



AJANKOHTAISTA KIINTEISTÖJURIDIIKASSA

2 0 1 8



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

# SISÄLTÖ



**Tietosuojakysymysten  
sääntely kiristyy**  
s.10

**Kameravalvonta  
yleistyy taloyhtiöissä**  
s.14

**Observatorio on oman  
aikansa suunnittelun  
taidonnäyte**  
s.30

Pääkirjoitus .....	s. 5
Kuka vastaa taloyhtiön turvallisuudesta? .....	s. 6
Kiinteistönomistajan vastuu sade- ja sulamisvesistä on jatkuva .....	s. 8
Pitääkö yhtiön remontin tuottama arvonalennus korvata osakkaalle? .....	s. 12
Talo kuntoon talkoilla .....	s. 17
Kiinteistövälityksen ja isännöitsijän yhteistyö – saumatonta, sanatonta vai sanoin kuvaamatonta? .....	s. 18
Hyvä vuokratapa täydentää lakia .....	s. 20
Kilpailukieltosopimukseen tulee aina olla painava syy .....	s. 22
Osakkaan muutostyöoikeudet osakehuoneistossa .....	s. 24
Kiinteistöala on yhteiskunnan ytimessä .....	s. 26
Arkisten asioiden kauneutta .....	s. 28
Meneillään olevat lainsäädäntöhankkeet .....	s. 32
Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä .....	s. 36
Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä .....	s. 38
På svenska .....	s. 42
Kenen joukoissa seisot? .....	s. 48
Henkilöstö .....	s. 50

## TIETOSUOJAN VUOSI

***Kuka hallitsee kiinteistöalan yrityksen käsittelemiä osakas ja asukastietoja? Mitä tehdä, kun asukas marssii asiakaspalveluun ja vaatii nähtäväkseen kaikki häntä koskevat tiedot?***

Tietosuojalainsäädännön uudistus tulee voimaan 25.5.2018. Kyseessä on EU:n yleinen tietosuoja-asetus, joka on lyhyesti ja ytimekkäästi nimeltään Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/679, luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta, tuttavallisemmin GDPR.

Uudistuksen tavoitteena on luoda EU:n alueelle yhtenäinen ja kattava tietosuojajärjestelmä. Kansalaisten oikeuksien ja vapauksien vahvistaminen sekä valvonnan tehostuminen tuo käytännössä kaikille yrityksille tarpeen käydä läpi omat toimintatapansa ja sopimuskantansa. Erilaisissa rekistereissä oleville henkilöille annetaan mm. oikeus saada tietoja omista henkilötiedoistaan, oikeus vaatia niiden oikaisua tai oikeus tulla unohdetuksi, ellei tietojen säilyttämiseen ole jotakin laillista perustetta. Esimerkiksi osakeluettelosta, sen julkisuudesta ja säilyttämisestä on velvoittavia määräyksiä asunto-osakeyhtiölaissa.

Keskeistä on uudenajattelutavan omaksuminen. Asetus velvoittaa kaikkia erilaisten rekisterienpitäjiä varautumaan siihen, että heidän on konkreettisesti pystyttävä osoittamaan toimivansa asetuksen mukaisesti. Yritysten on kirjallisesti ohjeistettava omaa henkilökuntaansa ja seurattava tietosuojan toteutumista sekä omassa toiminnassaan että sopimuskumppanien osalta.



Hyödyllinen työkalu voi olla erillinen tietotilinpäätös, johon kirjataan kuvaus tietojen käsittelyn nykytilasta sekä arvio tietosuojan ja tietoturvan toteutumisesta.

Käsittelen tietosuojakysymyksiä tarkemmin tämän vuosijulkaisun sisältämässä kirjoituksessa. Samoin yhtenä aiheeseen liittyvänä kysymyksenä on kameravalvonta, josta on myös erillinen artikkeli. Antoisia lukuhetkiä niiden ja muiden kirjoitusten parissa. Avustamme mielellämme perinteisten toimialojemme ohella myös kiinteistöalan tietosuojaan liittyvissä kysymyksissä.

Kai Haarma,  
Toimitusjohtaja, lakimies



## PELASTUSLAIN MUKAAN KIINTEISTÖNOMISTAJA ON VASTUUSSA RAKENNUSTEN PALOTURVALLISUUDESTA, ULOSKÄYTTÄVIEN KUNNOSSAPIDOSTA, PELASTUSTEIDEN KUNNOSTA, NUOHOUKSEN JA ILMANVAIHTOLAITTEIDEN HUOLLOSTA SEKÄ PELASTUSSUUNNITELMAN LAATIMISESTA.

tävissä, joihin lain mukaan kuuluu huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

### Sopimisella mahdollisuus vastuun siirtoon

Vastuuketjuun syntyy lähes aina vielä kolmas porras, kun taloyhtiö tekee sopimuksen kiinteistön ylläpidosta ja huollosta huoltoyhtiön kanssa. Tarkalla ja kattavalla sopimisella on mahdollisuus siirtää ainakin osittain hallituksen ja isännöitsijän vastuuta sopimuskumppanille. Hyvin laaditulla sopimuksella voi parhaimmassa tapauksessa välttää henkilökohtaisen rikosoikeudellisen vastuun.

Esimerkiksi Kuopion jäälohkareturmassa hallituksen puheenjohtaja tuomittiin kuolemantuottamuksesta, sillä huoltosopimuksen sisällön todettiin jääneen epäselväksi. Sen sijaan Hakaniemessä ei syytetty hallitusta eikä isännöitsijää, sillä vastuun katsottiin siirtyneen huoltoyhtiölle, jonka toimitusjohtaja sai käräjäoikeudessa tuomion kuolemantuottamuksesta. Hovioikeudessa syytteet toimitusjohtajaa vastaan kuitenkin hylättiin, kun katsottiin, että myös huoltoyhtiö oli toiminut huolellisesti.

### Useat lait määrittävät

Pelastuslain mukaan kiinteistönomistaja tai -haltija on vastuussa esimerkiksi rakennusten palo- ja poistumisturvallisuudesta, rakennuksen uloskäyttävien kunnossapidosta, kiinteistöjen pelastusteiden kunnosta, paloturvallisuuteen liittyvien laitteiden kunnossapidosta, nuohouksen ja ilmanvaihtolaitteiden huollosta, omatoimisesta varautumisesta vaaratilanteesta sekä pelastussuunnitelman laatimisesta.

Näidenkin asioiden hoitamisesta vastaa hallitus, isännöitsijä ja huoltoyhtiö yhdessä, sopimallaan työnjaolla. Jos taloyhtiö on laiminlyönyt pelastuslain mukaisia velvoitteita esimerkiksi jättämällä pelastussuunnitelman laatimatta, viranomai-

nen voi asettaa kiellon tai määräyksen. Määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Osa laiminlyönneistä on myös sanktioitu pelastusrikkomukseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevan säädöksen mukaan rakennuksen ja sen ympäristön kunnan on jatkuvasti täytettävä terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, eikä se saa aiheuttaa ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään, että on tontinomistajan velvollisuus pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalkakäytävällä ja liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisesta jalkakäytävältä. Myös näiden lakien mukaisten velvoitteiden laiminlyönti on sanktioitu rikkomuksena.

### Rikosoikeudellinen vastuu on henkilökohtainen

Rikosoikeudellinen vastuu voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, jos joku loukkaantuu tai kuolee yhtiön laiminlyönnin vuoksi. Rikosoikeudellinen vastuu on henkilökohtaista eikä sitä voi vakuuttaa. Syyttäjän tulee näyttää toteen, että rikokseen on syyllistytty.

Loukkaantumis- ja kuolemantapauksissa rikosnimikkeinä ovat vammantuottamus, törkeä vammantuottamus, kuolemantuottamus ja törkeä kuolemantuottamus. Vahingon sattuessa voi kysymykseen tulla myös vahingonkorvausvastuu.

Näin ollen, jos esimerkiksi pelastussuunnitelma on tehty väärin tai sen tekeminen on laiminlyöty ja joku loukkaantuu tai menehtyy, voi kyseeseen tulla rikosoikeudellinen vastuu sekä vahingonkorvaus. Tästä vastuussa ovat viime kädessä hallitus ja isännöitsijä. ■

## KUKA VASTAA TALOYHTIÖN TURVALLISUUDESTA?

Ari Kanerva, asianaaja

Taloyhtiön turvallisuus- ja vastuukysymyksissä on käytävä läpi useita eri lakeja, oikeuskäytäntöä sekä vakiintuneita periaatteita, sillä mikään yksittäinen laki ei anna niihin täydellistä vastausta. Näiden lisäksi suuri merkitys voi olla eri tahojen välillä tehdyillä yksityisoikeudellisilla sopimuksilla.

Vastuukysymyksissä peruslähtökohtana voidaan pitää oikeuskäytännössä muotoutunutta kiinteistönomistajan tai -haltijan vastuuta. Tämä vastuu on perinteisesti katsottu ankaraksi, jolloin vastuusta vapautuminen edellyttää vahvaa näyttöä siitä, ettei vahinkoa olisi voitu estää edes huolellisin toimin. Taloyhtiö on siis vastuussa niin rakennuksen kuin

kiinteistön turvallisuudesta riippumatta siitä, onko yhtiö omalla vai vuokratontilla.

