

2017

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

AJANKOHTAISTA
KIINTEISTÖJURIDIIKASSA 2017

Sisältö



s. 6



s. 9



s. 28

Sisällysluettelo	3
Toimitusjohtajan tervehdys Kannamme vastuuta yhdessä	5
Uusiutuvaa energiaa taloyhtiöön	6
Miten hankkia sähköauton latauspisteet taloyhtiöön?	6
Rakentamisen kestävä kehitys – kestävätkö asunnot?	9
Rakennuslupa, asemakaavamuutos vai poikkeamislupa?	11
Lisä- ja täydennysrakentaminen taloyhtiössä	12
Finlayson Oy – 200 vuotiaan uusi elämä	14
Ryhdyttekö ryhmäkorjaushankkeeseen?	18
Ullakkorakentamisen haasteet	20

Vastuullinen työnantaja – huolehdi työntekijöistäsi!	22
Yhtiön toiminta korjaushankkeessa	24
Asukkaan huolimattomuus koitui kalliiksi ...	26
Laki tiukkeni kiinteistönvälityksessä	27
Henna Julan läpikuultava todellisuus	28
Ajankohtaista	30
Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä ...	32
Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä	34
Referat på svenska	36
Henkilöstö	40
Kuvataiteilija, karikatyristi Teuvo Salmisen karikatyyripiirros asiantuntijoistamme	42

Osaava juristi kumppaniksesi, tuorein tieto käyttöösi

Palvelemme henkilö- ja yritysasiakkaita

- asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä
- isännöitsijätoimistoja ja välitysliikkeitä
- yrityksiä, yhteisöjä ja säätiöitä

Palveleva asianajotoimisto lähelläsi

- Osaamisemme kattaa kiinteistöihin, rakentamiseen, työsuhteisiin ja ympäristöön liittyvän juridiikan.
- Palvelujamme ovat mm. konsultointi, avustaminen neuvotteluissa, riita-asioiden hoitaminen sekä asiakirjojen ja asiantuntijalausuntojen laatiminen.
- Toimistomme sijaitsevat Helsingissä ja Tampereella, asiakkaitamme palvelemme joustavasti koko Suomessa.

Verkkopalvelu tukenasi, www.kak-laki.fi

Työskentelemme asiakkaidemme kanssa henkilökohtaisesti neuvotellen, käytännönläheisesti ja luotettavasti. Tämän lisäksi saat halutessasi verkkopalvelumme ja uutiskirjeemme avulla käyttöösi tuoreinta tietoa alan juridiikan kehittymisestä ja oikeuskäytännöstä.

Kannamme vastuuta yhdessä

Toimitilakiinteistöjen ympäristövaikutuksia säännellään jo varsin kattavasti. Asunto-osakeyhtiöissä sama kehitys on noussut esiin, kun vanhojen talojen peruskorjaukset ovat käynnistyneet. Se miten me hankkeita toteutamme, vaikuttaa pitkälle tulevaisuuteen.

Nyt kun "ison massan" korjaaminen on alkanut, meillä on erinomainen tilaisuus päivittää 1960–1970-luvuilla toteutettuja rakennuksia monipuolisesti. Ei pelkästään täyttämään nykynormeja, vaan vastaamaan seuraavien 30–50 vuoden tarpeita. Tämä koskee muun muassa uusiutuvien energialähteiden käytön mahdollisuuksia, materiaalivalintoja, täydennysrakentamista tai asumisviihtyvyyttä.

Erityisen hyvää ammattitaitoa vaatii myös rahoitustarpeiden ja -mahdollisuuksien harkinta. Rahoitustarve on samanaikaisesti merkittävä, joten on pohdittava muun muassa voidaanko peruskorjauksen yhteydessä tonttia tai rakennusta hyödyntää lisä- tai täydennysrakentamiseen? Ja voidaanko tätä kautta hankkia viisaasti varoja?

Tärkeä peruste lisä- tai täydennysrakentamiseen on tämän julkaisun teeman mukaisesti kestävä kehitys. Peruskorjattavaan ikään tulleella asuinalueella on toimiva infrastruktuuri. Meillä onkin hieno tilaisuus yhdistää taloyhtiöiden korjausurakat hyvään kaupunkirakentamiseen.

Laajat korjaus- ja kehittämishankkeet eivät ole tavanomaisia. Lisäksi ne ovat juridisesti monimutkaisia. Taloyhtiöltä edellytetäänkin hyvää ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Vastuuhenkilöiden tulee olla valppaina ja hyödyntää asiantuntijoiden apua.

Me olemme mukana hankkeissa usein jo alkuvaiheessa taloyhtiö- ja ympäristöjuridiikan osaajina. Puhumattakaan hankkeiden konkretisoituessa, kun puhutaan aie- tai urakkasopimuksista, yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkaiden yhdenvertaisuudesta, rasitesopimusten tekemisestä ynnä muista sovittavista asioista.



Osaamista ja palvelua lähelläsi

Vuonna 2016 avasimme toimiston Tampereelle. Näemme, että asiakkaidemme laadukas palvelu edellyttää myös paikallistuntemusta. Siksi toimisto keskeisimmässä Suomessa on meille tärkeä – ja kiitos, olemme saaneet hyvän vastaanoton.

Aloitin Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n toimitusjohtajana syyskuussa 2016. Nyt voin "läheltä työtämme seuranneena" sanoa, että kaikki juristimme palvelevat asiakkaitamme erittäin sitoutuneesti ja valveutuneesti. Taloyhtiömaailma on kotikenttämme ja sen säännöt toinen luonteemme.

Vuonna 2017 Suomi täyttää 100 vuotta. Rakennukset ovat näkyvä ja rakastettu osa yhteiskuntaamme ja perimäämme. Myös tästä syystä kannustan tarttumaan taloyhtiön asioihin tarmokkaasti luottaen siihen, että aktiivinen ja osaava toiminta turvaa taloyhtiön kehittymisen ja rakennusten säilymisen hyvässä kunnossa. Tästä kannamme vastuuta yhdessä.

Kai Haarma
toimitusjohtaja, OTK



Marina Furuhjelm (vas.) ja Annika Kemppinen Vanhassa kauppahallissa, joka on palvellut asiakkaita jo vuodesta 1889. Helsingin vanhin kauppahalli sijaitsee Etelärannassa lähellä Kauppatoria. Kauppahalli remontoitiin vuosina 2013–2014.

PUHEISSA NYT

Luitko Marina Furuhjelmin blogin 9.8.2016?

*Piuhat kiinni ja menoksi
– näinkö se menee?*



Uusiutuvaa energiaa taloyhtiöön

Uusiutuvan energian hyödyntäminen taloyhtiöissä on uudehko ilmiö. Energiamuodon vaihtaminen vaikkapa öljylämmityksestä maalämpöön tulee ajankohtaiseksi, kun vanhat laitteet ovat tulleet tiensä päähän. *Teksti: Annika Kemppinen, asianajaja*

Yleisin uusiutuvan energian muoto on maalämpö, mutta myös aurinkopaneeleita on kokeiltu taloyhtiöissä. Oli valittu uusiutuvan energian muoto mikä tahansa, muutoksen toteuttaminen vaatii hintavaa laitteistoa ja asennustoimenpiteitä. Maalämpöjärjestelmän käyttöönotto voi merkitä lähes koko piha-alueen uusimista istutuksineen, kun pihalle porataan maalämpöä varten lukuisia reikiä.

Energiamuodon muutos on uudistus, josta päättäminen kuuluu yhtiökokouksen toimivaltaan. Yhtiökokouksessa päätös syntyy enemmistön kannattaessa hanketta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan uudistuksia varten voidaan periä vastiketta, jos uudistuksella kiinteistö tai rakennus saataan vastaamaan ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia eikä

osakkeenomistajan maksuvelvollisuus muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Maalämpö vai aurinkopaneelit?

Maalämpö lienee katsottavissa tavanomaiseksi taloyhtiöissä eivätkä kustannukset muodostu kohtuuttomiksi, jos hankinta katetaan lainalla. Tarkoituksena maalämpöhankkeissa on, että investointi maksaa itsensä takaisin jollain aikavälillä.

Aurinkopaneelit ovat maalämpöä harvinaisempia eikä energiamuoto sovellu Suomen oloissa ainoaksi energianlähteeksi. Aurinkopaneelien hankintakin voitaneen rahoittaa vastikevaroin, varsinkin jos hankintakustannukset ovat järkevässä suhteessa paneelien tuottamasta energiasta saatavaan säästöön. ■

Miten hankkia sähköauton latauspisteet taloyhtiöön

Sähköautojen yleistyminen on saanut myös taloyhtiöt pohtimaan sähköautojen latauspisteiden toteuttamista kiinteistölle. *Teksti: Marina Furuholm, asianajaja*

Autopaikan varustaminen sähköauton latausmahdollisuudella on helppointa, jos toimenpide ei vaadi muutoksia yhtiön sähköverkkoon ja hanke koskee yhtiön hallinnassa olevia autopaikkoja. Näin on yleensä silloin, kun muutama autopaikka varustetaan sähköauton latausmahdollisuudella ja toimenpide voidaan toteuttaa nykyisen sähköverkon puitteissa.

Jos yhtiö haluaa varustaa kaikki yhtiön autopaikat latauspisteillä, tarkoittaa tämä usein muutoksia yhtiön sähköverkkoon sekä -liittymään. Jos lämpötolpat uusitaan älytolpiksi, voidaan sähköautojen lataus yleensä toteuttaa kaikille autopaikoille ilman muutoksia sähköverkkoon. Älytolppa on perinteisen lämpötolpan korvaava laite, joka sisältää mm. auton lämmityksen ja sähköauton lataustoiminnot.

Päätöksenteko: tavanomainen uudistus vai ei

Jos yhtiön sähköverkko on vanha ja tekniseltä käyttöiältään uudistuksen tarpeessa, yhtiö voi sähköverkon saneerauksen yhteydessä varustaa autopaikat latausmahdollisuudella. Tästä voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöllä, ja vastiketta ovat velvolliset maksamaan yhtiön kaikki osakkaat. Kysymys on tällöin tavanomaisesta yhtiön peruskorjaus-/perusparannus-

hankkeesta. Enemmistöpäätöksen tekeminen edellyttää, että hankkeen kustannusrasitus pysyy kohtuullisena.

Sähköautojen latausmahdollisuuteen varautuminen tulevaisuudessa, kuten esimerkiksi sähköautojen latausvalmiuden mahdollistavan kaapelointityön tekeminen taloyhtiön muutoin toteutettavan piharemontin yhteydessä, on yhtä lailla sellainen perusparannus, josta voidaan päättää enemmistöpäätöksellä.

Sen sijaan sähköverkon saneeraus ja kapasiteetin lisäys vain sähköautojen latausmahdollisuuden mahdollistamiseksi vaatisi kaikkien sellaisten osakkaiden suostumuksen, joilta peritään vastiketta hankkeen kustannusten kattamiseen. Tässä tapauksessa hanketta ei siis voida pitää ns. tavanomaisena uudistuksena.

Uudistuksen teettäminen ulkopuolisella

Yhtiö voi hankkia pysäköintialueen uudistamisen palveluittomittajalta, joka huolehtii kaikista toimenpiteistä ja hankinnoista. Päätöksentekovaatimuksiin ei vaikuta se, hankitaanko sähköautojen latauslaitteet investointeina vai palveluna, vaan ratkaisevaa on, pidetäänkö sähköautojen latauksen vaatimaa tekniikkaa taloyhtiöissä ns. tavanomaisena uudistuksena vai ei. ■

Palveleva toimistomme Tampereella

Avasimme kesäkuussa 2016 toimiston Hämeensillan kupeeseen, niin kutsuttuun Ruuskasen taloon. Avajaisia vietimme elokuussa noin sadan paikalle saapuneen vieraamme kanssa.

Olemme hyvin iloisia saamastamme vastaanotosta. Voimmekin tarjota kaikki kiinteistöalan juridiset palvelumme entistä vaivattomammin pirkanmaalaisille ja lähikuntien asiakkaille.

Lisäksi pystymme palvelemaan entistä paremmin asiakkaitamme, jotka toimivat pääkaupunkiseudun lisäksi muilla kasvualueilla Suomessa.

Toimiston vetäjänä on asianajaja Ari Kanerva. Hän työskentelee edelleen myös Helsingissä. Hänen lisäksi asiakkaitamme palvelevat kaikki kiinteistöalaan perehtyneet juristimme.

Tule käymään tai soita:
Koskikatu 7 A 1, 33100 Tampere
puh. 029 360 1200



Tutustu verkko- palveluumme

**Voit tilata Ajankohtaista
kiinteistöjuridiikassa -uutiskirjeen
ja lukea uutisia lainsäädännöstä
ja oikeuskäytännöistä.**
www.kak-laki.fi

Voit lukea viestin myös selaimessasi **ESITÄ**

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

2016

AJANKOHTAISTA KIINTEISTÖJURIDIIKASSA

Tämä on Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n uutiskirje.

Toivomme, että kiinteistöalan juridiikan ajankohtaisesta koosteesta on sinulle hyötyä. Voit myös lähettää aloosiosta löytyvän valikon kautta uutiskirjeen edelleen kollegallesi.

Seuraavan kerran lähetämme uutiskirjeen joulukuussa! Mukavaa talven alkua sinulle!

Ajankohtaista lainsäädännössä

Kiinteistövero korotetaan – kuinka paljon sinun kiinteistösi verotaakka kasvaa?

Kiinteistövero on maan ja rakennusten omistukseen perustuva vero, jonka määrä perustuu näiden omistuksen arvoon. Kiinteistön omistaja maksaa veron kiinteistön sijaintikunnalle. Hallituksen säästötavoitteet näkyvät nyt myös kiinteistöjen verotuksessa. Kiinteistöveroon on tulossa kokonaisuudessaan 50 miljoonan lisäkorotus. Summasta 9 miljoonaa on määrä verottaa asuinkäyttöön kaavoitetun rakennusmaan kiinteistöverosta.

