

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om bostadsaktiebolag ändras så att delgivning av en varning om besittningstagande av en aktielägenhet och delgivning av bolagsstämmans beslut ska kunna ske så att delgivningen offentliggörs i den officiella tidningen och uppgift om varningen eller beslutet lämnas till aktielägenheten, om bevislig delgivning till en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd för bolaget inte är möjlig. Dessutom föreslås det att till lagen om bostadsaktiebolag fogas en bestämmelse enligt vilken stämning i ett vräkningsärende som väcks för verkställande av ett beslut om besittningstagande av en aktielägenhet kan delges genom en kungörelse enligt rättegångsbalken, om delgivning till en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd inte annars är möjlig.

Syftet med förslagen är att effektivisera verkställigheten av dessa delgivningar och att därigenom göra det möjligt att ta en aktielägenhet i bolagets besittning i sådana fall som har framkommit vid tillämpningen av lagen, där det inte annars går att verkställa behövliga delgivningar till utlandet.

Det föreslås dessutom att bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag om den tidsfrist som ska tillämpas på delgivning av beslut om besittningstagande av en aktielägenhet ändras för att säkerställa att den tid som går åt till delgivning av beslut till en sådan aktieägare, hyresgäst eller annan boende med rätt att använda aktielägenheten som vistas utomlands inte leder till att beslutet är utan verkan.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING.....	3
1 Bakgrund och beredning.....	3
1.1 Bakgrund.....	3
1.2 Beredning.....	3
2 Nuläge.....	4
3 Bedömning av nuläget.....	11
4 Målsättning	12
5 Förslagen och deras konsekvenser	13
6 Alternativa handlingsvägar.....	15
7 Remissvar	15
8 Specialmotivering.....	16
9 Ikraftträdande	20
10 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning.....	20
LAGFÖRSLAG.....	25
Lag om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag.....	25
BILAGA	27
PARALLELLTEXT	27
Lag om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag.....	27

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

I lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) finns det bestämmelser om tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning på grund av vissa förseelser av större än ringa betydelse som aktieägaren, en hyresgäst eller en person som bor i aktielägenheten med rätt att använda den har gjort sig skyldig till och som orsakar bolaget eller de andra aktieägarna olägenhet. Tagandet av en aktielägenhet i besittning är enligt lagen avsett att vara en sista utväg för att kunna ingripa i en förseelse som orsakar olägenhet.

Tagandet av en aktielägenhet i bolagets besittning påverkar i väsentlig grad den ställning som aktieägaren, en hyresgäst eller en person som har fått rätt att använda lägenheten har. Därför utgår lagen från att en varning och ett beslut om besittningstagande ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren, hyresgästen eller en person som annars har fått rätt att använda aktielägenheten trots försök inte har kunnat anträffas, får varningen sändas i ett rekommenderat brev. Verkställigheten av ett beslut om besittningstagande kan kräva en vräkningsdom mot aktieägaren. I ett sådant vräkningsmål ska stämningen delges aktieägaren på det sätt som föreskrivs i rättegångsbalken.

Det är viktigt att säkerställa att ett bostadsaktiebolag som orsakas olägenhet av det sätt på vilket en aktieägare, hyresgäst eller person med rätt att använda en aktielägenhet förfar har tillräckliga medel till sitt förfogande och verkliga möjligheter att använda sig av ett besittningstagande som rättsmedel. Tagandet av en aktielägenhet i bolagets besittning har i vissa situationer försvårats av att det inte har varit möjligt att på det sätt som lagen kräver sända sådan delgivning som är förutsättningen för ett besittningstagande till en aktieägare som vistas utomlands.

1.2 Beredning

Enligt statsminister Petteri Orpos regeringsprogram (Ett starkt och engagerat Finland, Regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering 20.6.2023, Statsrådets publikationer 2023:59) har man som mål att bland annat uppdatera lagen om bostadsaktiebolag (se s. 130) och att göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och att ta bostäder i besittning (se s. 134). Justitieministeriet tillsatte den 5 januari 2024 en arbetsgrupp som har till uppgift att bereda ett förslag till uppdatering av lagen om bostadsaktiebolag. Målet med uppdateringen av lagen är att möta de behov som har framställts i statsminister Orpos regeringsprogram.

I arbetets första fas beredde arbetsgruppen förslag till bestämmelser om hur det förfarande för delgivning som är en förutsättning för besittningstagandet av en aktielägenhet kunde underlättas. En mellanrapport som innehöll dessa förslag lämnades in den 15 mars 2024. Mellanrapporten behandlades i den uppföljningsgrupp som hade tillsatts för arbetsgruppen, och det ordnades också en remissbehandling av rapporten den 15 mars–17 april 2024. I praktiken är det för närvarande omöjligt att delge de delgivningar som avses i propositionen i synnerhet till aktieägare som vistas i Ryssland. Besittningstagande av en aktielägenhet kan därför inte användas till exempel för att ingripa i försummelser av aktieägarnas skyldighet att betala vederlag, vilket orsakar bostadsaktiebolag problem som också påverkar andra aktieägarens boendekostnader. Därför ansågs det motiverat att propositionen lämnas i brådskande ordning och remisstiden var kortare än den remisstid på sex veckor som anges i Anvisningen om hörande vid författningsberedning. Dessutom är propositionen snäv till sin omfattning. Denna

proposition har beretts utifrån arbetsgruppens mellanrapport och de remissvar som har lämnats om rapporten.

2 Nuläge

Varje aktie i ett bostadsaktiebolag medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller någon annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget besitter (1 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Den rätt att besitta en aktielägenhet som aktierna medför utgör det centrala innehållet i aktieinnehavet, och den ger aktieägaren rätt att använda lägenheten för ett sådant ändamål som anges i bolagsordningen, exempelvis som bostadslägenhet eller affärslokal. En aktieägare har rätt att upplåta aktielägenheten eller en del av den att användas av någon annan, om inte något annat föreskrivs i lag eller i bolagsordningen (1 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag). Lagen om bostadsaktiebolag tillämpas förutom på bostadsaktiebolag även på ömsesidiga fastighetsaktiebolag som är registrerade enligt finsk lag, om inte något annat föreskrivs i lag. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det emellertid föreskrivas att lagen om bostadsaktiebolag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag ska tillämpas på bolaget. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som lagen om bostadsaktiebolag inte tillämpas på bolaget. Om grundanmälan om ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag har gjorts före den 1 januari 1992, ska lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på bolaget endast om bolagsordningen föreskriver att den lagen ska tillämpas.

En aktieägare har vissa skyldigheter gentemot bostadsaktiebolaget och de andra aktieägarna, såsom skyldighet att betala bolagsvederlag enligt de grunder som bestäms i bolagsordningen (3 kap. 1 § i lagen om bostadsaktiebolag) och att underhålla sin aktielägenhet invändigt och sköta sin aktielägenhet omsorgsfullt (4 kap. 1 § 1 mom. och 4 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag). Förutom de ovannämnda skyldigheterna för en aktieägare, vilka grundar sig på uttryckliga bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag, är en allmän princip som ska följas när det gäller kollektivboende och grannförhållanden att en aktielägenhet ska användas i enlighet med sitt användningsändamål och utan att de andra aktieägarna och invånarna orsakas störningar eller olägenheter som är större än ringa (8 kap. 2 § 1 mom. 3–5 punkten i lagen om bostadsaktiebolag).

Lagen om bostadsaktiebolag innehåller bestämmelser om de medel som ett bolag har till sitt förfogande för att kunna ingripa i brott mot de skyldigheter som har nämnts ovan. Som en sista utväg kan bolagsstämman besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år, bland annat om aktieägaren inte betalar ett förfallet bolagsvederlag eller om aktielägenheten vanvårdas så att bolaget eller någon annan aktieägare orsakas olägenhet. En annan grund för besittningstagande är att aktielägenheten används väsentligen i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen eller i strid med någon annan bestämmelse i bolagsordningen. Dessutom kan en aktielägenhet tas i bolagets besittning om det förs ett störande liv i aktielägenheten eller om aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av ordningen i bolagets lokaler och utrymmen (8 kap. 2 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). En aktielägenhet får inte tas i bolagets besittning om förseelsen endast är av ringa betydelse (8 kap. 2 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). I beslutet om besittningstagande ska det anges vad besittningstagandet grundar sig på, hur länge det är i kraft och vilka utrymmen som besittningstagandet gäller (8 kap. 2 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Styrelsen ska ge aktieägaren en skriftlig varning innan ett beslut om att ta aktielägenheten i bolagets besittning kan fattas. Om aktieägaren har hyrt ut aktielägenheten eller en del av den

eller annars upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan, ska varningen också delges hyresgästen eller den som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den. I varningen ska det anges vad den grundar sig på och nämnas möjligheten att bolaget tar aktielägenheten i sin besittning (8 kap. 3 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). När det står att det i varningen ska anges vad den grundar sig på avses dels vad det är fråga om för slags besittningstagande enligt lagen och dels vilket beteende från aktieägarens sida som anses stå i strid med bestämmelsen (RP 216/1990 rd, s. 63).

Varningen ska i första hand delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen (8 kap. 3 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Den bestämmelse i lagen om bostadsaktiebolag som gäller delgivning motsvarar den tidigare lagen om bostadsaktiebolag från år 1991, och i förarbetena till den lagen hänvisas det i fråga om delgivning av stämning till bestämmelserna i 11 kap. i rättegångsbalken (RP 216/1990 rd, s. 64). Enligt rättegångsbalken ska domstolen ha hand om delgivningen, om inte något annat föreskrivs. Domstolen kan sköta delgivningen så att den anförtros någon som hör till domstolens personal eller en stämningsman (rättegångsbalken, 4/1734, 11 kap. 1 § 1–2 mom.). Genom denna bestämmelse i lagen om bostadsaktiebolag har man strävat efter att det vid delgivningen av en varning ska vara möjligt att anlita en stämningsman, vars uppgifter inbegriper att inom sitt verksamhetsområde och på begäran av en enskild delge stämningar, kallelser, meddelanden och andra handlingar (lagen om stämningsmän, 505/1986, 3 § 1 mom.). Lagen innehåller inga närmare bestämmelser om i vilken ordning sådana här så kallade utomprocessuella begäranden om delgivning ska uppfyllas (RP 4/1986 rd, s. 8). Lagen har tolkats så att en stämningsman kan verkställa en delgivning genom de delgivningssätt för omfattande tvistemål som anges i 11 kap. i rättegångsbalken. Beroende på fallet kan delgivningen med föremålet för delgivningen alltså ske exempelvis personligen (11 kap. 4 § i rättegångsbalken) eller, om villkoren enligt lagen uppfylls, genom så kallad mellanhandsdelgivning (11 kap. 7 § i rättegångsbalken). När det gäller delgivningar som ska sändas till utlandet blir 11 kap. 8 och 9 § i rättegångsbalken tillämpliga.

