

# 2016

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

AJANKOHTAISTA  
KIINTEISTÖJURIDIIKASSA 2016



# Sisältö



Sisällysluettelo ..... 3

Toimitusjohtajan tervehdys ..... 5

## Asiantuntijakirjoitukset

Osakkaan muutostöiden riskit ..... 6

Riskien hallinta asunto-osakeyhtiön  
yhtiöjärjestyksessä ..... 8

## Case-artikkeli

Huolellisuus on riskien hallinnan avain ..... 10

## Asiantuntijakirjoitukset

Asunnon vuokraaminen turisteille ..... 11

Kuka vastaa kunnosta ..... 12

Luteiden aiheuttama riski pienemmäksi ..... 13

Haastattelussa Ville Haapasalo ..... 14

## Case-artikkeli

Remonttikierre kylpyhuoneissa  
– vesieristeen maahantuoja vastuuseen ..... 19

## Asiantuntijakirjoitukset

Pilaantuneen maan ja pohjaveden vastuista  
sopiminen kiinteistön luovutuksessa  
ja maanvuokrasopimuksissa ..... 20

Työsuhteriskien hallinta ..... 22

Hyvä ote riskien hallintaan ..... 24

Uutta palveluissamme ..... 25

## Vuoden nuori taiteilija Ilari Hautamäki

Värit ja siveltimen hurmaava vapaus ..... 26

Ajankohtaista ..... 28

Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä ..... 30

Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä ..... 31

Lempipykäläni ..... 32

Referat på svenska ..... 34

Yritysesittely ..... 40



Shape Shifter, öljy, akryyli ja muste kankaalle, 2015

*"Teos muuttui kokonaan työn edetessä, erilaiset vaiheet seurasivat alkumaalausta. Värit ja värikuullotukset tulivat keskeiseksi osaksi lopputulosta."*

Ilari Hautamäki

## Ammattimainen toiminta ja riskien hallinta kulkevat käsi kädessä

Tähän julkaisuun pohdimme aiheita ja artikkeleita riskien kannalta. Jaamme varmasti yhteisen mielipiteen siitä, että hyvä riskien hallinta perustuu ammattimaiselle toiminnalle. Tämä tarkoittaa ennakointia ja suunnitelmallisuutta, sellaisia toimintatapoja, joiden avulla tunnistat toimintasi mahdollisuudet ja riskit.

Vaikka riskien hallinta olisi teoriassa hoidossa, tulee tosielämässä vääjäämättä eteen yllätyksiä. Silloin ovat hyvät neuvot ja neuvottelutaidot tarpeen. Näistä onkin julkaisussamme pari esimerkkiä.

Kiinteistöalan riskien hallinta on haasteellista jo senkin vuoksi, että useat lait ja alemmanasteiset säädökset linkittyvät toimintaan joko suoraan tai välillisesti. Muuttuva toimintaympäristö tuo lisäksi uusia haasteita vanhojen lakien soveltamisessa ja tulkinnoissa, tästä yhtenä esimerkkinä julkaisussamme ”asuntojen vuokraus turistien käyttöön”. Toisaalta on lakeja, joiden sisältö ja arvo säilyvät sellaisenaan – näistä myös muutama nousi julkaisuumme niin sanotusti ”hymyssä suin”, kun mietimme lempipykäliämme.

Tänä vuonna olemme kehittäneet sähköistä viestintäämme. Verkkosivuillemme on koottuna tuoretta oikeuskäytäntöä ja ajankohtaista lainsäädäntöä. Sivustollamme kannattaakin vierailla säännöllisesti ja varmistua siitä, etteivät uutiset mene sivu suun. Vuoden 2016 aikana kerromme asiakkaillemme myös uutiskirjeen avulla heitä koskevista lainsäädännön muutoksista ja mielenkiintoisista oikeustapauksista.

Valitsemme vuosittain nuoren taiteilijan, jonka uraa tuemme hankkimalla hänen teoksensa toimistollemme. Vuonna 2015 vuoden nuori taiteilija on Ilari Hautamäki (s. 1983). Hän on Kuvataideakatemiasta vuonna 2011 valmistunut kuvataiteilija, jonka teokset ovat lähes abstrakteja, maisemallisia maalauksia. Teosten värit ja valot hurmasivat koko henkilöstöämme. Hautamäestä ja hänen taiteestaan voit lukea julkaisustamme ja hänen taidettaan voit ihaila myös toimistomme seinällä.

Ystävällisesti tervehtien,



Helena Kinnunen  
toimitusjohtaja



# Osakkaan muutostöiden riskit

Osakkaalla on asunto-osakeyhtiölain mukaan oikeus tehdä muutostöitä tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Tämän vuoksi oikeus rajautuu yleensä huoneiston sisäosiin. Kaikki osakashallinnassa olevan tilan ulkopuolelle ulottuvat muutokset vaativat aina yhtiöltä luvan.

*Teksti Annika Kemppinen*

**M**uutostyöoikeus osakashallinnassa olevissa tiloissa on varsin laaja, kunhan muutos on huoneiston käyttötarkoituksen mukainen ja työ suoritetaan hyvää rakennustapaa noudattaen. Lisäksi tulee varmistaa viranomaisluvan tarve. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää osakkaan muutostyön vain, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Osakkaan on kuitenkin ilmoitettava yhtiölle muutostyöstä kirjallisesti ennen sen aloittamista.

## Muutostöihin liittyviä riskejä

Muutostöihin liittyviä ongelmia ovat tilanteet, joissa osakkeenomistajan muutostyö on epäonnistunut ja aiheuttanut vahinkoa rakenteille tai järjestelmille. Näissä tapauksissa joudutaan punnaroimaan osakkaan vahingonkorvausvastuuta yhtiölle aiheutuneesta vahingosta. Ongelmallista on etenkin, jos remontin on tehnyt aikaisempi osakkeenomistaja eikä uudella osakkaalla ole välttämättä edes tietoa tehdystä muutostyöstä.

Uusi osakkeenomistaja ei vastaa edellisen osakkaan tekemän remontin aiheuttamista vahingoista. Tällöin asunto-osakeyhtiö joutuu korjaamaan vahinkoja omalla kustannuksellaan.

Yhtiö voi vaatia korvausta muutostyön tehneeltä aiemmalta osakkaalta, mutta aina korvausten saaminen ei onnistu esimerkiksi sen vuoksi, että muutostyön tehnyttä ei tiedetä, vastuutaholla ei ole maksukykyä tai vahingonkorvausvastuu on vanhentunut. Lisäksi osakkeenomistaja voi vapautua vastuusta, jos hän voi osoittaa teettäneensä työn ammattilaisella ja toimineensa työn teettäjänä kaikin puolin huolellisesti. Tässä tapauksessa yhtiön ainoa mahdollisuus on vaatia korvausta suoraan vahingon aiheuttaneelta urakoitsijalta.

## Riskien ennaltaehkäisy

Muutostöihin liittyvien riskien hallinta voidaan toteuttaa eri tavoin riippuen muutostyön luonteesta ja laajuudesta. Avainmuutostöiden riskien hallintaan on hyvä valvonta.

Muutostöiden aiheuttamien riskien ennaltaehkäisyssä onkin tärkeää tiedottaa osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta. Yhtiössä tulee olla selkeä ja helposti noudatettava käytäntö remonttien ilmoittamiseksi. Yhtiö voi valvoa vain sellaisia muutostöitä, jotka tulevat sen tietoon ajoissa. Vaikka valvonnalla ei saada estettyä kaikkia työvirheitä remontissa, sillä voidaan kuitenkin estää pahimmat vahingot. Yhtiöllä on myös mahdollisuus asettaa työn suorittamiselle ehtoja, joilla pyritään estämään vahinkoja ja haittaa yhtiölle ja muille osakkeenomistajille. Muutoksissa, joihin vaaditaan yhtiön suostumus, vastuuta voidaan myös selkeyttää sopimuksella.

Sopimus sitoo kuitenkin vain sen tehneitä, joten usein onkin järkevämpää muuttaa yhtiöjärjestystä, sillä sen määräykset sitovat myös tulevia osakkeenomistajia. Yhtiöjärjestyksen muutos tulee laatia huolella, ettei yhtiöjärjestyksen sanamuodon tulkinnaasta tarvitse riidellä. ■



**Annika Kemppinen**  
asianajaja, OTM



Joel Sariola  
OTM





# Riskien hallinta asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä

Asunto-osakeyhtiölaki ja jokaisen taloyhtiön oma yhtiöjärjestys muodostavat peruspilarit taloyhtiön toiminnalle. Yhtiöjärjestyksessä määritellään taloyhtiön ja osakkaan vastuut, velvollisuudet ja oikeudet. Näin ollen yhtiöjärjestyksen yksiselitteisyys ja tarkkuus ovat tärkeitä elementtejä varsinkin riitautumisriskin kannalta. Asunto-osakeyhtiölaki antaa taloyhtiön toiminnalle lähtökohtaiset pelisäännöt, josta yhtiöjärjestyksellä eli taloyhtiön sisäisillä säännöillä voidaan poiketa. Mikäli lain lähtökohdista päätetään poiketa, on tämä kuitenkin tehtävä huolellisesti ja harkiten. Myöskään pakottavista lain säännöksistä poikkeaminen ei ole mahdollista, eli yhtiöjärjestyksen laatijan on ymmärrettävä, miltä osin säännöksistä voidaan poiketa ja miltä osin ei.

*Teksti Joel Sariola*

**E**päselvästi kirjattu yhtiöjärjestysmääräys voi johtaa riitaan oikeudessa. Yhtiöjärjestyksen tulkintaan liittyvistä riidoista tavallisimpia ovat vastikeperusteisiin, huoneistojen käyttötarkoitukseen, kunnossapitoon sekä lunastukseen liittyvät riidat. Myös asunto-osakeyhtiölakien muuttuminen saattaa vaikuttaa yhtiöjärjestysten tulkintaan ja etenkin kunnossapidon ja lunastuksen osalta yhtiöjärjestys kannattaa käydä tarkkaan läpi, jos säännös on otettu yhtiöjärjestykseen ennen nykyisen lain voimaan tuloa.

## Käyttötarkoitus ja vastikeperuste

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää huoneiston käyttötarkoituksen mainitsemista. Ennen vuotta 1992 näin ei ole ollut. Jos käyttötarkoitusta ei ole mainittu, saattaa yhtiössä herätä huoneiston käyttötarkoituksesta riitaa. On myös mahdollista, että käyttötarkoitus on tosiasiaa ollut vuosikymmeniä yhtiöjärjestyksestä poikkeava. Etenkin osakkaan vaihdostilanteissa oikeasta käyttötarkoituksesta saattaa syntyä riitoja, joten tärkeää olisi, että todellinen käyttötarkoitus olisi yhtenevä yhtiöjärjestykseen kirjatun käyttötarkoituksen kanssa.

Vastikeperusteet ovat myös valitettavan usein riidan kohteina. Tyypillisin asiaan liittyvä riita lienee se, että yhtiöjärjestykseen kirjattu vastikeperuste poikkeaa lainaosuuspykälän takaisinmaksuperusteesta. Oikeuskäytäntö on tämän tyyppisten riitojen osalta ollut vaihtelevaa, joten etenkin, jos yhtiöön ollaan ottamassa yhtiöjärjestysmääräystä lainaosuuden takaisinmaksusta, on ensisijaisen tärkeää, että säännökseen kirjataan, minkä vastikeperusteiden mukaan lainaosuuden takaisinmaksu tapahtuu. Muutoin seuraavan peruskorjaushankkeen yhteydessä yhtiötä voi odottaa riita, joka siirtää remontin aloittamista useilla vuosilla.

## Lunastuslausekkeet

Lunastuslausekkeitä löytyy etenkin vanhoista taloyhtiöistä, joten lunastuslausekkeet ovat tyypillisesti vanhoja. Tulkintaongelmia tämä aiheuttaa usein siitä johtuen, että aiemmin voimassa olleiden lakien aikaan otetut lausekkeet poikkeavat menettelyltään AOYL:n pakottavasta sääntelystä. Tämän johdosta yhtiöjärjestyksessä määrättäessä esim. siitä, että lunastusvaade on esitettävä kirjallisesti, on yhtiössä otettava huomioon myös suulliset lunastusvaateet. Yhtiössä on siis tunnettava, miltä osin lunastuslainsäädäntö on pakottavaa ja miltä osin ei.

## Kunnossapitovastuu

Kunnossapitoon liittyvät riidat yhtiöjärjestysten osalta ovat kaikkein tyypillisempiä johtuen siitä, että yhtiöissä pyritään yleensä kirjaamaan muuttunut kunnossapitovastuu yhtiöjärjestykseen lyhyesti periaatteen tasolla, kuten "huoneiston sisäpuolisista rakenteista vastaa osakkeenomistaja". Oikeuskäytännössä kyseisellä kirjauksella ei ole katsottu poikkeavan lain lähtökohdista, vaikka tämä usein onkin ollut määräystä otettaessa tarkoituksena.

Mikäli lain lähtökohdista halutaan yhtiöjärjestyksellä poiketa, on tämä tehtävä selkeästi. Riskittömin tapa on kirjata yhtiöjärjestykseen esim. seuraavaa: "Lain lähtökohdista poiketen osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat seuraavat huoneiston osat..." ja luetella kaikki ne huoneiston osat, joiden kunnossapitovastuu halutaan osakkaan vastuulle säilyttää. Tämä ei ole esteettisesti kaunista, mutta luettelon ansiosta tulkintaepäselvyyksiä ei pitäisi tulla. ■

# Huolellisuus on riskien hallinnan avain

Tammikuussa 2011 kerrostalon katolta putosi jäälohkare iäkkään miehen päälle. Tämä menehtyi saamiinsa vammoihin. Poliisi ryhtyi selvittämään, oliko kyseessä tapaturma vai kuolemantuottamus. Taloyhtiön isännöitsijä joutui osallistumaan asian selvittelyyn. Tapahtumaa seuranneissa tutkimuksissa hän kääntyi myös asianajotoimistomme puoleen.

Artikkelia varten haastateltiin asiakastamme ja tämän juttua hoitanutta Ari Kanervaa

**P**oliisitutkinta päättyi syyskuussa 2012 syyttäjälle toimitettuun loppulausuntoon. Tämän perusteella isännöitsijää ei syytetty asiassa. Lausunnossa todettiin, että hänellä oli perusteltu syy uskoa, että lumihuolto oli hoidettu huolellisesti.