Lue lisää »

Ajankohtaista oikeuskäytännössä

Kiinteistön ostaja – ilmoita mahdollisista virheistä ja vaatimuksista hyvissä ajoin!

Kiinteistön ostajalla on velvollisuus ilmoittaa myyjälle kohtuullisessa



SEURAAVILLA SIVUILLA KÄSITTELEMME
KATTAVASTI LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISTA.

Matti Kasso (oik.) ja Jaakko Kanerva kuvattiin Helsingin Kauppatorin ja Senaatintorin välissä, Torikorttelissa. Perusteellisen kunnostustyön jälkeen Torikorttelissa avattiin vuonna 2016 mielenkiintoinen kaupunkikohde: Helsingin vanhimpiin kortteleihin on rakennettu viihtyisiä tiloja kaupunkilaisille. Tilat olivat aiemmin virasto- ja toimistokäytössä.

Rakentamisen kestävä kehitys – kestävätkö asunnot?

Rakentamisen laatuongelmat ovat valitettavan jokapäiväisiä. Käyttäjät kohtaavat niitä mm. kodeissaan, työpaikoillaan ja kouluissa. Kun ongelma tunnistetaan, ollaan eilistä viisaampia. Emme olisi viisastuneet vahingosta, jos rakenteiden olisi annettu kuivua riittävästi, ellei 1970-luvulla olisi keksitty keinoa parantaa rakennusten lämmöneristystä matalaperustuksilla ja valesokkeleilla tai jos vanhan rossipohjan tuuletusta ei olisi pantu umpeen energian säästämiseksi.

Teksti: Matti Kasso, asianajaja

Ongelmien syinä ovat usein väärät rakennustavat, tuhoisat korjaukset tai hoidon laiminlyönti. Aikanaan hirsi-runkoiset talot tehtiin kivijalan päälle ja alapohja tuuletui tehokkaasti – ei ehkä paljain jaloin käveltävä lattia, mutta ei myöskään laho- tai mikrobivaurioita. Sitten tulivat lautarunkoiset pientalot, joissa oli usein maanvastainen kellaritila, perunoiden ja polttopuiden säilyttämiseen. Seuraava sukupolvi otti kellarit parempaan käyttöön, saunoiksi ja märkätiloiksi. Aina ei muistettu selvittää, pysyykö maakosteus talon ulkopuolella.

Sitten keksittiin, että tasakattoinen pientalo on modernimpi kuin harjakattoinen, myös sade- ja lumivyöhykkeellä. Vähitellen tähän rakennuskantaan on kattoremontin yhteydessä noussut harjakatto.

Energiatalouden parantaminen vaikutti olennaisesti matalaperusteisten pientalojen syntyyn valesokkeleineen. Toki oli mukavaa, kun taloon ei tarvinnut kiivetä portaita pitkin. Tätäkin satoa korjataan kauppariitojen ja asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten yhteydessä.

Entäs tulevaisuudessa?

Aikansa tuote on seuraavan aikakauden viisaiden käännettävänä. Kun tiedämme, että rakenne toimii toisin, ollaan viisaampia kuin suunnittelijat aikanaan. Mistä juuri nyt tiedämme, kuinka asia oikeasti on ja miten hyvä talo rakennetaan?

Nämä kysymykset ovat rakentajien, suunnittelijoiden, valvojien ja kaavoittajan mielessä. Kun virheitä on tehty, mikä takaa, ettei niitä tehdä jatkossakin? Mitkä ovat lasitalojen tyyppiongelmat 10 tai 20 vuoden kuluttua tai minkälaista asumisterveyttä mahdollisimman tiiviit tai energiaomavaraiset rakennukset lopulta tuottavat? Yleensä ei voi etukäteen tietää, jos onkin väärässä – eikä jälkiviisautta saa ostaa ennalta.

Asuntokauppalain ja maakaaren virhesäännöksiin kuuluu kysymys, onko kaupan kohde ollut sopimuksen mukainen vai ei? Tiedonantovirheiden ja ns. salaisen virheen lisäksi sopimuksenmukaisuuteen vetoaminen madaltaa oikeuskäytännönkin mukaan virheen kynnystä, mutta asettaa samalla ratkaistavaksi kysymyksen, onko kaupan kohde sopimuksen mukainen, jos siinä on aikakautensa tyyppinen rakenne, joka on kuitenkin myöhemmän viisauden perusteella luokiteltu riskirakenteeksi. Jos rakennus on tehty aikansa määräysten mukaan, siinä ei tavallisesti katsota olevan virhettä siinä mielessä, että jotain olisi tehty väärin. Rakenne voi olla myös ominaisuus. Jos kuitenkin pitää korjata, että taloa tai asuntoa voidaan käyttää sovittuun tarkoitukseen, ollaan virhekyynnyksen äärellä.

Kaikissa riskirakenteiksi luokitelluissa rakenteissa ei onneksi ole korjattavaa, eivätkä kaikki riskit toteudu koskaan. On vaikea uskoa, että tämän päivän ja tulevaisuuden uudet tekniikat eivät toisi mukanaan uusia virheitä. Parempaa on kuitenkin haettava ja sitä varten on tietoa enemmän kuin koskaan. Haastetta riittää, ammattilaisillekin. ■

PUHEISSA NYT

Luitko Ari Kanervan blogin 29.8.2016?

Kuuleeko Sipilä ja Orpo:

Porkkanaa kiitos – tai edes kiitos!

Rakennuslupa, asemakaava-muutos vai poikkeamislupa?

Poikkeus- ja rakennusluvut ovat lisärakentamisen ja täydennysrakentamisen edellytyksiä.

Teksti: Jaakko Kanerva, asianajaja

Täydennysrakentamisessa on pohjimmiltaan kysymys siitä, onko rakennusoikeutta olemassa, saako sitä lisää ja miten sitä voidaan käyttää. Täydennysrakentaminen voidaan toteuttaa suoraan rakennusluvalla, mikäli tontilla on yhä rakennusoikeutta jäljellä ja hanke on muutoin asemakaavan mukainen. Rakennusluvan yhteydessä on mahdollista poiketa vähäisesti asemakaavasta. Mikäli rakennusoikeutta ei ole käytettävissä, voidaan poikkeamispäätöksellä toteuttaa pienehköjä hankkeita. Poikkeaminen tarvitaan tällöin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseen. Pienehkönä poikkeamisena rakennusoikeuden osalta pidetään yleensä noin 10–15 prosentin ylitystä. Yleensä on tarvetta poiketa rakennusoikeuden ylityksen ohella muutenkin asemakaavasta, kuten käyttötarkoituksen muutoksen, rakennusalan ylityksen tai suojelun tms. vuoksi. Jos hanke vaatii poikkeamisluvan, se tulee saada ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Poikkeamispäätös on voimassa enintään kaksi vuotta, jona aikana rakennuslupahakemus pitää laittaa vireille.

Asemakaavamuutos vai poikkeamislupa?

Suuremmat lisä- ja täydennysrakentamishankkeet vaativat yleensä asemakaavamuutoksen. Asemakaavamuutos viedään läpi maankäyttö- ja rakennuslain vuorovaikutusmenettelyä koskevien säännösten mukaan. Yleisesti ottaen, ja ilman mahdollisia valituksia, poikkeamislupa on noin 2–3 kertaa nopeampi saada kuin mitä asemakaavamuutokseen kuluu aikaa. Jos tontinomistajalle tulee täydennys- tai lisärakentamisesta johtuvasta asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä, kaupungin kanssa neuvotellaan ensisijaisesti maankäytösopimus, jossa sovitaan kaupungille maksettavasta korvauksesta.

Lisä- ja täydennysrakentaminen on kaupunkiseuduilla hyvin suosittua, sillä se hyödyttää usein sekä kiinteistönomistajaa että kaupunkia. Vuoropuhelu kaupungin eri viranomaisten kanssa on erittäin tärkeää ja teknisen, taloudellisen ja juridisen asian-tuntijan käyttäminen on suositeltavaa. ■





Avasimme toimiston Tampereelle kesällä 2016.



Lisä- ja täydennysrakentaminen taloyhtiössä

Taloyhtiöllä on erilaisia tapoja toteuttaa lisä- ja täydennysrakentamista ja näin saaduilla varoilla rahoittaa peruskorjauksia. Lisä- ja täydennysrakentamishankkeet edellyttävät huolellista valmistelua ja päätöksentekoa yhtiökokouksessa. Myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla päätöksentekoa koskevia säännöksiä, joita pitää noudattaa.

Teksti: Ari Kanerva, asianajaja

Koska taloyhtiön toimialaan ei kuulu rakennuttamiseen liittyvä riskien ottaminen, se ei voi toimia rakennuttajana, vaan rakennusoikeus tulee myydä ulkopuoliselle toimijalle. Yhtiön hallussa olevan tilan myynti tapahtuu suunnatulla osakeannilla. Taloyhtiöön tulee näin uusia osakashallinnassa olevia huoneistoja. Uusien osakkeiden merkintähintana saadut varat ovat yhtiölle verovapaata pääomasijoitusta.

Taloyhtiön omistamaa tonttia voi olla mahdollista lohkoa, jolloin tontti jaetaan kahteen osaan ja uusi tontti myydään esimerkiksi rakennusliikkeelle. Tällaisesta omaisuuden myynnistä saatu tulo on yhtiölle veronalaista. Omaisuudesta saadusta myyntihinnasta ei kuitenkaan veroteta erikseen, vaan myyntitulo on myyntitilikauden tuloa muiden tulojen ohessa. Jos myynnistä saadut varat käytetään samalla tilikaudella vuosikuluna vähennettävään korjausurakkaan, ei myyntitilikaudelta synny verotettavaa voittoa.

Jos asunto-osakeyhtiön kiinteistöstä erotetaan osa, joka myydään esimerkiksi uuden asunto-osakeyhtiön perustamista varten, voidaan päätös tehdä yhtiökokouksessa enemmistöllä. Kiinteistön osa voidaan erottaa esimerkiksi lohkomalla tai uusi rakennus voidaan rakentaa samalle tontille hallinnanjakosopimuksin. Jos kiinteistön osan luovuttamisen johdosta yhtiöjärjestykseen joudutaan tekemään muutoksia, päätös tehdään 2/3-enemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Päätös voidaan tehdä normaalilla enemmistöllä, kun luovutus koskee vain sellaista kiinteistön osaa, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja, eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen. Muutoin päätökseen vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus.

Jos uudisrakennus tulee osaksi nykyistä taloyhtiötä, yhtiökokous päättää rakennusoikeuden myymisestä, tähän liittyvästä yhtiöjärjestyksimuutoksesta ja uusien osakkeiden antamisesta. Päätös vaatii 2/3-enemmistön yhtiökokouksessa. Poikkeustilanteissa päätös saatetaan vaatia jonkun osakkeenomistajan nimenomaisen suostumuksen. Kyse on tilanteesta, jossa uusi rakennus esimerkiksi varjostaa huomattavasti jotakin huoneistoa ja vaikuttaa alentavasti huoneiston arvoon. Vaikutuksen tulee kuitenkin olla objektiivisesti arvioiden olennainen.

Pienimuotoisemmassa rakentamisessa, kuten ullakkorakentamisessa, edetään päätöksenteossa kuten kokonaan uuden rakennuksen rakentamisessa. Yhtiökokous päättää 2/3-enemmistöllä yhtiöjärjestyksimuutoksesta ja uusien osakkeiden antamisesta.

Aloite asunto-osakeyhtiössä sijaitsevan osakashallinnassa olevan liikehuoneiston muuttamisesta asuinkäyttöön tulee yleensä ko. huoneiston osakkeenomistajalta. Päätöksenteko edellyttää tällöinkin yhtiöjärjestyksimuutosta, joka vaatii ko. huoneiston osakkeenomistajan suostumuksen lisäksi 2/3-enemmistöä yhtiökokouksessa.

Päätöksessä on otettava huomioon, onko asuinhuoneistoksi muutettavasta liikehuoneistosta maksettu voimassaolevan yhtiöjärjestyksen mukaan ns. jyvitettyä, esimerkiksi kaksinkertaista, vastiketta verrattuna asuinhuoneistoihin. Käyttötarkoituksimuutoksen yhteydessä jyvitetty vastikkeet jäävät pääsääntöisesti ennalleen, sillä jyvityksen poistaminen vaatii kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen. ■

Finlayson Oy – 200 vuotiaan uusi elämä

Hyvän designin tehtävä on tuoda ihmisten elämään kauniita asioita ja helpottaa arkea. Minä liitän siihen mukaan kolmannen ulottuvuuden, ja se on tuoda oivalluksia ihmisten elämään. Näin pohtii Jukka Kurttila, design-talo Finlaysonin toimitusjohtaja ja osakas. Teksti: Satu Juvonen, Mainentekijät Oy Kuvat: Finlayson

Vuonna 2014 Jukka Kurttila kysyi Finlaysonilla, mikä on yrityksen viimeisin design-oivallus. Kului kaksi päivää ennen kuin hän sai vastauksen, että ”pussilakana vuodelta 1964”.

Kurttila oli juuri ostanut Finlaysonin yhdessä kumppaniensa kanssa. Todettiin, että nyt on lähdettävä etsimään rohkeasti uusia juttuja.

- Kun ajatellaan, mistä mielenkiinto syntyy kaltaistamme yritystä kohtaan, niin tietysti hyvästä designista. Mutta kiinnostus edellyttää uudistamista. Design kaipaa ravistelua, Kurttila sanoo.