Att anlita en stämningsman har ansetts vara det sätt som rekommenderas för delgivningen av en varning. Om stämningsmannen trots försök inte har lyckats nå den som är föremål för delgivningen och det i ärendet inte finns förutsättningar för sådan mellanhandsdelgivning som avses i rättegångsbalken, utfärdar stämningsmannen ett så kallat intyg över hinder. Detta har betydelse i situationer där delgivningen av en varning måste ske i form av en särskild mellanhandsdelgivning enligt lagen om bostadsaktiebolag. Om aktieägaren, hyresgästen eller den boende som har fått rätt att använda aktielägenheten inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen enligt lagen om bostadsaktiebolag sändas till honom eller henne i ett rekommenderat brev som han eller hon anses ha fått del av den sjunde dagen efter det att brevet postades (8 kap. 3 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). För att delgivning ska få ske på detta sätt krävs det att bolaget kan visa att det först har gjort tillräckliga försök att nå aktieägaren, hyresgästen eller den boende som har fått rätt att använda aktielägenheten.

Om den som ska ta emot en delgivning vistas utomlands och hans eller hennes adress är känd, ska man se till att de handlingar som ska delges sänds på det sätt som föreskrivs särskilt eller som har avtalats med staten i fråga (11 kap. 8 § i rättegångsbalken). De särskilda bestämmelser som avses i den aktuella paragrafen finns bland annat i EU:s delgivningsförordning (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/1784), som är tillämplig i EU-staterna, och i lagen om internationell rättslig hjälp och om erkännande och verkställighet av domar på civil- och handelsrättens område (426/2015, nedan även lagen om rättslig hjälp på civilrättens område).

Om en rättegångshandling ska delges utomlands, ska domstolen göra en framställning till den utländska myndigheten om delgivning av handlingen. Handlingar som hänför sig till en

rättegång är stämningar, kallelser att infinna sig i domstol, uppmaningar att ge in ett skriftligt bemötande och motsvarande handlingar (18 § i lagen om rättslig hjälp på civilrättens område, RP 216/2014 rd, s. 32). Bestämmelsen utgör inget hinder för delgivning av en handling direkt åt den som ansvarar för delgivning i den främmande staten, om staten i fråga inte motsätter sig ett sådant tillvägagångssätt. Det tillvägagångssätt som ska användas vid de delgivningar som sänds till varje enskild stat bestäms utifrån en separat tillämplig lag och/eller internationella avtal om delgivning samt de reservationer som avtalsparterna eventuellt har gjort. En framställning om rättslig hjälp som gäller delgivning ska avfattas på ett språk som den anmodade myndigheten godtar. De handlingar som ska delges ska fogas till framställningen och de ska vid behov översättas till ett språk som godtas av den anmodade staten (19 § i lagen om rättslig hjälp på civilrättens område).

Finland har anslutit sig till Haagkonventionen om delgivning (konventionen om delgivning i utlandet av handlingar i mål och ärenden av civil eller kommersiell natur, FördrS 51/1969). Konventionen ska tillämpas i alla sådana fall där en handling i ett mål eller ärende av civil eller kommersiell natur ska sändas utomlands för delgivning och där adressen till den som ska motta handlingen är känd (artikel 1). Dessutom får även andra handlingar i ett mål eller ärende hos en myndighet eller tjänsteman i en fördragsslutande stat översändas för delgivning i en annan fördragsslutande stat på de sätt som föreskrivs i konventionen (artikel 17). Varje fördragsslutande stat utser i enlighet med sin egen lagstiftning ett centralt organ som mottar framställningar om delgivning från andra fördragsslutande stater och vidtar de åtgärder som behövs (artikel 2). I princip ska det centrala organet i den anmodade staten delge eller låta delge handlingen på det sätt som närmare anges i konventionen (artikel 5). Om den stat som berörs inte gör några invändningar, innebär konventionen dock inte någon inskränkning i rätten att sända handlingar med posten direkt till personer i utlandet eller rätten att låta delge handlingar omedelbart genom tjänstemän eller andra behöriga personer i den stat där delgivningen ska ske (artikel 10). En del av de avtalsslutande staterna har gjort reservationer som förhindrar sändandet och delgivningen av handlingar om man inte använder sig av ett centralt organ.¹ Konventionen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillvägagångssätt i de situationer där det finns hinder för att sända de handlingar som ska delges till en annan fördragsslutande stat eller där delgivning på det sätt som avses i konventionen av någon annan orsak inte är möjlig. Det finns inte heller information om någon etablerad tolkningspraxis i fråga om sådana här situationer.

Inom Norden gäller överenskommelsen mellan Finland, Danmark, Island, Norge och Sverige om inbördes rättshjälp genom delgivning och bevisupptagning (FördrS 26/1975). Den nordiska överenskommelsen grundar sig på direktkontakt mellan de behöriga myndigheterna. I Finland sänder domstolarna handlingar direkt till den mottagande myndigheten i det andra nordiska landet.

Förutom det förfarande som ska användas vid delgivningen av stämningar kan en sådan varning som ska föregå besittningstagandet av en aktielägenhet delges annars bevisligen (8 kap. 3 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Med bevislig delgivning avses att det i efterskott går att visa att delgivningen har skett. Bevislig delgivning kan alltså i princip vara vilket förfarande som helst där det i efterskott går att visa att mottagaren av varningen har tagit emot varningen. Eftersom varningen ska vara skriftlig, kan delgivningen emellertid inte ske muntligen. Sådan

¹ Texten till Haagkonventionen, en förklarande rapport, de stater som omfattas av fördraget och deras reservationer finns på Haagkonferensens webbplats:

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

här bevislig delgivning kan ske exempelvis i närvaro av vittnen. Delgivning kan ske bevisligen även på så sätt att mottagaren kvitterar att han eller hon har delgetts varningen.

Om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller som annars har fått rätt att använda lägenheten, kan varningen delges aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten genom att den publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning som är allmän på orten och genom att information om varningen dessutom lämnas till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut (8 kap. 3 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Bestämmelsen behövs eftersom bevislig delgivning inte är möjlig om bostadsinnehavaren är okänd. Denna bestämmelse i lagen om bostadsaktiebolag motsvarar den bestämmelse som finns i 54 § 4 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) och som gäller delgivning av ett uppsägningsmeddelande om det inte är bekant vem som är hyresgäst. Bestämmelsen fogades till 82 § i den tidigare gällande lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) i samband med att lagen om hyra av bostadslägenhet stiftades (lag 483/1995, RP 304/1994 rd).

De bestämmelser om delgivning som finns i lagen om bostadsaktiebolag och lagen om hyra av bostadslägenhet är även annars nära kopplade till varandra i och med att besittningstagandet av en lägenhet också påverkar hyresgästens ställning. Det är viktigt att en hyresgäst delges en varning eller ett beslut om besittningstagande enligt lagen om bostadsaktiebolag, eftersom ett beslut om besittningstagande annars kan bli verkställbart mot hyresgästen utan att man i något skede har behövt höra honom eller henne. Om man inte behövde delge även en hyresgäst en varning, eller om delgivningen kunde ske genom ett förfarande som var lättare än enligt lagen om hyra av bostadslägenhet, skulle det kunna göras försök att utnyttja möjligheten att ta en lägenhet i bolagets besittning som en omväg för att göra sig av med en hyresgäst. Hyresgästens rättssäkerhet skulle i så fall vara svagare än vad den är i enlighet med lagen om hyra av bostadslägenhet (RP 216/1990 rd, s. 63).

Om aktieägaren med anledning av varningen utan dröjsmål uppfyller sin skyldighet eller om rättelse annars sker, får bolaget inte ta aktielägenheten i sin besittning. I detta fall ska aktieägaren dock ersätta de kostnader som tilldelandet av varningen och sammankallandet av bolagsstämman har orsakat bolaget (8 kap. 3 § 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Det fastställs inte i lagen hur länge en varning ska gälla. En varning ska gälla under en skälig tid, men vad som är en skälig tid kan variera i olika situationer. När det gäller försummelse av att betala ett vederlag har det ansetts att en varning ska gälla till dess att vederlaget har betalats.

Bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den. Delgivningen ska ske inom 60 dagar från det att beslutet fattades på samma sätt som föreskrivs i lagen när det gäller delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan (8 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag). Den särskilda tidsfristen för delgivningen av beslutet har motiverats med att det ligger i alla de personers intresse vars ställning påverkas av beslutet att frågan om verkställigheten av beslutet inte förblir öppen alltför länge (RP 304/1994 rd², s. 139). Å andra sidan konstaterades det i den regeringsproposition som ledde till att det föreskrevs en tidsfrist på 60 dagar att det även inom denna delgivningsfrist kan uppstå situationer där beslutet

² Genom nämnda proposition förlängdes tidsfristen för delgivning av ett beslut från 30 till 60 dagar. I förarbetena till lagen ansågs det att en tidsfrist på 30 dagar är rätt kort.

inte kan delges i tid, till exempel när den som ska delges beslutet vistas utomlands (RP 304/1994 rd, s. 139).

Aktieägaren, hyresgästen eller den som bor i aktielägenheten och som annars fått rätt att använda den kan låta en domstol pröva om det finns någon sådan grund för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning som föreskrivs i lagen. Denna klandertalan om att bolagsstämmans beslut ska förklaras ogiltigt ska väckas mot bolaget inom 30 dagar från det att beslutet om besittningstagande har delgetts (8 kap. 5 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Om en aktieägare vill klandra ett beslut på grund av att det före beslutet om besittningstagande inte har getts någon varning på det sätt som lagen kräver, kan aktieägaren klandra beslutet i enlighet med de allmänna bestämmelserna i lagen.

Verkställigheten av ett beslut om besittningstagande förutsätter att aktielägenheten verkligen kan fås i bolagets besittning. Bolaget har inte rätt att genom egna åtgärder och utan aktieägarens samtycke ta lägenheten i sin besittning, även om lägenheten skulle stå tom och beslutet om besittningstagande inte skulle ha klandrats. Om aktieägaren och en eventuell hyresgäst i lägenheten frivilligt går med på att beslutet om besittningstagande verkställs, behövs det ingen rättegång eller hjälp av en utskökningsmyndighet för att förrätta en vräkning. Om domstolen förkastar en sådan klandertalan om bolagsstämmans beslut som gäller grunden för besittningstagandet får domstolens beslut verkställas på samma sätt som en vräkningsdom som gäller en hyresgäst (8 kap. 5 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

Om det inte går att komma överens med aktieägaren om att lägenheten frivilligt lämnas över i bolagets besittning, ska bolaget väcka talan om vräkning i tingsrätten för att få lägenheten i sin besittning. Med stöd av en vräkningsdom går det att ur lägenheten vräka både den egentliga svarande som nämns i domen och en person vars rätt att bo i eller annars använda lägenheten eller lokalen bygger på svarandens rätt (utskökningsbalken, 705/2007, 7 kap. 1 §). I stämningsansökan uppges i princip bland annat kändens yrkande, de omständigheter som yrkandet grundar sig på och de bevis som ska läggas fram till stöd för käromålet (5 kap. 2 § 1 mom. i rättegångsbalken). I stämningsansökan uppges även parternas namn och hemorter samt hur parternas lagliga företrädare eller ombud kan nås och den postadress samt en eventuell annan adress till vilken kallelser, uppmaningar och meddelanden som gäller målet kan sändas (processadress). Om känden inte känner till svarandens kontaktuppgifter, ska känden meddela vad han eller hon har gjort för att få reda på dem (5 kap. 2 § 2 mom. i rättegångsbalken). Om målet gäller vräkning och känden meddelar att han eller hon anser att saken inte är tvistig, behöver som grund för yrkandet endast de omständigheter nämnas som yrkandet omedelbart grundar sig på. Då behöver inte heller bevis uppges. I stämningsansökan specificeras dock exakt det avtal, den förbindelse eller något annat skriftligt bevis som känden önskar åberopa (5 kap. 3 § 1 mom. i rättegångsbalken).

