

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

22.5.2024

Lausunto hallituksen esityksestä laiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta

HE 48/2024 vp

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö. Autamme isännöintiä olemaan parasta, mitä taloyhtiölle voi tapahtua. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään. Tuemme isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä toimintansa parantamisessa.

Isännöintiliittoon kuuluu yli 500 jäsenyritystä ja 21 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 4/5 Suomen isännöinnistä.

Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta.

Hallituksen esityksen sisältö

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asunto-osakeyhtiölakia siten, että osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan varoituksen ja yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto voidaan toimittaa julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jos todisteellinen tiedoksianto muualla kuin Euroopan talousalueen kuuluvassa valtiossa oleskelevälle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa, ei ole mahdollista.

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

Ehdotusten tarkoituksena on tehostaa mainittujen tiedoksiantojen toimittamista ja siten mahdollistaa osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan sellaisissa lain soveltamisessa ilmi tulleissa tilanteissa, joissa tarvittavien tiedoksiantojen toimittaminen ulkomaille ei ole muuten mahdollista.

Asunto-osakeyhtiölain sääntelyä osakehuoneiston hallintaanottoa koskevan päätöksen tiedoksi antamiseen sovellettavasta määräajasta ehdotetaan lisäksi muutettavaksi sen varmistamiseksi, ettei päätöksen tiedoksi antamiseen ulkomailta oleskelevälle osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle kuluva aika johda päätöksen tehottomuuteen.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Isännöintiliiton lausunto

Isännöintiliitto pitää tärkeänä, että hallintaanottomenettelyä koskeva sääntely on toimivaa. Isännöintiliitto kannattaa sellaisenaan hallituksen esitystä asunto-osakeyhtiölain 8 luvun muuttamisesta. Isännöintiliitto on ollut mukana asunto-osakeyhtiölain ajantasaistamiseksi asetetussa työryhmässä.

Hallintaanottomenettelyssä on noudatettava tarkasti asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Tällä hetkellä hallintaanotto ei ole mahdollinen, jos varoitusta ja yhtiökokouksen päätöstä ei pystytä antamaan vastaanottajalle laissa säädetyllä tavalla tiedoksi. Tiedoksiannot voivat estyä esimerkiksi sen takia, että kohdevaltion ei ole saatavilla tarvittavia posti- tai kuriiripalveluita, eikä asiakirjoja voida toimittaa sähköisesti.

Tiedoksiantoon liittyvät ongelmat estävät taloyhtiöitä ottamasta huoneistoja yhtiön hallintaan, mikä on ainoa asunto-osakeyhtiölaissa säädetty keino puuttua osakkaiden maksulaiminlyönteihin. Menettelyn tarkoitus on, että taloyhtiö voi kattaa vastikevelkoja hallintaanotetun huoneiston vuokraamisesta saatavilla vuokratuotoilla. Jos vastikevelkaa ei näin onnistuta kattamaan, koituvat vastikerästit viime kädessä muiden osakkaiden maksettavaksi, mikä voi johtaa taloyhtiön merkittäviin maksuvaikeuksiin ja nostaa asumisen kustannuksia.

Hallintaanottomenettelyn tiedoksiantoa koskevan sääntelyn päivittäminen on välttämätöntä, jotta hallintaanotosta päättävällä taloyhtiöllä on tosiasiallisesti käytössään riittävät keinot laissa edellytetyille varoituksen ja yhtiökokouksen tiedoksiantamiselle Euroopan talousalueen ulkopuolella oleskelevalle osakkeenomistajalle.

Vaikka Isännöintiliitto kannattaa hallituksen esitystä, on Isännöintiliitto lisäksi esittänyt, että asunto-osakeyhtiölain päivittämisen yhteydessä tarkastellaan hallintaanottomenettelyyn liittyvien tiedoksiantojen sujuvoittamista ulkomaantiedoksiantoja laajemminkin sekä päätöksen tiedoksiantamiselle asetetun määräajan poistamisen mahdollisuutta. Asunto-osakeyhtiön intressissä on toimia hallintaanottotilanteissa viivyttämättä, joten päätöksen tiedoksiannon sitominen tiukkaan määräaikaan ei Isännöintiliiton näkemyksen mukaan ole välttämätöntä.

Helsingissä 22.5.2024

Jenni Valkama

Johtava lakiasiantuntija, OTM
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI
jenni.valkama@isannointiliitto.fi
+358 50 536 5154