Taloyhtiön vastuussa korostuu hallituksen ja isännöitsijän asema. Järjestyslain 5 §:n mukaan rakennuksen tai rakennelman omistajan, haltijan tai hänen edustajansa on huolehdittava, ettei rakennuksesta, rakennelmasta tai muusta vastaavasta paikasta putoava lumi, jää tai muu esine tai aine aiheuta vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiötä edustaa hallitus, jonka on järjestettävä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesti. Käytännössä tämä konkretisoituu isännöitsijän teh-

# KIINTEISTÖNOMISTAJAN VASTUUSADE- JA SULAMISVESISTÄ ON JATKUVAA

**Tiivistyvä kaupunkirakenne, lisääntyvät sademäärät, leudommat talvet, asfaltoitujen ja kivettyjen pintojen lisääntyminen - mihin nämä kaikki vaikuttavat? Hulevesiin.**

Jaakko Kanerva, asianaaja

**H**ulevedellä tarkoitetaan rakennetulla alueella maan pinnalle, katoille tai muille vastaaville imemättömille pinnoille kertyvää sade- ja sulamisvettä. Perustusten kuivatusvedet eivät ole hulevesiä, mutta niiden käsittelyyn sovelletaan hulevesiä koskevia määräyksiä.

Perusajatus on, että kunta vastaa ja kehittää alueellaan vesihuoltoa yhteistyössä vesihuoltolaitosten kanssa. Kiinteistönomistaja tai -haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta, ja kiinteistönomistajan vastuu hulevesistä on jatkuvaa. Kiinteistönomistajan pitää aina huolehtia siitä, ettei hulevesistä aiheudu rakennuksille kosteusvauriovaaraa tai esimerkiksi pihalle vettymishaittaa.

Hulevesiä koskeva lainsäädäntöperusta on vesihuoltolaissa ja maankäyttö- ja rakennuslaissa. Hulevesiä koskevia määräyksiä on Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa D1 sekä kunnallisissa rakennusjärjestyksissä.

## Milloin on kyse hulevesistä?

Hulevesien hallintavelvollisuus koskee määritelmän mukaisesti pinnoille kertyvää vettä. Tämä tarkoittaa sitä, ettei esimerkiksi asfaltoiduilta alueilta valuvia vesiä saa johtaa vettä läpäiseville pinnoille, vaan ne tulee kerätä talteen. Vettä läpäiseville pinnoille satava tai sulava vesi ei ole hulevettä, eikä sitä näin ollen koske hulevesien määräykset. Maa-

## Hulevesi

Hulevedeksi kutsutaan rakennetuilta alueilta poisjohdettavaa sade- ja sulamisvettä sekä perustusten kuivatusvettä, jota syntyy kaduilta, teiltä ja rakennusten katoilta muodostuvana pintavaluntana.

perässä liikkuvat vedet eivät liioin ole hulevesiä, ellei hulevesiä ole tarkoituksellisesti imeytetty maaperään.

Hulevesiä koskevassa terminologiassa imeyttäminen on tarkoituksellista imeyttämistä, eikä tällöin maaperään luontaisesti imeytyvä vesi ole hulevesiä koskevan sääntelyn piirissä. Jos tontilla imeytetään hulevesiä, tulee arvioida tontin maaperäolosuhteet sekä muun muassa lähialueen rakennusten kosteusvaurioriski.

## Luonnollisuus ensisijainen tavoite

Hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään maaperään omalla tontilla tai ainakin viivyttämään syntypaikalla ennen hallittua johtamista hulevesijärjestelmään tai hulevesiviemäriin. Jos hulevesiä johdetaan tontin ulkopuolelle esimerkiksi ojiin, siihen pitää saada maanomistajalta lupa. Hulevesien johtaminen sekaviemäriin on viimeinen vaihtoehto.

Hulevesien hallinta tulee suunnitella rakennuksen rakentamisen, laajentamisen sekä tontin muutostöiden yhteydessä. Pihan rakentaminen ei saa lisätä hulevesien valumista tontin rajojen yli naapurin puolelle. Kiinteistön omistaja tai haltija ei maankäyttö- ja rakennuslain mukaan saa aiheuttaa huomattavaa haittaa naapurille toimenpiteillä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä.

Muutostöissä pihan korkeussuhteita ei saa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa olennaisesti muuttaa rakennusluvan myöntämisen yhteydessä vahvistetuista piirustuksista. Aiemmin rakentamismääräyskokoelman osan D1 määräys on velvoittanut varustamaan kiinteistön alueella olevat vettä läpäisemättömät pinnat sadevesilaitteistolla ja johtamaan kerääntynyt sadevesi pois tarkoituksenmukaisella tavalla. 1.1.2018 alkaen rakentamismääräykset on korvattu asetuksilla. Vastaava määräykset löytyy jatkossa Ympäristöministeriön asetuksista

vesi- ja viemärlaitteistoista. Tiiviillä kaupunkialueilla rakennukset ovat kiinni tai lähes kiinni tonttien rajoissa, ja usein hulevesien hallinnalle ainoa keino on käytännössä vesien johtaminen kaivojen kautta viemäriin.

## Riitatilanteet usein yksityisoikeudellisia

Hulevesiin liittyvät riitatilanteet ovat usein puhtaasti niin sanottuja tavallisia yksityisoikeudellisia riitoja. Toisen tontille valuneiden vesien tai ylipäänsä kosteuden aiheuttamissa riitatilanteissa kannattaa ensin selvittää, mistä kosteus aiheutuu ja voidaanko sitä vähentää. Vaikka vettä tai kosteutta johtuisikin toisen tontilta, ei vastuu automaattisesti seuraa perässä. Ennen mahdollisia vaatimuksia tai ennen kuin kukaan avaa kukkaronnyörejään, pitää tarkastaa vielä kosteudesta kärsivän rakennuksen kosteudenhallinta. Nimittäin toisinaan kosteudesta kärsineen rakennuksen oma kosteudenhallinta on ollut auttamattomasti elinikänsä päässä tai se on ollut alun perin puutteellinen, jolloin vastuu rakennuksen kosteudenhallinnasta ja sen pitämisestä kunnossa on tietysti sen omistajalla.

## Kunnalla oikeus määrätä poistoon

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on kuitenkin annettu kunnalle mahdollisuus määrätä kiinteistön omistaja tai haltija poistamaan hulevesistä aiheutuvan haitta kosteudesta kärsivän vaatimuksesta, mikäli kunta katsoo sen tarpeelliseksi. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta. Maankäyttö- ja rakennuslain niin sanottuja hallintopakkoasäännöksiä sekä uhkasakkoa ja teettämishakoa koskevia yleissäännöksiä voi toisinaan myös käyttää, sillä ne ovat yleisyydessään melko monenlaisiin tilanteisiin sopivia.

Riitatilanteissa melko usein näkee vedottavan myös naapuruussuhdelain kieltoon käyttää kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa siten, että naapurille, lähitöillä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta muun muassa kosteudesta. Naapuruussuhdelain tarkoittama kiinteistön käyttäminen tarkoittaa kuitenkin aktiivista käyttöä, kuten laitteiden käyttämistä, kaivamista, varastointia tms. Tämä johtuu naapuruussuhdelain taustoista osana sektorikohtaista ympäristölupajärjestelmää ennen vuoden 2000 uudistusta.

Vesien hallinnan haasteista suurin lienee se, että vesi kulkee omia reittejään mistä suinkin pääsee. Tästä huolimatta hule- ja muita vesiä voidaan hallita hyvällä suunnittelulla ja huolellisella kiinteistönpidolla. Kuitenkin, kun vesi joka tapauksessa välillä eksyy väärään paikkaan, on vastuukysymysten tunteminen ensiarvoisen tärkeää. ■



# TIETOSUOJAKYSYMUSTEN SÄÄNTELY KIRISTYY

Kai Haarma, toimitusjohtaja, lakimies

**EU:n tietosuoja-asetuksen soveltaminen alkaa toukokuussa. Asetus vaikuttaa yrityksiin, muihin yhteisöihin ja yksityishenkilöihin. Keskeinen kysymys on asiakkaiden ja henkilötietojen luottamus ja tietojen hallinta. Rekisteritiedot ja niiden asianmukainen käsittely ovat vain osa tietosuojaa.**

Tietojen kaikenlainen kerääminen, tallentaminen, käyttö, yhdistäminen, siirto, luovuttaminen, säilyttäminen, hävittäminen ja muu tietojen käsittely on yhtäläillä osa tietosuojan käsitettä. Merkittävä osa asioista on tosin ollut säännelty jo kohta 20 vuotta vanhassa henkilötietolaissa.

Asetuksessa on omaksuttu laaja käsitys henkilötiedosta, sillä kysymykseen kaikki tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön liittyvät tiedot. Tunnistettavissa olevana pidetään luonnollista henkilöä, joka voidaan suoraan tai epäsuorasti tunnistaa tunnistetietojen, kuten nimen, henkilötunnuksen, sijaintitiedon, verkkotunnistietojen taikka hänelle tunnusomaisen fyysisen, taloudellisen, sosiaalisen tai vastaavan tekijän perusteella.

Sisäänrakennetun tietosuojan periaate edellyttää, että tietosuojaperiaatteet otetaan tehokkaasti osaksi henkilötietojen käsittelyä sisältäviä toimintoja niiden kaikissa vaiheissa. Oletusarvoisen tietosuojan periaate puolestaan merkitsee sitä, että rekisterinpitäjän tulee oletusarvoisesti käsitellä vain käsittelyn kunkin erityisen tarkoituksen kannalta tarpeellisia henkilötietoja.

Yritysten ja muiden yhteisöjen onkin hahmo-

tettava kokonaiskuva henkilötietojen käsittelyn nykytilasta. Tämä tarkoittaa ainakin sitä, että kartoitetaan ja kuvataan, mitä henkilötietoja sen hallussa on, miksi niitä kerätään, miten tietosuojaperiaatteet on otettu huomioon, missä ja kuka henkilötietoja käsittelee, minkälaisia järjestelmiä ja rekistereitä on käytössä, mitkä niistä ovat tarpeellisia ja kuinka pitkään. Osana tietosuojaa on varmistettava, miten tietoturvasta on huolehdittu ja miten henkilötietojen käsittelyyn liittyvä riskienhallinta on toteutettu.