En stämning i vräkningsrättegång delges på det sätt som föreskrivs i 11 kap. i rättegångsbalken. Om den som ska ta emot en delgivning vistas utomlands och hans eller hennes adress är känd, ska domstolen, om inte delgivningen har anförtratts en part, se till att stämningen delges på det sätt som föreskrivs särskilt eller som har avtalats med staten i fråga (11 kap. 8 § i rättegångsbalken). Med vistelse avses inte en alldeles kort vistelse. Förutsättningen är emellertid inte permanent vistelse utomlands, utan till exempel en flera veckor eller månader lång utlandsresa. Det är alltså tillräckligt att den adress är känd där mottagaren av delgivningen vistas i delgivningsögonblicket (RP 16/1990 rd, s. 15). Möjligheterna att ta reda på adressen till en svarande som visas utomlands varierar beroende på mållandet och alla länder har inte ett centraliserat befolkningsdatasystem som motsvarar det som finns i Finland. Ansvaret att utreda svarandens adress samt vad som är tillräckliga åtgärder för att utreda adressen har bedömts i bland annat avgörandet HD 2011:40. Om det inte är möjligt att klarlägga var mottagaren eller

den som har befullmäktigats att ta emot delgivningen vistas, ska domstolen sköta delgivningen genom kungörelse. I brottmål kan stämning inte delges svaranden genom kungörelse (11 kap. 9 § i rättegångsbalken). Delgivning genom kungörelse kommer alltså i fråga endast om det inte finns några andra delgivningsmetoder att tillgå. Kungörelse ska tillgripas endast då domstolen är fullständigt övertygad om att en parts bosättningsort är okänd (RP 16/1990 rd, s. 16).

Domstolen kontrollerar delgivningens laglighet på tjänstens vägnar, om mottagaren inte följer den uppmaning som han eller hon har fått. Har delgivningen inte verkställts inom utsatt tid eller har den verkställts felaktigt, och en part har uteblivit från domstolen eller han eller hon inte har avgett ett skriftligt svaromål eller en skriftlig utsaga som har begärts av honom eller henne, ska delgivningen verkställas på nytt, om detta inte ska anses onödigt på grund av att felet är obetydligt (11 kap. 18 § i rättegångsbalken).

Om en svarande som har uppmanats att avge skriftligt svaromål i ett mål där förlikning är tillåten inte har avgivit svaromålet inom utsatt tid, eller inte i sitt svaromål har uppgett på vilka grunder han eller hon motsätter sig käromålet, eller endast åberopar en grund som uppenbart saknar betydelse för målets avgörande, avgörs målet utan att förberedelsen fortsätter. Käromålet bifalls då genom en tredskodom. En tredskodom mot svaranden förhindras inte av att man i delgivningen av stämningen har varit tvungen att använda sig av delgivning genom kungörelse. Till den del käranden har avstått från käromålet eller detta är klart ogrundat ska det förkastas genom dom (5 kap. 13 § 1 mom. i rättegångsbalken). Den part på vars yrkande en tredskodom har meddelats ska se till att motparten delges tredskodomen (12 kap. 14 § 1 mom. i rättegångsbalken). Den part mot vilken en tredskodom har meddelats har rätt att söka återvinning vid den domstol som har meddelat domen. Återvinning ska sökas skriftligen inom 30 dagar efter att sökanden vid en utmätning som skett i hans eller hennes närvaro eller annars bevisligen har fått del av tredskodomen. Har tredskodomen meddelats på grund av att en part inte har följt en uppmaning att avge skriftligt svaromål eller inställa sig vid domstolen, ska sådana skäl för ändring av domen som kan ha haft betydelse vid prövningen av målet nämnas i ansökan (12 kap. 15 § i rättegångsbalken).

En vräkningsdom verkställs enligt det förfarande som anges i 7 kap. i utsökningsbalken. En icke lagakraftvunnen tredskodom verkställs som en lagakraftvunnen dom (2 kap. 9 § i utsökningsbalken). Tidsfristen för återvinning av en dom utgör inget hinder för verkställigheten av en tredskodom. Enligt huvudregeln återkallas verkställigheten genast om den dom som har utgjort utsökningsgrunden upphävs eller ändras. En verkställd vräkning återkallas emellertid först efter det att en upphävande dom har vunnit laga kraft. Om verkställigheten återkallas, ska sökanden ersätta den vräktas för skador till följd av verkställigheten och återkallandet av den. Om det är lämpligt ska utmätningssmannen i samband med verkställigheten på begäran av sökanden delge svaranden en kopia av den icke lagakraftvunna tredskodom som utgör utsökningsgrund (3 kap. 42 § i utsökningsbalken).

Verkställigheten inleds med en flyttningsuppmaning, i vilken det ska anges den flyttningsdag på vilken de som vräks senast ska flytta från lägenheten eller lokalen och vad som enligt lag ska göras med kvarlämnad egendom. Flyttningsuppmaningen skickas till den som vräks både till den lägenhet eller lokal som avses i utsökningsgrunden och dessutom till en annan eventuellt känd adress eller lämnas som slutet eller öppet meddelande i den lägenhet eller lokal som avses i utsökningsgrunden (7 kap. 2 § i utsökningsbalken). Flyttningsuppmaningen ges genom ett meddelande om anhängighet som lämnas till svaranden (3 kap. 33 § i utsökningsbalken). Ett meddelande behöver inte ges om svarandens vistelseort inte har kunnat redas ut eller om det finns anledning att anta att meddelandet kännbart försvårar verkställigheten. Eftersom flyttningsuppmaningen kan skickas till eller lämnas i den lägenhet eller lokal som avses i

utsökningsgrunden utgör enligt förarbetena till lagen det faktum att svarandens vistelseort är okänd inget hinder för att ge meddelandet eller flyttningsuppmeningen (RP 216/2001 rd, s. 201).

Om den som vräks inte har flyttat ut senast den dag som nämns i flyttningsuppmeningen, verkställs vräkningen så att de som ska vräkas samt den egendom som finns i den aktuella lägenheten eller lokalen avlägsnas därifrån (7 kap. 5 § 1 mom. i utsökningsbalken). Om inte den som vräks har fört bort sin egendom när vräkningen inleds, ska utmätningsmannen se till att egendom som finns i den i utsökningsgrunden avsedda bostadslägenheten eller lokalen av annat slag samt i dess omedelbara omgivning förs bort. Egendom av mer än ringa värde tas om hand. Värdelös egendom eller egendom som bedöms ha ringa värde förstörs. Utmättningsmannen kan låta en utomstående förstöra egendomen eller tillåta sökanden att, om denne så begär, förfara som han själv vill med egendom som är värdelös eller har ringa värde (7 kap. 6 § 1 mom. i utsökningsbalken). Det kan vara svårt att dra en gräns för hurdan egendom är av så ringa värde att den kan förstöras eller överlåtas åt sökanden. Ett kriterium är om föremålet som separat försäljningsobjekt kan väntas ge ett försäljningspris som överstiger försäljnings- och deponeringskostnaderna (RP 216/2001 rd, s. 205). När det är utom tvivel att flyttningsdagen har delgetts den som vräks och han eller hon inte har tagit hand om sin egendom, kan kvarlämnad egendom av ringa värde jämföras med övergiven sådan. Om situationen är den motsatta är försiktighet på sin plats. Verksamheten ska överensstämma med bestämmelserna om egendomsskydd i 15 § i grundlagen (RP 216/2001 rd, s. 205).

Egendom som är föremål för vräkning kan utmätas även om gäldenären skulle ha rätt att undanta den från utmätning. Utmätt och annan omhändertagen egendom säljs på det sätt som föreskrivs i 5 kap. i utsökningsbalken. Ett eventuellt överskott av köpesumman redovisas till den som vräkts, om hans eller hennes redovisningsadress är känd och deponeras i annat fall för hans eller hennes räkning. Finns det kontaktinformation om den som vräkts ska han eller hon omedelbart efter vräkningen underrättas om vad som har gjorts med hans eller hennes egendom (7 kap. 7 § i utsökningsbalken).

Vräkningen kan även verkställas så att egendomen lämnas kvar och den som vräks förhindras att få tillträde till lägenheten eller lokalen. Med egendomen ska det inom en månad förfaras på det sätt som anges i 7 kap. 6 § 1 mom. i utsökningsbalken. Egendomen kan också säljas på platsen, om inte den som vräks själv före det vill föra bort den. Egendom får inte lämnas i en bostadslägenhet om det orsakar sökanden mer än obetydlig olägenhet (7 kap. 6 § 2 mom. i utsökningsbalken).

I fråga om djur, egendom som inte tål förvaring eller som är farlig samt observerade och från den övriga egendomen avskiljbara fotografier, dokument och motsvarande föremål ska utmätningsmannen förfara på ett sätt som med beaktande av omständigheterna kan anses vara skäligt (7 kap. 6 § 3 mom. i utsökningsbalken). I lokalen kan det finnas fotografier eller dagböcker som har affektionsvärde för den som vräks eller viktiga handlingar, såsom bokföring, kvitton och fakturor. Om fotografierna och handlingarna kan skiljas från den övriga egendomen ska de tas till vara (RP 216/2001 rd, s. 206). Hur länge ovannämnda material kan förvaras beror på vilka förvaringsutrymmen utmätningsmannen har till sitt förfogande och huruvida den som vräks kan väntas komma och avhämta det.

När en aktielägenhet har tagits i bolagets besittning ska styrelsen utan dröjsmål för den tid besittningen varar hyra ut den till en lämplig hyresgäst mot gängse hyra. Om övertagandet inte beror på förfarandet av den hyresgäst som bor i aktielägenheten eller någon annan boende eller av den som annars fått rätt att använda aktielägenheten, ska bolaget i första hand ingå ett hyresavtal med honom eller henne för den tid besittningen varar. Är aktielägenheten inte i ett sådant skick att den kan hyras ut, ska det först göras behövliga reparationer i den på aktieägarens

bekostnad. Hyresgästens rätt att besitta aktielägenheten upphör utan uppsägning senast när bolagets besittning upphör, oberoende av vad som har avtalats om hyresförhållandets längd (8 kap. 6 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). Bolaget har rätt att av hyran innehålla betalning för kostnaderna för besittningstagandet, för sina kostnader för reparation av aktielägenheten, för utestående bolagsvederlag och för de poster av vederlaget som aktieägaren ska betala medan bolaget har aktielägenheten i sin besittning. Återstoden ska utan dröjsmål redovisas till aktieägaren (8 kap. 6 § 2 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

De omständigheter som har lett till att aktielägenheten har tagits i besittning kan under besittningstiden förändras så att det kan bli motiverat att avbryta besittningstagandet. Lagen om bostadsaktiebolag innehåller ingen uttrycklig bestämmelse om avbrytande av ett besittningstagande, men en aktieägare kan med stöd av de allmänna bestämmelserna i lagen ha rätt att kräva att ärendet omprövas, om situationen har förändrats på det sätt som framgår ur rättspraxis om omprövning av bolagsstämмоärenden. I praktiken beaktar bolagen i allmänhet på eget initiativ de förändrade förhållandena så att besittningstagandet kan avbrytas. Praxis grundar sig i sista hand på lekmannaförvaltningens vilja att undvika besvärliga tvister som kan minska boendetrevnaden och orsaka åtaganden och ansvar som lekmannaförvaltningen betraktar som besvärliga (är aktielägenheten uthyrd till gängse pris, har valet och kontrollen av hyresgäster gjorts tillräckligt omsorgsfullt osv.) (RP 24/2009 rd, s. 169).