Kysymyksiä ilmassa

Jukka Kurttila kertoo, että vasta ”taloon sisälle tultuaan” hän alkoi nähdä, mikä yhtiö todellisuudessa oli, miten hieno tarina ja pitkä historia olivat sen taustalla.

- Petri Pesonen, yrityksemme luova johtaja ja yksi osakkaitamme, kantoi kanssani esiin 134 kuosia, joita täällä oli tehty vuoden aikana. Levitimme ne eteemme lattialle.

- Kysyimme ”mikä helvetti yhtiön design-strategia on”. Strategian tulisi jäsentää sitä, mitä me teemme. Edessämme oleva kuva oli epäselvä, vähän pölyinen ja tunkkainen. Kysyimme, mitä Finlayson tekee?

- Oivalsimme, että olemme 200 vuotta vanha yritys. Me aloitimme kankaiden tekemisen silloin, kun suomalaiset nukkuivat oljilla ja kulkivat susiturkeissa. Meillä on ollut kansanhuollon tehtävä: me ollaan kasvettu suomalaisen arjen mukana. Me ollaan kankaistettu Suomi.

Design-strategia mullistuu

- Uusi design-strategia sai tämän oivalluksen jälkeen muotonsa: meidän tehtävämme on rakastaa ihmisten arkea ja elämää enemmän kuin itseämme. Se on tosi vapauttava design-strategia ja se selittää, mitä me teemme ja miten me suhtaudumme designiin, Kurttila sanoo edelleenkin ilahuneena.

Finlaysonin mallisto jäsenneltiin uudestaan: syntyi Ihana-kuosi, Tyylikäs-kuosi ja Jännittävä-kuosi. Yrityksessä tiedetään mm. tutkimusten ja ostokäyttäytymisen valossa tarkkaan, kuinka paljon suomalaiset pitävät eri kuoseista.

- Mallistomme on peilikuva suomalaisesta mielenmaisemasta, ihmisten arjen todellisuuksista, Kurttila yksinkertaistaa ja kertoo, että Finlayson tutkii paljon suomalaista arkea ja arvostuksia.

- Näistä syistä pystymme tekemään tuoteinnovaatioita ja uutta designia koko ajan. Moni designitalo kuristaa itsensä melkein hengiltä, kun niillä on niin tiukka design-strategia. Ne eivät pysty leikkimään tai kokeilemaan.

Muutos energisoi koko yrityksen

Uusia omistajia pisti silmään myös se, että yritys ”käyttäytyi” kuin vanha, tuotantolähtöinen teollisuusyritys, vaikka maailman sen ympärillä oli muuttunut.

- Me toimimme tänne luovan organisaation johtamismallit. Ne ovat hyvin kuluttajalähtöisiä, hyvin design-orientoituneita sen sijaan, että puhuttaisiin vain tuotannosta, toimitusehdoista tai -kuluista. Se on ollut valtava muutos.

toimitusjohtaja
Jukka Kurttila, Finlayson Oy



- Ostimme yrityksen, mutta luottamusta ei voi ostaa. Alussa herätimme vastarintaa ja pelkojakin, minkä hyvin ymmärrän. Mutta kun ihmiset tajusivat, mitä me ollaan tekemässä, niin käytöömme vapautui valtava määrä energiaa.

- Täällä on koettu, että nyt saa tuoda esiin omia mielipiteitä ja näkemyksiä. Saamme jatkuvasti pidäteltyä osaamista käytöömme ja jengillä on suuri halu näyttää osaamisensa. Me monesti vain "nojaillaan taakse päin" ja ihaillaan meininkiä.

- On aivan mieletöntä saada elää tällaista muutosta. Jokaisen ihmisen pitäisi kokea tällainen yrityskulttuurin muutos ainakin kerran elämässään.

Tätä sanoessaan Jukka Kurttilan rauhallinen olemus suorastaan säteilee.

Design ja vastuu kutoutuvat yhteen

Finlayson saavutti vuonna 2016 Suomen kuudenneksi vastuullisimman yrityksen aseman (Sustainable Brand Index™). Kurttila kuvailee ensi kosketuksiaan Finlaysonin vastuullisuuteen.

- Ajattelimme, että yhtiöllä täytyy olla sielu, kun se on niin vanha ja sen tuotteita on lähes kaikissa kodeissa. Luimme alussa paljon kirjoja Finlaysonista ja vastaan tuli aina firman vastuullisuus.

Kurttilan mukaan vastuullisuus oli tärkeää James Finlaysonille ja hänen jälkeensä von Nottbeckeille. He kantoivat vastuuta yhteisöstä, työntekijöistä ja näiden perheistä. He olivat valmiita tekemään asioita yhteisön hyväksi.

Jukka Kurttila, mitä sinä johdat?

Johdan wau-ilmiöitä ja haen ideoita. Niiden ei tarvitse olla valtavia bisnesideoita, vaan ne voivat olla sellaisia, että "wau, tuo on hieno juttu, se me tehdään". Vaistoan, kun jokin on tärkeä juttu, ja siihen tartutaan porukalla.

En niinkään johda prosessia, vaan lopputulosta, lopputulosta. Minusta on tosi tärkeää, että organisaatio on motivoitunut ja innokas ja että ihmiset kokevat menestyksen tunnetta. Uskon, että voittojen tie on parempi kuin epäonnistumisten välttämisen tie.

- Tämä iski meihin kauhean voimakkaasti. Historiasta löytyi meidän arvomaailma: vastuullisuus, rohkeus, itsenäinen ajattelu ja kiinnostus maailmaa kohtaan.

- Nämä arvot ovat muuttuneet tekemiseksi. Heti alussa toteutui Tom of Finland -mallisto. Se ottaa kantaa suvaitsevaisuuden kautta vastuullisuuteen. Eihän me voida olla tekemättä Tom of Finlandia, kun sellainen mahdollisuus tulee eteen. Tai me ei voida olla auttamatta hädässä olevia ihmisiä, jos meillä on mahdollisuus auttaa. Niin kuin me tehtiin silloin, kun me jaettiin 5000 pussilakanaa ensimmäiseen pakolaisaaltoon.

- Olemme huomanneet, että oma jengi on kauhean ylpeä siitä, mitä me tehdään. Mä väitän, että se on hyvää työ-toimintaa, kun me ollaan hyviä. Mieluummin hyviä kuin pahoja, Kurttila tokaisee suoraan.

Tuotantoketju videoituna kankaaseen

Finlayson kertoo verkkosivuillaan tietoja yhteistyökumppaneistaan. Finlayson on myös videoinut mm. pussilakanan koko valmistusprosessin. Tieto liitetään pussilakanoihin AR-tekniologian avulla. Asiakas voi ladata yrityksen verkkopalvelusta Finlayson Plus -appsin. Kun kännykän vie tuotteen eteen, niin tuotannosta kertova video käynnistyy.

- Kukaan muu maailmassa ei avaa näin läpinäkyvästi tuotantotoaan. Haluamme näyttää, että meillä ei ole mitään salattavaa. Jos me joskus jäädytään jostain epäkohdasta kiinni, niin toivomme, että se kerrotaan meille nopeasti. Näin voimme korjata asian, Kurttila korostaa.

Räsymatot hurmasivat suomalaiset – miksi?

Miksi ei, Kurttila kysyy. Suomeen tuodaan vuosittain 90 000 kg tekstiilejä. Lopulta ne päätyvät kaatopaikalle. Toivon, että viiden vuoden päästä ainakin puolet menisi kierrätykseen, hän tiivistää.

Finlaysonin teettämä tutkimus kertoo, että Suomessa on noin 250 milj. euron edestä ns. komerotekstiilejä, joita ei heitetä pois, mutta ei käytetäkään.

- Suunnittelijamme ideoivat tuotteen kierrätystekstiileille. Näin syntyivät räsymatot, jotka tehtiin vanhoista lakanoista. Taloudelliset mittarit eivät tukeneet suunnitelmaa. Kuluja kertyi joka käännteessä: itse keräysvaihe lehti-ilmoituksineen ja lajitteluihin koko Suomesta piti organisoida ja sen jälkeen kerättyjen kankaiden käsittely puhtaiksi kudottaviksi matonkuteiksi. Myös kutomot piti löytää.

Keräys yllätti Finlaysonin. Ensimmäisellä kierroksella kankaita kertyi 20 000 kg. Samoin valmiiden tuotteiden myynti yllätti: räsymattotuotteet loppuivat kaupoista hetkessä.

- Emme olisi tehneet tätä, jos tekisimme juttuja vain laskutikku kädessä. Lopulta hanke muodostui tarinaksi ja menestystuotteeksi. Ja vaikka meillä on panostettu erityisesti designiin, niin toinen puoli menestyksestä tulee vastuullisuudesta, Kurttila toteaa painokkaasti. ■





Vuonna 2016 Finlayson investoi kasvuun, kansainvälisyyteen ja uusiin tuotteisiin. Pohjoismaat ovat yrityksen kotimarkkina-aluetta. Etelä-Koreassa, Japanissa ja Kiinassa markkinaa avataan lisensseillä. Vastaanotto on ollut hyvä: Finlaysonin tarina ja skandinaavinen, minimalistinen tyyli kiinnostavat.

Ryhdyttekö ryhmäkorjaushankkeeseen?

Ryhmäkorjaushankkeella tarkoitetaan usean eri asunto-osakeyhtiön yhteisesti toteuttamaa peruskorjaushanketta. Tällöin tavoitellaan tyypillisesti kustannussäästöä mittakaavaedun myötä. Työmaapalvelujen ja -järjestelyjen kustannuksissa sekä urakan hankintojen kuluissa voidaan säästää, kun usean asunto-osakeyhtiön hanke toteutetaan yhtenä urakkana. *Teksti: Aki Rosén, asianajaja*

Ryhmäkorjaushankkeisiin sovelletaan asunto-osakeyhtiölaissa samoja säännöksiä, kuin yhtiön yksin toteuttamiin peruskorjaushankkeisiin. Pääsääntö on, että hankkeesta päätetään yhtiökokouksessa. Päätöksen edellytyksenä on, että ehdotusta on kannattanut yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä.

Laajoja peruskorjaushankkeita joudutaan käsittelemään useassa yhtiökokouksessa: aluksi päätetään hankesuunnitelman tilaamisesta. Seuraavassa kokouksessa tehdään valintoja hankesuunnitelmassa esitettyjen vaihtoehtoisten ratkaisumallien välillä sekä päätetään hankkeen rahoittamisesta. Ryhmäkorjaushankkeissa tarvitaan usein vielä yksi yhtiökokous, jossa ennen hankesuunnittelua päätetään, lähdetäänkö mukaan ryhmäkorjaushankkeeseen.

Suunnitelmallisuus korostuu

Jotta ryhmäkorjaushankkeista saadaan paras mahdollinen hyöty, asunto-osakeyhtiöiden on syytä panostaa kiinteistönpidon suunnitelmallisuuteen. Kiinteistönpidon suunnitelmallisuuden lisääminen oli myös yksi vuonna 2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain tavoitteista. Tämän jälkeen jokaisessa taloyhtiössä on pitänyt vuosittain käsitellä hallituksen kirjallinen selvitys rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidon tarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Selvityksen tulee kattaa ne toimet, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Edellä mainittu viiden vuoden ajanjakso on pitkäntähtäimen suunnittelun näkökulmasta lyhyt. Keskimääräinen, peruskorjaushankkeen rahoittamiseksi otettavan lainan laina-aika lieenee vähintään 10–20 vuotta. Siksi olisikin hyödyllistä, että myös asunto-osakeyhtiön näkökulma kiinteistönpitoon kattaisi vähintään saman ajan. Silloin on mahdollista arvioida sitäkin, tuleeko ao. lainan maksuaikana toteutettavaksi muita suuria peruskorjaushankkeita, joiden rahoittaminen tulee aiheuttamaan osakkaille lisärasitusta.

Ryhdy ajoissa toimiin

Jos peruskorjauksiin ryhdytään vasta siinä vaiheessa, kun rakennus on joltain osin saavuttanut teknisen käyttöikänsä pään ja korjaustarve on välitön, ei ole enää mahdollista selvittää, olisiko muita yhtiöitä, joiden kanssa korjaaminen yhdessä olisi järkevää.

Kun yhtiöillä ei useimmiten ole samaa isännöitsijää tai isännöintitoimistoa, samoja hallitusten jäseniä tai osakkaita, tietojen saaminen muista samanlaista peruskorjausta suunnittelevista asunto-osakeyhtiöistä voi olla vaikeaa. Tämänkin vuoksi riittävän pitkälle tulevaisuuteen yltävä kiinteistönpidon suunnittelu helpottaa ryhmäkorjaushankkeisiin ryhtymistä. Omissa tiedoissa, jota jakamalla voit löytää läheltä muita samanlaisia ja voit tunnistaa yhteisen intressin yhdessä tekemiselle.

Samanlaiset rakennukset – erilaiset ratkaisut

Asunto-osakeyhtiöt saattavat yliarvioida rakennustensa yksilöllisyyden. Käytännössä likimain samaan aikaan rakennetuissa rakennuksissa on käytetty saman tyyppisiä ratkaisuja. Tällöin ryhmäkorjaushankkeen mahdollisuudet ovat hyvät.

Ryhmäkorjaushanke ei kuitenkaan estä osakkaita toteuttamasta osakasmuutostöitä eikä pakota asunto-osakeyhtiöitä tekemään korjaushanketta identtisellä tavalla jokaisessa yhtiössä. Esimerkiksi viemäriuudistus voidaan samassa ryhmäkorjaushankkeessa toteuttaa osassa yhtiöitä sukittamalla ja osassa perinteisellä tavalla. Huomattava on, että mitä enemmän perusratkaisu eri yhtiöissä on samankaltainen, sen suurempi on yhtiöiden saama hyöty.