Loppulausunnossa todettiin muun muassa:

- Kattolumien tarkkailu oli sopimuksella vastuutettu huoltoyhtiölle.
- Taloyhtiön osalta oli toimittu sopimuksen mukaisesti järjestämällä puomit ja lippusiimat ohjaamaan kävelijöiden kulkua turvallisesti.
- Isännöitsijä ja huoltoyhtiö olivat molemmat huolehtineet lumenpudotuksesta ennen tapaturman syntyä. Lisäksi isännöitsijällä oli perusteltu syy uskoa, että lumien tarkkailu oli asianmukaisesti hoidettu.
- Näin ei ollut syytä epäillä isännöitsijän olleen tietoinen uuden lumenpudotuksen tarpeesta.

## Vakuutusturva petti

Vaikka isännöitsijä oli huolehtinut vastuu-, oikeusturva-, kiinteistö- ja henkilökohtaisista vakuutuksista, niin silti vakuutusturva petti hänen kohdallaan. Koska syyte oli rikosoikeudellinen, vakuutusyhtiö ei korvannut isännöitsijälle puolustautumisesta syntyneitä kuluja. Nykyään on tarjolla vakuutuksia myös kuvattun kaltaisen tilanteen kattamiseksi.

*”Jos onnettomuus tapahtuu, ole yhteydessä asiantuntijaan heti, kun asiaa aletaan selvittää. Tämä on isännöitsijän oikeusturvan kannalta tärkeää, koska tällöin esimerkiksi esitutkinnan aikana isännöitsijä voi varmistua siitä, että tutkinta, lausunnot ja asian käsittely ovat riittävän kattavia”,* asiaa hoitanut Ari Kanerva sanoo. ■

## Juristin muistio

- Isännöitsijä on ammattilaisena avainasemassa turvallisuuden järjestämisessä.
- Isännöintisopimuksessa on tämän kaltaisten tilanteiden ennakoimiseksi sovittava tarkasti tehtävistä, velvoitteista ja vastuista. Vastaavasti kiinteistöpalvelusopimuksen on oltava tarkka ja sen kaltainen, että sen perusteella taloyhtiön velvollisuuksista huolehditaan oikealla tavalla.
- Sopimukset eivät yksin riitä, sopimuksen valvonnasta on myös huolehdittava järjestelmällisesti. Lisäksi on pikaisesti ryhdyttävä varotoimiin, jos huomataan vaaratilanteita. Laiminlyöntejä ei saa syntyä missään vaiheessa taloyhtiön turvallisuudesta huolehdittaessa.



Ari Kanerva  
asianajaja, OTK

# Asunnon vuokraaminen turisteille

Lyhytaikaisessa majoitustoiminnassa huoneisto tai sen osa vuokrataan Airbnb- tai muun vastaavan palvelun kautta lyhyeksi ajaksi esimerkiksi matkailijoiden käyttöön.

Teksti Aki Rosén

**A**sunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksellä voidaan kieltää huoneiston vuokraaminen. Jos tällaista kieltä ei ole, osakas voi vuokrata huoneistonsa myös lyhytkestoisella sopimuksella. Tällaisen ehdon lisääminen yhtiöjärjestykseen edellyttää kaikkien niiden osakkaiden suostumuksia, joiden huoneistoja ao. rajoitus tulee koskemaan, eli kattavan kiellon lisääminen on yleensä mahdotonta.

**Lisäksi tulee pohtia** määräyksen sanamuotoa. Yleensä kaikkea vuokraustoimintaa ei haluta kieltää, vaan ainoastaan ns. lyhyt-aikainen majoitustoiminta. Koska tällaiselle toiminnalle ei ole yksiselitteistä määrittelyä, määräyksen laatiminen on vaikeaa ja määräyksen tulkinta voi johtaa riitoihin. Lisäksi yhtiön mahdollisuudet puuttua yhtiöjärjestyksen vastaisesti lyhytaikaisesti vuokrattuun huoneistoon voivat tosiasiaassa olla hyvinkin rajoitetut.

**Asuinhuoneiston vuokrauksesta** annetussa laissa on säännökset niistä tilanteista, joissa vuokralainen saa luovuttaa koko huoneiston toisen käytettäväksi. Lyhytaikaisessa majoitusvuokrauksessa ei yleensä ole kyse sellaisesta tilanteesta, jossa vuokralaisella olisi suoraan lain nojalla oikeus luovuttaa koko huoneisto toisen käytettäväksi. Silloin vuokralainen tarvitsee vuokranantajan luvan huoneiston luovuttamiselle.

**Vuokralaisella on** kuitenkin oikeus luovuttaa osa huoneistosta toisen käytettäväksi (ns. alivuokraus). Vuokralainen saa luovuttaa enintään puolet huoneistosta toisen käytettäväksi asumiseen. Alivuokrausta ei voida vuokrasopimuksessa kieltää. Laki ei määrittele, miten mainittu enintään puolet huoneistosta tulee laskea. Oikeuskirjallisuudessa on laskentaperusteeksi suositeltu (asuin)huoneiden lukumäärää. Esim. yksiötä ei silloin ole mahdollista alivuokrata.

**Jos kyse ei ole** sallitusta huoneiston luovuttamisesta, vuokranantajalla voi olla oikeus purkaa vuokrasopimus. Purkamisen voi tapahtua ilman varoitusta, mutta purkamisen edellytyksenä on, että vuokralaisen virheellisellä menettelyllä on vähäistä suurempi merkitys. ■



Aki Rosén  
varatuomari



## Kuka vastaa kunnosta

Päävastuu huoneiston sisäpuolisista korjaustöistä kuuluu osakkeenomistajalle. Asunto-osakeyhtiön on kuitenkin pidettävä kunnossa myös osakkaiden hallinnassa olevien huoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

*Teksti Laura Veltheim-Asikainen*

**J**os osakas aiheuttaa omalla toiminnallaan vahingon, on mahdollista periä korjauskustannuksia osakkaalta. Tuolloin tulee pystyä osoittamaan, että osakkaan toiminta on sen aiheuttanut.

Jos kyse on siitä, että osakas ei ole riittävän ajoissa ilmoittanut yhtiön vastuulle kuuluvasta korjaustarpeesta, osakkaalla on vastuu siitä suurentuneesta vahingosta, joka on syntynyt, kun osakas on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa. Käytännössä täytyy pystyä osoittamaan, milloin rakennusalaan tuntemattoman keskiverto-osakkaan olisi tullut havaita puutteet ja paljonko vahinko on sen jälkeen suurentunut. Käytännössä tämän osoittaminen on usein vaikeaa, ellei jopa mahdotonta.

*Vaikka kunnossapitovastuu olisikin osakkeenomistajilla, joko lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella, tulee hallituksen huolehtia kiinteistön kunnon seurannasta.*

Rakennuksen omistajana yhtiöllä on viime kädessä vastuu siitä, että rakennus on turvallinen. Hallituksella on tämä velvoite, vaikka kunnossapitovastuuta olisi siirretty yhtiöjärjestyksessä osakkaille. Jos ilmenee, että rakennuksen kunto vaatii korjauksia, tulee hallituksen ryhtyä toimenpiteisiin, jotta korjaukset saadaan asianmukaisesti teetettyä. Kustannusten maksaja määräytyy lain tai yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuuta koskevien määräysten mukaan.

Riskien hallinnan kannalta onkin tärkeää, että yhtiöissä seurataan aktiivisesti riskialttiiden tilojen kuten kylpyhuoneiden kuntoa, eikä luoteta pelkästään osakkaiden tai asukkaiden aktiivisuuteen tai huomiointikykyyn. ■



Laura Veltheim-Asikainen  
asianajaja, varatuomari



## Tutustu kirjalliseen tuotantomme verkkosivuillemme:

- » ajankohtaisia uutisia oikeuskäytännöstä ja lainsäädännöstä
- » Suomen Kiinteistölehteen ja Isännöintilehteen kirjoittamamme artikkelit
- » kattava luettelo toimialamme koskevista kirjoista ja oppaista

[www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

### Luteiden aiheuttama riski pienemmäksi

Lude leviää nopeasti, joten luteiden torjunnassa on oltava nopea. Osakkaita tulisikin neuvoa heti ensimmäisten havaintojen jälkeen ottamaan yhteyttä hallitukseen tai isännöitsijään, joiden puolestaan tulee mahdollisimman nopeasti ryhtyä toimenpiteisiin myrkytysten hoitamiseksi. Häpeily ja piilottelu ei auta, vaan pahentaa tilannetta ja lisää kustannuksia. Samoin riittävä kustannusten maksajasta.

Luteiden hävittämisessä on haasteellista se, että vaikka niitä esiintyisi vain yhdessä huoneistossa, yksittäisessä asunnossa tehtävät torjunnat ajavat luteet helposti rakenteita ja putkistoja pitkin naapuriin ja näin tilanne vain pahentuu. Nopea toiminta mahdollistaa kuitenkin usein ongelman rajaamisen vain osaan rakennuksesta.

Myrkytyksestä aiheutuvat kustannukset tulevat lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön vastuulle, sillä luteet leviävät yhtiön

vastuulla olevien lattia- ja seinärakenteiden tai IV-putkistojen kautta. Yhtiö voi vaatia kustannuksia osakkaalta, jos voidaan osoittaa, että osakas on aiheuttanut ongelman. Yleensä tuolloin kyse on siitä, että osakas ei ole ilmoittanut luteista ja ongelma pahenee tämän vuoksi. Osakasta voidaan tuolloin vaatia korvaamaan suurentuneet myrkytyskustannukset.

Osakkaan huolimattomuutena ei sen sijaan voi pitää pelkästään sitä, että tämä on tuonut mukanaan luteita esimerkiksi matkalta. Suurissa kaupungeissa, myös Pohjoismaissa, luteiden esiintyminen on päivittäinen ongelma. Kuka tahansa voi tuoda tuliaisina luteita, sillä niiden havaitseminen ei ole helppoa. Luteiden esiintyminen ei suoraan liity myöskään asukkaan siisteyteen. ■

*Teksti Helena Kinnunen*



*"Vuoden 2016 alussa kuvaan mulle merkittävää sarjaa maahanmuuttajien keittiöissä. Muualta Suomeen muuttaneet henkilöt opettavat minua tekemään heidän kulttuuriensa juhlaruokia. Samalla tehdään heidän kulttuuriaan tunnetuksi Suomessa. Sarja tulee Ylen kanaville myöhemmin keväällä."*

Ville Haapasalo

# Meidän kaikkien Ville

**Tutustuimme Ville Haapasaloon kiinteistöasioissa. Saimme häneltä myös kutkuttavan haastattelun. Hänen sähköpostinsa allekirjoituksessa lukee "sekatyömies". Pakkohan selitystä on heti kysyä.**

*Meissä näyttelijöissä on sellainen piirre, että kun näyttelemme erilaisia rooleja, niin luulemme, että me myös voimme tehdä mitä tahansa. Jos näyttelemme astronautteja, niin kohta jo luulemme, että voimme olla astronautteja.*

*Mutta en siis ole koskaan sanonut olevani taiteilija. Olen mukana showbisneksessä ja joukkoon on toki mahtunut myös taiteellisia projekteja. Toimintani on ollut alusta alkaen taloudellista liiketoimintaa. Juuri laskin, että minulla on seitsemän yritystä, joiden toimitusjohtaja olen. Teen asioita laidasta laitaan. Ideoin, olen tuottaja ja sisällöntuottaja, puhuja, luennoitsija, näyttelijä – ehkä sekatyömies kuvastaa minua parhaiten.*

*Lisäksi olen kova ideoimaan, keksimään, mutta samaan aikaan erittäin huono käytännön toteuttaja. Siksi on ensiarvoisen tärkeää, että mihin tahansa mä ryhdyn, niin mukana on joku ihminen, joka tietää, mitä pitää tehdä.*

*Mun henkilökohtainen pitkäjänteisyys ei riitä ottamaan selvää asioista. Mä teen päätöksen minuutissa miettimättä yhtään seurauksia. Mun mielestä on kiva tehdä asioita nyt ja tässä – ja sitten vasta ymmärrän, että "ahaa, tämänhän tarkoittaa myös tällaista".*

*Esimerkkinä tästä käy "vähän hankalampi" asuntoprojektini Helsingissä. Onneksi kerrankin päätimme, että otetaan tähän asiantuntija mukaan heti alussa, niin ehkä tällä kertaa säästämme vähän rahaa. Kauppoja ei tässä tapauksessa tehty.*

## Lakimiehen kyydissä

Vuosien saatossa Villelle on tullut tutuksi sopimusmaailman monimutkaiset polut. Sopimuksia tehdessään hänellä on lakimiehet mukana. Aina näin ei ole ollut.

*Ikävä kyllä olen kantapään kautta oppinut tämän. Nuoruuden uhmassa kuvitteli olevansa kaikkivoipa. Mutta jossain vaiheessa, kun olin ottanut tarpeeksi takkiini, tajusin, että tarvitsen muita.*

*Mä aloitin työnteon Neuvostoliiton raunioissa. Silloin lyötiin kättä päälle. Jos sua huijattiin, niin sitten huijattiin. Varmaan niin kävi 30 prosentissa hommia. Se kuului siihen maailmaan. Sopimukset olivat sellaisia, että A4:n kulmaan raapustettiin "sinä tuot pullat, minä tuon kahvit".*

Mutta kun liiketoiminnasta tuli vakavampaa, Venäjän talous lähti nousuun ja alettiin puhua taloudellisesti eri summista, Ville oli läksynsä oppinut. Hän sanookin Villemäisesti naurah- taen, ettei nykyään en edes "uskalla" lukea sopimuksia.

*Aluksi sopimuksia ei ollut, nyt ne ovat sellaisia 30 sivua pak- suja (asiakirjoja). Eli on tultu sellaiseen vaiheeseen, että en enää halua ottaa vastuuta niistä. Siihen tarvitaan aina lakimiestä.*

*Ja heillähän on erittäin suuri vastuu työssään. On nimittäin niin, että kun mä ajan autoa, niin mä kannan vastuuta siitä. Lakimies kantaa vastuuta sopimuksista. On mukava olla sopi- musneuvotteluissa lakimiehen kyydissä.*

## Kuuluisuus pysäytti

Palaamme hetkeksi 25 vuoden taakse, kun Ville lähti opiskele- maan Neuvostoliittoon. Neuvostoliitto hajosi samana vuonna.

*Kun tulin Neuvostoliittoon, olin vierasmaalainen enkä osannut kieltä. Ruoka oli vielä kortilla ja minä olin kasvissyöjä. En tien- nyt yhtään missä mennään. Koulu oli kova, ankara ja rankka.*

*Mutta se oli just sitä, mitä tarvitsin. Monesti olen sanonut, että olen luonteeltani laiska ihminen. Jos mua ei joku pakota töi- hin, niin mä en todellakaan lähde.*

Opiskelujen jo päätyttyä vuonna 1994 Ville Haapasalo kut- suttiin näyttelemään pääosaa elokuvaan, josta tuli hänen mukaansa "vahingossa nyky-Venäjän katsotuin elokuva", Met- sästyksen kansallisia erikoisuuksia\*.

