottama hallintaoikeus osakehuoneistoon muodostaa osakkeenomistuksen keskeisen sisällön ja oikeuttaa osakkeenomistajaa käyttämään huoneistoa yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen, kuten asuin- tai liikehuoneistona. Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (AOYL 1 luvun 4 §). Asunto-osakeyhtiöiden lisäksi asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön, jollei laissa säädetä toisin. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Tällaiseen yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia. Jos keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä koskeva perusilmoitus on tehty ennen 1 päivää tammikuuta 1992, asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan yhtiöön vain, jos soveltamisesta määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiötä ja muita osakkeenomistajia kohtaan eräitä velvollisuuksia, kuten velvollisuus maksaa yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan (AOYL 3 luvun 1 §) sekä pitää kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat ja hoitaa osakehuoneistoaan huolellisesti (AOYL 4 luvun 1 §:n 1 momentti ja 4 luvun 3 §). Edellä mainittujen asunto-osakeyhtiölain nimenomaisiin säännöksiin perustuvien osakkeenomistajan velvollisuuksien lisäksi yleinen yhteisöasumisesta ja naapurussuhteissa noudatettava periaate on, että osakehuoneistoa on käytettävä sen käyttötarkoituksen mukaisesti aiheuttamatta muille osakkeenomistajille ja asukkaille vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa (AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentin 3-5 kohta).

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön keinoista edellä mainittujen velvollisuuksien rikkomiseen puuttumiseksi. Viimesijaisena keinona yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto otetaan enintään kolmen vuoden ajaksi yhtiön hallintaan muun muassa, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa. Hallintaanoton perusteena voi olla myös osakehuoneiston käyttäminen oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä. Lisäksi osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen (AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentti). Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys (AOYL 8 luvun 2 §:n 2 momentti). Hallintaanottopäätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoajka ja kohteena olevat tilat (AOYL 8 luvun 2 §:n 3 momentti).

Hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan (AOYL 8 luvun 3 §:n 1 momentti). Varoituksen antamisen perusteen ilmoittamisella tarkoitetaan sekä sitä, mistä laissa tarkoitettu hallintaanoton tilanteesta on kyse että sitä, mitä osakkeenomistajan menettelyä on pidettävä säännöksen vastaisena (HE 216/1990 vp, s. 62).

Varoitus on ensisijaisesti annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla (AOYL 8:3.2 §). Tiedoksi antamista koskeva asunto-osakeyhtiölain säännös vastaa vuonna 1991 säädettyä aiempaa asunto-osakeyhtiölakia, jonka esitöissä viitataan haasteen tiedoksi antamisen osalta oikeudenkäymiskaaren 11 luvun sääntelyyn (HE 216/1990 vp, s. 63). Oikeudenkäymiskaaren mukaan tuomioistuimien huolehtii tiedoksiannosta, jollei toisin säädetä. Tuomioistuin voi huolehtia tiedoksiannosta antamalla sen tuomioistuimen henkilökuntaan kuuluvan tai haastemiehen tehtäväksi (oikeudenkäymiskaari 4/1734, jäljempänä myös OK, 11 luvun 1 §:n 1-2 momentti). Asunto-osakeyhtiölain säännöksellä on pyritty siihen, että varoituksen tiedoksi antamisessa voidaan käyttää haastemiestä, jonka tehtäviin kuuluu antaa yksityisen pyynnöstä toimialueellaan tiedoksi haasteita, kutsuja, ilmoituksia ja muita asiakirjoja (haastemieslain, 505/1986, 3 §:n 1 momentti). Laissa ei ole tarkemmin säädetty siitä, missä järjestyksessä tällaiset ns. ulkoprosessuaaliset tiedoksiantopyynnöt täytetään (HE 4/1986 vp, s. 8). Lakia on tulkittu siten, että haastemies voi toimittaa tiedoksiannon oikeudenkäymiskaaren 11 luvun laajojen riita-asioiden tiedoksiantotavoilla. Tapauksen mukaan tiedoksianto voidaan siten toimittaa esimerkiksi henkilökohtaisesti tiedoksiannon kohteelle (OK 11 luvun 4 §) tai laissa säädettyjen edellytysten täytyessä ns. sijaistiedoksiantona (OK 11 luvun 7 §). Ulkomaille tiedoksiantoa toimitettaessa sovellettavaksi tulevat oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 8 ja 9 §.

Haastemiehen käyttämistä on pidetty suositeltavana tapana varoituksen tiedoksi antamiseksi. Jollei haastemies ole yrityksistä huolimatta onnistunut tavoittamaan tiedoksiannon kohdetta eikä asiassa ole edellytyksiä oikeudenkäymiskaareissa tarkoitetun sijaistiedoksiannon toimittamiselle, haastemies antaa niin sanotun estetodistuksen. Tällä on merkitystä tilanteissa, joissa varoituksen tiedoksi antaminen on tehtävä asunto-osakeyhtiölain mukaisena erityisenä sijaistiedoksiantona; jos osakkeenomistajaa, vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan asunto-osakeyhtiölain mukaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi (AOYL 8 luvun 3 §:n 2 momentti). Tiedoksiannon toimittaminen mainitulla tavalla edellyttää, että yhtiö pystyy osoittamaan ensin tavoitelleensa riittävästi osakasta, vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa käyttöoikeuden saanutta.

Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailta ja hänen osoitteensa on tiedossa, tiedoksi annettavien asiakirjojen lähettämisestä tulee huolehtia siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu (OK 11 luvun 8 §). Lainkohdassa tarkoitettua erityistä sääntelyä on muun muassa EU-valtioiden kesken sovellettavassa ns. tiedoksiantoasetuksessa (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2020/1784) sekä laissa kansainvälisestä oikeusavusta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla (426/2015, jäljempänä myös siviilioikeusapulaki).

Jos oikeudenkäyntiasiakirja on annettava tiedoksi ulkomailta, tuomioistuin tekee tiedoksiantoa koskevan pyynnön ulkomaan viranomaiselle. Oikeudenkäyntiin liittyviä asiakirjoja ovat haasteet, kutsut saapua tuomioistuimeen, kehotukset kirjallisen vastauksen antamiseksi ja vastaavat asiakirjat (siviilioikeusapulain 18 §, HE 216/2014 vp, s. 33). Säännös ei estä asiakirjan tiedoksiantoa suoraan tiedoksiannoista vastaavalle taholle vieraassa valtiossa, jos sanottu valtio ei vastusta tällaista toimintatapaa. Kuhunkin valtioon toimitettavissa tiedoksiannoissa noudatettava toimintatapa määräytyy erikseen sovellettavan lain ja/tai tiedoksiantoa koskevien kansainvälisten sopimusten sekä sopijapuolten mahdollisesti tekemien varaumien perusteella. Tiedoksiantoa koskeva oikeusapupyynnö on laadittava sen viranomaisen hyväksymällä kielellä, jolta oikeusapua pyydetään. Tiedoksiantoa koskevaan pyyntöön on liitettävä tiedoksiannettavat asiakirjat, jotka on tarvittaessa käännettävä pyynnön vastaanottavan valtion hyväksymälle kielelle (siviilioikeusapulain 19 §).

Suomi on liittynyt Haagin tiedoksiantosopimukseen (oikeudenkäynti- ja muiden asiakirjojen tiedoksiantoa ulkomailla siviili- tai kauppaoikeudellisissa asioissa koskeva yleissopimus, SopS 51/1969). Sopimusta sovelletaan siviili- tai kauppaoikeudellisissa asioissa, joissa oikeudenkäynti- tai muu asiakirja on tarpeellista lähettää tiedoksiantoa varten ulkomaille ja asiakirjan vastaanottajan osoite on tiedossa. (1 artikla). Oikeudenkäynti- ja muiden asiakirjojen lisäksi toisen sopimusvaltion viranomaisilta ja virkamiehiltä peräisin olevat muut asiakirjat voidaan toimittaa tiedoksiantamista varten toiseen sopimusvaltioon sopimuksen edellyttämällä tavalla (17 artikla). Jokainen sopimusvaltio määrää oman lainsäädäntönsä mukaisesti keskusviranomaisen, jonka tehtävänä on vastaanottaa ja käsitellä toisista sopimusvaltiosta saapuvat tiedoksiantopyynnöt (2 artikla). Lähtökohtaisesti vastaanottajavaltion keskusviranomaisen toimittaa tai toimituttaa asiakirjan tiedoksiantamisen sopimuksessa tarkemmin määrättyllä tavalla (5 artikla). Jollei jäsenvaltio sitä vastusta, sopimus ei kuitenkaan estä lähettämästä asiakirjoja postitse suoraan ulkomailla oleville henkilöille eikä tiedoksiantoa suoraan vastaanottajavaltion virkamiesten tai muiden toimivaltaisten henkilöiden välityksellä (10 artikla). Osa sopimusvaltioista on tehnyt varauksia, jotka estävät asiakirjojen lähettämisen ja tiedoksiannon keskusviranomaisesta käyttämättä.¹ Sopimuksessa ei ole erikseen määrätty toimintatavoista tilanteissa, joissa tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittaminen toiseen sopimusvaltioon on estynyt tai tiedoksiannon toimittaminen sopimuksessa tarkoitetulla tavalla ei muusta syystä ole mahdollista. Tiedossa ei ole myöskään tällaisia tilanteita koskevaa vakiintunutta tulkintakäytäntöä.

Pohjoismaiden välillä on voimassa sopimus Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kesken oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa (SopS 26/1975). Pohjoismainen sopimus perustuu suoriin yhteyksiin toimivaltaisten viranomaisten välillä. Suomessa tuomioistuimet lähettävät asiakirjat suoraan toisen pohjoismaan vastaanottavalle viranomaiselle.

Haasteen tiedoksiannossa noudatettavan menettelyn ohella osakehuoneiston hallintaanottoa edeltävä varoitus voidaan antaa tiedoksi muuten todistettavalla tavalla (AOYL 8 luvun 3 §:n 2 momentti). Todisteellinen tiedoksianto tarkoittaa sitä, että tiedoksiannon voidaan jälkikäteen osoittaa tapahtuneen. Todistettava tiedoksianto voi siten periaatteessa olla mikä tahansa menettely, jos jälkepäin voidaan näyttää, että varoituksen vastaanottaja on vastaanottanut varoituksen. Koska varoituksen tulee olla kirjallinen, tiedoksianto ei kuitenkaan voi tapahtua suullisesti. Tällainen todisteellinen tiedoksianto voi tapahtua esimerkiksi todistajien läsnäollessa. Tiedoksianto voi tapahtua todisteellisesti myös niin, että vastaanottaja kuittaa saaneensa varoituksen tiedokseen.

Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä (AOYL 8 luvun 3 §:n 3 momentti). Säännös on tarpeen, koska tiedoksiantoa ei voida toimittaa tuntemattomalle asunnon haltijalle todisteellisesti. Asunto-osakeyhtiölain säännös vastaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, AHVL) 54 §:n 4 momentin säännöstä irtisanomisilmoituksen tiedoksiannosta silloin, kun vuokralaista ei tiedetä. Säännös lisättiin aiemmin voimassa olleen asunto-

¹ Haagin yleissopimuksen teksti, selitysmuistio, sopimukseen kuuluvat valtiot ja niiden tekemät varaukset löytyvät Haagin konferenssin verkkosivulta:

<https://www.hcch.net/en/instruments/conventions/specialised-sections/service>

osakeyhtiölain (809/1991) 82 §:ään AHVL:n säätämisen yhteydessä (laki 483/1995, HE 304/1994 vp).