Rahoittamisen mahdollisuudet kehittyvät

Asunto-osakeyhtiöillä voi olla hyvin erilaiset tavoitteet kiinteistönpidossaan. Osa yhtiöistä voi olla kiinnostunut rahoittamaan peruskorjauksia esim. täydennysrakentamisella, kun osa yhtiöistä arvostaa väljästi rakennettua pihapiiriään.

Tällä hetkellä oikeusministeriöllä on vireillä purkavaa lisärakentamista koskeva selvitys. Jos purkavan lisärakentamisen toteuttaminen helpottuu, osa asunto-osakeyhtiöistä voi päätyä myös peruskorjaamisen sijasta purkamaan yhtiön rakennuksen ja rakennuttamaan tilalle uuden, aiempaa suuremman rakennuksen. ■



Aki Rosén

Ryhmäkehityshanke soveltuu hyvin mm. tämän kaltaiseen tilanteeseen:

- korjattavat rakennukset samalla alueella
- rakennukset samantyyppisiä (teknisesti ja tilaratkaisultaan)
- rakennukset samanlaisia iältään ja kooltaan
- taloyhtiöiden samanlainen korjaustarve (PTS-tilanne)
- otollisempia kohteita 1960–1970-luvuilla rakennetut elementtirakennukset
- ryhmäkorjaushankkeen optimikoko 4–7 taloyhtiötä

Artikkelia varten haastateltiin myös hallituksen puheenjohtaja Juuso Hämäläistä Valvontakonsultit Oy:stä.



Katse omasta yhtiöstä ulospäin

Ryhmäkorjaushanke on mahdollinen lähes kaikissa kohteissa. Hallituksen jäsenten sekä muiden aktiivisten asukkaiden tai osakkeenomistajien on tärkeää ”katsoa asunto-osakeyhtiöstään ulospäin”, kun peruskorjaushankkeita suunnitellaan, sanoo useita ryhmäkorjaushankkeita johtanut Juuso Hämäläinen, Valvontakonsultit Oy:n hallituksen puheenjohtaja.

Tarkastelun ei tarvitse rajoittua vain välittömiin naapureihin tai saman kadun yhtiöihin. Ryhmäkorjaushankkeita on toteutettu myös niin, että osallistuvat yhtiöt eivät sijaitse toistensa naapureina. Vielä tärkeämpää kuin sijainti, on ryhmän muodostaminen siten, että tavoitteet ja tahtotila ryhmähankkeeseen ovat vahvat ja perustellut, korostaa Hämäläinen.

Valmistaudu huolellisesti

- Ryhmäkorjaushankkeessa tulee panostaa oman yhtiön tilanteen ja korjaustarpeen pitkän tähtäimen suunnitteluun. Tällöin voidaan vertailla eri yhtiöiden tilannetta toisiinsa ja arvioida toteutus- ja rahoitusmahdollisuuksien yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia.
- Painopiste onnistuneessa ryhmäkorjaushankkeessa on ”ennen” korjausprojektin käynnistymistä. Tällöin kannattaa kuunnella sekä suunnittelun, projektinjohton, juridiikan ja urakoinnin osaavia tahoja.
- Muista osallistaa asunto-osakeyhtiön osakkaat ja asukkaat hankkeeseen alusta alkaen. Erityisen tärkeää on myös eri yhtiöiden keskinäisen tahtotilan ja ryhmähengen muodostaminen ja ylläpitäminen.

Ryhmäkorjaushankkeen hyödyt

Asukas, taloyhtiö

- tilaajalla parempi asema ryhmässä
- edullisemmat kustannukset

Urakoitsijat, suunnittelijat

- oppiminen työn aikana
- riskitaso laskee

Yhteiskunta

- korjausvelka pienenee
- aluekehittämisen mahdollisuudet paranevat

Ullakkorakentamisen haasteet

Uusien asuntojen rakentaminen vanhan kerrostalon tyhjänä oleviin ullakkotiloihin on yleistä varsinkin Helsingin kantakaupungin alueella. Täydennysrakentamisella asunto-osakeyhtiöt saavat tuloja esimerkiksi suoritettavia remontteja varten. Myös kaupunki puoltaa ullakko-rakentamista, kun kaupunki-rakennetta saadaan tiivistettyä ja valmiiseen infrastruktuuriin uusia asukkaita.

Teksti: Petteri Kuhanen, asianajaja

Ullakkorakentamishankkeeseen liittyy kuitenkin asunto-osakeyhtiön kannalta merkittäviä riskejä, joiden vuoksi on syytä kiinnittää huomiota päätöksentekoon ja sopimuksiin.

Asunto-osakeyhtiö-toimialaan ei kuulu rakennuttamiseen liittyvä riskien ottaminen. Siksi ullakkorakennushanke tulee yleisesti toteuttaa siten, että rakennusoikeus myydään ulkopuoliselle rakentajalle.

Yhtiöoikeudellisesti kysymys on osakeannista, jolla yhtiö antaa uusia osakkeita, rakennushankkeen toteuttaja merkitsee ne, toteuttaa hankkeen ja myy yleensä osakkeet eteenpäin.

Koska kysymys on uusista asunnoista, hankkeeseen sovelletaan asuntokauppalain rakentamisvaihetta ja uuden asunnon kauppaa koskevia säännöksiä, joten hankkeesta pitää tehdä RS-sopimus siihen liittyvine vakuusjärjestelyineen, taloussuunnitelmiin jne. Mukaan tarvitaan siten yleensä RS-pankki, jonka kanssa sopimukset tehdään. Poikkeuksena on vain se, jos joku rakentaa tilat omaan käyttöönsä.

Ullakkorakentamista koskevaan sopimukseen olisi tärkeää saada sellaiset ehdot, että talon muiden asukkaiden asuminen häiriintyy mahdollisimman vähän ja mahdollisimman lyhyen aikaa. Siksi sopimuksessa pitää olla tarkka aikataulu viivästys-sakkoineen. Rakentamisen yksityiskohdista kuten työajoista pitää sopia, samoin yhtiön tilojen ja pihan käytöstä ja siivoamisesta. Yhtiölle pitää varata mahdollisuus valvoa myöhemmin sen kunnossapitovastuulle kuuluvien töiden suorittamisesta. Siltä varalta, että merkitsijä joutuisikin maksuvaikkeuksiin, pitää sopia vakuuksista. Turvaavin vakuus olisi tietenkin koko rakennuskustannuksia koskeva, esimerkiksi pankkitakaus, mutta taloudellisesti sellaisen sopiminen on yleensä hankalaa. Vähintään vakuuden pitäisi olla niin suuri, että se kattaa kattorakennushankkeen siihen mennessä aiheuttamien haittojen poistamisen. Esimerkiksi niin, että jos katto on avattu, vakuuden pitäisi riittää katon uudelleen kasaamiseen. Käytännössä on ollut ikäviä esimerkkejä siitä, että yhtiölle jää rakennukseensa keskeneräinen hanke.

Lisäksi yhtiön pitää varmistautua siitä, että se todella saa maksun rakennusoikeudesta. Maksu pitäisi mielellään sopia maksettavaksi heti tai viimeistään, kun rakennuslupa hankkeelle on saatu.

Näiden moninaisten ehtojen vuoksi ullakkorakentamissopimus onkin yhdistelmä urakkasopimusta, yhtiöoikeudellista merkintäsopimusta vieläpä lisättynä näihin yleensä kuumumattomilla lisäehdoilla. Syytä onkin tehdä se yhdessä sekä lainopillisten että teknisten asiantuntijoiden kanssa. ■



*Ullakkorakentamisen avulla toteutetaan mielenkiintoisia uusia asuntoja. Ullakko-
rakentamisen vaihtoehtona on usein lisäkerrosten rakentaminen. Näin rakennus ja taloyhtiö
voivat kehittää kiinteistöään, mutta on selvää, että hankkeissa on heti alusta alkaen
hyvä tehdä yhteistyötä laino-
pillisten että teknisten asiantuntijoiden kanssa, sanoo Petteri Kuhanen.*



Vastuullinen työnantaja – huolehdi työntekijöistäsi!

Vastuullinen työnantaja huolehtii työntekijöiden turvallisuudesta ja terveydestä. Työturvallisuuslain mukaan työnantajalla on yleinen huolehtimisvelvoite, mikä merkitsee ennakoivaa asennetta ja menettelyjä.

*Teksti Keijo Kaivanto, Senior Legal Advisor
Jarmo Asikainen, asianajaja*

Kaikille työpaikoille on työturvallisuuslain mukaan laadittava työsuojelun toimintaohjelma, mikä kattaa työpaikan työolojen kehittämistarpeet ja työympäristöön liittyvien tekijöiden vaikutukset.

Kaikilla työpaikoilla on järjestettävä työterveyshuolto ja tehtävä kirjallinen toimintasuunnitelma ja työpaikkaselvitys. Toimintasuunnitelma voi olla myös osa työsuojelun toimintaohjelmaa.

Työnantajan on huolehdittava työsuojeluyhteistoiminnasta työpaikalla. Vähintään 10 työntekijän työpaikalla on valittava työsuojeluvaltuutettu ja kaksi varavaltuutettua. Vähintään 20 työntekijän työpaikalla on valittava työsuojelutoimikunta ja työnantajan on nimettävä työsuojelupäällikkö.

Työsuojeluviranomaisten tarkastuksissa on kiinnitetty erityistä huomiota psykososiaaliseen työnkuormitukseen sekä sen hallintakeinoihin. Tähän liittyy läheisesti myös työpaikan työaikajärjestelyt. Työaikalaki edellyttää lepotaukoja niin työpäivän aikana kuin työvuorokausien välillä sekä vähintään 35 tunnin viikkovapaa-aikaa viikonloppuna. Työnantajan tulee huolehtia työaikakirjanpidosta.

Vuosilomalain tarkoitus on, että kesäloma ja talviloma pidetään yhtäjaksoisena. Vuosilomalaki edellyttää, että työntekijän on aina saatava vähintään kahden viikon yhtenäinen kesäloma. Työnantaja voi sopia tämän ylittävän loman jakamisesta työntekijän kanssa. Työnantaja taas voi jakaa kahden viikon ylittävän vuosiloman työn käynnissä pitämisen vuoksi.

Toimistomme työsuhdeasiat kuntoon -palvelupakettien avulla voit varmistaa, että edellä mainitut asiat ovat teilläkin kunnossa. ■

PUHEISSA NYT

Luitko Keijo Kaivannon blogit?

14.1.2016: Isännöitsijän työaika – onko sitä?

31.03.2016 Vuosilomalaki muuttui – omavastuu palaa sairastamiseen 1.4.2016 alkaen

Yhtiön toiminta korjaushankkeessa

Lähes jokaisessa taloyhtiössä joudutaan tekemään päätöksiä koskien yhtiön perusparannushankkeita tai korjausrakentamista. Näissä tilanteissa hallituksen jäseniltä edellytetään yleensä enemmän perehtymistä rakennuttamiseen, hankkeiden suunnitteluun ja kilpailuttamiseen – siis ylipäätään hankkeiden läpiviemiseen.

Teksti: Laura Veltheim-Asikainen, asianajaja

Kiinteistön ja rakennuksen ylläpito

Hallituksen tulee esittää kirjallinen selvitys, josta ilmenee yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvät tarpeelliset korjaushankkeet seuraavan viiden vuoden ajalta. Vastuullisen hallituksen tulisi teettää kunnossapitoselvitys ulkopuolisella rakennusalan ammattilaisella, jotta korjaustarpeet tulevat asianmukaisesti selvitettyä. Mikäli selvityksessä ilmenee kiireellistä korjaustarvetta, on hallituksen tehtävä yhtiökokoukselle esitys korjaustarpeesta ja sen rahoittamisesta. Hallitukselle kuuluu yhtiön hallinnon sekä kiinteistön ja rakennusten ylläpito ja sen asianmukainen hoitaminen.

Taloyhtiön teettämät korjaukset

Jos taloyhtiössä joudutaan teettämään laajempia korjaustöitä, perustuvat ne yhtiökokouksessa tehtyihin päätöksiin. Tätä on edeltänyt jo hankesuunnitteluvaihe ja rakennuttajakonsultin palkkaaminen. Kun urakkalaskentaa varten tarpeelliset työselitykset on laadittu, pyydetään urakkatarjoukset. Isommissa korjausrakennushankkeissa yhtiön tulee kilpailuttaa urakka ennen lopullisen urakoitsijan valintaa.

Onko kilpailutus tarpeellista?

Aina välillä kuulee kritiikkiä siitä, että isännöintiyhtiös on teettänyt esimerkiksi taloyhtiön huoltokorjauksia tai pienempiä korjauksia kumppaniverkostollaan ilman kilpailutusta. Kilpailuttaminen ei ole kuitenkaan itseisarvo: jos parin päivän remontin kilpailuttamiseen käytetään esimerkiksi isännöinnin työaika päivän verran, ei kilpailuttaminen ole välttämättä enää taloyhtiön edun mukaista. Kumppaniverkoston hyvänä puolena onkin se, että isännöintiyhtiös on varmistanut kumppaniensa osaamisen ja niiden tarjoamien palveluiden kilpailukyisyyden yleensä jo ennen niiden kumppaniverkostoon hyväksymistä. Toimivat ja osaavat kumppaniverkostot ovat taloyhtiön kannalta hyvä asia siksi, että pienemmästäkin työstä tulee solmittua kirjallinen sopimus.

Yhtiön toiminnan vastuu

Yleisesti ottaen on riittävää, että hallitus osaa suhteuttaa korjaushankkeen koko huomioiden asiantuntijoiden tarpeen ja käytön. Mikäli asiantuntija ei hoida toimeksiantoa tai urakoitsijan työsuorituksessa on virhe, hallituksen tehtävänä on huolehtia siitä, että asianmukaiset reklamaatiot tehdään oikeassa ajassa. ■



PUHEISSA NYT

Luitko Kai Haarman blogin 9.11.2016?