*Mä ymmärrän hirveen hyvin, että ilman tätä elokuvaa emme istuisi tässä. Ei kukaan mua olisi tarvinnut, huonosti venäjää puhuvaa ulkomaalaista näyttelijää, jos musta ei olisi tullut julk- kista ja kuuluisaa sen elokuvan myötä.*

**"Mä teen päätöksen minuutissa miettimättä yhtään seurauksia. Mun mielestä on kiva tehdä asioita nyt ja tässä."**

Vuonna 1995 Ville oli kuitenkin hyvin hämmäntynyt:

*Yhtäkkiä oli sellainen tilanne, että ihmiset juoksivat perässä ja repivät vaatteita päältä. Se ei ollut sitä, mitä varten olin opiskel- lut neljä vuotta. Se oli jotenkin liikaa, että 23-vuotiaalle kaikki ovet olivat auki: "ilmaiseksi, vapaasti, joo anna mennä vaan!"*

*Mä pelästyin suosiota niin paljon, että lopetin elokuvan ja teat- terin tekemisen kokonaan. Rupesin ajamaan kuorma-autoa ja kehystämään tauluja, mitä olin tehnyt aikaisemminkin. Vuo- den verran tein niitä hommia, ja sitten palasin teatteriin ajatel- len silloinkin, että enää en tee elokuvia.*

Elokuviin hän kuitenkin palasi ja Venäjälle, vastoin suunnit- telmia sekini.

\* ohjaus Aleksandr Rogožkinin, ensi-ilta v. 1995. Venäläinen komediaelokuva suomalaisesta kirjailijasta, joka lähtee Venä- jälle kirjoittamaan kirjaa venäläisestä metsästyksestä.

### Kansanmies ja tähti

*Tähdeksi pääseminen ei ole vaikeaa, mutta että sä jätät tähdeksi, on vaikeaa. Mähän oon oman itseni rakentanut täysin määrätietoisesti alusta alkaen.*

Ystävällinen ja avoin junttihahmo on Haapasalon mukaan perinteinen kansanmies. Sillä saralla ei Venäjän viihdeteollisuudessa ole ollut kilpailijoita.

*Kun kaikki muut tulevat paikalla limusiineille ja smokki päällä, mä tulen shortseissa ja fillarilla. Jostain syystä kaikki kamerat kuvaa aina mua.*

*Ja mä olen lähellä kansaa. Se on välillä vähän raskassoutuista. Se tarkoittaa sitä, että ihmiset tulevat todella helposti juttelemaan. Mutta olen myös tajunnut sen, että mulla ei ole oikeutta kieltäytyä nimmarista tai valokuvista. Kun päätin tämän, niin mun elämästäni tuli helpompaa. Jos mä olen 10 sekuntia fanin kanssa, se tarkoittaa sitä, että hän katsoo elokuvani tai tv-ohjelmani. Olisi tyhmää olla ilkeä.*

### Tavallisen tarinan kertoja

Suomessa tunnemme erityisesti Villen 30-päivää-matkarajan. Niistä Ville myös haluaa puhua, niitä hän haluaa tehdä.

*Mä totesin, että olen itselleni jotenkin rehellisempi, kun teen dokumentteja. Ne kiinnostoi mua ja mua harmitti suunnattomasti, että Venäjältä puhuttiin aina pahaa.*

*Mä olin matkustanut Venäjää ristiin rastiin jo ennen näitä ohjelmia. Ei sellaista kylää löydy, jossa mä en olisi käynyt. Tiedän, että Venäjällä on paljon pahaa, mutta on siellä – jumankauta – jotain hyvääkin. Mä päätin, että matkustan Venäjän läpi ja näytän, millainen maa se on.*

Toivoin, että sitten ymmärrettäisiin, kuinka samanlaisia me olemme: Venäjällä käytetään farkkuja, ajetaan samanlaisilla autoilla kuin me, vähän paremmilla tosin, kun siellä on autovero pienempi. Ihmiset käyvät lomilla, pelaavat tietokonepelejä, käyvät kahviloissa. Siellä eletään tismalleen samanlaista elämää kuin me täällä. Usein media pitää yllä negatiivista kuvaa. Tavalliset ihmiset ovat jo tutustuneet Venäjään ja tajunneet, että siellä asuu tavallisia ihmisiä.

**”Riskinsietokyky mulla on hyvä. Mulla on sellainen piirre, että mietin etukäteen – rasittavuuteen asti – varosuunnitelmia.”**

**”Mä en uskalla lähteä Venäjälle ilman Aku Ankan taskukirjaa. Ensimmäiset rivit pitää lukea Suomen puolella.”**

### Eikö matkoillasi koskaan pelota?

*Mä en pelkää mitään. Itse aina yllätyn, kun sanon ääneen, että uskon kohtaloon. Uskon, että kun mun aika tulee, niin se tulee.*

Ville Haapasalolle voi kertyä 12–15 lentoa viikossa. Hän sanoo, että vaikka lentopelkoa ei voi hänen ammatissaan olla, niin sekin on tullut koettua. Lääkkeet pelkoon löytyivät, Venäjältä.

*Eräs Venäjän armeijan eläkkeelle jäänyt koelentäjä kutsui minut luokseen. Työssään hän oli testannut sellaisia laitteita, joita ehkä pystyisi lentämään. Hän antoi minulle kaksi ikonia, eräänlaisen sukuliinan ja rukouksen. Hän sanoi, että jos hän on pysynyt ilmassa niillä laitteilla, millä hän on lentänyt, niin sulle ei tapahdu mitään lentokoneessa, jos sinulla on nämä mukanas.*

*No, mä en uskalla nousta koneeseen ilman niitä – ja tällaisia asioita mulla on paljon. Mä en uskalla lähteä Venäjälle ilman Aku Ankan taskukirjaa. Ensimmäiset rivit pitää lukea Suomen puolella. Voit kuvitella, miten paljon mulla on Aku Ankan taskukirjoja...*

*Eli vaikka en ole uskonnollinen, niin minulla tuntuu olevan paljon samankaltaisia ajatuksia. Mä uskon, että minkä teet ihmisille, niin he sinulle vastaavat. Mä luotan siihen, että menenpä mihin tahansa, niin jos mä oon ystävällinen, kiinnostunut ja empaattinen tapaamiani ihmisiä kohtaan, niin he eivät eläissään tee mulle mitään pahaa. Joo, olen mä ollut uhkaavissa tilanteissa välillä, mutta aina niistä on selvitty.*

### Ei turhia riskejä

*Riskinsietokyky mulla on hyvä, se on pakko sanoa. Mulla on sellainen (piirre), että mietin etukäteen – rasittavuuteen asti – varosuunnitelmia. Tämä on varmaan jäänyt sieltä 1990-luvulta, kun sattui ja tapahtui. Mä olen koko ajan kartalla ja tiedän välittömästi, mitä mä teen, jos jotain tapahtuisi. Jos nyt tulisi tulipalo, niin olen jo miettinyt, menisikö ovelle vai rikkoisiko tuolilla ikkunan...*

*Siinä mielessä olen ylivarovainen, että joskus, kun me on saavuttu kuvauspaikalle, mä olen saattanut sanoa saman tien, että meidän ryhmä kääntyy nyt takaisin, kaikki autoon, me lähettään ajamaan pois.*



## Stressi vie eteenpäin

Riskeihin ja kovaan vauhtiin liittyy usein stressiä, vai?

*Jossain vaiheessa mä lopetin burnoutien laskemisen, koska mulla ei ollut aikaa sairastaa niitä loppuun. Samalla lopetin myös stressi-sanan käytön. Tajusin, että mun elämäni nyt vaan on tällaista. Mun elämäni kuuluu stressiä stimuloivana, eteenpäin työntävänä voimana. Jos minulla ei ole stressiä jonkun asian suhteen, niin mä en tee sitä. Mä seison koko ajan toinen jalka deadline-viivan päällä. Jotenkin siihen on tottunut.*

(Puhelin soi. Villen todellinen elämä näyttätyy meille, kun hän tulkkaa venäjäksi käydyn keskustelun.)

*Tätä ei Suomessa tapahdu ikinä. Kahden viikon päästä on erään näytelmän ensi-ilta Pietarissa. Mulla on siinä pääosa. Sopi-musta on väännetty viime yönä ja nyt se on ilmeisesti saatu valmiiksi.*

*Muut ovat harjoitelleet näytelmän valmiiksi ilman mua, koska olen ollut kuukauden poissa. Mulle on varattu viisi harjoitusta, mutta en ole vielä edes lukenut koko näytelmää. Mä olen läh-dössä presentoimaan kirjaa, lisäksi mulla on keikka Georgiassa...*

Ensi-iltaan on siis noin kaksi viikkoa, mutta Ville hymyilee aurinkoisesti. ■

Teksti Satu Juvonen

Kuvat Markus Pentikäinen / Lehtikuva



**Kysimme Villeltä muutaman nopean kysymyksen.**

**Miten pää pysyy pipon alla viileänä?**

*Hyvien ihmisten avulla. Mä olen onnellinen ihminen, kun mulla on aina ollut sellaisia ihmisiä ympärilläni, jotka iloitsevat puolestani, jeesaavat hädässä, auttavat vaaratilanteissa. He ovat kultaakin arvokkaampia.*

**Riskien hallinnan ABC?**

*Ihmiset jotka jeesaavat: mä haluan luulla aina tekeväni itse päätöksiä. Fiksut ihmiset ympärilläni antavat mun luulla, että tein. Sen huomaa vasta vähän myöhemmin, että enhän mä tässä päättänyt siis yhtään mitään. Ja koko ajan luulin, että ihan kuninkaana hoitelin näitä hommia.*

**Riskibines vai voittomahdollisuus?**

*En erota toisistaan. Sen takia mulla on niitä hyviä ihmisiä. Kun mä huudan, että "tää on aivan mahtavaa", niin he kyllä palauttavat maan pinnalle sanomalla "hei, ihan surkea idea, Ville, jätä se".*

**Nyt vai huomenna?**

*Mä haluan vastata tähän rehellisesti. Mä olen just sitä ihmistyyppiä, joka sanoo "eikö sen voi tehdä huomenna" - eli elän todellakin toinen jalka deadline-päällä.*



**Petteri Kuhanen**  
asianajaja, varatuomari, OTL



# Remonttikierre kylpyhuoneissa – vesieristeen maahantuoja vastuuseen

Espoolaisen taloyhtiön pesutilojen remontti käynnistyi vuonna 2006. Yhtiö johti itse projektia, valitsi tekijät ja pääosin tavarantoimittajatkin. Kun viides huoneisto oli remontoitu, työt keskeytettiin. Tällöin huomattiin, että käytetty vesieriste oli VTT:n ja Tekniikan Maailman Rakennusmaailman (TMR) testien mukaan kelvotonta.

*Artikkelia varten haastateltiin asiakastamme ja tämän juttua hoitanutta Petteri Kuhasta.*

**T**aloyhtiön hallitus joutui selvittämään vesieristysongelmien syytä alkuvaiheesta lähtien. Sattumalta kävi ilmi, että remontissa käytetty vesieriste oli TMR-lehden testissä todettu vesieristeeksi kelpaamattomaksi. Samaan aikaan selvisi, että kaksi kuukautta aiemmin myös VTT oli tutkimuksessaan todennut tuotteen täysin vesieristeeksi kelpaamattomaksi ja perunut sertifikaattinsa tuotteelta. Tässä vaiheessa remonttityöt keskeytettiin.

## Yhteys tavarantoimittajiin

Taloyhtiöstä otettiin yhteys vesieristeen toimittaneeseen jälleenmyyjään, joka kehotti kääntymään tavarantoimittajan puoleen. Maahantuoja pyysi toimittamaan tuotteet takaisin korvatakseen ne toisella tuotteella. Tuotteet palautettiin lukuun ottamatta osaa, jonka taloyhtiö toimitti VTT:lle tutkittavaksi näytön saamiseksi. Käytetyt tuotteet osoitautuivat testeissä kelvottomiksi. Taloyhtiön loput kylpyhuoneet remontoitiin maahantuojan toimittamalla uudella vesieristeellä.

Syksyllä taloyhtiö reklamoi maahantuojalle viidessä ensimmäisessä asunnossa käytetystä vesieristeestä. Olihan pelkona mahdollinen kosteusvaurio. Maahantuoja väitti, että remontissa oli käytetty mahdollisesti vanhentuneita tuotteita, mutta vanhentamisen selkeästi osoittavaa päivämäärää tai merkintää ei löytynyt vähittäismyyntipakkauksista.

## Yhteys asianajotoimistoon

Tuotteen maahantuojan mukaan vesieristeessä ei ollut vikaa. Kun maahantuoja kiisti vastuunsa, taloyhtiö kääntyi asianajotoimiston puoleen. Petteri Kuhanen kysyi ensi vaiheessa reklamaatiota, jonka yhtiö oli maahantuojalle tehnyt ja oli yhteydessä asunto-osakeyhtiön puolesta maahantuojaan.

Näyttöinä käytettiin Rakennusmaailman ja VTT:n sertifikaattitestien tuloksia sekä yhtiössä käytetyistä tuotteista VTT:llä tehtyjä analyysejä, joissa kaikissa oli sama tulos: tuote ei eristä lainkaan. Myöhemmin yhdestä asunnosta otettiin seinästä kappale VTT:llä tutkittavaksi, mikä tulos vahvisti edellisiä.

Asianajotoimisto laati asiassa sovintoesityksen, mutta tämä ei johtanut tuloksiin. Sen jälkeen taloyhtiö nosti kanteen maahantuojaa vastaan käräjäoikeudessa.

## Käräjäoikeus ja hovioikeus samoilla linjoilla

Vantaan käräjäoikeuden päätöksellä maahantuoja velvoitettiin korvaamaan taloyhtiölle viiden asunnon kylpyhuoneitujen uudet remontit, tuotteen tutkimuksesta syntyneet kulut sekä suorittamaan asunto-osakeyhtiön oikeudenkäyntikulut.

Maahantuoja valitti tuomiosta Helsingin hovioikeuteen. Hovioikeuden ratkaisu oli, että asunto-osakeyhtiön käyttämä vesieriste oli hankittu sen jälkeen, kun vedeneristeen sertifikaatti oli pidätetty ja Tekniikan Maailman artikkeli ilmestynyt, mutta ennen kuin maahantuojan uudet selvitykset olivat valmistuneet ja sertifikaatti palautettu.

