

## Lakialoite LA 1/2024 vp

Suna Kymäläinen sd ym.

### **Lakialoite laiksi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnalle

#### **ALOITTEEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Aloitteen tarkoituksena on muuttaa asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvun 3 §:n säädöksiä niin, että prosessissa osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle, jonka tiedossa oleva osoite sijaitsee ETA-alueen ulkopuolisessa maassa, johon postilain (415/2011) 24 a §:n mukaisesti nimetty Maailman postiliiton yleissopimuksen mukainen nimetty operaattori ei toimita kirjattuja kirjeitä, varoitus voitaisiin antaa kirjatun kirjeen sijasta tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan. Varoituksen katsottaisiin tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

Muutoksen tarkoituksena on, ettei se, ettei Maailman postiliiton yleissopimuksen mukainen operaattori toimita kirjattuja kirjeitä ETA-alueen ulkopuoliseen maahan, perustuen esimerkiksi Maailman postiliiton sopimusten mukaisiin poikkeuksellisiin olosuhteisiin, estäisi päätöksen tekemistä osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan, kun varoitus voitaisiin antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä. Muutoksen myötä asunto-osakeyhtiö voisi haastemiehen estetuksien saatuaan jatkaa prosessia osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Muutos helpottaisi niiden asunto-osakeyhtiöiden tilannetta, joissa merkittävä osa osakkeenomistajista on venäläisiä ja joilla siksi on Venäjän aloittaman hyökkäyssodan myötä asetettujen pakotteiden vuoksi ollut vaikeuksia yhtiövastikkeiden perimisessä.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

#### **PERUSTELUT**

Ympäri Suomea on paljon asunto-osakeyhtiöitä, joissa merkittävä osa osakkeenomistajista on venäläisiä. Näitä yhtiöitä on erityisen paljon Kaakkois- ja Itä-Suomessa. Venäjän aloitettua hyökkäyssodan Ukrainassa tällaiset asunto-osakeyhtiöt ovat olleet vaikeuksissa, sillä asetettujen pakotteiden vuoksi venäläiset osakkaat eivät ole pystyneet maksamaan yhtiövastikkeitaan tai vastikkeiden maksussa on ollut merkittäviä viivästyksiä. Useassa tapauksessa vaikeudet alkoivat

## Lakialoite LA 1/2024 vp

jo korona-aikana, mutta hyökkäyssota ja pakotteet ovat kurjistaneet yhtiöiden tilannetta entisestään.

Kesällä 2023 uutisoitiin laajalti tapauksesta, jossa Punkaharjulla sijaitseva taloyhtiö ajautui vararikoon maksamattomien yhtiövastikkeiden vuoksi. Yhtiön osakkeenomistajista noin 70 prosenttia oli venäläisiä. Vaikka venäläisomistajien maksamattomat vastikkeet eivät olleet ainoa syy vararikolle, pakotteiden myötä venäläisen maksuliikenteen pysähtyminen yhdistettynä heikon taloustilanteen vuoksi kohonneisiin kustannuksiin oli yhtiön taloudelle liikaa. Yhtiö haki keväällä konkurssia maksamattomien laskujen vuoksi, joskin mediatietojen mukaan hakemus sittemmin peruttiin. Yhtiön tilanne on edelleen epäselvä.

Mikäli prosessia osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ei helpoteta, erityisesti itäisessä Suomessa vastaavia tapauksia tulee jatkossa lisää. Jo nyt on tiedossa useita sellaisia taloyhtiöitä, joilla on merkittäviä taloudellisia haasteita maksamattomien vastikkeiden ja kohonneiden kustannusten vuoksi. Riski taloyhtiön ajautumisesta konkurssiin kasvaa huomattavasti, mikäli suuri osa osakkaista ei pysty maksamaan vastikkeitaan eikä taloyhtiö pysty reagoimaan tilanteeseen myöskään ottamalla huoneistoja hallintaansa.

Taloyhtiöiden tilannetta vaikeuttaa se, että venäläisiä osakkeenomistajia on erityisesti vallitsevassa tilanteessa usein vaikeaa tavoittaa, minkä vuoksi todisteellinen tiedoksianto osoittautuu usein mahdottomaksi. Todisteellinen tiedoksianto on nykyainsäädännön mukaan edellytys sille, että taloyhtiö voi ottaa osakehuoneiston hallintaansa, mikäli osakas ei ole esimerkiksi maksanut erääntyneitä vastikkeitaan. Hallintaanottomenettelyn tarkoituksena on, että taloyhtiö voi kattaa vastikevelkojaan hallintaan otetun huoneiston vuokraamisesta saaduilla vuokratuloilla. Käytännössä tiedoksiantoon liittyvät ongelmat estävätkin usein nykyainsäädännön puitteissa taloyhtiötä ottamasta huoneistoja yhtiön hallintaan.

Osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan säädetään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvussa. Luvun 2 §:ssä säädetään tilanteista, joissa yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan. Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaisesti hallintaanottopäätös voidaan tehdä, mikäli osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:ssä säädetään varoituksen antamisesta. Pykälän 1 momentin mukaan hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä. Pykälän 2 momentissa säädetään, että varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Pykälän 3 momentin säädösten mukaisesti, jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan.

## Lakialoite LA 1/2024 vp

Suomessa Maailman postiliiton nimettynä operaattorina toimii Posti Oy. Venäjän hyökkäyssodan vuoksi Posti on 11.4.2022 alkaen keskeyttänyt kaiken kirje- ja pakettiliikenteen toistaiseksi Suomen ja Venäjän sekä Suomen ja Valko-Venäjän välillä perustuen Maailman postiliitto UPU:n sopimusten mukaisiin poikkeuksellisiin olosuhteisiin. Lähetykset, joita ei pystytä toimittamaan, palautetaan lähettäjäille.

Hallintaanotto-prosessin näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että mikäli Venäjällä asuvaa osakkeenomistajaa ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu eikä kirjattua kirjettä pysty toimittamaan, koska postiliikenne on keskeytetty, huoneistoa ei pystytä ottamaan yhtiön hallintaan, sillä varoitusta ei ole annettu laissa säädetyllä tavalla.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

*että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:*

## Laki

### asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 8 luvun 3 §:n 2 momentti seuraavasti:

#### 8 luku

#### Pääsy osakehuoneistoon ja osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

#### 3 §

#### *Varoituksen antaminen*

---

Varoitus on annettava tiedoksi siten kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Jos osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen taloyhtiön tiedossa oleva osoite sijaitsee ETA-alueen ulkopuolisessa maassa, johon postilain (415/2011) 24 a §:n mukaisesti nimetty Maailman postiliiton yleissopimuksen mukainen operaattori ei toimita kirjattuja kirjeitä, varoitus voidaan kirjatun kirjeen sijasta antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hal-

## Lakialoite LA 1/2024 vp

lintaan varoitetaan. Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

---

Helsingissä 9.2.2024

Suna Kymäläinen sd  
Anna-Kristiina Mikkonen sd  
Jani Kokko sd  
Saku Nikkanen sd  
Krista Kiuru sd  
Pia Hiltunen sd  
Aki Lindén sd  
Lauri Lyly sd  
Matias Mäkynen sd  
Riitta Mäkinen sd  
Johanna Ojala-Niemelä sd  
Nasima Razmyar sd  
Joonas Räsänen sd  
Timo Suhonen sd  
Paula Werning sd  
Tuula Väättäinen sd  
Pia Viitanen sd  
Ilmari Nurminen sd  
Eemeli Peltonen sd  
Piritta Rantanen sd  
Kim Berg sd  
Seppo Eskelinen sd