Oleellista on myös huomata, missä roolissa asioita käsitellään. Yritykseen kohdistuu erilaisia vaatimuksia riippuen siitä, toimiiko hän rekisterinpitäjänä vai tietojen käsittelijänä. Esimerkiksi isännöintiyrittäjä on eri roolissa silloin kun se käsittelee tietoja rekisterinpitäjän lukuun (esimerkiksi asiakasyhtiön osakeluettelo) tai käsitellessään omia tietojaan (esimerkiksi oma markkinointirekisteri hallituksen puheenjohtajista).

Sopimuksilla voidaan ja pitää määritellä tietojen käsittelyyn osallistuvien tahojen asemaa. Sopimukset tulee päivittää siten, että määritellään selkeästi tietojen käsittelytavat, oikeudet tietoon, tietojen omistusoikeus, velvollisuudet tietojen käsittelyn tietosuojan ja tietoturvan suhteen, vastuut ja vastuunrajoitukset. Tämän voi

tehdä joko itse sopimustekstissä tai lisäämällä sopimukseen erillinen tietosuojaliite.

Erityisesti on varauduttava siihen, että asetuksen voimaantulo saattaa ainakin hetkellisesti lisätä rekisteröityjen henkilöiden tarkastusoikeuden käyttöä omien tietojensa suhteen. Tosin tarkastusoikeus on ollut olemassa jo voimassa olevan lainsäädännön puitteissa. Joka tapauksessa rekisteröidyllä on oikeus saada jäljennös häntä koskevista henkilötiedoista. Asetuksessa ei edellytetä erityistä määrämuotoa pyynnön esittämiselle, mutta mikäli on syytä epäillä pyynnön tehneen oikeaa henkilöllisyyttä, voidaan tästä vaatia tarvittavat lisätiedot. Pyydetty henkilötiedot on toimitettava kuukauden kuluessa pyynnön esittämisestä ja ne on lähtökohdaisesti annettava maksutta. Jos henkilötietoja ylläpidetään toisen lukuun, voidaan sopimukseen liittää korvaus tarkastusoikeuden käyttämisestä aiheutuvasta työstä.

Tietosuoja on syytä ottaa vakavasti senkin vuoksi, että asetuksen rikkomisesta saattaa periaatteessa seurata tuntuvakin sakkorangaistus. Täältä osin on kuitenkin hyvä huomata, että tietosuojavaltuutettu on todennut ensisijaisten puuttumiskeinojen olevan kevyempiä kuten huomautus, varoitus tai rekisterinpitäjälle annettavat määräykset. ■



Tarkoituksena on lisätä henkilötietojen käsittelyn avoimuutta ja läpinäkyvyyttä sekä vahvistaa rekisteröityjen oikeuksia valvoa henkilötietojensa käsittelyä. Tämä tarkoittaa yleisen toimintakulttuurin muutosta ja tietosuojamyönteisen asenteen omaksumista. Yhteisöjen pitää olla valmiina konkreettisesti osoittamaan, että tietosuojalainsäädäntöä ja sen vaatimuksia aidosti noudatetaan.



Rekisteröidyllä on oikeus saada jäljennös häntä koskevista henkilötiedoista. Pyydetty henkilötiedot on toimitettava kuukauden kuluessa pyynnön esittämisestä ja ne on toimitettava maksutta.



**JOS LISÄRAKENTAMISEN  
MYÖTÄ ESIMERKIKSI  
MERINÄKÖALA MENETETÄÄN,  
OSAKAS SAATTA VAATIA  
TÄSTÄ HYVITYSTÄ.**

## PITÄÄKÖ YHTIÖN REMONTIN TUOTTAMA ARVONALENNUS KORVATA OSAKKAALLE?

Petteri Kuhanen, asianajaja

**A**sunto-osakeyhtiö saattaa tehdä korjauksia tai perusparantamisen ja lisärakentamisen yhteydessä muutoksia, jotka osakkaan käsityksen mukaan alentavat hänen huoneistonsa arvoa. Milloin osakas on oikeutettu korvaukseen arvonalennuksesta?

Aikaisemmassa oikeuskäytännössä on katsottu, että esimerkiksi ylimmän kerroksen osakkeenomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä ullakkorakentamisen meluhaitan aiheuttamasta huoneistonsa arvon alentumisesta.

Vanhassa oikeuskäytännössä on myös hyväksytty huoneiston jonkinasteinen pienentyminen, kun esimerkiksi yhtiön suorittaman putkiremontin tai muun remontin yhteydessä joudutaan huoneistoihin asentamaan koteloida ja putkia.

Eräs esimerkki on Helsingin hovioikeuden ratkaisu 3.5.2017 nro 546, jossa kysymys oli ullakkohuoneiston ikkunoiden eli niin sanottujen lyhtyikkunoiden pienentämisestä. Osakkeenomistaja oli asentanut ikkunat muutamaa vuotta aikaisemmin. Yhtiön suorittaman kattoremontin yhteydessä niitä jouduttiin pienentämään. Lopputulos oli se, että osakkeenomistajalla ei ollut oikeutta saada korvausta ikkunoiden pienentämisestä, koska pienentämiselle oli hyvät tekniset perustelut. Eli se, että katon tuuletusta jouduttiin parantamaan ja ikkunat sen vuoksi jouduttiin pienentämään.

Kysymys on kuitenkin aina kokonaisarviosta sen suhteen, onko muutos teknisesti perusteltu vai voitaisiinko kohtuukustannuksin ja järkevällä teknisellä tavalla muutos toteuttaa ilman, että huoneiston ominaisuudet ja käyttö heikkenee.

### **Muutokset tehtävä normien mukaisesti**

Yhtiön on luonnollisesti korjausten ja muutosten yhteydessä suoritettava työt asianmukaisesti ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Niinpä esimerkiksi putkiasennusten yhteydessä koteloinnin tulee olla esteettisesti hyväksyttävän näköinen ja esimerkiksi äänieristyksen tulee täyttää nykynormit.

Ullakkorakentamishankkeiden yhteydessä tämä tarkoittaa sitä, että ylimmän kerroksen ja ullakkokerroksen välisen askeläänieristyksenkin tulee täyttää nykynormit, vaikka rakennus itsessään olisi vanha.

Jos ullakkorakentamisen yhteydessä äänieristys tehdään puutteellisesti ja sitä joudutaan parantamaan, tulee pohdittavaksi, onko korjaus tehtävä rakennettujen uusien tilojen kautta vai alakautta. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 11.11.2011 nro 3354, taloyhtiön osakkeenomistaja velvoitettiin sallimaan se, että ullakkokerroksen äänieristystä parannetaan hänen hallitsemansa huoneiston katon kautta. Osakas oli katsonut, että hänen vanha kattopanelointinsa kärsii ja huonekorkeus laskee, mutta koska korjaus oli merkittävästi kalliimpaa yläkerran kautta, hovioikeus vahvisti, että osakkeenomistajan on hyväksyttävä korjaus.

### **Korvausvelvollisuus täydennysrakentamisessa**

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla mahdollisuus saada lisärakennusoikeutta tontilleen kaavamuuutoksen kautta. Asunto-osakeyhtiön kannalta hanke voi olla perusteltu sen vuoksi, että rakennusoikeuden myynnistä saadulla tuotolla voidaan korjata ja uudistaa vanhaa rakennusta.

Jos lisärakentamisen myötä huoneiston näköala heikkenee, esimerkiksi merinäköala menetetään, osakas saattaa vaatia tästä hyvitystä.

Asiasta ei ole selkeää oikeuskäytäntöä, mutta nähdäkseni olennainen huoneiston arvonalennus näköalan menettämisen vuoksi saattaa loukata osakkeenomistajan yhdenvertaisuutta. Asia voidaan ratkaista niin, että hänelle maksetaan sovittu hyvitys arvonalennuksesta. Tällainen voidaan helpoimmin toteuttaa kompensoimalla yhtiön saamasta rakennusoikeuden myyntituotosta osa arvonalennuksesta kärsivälle osakkeenomistajalle. Määrien osalta kysymyksessä on tietenkin vaikea näyttökysymys, koska näköalan menetys saattaa olla eri kerroksissa oleville huoneistoille hyvin eritasoista ja vaikutus asunnon arvoon saattaa vaihdella tai olla kyseenalaista. ■



## KAMERAVALVONNASSA VOIDAAN SYLLISTYÄ SALAKATSELUUN, KUN JOKU KATSELEE TAI KUVAA KOTIRAUHAN SUOJAAMASSA PAIKASSA OLESKELEVAA HENKILÖÄ.



## KAMERAVALVONTA YLEISTYY TALOYHTIÖISSÄ

Marina Furuholm, asianaaja

**K**ameravalvonta on yleistynyt viime vuosina nopeasti myös asuinkiinteistöissä. Yleistymisen taustalla saattaa olla taloyhtiöiden alueella tapahtuneet ilkeät teot tai asukkaiden lisääntynyt turvallisuuden tunne. Kun taloyhtiössä suunnitellaan kameravalvontaa, on syytä huomioida muutamia tärkeitä asioita.

Taloyhtiöissä kiinteistöön asennettavan kamerasuojituksen on useimmiten kellarin- ja vinttikomero-urtojen, asuntomurtojen sekä kiinteistöön kohdistuvan ilkeiden ennaltaehkäisy ja selvittäminen. Käytännössä valvontakameroita asennetaan kellarin ja vintin käytävien lisäksi myös kerrostalojen rappukäytäviin.

Vaikka kameravalvonta on yleistynyt Suomessa viime vuosina nopeasti myös asuinkiinteistöissä, ei kameravalvonnasta ole omaa lainsäädäntöä. Kameravalvonnan laillisuus riippuukin lähtökohtaisesti valvonnan suorittajasta, valvotusta paikasta sekä valvonnan tarkoituksesta.

Koska kameravalvonta vaikuttaa asumiseen ja on mo-

nessa taloyhtiössä epätavallinen hankinta, kannattaa hankintapäätös tehdä yhtiökokouksessa, jossa kameravalvonnan hankinnasta päätetään enemmistöpäätöksellä.