Hovioikeus katsoi, että maahantuoja oli vähittäiskaupan kautta myynyt asunto-osakeyhtiölle eristeeksi kelpaamatonta tuotetta. Aine saattoi olla vanhentunutta ja joka tapauksessa sellaista, ettei se täyttänyt vedeneristysaineelle asetettavia vaatimuksia ollenkaan. Vanhentuminen ei selittänyt näin selvää puutetta.

Tuote oli sertifioinnin pidättämisestä huolimatta myynnissä. Sen poisvetämistä oli harkittu, mutta siihen ei ollut ryhdytty. Tämä osoitti piittaamattomuutta ostajien oikeuksista. Tuotteen käyttöohjetta oli lisäksi muutettu kesällä 2006. Kirjalliset todisteet osoittivat myös, että tuotteen ominaisuuksiin oli tehty muutoksia.

Maahantuoja oli tuottamuksellaan aiheuttanut asunto-osakeyhtiölle vahinkoa ja oli siten velvollinen korvaamaan tälle syntyneen vahingon. Vahingon määrä oli se todellinen kustannus, joka aiheutui viiden asunnon vedeneristysvaihtamisesta. Korjauskustannukset tutkimuksineen nousivat yli 65 000 euron.

## Juristin muistio

*Jälkiviisaana voisi sanoa, että sopimussuhteet kannattaa pitää yksinkertaisina. Jos tässä tapauksessa olisi tehty urakkasopimus yhden urakoitsijan kanssa niin, että tämä olisi hankkinut myös tarvikkeet, olisi vastuullinen toimija ollut urakoitsija.*

*On kuitenkin hyvä muistaa, että jos vika löytyy tuotteesta ja tuotteen valmistaja on olemassa, tämäkin kivi kannattaa kääntää, vaikka polku tuntuisi pitkältä, Petteri Kuhanen sanoo. ■*

# Pilaantuneen maan ja pohjaveden vastuista sopiminen kiinteistön luovutuksissa ja maanvuokrasopimuksissa

Ympäristönsuojelulain sääntely on julkisoikeudellista ja sen tavoitteena on pilaantuneen alueen saattaminen sellaiseen kuntoon, että pilaantuneisuus ei aiheuta riskiä alueen käytölle. Maan ja pohjaveden on ensisijaisesti velvollinen puhdistamaan se, joka on pilaantuneisuuden aiheuttanut.

*Teksti Jaakko Kanerva*

**A**lueen haltija vastaa pilaantuneisuudesta, jos aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tila sitä hankkiessaan. Haltijalla ei ole vastuuta siltä osin kun se olisi ilmeisen kohtuutonta. Viimekätinen vastuu maaperän osalta on kunnalla.

Puhdistamiskustannusten lisäksi maaperän tai pohjaveden pilaaja voi joutua maksamaan vahingonkorvausta pilaantumisen aiheuttamasta henkilö-, esine- ja taloudellisesta vahingosta. Ympäristövahingoissa toiminnan ja vahingon välinen syy-yhteysvaatimus on matalampi kuin yleisesti vahingonkorvausoikeudessa. Vastuu on tuottamuksesta riippumatonta eli ankaraa. Vahingonkärsijän tulee siis näyttää vain toiminnan ja vahingon välinen syy-yhteys, ei aiheuttajan huolimattomuutta toimintaa. Sekä puhdistamiskustannusten jakaantumisesta että ympäristövahinkojen korvaamisvelvollisuudesta voidaan sopia. Sopimusperusteinen vastuu perustuu sopimusvapaudelle, jolloin sopimusosapuolten välille luodaan sopimuslausekkein soveltuva normisto. Sopimusperusteinen vastuunjako ei sido sopimusosapuoliin nähden ulkopuolisia tahoja. Esimerkiksi viranomainen voi kohdistaa puhdistamisvaatimuksen ympäristönsuojelulain nojalla vastuussa olevaan, huolimatta mahdollista sopimuksista.

**Ympäristönsuojelulaissa** asetetaan maa-alueen luovuttajalle tai vuokranantajalle erityinen selontekovelvollisuus alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka ovat saattaneet aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tiedot on esitettävä myös alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä. Tämä velvollisuus koskee siis myös kiinteistön luovutuksia sekä maanvuokrasopimuksia.

**Kiinteistön kauppoja** ja maanvuokrasopimuksia tehdään vuosittain lukuisia. Maanvuokrasopimuksissa sitoudutaan vuokrasuhteeseen yleensä pitkäksi ajaksi. Maanvuokralaissa on neljä eri vuokratyyppiä ja se sääntelee niiden osalta mm. vuokraajan keston, vuokra-oikeuden siirrettävyyden sekä päättymisen. Tontin ja muun asuntoalueen vuokran lisäksi alue tai kiinteistö voidaan vuokrata maatalousmaana tai ns. muuna maanvuokrana. Muu maanvuokra voi sisältää hyvinkin erilaisia kiinteistön käyttömuotoja ja -tarkoituksia. Erilaisten käyttötarkoitusten kirjo yhdistettynä pitkiin sopimuksiin tuo tarpeen sopia myös ympäristöriskeistä, kuten maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta.

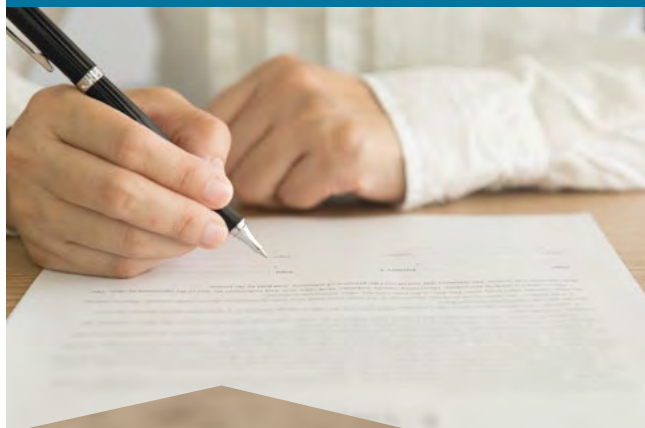


Jaakko Kanerva  
asianajaja, OTM

Jos maanvuokrasopimuksessa tai kiinteistön kaupan ehdoissa ei sovita pilaantumisen puhdistamisesta, noudatetaan ympäristönsuojelulain säännöksiä. Maanvuokrasopimuksissa pyritään järjestämään tilanne osapuolten sopimalla tavalla pitkälle tulevaisuuteen. Kiinteistön kaupassa näkökulma on ennemmin taaksepäin katsova, kun sovitaan vastuista myyjän hallintajalta. Tarkkaavaisuuteen on syytä pyrkiä erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa on syytä epäillä pilaantuneisuutta tai alue annetaan vuokralle sellaiselle vuokralaiselle, jonka toiminnassa käsitellään pilaantumista aiheuttavia aineita.

Maaperän puhdistamisvastuu tulee sopia kulloisenkin kokonaisuuden kannalta. Vastuiden jakaminen vaikuttaa yleensä hintaan tai muihin sopimuksen ehtoihin ja tällöin tieto pilaantumisen olemassaolosta, laajuudesta ym. tiedoista ovat ensiarvoisen tärkeitä. ■

Jos on aihetta epäillä maaperän tai pohjaveden pilaantumista, puhdistamisvastuusta on syytä sopia erikseen kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa.



# Työsuhteriskien hallinta

Työsuhteriskejä hallitaan parhaiten ennakoimalla ja sopimalla. Työsuhteen elinkaareen kuuluu rekrytointivaihe, työsopimuksen laatiminen, työsuhteen aika ja työsuhteen päättyminen. Riskien hallinta on molemminpuolista, eli se koskee niin työnantajaa kuin työntekijää.

*Teksti Jarmo Asikainen ja Keijo Kaivanto*

## Rekrytointivaihe

Työntekijää työhön otettaessa on tärkeää määritellä valintakriteerit ja selvittää taustat. Taustoja voidaan selvittää työntekijän esittämän aineiston lisäksi soittamalla edellisille työnantajille. Riippuen tehtävän luonteesta valittavasta henkilöstä voidaan hakea luottotiedot. Tehtävän luonteesta riippuen valittavasta henkilöstä voidaan hänen suostumuksellaan teettää huume-testi ja hankkia poliisilta suppea turvallisuus selvitys.

Tärkeää on myös kiinnittää huomiota hyvin valmisteltuun haastatteluprosessiin ja tarvittaessa testata kärkiehdokkaita tehtävään.

## Työsopimuksen laatiminen

Työsopimus on työvoiman ostosopimus työnantajan kannalta ja työvoiman myyntisopimus työntekijän kannalta. Työsopimus on viime kädessä aina yksilöllinen ja siinä on syytä huomioida riskit ja työsuhteen aikana esiin tulevat seikat (esim. työaikajärjestelyt).

Työsopimuksessa kannattaa aina sopia koeajasta (neljä kuukautta tai poikkeuksellisesti kuusi kuukautta, jos työsuhteen alussa järjestetään yli neljän kuukauden koulutus) ja edellyttää, että sinä aikana työntekijä käy lääkärintarkastuksessa työkykyisyyden varmistamiseksi. Koska koeajasta ei voi sopia työsuhteen kestäessä, on työsopimus allekirjoitettava ennen työsuhteen alkua.

Työsopimuksen on syytä olla aina kirjallinen ja siihen kannattaa ottaa työsuhteen onnistumisen ja riskien hallinnan kannalta tarpeellisia ehtoja. Tällaisia ehtoja ovat mm. kilpailukieltosopimus, vähimmäispalveluaikaa koskeva sopimus, rekrytointikielto, kustannusraamit (esim. matkapuhelin).

Samoin työsopimukseen kannattaa ottaa sellaisia ehtoja, jotka tiedetään varmasti tulevan vastaan (esim. lisätty- ja sunnuntaiyösuostumukset, velvollisuus osallistua työnantajan järjestämiin lääkärintarkastuksiin, sopimista edellyttävät työaikajärjestelyt).

## Sopiminen työsuhteen aikana

Työsopimus on syytä pitää ajan tasalla riitojen ennaltaehkäisemiseksi. Työsopimuslaki edellyttää sitä ns. minimiehtojen osalta. Kaikesta ei voi kuitenkaan sopia ennakolta vaan tilannekohtaisesti (esim. perhevapaajärjestelyt, opintovapaa, vuorotelluvapaa). Työsopimus voidaan kokonaisuudessaan, siitä sopimalla, korvata uudella työsopimuksella.

## Työsuhteen päättyminen

Työsuhdetta päätettäessä on noudatettava työsopimuslain mukaisia menettelyjä (mm. varoitusmenettely, kuuleminen, selvitys- ja ilmoitusvelvollisuudet päättämisperusteesta).

Työsuhteen päättyessä voidaan tehdä tarvittaessa työsuhteen päättämissopimus, jossa otetaan huomioon osapuolten oikeudet ja veloitteet työsuhteen päättyessä ja sen jälkeiseltä ajalta. Tällöin voidaan sopia esim. salassapidosta ja vaitiolovelvollisuudesta liike- ja ammattisalaisuuksien osalta.

**Keijo Kaivanto kutsuttiin asianajotoimistoomme keväällä 2015. Hän palvelee asiakkaitamme kiinteistöjuridisissa ja erityisesti työoikeuteen liittyvissä kysymyksissä.**

**Keijon monipuolinen kokemus kiinteistöjuridiikasta sekä laaja yhteistyö kiinteistöalalla toimivien yritysten kanssa antaa meille hienon mahdollisuuden tarjota asiakkaillemme entistä paremmin soveltuvia palveluja. Hän on myös kirjoittanut yli 20 kirjaa, jotka käsittelevät kiinteistöalan kysymyksiä ja työsuhteasioita.**

**Keijo Kaivanto, varatuomari, VTM, opetusneuvos, kuvassa oikealla**

## Työnantajan muistilista työsuhteriskien hallintaan

1. Varmista valittavan työntekijän taustat
2. Varmista työntekijän pätevyys ja sopivuus tehtävään (esim. testit)
3. Sovi riskeihin liittyvistä ehdoista työsopimuksessa (esim. kilpailukiello, työaikajärjestelyt)
4. Laadi kirjallinen työsopimus, joka käydään yhdessä työntekijän kanssa läpi kohta kohdalta
5. Muutostilanteissa voidaan sopia siihen liittyvistä ehdoista (esim. kilpailukiello, kun työtehtävä muuttuu isännöintitehtäväksi)
6. Pidä työsopimus ajan tasalla ja keskustele työntekijän kanssa säännöllisesti
7. Sovi viipymättä tilannekohtaisista asioista (esim. sijaisuus määräajaksi, perhevapaat)
8. Selvitä, että työsuhteen päättämisperusteet ovat lainmukaisia ja näytettävissä ja päättämismenettely lain mukainen.
9. Tee tarvittaessa työsuhteen päättämissopimus
10. Jos olet epävarma, käytä asiantuntijaa



Jarmo Asikainen  
asianajaja, varatuomari, MBA



# Hyvä ote riskien hallintaan

Riskien hallintaprosessin tarkoituksena on auttaa tunnistamaan yrityksen tavoitteita uhkaavia riskejä, edesauttaa yrityksen johtoa analysoimaan tunnistettuja riskejä ja niiden vaikutuksia sekä päättämään arvioinnin perusteella kullekin riskille parhaiten sopivista hallintakeinoista.

*Teksti Marina Furuholm*

## 1. Riskien tunnistaminen ja arviointi

Lähtökohtana riskien tunnistamisessa on organisaation strategiset ja muut tavoitteet. Mitä uhkia on olemassa ja mitä mahdollisuuksia halutaan hyödyntää. Mitä kaikkea voi sattua? Miksi? Mitä siitä voi seurata? Miten suuri on aiheutuva riski? Mitkä riskit ovat merkittävimmät? Riskien tunnistamisen tulee kattaa kaikki toiminta yrityksessä, joten se edellyttää yhteistyötä läpi organisaation.

Tunnistamattomia riskejä ei voi hallita. Kriittinen ja ennakkoluuloton asenne on hyvä riskien tunnistamisen lähtökohta.

## 2. Riskien torjunnan suunnittelu ja toimenpiteet

Mietitään, miten vahingot voidaan välttää tai niiden seurauksia vähentää. Tehdään käytännön toimenpiteitä riskien vähentämiseksi. Tapaturmavaaroja voidaan välttää esimerkiksi turvallisemmilla työtavoilla, huolehtimalla alueen kunnosta ja turvallisuudesta sekä kehittämällä ympäristöä. Tuttu keino varautua vahinkoon on vakuuttaminen: tulipalon sattuessa vakuutus korvaa suuren osan taloudellisista vahingoista.

