

TIEDOKSIANTO OSAKEHUONEISTON HALLINTAANOTTOTILANTEESSA



JENNI VALKAMA
Johtava lakiasiantuntija



Isännöinti-liitto





TAUSTA

Osakehuoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan edellyttää, että tunnettu osakkeenomistaja tai muu käyttöoikeuden haltija tavoitetaan todisteellista tiedoksiantoa varten.

Varaventtiiliksi tiedoksiannon epäonnistumistilanteisiin on laissa mahdollisuus toimittaa päätös kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä lähettämisestä. Laki ei tunnista tilannetta, jossa Suomen Posti ei ota kuljettaakseen kirjettä johtuen esimerkiksi kirjeliikenteen keskeyttämisestä kohdemaan kanssa.

Tällaisissa tilanteissa taloyhtiöllä ei ole lain tarjoamia työkaluja jatkaa hallintaanottoa prosessia.

Isännöintiliitto toi syksyllä 2023 esiin huolensa siitä, että tällaisissa tilanteissa asunto-osakeyhtiölain keinovalikoimaa tulee laajentaa, jotta taloyhtiöt ja vastikkeensa maksavat osakkaat eivät kärsi kohtuutonta taloudellista taakkaa maksuhaluttomien tai -kyvyttömien ulkomailla oleskelevien osakkaiden takia.

HALLITUKSEN ESITYS

Hallituksen esitys vastaa havaittuihin akuutteihin muutostarpeisiin.

Ensisijainen tiedoksiantotapa pysyy edelleen nykyisenä, mutta varaventiilivaihtoehtoa laajennetaan vastaamaan erityisesti Venäjän hyökkäyssodan jälkeen ilmenneisiin haasteisiin.

Taloyhtiöt saavat keinon ottaa hallintaan huoneistoja, joiden omistaja tai haltija oleskelee Euroopan talousalueen ulkopuolella ja jota ei ole sieltä tavoitettu muilla keinoin.

Aikaraja tiedoksiantamisen hakemiselle on tässä tilanteessa 60 päivää päätöksen tekemisestä.





ISÄNNÖINTILIITON LAUSUNTO

Ensisijaisen tärkeää on saada ratkaisu, jolla hallintaanottomenettely voidaan osakkaan tai käyttöoikeuden haltijan oleskelupaikasta huolimatta tehtyä.

Hallintaanottomenettely on taloyhtiön ainut keino puuttua osakkaiden maksulaiminlyönteihin. Erityisesti usean maksukyvyttömän osakkaan yhtiöissä hallintaanoton aikaiset vuokratuotot hillitsevät muiden osakkeenomistajien maksutaakan kohtuutonta nousua. Joissain tapauksissa vuokratuotot voivat olla jopa yhtiön toiminnan jatkamisen edellytys.

Näin ollen hallintaanottosäätelyn on pystyttävä huomioimaan tosielämän ongelmatilanteet. Käsillä olevan uudistuksen lisäksi tiedoksiantojen sujuvoittamista tulisi tarkastella laajemminkin.



ISÄNNÖINTILIITON LAUSUNTO

Taloyhtiöllä on aina intressi toimia mahdollisimman ripeästi hallintaanottotilanteessa päätöksen saamiseksi.

Tiedoksiannon sitominen määräaikaan päätöksen mitätöitymisen uhalla ei ole välttämätöntä ja voi johtaa tarpeettomiin viivästyksiin, jos prosessi täytyy käynnistää uudelleen määräajan ylittymisen vuoksi.

KIITOS



JENNI VALKAMA

jenni.valkama@isannointiliitto.fi

050 536 5154



Isännöintiiliitto