Asunto-osakeyhtiölain ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tiedoksiantosäännökset ovat muutenkin läheisessä yhteydessä toisiinsa siksi, että huoneiston haltuunotto vaikuttaa myös vuokralaisen asemaan. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetty varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksiantaminen vuokralaiselle on tärkeää siksi, että muussa tapauksessa hallintaan ottamista koskeva päätös voisi tulla täytäntöönpanokelpoiseksi vuokralaista vastaan ilman, että häntä on tarvinnut missään vaiheessa kuulla. Jos varoitusta ei pitäisi antaa tiedoksi myös vuokralaiselle tai tiedoksianto voisi tapahtua AHVL:ää keveämmällä menettelyllä, huoneiston ottamista yhtiön hallintaan voitaisiin pyrkiä käyttämään kiertotienä pyrittäessä eroon vuokralaisesta. Vuokralaisen oikeusturva olisi tällöin heikompi kuin mitä se on AHVL:n mukaan (HE 216/1990 vp, s. 63).

Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutumisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset (AOYL 8 luvun 3 §:n 4 momentti). Laissa ei määritellä varoitukselle voimassaoloaikaa. Varoituksen on oltava voimassa kohtuullisen ajan, mutta kohtuullinen aika voi olla eri tilanteissa eri pituinen. Vastikkeenmaksun laiminlyönnin osalta varoituksen on katsottu olevan voimassa niin kauan, kunnes maksu on tapahtunut.

Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä samalla tavalla kuin laissa säädetään varoituksen tiedoksi antamisesta. Muuten päätös on tehoton (AOYL 8 luvun 4 §). Erityistä määräaikaa päätöksen tiedoksiantamiselle on perusteltu sillä, että kaikkien niiden, joiden asemaan ja oikeuksiin päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan vaikuttaisi, etu olisi, että päätöksen toteutuminen ei kovin pitkään olisi avoin kysymys (HE 304/1994 vp², s. 137). Toisaalta 60 päivän määräajasta säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä arvioitiin, että myös tämän tiedoksiantoajan puitteissa saattaa syntyä tilanteita, joissa päätöstä ei onnistuta antamaan ajoissa tiedoksi esimerkiksi ulkomailla oleville (HE 304/1994 vp, s. 137).

Osakkeenomistaja, vuokralainen tai osakehuoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan ollut laissa säädetty peruste. Tällainen moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on annettu tiedoksi (AOYL 8 luvun 5 §:n 1 momentti). Jos osakkeenomistaja haluaa moittia päätöstä sen vuoksi, että ennen hallintaanottoa koskevaa päätöstä ei ole annettu varoitusta lain edellyttämällä tavalla, hän voi moittia päätöstä lain yleisten säännösten mukaisesti.

Hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano edellyttää osakehuoneiston saamista tosiasiallisesti yhtiön hallintaan. Yhtiöllä ei ole oikeutta omin toimin ilman osakkeenomistajan suostumusta ottaa huoneistoa hallintaansa, vaikka huoneisto olisi tyhjillään eikä hallintaanottopäätöstä olisi moitittu. Jos osakkeenomistaja ja huoneiston mahdollinen vuokralainen suostuvat vapaaehtoisesti hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoon, oikeudenkäyntiä ja ulosottoviranomaisen apua hädän toimittamiseksi ei tarvita. Jos tuomioistuin hylkää

² Mainitulla esityksellä päätöksen tiedoksiannon määräaika pidennettiin 30 päivästä 60 päivään. Lain esitöissä 30 päivän määräaika arvioitiin varsin lyhyeksi.

hallintaanoton perustetta koskevan yhtiökokouksen päätöksen moitekanteen, tuomioistuimen päätös saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häättöuomio (AOYL 8 luvun 5 §:n 2 momentti).

Jos huoneiston luovuttamisesta vapaaehtoisesti yhtiön hallintaan ei saada sovittua osakkeenomistajan kanssa, yhtiön on huoneiston hallintaansa saadakseen nostettava häättökanne käräjäoikeudessa. Häättöuomion nojalla huoneistosta voidaan häättää varsinaisen tuomiossa mainitun vastaajan lisäksi myös sellainen henkilö, jonka oikeus asua tiloissa tai muuten käyttää niitä perustuu vastaajan oikeuteen (ulosottokaari 705/2007, jäljempänä myös UK, 7 luvun 1 §). Haastehakemuksessa on lähtökohtaisesti ilmoitettava muun muassa kantajan vaatimus, seikat joihin vaatimus perustuu sekä kanteen tueksi esitettävät todisteet (OK 5 luvun 2 §:n 1 momentti). Haastehakemuksessa on lisäksi ilmoitettava asianosaisten nimet ja kotipaikat sekä heidän laillisen edustajansa tai asiamiehensä yhteystiedot sekä se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos kantaja ei tiedä vastaajan yhteystietoja, hänen on ilmoitettava, mitä hän on tehnyt niiden selvittämiseksi (OK 5 luvun 2 §:n 2 momentti). Jos asia koskee häättöä ja kantaja ilmoittaa, ettei asia hänen käsityksensä mukaan ole riitainen, haastehakemuksessa on vaatimuksen perusteena tarpeen mainita ainoastaan ne seikat, joihin vaatimus välittömästi perustuu. Tällöin ei tarvitse ilmoittaa myöskään todisteita. Haastehakemuksessa on kuitenkin täsmällisesti yksilöitävä se sopimus, sitoumus tai muu kirjallinen todiste, johon kantaja vetoaa (OK 5 luvun 3 §:n 1 momentti).

Haaste häättöoikeudenkäynnissä annetaan tiedoksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa säädetyllä tavalla. Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomailla ja hänen osoitteensa on tiedossa, eikä tiedoksiantoa ole uskottu asianosaisen huolehdittavaksi, tuomioistuimen tulee huolehtia haasteen tiedoksiannosta siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu (OK 11 luvun 8 §). Oleskelulla ei tarkoiteta aivan lyhytaikaista oleskelua. Edellytyksenä ei kuitenkaan ole pysyväisluontoinen oleskelu ulkomailla, vaan esimerkiksi useamman viikon tai kuukauden ulkomaanmatka. Riittävää on siis, että tiedossa on se osoite, jossa tiedoksiannon vastaanottaja tiedoksiantohetkellä oleskelee (HE 16/1990 vp, s. 16). Mahdollisuudet ulkomailla oleskelevan vastaajan osoitteen selvittämiseksi vaihtelevat kohdemaasta riippuen eikä kaikissa maissa ole vastaavaa keskitettyä väestötietojärjestelmää kuin Suomessa. Selvitysvastuuta vastaajan osoitteesta sekä riittäviä toimia osoitteen selvittämiseksi on arvioitu muun muassa ratkaisussa KKO 2011:40. Jollei tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta voida saada tietoa, tuomioistuin huolehtii tiedoksiannon toimittamisesta kuuluttamalla. Rikosasiassa haastetta ei voida antaa vastaajalle tiedoksi kuuluttamalla (OK 11 luvun 9 §). Tiedoksianto kuuluttamalla tulee kysymykseen ainoastaan silloin, kun ei ole käytössä mitään muuta tiedoksiantotapaa. Kuuluttamiseen tulee ryhtyä ainoastaan silloin, kun tuomioistuin on täysin vakuuttunut siitä, että asianomaisen asuinpaikka on tuntematon (HE 16/1990 vp, s. 16-17).

Tuomioistuin kontrolloi tiedoksiannon laillisuutta viran puolesta, jos vastaanottaja ei noudata hänelle annettua kehotusta. Tiedoksianto on toimitettava uudelleen, jos tiedoksianto ei ole toimitettu määräajassa tai se on toimitettu virheellisesti, ja asianosainen on jäänyt saapumatta tuomioistuimeen tai ei ole antanut häneltä pyydettyä kirjallista vastausta tai lausumaa, jollei uutta tiedoksiantoa virheen vähäisyyden vuoksi ole pidettävä tarpeettomana (OK 11 luvun 18 §).

Jos vastaaja, jota on kehoitettu vastaamaan kirjallisesti asiassa, jossa sovinto on sallittu, ei ole antanut pyydettyä vastausta määräajassa tai ei ole esittänyt vastauksessaan kanteen vastustamiselle perustetta tai vetoaa ainoastaan sellaiseen perusteeseen, jolla selvästi ei ole

vaikutusta asian ratkaisemiseen, asia ratkaistaan valmistelua jatkamatta. Kanne hyväksytään tällöin yksipuolisella tuomiolla. Yksipuolisen tuomion antamista vastaajaa vastaan ei estä se, että haasteen tiedoksiannossa on jouduttu turvautumaan kuulutustiedoksiantoon. Siltä osin kuin kantaja on luopunut kanteesta tai se on selvästi perusteeton, kanne hylätään tuomiolla (OK 5 luvun 13 §:n 1 momentti). Sen asianosaisen asiana, jonka vaatimuksesta yksipuolinen tuomio on annettu, on huolehtia siitä, että vastapuoli saa tiedon yksipuolisesta tuomiosta (OK 12 luvun 14 §:n 1 momentti). Asianosaisella, jota vastaan on annettu yksipuolinen tuomio, on oikeus hakea takaisinsaantia siinä tuomioistuimessa, joka on antanut yksipuolisen tuomion. Takaisinsaantia on haettava kirjallisesti 30 päivän kuluessa siitä lukien, kun takaisinsaannin hakija hänen läsnäollessaan toimitetussa ulosmittauksessa taikka muulla tavoin todisteellisesti on saanut tiedon yksipuolisesta tuomiosta. Jos yksipuolinen tuomio on annettu siitä syystä, että asianosainen ei ole noudattanut kehotusta antaa kirjallinen vastaus tai saapua tuomioistuimeen, hakemuksessa on mainittava sellainen syy tuomion muuttamiselle, jolla olisi voinut olla merkitystä asiaa ratkaistaessa (OK 12 luvun 15 §).

Häätötuomio pannaan täytäntöön ulosottokaaren mukaisessa menettelyssä (UK 7 luku). Lainvoimaa vailla oleva yksipuolinen tuomio pannaan täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio (UK 2:9 §). Tuomion takaisinsaannin määräaika ei estä yksipuolisen tuomion täytäntöönpanoa. Pääsäännön mukaan täytäntöönpano peruutetaan heti, jos ulosottoperusteena ollut tuomio kumotaan tai sitä muutetaan. Toimeenpantu häätö peruuntuu kuitenkin vasta, kun kumoava tuomio on lainvoimainen. Jos täytäntöönpano peruutetaan, hakijan on korvattava hädettävälle täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutunut vahinko. Jos se täytäntöönpanon yhteydessä sopivasti käy päinsä, ulosottomiehen tulee hakijan pyynnöstä antaa vastaajalle tiedoksi ulosottoperusteena oleva lainvoimaa vailla oleva yksipuolinen tuomio (UK 3:42 §).