3 Bedömning av nuläget

Vid tillämpningen av bestämmelserna om besittningstagande av en aktielägenhet har det förekommit situationer där tagandet av en lägenhet i bolagets besittning har förhindrats av att det inte har varit möjligt att på det sätt som lagen kräver sända behövliga delgivningar till en mottagare som visas utomlands. Så har det varit bland annat i fall där aktieägaren bor eller vistas permanent i en stat till vilken det inte är möjligt att sända delgivningar på grund av att post- och budtjänsterna inte fungerar och där man inte heller kan använda elektroniska förbindelser för att sända över de handlingar som ska delges. Det är också möjligt att en känd adress till den som är föremål för delgivningen finns i en stat till vilken det på grund av att det saknas ett sådant internationellt avtalsarrangemang och/eller myndighetssamarbete som skulle behövas inte är möjligt att sända en delgivning.

Under de senaste åren har det förekommit problem exempelvis i situationer där det har funnits behov av att ta aktielägenheter i besittning medan aktieägarna befinner sig i Ryssland. Vanligen har det varit fråga om att skyldigheten att betala vederlag har försummats. Det är möjligt att de aktieägare som vistas i Ryssland inte har kunnat betala bolagsvederlag till de finländska bostadsaktiebolagen på grund av de internationella sanktionerna. De har inte heller nödvändigtvis kunnat komma till Finland för att underhålla aktielägenheten eller för att vidareuthyra den. Enligt den utredning av Finlands Fastighetsförbund som presenterades i samband med beredningen har det till exempel i sydöstra och östra Finland förekommit svårigheter i anslutning till gränsöverskridande delgivningar i åtminstone några hundra bostadsaktiebolag.

I lagen om bostadsaktiebolag har man inte beaktat situationer där det inte är möjligt att på det sätt som lagen kräver sända sådana delgivningar som ett beslut om besittningstagande förutsätter till en aktieägare som bolaget känner till och som visas utomlands. När ett besittningstagande förhindras innebär det att bostadsaktiebolaget inte kan använda sig av sådant besittningstagande av en aktielägenhet som det föreskrivs om i lagen som ett sätt att ingripa i aktieägarens förfarande när det orsakar olägenhet eller störningar. Om ett besittningstagande förhindras kan bolaget exempelvis inte vidareuthyra aktielägenheten för att få in de bolagsvederlag som inte har betalats. Eftersom finansieringen av ett bostadsaktiebolags

verksamhet i det väsentliga grundar sig på de bolagsvederlag som tas ut av aktieägarna, kan man bli tvungen att ta ut ett högre bolagsvederlag av de andra aktieägarna för att täcka bolagets utgifter. Om betalningen av vederlag har avbrutits för flera aktielägenheter och/eller bolagets andra aktieägare inte klarar av att betala ett högre bolagsvederlag, kan detta ha en större effekt för bolagets ekonomiska situation. Aktieägarna kan ha så många obetalda vederlag att det, för att bolagets underhållsutgifter fortlöpande ska täckas, krävs betydande höjningar av vederlaget, om lägenheterna inte kan fås i bolagets besittning och uthyrda i syfte att täcka de obetalda vederlagen. Om en relativt stor andel av vederlagen blir obetalda, kan det leda till en åtminstone tillfällig märkbar höjning av vederlaget.

Den tidsfrist på 60 dagar som gäller för delgivningen av ett beslut om besittningstagande av en lägenhet har i praktiken ibland visat sig vara för kort, i synnerhet då beslutet ska delges en aktieägare som vistas utomlands. Om tidsfristen överskrids innebär det att beslutet, enligt lagen, är utan verkan, och då kan bolaget inte längre åberopa det och myndigheterna kan inte ge handräckning vid verkställandet av beslutet (RP 216/1990 rd, s. 64). Detta kan inte anses vara en ändamålsenlig följd i de fall där ett bolag har behov av att ta en lägenhet i besittning genom att på behörigt sätt besluta om ett ingripande i en förseelse som orsakar olägenhet, men där bolaget i praktiken inte har några tillgängliga medel för att delge beslutet inom tidsfristen.

På samma sätt som när det gäller så kallade utomprocessuella delgivningar som ska sändas till utlandet med stöd av lagen om bostadsaktiebolag kan det uppstå problem även vid behandlingen av en sådan talan om vräkning som behövs för verkställigheten av ett beslut om besittningstagande. Om det finns information om den adress som ägaren till den aktielägenhet som ska tas i besittning har i utlandet, är det inte möjligt att använda sig av sådan delgivning genom kungörelse som avses i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken för delgivningen av stämningen, och delgivningen måste ske i form av sådan delgivning som avses i kapitlets 8 §, på det sätt som föreskrivs särskilt eller som har avtalats med staten i fråga. Det kan emellertid i praktiken finnas hinder för delgivning av det sistnämnda slaget, exempelvis om det inte finns tillgång till sådana postförbindelser som behövs för att sända de handlingar som ska delges till utlandet och det inte går att ordna internationellt samarbete för verkställandet av delgivningar på något annat sätt (t.ex. genom elektronisk kommunikation). I rättegångsbalken har man inte beaktat situationer där sådan delgivning som avses i lagens 11 kap. 8 § till en mottagare som visas utomlands och vars adress är känd inte är möjlig på grund av att det i praktiken inte är möjligt att verkställa delgivningen. När det gäller beslut om besittningstagande och verkställigheten av sådana beslut varierar det i praktiken från fall till fall om man känner till adressen till den som ska ta emot delgivningen. Förutsättningarna för att ett beslut ska kunna verkställas varierar alltså i viss mån slumpartat beroende på om en adress i utlandet till den som är föremål för delgivningen är känd eller möjlig att ta reda på. Detta kan inte anses vara ändamålsenligt i fall där delgivningen till en känd adress i utlandet i praktiken inte är möjlig och bolaget har behov av att ta aktielägenheten i besittning på grund av en sådan förseelse av aktieägaren, hyresgästen eller någon som annars har fått rätt att använda lägenheten som orsakar större än ringa olägenhet.

4 Målsättning

Genom detta förslag strävar man efter att möjliggöra sådan delgivning av en varning och ett beslut som enligt lagen om bostadsaktiebolag är en förutsättning för besittningstagandet av en aktielägenhet när det gäller delgivning till en aktieägare som bolaget känner till och som visas utomlands, och vars adress är känd, i fall där bevislig delgivning enligt lagen inte är möjlig. Målet är att man även i sådana situationer med till buds stående medel ska försöka delge aktieägaren en varning och ett beslut. I praktiken förutsätter detta att man använder sig av så kallad delgivning genom kungörelse som en sista utväg trots att man genom detta förfarande de facto inte kan säkerställa att informationen når ägaren till den aktielägenhet som är föremål för

besittningstagandet. Det delgivningssätt som föreslås i propositionen blir aktuellt enbart i situationer där det på ett tillfredsställande sätt kan visas att det inte är möjligt att sända delgivningen till utlandet på något annat sätt. Avsikten med propositionen är inte att påverka delgivningar i Finland eller i de fall där delgivning till utlandet är möjlig. De sistnämnda fallen är särskilt de fall där delgivningar i praktiken kan verkställas på ett tillfredsställande sätt genom de förfaranden som anges i EU:s delgivningsförordning och på det sätt som de nordiska länderna har kommit överens om när det gäller delgivning. Därför föreslås det att delgivning i de nämnda fallen inte ska omfattas av förslaget. I de situationer som omfattas av förslaget bör möjligheterna att sända en delgivning till utlandet bedömas från fall till fall.

Ett annat mål med förslaget är att se till att ett beslut om besittningstagande av en lägenhet inte blir utan verkan på grund av att man överskrider tidsfristen för delgivning av beslutet av orsaker som bolaget inte kan påverka med de medel som det har till sitt förfogande. För att detta mål ska nås krävs det att den bestämmelse som gäller tidsfristen för delgivning av beslutet ses över.

Förslaget har också som mål att underlätta verkställigheten av ett beslut om besittningstagande av en aktielägenhet som har fattats i enlighet med lagen om bostadsaktiebolag i situationer där det, när det gäller en svarande som vistas utomlands och vars adress är känd, inte går att delge en stämning på det sätt som krävs enligt 11 kap. 8 § i rättegångsbalken, eftersom delgivningen till utlandet inte är möjlig. Med tanke på besittningstagande som rättsmedel har det i praktiken ingen betydelse att man ändrar enbart bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag, om verkställigheten av ett beslut om besittningstagande förhindras av att besittningen av lägenheten inte överlämnas frivilligt till bolaget. Ett bostadsaktiebolag kan inte självt vidta åtgärder för att verkställa ett beslut om besittningstagande som har fattats i enlighet med lagen, utan verkställigheten förutsätter en vräkningsdom och att den verkställs genom ett förfarande enligt utskökningsbalken. Det föreslås att tillämpningsområdet för förslaget avgränsas på samma sätt som för det förslag som gäller delgivning av en varning och ett beslut om besittningstagande.

5 Förslagen och deras konsekvenser

Det föreslås att det till 8 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag fogas en bestämmelse enligt vilken en varning om tagande av aktielägenhet i besittning kan delges genom att offentliggöra den i den officiella tidningen och genom att information om varningen lämnas till den aktielägenhet som varningen om tagande av aktielägenheten i bolagets besittning gäller, om delgivning av varningen till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars fått rätt att använda lägenheten, som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, inte är möjlig på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning. Ett delgivningssätt som i huvudsak motsvarar det föreslagna delgivningsförfarandet kan enligt den gällande lagen användas i situationer när det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller som annars har fått rätt att använda lägenheten. I samband med de föreslagna metoderna för delgivning föreslås att bolaget ska sända information om varningen till den e-postadress som aktieägaren, hyresgästen eller den person som bor i lägenheten och annars fått rätt att använda den har, om e-postadressen är känd för bolaget. Den ändrade bestämmelsen ska också tillämpas på delgivning av bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning enligt 8 kap. 4 § i lagen.

Till 8 kap. 4 § i lagen om bostadsaktiebolag fogas enligt förslaget ett nytt 2 mom. enligt vilket en tidsfrist på 60 dagar inte ska tillämpas på delgivning av beslut om att ta en aktielägenhet i besittning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den, som vistas utomlands. Syftet med undantaget i tidsfristen för delgivning i sådana situationer är att säkerställa att faktorer som bolaget inte kan påverka när det gäller delgivning av beslut inte leder till att beslutet blir utan verkan. Emellertid är det motiverat att

förutsätta att ett bolag som fattat beslut om besittningstagande också i sådana situationer tillräckligt snabbt vidtar behövliga åtgärder för delgivning av beslutet. Av denna orsak föreslås det i propositionen en tidsfrist på 60 dagar för sökande av delgivning av beslut, när beslutet behöver lämnas till en aktieägare, hyresgäst eller person som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den, som vistas utomlands.