### Kotirauhan piirissä saa kuvata vain luvalla

Kameravalvonnassa voidaan syllistyä salakatseluun ja yksityiselämää loukkaavan tiedon levittämiseen silloin, kun joku oikeudettomasti teknisellä laitteella katselee tai kuvaa kotirauhan suojaamassa paikassa oleskelevaa henkilöä. Salakatselun tunnusmerkkejä arvioitaessa on siis otettava huomioon, onko katselu tai kuvaaminen tapahtunut kotirauhan piiriin kuuluvalla alueella.

Silloin, kun valvontakamera asennetaan taloyhtiön yhteiselle piha-alueelle, kuten parkkipaikalle tai jätekatokselle, asennus ei edellytä suostumuksia asukkailta, koska kyseessä ei ole kotirauhan suojaama alue.

Myös valvontakameran asentaminen vintti- ja kellaritiloihin ei mielestämme vaadi asukkaiden erillisiä

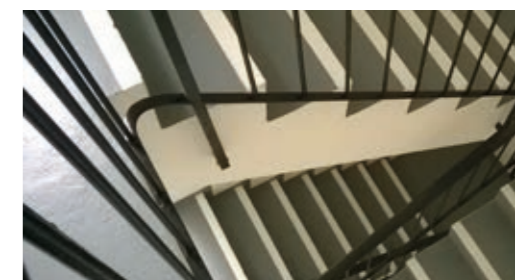
suostumuksia. Alalla on kuitenkin myös esitetty näkemys, jonka mukaan kellaritilat olisivat kotirauhan suojaamia alueita, jolloin valvontakameran asentaminen vaatisi suostumukset.

Sen sijaan rappukäytävä on selkeästi kotirauhan suojaamaa aluetta, joten kaikilta kerrostalon asukkailta, eli osakkailta ja muilta talossa asuvilta on saatava suostumus rappukäytävän kameravalvonnalle.

Jos valvontakamera sijoitetaan pihalle, yhtiön tulee huolehtia siitä, ettei kameralla kuvata yksittäisten asukkaiden käytössä olevia pihajoja tai ikkunoiden kautta asuntoihin sisälle. Kameravalvonnasta tulee aina ilmoittaa näkyvällä paikalla, esimerkiksi kylteillä "Kiinteistössä tallentava kameravalvonta".

### Tallentava kamera vaatii henkilötietolain noudattamista

Valvontakameran mahdollisella tallennusominaisuudella ei ole merkitystä, kun arvioidaan, onko syllistytty salakatseluun vai ei, mutta sen sijaan sillä on merkitystä henkilötietolain soveltamisessa. Jos taloyhtiö käyttää tallentavaa kameravalvontaa, muodostuu henkilörekisteri. Tietosuojavaltuutetun kannan mukaan tallennettu ja tunnistettava kuva tai ääni on henkilötietolaissa mainittu henkilötieto. Kameravalvonnassa on tällöin siis noudatettava henkilötietolain säännöksiä.



Rappukäytävä on kotirauhan suojaamaa aluetta, joten kaikilta kerrostalon asukkailta on saatava suostumus kameravalvonnalle.

Yleisen tietosuojasetuksen soveltaminen alkaa 25.5.2018, jolloin henkilötietojen käsittelyn tulee olla yleisen tietosuojasetuksen mukaista. Tällä hetkellä sovellettavan henkilötietolain pääperiaatteet säilyvät yleisessä tietosuojasetuksessa, mutta siinä on kuitenkin myös uusia velvoitteita rekisterinpitäjälle ja oikeuksia rekisteröidylle.

Henkilörekisteristä täytyy laatia jokaisen tarkkailtavan saatavilla oleva tietosuojaseloste, josta tulee ilmetä mm. rekisterinpitäjän nimi, yhteystiedot, henkilötietojen käsittelyn tarkoitus ja se, mihin tietoja säännönmukaisesti käytetään. Tallenteita saa käyttää vain siihen tarkoitukseen, jota varten valvontaa suoritetaan.





- Kamera sijoitetaan ulko-oven ulkopuolelle ja kamera suunnataan yleiselle pihalle = enemmistö päätös
- Kamera sijoitetaan ulko-oven ulkopuolelle siten, että kamera kuvaa taloyhtiön porrashuoneen ulko-ovea = tarvitaan asukkaiden suostumukset, koska myös porrashuone, joka on kotirauhan suojaama alue, tulee kuvatuksi
- Kamera sijoitetaan porrashuoneeseen (kameralla ei välttämättä kuvata yksittäisten asuntojen huoneisto-ovia) = tarvitaan asukkaiden suostumukset, koska porrashuone, joka on kotirauhan suojaama alue, tulee kuvatuksi.



### Kameravalvonta avuksi ilkeiltä

Helsingin Sörnäisissä sijaitsevassa 202 asunnon asunto-osakeyhtiö Vilhonvuorella on tehty päätös kameravalvonnan asentamisesta. Hallituksen puheenjohtaja **Jaana Matilaisen** mukaan kameravalvonta on välttämätön, koska julkisivuja töhrittää graffiteilla ja ajoittain harmia aiheuttavat myös sisäpihan pyörävarkaudet. Näistä syistä kameravalvonta päädyttiin sijoittamaan kiinteistön ulkopuolelle.

Jaana Matilaisen mukaan taloyhtiössä pohdittiin pitkään, millaisen päätöksen sisäpihojen kameravalvonta edellyttää.

-Jonkinlainen ohjeistus kameravalvonnasta taloyhtiöille olisi tarpeen, jotta jokaisen yhtiön ei tarvitsisi itse selvittää tätä pykäläviidakkoa. Me saimme kameravalvonnasta lopulta hyvin tietoa eri kameravalvontajiltilta.

Ovenian isännöitsijä **Satu Ingströmin** mukaan hänen isännöimissään taloissa kameravalvontaa on ollut vain kiinteistöjen ulkopuolilla, eikä valvontaa rapuissa ole edes harkittu. Valvonnan tarkoitus on ollut rikollisen toiminnan tai ilkeiden ehtäisy.

-Asukkaat ymmärtävät, että kamerat asennetaan asukkaiden turvallisuuden vuoksi, eikä negatiivista palautetta ole tullut, kertoo myös As Oy Vilhonvuorta isännöivä Ingström.

Ingström kehottaa panostamaan laatuun järjestelmää valittaessa.

-Valvontanauhojen kuva on usein rakeista ja huonolaatuista, jolloin tunnistaminen esimerkiksi rikosta epäiltäessä voi olla vaikeaa. Toivon, että tekniikan kehittyessä saadaan parempia järjestelmiä, hän sanoo.

### Tietoja on säilytettävä asianmukaisella tavalla

Taloyhtiön pitää määritellä myös, kuinka pitkään tallenteita säilytetään. Kellari- ja viintikomermurrot tulevat ilmi usein vasta viikkojen tai kuukausien kuluttua, jolloin tähän tarkoitukseen hankitun kameran tietojen tarkoituksenmukainen säilytysaika on useamman kuukauden, esimerkiksi neljä kuukautta.

Tallenteet tulee suojata niin, ettei niitä voida käyttää oikeudettomasti tai asiattomasti. Moderneissa tallennusjärjestelmissä tallenteet pyyhkiytyvät yleensä automaattisesti, vanhempia tallentimia käytettäessä kertynyt materiaali tulee tuhota asianmukaisesti ja ajallaan. Mahdolliset tulokset tai ylimääräiset tallenteet tulee hävittää niiden käytyä tarpeettomiksi.

Valvontakameratallenteita saa luovuttaa vain ennen järjestelmän käyttöönottoa laaditun tietosuojaselosteen mukaisesti tarkoituksiin, eli yleensä rikosten selvittämiseen.

Tallentavassa kameravalvonnassa erityistä haastetta aiheuttaa rekisteröityjen henkilöiden eli käytännössä asukkaiden oikeus saada tieto siitä, mihin rekisteriin hänet on merkitty. Kameravalvonnassa tämä käytännössä tarkoittaa, että asukas joka on tullut kuvatuksi, on oikeutettu katsomaan hänestä otettuja kuvia. Jotta tämä olisi mahdollista, tulee rekisteröidyn ilmoittaa tiedon etsimiseksi paikka ja mahdollisimman tarkka aika, jolloin kuvaaminen olisi tapahtunut. Muiden kuvia hänelle ei ole oikeutta näyttää. ■

## TALO KUNTOON TALKOILLA

Laura Veltheim-Asikainen, asianaaja

**Kun osakkaat omasta halustaan tekevät taloyhtiölle kuuluvia huolto- tai kunnossapitotöitä, on kyseessä vapaaehtoinen talkootyö.**

Talkootöitä suunniteltaessa tulee ensin selvittää, mitä yhtiölle kuuluvia töitä voidaan ylipäätään teettää talkoilla, mikä on osakkaiden velvollisuus osallistua talkootöihin sekä mahdollisten vahinkojen korvaamisen perusteet.

Talkootyöllä tarkoitetaan yleensä korvauksetta taloyhtiön lukuun tehtäviä töitä. Monissa taloyhtiöissä järjestetään syksyisin ja keväisin perinteisiä pihatalkoita. Pienehköissä taloyhtiöissä saatetaan järjestää yhtiön kiinteistön hoito talkoovoimin esimerkiksi siten, että jokaisella osakkaalla on kiertävän vuoron mukainen velvoite hoitaa talvisaikaan yhtiön piha-alueen hiekoitus ja lumenluonti. Tällöin on tarkoituksena säästää yhtiön kiinteistön hoitokuluja teettämällä kyseiset työt osakkailla.