Täytäntöönpano käynnistyy muuttokehotuksella, jossa on ilmoitettava muuttopäivä, jolloin hädettävien on viimeistään muutettava tiloista, sekä se, miten paikalle jääneen omaisuuden suhteen on lain mukaan meneteltävä. Muuttokehotus lähetetään hädettävälle ulosottoperusteessa tarkoitettuihin tiloihin ja lisäksi mahdollisesti tiedossa olevaan muuhun osoitteeseen taikka jätetään suljettuna tai avonaisena ilmoituksena ulosottoperusteessa tarkoitettuihin tiloihin (UK 7 luvun 2 §). Muuttokehotus annetaan vastaajalle annettavassa vireilletuloilmoituksessa (UK 3 luvun 33 §). Ilmoitusta ei tarvitse antaa, jos vastaajan olinpaikkaa ei ole saatu selville tai on aihetta olettaa, että ilmoitus tuntuvasti vaikeuttaa täytäntöönpanoa. Lain esitöiden mukaan vastaajan olinpaikan tuntemattomuus ei muodostu esteeksi antaa vireilletuloilmoitusta ja muuttokehotusta, koska muuttokehotus voidaan lähettää tai jättää ulosottoperusteessa tarkoitettuihin tiloihin (HE 216/2001 vp, s. 197-198).

Jos hädettävä ei ole muuttanut viimeistään muuttokehotuksessa mainittuna päivänä, häätö toimitetaan poistamalla kohteena olevista tiloista hädettävät ja siellä oleva omaisuus (UK 7 luvun 5 §:n 1 momentti). Jollei hädettävä ole hädän alkaessa kuljettanut pois omaisuuttaan, ulosottomiehen on huolehdittava siitä, että ulosottoperusteessa tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa sekä niihin välittömästi liittyvällä alueella oleva omaisuus kuljetetaan pois. Muu kuin vähäarvoinen omaisuus otetaan talteen. Arvoton tai vähäarvoiseksi katsottu omaisuus hävitetään. Ulosottomies voi antaa hävittämisen ulkopuolisen tehtäväksi tai antaa hakijalle tämän pyynnöstä luvan menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla (UK 7 luvun 6 §:n 1 momentti). Rajanveto saattaa olla hankalaa sen suhteen, minkälainen omaisuus on niin vähäarvoista, että se voidaan hävittää tai antaa hakijan huolehdittavaksi. Kriteerinä voidaan pitää sitä, olisiko esineestä todennäköisesti saatavissa myynti- ja säilytyskustannukset ylittävä myyntihinta erillisenä myyntiobjektina (HE 216/2001 vp, s. 201). Kun on epäilyketöntä, että muuttopäivä on tullut hädettävän tietoon eikä hän ole huolehtinut omaisuudestaan, voidaan paikoilleen jätetty vähäarvoinen omaisuus rinnastaa hylätyyn omaisuuteen. Sen sijaan päinvastaisessa tapauksessa varovaisuus on paikallaan. Näin

toiminta on sopusoinnussa omaisuuden suojaa koskevan perustuslain 15 §:n kanssa (HE 216/2001 vp, s. 201).

Häädön kohteena oleva omaisuus saadaan ulosmitata, vaikka velallisella olisi oikeus erottaa se ulosmittauksesta. Ulosmitattu ja muu talteen otettu omaisuus myydään ulosottokaaren 5 luvussa säädetyllä tavalla. Mahdollinen ylijäämä kauppahinnasta tilitetään häädetylle, jos hänen tilitysosoitteensa tiedetään, ja muussa tapauksessa talletetaan hänen varalleen. Jos häädetyn yhteystiedot tunnetaan, hänelle on välittömästi häädön jälkeen ilmoitettava, miten hänelle kuuluvan omaisuuden suhteen on menetelty (ulosottokaaren 7 luvun 7 §).

Häätö voidaan panna täytäntöön myös jättämällä omaisuus paikoilleen ja estämällä häädettävän pääsy tiloihin. Omaisuuden suhteen on kuukauden kuluessa meneteltävä ulosottokaaren 7 luvun 6 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla tai myytävä se paikan päällä, jollei häädettävä itse sitä ennen halua kuljettaa omaisuuttaan pois. Omaisuutta ei saa jättää asuintiloihin, jos siitä aiheutuu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa (UK 7 luvun 6 §:n 2 momentti).

Eläinten, säilytyskelvottoman ja vaarallisen omaisuuden sekä havaittujen ja muusta omaisuudesta erotettavissa olevien valokuvien, asiakirjojen ja muiden vastaavien esineiden suhteen ulosottomiehen on meneteltävä tavalla, jota olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena (UK 7 luvun 6 §:n 3 momentti). Tiloissa saattaa olla häädetylle tunnearvoa omaavia valokuvia tai päiväkirjoja taikka merkityksellisiä asiapapereita, kuten kirjanpitoa, kuitteja ja laskuja. Jos valokuvat ja asiakirjat ovat muusta omaisuudesta erotettavissa, ne on otettava talteen (HE 216/2001 vp, s. 202). Se, kuinka kauan mainittua materiaalia kyetään säilyttämään, riippuu ulosottomiehen käytössä olevista säilytystiloista ja siitä, voidaanko häädetyn olettaa tulevan niitä noutamaan.

Kun osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeuden saaneen menettelystä, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi tämän kanssa. Jos osakehuoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu (AOYL 8 luvun 6 §:n 1 momentti). Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle (AOYL 8 luvun 6 §:n 2 momentti).

Osakehuoneiston hallintaan ottamiseen johtanut olosuhde voi muuttua hallintaanoton aikana siten, että hallintaanoton keskeyttäminen voi olla perusteltua. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaista säännöstä hallintaanoton keskeyttämisestä, mutta osakkeenomistajalla voi lain yleisten säännösten perusteella olla oikeus vaatia asian käsittelemistä uudelleen, jos tilanne on muuttunut siten kuin yhtiökokousasioiden uudelleen käsittelemistä koskevasta oikeuskäytännöstä ilmenee. Käytännössä yhtiöt ottavat yleensä vapaaehtoisesti huomioon olosuhteiden muuttumisen siten, että hallintaanotto saatetaan keskeyttää. Käytäntö perustuu viime kädessä maallikkohallinnon haluun välttää hankalia riitoja, jotka voivat vähentää asumismukavuutta ja aiheuttaa maallikkohallinnon hankaliksi mieltämiä toimintavelvollisuuksia ja vastuuta (onko osakehuoneisto vuokrattu käypään hintaan, onko vuokralaisen valinta ja seuranta riittävän huolellista jne.) (HE 24/2009 vp, s. 166-167).

3 Nykytilan arviointi

Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn soveltamisessa on esiintynyt tilanteita, joissa huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan on estynyt sen johdosta, ettei tarvittavia tiedoksiantoja ole voitu toimittaa ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle laissa edellytetyllä tavalla. Näin on ollut muun muassa tilanteissa, joissa osakkeenomistaja asuu tai oleskelee pysyvästi valtiossa, jonne tiedoksiantojen toimittaminen ei ole mahdollista sen johdosta, että posti- tai kuriiripalvelut eivät toimi eikä sähköisiä yhteyksiä tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittamiseksi voida käyttää. Toisaalta mahdollista on, että tiedossa olevan tiedoksiannon kohteen osoite on sellaisessa valtiossa, johon tiedoksiantoa ei tarvittavan kansainvälisen sopimusjärjestelyn ja/tai viranomaisyhteistyön puuttuessa ole mahdollista toimittaa.

Viime vuosina ongelmia on esiintynyt esimerkiksi tilanteissa, joissa on ollut tarve Venäjällä oleskelevien osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaanottoon. Tyypillisesti kyse on ollut vastikkeenmaksuvelvollisuuden laiminlyönnestä. On mahdollista, että Venäjällä oleskelevat osakkeenomistajat eivät kansainvälisten pakotteiden vuoksi ole voineet maksaa yhtiövastikkeita suomalaisille asunto-osakeyhtiöille. He eivät välttämättä myöskään ole päässeet Suomeen osakehuoneiston kunnossapidosta huolehtimiseksi tai huoneiston vuokraamiseksi edelleen. Valmistelun yhteydessä esitetyn Suomen Kiinteistöliiton tutkimuksen perusteella rajat ylittäviin tiedoksiantoihin liittyviä vaikeuksia on esimerkiksi Kaakkois- ja Itä-Suomessa esiintynyt ainakin joissakin sadoissa asunto-osakeyhtiöissä.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole otettu huomioon tilanteita, joissa hallintaanottopäätöksen edellyttämiä tiedoksiantoja ei voida toimittaa yhtiön tiedossa olevalle ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle laissa edellytetyllä tavalla. Hallintaanoton estymisestä seuraa tällöin, ettei asunto-osakeyhtiö voi käyttää laissa säädettyä osakehuoneiston hallintaanottoa keinona puuttua osakkeenomistajan haittaa tai häiriötä aiheuttavaan menettelyyn. Hallintaanoton estyessä yhtiö ei voi esimerkiksi vuokrata osakehuoneistoa edelleen maksamatta jääneiden yhtiövastikkeiden perimiseksi. Koska asunto-osakeyhtiön toiminnan rahoitus perustuu olennaisilta osin osakkeenomistajilta perittäviin yhtiövastikkeisiin, voidaan muilta osakkeenomistajilta joutua perimään korotettua yhtiövastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Jos vastikkeenmaksu on keskeytynyt useamman osakehuoneiston osalta ja/tai yhtiön muut osakkeenomistajat eivät kykene suoriutumaan korotetun yhtiövastikkeen maksamisesta, voi tämä vaikuttaa laajemmin yhtiön taloudelliseen tilanteeseen. Osakkeenomistajilla voi olla niin paljon maksamatta olevia vastikkeita, että yhtiön hoitokulujen jatkuva kattaminen edellyttää merkittäviä vastikkeen korotuksia, jos huoneistoja ei saada yhtiön hallintaan ja vuokrattavaksi vastikerästien kattamiseksi. Jos suhteellisen suuri osa vastikkeista jää maksamatta, tästä voi seurata ainakin tilapäinen merkittävä vastikkeen korotus.

Huoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksiannon 60 päivän määräaika on käytännössä osoittautunut toisinaan liian lyhyeksi erityisesti silloin, kun päätös on annettava tiedoksi ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle. Määräajan ylittämisestä seuraa, että päätös on lain mukaan tehoton eikä yhtiö voi siihen enää vedota eikä viranomainen voi päätöksen täytäntöönpanemiseksi antaa virka-apua (HE 216/1990 vp, s. 63). Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena seurauksena tapauksissa, joissa yhtiöllä on tarve huoneiston hallintaanotosta asianmukaisesti päättämällä puuttua haittaa aiheuttavaan rikkomukseen, mutta sen käytettävissä ei tosiasiaa ole keinoja päätöksen tiedoksiantamiseksi määräajassa.