### Asiantuntija auttaa

Riskien hallinnassa on usein tarpeen käyttää asiantuntijapalveluja – varsinkin jos riskit eivät ole yritykselle tuttuja, kuten tietoriskit tai ympäristöriskit.

## 3. Suunnittelu, miten vahingon sattuessa toimitaan ja miten vahingoista toivutaan.

Riskiä ei aina voida kokonaan poistaa. Vahinkojen sattumiseen on syytä aina varautua. Näin varmistetaan sujuva toiminta ongelmatilanteissa. Esimerkiksi liukastumisvahinkojen tai vesivahinkojen varalta on hyvä olla suunnitelma ja käytännön valmiudet, miten tällaisten vahinkojen yhteydessä toimitaan.

Voit hallita tunnistettuja riskejä monilla keinoilla. Pyri ensisijaisesti estämään vahingon syntyminen tai vähentämään sen seurauksia. Toimenpiteiden tarve riippuu riskin suuruudesta.



Marina Furuholm aloitti lakimiehenä asianajotoimistossamme keväällä 2015. Marina on erikoistunut asunto- ja kiinteistöoikeuden kysymyksiin. Hän palvelee asiakkaitamme myös ruotsin kielellä.

Pitkä kokemus kiinteistöalan keskeisistä järjestöistä on antanut Marinalle mahdollisuuden tutustua monipuolisesti asiakkaidemme päivittäiseen arkeen ja kiinteistöalan juridiikan tarpeisiin. Tätä kokemusta hyödynnämme palveluidemme kehittämisessä myös jatkossa.

Marina on kirjoittanut useita kiinteistöalaaan liittyviä teoksia ja toiminut kouluttajana muun muassa Kiinteistöalan Koulutuskeskuksessa ja -säätiossä.

**Marina Furuholm**  
OTM





Mitä suurempi riski, sitä tärkeämpää on pienentää sitä nopeasti ja tehokkaasti. Usein on järkevää selvittää erilaisia vaihtoehtoja riskin pienentämiseksi, eikä suin päin rynnätä toteuttamaan ensimmäisenä mieleen tullutta ideaa. Tehokkain tapa toimia ei välttämättä ole kallein! Siihen, mitä riskejä aletaan torjua, ja millä keinoilla, vaikuttaa riskin suuruuden lisäksi mm. toimenpiteen kustannus/hyöty -suhde, toimenpiteen toteuttamisen helppous, toimenpiteen aiheuttamat välittömät ja välilliset seuraukset ja toimenpiteen aikataulu.

Tyypillisiä tapoja riskien hallitsemiseksi

### Riskejä ennalta ehkäiseviä toimenpiteitä kutsutaan vahingontorjunnaksi.

- Virheitä sattuu kaikille, eikä niitä voi käskemällä estää.
- Vahingoissa on usein kyse tapahtumaketjusta. Parasta on vaikuttaa ketjun alkupäähän eli poistaa häiriöiden syy.
- Riskit on torjuttava ennakolta. Kun suunnitellaan uutta, riskit tulee ottaa huomioon jo esimerkiksi korjaushankkeen suunnittelussa. Puutteiden korjaaminen myöhemmin on aina kallista ja vaivalloista.
- Vahingontorjuntatoimilla voidaan vaikuttaa sekä vahingon suuruuteen että sen todennäköisyyteen.
- Erilaiset ja erisuuruiset riskit edellyttävät erilaisia keinoja. Isot, yrityksen toimintaa uhkaavat riskit on aina syytä vakuuttaa.

## 4. Tilanteen seuranta ja vahingoista oppiminen

### Vakuuttaminen on tärkeää

Täydellinen suojautuminen vahinkojen varalta ei ole mahdollista. Monien riskien osalta vahinkojen taloudellisia seurauksia voidaan kuitenkin jakaa vakuuttamalla. Vakuuttaminen on mielekästä, kun riski on liian suuri yrityksen yksin kannettavaksi eikä riskiä kyetä muilla keinoilla vähentämään riittävästi. Vakuuttaminen ei estä vahinkojen syntymistä, mutta vakuutuskorvaus ja vakuutukseen liittyvät palvelut tasoittavat tietä kriisivaiheen yli.

# Uutta palveluissamme

Palvelemme asiakkaitamme asumisen, kiinteistöliiketoiminnan, rakentamisen ja ympäristön juridiikkaan sekä työsuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Palvelujamme ovat mm. avustaminen neuvotteluissa, juridinen konsultointi, riita-asioiden hoitaminen sekä asiakirjojen ja asiantuntijalausuntojen laatiminen.

Tutustu verkkosivuillamme myös uusiin palvelukokonaisuuksiin:

#### Työsuhdeasiain palvelut

- useita palvelukokonaisuuksia, joiden avulla varmistat, että yrityksesi työsuhdeasiat ovat kunnossa.

#### Vuokrasopimukset kuntoon

- valittujen vuokrasopimusten läpikäyminen ja laillisuuden tarkistaminen
- pakettiin sisältyy laajimmillaan myös henkilöstön valmennus

#### Sopimusten juridiset palvelut

- valittujen sopimusten läpikäyminen ja laillisuuden tarkistaminen
- pakettiin sisältyy laajimmillaan myös henkilöstön koulutus

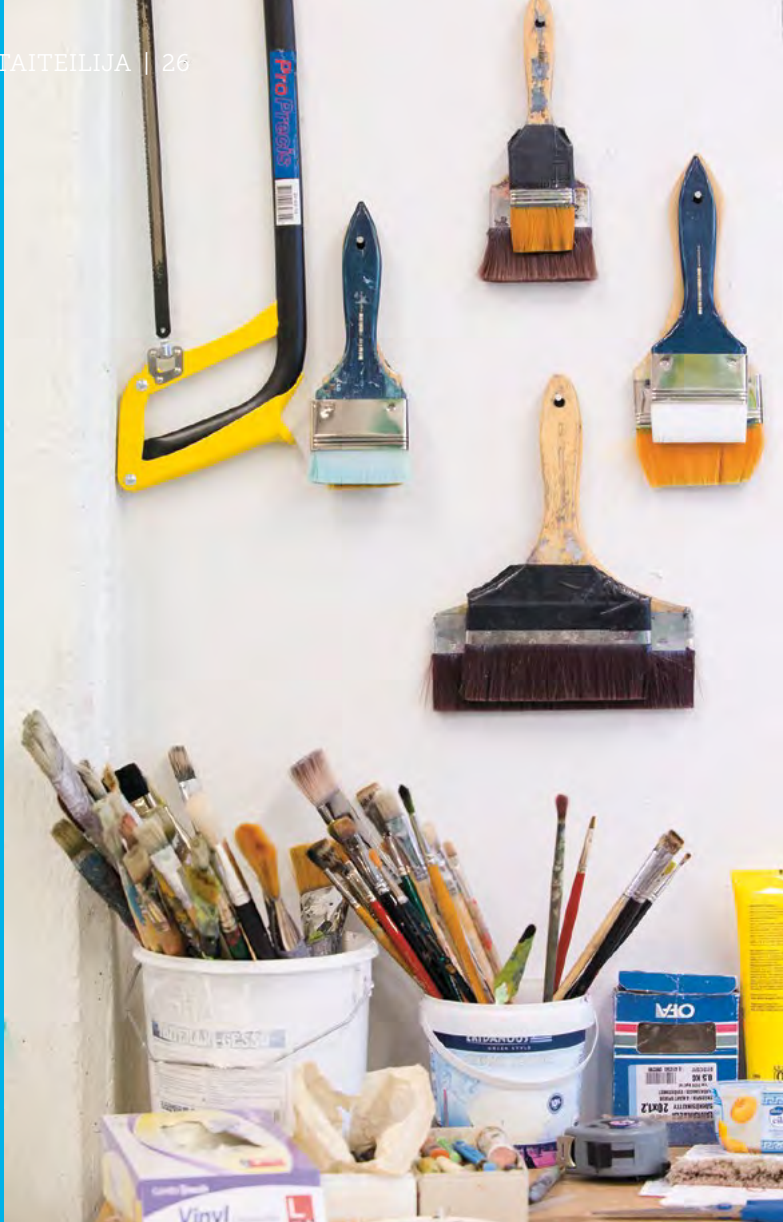
[www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

# Värit ja siveltimen hurmaava vapaus

Toimistomme valitsema vuoden nuori taiteilija Ilari Hautamäki kertoi meille työskentelystään ja töistään eräänä tuulisena, mutta valoisana syksyn päivänä.

Ilari Hautamäki on mukana Nuoret 2015 -näyttelyssä Helsingin Taidehallissa. Näyttelyssä esillä olevista töistä kaksi on mukana tässä julkaisussa. Niihin voit tutustua jatkossa myös toimistollamme. Me viehätymme hänen töidensä väreistä ja vapautuneesta siveltimen käytöstä.

Teksti Satu Juvonen  
Kuvat Tarmo Valmela



## Tyylisuunnista

Teen abstrakteja maalauksia, joissa on esittäviä elementtejä. Työni jatkavat abstraktin maalauksen perinnettä, mukaillen nykymaalauksen keinoja. Lähestyn abstraktin maalauksen vakavasti otettua kenttää rennolla ja humoristisellakin tavalla. Näen että työni ovat uutta nykymaalauksia, jossa yhdistyy erilaisia teemoja. Jos vertaan esimerkiksi 1950-luvun abstrakteihin töihin ja taiteilijoihin, niin työni lähtevät eri lähtökohdista.

## Teoksissa viitteitä maisemaan

Kaikki mitä näen netissä, kirjoissa, lehdissä ja mainoksissa vaikuttavat teoksiini. Ennen teokseni olivat pelkistetympiä ja geometrisempia. Niissä esiintyi muun muassa horisontteja, avaruusteemoja ja grid-kuviointia.

Pari vuotta sitten sivellin vapautui geometrisista muodoista ja kankaat alkoivat täytyä runsaasti. Uusissa töissäni sivellinjälki on muuttunut sujuvammaksi. Maalausteni aiheina käytän muun muassa: orgaanisia kukkamaisia muotoja, pilviä, vettä, aihioita luonnosta, ympäristöstä. Yhdistelen kuvia vapaaseen tyyliin.

## Taiteilija työssään

Maalaamistani kuvaavia sanoja voisivat olla spontaanisuus, ekspressiivinen siveltimen käyttö ja maalauksen rakentaminen kerros kerrokselta. Luon tunnelmia, dynamiikkaa, rytmitystä.

Maalauksissani vilisee muotoja, runoutta, kuvallisuutta. Taidehalliin valitsemisissäni maalauksissa näkyy raikkaus ja freesiyys. Etenen niissä värien teemoilla, yhdistellen ja rennosti fiilistellen.

## Maalausprosessi

Maalausprosessini alkaa nopealla, intuitiivisella maalaamisella, jonka jälkeen lähdän harkitusti rakentamaan teoksen osia paikalleen. Nykyään suunnittelen työni pitkälti etukäteen, tosin ne saattavat muuttua merkittävästi prosessin aikana. En koe olevani ikinä valmis. Yksittäisen teoksen voin maalata uudestaan ja uudestaan. Vasta kun olen käsitellyt jonkin asian loppuun, voin siirtyä eteenpäin.

## Tulevaisuudessa

Pidän tieni ja tyylini avoimena. Kun ihminen muuttuu, niin teoksetkin muuttuvat. Nytkin ideoita on työn alla, mutta olen tyytyväinen myös tähän hetkeen.

## Nuoret 2015 -näyttely

Olen iloinen, että sain neljän teoksen kokonaisuuden esille Nuoret 2015 -näyttelyyn. Kun työni ovat valmiita, toivon saavani ne esille. En toivoisi maalauksieni jäävän työhuoneelle, vaan että ne pääsevät käyttötarkoitukseensa. Haluan myös aina antaa teoksilleni nimet, mutta toivon, että katsoja näkee ja kokee teoksen itse.



YLLÄ: Ilari Hautamäki työhuoneellaan Vallilassa.

Ilari Hautamäki työskentelee Helsingin Vallilassa Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäätien tiloissa. Hän maalaa tällä hetkellä suurikokoisia öljyväritöitä.

Hautamäki on ollut mukana monissa ryhmä- ja yhteisnäyttelyissä. Kuvataideakatemiasta valmistumisen jälkeen hän on pitänyt yksityisnäyttelyä Korjaamo Galleriassa vuonna 2013 ja Forum Box galleriassa vuonna 2015.



# ajankohtaisista

Tutustu valmisteilla olevaan kiinteistöalaa koskevaan lainsäädäntöön. Seuraa verkkosivustoamme, missä uutisoimme säännöllisesti lainsäädännön kehittymisestä.

Klikkaa  
[www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

## 1. Tupakkalaki

Tupakkalain uudistus liittyy osittain EU:n tupakkatuotedirektiiviin, jonka on oltava täytäntöön pantuna jäsenmaissa viimeistään 20.5.2016. Osa muutoksista puolestaan perustuu Suomen omaan harkintaan ja lainsäädäntötarpeisiin. Nykyistä lakia on muutettu niin monta kertaa, että se on hajanainen ja vaatii uudistamista.

Uusi tupakkalaki antaisi taloyhtiöille mahdollisuuden nykyistä helpommin rajoittaa tai kieltää tupakointia parvekkeella tai asunnon muulla ulkoalueella, kuten terassilla. Tämän edellytyksenä olisi terveystieteiden lausunto siitä, että tupakoinnista aiheutuu savuhaittaa. Sama mahdollisuus koskisi myös tapauksia, joissa savuhaitta leviää asunnosta toiseen rakenteiden kautta. Uuden tupakkalain on tarkoitus tulla voimaan toukokuussa 2016.

## 2. Sähköinen asunto-osakerekisteri

Asunto-osakerekisterin tavoitteena on luoda asunto-osakkeita koskeville tiedoille ja omistajamerkinnöille 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 elinkaaren hallintaan. Asrek-palvelun tarkoituksena on koota erilaisia tietoja ja palveluja asiakkaan kannalta yhtenäiseksi palvelukokonaisuudeksi. Ympäristöministeriö on selvittänyt hankkeen toteutustapoja, mutta toteutuksen aikataulu on auki.

## 3. Sähköisten panttikirjojen käytön edistäminen

Maakaarta (540/1995) on tarkoitus muuttaa siten, että uusista kiinnityksistä annettaisiin vain sähköisiä panttikirjoja ja sähköisiä panttikirjoja ei enää muutettaisi kirjalliseen muotoon. Lisäksi selvitetään mahdollisia keinoja vanhojen kirjallisten panttikirjojen ns. massamuuntamisen edistämiseksi. Maakaaren sähköistä panttikirjaa koskevat säännökset (laki 96/2011) tulivat voimaan 1.11.2013. Säännösten mukaan kiinnityksen hakija voi valita joko kirjallisen tai sähköisen panttikirjan. Kirjallinen panttikirja voidaan hakemuksesta muuttaa sähköiseksi, mutta myös sähköinen panttikirja voidaan hakemuksesta muuttaa kirjalliseksi. Lakia säädettäessä oletettiin, että pankit ja muut merkittävät luotonantajat siirtyisivät nopeasti yksinomaan sähköisten panttikirjojen käyttöön, mitä ei kuitenkaan ole tapahtunut. Hallituksen esitys pyritään antamaan kevätkaudella 2016.