Det föreslås att det till 8 kap. 5 § i lagen om bostadsaktiebolag fogas en bestämmelse enligt vilken stämning i ett vräkningsärende som gäller besittningstagande av en aktielägenhet på det sätt som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken kan delges en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. När kungörelseförfarandet används ska ett sådant meddelande som avses i 11 kap. 10 § i rättegångsbalken lämnas till aktielägenheten. Syftet med förslaget är att göra det möjligt att behandla ett vräkningsärende som gäller besittningstagande av en lägenhet, när det inte är möjligt att delge en aktieägare som vistas utomlands en stämning på det sätt som förutsätts i 11 kap. 8 § i rättegångsbalken. Man försöker förbättra aktieägarens möjlighet att få kännedom om en stämning som delges genom kungörelse genom att dessutom förutsätta att uppgift om stämningen ska lämnas till denne per e-post, om e-postadressen är känd.

Förslagen gör det möjligt att fatta, delge och verkställa beslut om besittningstagande av en aktielägenhet i sådana situationer där det för närvarande inte går på grund av bestämmelserna i den gällande lagen och de metoder som är tillgängliga för delgivning utomlands. Av förslaget följer att ett bostadsbolag som drabbats av olägenheter som är större än ringa till följd av förfarande av aktieägaren, hyresgästen eller den som annars fått rätt att använda lägenheten i sådana situationer kan använda metoder enligt lagen om bostadsaktiebolag för att ingripa i situationen. Detta behövs till exempel i situationer där det finns ett behov att ta en lägenhet i besittning och hyra ut den vidare för att få in de bostadsvederlag som aktieägaren inte betalat och som lett till ekonomiska svårigheter för bolaget och de andra aktieägarna.

Förslaget kan leda till situationer där det i ett bostadsaktiebolag fattas beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning och beslutet verkställs utan att en aktieägare som vistas utomlands i verkligheten får information om saken. I och med förslaget kan påföljden till skillnad från i dag riktas också till en sådan aktieägare som vistas utomlands och vars adress är känd vid tidpunkten för delgivningen, men till vars adress det inte är möjligt att lämna delgivningen. Normalt sett påverkar ett sådant beslut inte direkt aktieägarens egen användning av den lägenhet som är föremål för besittningstagandet, eftersom denne vistas utomlands när lägenheten ska tas i besittning. Emellertid begränsar beslutet den kommande användningen av aktielägenheten under tiden för besittningstagandet oberoende av att en aktieägare som rättat till sitt förfarande kan ha rätt att kräva att ärendet behandlas vid en bolagsstämma för att avsluta besittningstagandet på grund av förändrade omständigheter. Om det handlar om att bolaget tar en av aktieägaren uthyrd aktielägenhet i besittning, kan beslutet i praktiken innebära att den hyra som betalas för lägenheten i första hand används för att täcka det obetalda bolagsvederlaget. Bolagets besittningstagande av en aktielägenhet som ägs av en aktieägare som vistas utomlands kan å andra sidan ligga i ägarens intresse, om denne är förhindrad att uppfylla sina skyldigheter enligt lagen om bostadsaktiebolag om betalning av bolagsvederlag eller tillräcklig övervakning av en hyresgäst som bor i lägenheten eller någon som annars fått rätt att använda lägenheten.

Delgivning i den officiella tidningen har konsekvenser för skyddet för aktieägarens privatliv, inbegripet skyddet för personuppgifter. Konsekvenser uppstår särskilt av att de uppgifter som offentliggörs innehåller information om personnamn och om grunden för besittningstagandet. Av offentliggörande av uppgifter i ett allmänt datanät följer att de senare kan användas för ett

sådant syfte som man inte kunnat förutse när de offentliggjordes. Det att aktieägaren inte betalat bostadsvederlag kan bland annat tyda på att denne har ekonomiska svårigheter. Uppgifter om betalningsstörningar har i sig inte betraktats som känsliga uppgifter, men behandlingen av dem kan ha konsekvenser för en persons ställning och verksamhetsmöjligheter och behandlingen av sådana uppgifter är förenade med risker med tanke på skyddet för personuppgifter (GrUU 8/2022 rd). Offentliggörandet av de uppgifter som avses i förslaget medför inte någon större risk med tanke på skyddet för personuppgifter än vad som redan nu är förknippad med kungörelse i den officiella tidningen som ett etablerat förfarande. Riskerna med ett offentliggörande begränsas av att publikationerna av den officiella tidningen är tillgängliga i webbtjänsten som separata filer och det är till exempel inte möjligt att göra en massökning i de uppgifter som offentliggörs.

Det föreslagna kungörelseförfarandet är avsett att vara en sista metod för delgivning av en varning, ett beslut om besittningstagande och stämning i ett vräkningsärende, när övriga delgivningssätt är förhindrade. Förslaget påverkar således inte tillämpningen av Haagkonventionen om delgivning eller något annat internationellt avtalsarrangemang.

6 Alternativa handlingsvägar

Till uppgiftsbeskrivningen för den arbetsgrupp som berett propositionen hör enligt regeringsprogrammet för statsminister Orpos regering bland annat att göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och att ta bostäder i besittning (se s. 134). Vid sidan av de förslag till bestämmelser som ingår i propositionen har man i samband med beredningen identifierat möjligheten att utveckla bestämmelserna om besittningstagande med avseende på bland annat elektroniska delgivningsmetoder. Dessutom har man föreslagit att en aktieägare som vistas utomlands skulle kunna utse eller skulle utse en företrädare i Finland till vilken delgivningar kunde lämnas. Dessa delgivningssätt möjliggör dock som sådana inte delgivning i situationer där aktieägaren inte meddelat elektroniska kontaktuppgifter till bolaget eller inte utsett en företrädare. Tidtabellen för beredningen av propositionen har inte gjort det möjligt att bedöma sådana mera omfattande alternativ.

Vid sidan av det föreslagna nya 2 mom. i 8 kap. 4 § i bostadsaktiebolagslagen har man i samband med beredningen undersökt en eventuell ändring av den gällande bestämmelsen i 1 mom. med avseende på att slopa tidsfristen på 60 dagar för delgivning av bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i besittning. I samband med en sådan ändring är det i lagen möjligt att förutsätta delgivning av beslutet utan dröjsmål efter att beslutet fattades varvid vad som är delgivning utan dröjsmål enligt bestämmelsen ska bedömas från fall till fall och i bedömningen av detta kan också tiden för delgivning av beslutet till utlandet beaktas. Den nuvarande lagstiftningen har emellertid bedömts fungera i de fall då det finns tillräckliga metoder för delgivning av beslut inom den tidsfrist som anges i lagen. Tidtabellen för beredningen av propositionen har inte gjort det möjligt att grundligt bedöma konsekvenserna av ett mera omfattande alternativ.

Avsikten är att utvärdera bestämmelserna om besittningstagande av aktielägenhet som ett led i den pågående reformen av lagen om bostadsaktiebolag.

7 Remissvar

Det kom in 28 yttranden om arbetsgruppens mellanrapport och en sammanfattning av dem är tillgänglig på adressen: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165613>. Nästan alla remissinstanser ansåg att ändringsförslagen rent allmänt kunde understödjas.

En del av remissinstanserna föreslog att förutsättningarna för att använda sig av sådan delgivning genom kungörelse som föreslås skulle preciseras i den fortsatta beredningen. Motiveringarna i propositionen har kompletterats till följd av responsen. Vidare förslögs det att tillämpningsområdet för de bestämmelser som gäller delgivning genom kungörelse skulle utvidgas så att det också omfattade Europeiska Unionens medlemsstater och staterna inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. I överensstämmelse med arbetsgruppens mellanrapport har det i den fortsatta beredningen av propositionen bedömts att man genom förslaget inte bör avvika från EU:s delgivningsförordning, vilken ska tillämpas på delgivning i Europeiska unionens medlemsstater. Det finns inte heller något behov av att utvidga tillämpningsområdet för förslaget så att det skulle gälla delgivning till andra stater inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, eftersom sådan delgivning i allmänhet kan verkställas på ett tillfredsställande sätt inom ramen för andra arrangemang, såsom den nordiska överenskommelsen om delgivning.

En del av remissinstanserna föreslog att bestämmelserna om delgivning genom kungörelse skulle kompletteras med sätt på vilka man kan försöka bidra till att informationen om en sak verkligen når den person som berörs. Med anledning av responsen har den bestämmelse som gäller delgivning av en varning om besittningstagande (8 kap. 3 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag) ändrats så att uppgift om en varning som har delgetts på det sätt som avses i förslaget ska sändas inte bara till aktieägaren, utan även till en hyresgäst och den som bor i aktielägenheten och som annars har fått rätt att använda lägenheten, om deras e-postadress är känd för bolaget. Bestämmelsen tillämpas också på delgivningen av ett beslut om besittningstagande. Den bestämmelse som gäller delgivning av stämning i ett vräkningsmål (8 kap. 5 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag) har i den fortsatta beredningen kompletterats så att uppgift om en stämning som har delgetts i överensstämmelse med förslaget ska sändas per e-post till aktieägaren. Eftersom användningen av sådan delgivning genom kungörelse som avses i förslaget ofta grundar sig på att det inte är möjligt att sända över de handlingar som ska delges till målstaten, föreslås det inte i propositionen att handlingar ska sändas separat per post till mottagaren när man använder sig av delgivning genom kungörelse.

En del av remissinstanserna hade sådana mera omfattande förslag på hur bestämmelserna om besittningstagande av en aktielägenhet kunde utvecklas som det inte har varit möjligt att bedöma inom tidsramen för den fortsatta beredningen av propositionen. Avsikten är att bedömningen av behovet av ändringar i lagen ska fortsätta som en del av den pågående uppdateringen av lagen om bostadsaktiebolag.

8 Specialmotivering

8 kap. Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

3 §. Tilldelande av varning. Det föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 5 mom. i vilket det föreskrivs om delgivning av varning när en delgivning som avses i paragrafens 2 mom. inte är möjlig på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars fått rätt att använda lägenheten, som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. I sådana fall kan en varning delges genom att offentliggöra den i den officiella tidningen och genom att information om varningen lämnas till aktielägenheten. Bolaget svarar för att ansöka om offentliggörande i den officiella tidningen och för att varningen lämnas till aktielägenheten. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.

Det delgivningssätt som avses i momentet ska tillämpas när adressen i utlandet till den som är föremål för delgivningen är känd. I de situationer då ett bostadsbolag begär att en stämningsman ska delge en varning, står till stämningsmannens förfogande de medel för delgivning av rättegångshandlingar i omfattande tvistemål som avses i 11 kap. i rättegångsbalken. Om den som ska ta emot en delgivning vistas utomlands och hans eller hennes adress är känd, ska det enligt 11 kap. 8 § i rättegångsbalken ses till att de handlingar som ska delges sänds på det sätt som föreskrivs särskilt eller som har avtalats med staten i fråga. Särskilda bestämmelser som ska tillämpas på delgivningar finns till exempel i EU:s så kallade delgivningsförordning, och i förslaget föreslås inga undantag från den. I fråga om delgivning som lämnas till andra stater än Europeiska unionens medlemsstater kan sådana internationella avtal om delgivning bli tillämpliga som tillämpas när en rättegångshandling eller någon annan handling behöver sändas till utlandet för delgivning (t.ex. Haagkonventionen om delgivning). Förslaget påverkar inte delgivningar mellan de nordiska länderna på vilka tillämpas en överenskommelse mellan Finland, Danmark, Island, Norge och Sverige om inbördes rättshjälp genom delgivning och bevisupptagning. Det är emellertid möjligt att behovet av delgivning gäller en stat som inte anslutit sig till internationella överenskommelser om delgivning.