Asunto-osakeyhtiölain perusteella ulkomaille toimitettavia ns. ulkoprosessuaalisia tiedoksiantoja vastaavasti myös hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöön panemiseksi tarvittavan häätokanteen käsittelyssä voi ilmetä haasteita. Mikäli hallintaan otettavan osakehuoneiston omistajan osoitteesta ulkomailla on saatavissa tieto, oikeudenkäymiskaaren 11

luvun 9 §:ssä tarkoitetun kuulutustiedoksiannon käyttö haasteen tiedoksi antamiseksi estyy ja tiedoksiannossa on noudatettava luvun 8 §:ssä tarkoitettua tiedoksianto siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Viimeksi mainitun tiedoksiannon toteuttaminen voi puolestaan käytännössä estyä esimerkiksi tilanteessa, jossa tiedoksi annettavien asiakirjojen ulkomaille toimittamiseksi tarvittavia postiyhteyksiä ei ole käytettävissä eikä tiedoksiantojen toimittamista koskevaa kansainvälistä yhteistyötä voida järjestää muulla tavalla (esimerkiksi sähköisellä viestinnällä). Oikeudenkäymiskaassa ei ole otettu huomioon tilanteita, joissa lain 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettu tiedoksianto ulkomaille oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, estyy sen johdosta, ettei tiedoksiannon toteuttaminen ole tosiasiasa mahdollista. Käytännön tilanteet 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 ulkomaille tiedossa tai selvitettävissä. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena silloin, kun tiedoksiannon toimittaminen ulkomaille tiedossa olevaan osoitteeseen ei ole tosiasiasa mahdollista ja yhtiöllä on tarve ottaa osakehuoneisto hallintaan osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen vähäistä suurempaa haittaa aiheuttavan rikkomuksen johdosta.

4 Tavoitteet

Ehdotuksella pyritään mahdollistamaan osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä asunto-osakeyhtiölain mukaan olevien varoituksen ja päätöksen tiedoksianto yhtiön tiedossa olevalle ulkomaille oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, niissä tapauksissa, joissa lain mukainen todisteellinen tiedoksianto ei ole mahdollinen. Tavoitteena on, että osakkeenomistajalle pyritään myös näissä tilanteissa käytössä olevin keinoin toimittamaan tieto varoituksesta ja päätöksestä. Käytännössä tämä edellyttää ns. kuulutustiedoksiannon hyödyntämistä viimesijaisena keinona siitä huolimatta, ettei tällaista menettelyä käytettäessä voida tosiasiasa varmistaa tiedon saavuttavan hallintaanoton kohteena olevan osakehuoneiston omistajaa. Esityksessä ehdotettava tiedoksiantotapa tulisi kyseeseen vain tilanteissa, joissa voitaisiin riittävällä tavalla osoittaa, ettei tiedoksiannon toimittaminen ulkomaille muulla tavalla ole mahdollista. Esityksellä ei ole tarkoitus vaikuttaa tiedonantojen toimittamiseen Suomessa eikä sellaisissa tapauksissa, joissa tiedoksianto ulkomaille on mahdollinen. Viimeksi mainittuja tapauksia ovat erityisesti ne, joissa tiedoksiannot voidaan käytännössä toimittaa riittävällä tavalla EU:n tiedoksiantoasetuksen mukaisia menettelyjä noudattaen ja siten kuin tiedoksiantojen toimittamisesta on pohjoismaiden kesken sovittu. Tiedoksiantojen toimittaminen mainituissa tapauksissa ehdotetaan tämän johdosta rajattavaksi ehdotuksen ulkopuolelle. Ehdotuksen soveltamisalaan kuuluvissa tilanteissa mahdollisuudet tiedoksiannon toimittamiseen ulkomaille tulisivat arvioitavaksi tapauskohtaisesti.

Ehdotuksen tavoitteena on lisäksi sen varmistaminen, ettei huoneiston hallintaanottoa koskeva päätös käy tehottomaksi sellaisen päätöksen tiedoksiannon määräajan ylittämisen johdosta, johon yhtiö ei voi käytettävissään olevin keinoin vaikuttaa. Tavoitteen toteuttaminen edellyttää päätöksen tiedoksiannon määräaikaa koskevan säännöksen tarkastelua.

Ehdotuksen tavoitteena on myös helpottaa asunto-osakeyhtiölain mukaisesti tehdyn osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva päätöksen täytäntöönpanoa niissä tapauksissa, joissa haasteen tiedoksianto OK 11 luvun 8 §:n edellyttämällä tavalla ulkomaille olevalle vastaajalle, jonka osoite on tiedossa, estyy sen johdosta, ettei tiedoksianto ulkomaille ole mahdollinen. Yksin asunto-osakeyhtiölain sääntelyn muuttamisella ei käytännössä ole merkitystä hallintaanotto-oikeussuojakeinon käyttämisen kannalta, jos hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano estyy sen johdosta, että huoneiston hallintaa ei luovuteta yhtiölle vapaaehtoisesti. Asunto-osakeyhtiö ei voi itse ryhtyä toimiin lain mukaisesti tehdyn

hallintaanottopäätöksen täytäntöön panemiseksi, vaan täytäntöönpano edellyttää häättöuomiota ja sen täytäntöönpanoa ulosottokaaren mukaisessa menettelyssä. Ehdotuksen soveltamisala ehdotetaan rajattavaksi edellä hallintaanotta koskevan varoituksen ja päätöksen tiedoksiantoa koskevaa ehdotusta vastaavasti.

5 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:ään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella osakehuoneiston hallintaanottoa kokeva varoitus voidaan antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan, silloin kuin tiedoksiantoa ei voida toimittaa muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään. Ehdotettua tiedoksiantomenettelyä pääosin vastaavaa tiedoksiantotapaa voidaan voimassa olevan lain mukaan käyttää tilanteissa, joissa ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on. Ehdotettujen tiedoksiantokeinojen käytön yhteydessä ehdotetaan, että yhtiön tulisi lähettää tieto varoituksesta lisäksi osakkeenomistajan, vuokralaisen tai huoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoitteeseen, jos se on yhtiön tiedossa. Muutettua säännöstä sovellettaisiin lain 8 luvun 4 §:n säännöksen perusteella myös yhtiökokouksen hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksiantoon.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 4 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka perusteella osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksi antamiseen ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle ei sovellettaisi 60 päivän määräaikaa. Tiedoksiannon määräajasta poikkeamisella mainituissa tilanteissa on tarkoitus varmistaa, etteivät päätöksen tiedoksiantoon liittyvät yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat johda päätöksen tehottomuuteen. Toisaalta on perusteltua edellyttää, että hallintaanotosta päättänyt yhtiö ryhtyy myös mainituissa tilanteissa riittävän pian tarvittaviin toimiin päätöksen tiedoksi antamiseksi. Tämän johdosta esityksessä ehdotetaan 60 päivän määräaikaa päätöksen tiedoksiannon hakemiselle, kun päätös on tarpeen toimittaa ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:ään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella haaste osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa häättöasiassa voitaisiin antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä kuulutustiedoksiannosta säädetään, jos tiedoksianto ei ole muulla tavoin mahdollinen. Kuulutusmenettelyä käytettäessä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus olisi toimitettava osakehuoneistoon. Ehdotuksen tarkoituksena on mahdollistaa huoneiston hallintaanottoa koskevan häättöasian käsittely niissä tapauksissa, joissa haasteen tiedoksianto oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 8 §:n edellyttämällä tavalla ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle ei ole mahdollinen. Osakkeenomistajan mahdollisuutta saada tieto kuuluttamalla tiedoksi annetusta haasteesta pyritään parantamaan edellyttämällä lisäksi sitä koskevan tiedon toimittamista tälle sähköpostitse, jos tämän sähköpostiosoite on tiedossa.

Ehdotuksilla mahdollistettaisiin osakehuoneiston hallintaanottoa koskevien päätösten tekeminen, tiedoksianto ja täytäntöönpano sellaisissa tilanteissa, joissa se voimassa olevan lain säännösten ja ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin käytettävissä olevien keinojen perusteella nykyisin estyy. Ehdotuksesta seuraisi, että osakkeenomistajan, vuokralaisen tai

huoneistoa hallitsevan käyttöoikeuden saaneen menettelystä vähäistä suurempaa haittaa kärsivä asunto-osakeyhtiö voisi tällaisessakin tilanteessa käyttää asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia keinoja tilanteeseen puuttumiseksi. Tämä on tarpeen esimerkiksi tilanteissa, joissa osakkeenomistajan maksamattomien yhtiövastikkeiden ja niistä yhtiölle ja muille osakkeenomistajille seuraavien taloudellisten vaikeuksien johdosta on tarve huoneiston hallintaan ottamiseen ja edelleen vuokraamiseen yhtiövastikkeiden perimiseksi.

Ehdotus voi johtaa tilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiössä päätetään osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja päätös pannaan täytäntöön ilman, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja saa tosiasiallisesti tiedon asiasta. Ehdotuksen myötä mainittu seuraamus voisi kohdistua nykyisestä poiketen myös sellaiseen ulkomailla oleskelevaan osakkeenomistajaan, jonka osoite tiedoksiannon toimittamisen ajankohtana on tiedossa, mutta jolle tiedoksiannon toimittaminen tuohon osoitteeseen ei ole mahdollista. Tyypillisesti tällainen päätös ei välittömästi vaikuta hallintaanoton kohteena olevan huoneiston käyttöön osakkeenomistajan itsensä toimesta tämän oleskellessa ulkomailla hallintaanoton tapahtuessa. Toisaalta päätös rajoittaa osakehuoneiston tulevaa käyttöä hallintaanoton aikana siitä huolimatta, että menettelynsä korjanneella osakkeenomistajalla voi olla oikeus vaatia asian käsittelyä yhtiökokouksessa hallintaanoton päättämiseksi muuttuneiden olosuhteiden perusteella. Jos kyse on osakkeenomistajan vuokraaman osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, päätös voi tarkoittaa käytännössä sitä, että huoneistosta maksettava vuokra käytetään ensisijaisesti maksamatta jääneen yhtiövastikkeen kattamiseen. Ulkomailla oleskelevan osakkeenomistajan omistaman osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan voi toisaalta olla omistajan edun mukaista, jos tämä on estynyt täyttämään asunto-osakeyhtiölain mukaisia velvollisuuksiaan yhtiövastikkeen maksamisesta tai huoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen riittävästä valvonnasta.

Tiedoksiannolla virallisessa lehdessä olisi vaikutuksia osakkeenomistajan yksityiselämän suojaan, mukaan lukien henkilötietojen suoja. Vaikutuksia syntyisi erityisesti siitä, että julkaistaviin tietoihin sisältyisi tieto henkilön nimestä ja hallintaanoton perusteesta. Tietojen julkaisemisesta yleisessä tietoverkossa seuraa, että niitä voidaan myöhemmin käyttää sellaiseen tarkoitukseen, jota ei ole voitu ennakoita tietoja julkaistaessa. Muun muassa osakkeenomistajan maksamattomat yhtiövastikkeet voivat tarkoittaa tietoa hänen taloudellisista vaikeuksistaan. Maksuhäiriöitä koskevia tietoja ei ole pidetty sellaisenaan arkaluonteisina tietoina, mutta niiden käsittelyllä voi olla vaikutuksia kyseessä olevan henkilön asemaan ja toimintamahdollisuuksiin ja tällaisten tietojen käsittelyyn liittyy riskejä henkilötietojen suojan kannalta (PeVL 8/2022 vp). Ehdotuksessa tarkoitettujen tietojen julkaisemista ei seuraa henkilötietojen suojan kannalta suurempaa riskiä, kuin virallisessa lehdessä kuuluttamiseen vakiintuneena menettelynä jo nykyisin voi liittyä. Julkistamisesta seuraavia riskejä rajoittaa se, että virallisen lehden julkaisut ovat saatavilla verkkopalvelusta erillisinä tiedostoina eikä julkaistaviin tietoihin ei ole mahdollista tehdä esimerkiksi massahakuja.

