

Täysistunto

Tiistai 21.5.2024 klo 13.59—17.10

6. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta

Hallituksen esitys HE 48/2024 vp

Lähetekeskustelu

Toinen varapuhemies Tarja Filatov: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 6. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään ympäristövaliokuntaan.

Keskusteluun varataan tässä vaiheessa enintään 30 minuuttia. Jos puhujalistaa ei tässä ajassa ehditä käydä loppuun, asian käsittely keskeytetään ja sitä jatketaan muiden asiakohtien jälkeen. — Keskustelu alkaa. Ministeri Meri, esittelypuheenvuoro, olkaa hyvä.

Keskustelu

14.17 **Oikeusministeri Leena Meri** (esittelypuheenvuoro): Kiitos, arvoisa puhemies! Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutoksia osakehuoneiston hallintaanoton edellytyksenä olevista tiedoksiannoista ja sitä kautta asunto-osakeyhtiölain säätelyyn. Tarve tälle lain kiireelliselle muuttamiselle on syntynyt käytännössä havaituista ongelmista, ja lain valmisteluun ryhdyttiinkin oikeusministeriössä pyynnöstäni viime syksynä.

Asunto-osakeyhtiölain soveltamisessa on erityisesti viime vuosina tullut vastaan tilanteita, joissa tarvittavia tiedoksiantoja ei ole voitu toimittaa ulkomailla oleskeleville osakkeenomistajille laissa säädetyllä tavalla. Syynä tähän on voinut olla, että tiedoksiannettavien asiakirjojen toimittamiseksi ei ole ollut saatavilla tarvittavia posti- tai kuriiripalveluita eikä asiakirjojen sähköinen toimittaminen ole ollut mahdollista. Erityisesti ongelmia on esiintynyt tilanteissa, joissa on ollut tarve Venäjällä oleskelevien osakkeenomistajien osakehuoneistojen hallintaanottoon. Esityksen valmistelun yhteydessä esitetyn Suomen Kiinteistöliiton tutkimuksen perusteella rajat ylittäviin tiedoksiantoihin liittyviä vaikeuksia on esimerkiksi Kaakkois- ja Itä-Suomessa esiintynyt ainakin joissain sadoissa asunto-osakeyhtiöissä.

Lakiehdotuksesta järjestetyllä lausuntokierroksella ehdotuksia kannatettiin laajasti, ja tämä osoittaa sen, että sääntelyn uudistamiselle on tarvetta.

Muutoksen tarkoituksena on varmistaa, että asunto-osakeyhtiöllä on käytössään riittävät keinot osakehuoneiston hallintaanoton käyttämiseen lakiin perustuvana oikeussuojakeinona silloin, kun esimerkiksi osakkeenomistajan rikkomuksesta seuraa yhtiölle vähäistä suurempaa haittaa. Tämä edellyttää sitä, että hallintaanotosta päättämiseksi ja päätöksen täytäntöönpanemiseksi tarvittavat tiedoksiannot voidaan toteuttaa käytettävissä olevin keinoin myös silloin, kun todisteellinen tiedoksianto ei ole mahdollista ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muutoin osakehuoneistossa asuvalle.

Asunto-osakkeiden omistamisesta seuraa osakkeenomistajalle sekä oikeuksia että velvollisuuksia. Keskeisiä osakkeenomistajan oikeuksia ovat muun muassa oikeus huoneis-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 52/2024 vp

ton hallintaan sekä sen luovuttamiseen toisen käytettäväksi. Osakkeenomistajan velvollisuuksiin puolestaan kuuluvat esimerkiksi yhtiövastikkeen maksaminen sekä huoneiston kunnossapito ja huoneiston huolellinen hoitaminen. Jos osakkeenomistaja laiminlyö laista johtuvia velvollisuuksiaan, seuraa tästä usein haittaa yhtiölle ja muille osakkeenomistajille. Haittaa voi myös aiheutua siitä, että osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Tällaiseen vähäistä suurempaan haittaan puuttumiseksi asunto-osakeyhtiölaissa säädetään viimesijaisena keinona osakehuoneiston ottamisesta enintään kolmen vuoden määräajaksi yhtiön hallintaan. Hallintaanoton jälkeen yhtiön hallituksen on viipymättä vuokrattava huoneisto käyvästä vuokrasta hallinnassa olon ajaksi, ja yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta maksamatta olevat ja hallintaanoton aikana erääntyvät yhtiövastikkeet. Ylijäävä osa on tilitettävä osakkeenomistajille.

Hallintaanotosta päättäminen edellyttää varoituksen antamista tiedoksi osakkeenomistajille ja mahdolliselle vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuvalle siten kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla.

Myös yhtiökokouksen päätös osakeyhtiöhuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava tiedoksi samalla tavalla.

Jos osakehuoneistoa ei luovuteta päätöksen jälkeen vapaaehtoisesti yhtiön hallintaan, edellyttää päätöksen täytäntöönpano myös häättöuomiota. Haaste häättöasioissa on annettava todisteellisesti tiedoksi osakkeenomistajille siten kuin siitä erikseen säädetään.

Toisaalta tiedoksiannot ovat voineet estyä myös muissa tilanteissa esimerkiksi sen johdosta, ettei kohdevaltio ole minkään tiedoksiantoja koskevien kansainvälisten järjestelyjen osapuoli. Mainittuihin ongelmatilanteisiin puuttumiseksi esityksessä ehdotetaan, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskeva varoitus ja yhtiökokouksen päätös voitaisiin antaa tiedoksi ulkomailla oleskelevalle vastaanottajalle julkaisemalla se Virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jos tiedoksianto ei ole muutoin mahdollista. Näin mahdollistetaan se, että aina voidaan antaa asia tiedoksi.