Talkoot perustuvat vapaaehtoisuuteen, eikä ketään taloyhtiön osakasta tai asukasta voi pakottaa osallistumaan talkootyöhön. Talkootyöstä ei osakkailla makseta korvausta, eikä talkoista pois jääviltä osakkailla voida periä ylimääräistä hiekoitusta tai muulla tavalla velvoittaa osakasta korvaamaan tai maksamaan poisjäännistä yhtiölle.

### Vastuu on viime kädessä taloyhtiöllä

Lähtökohtaisesti yhtiön tulee itse hoitaa ja järjestää kiinteistön ylläpito ja huolto ja periä siitä aiheutuvat kulut osakkailla vastikkeina. Mikäli kiinteistön hoitoon liittyviä tehtäviä päätetään teettää asukkailla talkootyönä, edellyttää se yhtiökokouksen päätöksen.

Yhtiön asiaksi jää järjestää esimerkiksi lumenluonti siinä tapauksessa, että jokin osakas ei suorita omaa talkoovuoronaan hänen osuuttaan työstä.

Kiinteistön huoltotöiden teettäminen osakkailla talkootöinä ei poista taloyhtiön vastuuta ulkopuolisille henkilöille aiheutuneista vahingoista esimerkiksi liukastumistapauksissa. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että mikäli talviaikaan hiekoitus hoidetaan talkootöinä, tulee taloyhtiön kuitenkin huolehtia, etteivät työt jää hoitamatta, koska liukastumistapauksissa yhtiö vastaa kuitenkin ulkopuoliselle aiheutuneista vahingoista.



Sen sijaan korkein oikeus on ratkaisussaan (KKO 1964-II-77) katsonut, että osakas, joka oli sopimuksensa mukaisesti noudattanut yhtiön järjestelyä siitä, että pihan hiekoittaminen kustannussyistä tehtiin talkootöinä osakkaiden kesken, ei ollut oikeutettu saamaan yhtiöltä korvausta, joka oli aiheutunut liukastumisesta yhtiön hiekoittamattomalla pihatiellä.

### Harkinta on paikallaan

Koska yhtiöllä on korostunut huolellisuusvastuu liukastumisvahinkojen osalta samoin kuin katolta lumen putoamisesta aiheutuneesta vahingosta, tulee taloyhtiön tarkkaan harkita, mitä töitä ylipäätään kannattaa teettää talkoilla.

Perinteiset kevät- ja syystalkoot ovat suosittelavia senkin vuoksi, että niissä yleensä vahinkoriskit ovat pienet, ja toisaalta osakkaat arvostavat tällaisia vapaaehtoisia yhteistilaisuuksia.

Sen sijaan lumen pudottaminen katolta edellyttää asianmukaisten turvavarusteiden käyttämistä, joten tämän tyyppisiä töitä ei suositella teettäväksi talkootyönä. Taloyhtiön tulee kartoittaa riskitekijät ja harkita, mitä töitä voidaan osakkailla ylipäätään teettää talkootyönä. Lisäksi tulee jo ennakoon varautua tilanteisiin, että osa osakkaista ei halua tai kykene suoriutumaan talkootöistä.

### Muista talkoovakuutus

Koska talkootöihin osallistuminen on vapaaehtoista, eikä siitä makseta palkkaa, ei yhtiöllä ole velvollisuutta ottaa pakollista tapaturmavakuutusta. Sen sijaan taloyhtiön tulee ottaa erillinen talkoovakuutus, joka korvaa talkootyön yhteydessä mahdollisesti sattuneen tapaturman ja siitä aiheutuvat kulut. Vakuutusyhtiöillä on erityyppisiä talkoovakuutusyhtiöitä, jotka ovat voimassa aina yksittäisistä talkootapahtumista jopa vuosittain voimassa olevaan ja jatkuvaan kiinteistönhuoltoon. ■

Matti Kasso, asianaajaja ja Kirsi Alppi-Takinen, lakimies, varatuomari

## KIINTEISTÖVÄLITYSLIIKKEEN JA ISÄNNÖITSIJÄN YHTEISTYÖ – SAUMATONTA, SANATONTA VAI SANOIN KUVAAMATONTA?

**Noin 80 prosentissa asuntokaupoista mukana on kiinteistövälitysliike. Mitkä ovat kiinteistövälitysliikkeen velvollisuudet ja toisaalta mitä isännöitsijältä odotetaan asunnon myyntitilanteessa?**

**K**iinteistövälitysliike on mukana keskimäärin neljässä asuntokaupasta viidestä. Kiinteistövälitysliikkeen velvollisuudet on määritelty tarkaan laissa (1075/2000 ja 1074/2000) sekä asetuksessa (130/2001).

Keskeiset kiinteistövälitysliikkeen selonotto- ja tiedonantovelvollisuudet liittyvät asunto-osakeyhtiön isännöitsijäntodistukseen ja siihen liittyvien asunto-osakeyhtiön asiakirjoihin. Asiakirjojen hankkimisen ja toimittamisen lisäksi kiinteistövälittäjän on perehdyttävä asiakirjojen sisältöön ja kiinnitettävä huomiota tiedoissa mahdollisesti oleviin puutteisiin tai ristiriitoihin. Näiden asiakirjojen lisäksi kiinteistövälitysliikkeen on hankittava myös selvitys yhtiössä tehdyistä korjauksista ja yhtiön kunnossapitotervekselvitys.

Välitysliike kerää näistä asiakirjoista ja myyjältä saa-

mansa tiedot yhteen myyntiesitteeseen, joka on asuntoa markkinoitaessa ostajan tärkein ensitiedon lähde.

### Hyvän välitystavan ohjeet ohjaavat toimintaa

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto on julkaissut kiinteistövälittäjän työtä ohjaavan Ohjeen hyvästä välitystavasta. Hyvän välitystavan ohjeen mukaan riittää, että isännöitsijäntodistus liitteineen annetaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville henkilöille, ei automaattisesti kaikille asuntonäytös-käyneille.

Hyvän välitystavan ohjeen mukaan välittäjän tulee pitää huolta siitä, että myyntityössä käytössä oleva isännöitsijäntodistus ei ole kolmea kuukautta vanhempi. Tämä tarkoittaa sitä, että joskus myyntityön pitkittyessä esimerkiksi puoleen vuoteen, välittäjä joutuu tilaamaan uuden isännöitsijäntodistuksen kolmen kuukauden välein.

Lisäksi Hyvän välitystavan ohjeessa suositellaan, että välittäjän on aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus tai muuten luotettavasti tarkistettava isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen ajantasaisuus.

### Isännöitsijä vastaa todistuksen sisällöstä

Isännöitsijän on annettava kaikki isännöitsijäntodistukseen ja muihin edellä mainittuihin asiakirjoihin merkittävät tiedot. Hyvin laaditussa isännöitsijäntodistuksessa ja sen liitteissä on kaikki tarpeellinen

tieto, jolloin välittäjän, myyjän tai ostajan ei tarvitse vaivata isännöitsijää. Mahdollisia ja loogisia lisäkysymysten aiheita ovat kuitenkin ainakin erilaiset raportit yhtiössä mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista. Esimerkiksi kuntotutkimuksilla voi olla suuri merkitys ostajaehdokkaiden päätöksiin. Niissä voi piileskellä myös asuntokauppariidan siemen, joten raporttien sisältöön kannattaa paneutua. Muita tavallisia lisäkysymyksiä ovat tulevaan talousarvioon ja yhtiövastikkeen mahdolliseen korotukseen liittyvät tiedustelut ja tietenkin keväisin myös varsinaisen yhtiökokouksen ajankohta.

Isännöitsijäntodistus ei kuitenkaan ole kaikille avoin julkinen asiakirja, joka kenellä tahansa on oikeus halutessaan saada. Lähinnä se on tarkoitettu osakkeille itselleen, ja myös kiinteistövälitysliikkeellä on oikeus saada se toimeksiantosopimuksen nojalla. Mahdollinen ostaja ei kuitenkaan ole vielä yhtiön osakas, joten hänellä ei voi olla itsenäistä oikeutta näihin tietoihin. Toisaalta puuttuvat tiedot voivat estää mahdollisen kaupan, ja tämä vaikuttaa myyjän eli osakkaan asemaan.

### Yhteistyö on molempien etu

Isännöitsijän päätehtävänä ei voida pitää ostajien eli vielä yhtiön ulkopuolisten palvelemista, ainakaan, jos se häiritsee isännöitsijän päätyötä. Kiinteistövälitysliikkeen ja isännöitsijän kummankin oman työn kannalta on tehokkainta, jos välittäjä on yhteishenkilönä ja välittää ostajan kysymykset isännöitsijälle. Näin myös välittäjän oma tietopankki vahvistuu.

Hyvään palveluun kuuluu kysymyksiin vastaaminen, mikäli vastaamatta jättämiseen ei ole hyväksyttävää syytä. Tällaisena syynä ei tavallisesti voida pitää ”hallituksen päätöstä” olla vastaamatta esimerkiksi ostajaehdokkaiden kysymyksiin. Kannattaa muistaa, että kysyjä on ehkä osakas huomenna tai sitten sana kiertää, eikä kukaan osta asuntoa ”hiljaisesta” talosta, jossa kysymyksiin ei haluta vastata.

Välittäjän tarkoituksena on myydä asuntoja, eli löytää yhtiöön uusia osakkaita. Tässä työssä välittäjä tarvitsee isännöitsijää – ja isännöitsijä välittäjää. Kumpikin on alansa ammattilainen, eikä toisen etu ole toiselta pois. Parhaimmillaan yhteistyö toimii hyvin, välittäjä saa pyytämättä tai pyytämällä tarpeelliset tiedot ja yhtiö uusia osakkaita. Ellei sanatonta, niin ainakin saumatonta yhteistyötä kumpikin tarvitsevat. ■

### Tavallisimmat asunto-osakeyhtiöön liittyvät asiakirjat:

- isännöitsijäntodistus
- tilinpäätös
- tilintarkastuskertomus tai toiminnan-tarkastuskertomus
- talousarvio
- yhtiöjärjestys
- energiatodistus
- asunnon tai muun huoneiston pohjapiirros





## Hyvä vuokratapa neuvoo muuttuvassa markkinassa

2000-luvun alusta asti käytössä ollut Hyvä vuokratapa -ohjeistusta uudistetaan parhaillaan. Suomen vuokranantajien toiminnanjohtajan Mia Koro-Kanervan mukaan uudistuksen taustalla ovat muuttuneet markkinat ja muutoksien myötä esiin nousseet kysymykset.