Johdon vastuu:

Uskaltaako hallitukseen edes mennä?

Asukkaan huolimattomuus koitui kalliiksi

Asunto-osakeyhtiöiden tyypillisiin kysymyksiin kuuluu vahingonkorvausvastuu ns. suihkuun nukah-tamistapauksissa sekä vuokran-antajan vahingonkorvausvastuu vuokralaisen aiheuttamista vahingoista. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2016:33 yhdistyivät nämä molemmat.

Teksti: Joel Sariola, asianajaja

Osakkeenomistajan vuokralainen oli aiheuttanut vesivahingon jäämällä suihkuun makaamaan kylpyhuoneen lattiakaivon päälle alkoholin vaikutuksen alaisena.

Taloyhtiö vaati sekä osakkeenomistajalta että vuokralaiselta vahingonkorvausta 62 639,25 € rakennukselle aiheutuneesta vahingosta. Edellä kuvatussa tilanteessa on vuokralaisen tuot-tamus helppo osoittaa. Vuokralaisen tulisi käytännössä pystyä osoittamaan, ettei huoneistossa syntynyt vahinko johtunut huolimattomuudesta, vaan esimerkiksi yllättävästä sairauskohtauksesta, johon hän ei ole osannut varautua.

Varmenman lopputuloksen kanteen menestymiselle taloyhtiö voi varmistaa haastamalla ainoastaan vuokralaisen oikeuteen, osakkeenomistajan sijaan. Yhtiökokouksissa toivotaan kuitenkin usein vuokranantajien oikeuteen haastamista vuokralaisten aiheuttamista vahingoista

Ratkaisu

Käräjäoikeus katsoi, että vahinko johtui vuokralaisen huolimattomuudesta ja velvoitti vuokralaisen maksamaan taloyhtiölle vahingonkorvausta. Vuokranantajaan kohdistettu vahingonkorvausvaatimus hylättiin. Myös hovioikeus katsoi, että vain vuokralainen oli vastuussa korvauksista.

Taloyhtiö valitti asiasta Korkeimpaan oikeuteen ja katsoi vuokran-antajan olevan vahingosta vastuussa laiminlyötyään asunto-osakeyhtiölain mukaisen kunnossapitovastuunsa, koska huoneiston lattialle oli päässyt useita senttejä vettä. Korkein oikeus hylkäsi vuokranantajaan kohdistetut vaateet, koska se ei ollut aiheuttanut huolimattomuudellaan kanteen perusteena olevaa vahinkoa. ■



Laki tiukkeni kiinteistönvälityksessä

Kiinteistönvälitysala on tiukan valvonnan ja sääntelyn alla. Riittääkö se varmistamaan huolellisen välittämisen ja takaamaan myyjälle ja ostajalle turvallisen asunto- tai kiinteistökaupan?

Teksti: Kirsi Alppi-Takkinen, lakimies, VT

Kiinteistönvälitysala ja kiinteistönvälittäjän työtä säätelevät useat lait ja asetukset. Viimeisimpänä tiukennuksena on vuoden 2016 alusta tullut voimaan säännös, jonka mukaan jokaisessa kiinteistönvälityksessä tulee välitystyötä tekevästä henkilökunnasta vähintään puolella olla kiinteistönvälittäjäkokeessa suoritettu ammattipätevyys, LKV-tutkinto.

Välitysala valvovat myös paikallinen aluehallintovirasto ja kilpailu- ja kuluttajavirasto. Tiukasta sääntelystä ja valvonnasta huolimatta joskus käy niin, että kaupan jälkeen eteen tulee ongelmia.

Mistä välittäjäkaupoissa riidellään?

Suurin osa ongelmista ja erimielisyyksistä koskee kohteen kuntoa. Kaupan jälkeen paljastuu rakennusvirheitä, laho-, kosteus-, mikrobivaurioita tai terveyshaittoja. Ongelmia voi yhtä lailla tulla esiin vanhemmassa rakennuskannassa kuin 2000-luvun tuotannossakin.

Ovatko ongelmat korjattavissa?

Mitä välittäjä voi tehdä, jotta kaupasta tulisi myyjälle ja ostajalle mahdollisimman turvallinen tapahtuma? Myytävän kohteen kunto on pyrittävä selvittämään mahdollisimman hyvin ennen kaupan tekemistä. Laki edellyttää, että välitysliike selvittää kohteen tiedot ja kunnan riittävän hyvin ja hankkii kaupassa tarvittavat asiakirjat hyvissä ajoin ennen kauppaa. Kohteen kunnan selvittäminen on tärkeää sekä myyjälle että ostajalle. Näin kummallekin syntyy käsitys siitä, missä kunnossa myytävä kohde on ja minkälaisiin korjaus- ja kunnossapitotoimiin tulee mahdollisesti varautua. Tällöin kohteen kauppahinta on helpompi neuvotella kohdalleen. Suomen kansallisvarallisuus on hyvin pitkälti kiinni rakennuksissa, joten on kaikkien edun mukaista pitää niistä huolta ja varautua vastuullisiin korjaustoimiin hyvissä ajoin – ennen kuin on liian myöhäistä. ■



Kirsi Alppi-Takkinen aloitti asianajotoimistossamme kesällä 2016. Kirsin juridiseen erityisosaamiseen kuuluvat muun muassa asunto- ja kiinteistökaupat ja erityisesti niihin liittyvät sisäilmaongelmat, rakenteiden kosteus-, mikrobi-, ja lahovauriot, kiinteistönvälitys, kuntotarkastukset, asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiöihin liittyvät asiat, maankäyttö- ja rakentaminen sekä huoneenvuokra-asiat.

Henna Julan läpikuultava todellisuus

Kuvataiteilija Henna Julan teoksissa näkyy hänen kiinteä suhteensa Itä-Aasialaiseen estetiikkaan. Hän on käynyt matkoillaan Kiinassa, Japanissa ja Etelä-Koreassa, minkä lisäksi opiskeluajalla Taipeiissa, Taiwanissa on ollut syvälinen ja suuri merkitys hänen työhönsä. Henna Julia on toimiston valitsema vuoden nuori taiteilija. Hänen teoksiaan on toimistoissamme Helsingissä ja Tampereella.

Teksti: Satu Juvonen, Maineentekijät Oy

Kuvat: Tarmo Valmela

- Itä-Aasialainen estetiikka ja kiinalaiset ja japanilaiset tussimaa-laukset ovat vaikuttaneet niin maalaustekniikkani muodostumiseen, tapaani sommitella kuin maalaamiini aiheisiin. Edelleen teoksissani on nähtävissä Taipeiin kasvitieteellisen puutarhan lootuslampi, Henna Julia kertoo.

Koskettava, runollinen

Henna Julia on toimistomme valitsema vuoden nuori taiteilija. Hänen esitellessään teoksiaan maalaus voi punoutua värien, muotojen ja liikkeen muodostamaksi runolliseksi kokonaisuudeksi: yhtäkkiä teoksessa näkyy "käden vetämä kaari, joka onkin hyönteisen lennon liike".

- Itse ajattelen "maalausteni katsojan" olevan jokin muu eliö kuin ihminen. Voin kysyä itseltäni, miten maailma näyttäytyy suden-korenolle? Tämä saattaa olla lähtökohta maalaukselle. Ristiriitasta on tietenkin se, että en itse voi tarkkailla näitä näköaloja, sillä olen ihmisenä olemiseen sidottu. Maalausten avulla tuntuu kuitenkin luontevalta esittää mahdolluuksia.

Teokset heijastavat luontoa

Henna Julia on kuin tutkija, joka on perehtynyt kasvi- ja eliö-aiheisiin. Kuvia hän arkistoi mieleensä ja suodattaa myöhemmin töihinsä.

- Töissäni toistuvat kasviaiheet sekä vesi-, heijastus-, pieneliö-teemat. Maalaustekniikkani on muodostunut rinnakkain näiden aiheiden kanssa. Tämä johtuu muun muassa siitä, että maaliaineella on tietty, sille tyypillinen tapa käyttäytyä ja sen avulla tuntuu luontevalta etsiä orgaanisia muotoja. Tätä käytän apuna maalausten hahmojen muodostamisessa.

Maalausten hahmot eivät kuitenkaan ole tunnistettavia kasveja tai eliöitä.

- Töissäni on muotoja, jotka ovat ehkä kasvin ja hyönteisen jonkinasteisia hybridejä. Näyttää siltä, että kasvien ja lehtien varret muuttuvat ylöspäin mentäessä hyönteismäisiksi.

Taitoa ja kemiaa

Henna Julia on kuvataiteilija, joka valmistaa maalauspohjat töihinsä itse.

- Valitsen kankaan, valmistan kiilapuut ja teen pohjustuksen kankaalle. Pohjan pitää olla mahdollisimman tasainen ja valkoinen, koska teoksissa kuultavat vaaleat osat ovat valkoista maalauspohjaa.

Työskennellessään Julia siirtelee maaliaineita ja värejä maalauskankaalla siveltimien ja erilaisten maalinesteiden avulla. Osa työstä valmistuu hylkimisreaktiossa, kun eri maaliaineet kohtaavat toisensa ja väri leviää orgaanista kuviota muistuttaen.

- Töissäni näkyy selvästi siveltimen jälki, käden kaari ja se, kuinka hahmo muodostuu maaliaineen käyttäytymisestä ja sen hallinnasta ja hallitsemattomuudesta. Yleensä tunne siitä, että kuva muodostaa itse itsensä on minulle merkki onnistuneesta maalausprosessista. ■

Kuvataiteilija Henna Jula (s. 1990) valmistui kuvataiteen maisteriksi Helsingissä joulukuussa 2016. Taiteita hän on opiskellut myös mm. Oriveden opiston kuvataidelinjalla ja Taiteiden National University of the Arts:ssa Taiwanissa. Kuvassa Henna Jula istuu näyttävän Hypha-teoksensa edessä.



ajankohdasta

Tutustu valmisteilla
olevaan kiinteistö-
alaa koskevaan
lainsäädäntöön.

Verkkosivustollamme
uutisoimme säännöllisesti
lainsäädännön
kehittämisestä.

Klikkaa www.kak-laki.fi.

1. Tupakkalaki

Uusi tupakkalaki tuli voimaan 15.8.2016. Se antaa taloyhtiöille mahdollisuuden hakea kunnalta tupakointikieltoa parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin muihin ulkotiloihin ja myös huoneistojen sisätiloihin. Tätä tupakointikiellon määräämistä asuntoyhteisöön koskevaa pykälää sovelletaan 1.1.2017 lähtien. Edellytyksenä on, että kyseisestä tilasta voi tilan rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiseen vastaavaan tilaan. Hakemuksessa tarkoitettujen tilojen haltijoita on kuultava ennen hakemuksen tekemistä.

Asuinhuoneiston sisätiloja koskevan kiellon lisäedellytyksenä on, että savun kulkeutumista toiseen tilaan ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä, esimerkiksi ilmastoinnin säädöillä tai korjauksilla. Asuntoyhteisön on ennen hakemuksen tekemistä selvitettävä voidaanko savun kulkeutuminen kohtuukustannuksin estää. Myös asuinhuoneiston haltijalle on ennen kieltoa varattava mahdollisuus estää savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään.

Päätösvalta tupakointikiellon hakemisesta kuuluu yhtiökokoukselle, joka voi enemmistöpäätöksellä päättää tupakointikiellon hakemisesta.

2. Sähköinen asunto-osakerekisteri

ASREK-hankkeen tavoitteena on luoda osakehuoneistoja koskeville tiedoille ja omistajamerkinnoille sähköinen rekisteri, jonka avulla tietojen saatavuus, luotettavuus ja kattavuus paranevat. Tämä luo edellytykset sähköiseen asiointiin ja sähköisiin palveluihin, kuten esimerkiksi asunto-osakkeiden sähköiseen kaupankäyntiin, vakuuksien hallintaan ja asunto-osakeyhtiön hallintoon.

ASREK-hanke on osa hallituksen Digitalisoidaan julkiset palvelut -kärkihanketta. Hankkeen ja tulevan rekisteri- ja palvelukokonaisuuden vastuutaho on maa- ja metsätalousministeriö. Hankkeen toimikausi on 10.5.2016 - 31.5.2019.

3. Sähköisten panttikirjojen käytön edistäminen

Maakaarta (540/1995) muutetaan siten, että uusista kiinnityksistä annettaisiin vain sähköisiä panttikirjoja ja sähköisiä panttikirjoja ei enää muutettaisi kirjalliseen muotoon. Lisäksi edistetään vanhojen kirjallisten panttikirjojen ns. massamuuntamista sähköisiksi.

Muutos tehostaa kirjaamisviranomaisen toimintaa ja pitkällä tähtäimellä myös luotonantajien toimintaa, kun kirjallisten panttikirjojen käsittelyn sijasta siirrytään nykyistä enemmän sähköisiin toimintatapoihin.

Laki annettiin 3.6.2016 ja se tulee voimaan 1.6.2017, jonka jälkeen kiinnityksistä annetaan vain sähköisiä panttikirjoja. Vanhoja kirjallisia panttikirjoja voidaan käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden ajan.

4. Huoneenvuokralainsäädäntö

Ympäristöministeriö on käynnistänyt asuin- ja liikehuoneistojen vuokrausta koskevan lainsäädännön toimivuuden arvioinnin, jota koskeva selvitys on tehty toimistomme puolesta vuonna 2016.

Selvityksessä suurimpina muutostarpeina nähtiin esimerkiksi muuttopäivää koskeva sääntely, vakuuden palauttaminen ja sen riittävyys, sekä ongelmat hädän kestossa silloin, kun vuokralainen aiheuttaa häiriötä.