Ehdotettu kuulutusmenettely on tarkoitettu muun tiedoksiantotavan estyessä viimesijaiseksi keinoksi varoituksen, hallintaanottopäätöksen ja häätöasiassa annettavan haasteen tiedoksiantamiseksi. Ehdotus ei siten vaikuta Haagin tiedoksiantosopimuksen tai muun kansainvälisen sopimusjärjestelyn soveltamiseen.

6 Muut toteuttamisvaihtoehdot

Esitystä valmistelleen työryhmän toimeksiantoon kuuluu pääministeri Orpon hallitusohjelman mukaan muun muassa taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumisen ja asuntojen hallintaanoton helpottaminen (ks. s. 126). Esitykseen sisältyvien säännösehdotusten ohella valmistelun yhteydessä on tunnistettu mahdollisuus hallintaanottoa koskevan sääntelyn kehittämiseen muun

muassa sähköisten tiedoksiantotapojen osalta. Lisäksi on esitetty, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja voisi tai tämän tulisi nimetä Suomessa oleva edustaja, jolle tiedoksiannot voitaisiin toimittaa. Mainitut tiedoksiantotavat eivät kuitenkaan sellaisenaan mahdollistaisi tiedoksiantoa niissä tilanteissa, joissa osakkeenomistaja ei ole ilmoittanut yhtiölle sähköistä yhteystietoa eikä nimennyt edustajaa. Esityksen valmistelun aikataulu ei ole mahdollistanut tällaisten laajempien sääntelyvaihtoehtojen arviointia.

Esityksessä ehdotettavan AOYL 8 luvun 4 §:n uuden 2 momentin ohella valmistelun yhteydessä on tarkasteltu voimassa olevan säännöksen 1 momentin muuttamista siten, että yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon 60 päivän määräajasta luovuttaisiin. Tällaisen muutoksen yhteydessä laissa olisi mahdollista edellyttää päätöksen tiedoksi antamista viipymättä päätöksen tekemisestä, jolloin tiedoksiannon viipymättömyys tulisi säännöksen perusteella arvioitavaksi tapauskohtaisesti ja viipymättömyyden arvioimisessa voitaisiin ottaa huomioon myös päätöksen tiedoksiantoon ulkomaille kuluva aika. Nykyinen sääntely on toisaalta arvioitu toimivaksi niissä tapauksissa, joissa päätöksen tiedoksi antamiseen laissa säädetyssä määräajassa on käytössä riittävät keinot. Esityksen valmistelun aikataulu ei ole mahdollistanut mainitun laajemman sääntelyvaihtoehdon vaikutusten perusteellista arvioimista.

Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn kehittämistä on tarkoitus arvioida edelleen osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain uudistamista.

7 Lausuntopalaute

Työryhmän välimietintöön saatiin 28 lausuntoa, joista laadittu yhteenveto on saatavilla osoitteessa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165613>. Lähes kaikki lausunnonantajat pitivät muutosehdotuksia yleisesti kannatettavina.

Osa lausunnonantajista esitti, että ehdotettujen kuulutustiedoksiantojen käytön edellytyksiä tulisi täsmentää jatkovalmistelussa. Esityksen perusteluja on täydennetty palautteen johdosta. Lisäksi ehdotettiin, että kuulutustiedoksiantoa koskevien säännösten soveltamisalaa laajennettaisiin kattamaan myös Euroopan unionin jäsenvaltiot ja Euroopan talousalueeseen kuuluvat valtiot. Työryhmän välimietintöä vastaavasti esityksen jatkovalmistelussa on arvioitu, ettei ehdotuksella tule poiketa tiedoksiantoihin Euroopan unionin jäsenvaltioissa sovellettavasta EU:n tiedoksiantoasetuksesta eikä ehdotuksen soveltamisalaa ole tarpeen laajentaa koskemaan muihin Euroopan talousalueen valtioihin kohdistuvia tiedoksiantoja, jotka yleensä saadaan toimitettua riittävällä tavalla muiden järjestelyjen, kuten Pohjoismaisen tiedoksiantosopimuksen, puitteissa.

Osa lausunnonantajista esitti, että kuulutustiedoksiantoja koskevia säännöksiä olisi täydennettävä keinoilla, joilla voidaan pyrkiä edistämään sitä, että tieto asiasta tosiasiasa saavuttaa asianomaisen henkilön. Palautteen johdosta hallintaanottoa koskevan varoituksen tiedoksiantoa koskevaa säännöstä (AOYL 8 luvun 3 §:n 5 momentti) on muutettu siten, että tieto varoituksesta olisi osakkeenomistajan lisäksi lähetettävä myös vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa. Säännöstä sovelletaan myös hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoon. Häätöasiassa annettavan haasteen tiedoksiantoa koskevaan säännöstä (AOYL 8 luvun 5 §:n 3 momentti) on jatkovalmistelussa täydennetty siten, että osakkeenomistajalle olisi lähetettävä sähköpostitse ilmoitus kuuluttamalla tehdystä tiedoksiannosta. Koska ehdotuksessa tarkoitettujen kuulutustiedoksiantojen käyttö perustuisi usein siihen, ettei tiedoksi annettavia asiakirjoja ole mahdollista toimittaa kohdevaltion, esityksessä ei ehdoteta asiakirjojen toimittamista erikseen postitse vastaanottajalle kuulutustiedoksiantoa käytettäessä.

Osalla lausunnonantajista oli sellaisia laajempia osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan sääntelyn kehittämisehdotuksia, joita ei ole ollut mahdollista arvioida esityksen jatkovalmistelun aikataulussa. Lain muutostarpeiden arviointia on tarkoitus jatkaa osana käynnissä olevaa asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamista.

8 Säännöskohtaiset perustelut

8 luku Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

3 §. Varoituksen antaminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *5 momentti*, jossa säädetään varoituksen tiedoksiantamisesta silloin, kun pykälän 2 momentissa tarkoitettu tiedoksianto haasteen tiedoksi antamisesta säädetyllä tavalla muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle ei ole mahdollista. Varoitus voitaisiin tällaisissa tapauksissa antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä tieto osakehuoneistoon. Yhtiö vastaisi virallisen lehden julkaisun hakemisesta ja varoituksen toimittamisesta osakehuoneistoon. Varoituksen katsottaisiin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Momentissa tarkoitettu tiedoksiantotapa tulisi sovellettavaksi, kun tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailla olisi tiedossa. Mainituissa tilanteissa taloyhtiön pyytäessä haastemieheltä varoituksen tiedoksiantoa, haastemiehellä on käytettävissään oikeudenkäymiskaaren 11 luvussa tarkoitettujen oikeudenkäyntiasiakirjojen tiedoksi antamisessa laajassa riita-asiassa noudatettavat keinot. Oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 8 §:n mukaan tiedoksiannon vastaanottajan oleskellessa ulkomailla ja hänen osoitteensa ollessa tiedossa, tiedoksi annettavien asiakirjojen lähettämisestä on huolehdittava siten kuin siitä on erikseen säädetty tai asianomaisen vieraan valtion kanssa sovittu. Tiedoksiantoihin sovellettavaa erityistä sääntelyä on muun muassa EU:n ns. tiedoksiantoasetuksessa, josta ehdotuksessa ei esitetä poikettavaksi. Muissa kuin Euroopan unionin jäsenvaltioihin toimitettavissa tiedoksiannoissa sovellettavaksi voivat tulla tiedoksiantoja koskevat kansainväliset sopimukset, joita sovelletaan, kun oikeudenkäynti- tai muu asiakirja on tarpeellista lähettää tiedoksiantoa varten ulkomaille (esim. Haagin tiedoksiantosopimus). Ehdotus ei vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen pohjoismaiden kesken, mihin sovelletaan Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kesken tehtyä sopimusta oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa. Toisaalta on mahdollista, että tiedoksiannon tarve kohdistuu valtioon, joka ei ole liittynyt tiedoksiantoja koskeviin kansainvälisiin sopimusjärjestelyihin.

Tiedoksiannon toimittaminen momentissa tarkoitettulla tavalla edellyttäisi sen toteuttamista, että tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollinen. Mainitun edellytyksen täyttyminen tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti. Tiedoksianto voi estyä esimerkiksi sen johdosta, ettei tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittaminen kohdevaltioon ole mahdollista, koska sinne ei ole saatavilla posti- tai kuriiripalveluita. Silloin kun kohdevaltio on tiedoksiantoon sovellettavan kansainvälisen sopimuksen osapuoli, määräytyy tiedoksi annettavien asiakirjojen toimittamistapa sopimuksen perusteella. Esimerkiksi Haagin tiedoksiantosopimukseen kuuluvat valtiot, asiakirjojen toimittamista koskevat vaatimukset sekä kunkin sopimusvaltion tiedoksiantoasioissa toimivaltaisten keskusviranomaisten yhteystiedot ovat yleisesti saatavilla Haagin kansainvälisen yksityisoikeuden konferenssin verkkosivustolla. Tiedoksianto Haagin tiedoksiantosopimusta noudattaen voisi estyä, vaikka kohdevaltio olisi sopimusvaltio, mikäli tiedoksiannon toteuttaminen edellyttää pyynnön toimittamista keskusviranomaiselle eikä valtio ole ilmoittanut keskusviranomaisen yhteystietoja pyyntöjen vastaanottamiseksi tai ilmoitetut yhteystiedot eivät toimi. Tiedoksianto voi momentissa tarkoitettulla tavalla estyä, vaikka

tiedoksi annettavat asiakirjat saataisiin toimitettua kohdevaltion, jos kohdevaltion viranomaiselta ei saada tarvittavaa selvitystä tiedoksiannon toteuttamisesta asianmukaisella tavalla. Asunto-osakeyhtiön hakiessa ulkomaille toimitettavan varoituksen tiedoksiantoa siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään tulisi haastemiehen laadittavaksi ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa ns. estetodistus, josta kävisi asianmukaisine perusteluineen ilmi, ettei tiedoksianto ulkomaille ole tapauksessa mahdollinen.

Ehdotettu tiedoksiantotapa vastaa pääosin pykälän 3 momentissa tarkoitettua tiedoksiantoa silloin, kun osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut ei ole yhtiön tiedossa. Koska säännös tulisi sovellettavaksi tilanteissa, joissa osakkeenomistaja oleskelee ulkomailta, ehdotuksessa ei 3 momenttia vastaavasti mahdollistettaisi varoituksen julkaisemista paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä. Ehdotus vastaa pääosin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettua kuulutustiedoksiantomenettelyä, joka tulee sovellettavaksi, kun tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta voida saada tietoa. Edellytykset varoituksen tiedoksi antamiselle ehdotettavalla tavalla vastaisivat asiallisesti oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä tarkoitettuja kuulutustiedoksiannon edellytyksiä tilanteessa, jossa ei ole käytössä mitään muuta tiedoksiantotapaa (HE 16/1990 vp, s. 16).