- Sähköistymisen myötä päivittämisessä keskusteltiin paljon muun muassa vuokrasopimuksen irtisanomisesta sähköpostilla tai tekstiviestillä. Myös esimerkiksi digitaalisten palvelujen tuomia muutoksia, kuten Airbnb:tä ja muita kotimajoitusta sivuttiin, Koro-Kanerva kertoo.

Vuokramarkkinassa puhututtaa myös yhteisasumisen lisääntyminen. Koro-Kanervan mukaan ihmiset kaipaavat lisätietoa muun muassa siitä, miten kimppekämpien vuokrasopimuksia voi ja kannattaa tehdä.

### Myös aiempiin kohtiin tarkennuksia

Aiemmassa ohjeistuksessa esillä olleet teemat herättävät edelleen arjessa paljon kysymyksiä, ja myös niitä osittain tarkennetaan päivitetystä ohjeistuksesta. Tyypillisimpiä epäselviä tilanteita ovat riidat vuokrankorotuksista ja vuokranalennuksista.

Tavanomaisia arjen pulmatilanteita ovat myös avaimien riittävä määrä ja niiden palauttamatta jättäminen sekä vuokralaisen tai vastaavasti vuokranantajan tai taloyhtiön tekemät remontit ja niihin liittyvät ilmoitukset.

- Runsaasti kysymyksiä aiheuttaa myös asunnossa käyminen eli miten varmistetaan omistajan oikeus käydä asunnossa tietyissä, esimerkiksi kuntotarkastus- tai myyntitilanteissa ilman, että vuokralaisen kotirauhaa rikotaan, Mia Koro-Kanerva sanoo.

### Oikeuteen aika harvoin

Oikeusteitse kiistakysymyksiä selvitetään Koro-Kanervan mukaan melko harvoin, sillä käräjöinti tulisi usein paljon kalliimmaksi kuin saavutettu hyöty.

- Yleisemmin riitatilanteita selvitetään maksuttomassa kuluttajariitalautakunnassa. Siellä yleisimpiä kiistanaiheita ovat vuokrankorotukset ja vakuuden käyttäminen vuokrasuhteen päättyessä, hän sanoo.

Päivitetyn ohjeen myötä Suomen Vuokranantajat haluaa alleviivata hyvää vuokratapaa ja hyvää vuokranantajuutta entistä enemmän. Tavoitteena on, että vuokrasuhteiden luominen olisi entistä ongelmattomampaa ja toimivampaa ja että ratkaisut löydetään yhä useammin neuvottelemalla.



## HYVÄ VUOKRATAPA ON LUONTEELTAAN OHJEISTUS, EI VELVOITTAVAA OIKEUTTA. HYVÄN VUOKRATAVAN NOUDATTAMINEN ENNALTAEHKÄISEE RIITOJA. HYVÄ VUOKRATAPA TÄHTÄÄ ONGELMIEN SOVINNOLLISEEN RATKAISUUN.

Hyvässä vuokratavassa on kuvattu varsin yksityiskohtainen toimintamalli siihen, kun vuokraa tarvitsee korottaa vuokrasuhteen aikana, eikä vuokrankorotuksista ole vuokrasopimuksessa lainkaan sovittu. Samoin vuokrankorotuksesta on erikseen sovittava sopimuksen voimassa ollessa silloin, jos vuokraa on tarpeen korottaa enemmän kuin vuokrasopimuksessa sovitun korotusperusteen mukaan olisi mahdollista.

Jos neuvottelut eivät tuota tulosta, eikä vuokraa ole kuitenkaan ollut tarkoitus korottaa yli käyvän tason, vuokranantaja voi hyvän vuokratavan mukaan irtisanoa sopimuksen.

Edellä mainitussa tapauksessa vuokranantajasta oli tärkeää noudattaa hyvän vuokratavan ohjeita vuokrankorotuksista neuvotellessa. Vuokranantaja oli ilmoittanut aiotuista korotuksista hyvän vuokratavan mukaisesti, ja vuokrankorotukset oli porrastettu siten, ettei vuosikorotus ylittänyt 15 prosenttia.

Neuvotteluyhteyttä vuokralaisten kanssa ei kuitenkaan muodostunut, eivätkä vuokralaiset suostuneet vuokrankorotuksiin, joten vuokranantaja irtisanoi sopimukset. Tämän jälkeen vuokralaiset nostivat kanteen oikeudessa ja vaativat irtisanomisen julistamista tehottomiksi.

Käräjäoikeus kiinnitti tuomiossaan huomiota nimenomaan hyvän vuokratavan mukaiseen menettelyyn. Myös uusi vuokra katsottiin kohtuulliseksi. Irtisanomisia ei julistettu tehottomiksi. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota. ■

## HYVÄ VUOKRATAPA TÄYDENTÄÄ LAKIA

Annika Kempainen, asianajaja

### Hyvä vuokratapa on alan keskeisten vuokranantaja- ja vuokralaistahojen edustavien järjestöjen yhdessä laatima lakia täydentävä ohjeistus.

Hyvä vuokratapa tarjoaa vuokrasuhteen osapuolille toimintamalleja vuokrasuhteen aikana esille tuleviin tilanteisiin ja niiden ratkaisemiseen neuvottelemalla.

Hyvä vuokratapa -ohjeistuksessa on käsitelty koko vuokrasuhteen kaari aina vuokrasopimuksen tekemisestä ja vakuuksista loppusiivoukseen ja poisuuttoon saakka.

Hyvä vuokratapa on luonteeltaan ohjeistus, ei velvoittavaa oikeutta. Siihen on kuitenkin viitattu ja vedottu niin tuomioistuimissa kuin kuluttajariitalautakunnassa käsiteltävänä olleissa riidoissa. Se ei kuitenkaan ainakaan vielä ole samalla tavoin va-

kiintunut kuin esimerkiksi kiinteistönvälitystoiminnassa sovellettava hyvä välitystapa.

Jos vuokrasuhteen osapuoli on toiminut hyvän vuokratavan mukaisesti, hänen voidaan lähtökohteisesti katsoa toimineen oikein. Toisaalta suoranaisia seuraamuksia ei tule, vaikka osapuoli menettelee joltain osin hyvän vuokratavan vastaisesti, kunhan toiminta ei ole lainvastaista.

Parhaimmillaan hyvän vuokratavan noudattaminen ennaltaehkäisee riitoja. Hyvä vuokratapa tähtääkin ongelmien sovinnolliseen ratkaisuun ja korostaa osapuolten keskinäistä lojaliteettia.

### Hyvän vuokratavan merkitys tosielämän oikeusriidassa

Helsingin hovioikeuden 23.5.2016 antamassa tuomiossa nro 784 vuokranantaja oli irtisanonut vuokralaisten sopimukset vuokrankorotuksen perusteella. Vuokrasopimuksen korotusehdot eivät pitäneet vuokratasoa vuokrien ja kulujen nousua vastaavana, joten vuokraa oli korotettava vuokratason jäätyä jälkeen käyvästä vuokrasta.

Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen mukaan vuokranantajan on edellä mainitussa tilanteessa aloitettava neuvottelut vuokralaisen kanssa vähintään kuusi kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa. Korotusten tulee olla kohtuullisia, eivätkä ne saa ohjeistuksen mukaan ylittää 15 prosenttia vuodessa muutoin kuin tilanteessa, jossa kiinteistössä on tehty merkittäviä huoneiston vuokra-arvoa kohottavia korjauksia.



**Kilpailukieltosopimuksen yleisenä edellytyksenä on työnantajan toimintaan tai työsuhteeseen liittyvä erityisen painava syy. Kilpailukieltosopimus ja siihen läheisesti liittyvät muut sopimukset on syytä tehdä huolella. Suositeltavaa on käyttää niitä laadittaessa työoikeuden asiantuntijaa.**

## KILPAILUKIELTOSOPIMUKSIIN TULEE AINA OLLA PAINAVA SYY

Jarmo Asikainen, asianajaja  
Keijo Kaivanto, Senior Legal Advisor

**K**ilpailukieltosopimuksen yleisenä edellytyksenä on työnantajan toimintaan tai työsuhteeseen liittyvä erityisen painava syy työsuhteen liittyvä erityisen painava syy työsuhteen liittyvä erityisen painava syy työsuhteen liittyvä erityisen painava syy. Kilpailukieltosopimusta ei voi tehdä ilman todellista kilpailunrajoitustarvetta, eikä pelkästään rajoittamaan kilpailua tai estämään työntekijöiden siirtymistä toisen työnantajan palvelukseen. Ilman yleistä edellytystä kilpailukieltosopimuksen tekemiseen on sopimus kokonaisuudessaan mitätön. Edellytykset koskevat myös johtamistyötä ja itsenäisiä asiantuntijoita, joihin ei lain mukaan sovelleta kilpailukieltosopimuksen kesto- ja sopimussakon määrää koskevia rajoituksia.

Työsuhteen alkaessa tai sen kestäessä tehty kilpailukieltosopimus voi rajoittaa työntekijän oikeutta tehdä työsuhteeseen liittyvä erityisen painava syy työsuhteen liittyvä erityisen painava syy työsuhteen liittyvä erityisen painava syy.

harjoittaa työnantajan kanssa kilpailevaa toimintaa. Sopimus on voimassa enintään kuusi kuukautta ja korvausta maksettaessa enintään vuosi. Sopimuksessa voidaan rajoittaa myös työntekijän oikeutta harjoittaa omaan lukuunsa kilpailevaa toimintaa.