Delgivning på det sätt som avses i det föreslagna momentet förutsätter att det konstateras att delgivning inte är möjlig till en mottagare som vistas utomlands och vars adress är känd. Det ska bedömas från fall till fall om denna förutsättning uppfylls. Delgivning kan förhindras till exempel av att det inte är möjligt att lämna de handlingar som ska delges till målstaten, eftersom det inte finns tillgängliga post- och budtjänster. När målstaten är part i den internationella överenskommelse som ska tillämpas på delgivningen, bestäms sättet för delgivning av handlingar utifrån överenskommelsen. Exempelvis är de stater som hör till Haagkonventionen för delgivning, kraven för lämnande avhandlingar och kontaktuppgifter till de behöriga centrala organen i delgivningsärenden för varje avtalsstat allmänt tillgängliga på webbplatsen för Haagkonferensen för internationell privaträtt. Delgivning i enlighet med Haagkonventionen om delgivning kan förhindras även om målstaten är part i avtalet, om delgivningen förutsätter en begäran till ett centralt organ och staten inte har meddelat det centrala organets kontaktuppgifter för mottagande av begäran eller de meddelade kontaktuppgifterna inte fungerar. Delgivning på det sätt som avses i momentet kan förhindras, trots att man lyckas lämna handlingarna som ska delges till målstaten, om det inte går att få någon utredning om att delgivningen skett på tillbörligt sätt av myndigheten i målstaten för delgivningen. När ett bostadsaktiebolag söker delgivning av en varning utomlands på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning, ska stämningsmannen i sådana situationer som avses i förslaget utfärda ett så kallat intyg över hinder av vilket framgår att det i fallet inte är möjligt med delgivning utomlands tillsammans med behövliga motiveringar.

Det föreslagna delgivningssättet motsvarar till största delen sådan delgivning som avses i 3 mom. i paragrafen om bolaget inte känner till vem som är aktieägare eller hyresgäst eller som annars har fått rätt att använda lägenheten. Eftersom bestämmelsen ska tillämpas i situationer när en aktieägare vistas utomlands, är det i förslaget inte på samma sätt som i 3 mom. möjligt att offentliggöra en varning i en tidning som utkommer på orten. Förslaget motsvarar i huvudsak det delgivningsförfarande genom kungörelse som avses i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken, och som ska tillämpas när det inte är möjligt att klarlägga var mottagaren eller den som har befullmäktigats att ta emot delgivningen vistas. Förutsättningarna för delgivning av en varning på det föreslagna sättet motsvarar i sak förutsättningarna för delgivning genom kungörelse enligt 11 kap. 9 § i rättegångsbalken i situationer när det inte finns andra delgivningsmetoder att tillgå (RP 16/1990 rd, s. 16).

Om mottagaren av delgivningen inte har en känd adress i utlandet och man inte lyckas ta reda på adressen, kan det bli aktuellt att sköta delgivningen av en handling vid en rättegång genom

kungörelse (11 kap. 9 § i rättegångsbalken). Delgivning genom kungörelse är möjlig utifrån motsvarande förutsättningar så att stämningssmannen lämnar delgivningen av en varning om att en aktielägenhet kommer att tas i besittning som en så kallad utomprocessuell delgivning på bolagets begäran. Utan den föreslagna bestämmelsen är det möjligt att förutsättningarna för ett verkningsfullt beslut om besittningstagande enligt lagen om bostadsaktiebolag varierar i någon mån slumpmässigt utifrån det faktum om adressen i utlandet till föremålet för delgivningen är känd eller kan klarläggas. Detta kan inte anses vara ändamålsenligt, när delgivning till en känd adress utomlands de facto inte är möjligt och bolaget behöver ta aktielägenheten i besittning med anledning av en förseelse av aktieägaren, hyresgästen eller den som annars fått rätt att använda aktielägenheten som orsakar olägenhet som är större än ringa.

De delgivningar som offentliggörs i den officiella tidningen är tillgängliga via tidningens webbtjänst som separata publikationer för varje nummer av tidningen. I den officiella tidningens webbtjänst är massökning av uppgifter inte möjlig. En varning om besittningstagande av en aktielägenhet och bolagsstämmans beslut samt stämning i ett vråkningsärende som gäller verkställighet av beslutet innehåller personuppgifter och uppgifter som omfattas av skyddet för privatlivet om aktieägaren och eventuella andra personer som bor i aktielägenheten, såsom deras identifieringsuppgifter, samt uppgifter om grunden för besittningstagandet. Om användningen av den officiella tidningen på webben utvidgas för sådan delgivning som avses i förslaget, bör man uppmärksamma faktorer kring behandlingen av personuppgifter. Uppgifterna ska begränsas så att det av det meddelande som offentliggörs i den officiella tidningen endast framgår de uppgifter som är nödvändiga för att lämna delgivningen. När det gäller en varning om besittningstagande utgörs sådana uppgifter av de uppgifter som behövs för att identifiera föremålet för varningen samt vad varningen grundar sig på (8 kap. 3 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag). I ett beslut om besittningstagande ska det enligt lagen anges vad besittningstagandet grundar sig på, hur länge det är i kraft och vilka utrymmen som besittningstagandet gäller (8 kap. 2 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag).

För att förbättra de verkliga möjligheterna att få information för aktieägaren, hyresgästen eller den person som bor i lägenheten och annars fått rätt att använda den förutsätts det i bestämmelsen att uppgift om delgivning av en varning enligt förslaget ska sändas till e-postadressen, om den är känd för bolaget. Aktieägarens e-postadress betraktas som känd för bolaget, om den förts in i aktielägenhetsregistret för sändande av kallelse till bolagsstämma i enlighet med lagens 6 kap. 21 §. E-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den person som bor i lägenheten och annars fått rätt att använda den kan vara känd för bolaget också om denne meddelat e-postadressen till bolaget av någon annan orsak för kontakt. När bestämmelsen tillämpas, anses delgivning av en varning ha skett genom kungörelse och genom att varningen lämnats till aktielägenheten. Den uppgift som separat lämnas per e-post betraktas inte som ett led i delgivningen och beaktas inte i bedömningen av delgivningens giltighet.

Den föreslagna bestämmelsen kommer med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 4 § i samma kapitel också att tillämpas på delgivning av bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning.

4 §. Delgivning av beslut. Till paragrafen fogas enligt förslaget ett nytt 2 mom. om avvikelser från den tidsfrist på 60 dagar som enligt 1 mom. ska tillämpas på delgivning av beslut om tagande i besittning, när beslutet ska delges en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den, som vistas utomlands. I sådana situationer behöver man avvika från tidsfristen, eftersom det bolag som är skyldigt att delge beslutet i samband med delgivning utomlands inte har någon faktisk möjlighet att säkerställa att delgivningen kan ske inom en tidsfrist på 60 dagar. I samband med beredningen av

propositionen har det framkommit att tillämpning av tidsfristen på delgivningar utomlands ofta i praktiken leder till att beslutet om besittningstagande blir utan verkan.

Bestämmelsen ska tillämpas när bolaget söker delgivning av beslutet som så kallad utomprocessuell delgivning på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning. Enligt förslaget ska bolaget söka delgivning av beslutet inom 60 dagar från det att beslutet fattades. I tidsfristen har beaktats den tid som behövs för att upprätta och översätta de handlingar som behövs för sökande av delgivning. Om bolaget inte sökt delgivning av beslutet inom utsatt tid, ska beslutet enligt 1 mom. vara utan verkan.

5 §. Klander och verkställighet av beslutet. Till paragrafen fogas enligt förslaget ett nytt 3 mom. i vilket det föreskrivs om delgivning av stämning i samband med behandling av vräkningstalan som väcks för att verkställa ett beslut om besittningstagande av en aktielägenhet, när stämningen ska lämnas för kännedom till en aktieägare som vistas utomlands.

På delgivning av stämning tillämpas bestämmelserna i 11 kap. i rättegångsbalken. Om den som ska ta emot en delgivning vistas utomlands och hans eller hennes adress är känd, ska domstolen enligt 8 § i det kapitlet se till att de handlingar som ska delges sänds på det sätt som föreskrivs särskilt eller som har avtalats med staten i fråga. Om det inte är möjligt att klarlägga var mottagaren eller den som har befullmäktigats att ta emot delgivningen vistas, ska domstolen enligt kapitlets 9 § sköta delgivningen genom kungörelse. Den sistnämnda situationen kan bli aktuell när man söker om verkställighet av ett beslut om besittningstagande av en aktielägenhet genom att en vräkningstalan väcks mot en aktieägare och domstolen är helt förvissad om att det inte går att klarlägga aktieägarens vistelseort. I den förstnämnda situationen kan delgivningen i praktiken förhindras, om det finns information om aktieägarens adress, men delgivning inte är möjlig på ett sätt som är lämpligt i situationen. I en sådan situation motsvarar förutsättningarna för delgivning i sak det som avses i 11 kap. 9 § rättegångsbalken, varvid det blir aktuellt med delgivning genom kungörelse, när det inte finns andra delgivningsmetoder att tillgå (jfr RP 16/1990 rd, s. 16).

Förutsättningarna för att få adressuppgifter till en aktieägare som vistas utomlands varierar från situation till situation när det gäller aktielägenheter som ska tas i besittning. Det är möjligt att aktieägaren har meddelat aktielägenheten i Finland som sin adress men inte är anträffbar där på grund av utlandsvistelsen. Å andra sidan kan aktieägarens adress i utlandet vara känd. Förutsättningarna för att ta reda på adressuppgifter till aktieägare som vistas utomlands varierar bland annat enligt om det i målstaten för delgivningen finns något befolkningsregistersystem eller något annat motsvarande register för adressuppgifter. Utan separata bestämmelser är det möjligt att de verkliga möjligheterna för att verkställa ett beslut om besittningstagande i praktiken i någon mån är beroende av slumpmässiga faktorer, vilket inte kan anses vara ändamålsenligt.

Det föreslås att det i momentet ska föreskrivas om att delgivning av stämning till en aktieägare som är svarande i ett vräkningsärende kan ske genom kungörelse i enlighet med 11 kap. 9 § i rättegångsbalken när delgivning inte annars är möjlig till en aktieägare som vistas utomlands och vars adress är känd. Förutsättningarna för delgivning ska bedömas från fall till fall för varje ärende, och domstolen ska när den tillämpar bestämmelsen förvissa sig om att sådan delgivning som avses i 11 kap. 8 § i rättegångsbalken inte är möjlig i ärendet. Detta kan bero på att det till exempel inte är möjligt att lämna de handlingar som ska delges till målstaten för delgivningen på det sätt som krävs enligt den internationella överenskommelse om delgivning som ska tillämpas i ärendet. I bedömningen ska man beakta alla de metoder som verkligen finns att tillgå för att lämna handlingarna till målstaten för delgivningen vid tidpunkten för delgivningen. Bestämmelsen ska också kunna tillämpas om delgivningen förhindras av att myndigheten i

målstaten för delgivningen trots försök inte ger den utredning som behövs om att delgivning skett.