Mahdollisesta lainsäädännön avaamisesta tekee päätöksen ministeriö, eikä aikataulusta ole vielä tietoa.

5. Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset

Maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan hallitusohjelman mukaisesti siten, että kaavoituksen ja rakentamisen lupaprosesseja sujuvoitetaan ja normeja puretaan. Hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi on ollut eduskunnan lähetekeskustelussa 7. joulukuuta 2016 ja asia on lähetetty ympäristövaliokuntaan. Uudistusten jälkeen muun muassa asemakaava voitaisiin laatia myös vaiheittain eli vain tiettyä osakokonaisuutta koskien. Esimerkkinä tällaisesta osakokonaisuudesta voisi olla vaikka rakennusoikeuden korottaminen. Lainmuutoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.4.2017.

6. Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy on selvittänyt asunto-osakeyhtiöiden purkavan lisärakentamisen päätöksenteon helpottamisen vaikutuksia. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki vaatii rakennuksen purkamiselle kaikkien osakkaiden yksimielisen päätöksen. Muutoksen jälkeen päätöksenteko olisi mahdollista määräenemmistöllä.

Oikeusministeriö harkitsee selvityksen tulosten perusteella asunto-osakeyhtiölain muutosta. Hankkeen taustalla on hallitusohjelman tavoite täydennysrakentamisen päätöksenteon helpottamisesta.

7. Laki asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista

Lain mukaisilla avustuksilla parannetaan iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia kotona asumiseen sekä edistetään asuinrakennuskannan esteettömyyttä. Laissa säädetään avustusten myöntämisedellytyksistä ja enimmäismääristä. Valtionapuviranomaisena avustuksissa toimii Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Avustusta hissien jälkiasentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumisesteiden poistamiseen asuinrakennuksessa voidaan lain mukaan myöntää yhteisölle ilman sosiaalista tai taloudellista tarveharkintaa. Iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen tarkoitettua avustusta voidaan myöntää vain luonnolliselle henkilölle. Avustuksen myöntämisessä noudatetaan sosiaalista ja taloudellista tarveharkintaa.

Laki tulee voimaan 1. päivänä tammikuuta 2017 ja samalla asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annettu laki kumotaan.

8. EU:n yleinen tietosuoja-asetus

EU:n yleinen tietosuoja-asetus on 14.4.2016 lopullisesti hyväksytty Euroopan parlamentin ja neuvoston päätöksillä. EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen tavoitteina ovat yksilön oikeuksien vahvistaminen, sisämarkkinaulottuvuuden lujittaminen, tietosuojan globaalin ulottuvuuden huomioiminen sekä tietosuoja-sääntöjen täytäntöönpanon valvonnan tehostaminen. Asetuksen tavoitteena on luoda Euroopan unionille ajanmukainen, vahva, yhtenäinen ja kattava tietosuojakehys. Lisäksi pyritään parantamaan luottamusta online-palveluihin ja näin edistää EU:n digitaalista sisämarkkinoiden kehittämistä.

Asetus tulee olemaan suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä Suomessa. Asetus sisältää säännökset mm. henkilötietojen käsittelyä koskevista periaatteista, käsittelyn lainmukaisuudesta, rekistereiden suostumuksen edellytyksistä ja arkaluonteisten tietojen käsittelystä.

Asetus patistaa rekisterinpitäjiä ja yrityksiä tarkistamaan tietosuojakäytäntöjensä lainmukaisuuden. Yritysten tulee myös varmistaa tietoturvansa riittävyys ja varautua ongelmatilanteisiin. Uudella sääntelyllä halutaan ohjata yhteisöt ja yritykset ottamaan tietosuoja-asiat kokonaisvaltaisesti huomioon toimintansa suunnittelussa. Kun EU:n tietosuoja-asetus on hyväksytty, sitä ryhdytään soveltamaan kahden vuoden siirtymäajan jälkeen, eli aikaisintaan vuonna 2018.

9. AIPA-portaali

AIPA on syyttäjälaitoksen ja yleisten tuomioistuinten asian- ja dokumentinhallinnan tietojärjestelmäkokonaisuus, joka on vasta tekeillä. Tulevaisuudessa asianajajat, syyttäjät, tuomarit ja poliisit tuottavat asiakirjoja samoilla työkaluilla ja AIPA-portaali on asianajajan sähköinen yhteys tuomioistuimeen. Sen kautta voi tulevaisuudessa esimerkiksi panna asian vireille, antaa vastauksen ja seurata käsittelyn etenemistä.

AIPA-järjestelmä on kaikilta osin käytössä vuonna 2019. Ensimmäinen käyttöönotto on 1.12.2016, jolloin astuu voimaan uusi sakkomenettelylaki ja sen mukaiset asiat käsitellään syyttäjänvirastoissa AIPA-järjestelmällä. Syksystä 2017 alkaa järjestelmän käyttöönottojen sarja tuomioistuimissa, ensin vuorossa ovat pakkokeinoasiat ja sen jälkeen riita- ja hakemusasiat, joiden yhteydessä lanseerataan myös sähköinen asiointiportaali asianosaisia ja asianajajia varten. Viimeisenä ovat vuorossa rikosasiat syyttäjänvirastoissa ja tuomioistuimissa.

Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä

Asiantuntijamme kirjoittavat Suomen Kiinteistölehteen ajankohtaisista aiheista. Kirjoittamamme artikkelit voit lukea kokonaisuudessaan verkkosivuillamme osoitteessa www.kak-laki.fi.

Kaavamerkinnot rakennusten käyttö-tarkoituksen sääntelijöinä (2/2016)

Artikkeli jatkoi ympäristöpalstalla aloitettua sarjaa rakennusten käyttö-tarkoituksia käsittelevästä oikeuskäytännöstä. Artikkelissa käsiteltiin mm. korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen valossa sitä, mitä voidaan katsoa "asumiseksi" tai "tavanomaiseksi asumiseksi".

Tontin lunastuskorvaus ja varainsiirtoveron peruste (2/2016)

Artikkeli käsittelee korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua KHO:2016:6, joka koski kysymystä siitä, oliko asunto-osakkeiden kauppiaan liittyvän varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen luettava myös ne erät, jotka osakkeiden ostaja oli maksanut tontin osan lunastuskorvauksena. KHO katsoi, että asunto-osakkeiden kauppiaan liittyvän varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen ei luettu niitä eriä, jotka ostaja maksoi tontin osan lunastamiseen liittyen asunto-osakeyhtiölle.

Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksesta (3/2016)

Artikkelissa käsiteltiin irtisanomisilmoitusta koskevaa tapausta KKO 2016:6, joka koski sitä, miten irtisanomisajan päättymisen oli irtisanomisilmoituksessa kerrottava. Tapauksessa vuokranantaja oli irtisanonut asuinhuoneistoa koskevan vuokra-

sopimuksen irtisanomisilmoituksella, jossa ei ollut ilmoitettu vuokrasuhteen päättymispäivää. Sen sijaan irtisanomisilmoituksessa oli ilmoitettu irtisanomisajan pituus ja se, että irtisanomisajan laskeminen alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on annettu vuokralaiselle tiedoksi. KKO:n mukaan irtisanomisilmoituksen perusteella vuokralainen oli saanut yksinkertaisesti ja varmasti selville, milloin hänen vuokrasuhteensa päättyi.

Asuntokauppalain 4 luvun soveltaminen (4/2016)

Tapauksessa KKO 2016:22 oli kyse siitä, sovelletaanko vanhasta rakennuksesta myytyjen asuntojen kaupan uuden asunnon kauppaa koskevia asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä, kun rakennuksessa oli suoritettu laaja peruskorjaus. Korkein oikeus arvioi, että myyntiesitteestä ilmenevät perustajaosakkaan suorittamat ja kiinteistössä jo aikaisempina vuosina tehdyt kattavat korjaukset huomioon ottaen (mm. hissin peruskorjaus, ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen, kaukolämpöön liittyminen) ostaja oli voinut perustellusti arvioida, ettei myytävään huoneistoon ja rakennukseen tarvitse pitkään aikaan tehdä korjauksia. Tämän perusteella KKO katsoi, että kauppoihin sovellettiin uuden osakkeen kauppaa koskevaa lain 4 lukua.

Tämän lisäksi KKO katsoi, että taloyhtiön oikeus vedota sen kunnossapitovastuulle kuuluviin virheisiin ei riippunut siitä, vaikuttivatko virheet ostajan hallinnassa olevaan huoneistoon.

Kohtuullinen moiteaika (5/2016)

Artikkelissa käsiteltiin tapausta joka koski sitä, olivatko osakkaat vedonneet moitekanteessaan yhtiökokouksen päätöksen mitättömyyteen kohtuullisessa ajassa. Yhtiökokouksessa oli käsitelty osakkailta perittävän pääomavastikkeen määrää, mihin sisältyi asunto-osakeyhtiön yhdeksään asuntoon teettämä kylpyhuone-remontin kustannukset. Päätöstä moittineet osakkaat olivat jo aikaisemmin korjauttaneet oman kylpyhuoneensa yhtiön kustannuksella. Osakkaat nostivat yhtiötä vastaan moitekanteen 14 kuukautta sen jälkeen kun yhtiökokous oli pidetty ja vetosivat siihen, että päätös olisi asunto-osakeyhtiölain 23:2:1 §:n 3 kohdan tarkoittamalla tavalla mitätön, koska se loukasi osakkaiden yhdenvertaisuutta. Niin hovi- kuin käräjäoikeus katsoivat, että kannetta ei ollut nostettu kohtuullisessa ajassa ja se oli hylättävä.

Vastuu vuokralaisen aiheuttamista vahingoista (6/2016)

Artikkeli käsittelee korkeimman oikeuden ratkaisua KKO 2016:33, jossa oli kyse vuokralaisen ja osakkaan vahingonkorvausvelvollisuudesta tilanteessa

jossa vuokralainen oli nukahtanut suihkuun aiheuttaen vesivahingon. KKO hylkäsi vuokranantajaan kohdistetut vaateet, koska vuokranantaja ei ollut aiheuttanut huolimattomuudellaan kanteen perusteena olevaa vahinkoa. Lisäksi KKO katsoi, että osakkeenomistajalla ei ollut asunto-osakeyhtiöön nähden velvollisuutta huolehtia vuokralaisen vakuutus- ja turvasta siltä varalta, että asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat rakennuksen osat vahingoittuvat.

Pesutupamaksut (7/2016)

Artikkelissa käsiteltiin paljon keskustelua myös mediassa herättänyttä korkeimman oikeuden ratkaisua KKO 2016:43, jossa oli kysymys siitä, voiko yhtiökokous yksinkertaisella enemmistöllä päättää, että yhtiön pesutuvan käytöstä ei peritä erillistä korvausta käyttäjiltä, vaan palvelu on maksutonta kaikille osakkaille ja heidän vuokralaisilleen. KKO hylkäsi osakkaiden valituksen ja katsoi, että päätös oli asunto-osaakeyhtiölain mukainen, eikä loukannut yhdenvertaisuutta, koska kaikilla osakkailla oli yhdenvertainen oikeus käyttää pesutupaa. Korkein oikeus perusteli päätöstään myös sillä, että pesutuvan käytöstä aiheutui yhtiölle noin 1 000–2 000 euroa käyttökustannukset, jota ei pidetty suurella yhtiössä merkittävänä lisäkuluna.

Osakkaan vastuu teettämästään
korjauksesta (8/2016)

Artikkelissa käsiteltiin osakkeen-
omistajan vastuuta teettämästään
remontista ja siihen liittyvää oikeus-
käytäntöä. Osakkeenomistajan vas-
tuuta on tulkittu eri tavoin nykyisessä
asunto-osake-yhtiölaissa ja edelli-
sessä, vuoden 1991 asunto-osake-
yhtiölaissa. Tästä syystä taloyhtiöiden
olisi syytä olla tarkkana, jos asia
riitautuu osakkaan kanssa. Vuoden
1991 asunto-osakeyhtiölain aikana
osakkeenomistajan vastuu teettä-
mistään korjaus- ja muutostöistä
ulottui oikeuskäytännössä pidem-
mälle kuin nykyisen lain mukaan.
Viimeisimmän oikeuskäytännön
mukaan nykytilanne näyttäisi
olevan kuitenkin toinen.

Rakentamisen hankkeet sujuvammiksi normitalkoilla (8/2016)

Maankäyttö- ja rakennuslakia on perattu hallitusohjelman mukaisesti siten, että kaavoituksen ja rakentamisen lupaprosesseja sujuvoitetaan ja normeja puretaan. Sipilän hallitusohjelmalla on ollut hyvät tavoitteet, vaan miten on toteutuksen laita? Artikkelel tekee katsauksen viimeisimpään tilanteeseen.

Pääomavastikkeen pulmallinen maksuperuste (9/2016)

Yhtiöjärjestysmääräysten keskeinen tulkintaperiaate on se, että oikean tulokinnan tulisi ilmetä yksinomaan määräyksen sanamuodosta. Yhtiöjärjestysten määräykset pääomavastikkeeseen ja lainaosuuden maksuperusteesta ovat kuitenkin usein valitettavan epäselviä, koska määräyksiä on lisätty jälkikäteen kiinnittämättä riittävästi huomiota siihen, että ne olisivat yksiselitteisiä. Artikkelit käsittelee viimeaikaista oikeuskäytäntöä joka liittyy vastike-
määräysten tulkintaan.

Palkkaa vai työkorvausta,
KHO 2016:154 (10/2016)

Kiinteistöalalla on jo pitkään vallinnut käytäntö, jossa välityssiikerekeristeriin merkitty välityssiike ei palkkaa käytännössä välitystyötä tekeviä henkilöitä tavanomaiseen työsuhteeseen, vaan tekee näiden ns. alihankkijoina toimivien henkilöiden kanssa yhteistoimintasopimuksia, jossa alihankkija toimii ”itsenäisenä” elinkeinonharjoittajana tai erillisenä yhtiönä. Artikkeliki käsitteli Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua 2016:1614, jossa katsottiin, että po. itsenäiselle elinkeinonharjoittajalle maksettua korvausta oli pidettävä ko. yhtiön osakkaan palkkatulona.

Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä

Asunto- ja kiinteistökauppa

KKO:2016:69

Myydyssä kiinteistössä oli havaittu laatuvirheitä. Ostajat olivat pian virheiden havaitsemisen jälkeen ilmoittaneet niistä myyjille ja varanneet tilaisuuden esittää myöhemmin tarkemmin yksilöityjä vaatimuksia niiden perusteella. He olivat ilmoittaneet vaatimustensa sisällöstä myyjille vasta noin vuoden kuluttua virheiden havaitsemisesta. Tuomiosta ilmenevillä perusteilla KKO katsoi, että ostajat olivat menettäneet oikeutensa vedota virheisiin.

KKO 2016:22

Myyjä vastasi virheistä asuntokauppalain uuden asunnon kauppaa koskevien säännösten mukaan, kun peruskorjauksen laajuuden ja ostajille annettujen tietojen perusteella voitiin katsoa, että kysymys oli ollut uudisrakentamiseen verrattavasta korjauskentamisestä.

Itä-Suomen HO 25.8.2016 512

Vuonna 1949 rakennetussa ns. rintamamiestalossa oli kaupan jälkeen havaittu laatuvirheitä. Ostajat olivat teettäneet ennen kauppaa kuntotarkastuksen, mutta kaikkia virheitä ei kuitenkaan ollut havaittu. Ostajien selonottovelvollisuus oli ollut erityisen korostunut kaupanteon olosuhteiden perusteella, koska rakennus oli ollut asumattomana noin neljä vuotta ja myyjänä oli kuolinpesä, jonka osakkaissa ei ollut henkilöä, jotka olisivat

voineet tosiasiallisesti täyttää myyjän tiedonantovelvollisuuden. Ostajat olivat huolimattoman ennakkotarkastuksen vuoksi menettäneet oikeutensa vedota kaupankohteen virheisiin. Ratkaisu on lainvoimainen.

Helsingin HO 20.1.2016 69

Asunnon myyjä oli toteuttanut asiantuntemusta vaativan korjaustyön varmistumatta riittävästi valitusta korjaustavasta ja lopputuloksen asianmukaisuudesta. Tämä lisäksi myyjä oli jättänyt riittävässä määrin kertomatta ostajille remonttiin ja aiemman kaupan purkuun johtaneista syistä. Virheen katsottiin aiheutuneen myyjän huolimattomuudesta. Ratkaisu on lainvoimainen.

Huoneenvuokra

KKO 2016:6

Irtisanomisilmoituksessa oli ilmoitettu irtisanomisajan pituus ja se, että irtisanomisajan laskeminen alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on annettu vuokralaiselle tiedoksi. Kun asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 54 §:ssä ei ollut nimenomaisesti edellytetty tarkan päivämäärän ilmoittamista, Korkein oikeus katsoi, että vuokralainen oli näiden tietojen perusteella saanut tiedon vuokrasuhteen päättymisajankohdasta ja että irtisanomisilmoitus oli annettu lain edellyttämällä tavalla.

KKO 2016:5

Tapauksessa vuokra oli sidottu elinkustannusindeksiin siten, että minimikorotus oli 4 % ja vuokra tarkistettiin aina kesäkuun alusta ja tarkistusajankohta oli vuosittain. Vuokrankorotuksen ajankohta ei ollut KKO:n mukaan jäänyt vuokranantajan yksipuolisesti määrättäväksi niin, että hänen olisi pitänyt ennakolta kirjallisesti ilmoittaa vuokralaisille uudesta vuokrasta ja sen voimaantuloajan kohdasta. Vuokralaisilla on siten ollut velvollisuus ryhtyä maksamaan uutta vuokraa kesäkuusta lukien.

Vaasan HO 15.6.2016 292

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 8 § ei rajoittanut omavolkaisen takauksen antaneen takaaajan vastuuta kolmen kuukauden vuokraa vastaavaan määrään, sillä pykälä koski sanamuotonsa ja tarkoituksensa, kuten myös lain esitöiden mukaisesti vain vuokrasuhteen osapuolia eli vuokralaisia ja vuokranantajaa. Ratkaisu ei ole lainvoimainen, KKO on myöntänyt asiassa valitusluvan (VL:2016-123).

Käyttömaksut

KKO 2016:43

Asunto-osakeyhtiössä oli yhtiön yhteisissä tiloissa pyykkitupa. Yhtiökokous oli päättänyt, että pyykkituvan käytöstä aiheutuvat kustannukset katetaan yhtiövastikkeilla eikä käytöstä peritä erillistä käyttömaksua. Korkein oikeus katsoi, ettei yhtiökokous-

sen päätös ollut asunto-osakeyhtiölain eikä yhtiöjärjestyksen vastainen. Päätös ei myöskään ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Vuokralaisen aiheuttamat vahingot

KKO 2016:33

Osakkaan vastuu vuokralaisestaan edellyttää, että osakas olisi menettänyt huolimattomasti vuokralaista valitessaan tai laiminlyönyt tavanomaisen huoneiston kunnon valvonnan. Koska osakas voi yleensä olettaa, että vuokralainen huolehtii huoneistosta huolellisesti, osakas voi myös olettaa vuokralaisen ilmoittavan huoneiston vahingoista. Osakkeenomistajan ei katsottu olleen vastuussa vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta eikä osakkeenomistajan todettu toimineen tuottamuksellisesti vuokrattuaan kohteen vuokralaiselle.

Kuivaustelineen hankinta

Helsingin HO 13.5.2016 738

Taloyhtiön hallitus oli ostanut ja asennuttanut taloyhtiön pihalle kuivaustelineen ilman että asiasta olisi päätetty yhtiökokouksessa. Hallituksen päätös ei ollut laajakantoinen tai epätavallinen, sillä yhtiössä oli 66 huoneistoa ja telineen hinta, 3000 euroa oli kohtuullinen. Hovioikeuden mukaan päätös telineen sijoittamisesta yhtiön hallitsemalle piha-alueelle oli tavanmukainen toimi. Koska päätös ei kuulunut yhtiökokouksen toimivaltaan,

eikä yhtiökokous ollut tehnyt päätöstä, ei kyseinen päätös voinut olla asunto-osakeyhtiölain mukaisen moitekan kohteena. Ratkaisu on lainvoimainen.

Tontin lunastaminen

KKO 2016:7

Kaupunki oli vaatinut maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n 1 momentin nojalla valtion omistaman asemakaavan mukaisen yleisen rakennuksen tontin lunastamista. Korkeimman oikeuden mukaan lunastusta ei estänyt se, että valtio omisti tontin, mutta kaupungilla ei kuitenkaan ollut oikeutta lunastaa tonttia, koska sitä ei ollut selvästi asemakaavassa tarkoitettu kaupungin tarpeisiin.

Maankäyttösopimuksia koskevat riidat

KKO 2016:8

Kunta ja kiinteistönomistaja olivat tehneet maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun asemakaavoitusta ja sen toteuttamista koskevan maankäyttösopimuksen, jossa oli sovittu muun muassa maanomistajan suoritettavasta maankäyttömaksusta. Kiinteistönomistajan kannevaatimukset, jotka koskivat sopimuksen mitättömäksi ja pätemättömäksi julistamista sekä sovittelua, kuuluivat yleisen tuomioistuimen tutkittavaksi.

Varainsiirtoveron peruste

KHO 2016:6

Asunto-osakkeiden kauppaan liittyvän varainsiirtoveron perusteena olevaan vastikkeeseen ei luettu niitä eriä, jotka osakkeiden ostaja mahdollisesti maksoi tontinosan lunastamiseen liittyen asunto-osakeyhtiölle joko rakennuksen valmistuessa tai tätä myöhemmin.

Hur kan man skaffa laddningsstolpar för elbilar till ett bostadsaktiebolag?

Det blir allt vanligare med elbilar, och följaktligen har många bostadsaktiebolag börjat överväga att låta installera laddningsstolpar på fastigheten.

Text: Marina Furuhjelm, advokat

Att utrusta en parkeringsplats med en laddningsfunktion för elbilar är enklast i de fall där inga ändringar behöver göras i bolagets elnät och det handlar om parkeringsplatser som är i bolagets besittning. Detta är vanligtvis fallet då det är fråga om att utrusta bara några parkeringsplatser med en laddningsfunktion för elbilar och åtgärden kan genomföras inom ramen för det nuvarande elnätet.

Om bolaget vill utrusta bolagets samtliga parkeringsplatser med laddningsstolpar kräver det ofta ändringar i bolagets elnät och elanslutning. Om projektet går ut på att byta ut värmestolpar mot intelligenta stolpar kan detta i allmänhet göras på alla parkeringsplatser utan ändringar i elnätet. En intelligent stolpe ersätter den traditionella värmestolpen, och den innehåller bl.a. en bilvärmefunktion och en laddningsfunktion för elbilar.

Beslutsfattandet: sedvanlig renovering eller inte

Om bolagets elnät är gammalt och behöver förnyas med tanke på sin tekniska livslängd kan bolaget i samband med saneringen av elnätet utrusta parkeringsplatserna med en laddningsfunktion. Beslut om detta kan fattas vid bolagsstämman genom majoritetsbeslut, och alla aktieägare i bolaget är skyldiga att betala vederlag. Det är i så fall fråga om ett sedvanligt renoverings-/ombyggnadsprojekt. För att ett majoritetsbeslut ska kunna fattas i frågan förutsätts att kostnadsbelastningen av projektet hålls på skälig nivå.

Förberedelser inför en framtida möjlighet att ladda elbilar, till exempel kabeldragning som tjänar detta syfte och som kan utföras i samband med ett annat renoveringsprojekt på gården, betraktas också som en renovering som bostadsaktiebolaget kan bestämma om genom majoritetsbeslut.

Ett projekt som går ut på att sanera elnätet och öka dess kapacitet enbart i syfte att göra det möjligt att ladda elbilar kräver däremot samtycke från alla de aktieägare som betalar vederlag för att täcka kostnaderna för projektet. I detta fall kan projektet alltså inte betraktas som s.k. sedvanlig renovering.

Anlitande av utomstående tjänsteleverantör

Bolaget kan också anlita en tjänsteleverantör för ombygget av parkeringsplatserna. Denna vidtar i så fall alla åtgärder och sköter alla anskaffningar. Kraven på beslutsfattandet påverkas inte av huruvida laddningsstolparna för elbilar skaffas som investeringar eller som en tjänst, utan det som är avgörande är huruvida den teknik som krävs för laddning av elbilar i bostadsaktiebolag ska betraktas som s.k. sedvanlig renovering eller inte.

Planerar ni att genomföra ett grupprenoveringsprojekt?

Med grupprenoveringsprojekt avses ett renoveringsprojekt som flera olika bostadsaktiebolag genomför tillsammans. Det man oftast eftersträvar med ett sådant projekt är kostnadsbesparingar på grund av projektets omfattning. Kostnaderna för tjänster och arrangemang på byggarbetsplatsen och anskaffningskostnaderna i anslutning till entreprenaden blir lägre då flera bostadsaktiebolag genomför sitt projekt som en enda entreprenad. *Text: Aki Rosén, advokat*

Samma bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag tillämpas på grupprenoveringsprojekt som i fråga om sådana renoveringsprojekt som ett bolag genomför på egen hand. Huvudregeln är att det är bolagsstämman som fattar beslut om projektet. En förutsättning är att över hälften av aktieägarna vid bolagsstämman har röstat för förslaget.

Omfattande renoveringsprojekt måste behandlas vid flera bolagsstämmor: först ska det beslutas om beställningen av projektplanen. Vid följande stämma gäller det att välja mellan de alternativa lösningsmodeller som lagts fram i projektplanen och fatta beslut om finansieringen av projektet. I fråga om grupprenoveringsprojekt behövs det oftast ytterligare en bolagsstämma, där man innan projektplaneringen inleds bestämmer om man ska delta i grupprenoveringsprojektet eller inte.

Planmässigheten betonas

För att få största möjliga nytta av ett grupprenoveringsprojekt lönar det sig för bostadsaktiebolagen att satsa på en planmässig fastighetsskötsel. Att uppnå en mer planmässig fastighetsskötsel hörde också till målen med den lag om bostadsaktiebolag som trädde i kraft år 2010. Efter det har man inom varje bostadsaktiebolag varit tvungen att årligen behandla en skriftlig utredning av styrelsen angående byggnadernas och fastigheternas underhållsbehov under de följande fem åren. Utredningen ska omfatta de åtgärder som i väsentlig grad inverkar på användningen av aktielägenheten, bolagsvederlaget eller andra kostnader som föranleds av att aktielägenheten används.

Ur långtidsplaneringsperspektiv är den ovan nämnda femårsperioden kort. Den genomsnittliga lånetiden för ett lån som tas för att finansiera ett renoveringsprojekt torde vara minst 10–20 år. Följaktligen skulle det vara till fördel om också bostadsaktiebolagets fastighetsunderhållsplan omfattade en minst lika lång period. Då blir det också möjligt att bedöma huruvida det under lånetiden i fråga blir aktuellt att genomföra även andra stora renoveringsprojekt, som i så fall blir ytterligare en finansiell börda för delägarna.

Vänta inte för länge

Om man tar itu med en renovering först i det skedet då byggnaden till vissa delar redan har nått slutet av sin tekniska livslängd och reparationsbehovet är akut är det inte längre möjligt

att utreda om det finns andra bolag med vilka det kunde vara smart att genomföra ett gemensamt renoveringsprojekt.