#### 4. Omaisuudensuojan parantaminen

Tavoitteena on huolehtia lunastuslainsäädännön ajantasaisuudesta arvioimalla lunastuslain mukaisen lunastuskorvauksen määräämistä koskevan lainsäädännön kattavuus ja yhtenäistämistarve sekä tekemällä tarvittavat säädösmuutokset. Selvitystyön tavoitteena on kartoittaa lunastuskorvauksen määräämiseen ja lunastusmenettelyyn toimivuuteen liittyvät tarkistamistarpeet sekä laatia esitys tarpeellisiksi jatkotoimenpiteiksi. Hankkeeseen liittyvä selvitystyö tullaan käynnistämään talven 2015/16 aikana ja selvityksen on määrä valmistua 31.5.2016 mennessä.

#### 5. Asunto-osakeyhtiölaki

Oikeusministeriö on arvioinut asunto-osakeyhtiölain toimivuuden. Tarkoitus on kehittää asunto-osakeyhtiölakia, mikäli toiminnassa havaitaan kehittämistarpeita. Vielä ei ole asetettu työryhmää valmistelemaan asunto-osakeyhtiölain muutosta.

#### 6. Huoneenvuokralainsäädäntö

Ympäristöministeriö on käynnistänyt asuin- ja liikehuoneistojen vuokrausta koskevan lainsäädännön toimivuuden arvioinnin. Toimistomme voitti tarjouskilpailun ja toimitusjohtajamme toimii selvityshenkilönä yhdessä taustatiimin (Marina Furuholm, Petteri Kuhanen, Ari Kanerva ja Aki Rosén) kanssa. Selvitystyö valmistuu 31.5.2016 ja sen perusteella tehdään arvio mahdollisesta lainsäädännön uudistustarpeesta.

#### 7. Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista (684/2015) ja Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015) tulevat voimaan 1.1.2016

Asbestia on käytetty rakentamisessa muun muassa putkieristeissä, ruiskutuseristeinä, tasoitteissa, kiinnityslaasteissa, maaleissa, liimoissa, rakennuslevyissä, ilmastointikanavissa, muovimatoissa, saumaustaasteissa, kaakeleissa, vinyylilautoissa, palokatkoeristeissä, ovissa, etenkin palo-ovissa, propausmassoissa, sekä vesikatto- ja julkisivumateriaaleissa.

Rakennuttajan velvollisuuksiin kuuluu varmistaa, ettei purettavissa rakenteissa ole asbestia (asbestikartoitus) ja huolehtia, että purkutyötä tekemään valitaan asbestipurkutyöhön oikeutettu (rekisteröity) henkilö. Työnantajalla eli esimerkiksi urakoitsijalla on ensisijainen vastuu altistuksen ehkäisemisessä, mikä ei kuitenkaan vähennä rakennuttajalle kuuluvaa vastuuta.

Purettavien materiaalien asbestipitoisuus on aina selvitettävä. Aiempi käytäntö, missä rakenteiden asbestipitoisuutta ei tutkittu, vaan kaikki purkutyöt tilattiin suoraan asbestipurkutyönä, ei ole enää lakimuutoksen jälkeen hyväksyttävä. Tosin jos selvityksen jälkeen ei voida olla varmoja, onko purettavissa tai poistettavissa rakenteissa asbesti, on työ tehtävä asbestipurkutyönä käyttäen osastointimenetelmää.

Asbestia on käytetty rakennusmateriaaleissa vuosina 1922–1992. Sen käyttö on kielletty 1993.

#### 8. Yksityistä pysäköinnin valvontaa koskeva lakiehdotus on rauennut

Tavoitteena on ollut arvioida tarvetta säännellä yksityistä pysäköinninvalvontaa. Voimassa olevassa laissa ei ole yksityistä pysäköinninvalvontaa koskevia säännöksiä, vaan toiminta on rakentunut yleisten periaatteiden ja oikeuskäytännön varaan. Oikeustila on jossakin määrin epäselvä. Eduskunnalle syksyllä 2012 annettu hallituksen esitys yksityisen pysäköinninvalvonnan järjestämisestä on rauennut.

# Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä

Asiantuntijamme kirjoittavat Suomen Kiinteistölehteen ajankohtaisista aiheista. Kirjoittamamme artikkelit voit lukea kokonaisuudessaan verkkosivuiltamme osoitteessa [www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi).

## [Kunnallinen pysäköintivirhemaksu yksityisellä alueella \(1/2015\)](#)

Kun tontin omistaja ei ollut pyytänyt tai valtuuttanut kunnallista pysäköinninvalvontaa valvomaan pysäköintiä tontilla, kunnallinen pysäköinninvalvoja ei ollut voinut määrätä pysäköintivirhemaksua kyseiselle yksityiselle alueelle pysäköimisestä.

## [Viranomaisluvut korjaushankeissa \(2/2015\)](#)

Korjausrakentamisen lupa-asioihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota, sillä niihin sovellettavaan lainsäädäntöön liittyy enemmän tulkinnanvaraisuutta kuin uudiskohteiden osalta. Korjausrakentamisen luvista tavallisin on rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Pienemmissä hankkeissa tarvitaan rakennusluvan sijasta mahdollisesti toimenpidelupa.

## [Lyhytaikainen majoitustoiminta ja asuinhuoneiston vuokrasuhde \(2/2015\)](#)

Asuinhuoneiston alivuokraukseen ja huoneiston muuhun luovuttamiseen liittyvät kysymykset ovat viime aikoina olleet usein esillä erityisesti liittyen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan. Tällaisessa majoitustoiminnassa vuokralainen vuokraa huoneistoa tai sen osaa esimerkiksi Airbnb-sivuston tai muun palvelun kautta lyhyeksi ajaksi esimerkiksi matkailijoiden käyttöön.

Majoitustoimintaan liittyneessä keskustelussa on esitetty erilaisia tulkintoja siitä, onko tällaista majoitustoimintaa mahdollista kieltää esimerkiksi vuokrasopimuksessa vai onko vuokralaisen harjoittama majoitustoiminta pakko sallia.

## [Yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuumääräyksestä luopuminen osakkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta \(3/2015\)](#)

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuumääräyksen muuttaminen ja siihen liittyvä mahdollinen yhdenvertaisuusongelma.

## [Kehittämiskorvauksesta \(4/2015\)](#)

Kunnilla on oikeus periä maanomistajalta korvauksia kunnalle aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista silloin, kun maanomistajalle koituu asemakaavasta, asemakaavamuutoksesta, vastaavasta poikkeamis päätöksestä tai suunnittelutarveratkaisusta merkittävä hyötyä. Helsingin kaupunginhallitus muutti yli 10 vuotta voimassa olleen päätöksen maankäytösopimus- ja kehittämiskorvausmenettelystä.

## [Liikehuoneiston vuokrasopimuksen tulkintaa – vuokrasuhteen kesto \(5/2015\)](#)

Vuokrasopimus sisälsi määräaikaisen ja kestoltaan 3-vuotisen osuuden sekä toistaiseksi voimassa olevan osuuden, johon liittyi irtisanomisaika. Vailla lainvoimaa olevassa Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa katsottiin, että vuokralaisella oli oikeus luottaa siihen, että sopimus päättyy viimeistään määräajan päättyessä.

## [Asuntoyhtiön kunnossapitovastuu \(6/2015\)](#)

Rakentamisaikaisten ratkaisujen ja myös virheiden johdosta yhtiössä oli vuosien mittaan tapahtunut useitakin vesivahinkoja, joiden syynä oli käyttövesiputkien jäätyminen talvipakkasilla. Syynä rakennusten alapohjaan vedettyjen putkien jäätymiseen oli yksinkertaisesti puutteellinen eristys ja kylmän ulkoilman pääsy alapohjatilaa. Yhtiö joutui korjaamaan putket jäätyksen estämiseksi. Vaadittu korjaus maksoi yhtiölle noin 5 000 euroa eli alle 10 % oikeudenkäynnin kustannuksista.

## [Ranta-asetmakaavalla ryhtiä rakentamiseen \(6/2015\)](#)

Ranta-asetmakaavan laatimiseen ryhdytään moninaisista syistä, mutta useimmiten taustalla on tarve saada ranta-alueen maankäyttö sitovasti ja pysyvästi järjestettyä. Ranta-alueille rakentamisen tulisi ensisijaisesti perustua ranta-asetmakaavaan tai sellaiseen oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jonka perusteella rakennusluvan voi myöntää.

## [Yhtiökokous voi muuttaa mieltään \(7/2015\)](#)

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO:2015:19 pohdittiin kiinteistöosakeyhtiön yhtiökokouksen mahdollisuutta muuttaa jo aiemmin tekemiään päätöksiä.

## [Pitääkö kauppa pitää auki, vaikka se ei kannata \(8/2015\)](#)

Sopimuksen osapuolilla on oikeus edellyttää, että sopijapuoli täyttää kaikki sopimusvelvoitteensa. Vuokralainen lopettaessaan elintarvikemyymälätöiminnan harjoittamisen vuokratiloissa oli toiminut vastoin sopimuksen keskeistä käyttötarkoitusedellytystä ja siten vuokralainen oli syyllistynyt sopimusrikkomukseen.

## [Uusiutuvan energian sääntely ja rakennukset \(8/2015\)](#)

Keskustelua rakennusten energia-asioista on käyty vilkkaana jo usean vuoden ajan. Uusien rakennusten osalta energiatehokkuusvaatimuksia on kiristetty säännöllisesti ja kaksi vuotta sitten tuli voimaan korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräykset. Mistä on kysymys kun puhutaan uusiutuvan energian vähimmäisvaatimuksista rakennuksissa?

## [Meluhaitan korvausvelvollisuudesta \(9/2015\)](#)

Milloin meluhaitta on rasitukseltaan tavanomaisuudesta poikkeavaa ja siten kohtuutonta, että voi johtaa korvausvelvollisuuteen.

## [Kaavamerkinnot rakennusten käyttötarkoituksen sääntelijöinä \(10/2015\)](#)

Kaavoitus luo perustan rakennusten salitulle käyttötarkoitukselle. Kaavatasosta riippuen kaavan merkitys ja sitovuus vaihtelee. Rakennusluvan yhteydessä rakennuksen suhde voimassa olevaan kaavaan tutkitaan ja vahvistetaan. Asemakaava määrittelee sitovimmin rakennuksen käyttötarkoituksen, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaan asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on rakennushankkeen asemakaavan mukaisuus.

# Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä

## Vesivahingot, sisäilmaongelmat kunnossapitovastuu

Itä-Suomen HO 10.7.2014, S 13/907/20:

Osakkaat saivat korjauttaa yhtiölle kuuluvat rakenteet ja saivat yhtiöltä täysimääräisen korvauksen. Yhtiö ei ollut ryhtynyt kirjallisen ilmoituksen saatuaan riittäviin toimiin. Vikojen selvittäminen ja epäonnistuneet korjausyritykset eivät olleet riittäviä toimia.

Helsingin HO 26.9.2014, S 13/2181:

Asunto Oy:n olisi tullut ymmärtää kunnossapitovelvollisuutensa sisältö ja se, että yhtiön olisi tullut huolehtia huoneiston asianmukaisesta korjauksesta heti selvitykset saatuaan. Tuottamuksellisen toiminnan vuoksi korvausvastuu myös välillisistä vahingoista.

Helsingin HO 24.2.2015, nro 259:

Hovioikeus katsoi, että osakkeenomistaja oli vastuussa pyykinpesukoneen aiheuttamasta vesivahingosta, joka johtui pesukoneen poistoletkun irtoamisesta

Turun HO 20.2.2015, nro 153:

Turun hovioikeus katsoi vuokralaisen aiheuttaneen vesivahingon tuottamuksellaan, kun vuokralainen oli maannut useita tunteja suihkussa lattiakaivon päällä.

Hgin HO 26.5.2015 S 2014 /1196 (ei lainv.):

Huoneiston kylpyhuoneen lattiakaivon kiristysrengas oli irronnut vuokralaisen asumisaikana, vuokralainen käyttänyt kylpyhuonetta, vaikka lattiakaivossa ollut suojaritilää ja vaikka vesi oli noussut lattiakaivosta lattialle. Vuokralainen oli laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa ja vastasi 1/6 korjauskustannuksista.

Hgin Ho 22.6.2015 S 14/1012 (ei lainv.):

Vuokratassa huoneistossa oli mikrobikasvustoa. Yhtiö ei pystynyt näyttämään toteen osakkaan vuokralaisen tuottamusta, joten vuokralainen ei

ollut vastuussa vahingosta. Kustannukset jäivät yhtiölle.

KKO:2015:87

Kylpyhuoneen bitumieristeen yläpuolella oleva 10 cm paksuinen pintalaatta katsottiin rakenteeksi ja siten yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvaksi.

## Muutostyöt

KHO 2015: 87

Huonejärjestyksen ja osittainen käyttötarkoituksen muuttaminen ei edellyttänyt uuden poikkeamisluvan tarvetta.

## Yhtiökokous

KKO 2015:19

Yhtiökokous sai päättää uudelleen, vaikka samaa asiaa koskeva päätös oli jo kertaalleen päätetty yhtiökokouksessa.

## Sietämisvelvollisuus

KKO 2015: 21

Naapurikiinteistöstä kantautuvasta melusta katsottiin aiheutuneen eräistä naapuruussuhteista annetun lain 17 §:ssä tarkoitettua kohtuutonta rasisusta, minkä vuoksi B Oy:llä oli oikeus vahingonkorvaukseen. Vahingonkorvausta soviteltiin B Oy:n myötävaikutuksen perusteella.

## Pysäköinti yksityisellä alueella

KHO 2015:119

Liikenteestä poistetuille autoille saatiin määrätä virheellisestä pysäköinnistä pysäköintivirhemaksu.

## Urakkasopimukset

KKO 2015:85

Tilajalle oli syntynyt 28 000 euron velka urakoitsijalle. Urakoitsija oli asetettu sittemmin konkurssiin. Tilaja oli valvonut urakoitsijan konkurssissa urakkasopimuksen purkamiseen perustuvana korvaussaatavana noin 1,2 miljoonaa euroa ja ilmoittanut kuittaavansa saatavallaan 28 000 euron suuruisen velkansa. Saatavat olivat kuittauskelpoisia.