Enligt förslaget är tillämpningen begränsad till situationer där den som är föremål för delgivningen vistas i en stat som inte hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Genom förslaget avviks därmed inte från EU:s delgivningsförordning och det påverkar inte tillämpningen av överenskommelsen mellan Finland, Danmark, Island, Norge och Sverige om inbördes rättshjälp genom delgivning och bevisupptagning. Förslaget kommer inte heller i praktiken att påverka tillämpningen av Haagkonventionen om delgivning, eftersom det föreslagna undantagsförfarandet inte tillämpas i situationer då förfarande i enlighet med Haagkonventionen om delgivning är tillgängligt.

Kungörelseförfarandet är ett etablerat delgivningssätt för handlingar vid rättegångar, när det inte är möjligt att klarlägga var mottagaren av delgivningen eller den som har befullmäktigats att ta emot delgivningen vistas. I en stämning som offentliggörs i den officiella tidningen meddelas vanligtvis utöver identifieringsuppgifter om svaranden också kändens krav, som i förslaget vanligen gäller att kändens ska få förfoga fritt över aktielägenheten, att obetalda bolagsvederlag betalas och att kostnader av kungörelsen ersätts.

När delgivning genom kungörelse används, kan man inte vara säker på att en aktieägare som vistas utomlands verkligen får kännedom om saken. I de fall som avses i förslaget är det emellertid möjligt att också information om kungörelsen faktiskt kan nå en aktieägare som vistas utomlands, om tillräckligt med information lämnas om den till den aktielägenhet som är föremål för besittningstagande. På grund av detta föreslås det att det till momentet ska fogas en bestämmelse om att meddelande om stämning utan dröjsmål ska lämnas till aktielägenheten, vilket kompletterar det kungörelseförfarande som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken. Av det meddelande som avses i 11 kap. 10 § i rättegångsbalken ska lämnas till aktielägenheten ska framgå det huvudsakliga innehållet i den handling som ska delges och den plats där den finns tillgänglig. För att delgivningen ska vara giltig krävs att ett meddelande ska lämnas till aktielägenheten, men tidpunkten för delgivningen är den tidpunkt då meddelandet offentliggörs i den officiella tidningen i enlighet med 11 kap. 10 § i rättegångsbalken.

Man försöker förbättra aktieägarens verkliga möjlighet att få kännedom om en stämning som delges på det sätt som avses i bestämmelsen genom att förutsätta att uppgift om stämningen ska sändas till denne per e-post, om dennes e-postadress är känd. Aktieägarens e-postadress kan vara känd för domstolen utifrån de kontaktuppgifter som meddelats i stämningsansökan. Domstolen kan också särskilt fråga efter aktieägarens e-postadress av det bostadsaktiebolag som är känd. När bestämmelsen tillämpas anses delgivning av stämning ske genom kungörelsen och genom att ett meddelande lämnas till aktielägenheten. Den uppgift som separat lämnas per e-post betraktas inte som ett led i delgivningen och beaktas inte i bedömningen av delgivningens giltighet. Det handlar om en tilläggsåtgärd med syftet att främja den svarandes rättsskydd i sådana undantagssituationer som avses i förslaget.

9 Ikraftträdande

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt. En varning om besittningstagande och bolagsstämmans beslut samt stämning i ett vråkningsärende som gäller verkställande av besittningstagande kan lämnas på det sätt som avses i förslaget, när delgivningen sker efter ikraftträdandet av lagen. Med tanke på de delgivningssätt som ska användas i ärendet är det till exempel inte av betydelse när den förseelse av aktieägaren som ligger till grund för besittningstagandet har skett eller när bolagsstämmans beslut om att ta lägenheten i besittning fattats.

10 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Egendomsskydd

Enligt 15 § i grundlagen är vars och ens egendom tryggad. Genom det grundlagsenliga egendomsskyddet skyddas av hävd rättigheter och intressen med ett förmögenhetsvärde, bland vilka äganderätten till föremål är den mest omfattande. Äganderätten omfattar i princip alla de rättigheter som på någon särskild grund inte hör till någon annan än till ägaren eller inte har särskilts från äganderätten.

Ägande av bostadsaktier ger rätt att använda en aktielägenhet på det sätt som framgår av bolagsordningen och att ge någon annan rätt att använda lägenheten eller en del av den mot hyra eller någon annan ersättning eller utan ersättning. Dessutom medför ägandet rätt att överlåta aktierna och de rättigheter som de medför. I de situationer som avses i propositionen påverkar besittningstagandet av en aktielägenhet vanligen inte aktieägarens egen användning av lägenheten vid tidpunkten för besittningstagandet, eftersom den föreslagna delgivningsmetoden ska tillämpas i situationer när aktieägaren vistas utomlands. Ett besittningstagande kan begränsa överlåtelsen av besittningsrätten till en lägenhet till någon annan så att den ersättning (hyra) som betalas för besittningsrätten i första hand används för att täcka kostnaderna för besittningstagandet och de försummade bolagsvederlagen. Man får anta att aktieägaren har tagit denna begränsning i beaktande vid anskaffningen av aktierna. Ett besittningstagande begränsar inte aktieägarens rätt att överlåta aktierna och de rättigheter som de medför.

Vid bedömning av den begränsning i egendomsrätten som följer av ett besittningstagande bör man också beakta den olägenhet som den förseelse som ligger till grund för besittningstagandet orsakar bolaget och dess andra aktieägare. Ett beslut om besittningstagande förutsätter att grunden för det är en förseelse som till sin betydelse är större än ringa. Grunderna för besittningstagande är noga avgränsade i lagen och de bygger på en försummelse eller förseelse som medför bolaget eller andra aktieägare olägenhet som är större än ringa. I propositionen föreslås inte att grunderna för besittningstagande ändras, utan avsikten med propositionen är att ändra delgivningsförfarandet när det gäller att fatta och verkställa beslut om besittningstagande så att det finns faktiska möjligheter att använda sig av det rättsmedel som anges i lagen om bostadsaktiebolag. Genom förslaget försöker man med tillgängliga medel säkerställa att ägaren av den aktielägenhet som är föremål för besittningstagande eller en hyresgäst som bor i lägenheten eller någon annan som fått rätt att använda aktielägenheten får information om saken.

För att skydda den aktieägare som besittningstagandet gäller och en hyresgäst som bor i lägenheten eller en person som annars fått rätt att använda lägenheten är det i regel motiverat att förutsätta att de ska få information om varningen och beslutet. Med tanke på de andra aktieägarnas egendomsskydd och de förväntningar som det berättigar till är det dock problematiskt om brister i delgivningsförfarandet förhindrar besittningstagande som ett lagstadgat rättsmedel för bolaget. För att uppnå balans mellan å ena sidan den aktieägare som förfarandet med besittningstagande gäller och den boende och å andra sidan det bolag som fattat beslut om besittningstagande och dess andra aktieägare föreslås det i propositionen att när andra delgivningssätt utomlands är förhindrade ska delgivning ske på ett sådant sätt som ger offentlighet och så effektivt som möjligt när den som besittningstagandet gäller och som det finns faktiska förutsättningar för. Förutsättningarna för användning av sådan delgivning genom kungörelse som avses i propositionen behöver bedömas från fall till fall. Det föreslagna sättet att delge en varning och ett beslut motsvarar till största delen den gällande lagstiftningen i situationer när det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller var denne befinner sig. Dessutom motsvarar det föreslagna delgivningsförfarandet i huvudsak det förfarande som

tillämpas för delgivning av handlingar vid rättegångar i de situationer då det på grund av att aktieägarens adressuppgifter saknas inte finns något annat tillgängligt delgivningssätt.

Vid bedömningen av förslagets konsekvenser för egendomsskyddet måste man dessutom beakta att det när en aktielägenhet tas i bolagets besittning handlar om en tidsbegränsad metod i sista hand som varar högst tre år. Bolagsstämman kan besluta eller bemyndiga styrelsen att besluta om avbrytande av besittningstagandet, om aktieägaren rättar sitt förfarande eller det annars är ändamålsenligt att avbryta besittningstagandet.

Verkställandet av ett beslut om besittningstagande av en aktielägenhet kan förutsätta anskaffning av en vräkningsdom som utsökningsgrund (se nedan vad som nämns om rätten till en rättvis rättegång) samt verkställande av beslut genom utsökningsförfarande. I det förfarande för verkställande av vräkning som anges i utsökningsbalken har behov som gäller aktieägarens egendomsskydd beaktats bland annat med avseende på hanteringen av egendom som tillhör den som vräks (7 kap. 6 § i utsökningsbalken).

Rätt till en rättvis rättegång

Enligt 21 § i grundlagen har var och en rätt att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol som är behörig enligt lag samt rätt att få ett beslut som gäller hans eller hennes rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol eller något annat oavhängigt rättsskipningsorgan. Offentligheten vid handläggningen, rätten att bli hörd, rätten att få motiverade beslut och rätten att söka ändring samt andra garantier för en rättvis rättegång ska tryggas genom lag.

I sådana situationer som avses i propositionen ska beslutsfattandet och verkställandet av beslut som gäller tagande i besittning av en aktielägenhet i sista hand vara möjliga genom att behövliga delgivningar sker genom kungörelse. Kungörelseförfarandet är inte en lika effektiv delgivningsmetod som till exempel delgivning med hjälp av en stämmaningsman och kan leda till att den som är föremål för delgivningen i verkligheten inte får kännedom om saken, vilket begränsar dennes rätt att bli hörd i en rättegång. Detta är möjligt också i de situationer som avses i förslaget, trots att det i lagen förutsätts att det som ett led i kungörelseförfarandet lämnas information till den aktielägenhet som är föremål för besittningstagandet. Dessutom effektiviseras användningen av detta delgivningssätt genom att det förutsätts att det meddelas om stämningen separat per e-post, om e-postadressen till mottagaren av delgivningen är känd. Med anledning av detta måste man granska hur förslaget förhåller sig till principen om hörande (den s.k. kontradiktionsprincipen) och principen om tillgång till rättvisa (s.k. access to justice) som hör till en rättvis rättegång. När dessa principer bedöms och balanseras måste man beakta behovet av rättsskydd både för det bolag som fattat beslut om att ta en aktielägenhet i besittning och för ägaren av den aktielägenhet som är föremål för besittningstagandet.

Med kontradiktionsprincipen avses hörande av motparten vid en rättegång, det vill säga en regel om att motparten ska ges tillfälle att ge sitt bemötande före domstolens avgörande. Vid bedömningen av kontradiktionsprincipen i de situationer som avses i propositionen är det med tanke på aktieägaren som svarande av betydelse att delgivning genom kungörelse är begränsad till situationer där inget annat delgivningssätt är möjligt. Förutsättningarna för kungörelseförfarandet motsvarar i sak således i det närmaste det som föreskrivs i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken. Förutsättningarna för kungörelse ska enligt förslaget utredas och konstateras från fall till fall.

Enligt artikel 6.1 i den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna är var och en, vid prövningen av hans eller hennes civila rättigheter

och skyldigheter, berättigad till en rättvis och offentlig rättegång inom skälig tid och inför en oavhängig och opartisk domstol som upprättats enligt lag. I tvistemål har Europadomstolen godkänt delgivning genom kungörelse som ett alternativ för delgivning i de fall då det annars inte varit möjligt att nå den andra parten. Delgivningsförfarandet ska ordnas så att en rättegång kan inledas och slutföras också när svaranden inte är anträffbar. Genom delgivning genom kungörelse får svarandens rätt att bli hörd dock inte omintetgöras enligt domstolen och därför måste svaranden ha en möjlighet att bestrida delgivningen genom kungörelse senare. Det som föreskrivs om återvinning i en tredskodom i rättegångsbalken tillgodoser sistnämnda krav på tillgång till rättvisa för en oanträffbar svarande.