Jollei tiedoksiannon vastaanottajan osoite ulkomailta ole tiedossa eikä sitä kyetä selvittämään, asiakirjan tiedoksianto oikeudenkäynnissä voi tulla kyseeseen kuuluttamalla (oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §). Kuulutustiedoksiannon toimittaminen on vastaavin edellytyksin mahdollista haastemiehen toimittaessa osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva varoituksen tiedoksiannon yhtiön pyynnöstä ns. ulkoprosessuaalisena tiedoksiantona. Ilman ehdotettavaa säännöstä on mahdollista, että edellytykset asunto-osakeyhtiölain mukaan tehokkaalle hallintaanottopäätökselle vaihtelevat jossakin määrin sattumanvaraisesti sen perusteella, onko tiedoksiannon kohteen osoite ulkomailta tiedossa tai selvitettävissä. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, kun tiedoksiannon toimittaminen ulkomailta 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.

Virallisessa lehdessä julkaistavat tiedoksiannot ovat saatavilla lehden verkkopalvelusta kutakin lehden numeroa koskevana erillisenä julkaisuna. Virallisen lehden verkkopalvelu ei mahdollista tietojen hakemista massahakuina. Ehdotuksessa tarkoitettua osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva varoitus ja yhtiökokouksen päätös sekä haaste päätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häätöoikeudenkäynnissä sisältävät osakkeenomistajaa sekä mahdollista muuta osakehuoneistossa asuvaa koskevia henkilötietoja ja yksityiselämän suojan piiriin kuuluvia tietoja, kuten tämän yksilöintitiedot sekä tietoja hallintaanoton perusteesta. Verkossa saatavilla olevan virallisen lehden käytön laajentuessa ehdotuksessa tarkoitettujen tiedoksiantojen toimittamiseen tulee huomiota kiinnittää henkilötietojen käsittelyyn liittyviin seikkoihin. Tiedot olisi rajattava siten, että virallisessa lehdessä julkaistavasta ilmoituksista kävisivät ilmi ainoastaan tiedoksiannon toimittamiseksi välttämättömät tiedot. Hallintaanottoa koskevan varoituksen osalta tällaisia tietoja olisivat varoituksen kohteen yksilöimiseksi tarvittavien tietojen lisäksi tiedot varoituksen antamisen perusteesta (AOYL 8 luvun 3 §:n 1 momentti). Hallintaanottoa koskevassa päätöksessä on lain mukaan mainittava hallintaan ottamisen peruste, kesto aika ja kohteena olevat tilat (AOYL 8 luvun 2 §:n 3 momentti).

Osakkeenomistajan, vuokralaisen tai huoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen tosiasiallisten tietojensaantimahdollisuuksien parantamiseksi säännöksessä edellytettäisiin, että tieto ehdotuksen mukaisesti tiedoksi annetusta varoituksesta olisi lähetettävä tälle sähköpostitse, jos tämän sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa. Osakkeenomistajan sähköpostiosoitteen

katsottaisiin olevan yhtiön tiedossa silloin, kun se on lain 6 luvun 21 §:n mukaisesti tallennettu osakehuoneistorekisteriin yhtiökokouksuksen toimittamista varten. Osakkeenomistajan, vuokralaisen tai huoneistossa asuvan muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite voi olla yhtiön tiedossa myös silloin, kun tämä on ilmoittanut sen yhtiölle muuta yhteydenpitoa varten. Varoituksen tiedoksiannon katsottaisiin säännöstä sovellettaessa tapahtuvan kuuluttamalla ja toimittamalla varoitus osakehuoneistoon. Sähköpostitse erikseen toimitettavan tiedon ei katsottaisi olevan osa tiedoksiantoa eikä sitä otettaisi huomioon tiedoksiannon pätevyyttä arvioitaessa.

Ehdotettua säännöstä sovellettaisiin luvun 4 §:n viittaussäännöksen nojalla myös huoneiston hallintaanottoa koskevan yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamiseen.

4 §. Päätöksen tiedoksianto. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *2 momentti*, jossa poikettaisiin hallintaanottopäätöksen tiedoksiantamiseen pykälän 1 momentin mukaan sovellettavasta 60 päivän määräajasta silloin, kun päätös on annettava tiedoksi ulkomaille oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Määräajasta poikkeaminen on mainituissa tilanteissa tarpeen, koska päätöksen tiedoksiantamiseen velvollisella yhtiöllä ei ulkomaille toimitettavien tiedoksiantojen yhteydessä ole tosiasiaa mahdollisuutta varmistaa sitä, että tiedoksianto voidaan toimittaa 60 päivän määräajassa. Esityksen valmistelun yhteydessä on käynyt ilmi, että määräajan soveltaminen ulkomaille toimitettaviin tiedoksiantoihin johtaa käytännössä usein hallintaanottopäätöksen tehottomuuteen.

Säännös tulisi sovellettavaksi, kun yhtiö hakee päätöksen tiedoksiantoa ns. ulkoprosessuaalisena tiedoksiantona siten, kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään. Ehdotuksen mukaan yhtiön olisi haettava päätöksen tiedoksiantoa 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Määräajassa on otettu huomioon tiedoksiannon hakemiseen tarvittavien asiakirjojen laatimiseen ja kääntämiseen tarvittava aika. Jollei yhtiö olisi hakenut päätöksen tiedoksiantoa määräajassa, päätös olisi pykälän 1 momentin perusteella tehoton.

5 §. Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jossa säädettäisiin haasteen tiedoksiannosta osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöön panemiseksi nostettavan häätokanteen käsittelyn yhteydessä silloin, kun haaste on toimitettava tiedoksi ulkomaille oleskelevalle osakkeenomistajalle.

Haasteen tiedoksiantoon sovelletaan OK 11 luvun säännöksiä. Jos tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee ulkomaille 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. Jollei tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa olinpaikasta voida saada tietoa, tuomioistuin huolehtii luvun 9 §:n mukaan tiedoksiannon toimittamisesta kuuluttamalla. Viimeksi mainittu tilanne voi tulla kyseeseen haettaessa osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpanoa osakkeenomistajaa vastaan nostettavalla häätokanteella ja tuomioistuimen tullessa täysin vakuuttuneeksi siitä, ettei osakkeenomistajan olinpaikasta voida saada tietoa. Ensin mainitussa tilanteessa 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 (vrt. HE 16/1990 vp, s. 16).

Osakehuoneiston hallintaanottotilanteissa edellytykset ulkomailla oleskelevan osakkeenomistajan osoitetiedon saamiselle vaihtelevat. On mahdollista, että osakkeenomistaja on ilmoittanut osoitteeseen Suomessa sijaitsevan osakehuoneiston, josta tätä ei voida ulkomailla oleskelun johdosta tavoittaa. Toisaalta tiedossa voi olla osakkeenomistajan osoite ulkomailla. Edellytykset ulkomailla oleskelevan osakkeenomistajan osoitetiedon selvittämiseksi vaihtelevat muun muassa sen perusteella, onko tiedoksiannon kohdevaltiossa käytettävissä väestötietojärjestelmää tai muuta vastaavaa rekisteriä osoitetiedon selvittämiseksi. On mahdollista, että ilman erillistä sääntelyä hallintaanottopäätöksen täytäntöön panemisen tosiasialliset mahdollisuudet määräytyvät käytännössä jossakin määrin sattumanvaraisten seikkojen perusteella, mitä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Momentissa ehdotetaan säädettäväksi häättöasiassa vastaajana olevalle osakkeenomistajalle annettavan haasteen tiedoksi antamisesta OK 11 luvun 9 §:n mukaisella kuulutuksella silloin, kun tiedoksianto ulkomailla oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, ei ole muuten mahdollista. Tiedoksiannon toimittamisen edellytykset tulisivat arvioitavaksi kunkin asian osalta tapauskohtaisesti ja tuomioistuimen tulisi säännöstä soveltaessaan vakuuttaa siitä, ettei OK 11 luvun 8 §:ssä tarkoitettu tiedoksianto ole asiassa mahdollinen. Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että tiedoksi annettavia asiakirjoja ei ole mahdollista toimittaa tiedoksiannon kohdevaltioon asiassa sovellettavaksi tulevan tiedoksiannon koskevan kansainvälisen sopimuksen edellyttämällä tavalla. Arvioinnissa olisi otettava huomioon kaikki keinot, joita asiakirjojen toimittamiseksi tiedoksiannon kohdevaltioon on tosiasiallisesti käytettävissä tiedoksiannon toimittamisen ajankohtana. Säännös voisi tulla sovellettavaksi myös, jos tiedoksiannon toimittaminen estyisi sen johdosta, ettei tiedoksiannon kohdevaltion viranomaiselta yrityksestä huolimatta saataisi tarvittavaa selvitystä tiedoksiannon toteutumisesta.

Ehdotuksen soveltaminen olisi rajoitettu tilanteisiin, joissa tiedoksiannon kohde oleskelee muussa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Ehdotuksella ei siten poikettaisi EU:n tiedoksiantoasetuksesta eikä se vaikuttaisi tiedoksiantojen toimittamiseen Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan sovellettavaan sopimukseen oikeusavusta tiedoksiannon toimittamisessa ja todistelussa. Ehdotus ei käytännössä vaikuttaisi myöskään Haagin tiedoksiantosopimuksen soveltamiseen, koska ehdotettua poikkeusmenettelyä ei sovellettaisi tilanteissa, jossa Haagin tiedoksiantosopimuksen mukainen menettely on käytettävissä.

Kuulutusmenettely on vakiintuneesti käytössä oleva asiakirjan tiedoksiantotapa oikeudenkäynnissä silloin, kun tiedoksiannon vastaanottajan tai hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttaman olinpaikasta ei voida saada tietoa. Virallisessa lehdessä julkaistavassa haasteessa ilmoitetaan tyypillisesti vastaajan yksilöintitietojen lisäksi kantajan vaatimukset, jotka ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa yleensä koskevat osakehuoneiston jättämistä kantajan vapaaseen hallintaan, maksamattomien yhtiövastikkeiden suorittamista sekä kuulutuksesta aiheutuvien kustannusten korvaamista.

Kuulutustiedoksiantoa käytettäessä ei voida varmistua siitä, että ulkomailla oleskeleva osakkeenomistaja tosiasiallisesti saa tiedon asiasta. Ehdotuksessa tarkoitetuissa tapauksissa on toisaalta mahdollista, että myös osakkeenomistajan oleskellessa ulkomailla tieto kuulutuksesta voidaan tosiasiallisesti saattaa tämän tietoon toimittamalla siitä riittävät tiedot hallintaanoton kohteena olevaan osakehuoneistoon. Tämän johdosta momenttiin ehdotetaan otettavaksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädettyä kuulutusmenettelyä täydentävä säännös haastetta koskevan ilmoituksen toimittamisesta viipymättä osakehuoneistoon. Osakehuoneistoon toimitettavasta oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä tarkoitettua ilmoituksesta tulisi käydä ilmi tiedoksi annettavan asiakirjan pääasiallinen sisältö sekä se, missä tiedoksi annettava asiakirja on nähtävillä. Tiedoksiannon pätevyys edellyttäisi ilmoituksen

toimittamista osakehuoneistoon, mutta tiedoksiannon ajankohtana olisi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:n mukaisesti ilmoituksen virallisessa lehdessä julkaisemisen ajankohta.