### Erityisen painavan syy arviointi

Työsopimuslain 3 luvun 5 §:n 2 momentissa on säännös erityisen painavan perusteen arviointiin. Luettelo ei ole tyhjentävä, sillä arviointi on tapauskohtaisia ja tarvittaessa kokonaisarviointia.

Momentissa on arviointikriteereinä tuotu esiin seuraavat seikat: työnantajan toiminnan laatu, työnantajan suojan tarve, joka johtuu liike tai ammatillisuuksien säilyttämisestä tai työntekijälle järjestettävästä erityiskoulutuksesta sekä työntekijä asema ja tehtävät.

Kilpailukieltosopimus on yleensä sallittu, jos työntekijän työtehtäviin liittyy merkittävästi sellaista tietoa ja osaamista, jota kilpailijoilla ei ole yleisesti käytössä.

Liike- ja ammatillisuuksien suojan tarve voi olla peruste kilpailukieltosopimukselle silloin, kun suojan saaminen muulla tavoin ei ole mahdollista. Kilpailukieltosopimuksella voidaan turvata myös työnantajan asiakkaan liike- ja ammatillisuuksia. Liike- ja ammatillisuuksien suojaa voidaan varmistaa erillisellä salassapitosopimuksella, jonka voimaolo on sovittu riittävän pitkälle työsuhteen päättymisen jälkeen.

### Kiinteistöalalla noudatettava yleisin peruste kilpailukieltosopimukselle

Kaikilla yrityksillä on yleensä ainakin yksi suojattava kokonaisuus, joka muodostuu asiakastietokannoista, sopimuksista ja toimeksiannoista. Asiakaskunnan säilyttämistavoite voikin olla peruste kilpailukieltosopimukselle. Yleensä tällä perusteella voidaan tehdä niin isännöitsijän kuin kiinteistövälitystehtäviä hoitavan myyntiedustajan kanssa kilpailukieltosopimus, joka koskee myös työsuhteen päättymisen jälkeistä aikaa. (ks. KKO 2003:119; myyntiedustajan kanssa tehty kilpailukieltosopimus oli pätevä ja Helsingin HO 20.2.2014/395).

Työnantajan kustantama erityiskoulutus voi olla perusteena kilpailukieltosopimukselle, jos työnantaja on panostanut työntekijän koulutukseen palkan, koulutusmaksujen tai vapaan muodossa. Työnantajan tarjoama tavanomainen ammatillinen jatko- tai täydennyskoulutus tai perehdyttämiskoulutus eivät oikeuta kilpailukieltosopimukseen. Työntekijän itse hankkima ja kustantama koulutus ei yleensä ole peruste kilpailukieltosopimukselle, ellei työnantaja ole esimerkiksi antanut palkallista vapaata koulutuksen tai siihen liittyvän opiskelun ajaksi.

Riippumatta edellisestä, voi työnantaja tehdä työntekijän kanssa vähimmäispalvelusopimuksen, jossa sovitaan koulutuskustannusten korvaamisesta siinä tapauksessa, ettei työntekijän työsuhteestä sovittu.

## KILPAILUKIELTOSOPIMUKSIIN VOI OLLA SYYNÄ MM. ASIAKASKUNNAN SÄILYTTÄMINEN, TYÖNANTAJAN KUSTANTAMA ERITYISKOULUTUS, LIIKESALAISUUKSIEN SUOJA TAI TYÖNTEKIJÄN ASEMA.

tuja vähimmäisaikaa koulutuksen jälkeen. Sopimuksen pätevyys ei edellytä kilpailukieltosopimuksen yleisten edellytysten täyttymistä ja toisaalta sopimus voidaan tehdä työntekijän asemasta riippumatta (ks. KKO 1989:75). Vähimmäispalvelusopimuksia käytetään yleisesti yritysten hankkiessa koulutusta isännöitsijöilleen ja kiinteistövälittäjilleen.

Työntekijän asema ja tehtävät vaikuttavat painavaa syytä arvioitaessa. Mitä vastuullisemmassa, itsenäisemmässä ja korkeammassa asemassa työntekijä on, sitä perustellumpaa on kilpailukieltosopimuksen tekeminen. Tällöinkin edellytetään, että työntekijä saa haltuunsa kilpailullisesti tärkeää tai suojattavaa tietoa tai hänelle karttuu työsuhteen aikana kilpailullisesti merkittävää osaamista. Suorittavaa työtä tekevän työntekijän kanssa kilpailukieltosopimuksen tekeminen on harvoin perusteltua (ks. KKO 2014:50; kilpailukieltosopimus ei ollut pätevä)

### Kilpailukieltosopimuksen sitovuus

Kilpailukieltosopimus on voimassa, jos työntekijä irtisanoutuu tai työntekijän työsuhteeseen irtisanotaan tai puretaan työntekijästä johtuvasta syystä tai jos työnantajan tai työntekijän aloitteesta tehty määräaikainen työsuhteeseen päättyy. Kilpailukieltosopimus ei ole voimassa, jos työsuhteeseen päättyy työnantajasta johtuvasta syystä, kuten esimerkiksi tuotannollisista ja taloudellisista syistä.

Toimitusjohtajiin ei sovelleta työsuhtelakiä, joten heidän kanssaan voidaan sopia kilpailukielloista sopimussuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta työsuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta työsuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta työsuhteen päättymisen jälkeiseltä ajalta.

Rekrytointikielto ja houkuttelukiellot liittyvät läheisesti kilpailulta suojautumiseen. Näillä sopimuksilla pyritään estämään yleensä johtotehtävissä toimivia avainhenkilöitä rekrytoimasta tai houkuttelemasta yrityksen työntekijöitä mukanaan yritykseen, johon hän on siirtynyt. Tällainen rekrytointikieltosopimus sopimussakkoineen on katsottu myös työsuhteessa olevan osalta päteväksi Helsingin hovioikeuden antaman ratkaisun perusteella (17.3.2017/339). Kyseisessä tapauksessa sopimussakon kohtuullisuutta ei arvioitu, koska kanne hylättiin sillä perusteella, että vastaaja oli jäävänsä itsensä kaikesta rekrytoinnista yrityksessä, johon hän oli siirtynyt johtotehtäviin. ■

# OSAKKAAN MUUTOSTYÖOIKEUDET OSAKEHUONEISTOSSA

Aki Rosén, asianajaja ja Joel Sariola, asianajaja

**Osakehuoneistossa osakkaan muutostyöoikeus on suhteellisen laaja. Muutoksen on kuitenkin oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkaan oikeudesta tehdä muutoksia huoneistossaan on säädetty asunto-osakeyhtiölain 5. luvussa.**

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos muutostyö voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Muutostyö voidaan jopa kieltää, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta aiheutuva haitta ja osakkeenomistajalle koitua hyöty huomioiden.

Taloyhtiön hallituksella ei ole harkintavaltaa sen suhteen, haluaako se hakea osakkeenomistajan huoneistossa tehtävälle muutokselle esimerkiksi rakennuslupaa, eikä taloyhtiöllä ole asunto-osakeyhtiölain perusteella oikeutta kieltää muutoksen tekemistä ilman perusteita. Esimerkiksi (vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain aikana annetussa ratkaisussa) KKO 1985 II 14 korkein oikeus katsoi, että taloyhtiön oli haettava rakennuslupa ja hyväksyttävä muutos, jolla asuinhuoneiston kylpyhuoneeseen rakennettiin sauna, koska muutos ei aiheutanut haittaa muille osakkaille eikä vahingoittanut rakennusta.

Osakkaan muutostyöt voivat koskea myös taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakenteita ja muita rakennuksen osia. Laissa ei ole määritelty kunnossapitotyötä ja muutostyötä, joten joissain tilanteissa voi niiden erottaminen toisistaan olla vaikeaa. Kunnossapitoa ja muutostyötä koskevat toisistaan poikkeavat säännökset.

Joskus taloyhtiön kunnossapitotöiden yhteydessä tehdään myös osakkeenomistajan muutostöitä, jolloin joudutaan pohtimaan eri töiden yhteensovittamista ja toimijoiden vastuukysymyksiä. Tyyppillinen tilanne on esimerkiksi taloyhtiön putkiremontti, jonka yhteydessä osakkeenomistajilla on mahdollisuus teettää muutoksia taloyhtiön kylpytiloihin valitsemaan niin sanottuun perustasoon.

## Kaksi toimintavaihtoehtoa

Ensimmäisessä vaihtoehdossa osakas tilaa muutostyönsä itsenäisesti joko taloyhtiön valitsemalta urakoitsijalta tai itse valitsemaltaan urakoitsijalta. Osakkeenomistaja sopii työn suorittamisesta ja maksaa kustannukset urakoitsijalle urakkasopimuksen mukaisesti. Työn tilaajana osakkeenomistaja vastaa työn vastaanottamisesta, mahdollisista reklamaatioista sekä tarvittavan suunnittelun ja valvonnan järjestämisestä.

Ongelmallista voi käytännössä varsinkin suurissa taloyhtiöissä olla se, miten taloyhtiön valitsema urakoitsija hallitsee suurta osakasmuutosten määrää. Jos osakkaat taas käyttävät itse valittua urakoitsijaa, miten yhteensovitetaan työvaiheet ja aikataulut ja vältetään turha työ, ettei taloyhtiön urakoitsijan työsuorituksia jouduta välittömästi

niiden valmistumisen jälkeen esimerkiksi purkamaan muutostyön yhteydessä.

Toisena vaihtoehtona on, että taloyhtiön urakoitsija tekee osakkaiden muutostyöt osana taloyhtiön urakkaa. Etuna urakoitsijalle on vain yksi sopimus-kumppani, joka vastaa kaikkien töiden eri vaiheista. Taloyhtiön tehtäväksi jää kohdentaa ja periä muutostöiden kustannukset kultakin osakkaalta. Koska osakkaan ja urakoitsijan välillä ei ole sopimussuhdetta, muutostyön virheisiin reagointi, vakuudet, takuut ja muut vastaavat vaativat työtä taloyhtiöltä.