Lisäksi ehdotetaan, että haaste hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanoa koskevassa häättöasiassa voitaisiin toimittaa oikeudenkäymiskaaren mukaisena kuulutustiedoksiantona ja toimittamalla sitä koskeva ilmoitus osakehuoneistoon, jos tiedoksianto ulkomailla oleskelevalle osakkeenomistajalle ei ole muuten mahdollista.

Ehdotusten soveltaminen olisi rajattu tilanteisiin, joissa tiedoksiannon vastaanottaja oleskelee muissa kuin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa valtioissa. Ehdotuksella ei siten poikettaisi rajat ylittäviä tiedoksiantoja koskevasta EU-sääntelystä eikä muista Euroopan talousalueeseen kuuluviin valtioihin kohdistuvista tiedoksiantoja koskevista järjestelyistä, joissa noudatettaviin tiedoksiantoihin ei ole käytännössä liittynyt vastaavia ongelmia. Ehdotus ei vaikuttaisi muidenkaan tiedoksiantoja koskevien kansainvälisten järjestelyjen soveltamiseen silloin, kun tiedoksiannot niiden mukaisesti ovat käytännössä mahdollisia.

Lakimuutosten ehdotetaan tulevan voimaan mahdollisimman pian.

Toinen varapuhemies Tarja Filatov: Sitten edustaja Koponen.

14.23 Ari Koponen ps: Arvoisa puhemies! Tämä asunto-osakeyhtiölain muutosesitys on tärkeä ja ajankohtainen, sillä se tuo kaivattuja muutoksia osakehuoneistojen hallintaanottoon ja erityisesti tiedoksiantomenettelyihin ulkomailla oleskeleville osakkeenomistajille.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 52/2024 vp

Puhemies! Erityisesti ongelmaksi ovat nousseet Venäjällä oleskelevat osakkeenomistajat, jotka ovat jättäneet vastikkeet maksamatta. Nykyinen laki on johtanut tilanteisiin, joissa asunto-osakeyhtiöt eivät ole voineet käyttää hallintaanottoa keinona puuttua tähän toimintaan. Tämä puolestaan on vaikuttanut yhtiöiden taloudelliseen tilanteeseen, kun osakkeenomistajalta perittäviä yhtiövastikkeita on jäänyt saamatta.

Puhemies! Itä- ja Kaakkois-Suomen alueella asian kanssa ongelmissa on ollut lukemattomia asunto-osakeyhtiöitä. Iso kiitos siis ministeri Merelle siitä, että laki on nyt käsiteltyssä ja että se tulee voimaan mahdollisimman pian.

Toinen varapuhemies Tarja Filatov: Edustaja Kiuru, Pauli.

14.24 Pauli Kiuru kok: Arvoisa puhemies! Kiitos ministerille esittelystä, ja haluan todellakin kiittää tämän asian eteenpäinviemisestä. — On taloyhtiöiden etu, että tämä asia saadaan eteenpäin, ja se on myös muiden osakkaiden ja osakkeenomistajien etu. Nykyisessä tilanteessa syntyy sietämättömiä tilanteita, jotka eivät palvele niiden ihmisten asiaa, joilla on varallisuutta kiinni asunnoissa. Käytännössä asuntovarallisuus on ihmisten suurin varallisuuserä näin yleisesti ottaen. On oikein hyvä asia, että tämä nyt menee eteenpäin. — Kiitos.

Toinen varapuhemies Tarja Filatov: Edustaja Niemi.

14.25 Veijo Niemi ps: Kiitos, arvoisa rouva puhemies! Esitys on todella hyvä. Itsekin olen aika paljon näistä asioista ollut perillä. Tämä kolmen vuoden haltuunotto ja vuokraaminen on hyvä asia, mutta olisin kysynyt arvoisalta ministeriltä: mitä on tehtävissä siinä kohtaa, jos huoneistoa ei saada vuokrattua ja siitä on kuitenkin iso haitta taloyhtiölle puuttuvien yhtiövastikkeiden muodossa?

Toinen varapuhemies Tarja Filatov: Enää ei ole puheenvuoroja. Haluaako ministeri kommentoida?

14.25 Oikeusministeri Leena Meri: Kiitos, arvoisa puhemies! Joo, kiitos kiitoksista siinä mielessä, että hallitus haluaa aina puuttua myös ajankohtaisiin asioihin, vaikka ne eivät olisi hallitusohjelmassa. Jos syntyy sellaisia haasteita, jotka pitää ratkaista, niin silloin ne pitää ratkaista.

Mitä tulee tuohon edustajan kysymykseen koskien sitä tilannetta, että ei saada vuokratua, niin se on tietysti haasteellinen tilanne. Ketäänhän ei voi pakottaa vuokraamaan mitään asuntoa eikä paikkaa, mutta tietysti sitten loppupeleissähan tulee esiin nämä ulosotto-oikeudelliset menettelyt, ja niitä koskee taas ulosottolainsäädäntö, että loppupeleissähan jokainen voi sitten saatavistaan vaatia ulosottoa, ja se on sitten taas ihan oma menettelynsä, jota tämä asunto-osakeyhtiölaki ei koske, mutta ulosottomenettelyssä minun tietojeni mukaan ei ole mitään tällaisia vastaavia ongelmia tiedoksiannoissa.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin ympäristövaliokuntaan.