Osakkeenomistajan tosiasiallista mahdollisuutta saada tieto säännöksessä tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta pyrittäisiin parantamaan edellyttämällä haastetta koskevan tiedon lähettämistä tälle sähköpostilla, jos tämän sähköpostiosoite on tiedossa. Osakkeenomistajan sähköpostiosoite voisi olla tuomioistuimen tiedossa haastehakemuksessa ilmoitettujen yhteystietojen perusteella. Tuomioistuin voisi tiedustella osakkeenomistajan sähköpostiosoitetta myös erikseen kantajana olevalta asunto-osakeyhtiöltä. Haasteen tiedoksiannon katsottaisiin säännöstä sovellettaessa tapahtuvan kuuluttamalla ja toimittamalla ilmoitus osakehuoneistoon. Sähköpostitse erikseen toimitettavan tiedon ei katsottaisi olevan osa tiedoksiantoa eikä sitä otettaisi huomioon tiedoksiannon pätevyyttä arvioitaessa. Kyse olisi lisätoimesta, jonka tarkoituksena on edistää vastaajan oikeusturvaa ehdotuksessa tarkoitetuissa poikkeustilanteissa.

9 Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Hallintaanottoa koskeva varoitus ja yhtiökokouksen päätös sekä hallintaanoton täytäntöönpanoa koskevassa häättöoikeudenkäynnissä annettava haaste voitaisiin 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.

10 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Omaisuuksensuoja

Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden perustuslainturvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joihin kuuluu laajimpana esineisiin kohdistuva omistusoikeus. Omistusoikeus käsittää periaatteessa kaikki ne oikeudet, jotka eivät jollain erityisellä perusteella kuulu jollekulle muulle kuin omistajalle tai ole omistusoikeudesta erotetut.

Asunto-osakkeiden omistus tuottaa oikeuden käyttää osakehuoneistoa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaisesti ja antaa huoneiston tai sen osan käyttöoikeus toiselle vuokraa tai muuta korvausta vastaan tai korvauksetta. Lisäksi omistus tuottaa oikeuden luovuttaa osakkeet ja niiden tuottamat oikeudet. Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa osakehuoneiston hallintaanotto ei yleensä vaikuta hallintaanoton hetkellä osakkeenomistajan huoneiston omaan käyttöön, koska ehdotettava tiedoksiantomenettely tulisi sovellettavaksi tilanteissa, jossa osakkeenomistaja oleskelee ulkomailla. Huoneiston hallintaoikeuden luovuttamista toisen käyttöön hallintaanotto voi rajoittaa siten, että hallintaoikeudesta maksettava korvaus (vuokra) käytetään ensi sijassa hallintaanotosta aiheutuvien kulujen ja laiminlyötyjen yhtiövastikkeiden kattamiseen. Osakkeenomistajan voidaan olettaa ottaneen mainitun rajoituksen huomioon osakkeet hankkiessaan. Hallintaanotto ei rajoita osakkeenomistajan oikeutta osakkeiden ja niiden tuottamien oikeuksien luovuttamiseen.

Hallintaanotosta seuraavan omistusoikeuden rajoituksen arvioinnissa on otettava huomioon myös sen perusteena olevasta rikkomuksesta yhtiölle ja sen muille osakkeenomistajille aiheutuvat haitat. Hallintaanotosta päättäminen edellyttää, että sen perusteena olevalla rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Hallintaanoton perusteet on laissa määriteltä

tarkkarajaisesti ja ne perustuvat laiminlyönnistä tai rikkomuksesta yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuvaan vähäistä suurempaan haittaan. Esityksessä 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 tosiasiasa mahdollisuudet. Ehdotuksella pyritään käytettävissä olevin keinoin varmistamaan, että hallintaanoton kohteena olevan osakehuoneiston omistaja tai huo-neistossa asuva vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut saa asiasta tiedon.

Hallintaanoton kohteena olevan osakkeenomistajan ja huoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen suojaamiseksi on lähtökohtaisesti perusteltua edellyttää, että tämä saa tiedon varoituksesta ja päätöksestä. Muiden osakkeenomistajien omaisuudensuojan ja sen perusteella oikeutettujen odotusten kannalta on kuitenkin ongelmallista, jos tiedoksiantomenettelyn toteuttamiseen liittyvät puutteet estävät hallintaanoton käytön yhtiön lakisääteisenä oikeussuojakeinona. Tasapainon saavuttamiseksi toisaalta hallintaanottomenettelyn kohteena olevan osakkeenomistajan ja asukkaan ja toisaalta hallintaanotosta päättävän yhtiön ja sen muiden osakkeenomistajien kesken, esityksessä ehdotetaan, että tiedoksianto olisi muun ulkomaille käytettävissä olevan tiedoksiantotavan estyessä toteutettava sellaisella julkisuutta tuottavalla ja hallintaanoton kohteen mahdollisimman tehokkaasti tavoittavalla tavalla, jonka toteuttamiseen on tosiasiasa edellytykset. Edellytykset esityksessä tarkoitetun kuulutustiedoksiannon käyttämiselle olisi arvioitava tapauskohtaisesti. Ehdotettu varoituksen ja päätöksen tiedoksiantotapa vastaa pääosin voimassa olevaa sääntelyä tilanteessa, jossa ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen on tai jossa tämän olinpaikka ei ole tiedossa. Lisäksi ehdotettava tiedoksiantomenettely vastaa pääosin oikeudenkäynnissä tiedoksi annettaviin asiakirjoihin sovellettavaa menettelyä tilanteissa, joissa osakkeenomistajan osoitetiedon puuttuessa käytössä ei ole mitään muuta tiedoksiantotapaa.

Ehdotuksen omaisuudensuojaan kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa on lisäksi otettava huomioon, että osakehuoneiston ottamisessa yhtiön hallintaan on kyse määräaikaisesta, enintään kolme vuotta kestävästä, viimesijaisesta keinosta. Yhtiökokous voi päättää tai valtuuttaa hallituksen päättämään hallintaanoton keskeyttämisestä, jos osakkeenomistaja korjaa menettelynsä taikka keskeyttäminen on muuten tarkoituksenmukaista.

Osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpano voi edellyttää häättöuomion hankkimista ulosottoperusteena (ks. jäljempänä oikeudesta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin mainittu) sekä päätöksen täytäntöönpanoa ulosottomenettelyssä. Ulosottokaareissa säädetystä häädön täytäntöönpanomenettelyssä on otettu huomioon osakkeenomistajan omaisuudensuojaan liittyvä tarpeet muun muassa häädettävän omaisuuden käsittelyn osalta (UK 7 luvun 6 §).

Oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin

Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin takeet turvataan lailla.

Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tekeminen ja täytäntöönpano olisi viime kädessä mahdollista siten, että tarvittavista

tiedoksiannoista huolehdittaisiin kuuluttamalla. Kuulutusmenettely ei ole yhtä tehokas tiedoksiantokeino kuin esimerkiksi tiedoksianto haastemiestä käyttämällä ja sen käytöstä voi seurata, ettei tiedoksiannon kohde tosiasiaa saa tietoa asiasta, mikä rajoittaa tämän oikeutta tulla kuulluksi oikeudenkäynnissä. Tämä on mahdollista myös ehdotuksessa tarkoitetuissa tilanteissa siitä huolimatta, että laissa edellytettäisiin osana kuulutusmenettelyä tiedon toimittamista hallintaanoton kohteena olevaan osakehuoneistoon, minkä lisäksi tämän tiedoksiantokeinon käyttöä tehostettaisiin edellyttämällä asiasta ilmoittamista erikseen sähköpostitse, jos tiedoksiannon vastaanottaja sähköpostiosoite on tiedossa. Tämän johdosta on tarkasteltava ehdotuksen suhdetta oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteuttamiseen liittyviin kuulemisperiaatteeseen (ns. kontradiktorinen periaate) ja oikeuksien pääsyn periaatteeseen (ns. access to justice –periaate). Mainittujen periaatteiden arvioinnissa ja tasapainottamisessa on otettava huomioon sekä osakehuoneiston hallintaanotosta päättäneen yhtiön, että hallintaanoton kohteena olevan osakehuoneiston omistajan oikeussuojan tarve.

Kuulemisperiaatteella tarkoitetaan vastapuolen kuulemista oikeudenkäynnissä eli sääntöä, jonka mukaan vastapuolelle tulee antaa tilaisuus antaa vastineensa ennen tuomioistuimen ratkaisua. Esityksessä tarkoitetuissa tilanteissa kuulemisperiaatteen arvioimisessa vastaajana olevan osakkeenomistajan kannalta merkityksellistä on, että tiedoksiannon toimittaminen kuuluttamalla olisi rajattu tilanteisiin, joissa muu tiedoksiantotapa ei olisi mahdollinen. Kuulutusmenettelyn käytön edellytykset vastaisivat asiallisesti siten läheisesti OK 11 luvun 9 §:ssä säädettyä. Kuuluttamisen edellytysten selvittäminen ja toteaminen tapahtuisi tapauskohtaisesti.

Euroopan ihmisoikeussopimuksen mukaan jokaisella on oikeus kohtuullisen ajan kuluessa oikeudenmukaiseen ja julkiseen oikeudenkäyntiin laillisesti perustetussa riippumattomassa ja puolueettomassa tuomioistuimessa silloin, kun päätetään hänen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan (6 artiklan 1 kohta). Riita-asioissa Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on hyväksynyt kuulutustiedoksiannon vaihtoehtoisena tiedoksiantotapana silloin, kun toisen asianosaisen tavoittaminen muutoin ei ole mahdollista. Tiedoksiantomenettely on järjestettävä siten, että oikeudenkäynti voidaan aloittaa ja saada päätökseen myös silloin, kun vastaajaa ei ole mahdollista tavoittaa. Kuulutustiedoksiannolla ei kuitenkaan saada tuomioistuimen mukaan tehdä tyhjäksi vastaajan oikeutta tulla kuulluksi, ja siksi vastaajalla on oltava mahdollisuus riittauttaa kuulutustiedoksianto myöhemmin. Oikeudenkäymiskaassa yksipuolisen tuomion takaisinsaannista säädetty toteuttaa viimeksi mainittua edellytystä tavoittamattoman vastaajan oikeuksiin pääsystä.

Osakehuoneiston hallintaanotosta päättävällä yhtiöllä on hallintaanoton yhteydessä tarve saada asiansa asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä käsiteltäväksi tuomioistuimessa. Hallintaanoton perusteena olevaan rikkomukseen puuttuminen käytännössä tehokkaalla tavalla estyy, jollei hallintaanottopäätöstä voida tarvittaessa panna täytäntöön pakkokeinoin. Euroopan ihmisoikeustuomioistuin on tulkinnut, että oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin muodostaa oikeus päästä tuomioistuimeen sekä tuomioistuimelle ja oikeudenkäyntimenettelylle asetetut vaatimukset. Oikeudenkäynnin asianosaisilla on oikeus tuomioistuimeen pääsyn lisäksi saada ratkaisu käsiteltävässä asiassa ja tosiasiallinen pääsy oikeuksiinsa. Tällöin olennaista on tuomioistuinmenettelyn tehokkuus ja onnistunut täytäntöönpano. Tiedoksiannon vastaanottajan tavoittamattomuus voi muodostua kantajan oikeuksiin pääsyn näkökulmasta kestäväksi, mitä ongelmaa ehdotuksella pyritään ratkaisemaan viimesijaisesti käytettäväksi tulevan kuulutusmenettelyn avulla.