Eftersom bolagen oftast inte har samma disponent eller disponentbyrå eller gemensamma styrelsemedlemmar eller delägare kan det vara svårt att få information om andra bostadsaktiebolag som planerar en likadan renovering. Också av denna anledning underlättar en fastighetsunderhållsplan som sträcker sig tillräckligt långt in i framtiden, processen att inleda ett grupprenoveringsprojekt. Du har information som du kan dela med dig och på så sätt hitta andra likasinnade på nära håll och identifiera ett gemensamt intresse för samarbete.

Likadana byggnader – olika lösningar

Ibland tenderar bostadsaktiebolagen att överskatta sina byggnaders unikhet. I praktiken är det så att samma typ av lösningar har använts i byggnader som är byggda ungefär samtidigt. Det innebär goda möjligheter för ett grupprenoveringsprojekt.

Ett grupprenoveringsprojekt hindrar dock inte delägare från att utföra delägarspecifika ändringsarbeten och tvingar inte heller varje bostadsaktiebolag att genomföra renoveringsprojektet på ett identiskt sätt. Som exempel kan nämnas att en avloppsrenovering inom ett och samma grupprenoveringsprojekt kan genomföras som relining i en del bolag och med traditionella metoder i andra. Det bör noteras att i ju högre grad grundlösningen är likadan i varje bolag, desto större nytta har bolagen av projektet.

Finansieringsmöjligheterna utvecklas

Bostadsaktiebolagen kan ha mycket varierande mål för sin fastighetsskötsel. En del bolag kan föredra att finansiera renoveringar t.ex. genom kompletteringsbyggande, medan andra bolag vill hålla kvar sin rymliga gårdsplan.

Justitieministeriet har under 2016 utrett hur lagstiftningen kan ändras då en tillbyggnad föregås av att byggnaden rivs. Om det blir lättare att riva och bygga nytt kan en del bostadsaktiebolag också föredra att i stället för ett renoveringsprojekt låta riva bolagets byggnad och bygga en helt ny, större byggnad på samma ställe.

Inför denna artikel intervjuades även styrelseordförande Juuso Härmäläinen från Valvontakonsultit Oy.

Tillbyggnad och kompletteringsbyggande i ett bostadsaktiebolag

Ett bostadsaktiebolag kan på olika sätt genomföra tillbyggnad och kompletteringsbyggande och sedan använda de medel detta genererar till att finansiera renoveringar. Tillbyggnads- och kompletteringsbyggnadsprojekt kräver omsorgsfulla förberedelser och beslut vid bolagsstämman. Det kan också finnas bestämmelser om beslutsprocessen i bostadsaktiebolagets bolagsordning som måste iakttas.

Text: Ari Kanerva, advokat

Eftersom sådant risktagande som är förknippat med byggherreverksamhet inte hör till ett bostadsaktiebolags bransch kan bostadsaktiebolaget inte fungera som byggherre, utan byggnadsrätten ska säljas till en utomstående aktör. Det utrymme som bolaget har i sin besittning säljs genom en riktad aktieemission. På så sätt får bostadsaktiebolaget nya lägenheter som besitts av aktieägare. De medel som fås i form av teckningspris för de nya aktierna betraktas som skattefri kapitalinvestering för bolaget.

Det kan vara möjligt att stycka den tomt som bostadsaktiebolaget äger, varvid tomten delas i två delar och den nya tomten säljs till exempel till en byggnadsfirma. Inkomst som fås för sådan försäljning av egendom är skattepliktig inkomst för bolaget. Det försäljningspris som fås för egendomen beskattas dock inte separat, utan försäljningsintäkterna betraktas som inkomst bland de övriga inkomsterna för den räkenskapsperiod under vilken försäljningen har skett. Om de medel som har fås för försäljningen används för en renoveringsentreprenad som ska dras av som årskostnad under samma räkenskapsperiod, uppstår ingen skattepliktig vinst för den räkenskapsperiod under vilken försäljningen har skett.

Om en del av bostadsaktiebolagets fastighet avskiljs och säljs till exempel för grundande av ett nytt bostadsaktiebolag kan beslutet fattas genom ett majoritetsbeslut vid bolagsstämman. En del av fastigheten kan avskiljas till exempel genom styckning eller så kan en ny byggnad uppföras på samma tomt genom avtal om delning av besittningen. Om överlåtelsen av fastighetsdelen kräver ändringar i bolagsordningen fattas beslutet med 2/3 majoritet av de avgivna rösterna och de företrädde aktierna vid bolagsstämman. Beslutet kan fattas med normal majoritet om överlåtelsen gäller endast en sådan del av fastigheten som inte innefattar lokaler som besitts av aktieägare och överlåtelsen inte påverkar användningen av aktieägarnas lägenheter i väsentlig grad. I annat fall förutsätter beslutet ett samtycke från samtliga aktieägare.

Om en nybyggnad blir en del av det nuvarande bostadsaktiebolaget beslutar bolagsstämman om försäljningen av byggnadsrätten, den relaterade ändringen i bolagsordningen och emissionen av de nya aktierna. Beslutet kräver 2/3 majoritet vid bolagsstämman. I undantagsfall kan beslutet kräva ett uttryckligt samtycke av någon aktieägare. Det kan handla om en situation där den nya byggnaden till exempel skuggar någon lägenhet avsevärt och därmed har en minskande inverkan på lägenhetens värde. Denna inverkan ska dock vara objektivt sett väsentlig.

I mer småskaliga byggprojekt, såsom utbyggandet av ett vindutrymme, gäller samma beslutsprocess som i fråga om en helt ny byggnad. Bolagsstämman beslutar med 2/3 majoritet om en ändring i bolagsordningen och emission av nya aktierna.

Initiativ till att en sådan affärslokal i bostadsaktiebolaget som besitts av aktieägare ändras till en bostadslägenhet tas i allmänhet av aktieägaren till lägenheten i fråga. Beslutsfattandet förutsätter även i detta fall en ändring i bolagsordningen, som kräver inte bara ett samtycke från aktieägaren till lägenheten i fråga men också 2/3 majoritet vid bolagsstämman.

I beslutet ska det beaktas huruvida enligt den gällande bolagsordningen ett s.k. graderat, till exempel dubbelt vederlag jämfört med bostadslägenheter, har betalats för den affärslokal som ska ändras till bostadslägenhet. Vederlag som graderats i samband med ändring av en bostads användningssyfte ändras i regel inte, eftersom samtliga aktieägares samtycke krävs för detta.

Bolagets verksamhet under ett renoveringsprojekt

Nästan alla bostadsaktiebolag måste förr eller senare fatta beslut om renoverings- eller ombyggnadsprojekt. I sådana situationer förutsätts i allmänhet att de som sitter i styrelsen är mer insatta i byggherreverksamhet, projektplanering och konkurrensutsättning – med andra ord allt som behövs för att genomföra projekt.

Text: Laura Veltheim-Asikainen, advokat

Fastighetens och byggnadens underhåll

Styrelsen ska framställa en skriftlig utredning över alla nödvändiga renoveringsprojekt i anslutning till underhållet av bolagets byggnader och fastigheter under de följande fem åren. En ansvarsfull styrelse bör låta en utomstående yrkesutbildad person inom byggbranschen göra en underhållsutredning så att renoveringsbehoven kartläggs på ett ändamålsenligt sätt. Om ett brådskande renoveringsbehov framkommer i utredningen ska styrelsen lägga fram ett förslag för bolagsstämman gällande renoveringsbehovet och dess finansiering. Styrelsen ansvarar för att bolagets förvaltning samt fastighetens och byggnadernas underhåll sköts ändamålsenligt.

Renoveringar som bostadsaktiebolaget låter utföra

Om mer omfattande renoveringsarbeten måste utföras i bostadsaktiebolaget ska beslut om dessa fattas vid bolagsstämman. Före det har man dock genomfört en projekteringsfas och anställt en byggherrekonsult. Då alla arbetsbeskrivningar som behövs för entreprenadberäkningen har sammanställts är det dags att begära anbud. I större renoveringsprojekt ska styrelsen konkurrensutsetta entreprenaden innan den slutliga entreprenören väljs.

Är konkurrensutsättning nödvändigt?

Alltid nu och då hörs det kritik om att disponentbyråer utför till exempel husbolagets underhållsarbeten eller mindre reparationer direkt av deras samarbetspartner utan konkurrensutsättning. Konkurrensutsättning är dock inte en självfallenhet, om till exempel disponentens hela arbetsdag utnyttjas för att konkurrensutsetta en två dagars renovering är detta inte nödvändigtvis mera i bolagets intresse. Fördelen med att utnyttja samarbetspartners från färdiga nätverk är att disponentbyrån redan innan de godkänns till samarbetsnätverket har försäkrat sej om samarbetspartnerns kunnande samt att tjänsterna är konkurrenskraftiga. Fungerande och kunniga samarbetsnätverk är en bra sak för husbolagen eftersom det då ingås skriftliga avtal även när det gäller mindre arbeten.

Ansvar för verksamhet

Allmänt taget räcker det att styrelsen kan relatera renoveringsprojektets storlek till behovet och anlita experter. Om en expert inte sköter sitt uppdrag eller om entreprenörens arbetsprestation innehåller ett fel ska styrelsen se till att ändamålsenliga reklamationer görs i rätt tid.

Vårdslös hyresgäst blev dyr affär

Text: Joel Sariola, advokat

Typiska frågor som ett bostadsaktiebolag kan ställas inför är skadeståndsansvar i sådana fall där t.ex. någon har somnat i duschen samt hyresvärdens skadeståndsansvar för skador som en hyresgäst orsakar. Högsta domstolens avgörande HD 2016:33 handlade om en kombination av dessa.

En hyresgäst till en aktieägare hade orsakat en vattenskada genom att somna i duschen ovanpå golvbrunnen under påverkan av alkohol.

Bostadsaktiebolaget krävde 62 639,25 € i skadestånd av både aktieägaren och hyresgästen för den skada som orsakades av byggnaden. I det ovan beskrivna fallet är det lätt att påvisa hyresgästens vållande. Hyresgästen borde i praktiken annars kunna bevisa att den skada som uppstått i lägenheten inte har berott på vårdslöshet utan till exempel på en överraskande sjukdomsattack som det inte går att förbereda sig på.

Om bostadsaktiebolaget vill försöka förvissa sig om att talan ska leda till ett önskat resultat kan det löna sig att stämna bara

hyresgästen, inte aktieägaren. Vid bolagsstämmorna är det ändå vanligt att man önskar stämna hyresvärderna för skador som orsakats av en hyresgäst.

Avgörande

Tingsrätten ansåg att skadan berodde på vårdslöshet från hyresgästens sida och förpliktade hyresgästen att betala skadestånd till bostadsaktiebolaget. Skadeståndskravet gentemot hyresvärderna förkastades. Även hovrätten ansåg att hyresgästen ensam bar skadeståndsansvaret.

Bostadsaktiebolaget överklagade avgörandet hos Högsta domstolen och ansåg att hyresvärderna var ansvariga för skadan eftersom flera centimeter vatten hade runnit ut på golvet i lägenheten och hyresvärderna således hade försummat sitt underhållsansvar enligt lagen om bostadsaktiebolag. Högsta domstolen avsåg de krav som riktats mot hyresvärderna, eftersom denna inte genom sin vårdslöshet hade orsakat den skada som utgjorde grund för talan.



Henkilöstömme joulukuussa 2016.

Henkilöstö

Petteri Kuhanen, asianajaja

Jarmo Asikainen, asianajaja

Ari Kanerva, asianajaja

Laura Veltheim-Asikainen, asianajaja

Matti Kasso, asianajaja

Kai Haarma, toimitusjohtaja

Kirsi Alppi-Takkinen, lakimies, varatuomari

Marina Furuhjelm, asianajaja

Keijo Kaivanto, Senior Legal Advisor

Jaakko Kanerva, asianajaja

Annika Kemppinen, asianajaja

Aki Rosén, asianajaja

Joel Sariola, asianajaja

Jenni Lauhia, nuorempi lakimies, OTM

Ville Peltokorpi, nuorempi lakimies, OTM

Seija Björklund, toimistopäällikkö

Virpi Koivula, asianajosihteeri

Tanja Kukkonen, asianajosihteeri

Kirsi Podduikkin, asianajosihteeri

Eeva Asikainen, oikeustieteen ylioppilas

Rasmus Kanerva, oikeustieteen ylioppilas

Katriina Kuhanen, oikeustieteen ylioppilas

Krista Keinänen, oikeustieteen ylioppilas

Juuso Laurila, oikeustieteen ylioppilas

Henri Monni, oikeustieteen ylioppilas

Tuomas Orjala, oikeustieteen ylioppilas

Jami Paturi, oikeustieteen ylioppilas

Essi Savonen, oikeustieteen ylioppilas

Julius Viherkenttä, oikeustieteen ylioppilas

Johanna Ylä-Mononen, oikeustieteen ylioppilas



[Se kaunis hetki, kun kuva kertoo enemmän kuin tuhat sanaa](#)

Kuva asiantuntijoistamme ei jätä kylmäksi, eikä mitään arvailujen varaan. Nauttikaa, olkaa hyvä!

Kuvataiteilija, karikatyristi Teuvo Salminen ikuisti meidät syksyllä 2016. Teuvo Salminen on yksi Suomen arvostetuimmista karikatyyritaiteilijoista. Hän on myös Suomen karikatyristien ja pilapiirtäjien SKARPIT -killan perustaja ja pitkäaikainen puheenjohtaja.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Helsinki
puh. 029 360 1100
Unioninkatu 13
00130 Helsinki

Tampere
puh. 029 360 1200
Koskikatu 7 A 1
33100 Tampere

Tarvitset vain yhdet koordinaatit.
www.kak-laki.fi