## Verkkopalvelussamme

[www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi) tarjoamme säännöllisesti tietoa ajankohtaisesta oikeuskäytännöstä.

# lempipykäläni

Kokeneet juristimme tutkivat "kieli poskessa" Suomen lakia. Pääsimme kurkkimaan olan yli ja kuulimme hieman lempipykälästä. Lukaise mitä "meidän Petteri teki sunnuntai-iltana" tai mikä "kutkuttaa Jarmon mielikuvitusta". Matti taas kertoo "toukan ikävystymisestä".

## Petteri Kuhanen

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 2 luvun 14 § ja siinä olevat viittaukset.

Toimin aikanaan huoneenvuokralakeja uudistavan huoneenvuokralakitoimikunnan toisena sihteerinä. Kirjoitusvastuullani olivat liikehuoneistoa koskevat pykälät. Koko lakiuudistuksen poliittinen kärki oli asuinhuoneistojen vuokrasääntelyn lopettamisessa. Liikehuoneistoja koskevaan sääntelyyn ei kohdistunut juuri intohimoja. Siksi toimikunnassa mietimme varsin vapaasti sitä, millä tavalla nuo pykälät kirjoitettaisiin. Eri vaihtoehtoja oli, mutta lopulta päädyttiin kirjoittamaan kokonaan oma lakinsa.

Tuo "lempipykäläni" kirjoitettiin sen vuoksi, että sopimusvapauden pääsääntö huoneiston käyttöä ja kuntoa koskevissa asioissa olisi jo heti luvun ensimmäisessä pykälässä selvästi näkyvillä. Tosin viittaus-säännöksen takia siitä tuli vähän vaikealukuinen.

Hankkeella oli kova kiire ja muistan kirjoittaneeni tuota pykälää kotimikrollani myöhään sunnuntai-iltana. Saattaa olla, että joku viittauskohta siitä jäikin sitten puuttumaan, mutta eipä tuota eduskunnassa kukaan huomannut.

Siinä sunnuntai-iltana kirjoitellessa viikonloppuvapaan menetystä korvasi kyllä kovasti se, kun mietin, että tässä meidän Petteri kirjoittelee lakitekstiä.

## Matti Kasso

### Lailliset saannot

Kolmas on kauppa, jos on laillisesti ostettu, neljäs on lahja, jos on laillisesti annettu... ja niin, että laillinen pysyköön ja laitton purkautukoon. Ennen hometalojuttuja Ruotsissa kirjoitettu vuoden 1734 maakaaren 1 luvun 1 §:n oikeusohje tyhjentää kaikki kysymykset ja on samalla verratonta lakikirjallisuutta. Välillä nykyisiä säädöstekstejä läpikäydessä tulee mieleen Arvo Turtiaisen lukutoukka (Komiteatyömietintö, 1950): Pääsi toukka pykälään viisituhatviisisataaviisi-toista. Siihen kuoli ikävään.

## Jaakko Kanerva

**Maankäyttö- ja rakennuslain 171 ja 172 §:t**, "poikkeaminen". Käytännön töissä usein käytetty pykälä, joka mahdollistaa poikkeamisen lähes koko puheena olevan lain säännöksistä. Soveltaminen ei ole mahdollista ilman oikeustapaustuntemusta. Pykälän sisältö tulee muuttumaan lähivuosina tarkempaan suuntaan.



**Annika Kemppinen**

**Suomen perustuslaki 21 §, Oikeusturva**  
Jokaisella on oikeus saada asiansa käsitel-  
lyksi asianmukaisesti ja ilman aiheutonta  
viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa  
tuomioistuimessa tai muussa viranomai-  
sessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja  
velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomio-  
istuimen tai muun riippumattoman lain-  
käyttöelimen käsiteltäväksi.

Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuul-  
luksi, saada perusteltu päätös ja hakea muu-  
tosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen  
oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet  
turvataan lailla.

**Jarmo Asikainen**

Minua kiehtoo sopimusoikeus ylipäänsä ja  
siitähän ei varsinkaan aiemmin juurikaan  
ollut kirjoitettua lainsäädäntöä. Lempipykä-  
läni on jo vuonna 1929 säädetyn oikeustoi-  
milain 36 pykälä, jossa säännellään sopimus-  
ten kohtuullistamisesta. Kohtuullistaminen  
on poikkeus vankasta sopimuksen sito-  
vuuden pääsäännöstä. Säännös on iästään  
huolimatta nykyaikaa ja sovittelun mah-  
dollisuushan on sittemmin kirjattu mm.  
asunto-osakeyhtiölakiin. Kohtuullistamisen  
vaatiminen oikeusriidoissa edellyttää hyvää  
ja selkeää argumentointia ja myös hiukan  
mielikuvitusta, ja mikä sen hauskeempaa!

**Keijo Kaivanto**  
**Oikeustoimilain 39 § laki varallisuus-**  
**oikeudellisista oikeustoimista,**  
**Vilpittömän mielen suoja**

Jos tämän lain mukaan sopimuksen tai  
muun oikeustoimen pätevyys riippuu siitä,  
ettei se, johon oikeustoimi on kohdistettu,  
ole tietänyt eikä hänen voida katsoa pitä-  
neen tietää jostakin olosuhteesta, tahi että  
hän muuten on ollut vilpittömässä mielessä,  
on huomioon otettava se, mitä hän on tietä-  
nyt tai hänen olisi pitänyt tietää silloin, kun  
hän sai tiedon oikeustoimesta. Kuitenkin  
voidaan, milloin erityiset asianhaarat anta-  
vat siihen aihetta, ottaa huomioon myös  
mitä hän on tietänyt tai hänen olisi pitänyt  
tietää sanotun ajan jälkeen, mutta ennen-  
kuin oikeustoimi oli vaikuttanut määrää-  
västi hänen toimintaansa.

Jo opiskeluvaiheessa kiinnitti tekstin muo-  
toilu huomiota. Vaikea asia, mutta oivallisesti  
ilmaistu.

**Helena Kinnunen**  
**Mikä tahansa naapurisuhdelain (1920/ 26)**  
**pykälistä**

Kuvaa loistavasti suomalaista mentaliteet-  
tia siinä, että harvaan asutussa maassamme  
jo vuonna 1920 on tarvittu laki, jossa määri-  
tellään, kuinka lähelle naapuria saa rakentaa,  
saako naapurin puista katkoa oksia/juuria tai  
ettei naapuri saa haista, meluta, täristä jne.

**Aki Rosén**

Mikä tahansa pykälä, jolla jutun voittaa.

**Ari Kanerva****Tuomarinohjeet, ohje numero 9**

Mikä ei ole oikeus ja kohtuus, se ei saata olla  
lakikaan; sen kohtuuden tähden, joka laissa  
on, se hyväksytään.

Toimii salissa ja sen ulkopuolella

**Joel Sariola**

**Vuosilomalain 5 §**, sillä se mahdollistaa  
visiittini lempikoordinaatteihin.

**Marina Furuhjelm****Laki eräistä naapuruussuhteista**

(13.2.1920/26), jonka mukaan se, jolle oman  
alueelta tunkeutuvista juurista, olkoon oikeu-  
tettu ottamaan ne pois. Sama olkoon laki  
sieltä ulottuviin oksiiin nähden, ellei omistaja  
kohtuullisessa ajassa siihen kehoituksen saa-  
tuaan niitä poista. Tämä määräys ratkaisee  
helposti merkittävän osan suomen naapurei-  
den välisistä riidoista.

**Laura Veltheim-Asikainen**

Parempi laiha sopu kuin lihava riita!



# Referat på svenska

Svenska översättningar Marina Furuholm

## Lång erfarenhet och senaste nyheterna inom fastighetsjuridik

Vårt företag som är grundat år 1999 är Finlands största advokatbyrå som är specialiserad på fastighetsfrågor. Vi betjänar våra kunder i frågor som berör boende, byggande och miljö-rätt. Till vårt specialområde hör även frågor gällande fastighetsbranschens arbetsavtal.

Av oss får du en sakkunnig lösning på ditt problem, eftersom vår byrås alla 12 jurister har en mångsidig erfarenhet av att sköta juridiska fastighetsfrågor eller frågor rörande arbetsförhållanden. Detta utgör en säker grund för kunnandet.

### Våra tjänster för bostadsaktiebolag samt fastighetsbolag

Vi bistår samt representerar våra kunder i alla företagsjuridiska frågor samt i ärenden som berör bolagets administration, så som bolagstämmor och styrelse möten, styrelsens ansvarsfrågor, besittningstagande av lägenheter samt bolagsordningsändringar. Vi fungerar även som våra kunders ombud i rättegångstvister.

### Våra tjänster för företagskunder

Vi betjänar fastighetsinvestorare, fastighetsägare och användare, hyreshus samt disponenter, fastighetsförvaltare och andra servicebolag. Vi erbjuder våra kunder konsultation i juridiska frågor, bistår dem i förhandlingar samt uppgör dokument och utlåtanden, samt hjälper dem i tvistemål.

### Våra tjänster för privatpersoner

Vi bistår privatpersoner i juridiska frågor som berör fastigheter, bl.a. fastighetsköpstvister och bostadsköpstvister, meningsskiljaktigheter mellan bolag och aktieägare samt uppgörande av dokument. Vi bistår även våra kunder i rättegångstvister.

Bekanta er gärna närmare med våra tjänster på våra internet-sidor [www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

Marina Furuholm började som jurist på vår advokatbyrå våren 2015. Marina är specialiserad på bostads- samt fastighetsjuridiska frågor.

Hon betjänar våra kunder även på svenska. En lång erfarenhet från fastighetsbranschens centrala organisationer har gett Marina möjligheten att mångsidigt bekanta sig med våra kunders vardag och behoven av fastighetsjuridik. Denna erfarenhet utnyttjar vi då vi utvecklar våra tjänster även i framtiden.

Marina har skrivit flera verk som behandlar fastighetsbranschen och hon har fungerat som utbildare hos bl.a. Fastighetsbranschens Utbildningscentral samt -Utbildningsstiftelse

**Marina Furuholm**  
juris magister



# Risker som hänför sig till aktieägares ändringsarbeten

Aktieägare gör ofta ändringsarbeten i sina lägenheter, där lägenhetens nivå ändras från det ursprungliga eller lägenhetens användningsändamål t.o.m. förändras. Bostadsaktiebolaget har endast små chanser att förbjuda aktieägares ändringsarbeten. Bolaget kan däremot påverka de möjliga risker som kan orsakas bolaget eller andra aktieägare.

*Text Annika Kempainen, advokat, jur.mag.*

## Aktieägarens rätt att utföra ändringsarbeten

En aktieägare har enligt bostadsaktiebolagslagen rätt att göra ändringar i de utrymmen som hen besitter. Detta innebär oftast att rättigheten att utföra ändringsarbeten är inne i lägenheten. Alla arbeten som aktieägaren vill utföra utanför lägenheten (de utrymmen som aktieägaren inte besitter) kräver alltid tillstånd av bolaget. Tillstånd behövs av bolaget bl.a. då aktieägaren vill installera en luftvärmepump eller då aktieägaren vill fästa markiser i fasaden. Utöver bolagets tillstånd kan aktieägaren även behöva tillstånd av myndigheterna.

Aktieägarens ändringsarbete inne i lägenheten måste även hänföra sig till lägenhetens användningsändamål. Bolaget eller en annan aktieägare kan förbjuda aktieägarens ändringsarbete i lägenheten endast då utförandet av ändringsarbetet skulle vara oskäligt för bolaget, med beaktande av de skador arbetet orsakar samt den nytta aktieägaren får av arbetet.

## Risker

De vanligaste problemen vid aktieägares ändringsarbeten berör situationer då aktieägarens arbete på något sätt misslyckas och orsakar skador i bolagets konstruktioner eller system. I detta skede börjar man fundera på aktieägarens skadeståndsansvar. Eftersom skadeståndsansvar alltid är personligt ansvar kan inte en ny aktieägare som inte själv orsakat skadan bli ansvarig för de skador som en tidigare aktieägares ändringsarbete orsakar. I dylika fall måste bolaget allt som oftast utföra reparationerna. Bolaget kan kräva ersättning av den aktieägare som orsakat skadan, men detta lyckas inte alltid. Den tidigare aktieägaren kan vara insolvent eller skadeståndsansvaret kan ha preskriberats. Om aktieägaren ändrar lägenhetens användningsändamål och t.ex. installerar nya system i lägenheten (golvvärme, luftkonditionering mm.) kan det senare uppkomma tvister mellan bolaget och aktieägaren om vem som har underhållsansvar för dessa.

## Förebyggande av risker

Ett viktigt skede i förebyggande av risker som hänför sig till aktieägares ändringsarbeten, är informering om bl.a. aktieägarens skyldigheter. Det är viktigt att aktieägarna kan meddela bolaget om sina ändringsarbeten på ett lätt och smidigt sätt. Även övervakning av aktieägarnas ändringsarbeten är viktigt då man försöker förebygga möjliga skador och risker. Bolaget kan även i samband med ändringsarbetet ställa krav på hur arbetet utförs. Genom att ställa definierade krav på utförandet av aktieägarens ändringsarbeten kan bolaget minska möjliga skador och risker.

Speciellt då arbeten utförs utanför lägenheten eller då det gäller en ändring av lägenhetens användningsändamål, bör bolaget berätta för aktieägaren om dennes ansvar och hur ansvarsfördelningen för underhåll i framtiden fördelas. Det bästa skulle vara att uppgöra ett avtal mellan bolaget och aktieägaren. Eftersom dylika avtal endast är bindande mellan två parter, rekommenderas även att ändringarna omnämns i bolagsordningen, så att även en ny aktieägare är bunden till ansvaret.

# Förebyggandet av risker i bostadsaktiebolags bolagsordningar

Bostadsaktiebolagslagen samt varje bolags egen bolagsordning utgör grundpelarna i bolagets verksamhet. I bolagsordningen definieras bolagets och aktionärernas ansvar, skyldigheter och rättigheter. För att undvika onödiga tvister är det extra viktigt att bolagsordningen inte innehåller tolkningsfrågor. Lagen ger ramen för bolagets verksamhet som man i bolagsordningen kan avvika från. Om bolaget beslutar att avvika från lagens utgångsläge måste detta ske efter noggrant övervägande och på ett noggrant sätt. Eftersom bolaget inte heller kan avvika från de tvingande normer som finns i lagen måste den som uppgör ny bolagsordning även ha vetskap om hur man kan avvika från lagen.