Det bolag som fattar beslut om att ta en aktielägenhet i besittning behöver i samband med besittningstagandet få sin sak på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål behandlad av en domstol. Ett effektivt ingripande i praktiken i den förseelse som ligger till grund för besittningstagandet förhindras, om beslutet om besittningstagande inte vid behov kan verkställas med tvångsmedel. Enligt Europadomstolens tolkning utgörs en rättvis rättegång av rätten att få tillträde till domstol samt de krav som ställs på domstolen och rättegångsförfarandet. Parterna i en rättegång har utöver rätten att få tillträde till domstolen också rätt att få ett avgörande i det ärende som behandlas och faktisk tillgång till rättvisa. Då är ett effektivt domstolsförfarande som genomförts på ett lyckat sätt det väsentliga. När mottagaren av delgivningen är oanträffbar kan detta bli ohållbart med tanke på karendens tillgång till rättvisa och genom förslaget försöker man lösa detta problem med hjälp av det kungörelseförfarande som i sista hand blir tillgängligt.

Enligt grundlagsutskottet inverkar delgivningen väsentligt på hur parternas rätt till en rättvis rättegång tillgodoses (GrUU 9/2010 rd). Enligt grundlagsutskottet förutsätter rättsskyddsaspekterna att delgivningen sker så att de uppgifter som mottagaren behöver för att utöva sina rättigheter delges mottagaren på ett tydligt och för mottagaren begripligt sätt och i tillräckligt god tid (GrUU 5/2016 rd). Grundlagsutskottet har ansett att rätten att bli hörd har varit en mycket viktig rättsskyddsgaranti särskilt vid förfarandet i en domstol och att undantag från regeln kan tillåtas bara av tungt vägande skäl. Utskottet har ansett att ett sådant skäl till exempel kan vara att personen inte kan påträffas (GrUU 13/2003 rd). Om ett ärende som ska avgöras vid domstol gäller betydande ingrepp i en persons flera grundläggande rättigheter ska det inte vara möjligt att överhuvudtaget avvika från principen om att personen ska beredas tillfälle att bli hörd (GrUU 8/2004 rd s. 3).

Med tanke på bedömningen av denna praxis av grundlagsutskottet är det av betydelse att det kungörelseförfarande som föreslås i propositionen är begränsat enligt lagen till vissa fall, där förutsättningarna för att använda delgivning genom kungörelse som en metod i sista hand ska säkerställas från fall till fall. Den dom som meddelas i sådana fall som avses i propositionen är av betydelse för om en aktieägars aktielägenhet av bostadsaktiebolaget kan tas i besittning för viss tid för att ingripa i en förseelse som medför olägenhet som är större än ringa. Ägaren av en aktielägenhet som tagits i besittning, mot vilken har meddelats en tredskodom, kan i de fall som avses i förslaget väcka talan om återvinning skriftligen inom 30 dagar från det att denne bevisligen fått del av tredskodomen. Om verkställigheten återkallas på grund av att domen har upphävts eller ändrats, ska sökanden ersätta svaranden för skador till följd av verkställigheten och återkallandet av den.

Skydd för privatlivet och personuppgifter

Enligt 10 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens privatliv tryggt. Närmare bestämmelser om skydd för personuppgifter utfärdas genom lag. Offentliggörandet av uppgifter som gäller ägaren, hyresgästen eller den som annars fått rätt att använda den aktielägenhet som är föremål

för besittningstagande i enlighet med de föreslagna delgivningssätten innebär ett ingripande i skyddet för privatlivet och personuppgifter. Grundlagsutskottet har ansett att det inom ramen för grundlagen är möjligt att offentliggöra personuppgifter i form av en offentlig informationstjänst, om argumenten för det är godtagbara med tanke på garantierna för rättsskydd och de grundläggande fri- och rättigheterna (GrUU 82/2022 rd, stycke 10, GrUU 2/2017 rd, s. 7, GrUU 65/2014 rd, s. 4/II—5/I, GrUU 32/2008 rd, s. 2/I—3/II). Enligt utskottets etablerade utlåtaningspraxis är det väsentliga dock att det i ett webbaserat personregister inte går att söka uppgifter på stora grupper utan till exempel bara genom enskild sökning (t.ex. GrUU 2/2018 rd, GrUU 17/2018 rd, GrUU 17/2019 rd). Utskottet har ansett att denna typ av avgränsning i vissa situationer är ett villkor för att ett lagförslag ska kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning (GrUU 32/2008 rd). När man beaktar hur pass tillgänglig informationen på webben är och hur stort den sprids jämfört med de traditionella informationskanalerna har utskottet ansett att till exempel en bestämmelsebaserad avgränsning enligt vilken endast personuppgifter som är nödvändiga med tanke på tillgången till information publiceras i protokoll som blir offentliga i datanät är motiverad (GrUU 63/2014 rd, s. 6/I).

Vid bedömningen av offentliggörande av personuppgifter och uppgifter som omfattas av skyddet för privatlivet i fråga om den aktieägare som besittningstagandet gäller eller någon annan som bor i aktielägenheten med tanke på rättsskyddsgarantierna och målen med systemet med de grundläggande fri- och rättigheterna bör det beaktas att det föreslagna delgivningssättet ska användas som en sista metod, när det inte finns något annat tillgängligt delgivningssätt. I sådana situationer är delgivning på det föreslagna sättet nödvändig för att säkerställa att bostadsaktiebolaget har metoder för att ingripa i sådana förseelser av aktieägaren, hyresgästen eller den som annars fått rätt att använda lägenheten som orsakar bolaget och de andra aktieägarna olägenhet som är större än ringa. Delgivning på det sätt som avses i förslaget förutsätter behandling av personuppgifter. Den rättsliga grunden för behandlingen är artikel 6.1 f i EU:s allmänna dataskyddsförordning, det vill säga behandlingen är nödvändig för ändamål som rör den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen. När det gäller publicering i den officiella tidningen ska man när bestämmelserna tillämpas följa den princip om personuppgiftsminimering som avses i artikel 5.1 c i EU:s allmänna dataskyddsförordning. I enlighet med minimeringsprincipen ska man i synnerhet bedöma vilka personuppgifter och uppgifter som rör privatlivet som är nödvändiga för en effektiv delgivning.

Syftet med det föreslagna delgivningsförfarandet är att säkerställa att de delgivningar som behövs blir omskötta även när det inte är möjligt med hjälp av de övriga delgivningssätten. Bestämmelserna kan därför anses uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionell mot det legitima mål som eftersträvas i enlighet med artikel 6 i EU:s dataskyddsförordning. Artikel 86 i dataskyddsförordningen möjliggör behandling av personuppgifter och sammanjämkning av allmänhetens rätt att få tillgång till allmänna handlingar för utförande av en uppgift av allmänt intresse. I enlighet med artikel 23.1 i dataskyddsförordningen får man i en medlemsstats lagstiftning med hjälp av lagstiftningsåtgärder begränsa tillämpningsområdet för de skyldigheter och rättigheter som föreskrivs i de artiklar som nämns i den punkten, om en sådan begränsning sker med respekt för andemeningen i de grundläggande rättigheterna och friheterna och utgör en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle i syfte att säkerställa något mål som nämns i artikel 23.1. Syftet med de föreslagna delgivningsförfarandena är att få tag på mottagaren av delgivningen och säkerställa fullgörandet av behövliga delgivningsförpliktelser för att tillgodose de motiverade behoven hos det bostadsbolag som fattat beslut om att ta en aktielägenhet i besittning. Det föreslagna delgivningsförfarandet kan anses förverkliga en medlemsstats viktiga mål av generellt allmänt intresse som avses i artikel 23.1 e i dataskyddsförordningen. Dessutom hör målen med de föreslagna delgivningsförfarandena samman med skyddet av andras rättigheter enligt artikel 23.1 i och verkställigheten av civilrättsliga krav enligt artikel 23.1 j. Bestämmelserna kan anses

vara nödvändiga och proportionella med beaktande av att det av den varning och det beslut om besittningstagande som offentliggörs i den officiella tidningen liksom av en stämning endast framgår de uppgifter som är nödvändiga för att lämna delgivningen.

På de grunder som anges ovan kan lagförslaget behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

Lag

om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut
fogas i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) till 8 kap. 3 § ett nytt 5 mom., till 8 kap. 4 § ett nytt 2 mom. och till 8 kap. 5 § ett nytt 3 mom. som följer:

8 kap.

Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

3 §

Tilldelande av varning

Om det inte är möjligt att delge varningen på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars har fått rätt att använda lägenheten vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan varningen delges denne genom att publicera den i den officiella tidningen och lämna information om varningen till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut. Om e-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den som annars fått rätt att använda lägenheten är känd för bolaget, ska uppgift om en varning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

4 §

Delgivning av beslutet

Den tidsfrist som anges i 1 mom. tillämpas inte, om delgivning av bolagsstämmans beslut till en aktieägare som vistas utomlands, hyresgäst som vistas utomlands eller person som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den och som vistas utomlands söks på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning. Delgivning av beslutet ska då sökas inom 60 dagar från det att beslutet fattades.

5 §

Klander och verkställighet av beslutet

Stämning i ett vräkningsärende som gäller besittningstagande av en aktielägenhet kan på det sätt som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det

kapitlet utan dröjsmål lämnas till den aktielägenhet som besittningstagandet gäller. Om aktieägarens e-postadress är känd, ska uppgift om en stämning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 16 maj 2024

Statsminister

Petteri Orpo

Justitieminister Leena Meri

Lag

om ändring av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut:
fogas i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) till 8 kap. 3 § ett nytt 5 mom., till 8 kap. 4 § ett nytt 2 mom. och till 8 kap. 5 § ett nytt 3 mom. som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

8 kap.

**Tillträde till en aktielägenhet och tagande
av en aktielägenhet i bolagets besittning**

**Tillträde till en aktielägenhet och tagande
av en aktielägenhet i bolagets besittning**

3 §

3 §

Tilldelande av varning

Tilldelande av varning

(ny)

Om det inte är möjligt att delge varningen på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars har fått rätt att använda lägenheten vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan varningen delges denne genom att publicera den i den officiella tidningen och lämna information om varningen till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut. Om e-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den som annars fått rätt att använda lägenheten är känd för bolaget, ska uppgift om en varning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

Gällande lydelse

4 §

Delgivning av beslutet

(ny)

5 §

Klander och verkställighet av beslutet

(ny)

Föreslagen lydelse

4 §

Delgivning av beslutet

Den tidsfrist som anges i 1 mom. tillämpas inte, om delgivning av bolagsstämmans beslut till en aktieägare som vistas utomlands, hyresgäst som vistas utomlands eller person som bor i aktielägenheten och annars fått rätt att använda den och som vistas utomlands söks på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning. Delgivning av beslutet ska då sökas inom 60 dagar från det att beslutet fattades.

5 §

Klander och verkställighet av beslutet

Stämning i ett vräkningsärende som gäller besittningstagande av en aktielägenhet kan på det sätt som anges i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas till den aktielägenhet som besittningstagandet gäller. Om aktieägarens e-postadress är känd, ska uppgift om en stämning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

Denna lag träder i kraft den 20 .