Perustuslakivaliokunnan mukaan tiedoksiannolla on olennainen vaikutus siihen, miten asianosaisen oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin toteutuu (PeVL 9/2010 vp). Valiokunnan mukaan oikeusturvanäkökohdat edellyttävät, että tiedoksianto toteutetaan siten,

että vastaanottaja saa oikeuksiensa käyttämiseksi tarvitsemansa tiedot selkeästi, hänelle ymmärrettävinä ja riittävän ajoissa (PeVL 5/2016 vp). Valiokunta on pitänyt kuulemismahdollisuuden varaamista erityisesti tuomioistuinmenettelyissä varsin olennaisena oikeusturvan takeena, josta voidaan poiketa vain hyvin painavista syistä. Tällaisena perusteena valiokunta on pitänyt esimerkiksi sitä, että henkilö pysyttelee tavoittamattomissa (PeVL 13/2003 vp). Mikäli tuomioistuimen ratkaistavana olevassa asiassa on kysymys merkittävästä puuttumisesta henkilön useisiin perusoikeuksiin, kuulemismahdollisuuden varaamisen poikkeuksia ei ole pidetty lainkaan hyväksyttävinä (PeVL 8/2004 vp, s. 3).

Edellä mainitun perustuslakivaliokunnan käytännön arvioinnin kannalta merkityksellistä on, että esityksessä ehdotettu kuulusmenettely on rajattu tiettyihin laissa tarkoitettuihin tapauksiin, joissa kuulutustiedoksiannon käyttämisen edellytyksistä viimesijaisena keinona tulisi varmistua tapauskohtaisesti. Esityksessä tarkoitetuissa tapauksissa annettavalla tuomiolla on merkitystä sen osalta, voidaanko osakkeenomistajan osakehuoneisto ottaa vähäistä suurempaa haittaa aiheuttavan rikkomukseen puuttumiseksi asunto-osakeyhtiön hallintaan määrääjäksi. Hallintaan otetun osakehuoneiston omistaja, jota vastaan on annettu yksipuolinen tuomio, voisi ehdotuksessa tarkoitetuissa tapauksissa hakea takaisinsaantia kirjallisesti 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä on todisteellisesti saanut tiedon yksipuolisesta tuomiosta. Jos täytäntöönpano peruutetaan tuomion kumoamisen tai muuttamisen vuoksi, hakijan on korvattava vastaajalle täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutunut vahinko.

Yksityiselämän ja henkilötietojen suoja

Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Hallintaanoton kohteena olevaa osakehuoneiston omistajaa tai huoneistossa asuvaa vuokralaista tai muuta käyttöoikeuden saanutta koskevien tietojen julkaiseminen ehdotettujen tiedoksiantotapojen mukaisesti merkitsee puuttumista yksityiselämän ja henkilötietojen suojaan. Perustuslakivaliokunta on pitänyt henkilötietojen julkistamista perustuslain puitteissa mahdollisena julkisena tietopalveluna, jos sille on oikeusturvan takeiden ja perusoikeusjärjestelmän tavoitteiden kannalta hyväksyttävät perusteet (PeVL 82/2022 vp, kappale 10, PeVL 2/2017 vp, s. 7, PeVL 65/2014 vp, s. 4/II—5/I, PeVL 32/2008 vp s. 2/I—3/II). Valiokunnan vakiintuneen lausuntokäytännön mukaan olennaista kuitenkin on, että yleiseen tietoverkkoon sijoitettavan henkilörekisterin tietosisällöstä ei voida tehdä massahakuja, vaan esimerkiksi ainoastaan yksittäisiä hakuja (esim. PeVL 2/2018 vp, PeVL 17/2018 vp, PeVL 17/2019 vp). Valiokunta on pitänyt tällaista rajausta eräissä tilanteissa edellytyksenä lakiehdotuksen käsittelemiselle tavallisen lain säätämisyksikössä (PeVL 32/2008 vp). Valiokunta on myös, ottaen huomioon tietoverkkoon talletettujen tietojen laaja saatavuus ja leviäminen perinteisiin tiedoksiantamisen tapoihin verrattuna, pitänyt perusteltuna esimerkiksi säännöspäätösten rajoitusta, jonka mukaan tietoverkossa julkaistavassa pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot (PeVL 63/2014 vp, s. 5/II).

Hallintaanoton kohteena olevan osakkeenomistajan tai muun osakehuoneistossa asuvan henkilötietojen ja yksityiselämän piiriin kuuluvien tietojen julkistamista oikeusturvan takeiden ja perusoikeusjärjestelmän tavoitteiden kannalta arvioitaessa huomionarvoista on, että ehdotettu tiedoksiantotapa tulisi käytettäväksi viimesijaisena keinona silloin, kuin käytössä ei ole muuta tapaa tiedoksiannon toimittamiseksi. Tiedoksiannon toimittaminen ehdotetulla tavalla on näissä tilanteissa välttämätöntä sen varmistamiseksi, että asunto-osakeyhtiöillä on keinot puuttua yhtiölle ja muille osakkeenomistajille vähäistä suurempaa haittaa aiheuttaviin osakkeenomistajan, vuokralaisen tai huoneistossa asuvan käyttöoikeuden saaneen rikkomuksiin. Ehdotuksessa tarkoitettujen tiedoksiantojen toimittaminen edellyttää henkilötietojen käsittelyä. Käsittelyn oikeusperusteena olisi EU:n tietosuoja-asetuksen 6

artiklan 1 kohdan f alakohta eli käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseksi. Virallisessa lehdessä julkaisun osalta olisi sääntelyä sovellettaessa noudatettava EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen 5 artiklan 1 kohdan c alakohdassa tarkoitettua henkilötietojen minimointiperiaatetta. Minimointiperiaatteen mukaisesti olisi erityisesti arvioitava, mitkä henkilötiedot ja yksityiselämää koskevat tiedot ovat tiedoksiannon tehokkaan toimittamisen kannalta välttämättömiä.

Ehdotetun tiedoksiantomenettelyn tarkoituksena on varmistaa, että tarvittavat tiedoksiannot saadaan hoidetuksi silloinkin, kun se ei muilla tiedoksiantotavoilla ole mahdollista. Sääntelyn voidaan siten katsoa täyttävän EU:n tietosuoja-asetuksen 6 artiklassa tarkoitettua yleisen edun mukaisen tavoitteen ja olevan oikeasuhtaista tavoiteltuun päämäärään nähden. Tietosuoja-asetuksen 86 artikla mahdollistaa henkilötietojen käsittelyn ja asiakirjajulkisuuden yhteensovittamisen yleisen edun vuoksi toteutettua tehtävän suorittamiseksi. Tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 1 kohdan mukaisesti jäsenvaltion lainsäädännössä voidaan lainsäädäntötoimenpiteellä rajoittaa kyseisessä kohdassa mainituissa artikloissa säädettyjen velvollisuuksien ja oikeuksien soveltamisalaa, jos kyseisessä rajoituksessa noudatetaan keskeisiltä osin perusoikeuksia ja -vapauksia ja se on demokraattisessa yhteiskunnassa välttämätön ja oikeasuhteinen toimenpide jonkin 23 artiklan 1 kohdassa mainitun tavoitteen takaamiseksi. Ehdotettujen tiedoksiantomenettelyjen tarkoituksena on tavoittaa tiedoksiannon vastaanottaja ja varmistaa, että osakehuoneiston hallintaanotosta päättäneen taloyhtiön perusteltujen tarpeiden toteuttamiseksi tarvittavat tiedoksiantovelvoitteet saadaan täytettyä. Ehdotetun tiedoksiantomenettelyn voidaan katsoa toteuttavan tietosuoja-asetuksen 23 artiklan 1 kohdan e alakohdassa tarkoitettua jäsenvaltion yleiseen julkiseen etuun liittyvää tärkeää tavoitetta. Ehdotettujen tiedoksiantomenettelyjen tavoitteet liittyvät lisäksi artiklan 1 kohdan i alakohdassa tarkoitettuun muille kuuluvien oikeuksien suojeluun sekä j alakohdassa tarkoitettuun yksityisoikeudellisten vaateiden täytäntöönpanoon. Sääntelyä voidaan pitää välttämättömänä ja oikeasuhteisena ottaen huomioon, että virallisessa lehdessä julkaistavassa hallintaanottoa koskevassa varoituksessa ja päätöksessä sekä haasteessa saisi julkaista ainoastaan tiedoksiannon toimittamisen kannalta välttämättömät tiedot.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvun 3 §:ään uusi 5 momentti, 4 §:ään uusi 2 momentti ja 5 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

8 luku

Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

3 §

Varoituksen antaminen

Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

4 §

Päätöksen tiedoksianto

Edellä 1 momentissa säädettyä määräaikaa ei sovelleta, jos yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamista ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle haetaan siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään. Päätöksen tiedoksi antamista on tällöin haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

5 §

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Haaste osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa häätöasiassa voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevalle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä

tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava osakehuoneistoon, jonka ottamista yhtiön hallintaan asia koskee. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____
kuuta 20 ____.

Helsingissä 16.5.2024

Pääministeri

Petteri Orpo

Oikeusministeri Leena Meri

Laki

asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvun 3 §:ään uusi 5 momentti, 4 §:ään uusi 2 momentti ja 5 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 luku

**Pääsy osakehuoneistoon ja
osakehuoneiston ottaminen yhtiön
hallintaan**

3 §

Varoituksen antaminen

(uusi)

4 §

8 luku

**Pääsy osakehuoneistoon ja
osakehuoneiston ottaminen yhtiön
hallintaan**

3 §

Varoituksen antaminen

Jos varoituksen tiedoksi antaminen muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka osoite on tiedossa, ei ole mahdollista siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään, varoitus voidaan antaa tälle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen sähköpostiosoite on yhtiön tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitetulla tavalla tiedoksi annetusta varoituksesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

4 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 luku

8 luku

**Pääsy osakehuoneistoon ja
osakehuoneiston ottaminen yhtiön
hallintaan**

**Pääsy osakehuoneistoon ja
osakehuoneiston ottaminen yhtiön
hallintaan**

Päätöksen tiedoksianto

Päätöksen tiedoksianto

(uusi)

Edellä 1 momentissa säädettyä määräaikaa ei sovelleta, jos yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antamista ulkomailla oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle haetaan siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään. Päätöksen tiedoksi antamista on tällöin haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

5 §

5 §

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

(uusi)

Haaste osakehuoneiston hallintaanottoa koskevassa häättöasiassa voidaan antaa tiedoksi muualla kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on tiedossa, siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 9 §:ssä säädetään, jos tiedoksianto ei ole muuten mahdollinen. Tällöin mainitun luvun 10 §:ssä tarkoitettu ilmoitus on viipymättä toimitettava osakehuoneistoon, jonka ottamista yhtiön hallintaan asia koskee. Jos osakkeenomistajan sähköpostiosoite on tiedossa, tieto tässä momentissa tarkoitettulla tavalla tiedoksi annetusta haasteesta on lisäksi lähetettävä tähän sähköpostiosoitteeseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