*Text Joel Sariola, juris magister*

En otydlig bolagsordningsklausul kan lätt leda till tvister i rätten. Vanliga tvister gällande bolagsordningar i rätten berör vederlagsgrunder, lägenhetens användningsändamål, underhållsansvarsfrågor samt inlösenklausuler. Det att bostadsaktiebolagslagen även har ändrats genom åren kan påverka tolkningarna av bolagsordningen och speciellt underhållsansvarsklausuler och inlösenklausuler måste noggrant kontrolleras om dessa tagits in i bolagsordningen innan den nuvarande lagen trätt i kraft.

## Användningsändamål och vederlagsgrund

Enligt den nuvarande lagen bör lägenheternas användningsändamål omnämnas i bolagsordningen. Om lägenhetens användningsändamål inte omnämns kan detta lätt leda till en tvist om hur lägenheten får användas. Det är även möjligt att det verkliga användningsändamålet av lägenheten redan i årtionden har avvikit från bolagsordningen, det verkliga användningsändamålet borde alltid vara samma som det som står i bolagsordningen.

Ett mycket vanligt problem med vederlagsklausulerna är att grunden för vederlaget avviker från grunden för återbetalning av lån. Även rättspraxisen är mycket varierande i dylika tvister. Om bolaget således planerar att förnya sin bolagsordning är det mycket viktigt att grunden för återbetalning av lån inte orsakar tolkningsfrågor utan att man klart definierar vederlagsgrunden för återbetalning av lån, dvs. grunden för finansieringsvederlaget.

## Inlösenklausuler och underhållsansvar

Inlösenklausuler finns speciellt i gamla bolag, vilket även innebär att inlösenklausulema även ofta är gamla. Gamla inlösenklausuler kan ofta orsaka problem då inlösenklausuler som intagits under tidigare lagstiftning i bolagsordningen avviker från sådana tvingande normer som nuvarande lagstadgar om. Som exempel kan nämnas att trots att bolagsordningen stadgar att inlösenkrav skall ställas skriftligen, bör bolaget även beakta muntliga inlösenkrav.

Tvister gällande underhållsansvar är mycket vanliga eftersom bolagen ofta försöker skriva ansvarsfördelningen i en s.k. allmän principiell form. En typisk klausul kan t.ex. vara som följer: "aktieägaren ansvarar för lägenhetens konstruktioner invändigt". Enligt rättspraxis avviker denna klausul inte från ansvarsfördelningen som lagen stadgar om, trots att bolaget ofta menat att utvidga aktionärens ansvar.

Ett bra sätt att börja en avvikande klausul om underhållsansvar i bolagsordningen är med konstaterandet att: "Som avvikelse från lagen är på aktionärens ansvar följande lägenhetens delar....", och då nämna de delar som aktionären ansvarar för. Detta kan leda till mycket långa klausuler.

# Kortvarig logiverksamhet

Då man talar om kortvarig logiverksamhet uthyrs lägenheten eller en del av den via Airbnb- eller någon motsvarande tjänst, för en kort tid t.ex. för att användas av resenärer. Det har framförts många olika tolkningar om hur man kan förhindra en dylik kortvarig logiverksamhet i bostadsaktiebolag och i hyresförhållanden.

*Text Aki Rosén, vicehäradshövding*

**Man kan förbjuda** eller begränsa uthyrning av lägenheter i bolagets bolagsordning. Om bolagsordningen inte innehåller några begränsningar eller förbud kan en aktionär även uthyra sin lägenhet eller en del av den för en kort tid. Ett förbud att hyra ut sin lägenhet kan intas i bolagsordningen endast om alla aktionärer ger sitt samtycke till det.

**Eftersom det oftast inte är** all form av hyresverksamhet som bolagen vill förbjuda, utan just denna kortvariga logiverksamhet, bör man fundera på hur en dylik klausul kunde skrivas. Det finns tyvärr ingen definition på sådan här kortvarig logiverksamhet vilket gör att en bolagsordningsklausul är mycket svår att uppgöra utan att det finns risker för feltolkningar. Utöver detta måste man även komma ihåg att bolaget har mycket små möjligheter att de facto ingripa om det förekommer dylik verksamhet i lägenheten.

**För att överlåta** hela lägenheten till en annan person, behöver en hyresgäst tillstånd av sin hyresvärd. En hyresgäst har dock enligt lagen rätt att ta en underhyresgäst och bo i lägenheten då max. hälften av lägenheten hyrs ut åt denna andra person. Hyresvärderna har inte rätt att förbjuda underhyrning av en del av lägenheten. Tyvärr finns det inte normer för hur den nyss nämnda hälften av lägenheten skall räknas. Man räknar ofta med antalet av rum (hälften av rummen kan underhyras), vilket leder till att en etta inte kunde underhyras.

**Tyvärr finns det verkligt lite** rättspraxis om kortvarig logiverksamhet. I framtiden verkar även dessa typer av tvister öka.

# Bekämpning av vägglöss

Vägglöss sprider sej väldigt snabbt så bekämpningen av dem måste påbörjas så snabbt som möjligt. Det är viktigt att informera aktionärer och boenden att genast meddela styrelsen eller disponenten om de tror att det finns vägglöss i lägenheten. Det hjälper inte att skämmas eller dölja problemet, tvärtom detta gör bara saken värre och kostnaderna stiger. Detsamma gäller gräl om betalaren för kostnaderna.

*Text Helena Kinnunen, verkställande direktör, jur.kand.*

**Problemet med bekämpning** av vägglöss är att trots att de endast verkar finnas i en lägenhet, leder bekämpning av endast denna lägenhet oftast till att vägglössen förflyttar sej längs med rören och konstruktionerna till grannen och problemet blir bara större. Desto snabbare bolaget strider till åtgärder desto större är såklart chansen att problemet förblir endast i endel av byggnaden.

**Bolaget ansvarar** i första hand för kostnaderna för bekämpningen av vägglössen eftersom de rör sej och förflyttar sej i konstruktionerna och rören som bolaget ansvarar för. Bolaget kan kräva kostnader av en boende, om bolaget kan påvisa att aktionären eller den boende har orsakat skadan genom vållande. T.ex. om den boende inte har meddelat om vägglössen och därför har det blivit ett större problem i bolaget.

**Aktionärens eller boendens** vållande är dock inte det att denne varit på semesterresa och vägglössen kommit med hem med kappsäcken. Vägglöss är ett vanligt problem i alla stora städer, även i Norden, och alla kan i misstag härmta med sej vägglöss.

# Behärskandet av risker i arbetsförhållanden

Risker i arbetsförhållanden behärskas bäst genom att förutse situationer och genom avtal. I ett arbetsförhållandes livscykel ingår rekryteringsskedet, uppgörandet av arbetsavtalet, själva arbetsförhållandet samt avslutandet av arbetsförhållandet. Båda parterna i ett arbetsförhållande bör förebygga möjliga risker.

Text

Jarmo Asikainen, advokat, vicehäradshövding, MBA

Keijo Kaivanto, vicehäradshövding, pol.mag., undervisningsråd

## Rekryteringsskedet

Arbetsgivare bör definiera valkriterierna samt reda ut arbetstagarens bakgrund. Arbetstagarens bakgrund kan utredas på basen av det material som den sökande framför, men också genom att ringa till tidigare arbetsgivare. Beroende på vilken tjänst som söks kan även den sökandes kredituppgifter kontrolleras. Med tillstånd av den sökande kan även göras drogtest samt en kort säkerhetsanalys inbegäras av polisen.

Speciellt viktigt är att förbereda intervjun noggrant samt att vid behov testa de främsta kandidaterna.

## Uppgörande av arbetsavtal

Ett arbetsavtal är egentligen för arbetsgivaren ett köpeavtal där man köper arbetskraft. På samma sätt är avtalet för arbetstagaren ett avtal gällande försäljning av arbetskraft. Ett arbetsavtal är alltid i slutändan individuellt och i just avtalet lönar det sej att beakta möjliga risker som kan uppkomma under avtalets gång, t.ex. ordnandet av arbetstid.

I arbetsavtalet är det bra att avtala om en prøvotid på fyra månader samt att förutsätta att arbetstagaren under denna tid besöker hälsovården för att fastställa arbetstagarens arbetsförhet. Eftersom man inte kan avtala om en prøvotid under arbetsförhållandet, måste arbetsavtalet skrivas under innan arbetsförhållandet börjar.

Ett arbetsavtal bör alltid uppgöras skriftligt. Viktiga klausuler i ett arbetsavtal är bl.a. avtal om konkurrensförbud, rekryteringsförbud, kostnadsgränser för bl.a. mobiltelefonförmån samt avtal om minimitjänstgöring. Det är även viktigt att genast avtala om övertidstillstånd samt tillstånd att arbeta på söndagar, samt skyldighet att delta i arbetsgivarens läkargranskningar, eftersom dylika frågor nästa säkert uppkommer i något skede under arbetsförhållandet.

## Avtalande under arbetsförhållandet

Arbetsavtalet är även viktigt att uppdatera för att förebygga tvister. Arbetsavtalslagen kräver detta då det är frågan om s.k. minimivillkor. Man kan aldrig avtala om allting få förhand, men det är viktigt att skriva ner sådana villkor som man avtalar om under arbetsförhållandet (t.ex. familjeledigheter, studieledighet). Ett arbetsavtal kan även ersättas med ett nytt arbetsavtal om parterna så önskar.

## Avslutandet av arbetsförhållande

Då man avslutar ett arbetsförhållande måste man följa normerna i arbetsavtalslagstiftningen (bl.a. varning, hörande av parterna, anmälningsskyldighet, grunder för uppsägning). Då ett arbetsförhållande tar slut kan man uppgöra ett avtal om detta, där man beaktar båda parternas rättigheter. Vid detta skede kan man avtala om sekretess gällande affärshemligheter.

## Arbetsgivarens minneslista

1. Kontrollera den sökandes/arbetstagarens bakgrund
2. Försäkra dig om att arbetstagaren är kvalificerad och passande för tjänsten (t.ex. tester)
3. Avtala på förhand om de risker som man känt igen (konkurrensförbud, arrangemang av arbetstid)
4. Uppgör ett skriftligt arbetsavtal som ni går igenom med arbetstagaren
5. Vid förändrade situationer kan man avtala om villkor som hänför sej till ändringen (t.ex. konkurrensförbud då arbetsuppgifterna ändras till disponenttjänster)
6. Uppdatera arbetsavtalet vid behov och för regelbundna diskussioner med arbetstagaren
7. Avtala omedelbart om aktuella ärenden (familjeledigheter, vikariat)
8. Utred att grunderna för uppsägningar är lagenliga och att de går att påvisa samt att uppsägningsprocessen är lagenlig
9. Vid behov uppgör ett avtal om avslutandet av ett arbetsförhållande
10. Om du är osäker, vänd dej till en sakkunnig



Lucid, öljy kankaalle, 2015

*"Nimi tarkoittaa kirkasta, kuulasta. Tätä tehdessäni en epäroinyt hetkeäkään, tiesin, mitkä värit haluan laittaa ja työ valmistui täysin spontaanisti."*

Ilari Hautamäki

# Vankkaa kokemusta ja tuoreinta tietoa kiinteistöjuridiikasta

Vuonna 1999 perustettu yrityksemme on Suomen suurin yksinomaan kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto. Palvelemme asiakkaitamme asuminen, kiinteistöliiketoiminnan, rakentamisen ja ympäristön juridiikkaan sekä työsuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Meiltä saat asiantuntijan ratkaisun, sillä toimistomme jokaisella 12 juristilla on monipuolinen kokemus kiinteistöalan juridiikan tai työsuhteasioiden hoitamisesta. Tämä luo varman pohjan osaamisellemme.



## **Palvelumme asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille**

Avustamme ja edustamme asiakkaitamme kaikissa yhtiölainsäädäntöön ja hallintoon liittyvissä asioissa, kuten yhtiö- ja hallituksen kokouksissa, hallituksen vastuukysymyksissä, hallintaanotoissa ja yhtiöjärjestyksen muutoksissa. Toimimme myös asiakkaidemme asiamiehinä tuomioistuimissa.

## **Palvelumme yritysasiakkaille**

Palvelemme kattavasti kiinteistösijoittajia, kiinteistön omistajia ja käyttäjiä, vuokratyöyhtiöitä sekä isännöitsijöitä, managereita ja muita kiinteistöpalveluyrityksiä. Tarjoamme asiakkaillemme juridista konsultointia, avustamme ja edustamme neuvotteluissa sekä asiakirjojen ja asiantuntijalausuntojen laadinnassa tai riita-asioissa.

## **Palvelumme henkilöasiakkaille**

Avustamme kaikissa yksityishenkilöiden kiinteistöihin liittyvissä juridisissa kysymyksissä kuten asunto- ja kiinteistökauppariidoissa, yhtiön ja osakkaan välisissä erimielisyyksissä, asiakirjojen laatimisessa ja oikeudenkäynneissä.

Tutustu palveluihimme verkkosivuillamme [www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)



# Henkilöstö

**Petteri Kuhanen**, asianajaja, varatuomari, OTL

**Jarmo Asikainen**, asianajaja, varatuomari, MBA

**Ari Kanerva**, asianajaja, OTK

**Laura Veltheim-Asikainen**, asianajaja, varatuomari

**Matti Kasso**, asianajaja, OTK

**Helena Kinnunen**, toimitusjohtaja, OTK

**Marina Furuhjelm**, OTM

**Keijo Kaivanto**, Senior Legal Advisor, varatuomari,  
VTM, opetusneuvos

**Jaakko Kanerva**, asianajaja, OTM

**Annika Kempainen**, asianajaja, OTM

**Aki Rosén**, varatuomari

**Joel Sariola**, OTM

**Seija Björklund**, toimistopäällikkö

**Tanja Kukkonen**, asianajosihteeri

**Kirsi Podduikkin**, asianajosihteeri

**Eeva Asikainen**, oikeustieteen ylioppilas

**Katriina Kuhanen**, oikeustieteen ylioppilas

**Jenni Lauhia**, oikeustieteen ylioppilas

**Juuso Laurila**, oikeustieteen ylioppilas

**Laura Lithenius**, oikeustieteen ylioppilas

**Tuomas Orjala**, oikeustieteen ylioppilas

**Ville Peltokorpi**, oikeustieteen ylioppilas





# KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Eteläranta 12, 00130 Helsinki  
Käyntiosoite Unioninkatu 13, 7. krs

Puh. (09) 5860 750

Fax (09) 5860 7511

Tarvitset vain yhdet koordinaatit – [www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

**60°9'57.174"N, 24°57'8.311"E**

025°02'25"E

7'40"N, 025°02'25"E

60°7'25"N, 024°24'20"E

60°12'48.7"N, 024°45'16.2"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°24'10"N, 25°1'45"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°9'77"N, 024°54'136"E

60°17'88.9"N, 025°02'43.9"E