Taloyhtiön näkökulmasta ensimmäiseksi mainittu vaihtoehto on yleensä selkeämpi. Osakkaan ja urakoitsijan kannalta taas jälkimmäinen vaihtoehto voi olla yksinkertaisempi. Käytännössä jälkimmäistä mallia ei kuitenkaan ole järkevää käyttää, koska vastuusuhteet urakkasopimuksen ja asunto-osakeyhtiölain kesken eivät vastaa toisiaan. Taloyhtiö vastaa urakoitsijan suuntaan osakkaan muutostyön suunnittelusta, tilaamisesta ja maksamisesta, ja osakasta kohtaan taloyhtiö voi joutua vastuuseen urakoitsijan työsuorituksesta ja sen virheestä.

## Muutostyöilmoitus syytä muistaa

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on tehtävä ennen työn aloittamista muutostyöilmoitus taloyhtiölle, jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja ja työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulle kuuluviin rakennuksen tai huoneiston osiin. Käytännössä siis pääosaa muutoksista koskee ilmoitusvelvollisuus.

Saatuaan muutostyöilmoituksen on taloyhtiön tai toisen osakkeenomistajan viivytyksettä ilmoitettava muutostyöilmoituksen tehneelle osakkaalle työn sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista tai työn kieltämisestä. Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan

on annettava ilmoitus kannastaan kirjallisesti, jos osakkeenomistaja niin pyytää. Kielteinen päätös on myös perusteltava.

Muutostyöilmoitus tulee asunto-osakeyhtiölain mukaan tehdä, vaikka osakkaan muutos toteutettaisiin taloyhtiön suorittaman kunnossapitotyön yhteydessä. Käytännössä ilmoituksia ei kuitenkaan aina tehdä. Osakkaat voivat esimerkiksi toimittaa omat muutostyötilauksensa taloyhtiölle, jolloin ilmoitusvelvollisuus on täytetty.

## Oikeus hyvitykseen

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 6 luvun 32 §:n 1 momentin mukaan osakkaalla on oikeus hyvitykseen siltä osin, kun osakkaan työstä koituu taloyhtiölle säästöä, kuitenkin enintään osakkaan vastikeosuuden verran. Näyttötaakka yhtiön saamasta säästöstä on osakkaalla, mikä usein tulee osakkaalle yllätyksenä.

Osakkeenomistajan muutostyöstä maksama hinta ei yleensä ole sama kuin yhtiön saama säästö. Vaikka osakas remontoisi kylpyhuoneensa putkiremontin yhteydessä, joudutaan huoneistossa usein tekemään yhtiön puolesta muita töitä. Poikkeava huoneisto tai yhden huoneiston jättäminen yhtiön remontin ulkopuolelle saattaa myös aiheuttaa muun remontin osalta niin sanottuja väistö- tai muita lisäkustannuksia, kun tiettyjä remonttiin kuuluvia työsuorituksia joudutaan "väistämään".

Hyvityksiä koskevat riidat liittyvät usein hyvityksen määrään. Riitoja pystyttäisiin välttämään paremmin, jos töiden tilauksen yhteydessä urakoitsijalta kysytään arviota muutostyön aiheuttamasta urakkahinnan laskusta. Tällöinkin on kuitenkin hyvää pitää mielessä, että arvio ei ole sitova, vaan hyvityksistä päättää yhtiökokous. ■



Osakkaan muutostyöt voivat koskea myös taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakenteita. Laissa ei ole määritelty kunnossapitotyötä ja muutostyötä, joten niiden erottaminen toisistaan voi olla vaikeaa. Kunnossapitoa ja muutostyötä koskevat eri säännökset.



Ennen työn aloittamista osakkaan on tehtävä muutostyöilmoitus taloyhtiölle, jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja.

# KIINTEISTÖALA ON YHTEISKUNNAN YTIMESSÄ

Kaisa Majava, toimittaja

**Investors Housen toimitusjohtaja Petri Roininen kokee kiinteistö- ja rakennusalan kiehtovaksi sen yhteiskunnallisen merkityksen vuoksi. Johtamaansa kiinteistösijoitusyhtiötä Roininen luotsaa yrittäjämäisellä otteella.**



“JOHTAJAT OVAT TÄMÄN PÄIVÄN SANKAREITA. OSA JOHTAJISTA JA YRITTÄJISTÄ NAUTTII ANSIOISTA, ARVOSTUKSESTA JA JULKISUUDESTA TAVALLA, JOKA MUISTUTTAA ROCK-TÄHTIEN IHAILUA JA PALVONTAA. JOHTAMINEN TYÖNÄ ON HAASTAVAA, MUTTA SAMALLA HUIKEAN MOTIVOIVAA JA PALKITSEVAA.”

- Roininen kirjassaan Yrittäjämäinen ote johtamiseen



Kiinteistö- ja rakennusala on mielenkiintoinen, koska sillä on suuri taloudellinen painoarvo. Rakennetulla ympäristöllä on lisäksi iso yhteiskunnallinen merkitys niin yksityisille ihmisille kuin yrityksillekin.

Näin vastaa kiinteistösijoitusyhtiö Investors Housen toimitusjohtaja Petri Roininen kysymykseen, mikä tekee kiinteistö- ja rakennusalasta kiehtovan.

- Lisäksi tällä alalla pitää hahmottaa yhteiskuntaa ja ymmärtää monen eri osa-alueen kytkökset toisiinsa eli toisina osien hallita koko iso kuva, hän jatkaa.

Myös kiinteistö- ja rakennusalan markkinatilanne on Roinisen mukaan tällä hetkellä mielenkiintoinen. Kaupungistuminen on trendi, joka vaikuttaa asuntojen kysyntään ja rakentamiseen läpi erilaisten suhdanteiden. Lisäksi tällä hetkellä matala korkotaso houkuttelee pääomia pääomavaltaiselle kiinteistösektorille ja tekee kiinteistösijoittamisesta kiinnostavan vaihtoehdon.

## Alalle lama-ajan kynnyksellä

Diplomi-insinöörin koulutuksen saanut Roininen tuli kiinteistö- ja rakennusalalle vuonna 1990, aluksi Suomen Konsulttitoimistojen Liitto SKOLIin. Välissä kului 10 vuotta pankkimaailmassa muun muassa yritystutkijana ja myyntijohtajana, kunnes hänet pyydettiin takaisin kiinteistöalalle vuonna 2004 Spondan johtoryhmään.

- Vastasin siellä yhtiön toimisto- ja liiketila -bisneksellä, joka muodosti noin 70 prosenttia konsernin liiketoiminnasta.

Investors Housen juuret taas ovat jo vuonna 1989 listatussa Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä. Perinteinen kiinteistösijoitusyhtiö sai uuden suunnan vuonna 2014 lopussa, kun Roininen oli mukana tekemässä julkista ostotarjousta yhtiön osake-enemmistöstä. Yritykselle määriteltiin tällöin uusi strategia, johto ja hallitus.

- Lisäksi osaksi SSK:ta liitettiin vuonna 2009 perustamani yhtiö Investors House, josta juontaa juurensa yhtiön tällä hetkellä käytössä oleva nimi. Aloitin tällöin myös uudistuvan yhtiön toimitusjohtajana.

## Yrittäjämäinen ote johtamiseen

Petri Roininen kuvaa itseään yrittäjämäiseksi johtajaksi. Tai siihen suuntaan hän sanojensa mukaan pyrkii kehittämään.

- Yrittäjämäisyys tarkoittaa ratkaisukeskeisyyttä, pitkäjänteisyyttä ja keskittymistä olennaisiin asioihin, hän sanoo.

Roininen on kirjoittanut aiheesta vuonna 2011 julkaistun kirjan Yrittäjämäinen ote johtamiseen. Yrittäjämäinen ote on myös Investors Housen yksi arvoista.

Roininen jakaa johtamisen perinteisesti kolmeen osaan: strateginen, operatiivinen ja ihmisjohtaminen. Hän kuitenkin vierastaa ajatusta, että niitä voisi erottaa toisistaan.

- Osa-alueiden painoarvo vaihtelee kyllä tilanteen mukaan, ja yksi haaste johtamisessa onkin hahmottaa, mikä osa-alue kussakin tilanteessa painaa eniten.

Roinisen näkemys on, että strategista johtamista tarvitaan, jotta ymmärretään mihin maailma on menossa ja miten yritys menestyy myös tulevaisuudessa. Operatiivinen johtaminen on päätöksiä siitä, miten asioita tehdään tänään hyvin, laadukkaasti ja tehokkaasti. Ihmisten johtaminen on yhteistyössä tekemistä niin organisaation sisällä kuin sidosryhmien kanssa.

Roininen painottaakin erityisosaamista omaavien yhteistyökumppaneiden merkitystä monimuotoisella alalla ja viittaa muun muassa yhteistyöhön Kuhanen, Asikainen & Kanervan kanssa.

## Kokemus kerryttää osaamista

Investors Housen toinen arvo on osaaminen. Roininen painottaa kokemuksen merkitystä erityisesti alan laaja-alaisuuden vuoksi. Kokemus ei Roinisen mukaan takaa osaamista, mutta osaaminen kehittyy yleensä kokemuksen kautta.

- Meillä on kuuden hengen johtoryhmässä yhteensä noin 150 vuotta alan kokemusta, ja me näemme osaaavan ja kokeneen johtoryhmän tärkeänä toiminnallemme.

Investors Housen kolmas arvo lähtee siitä, että kannattava toiminta on kaiken lähtökohta.

- Osakeyhtiölain viides pykäläkin sen sanoo; osakeyhtiön tarkoitus on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, hän sanoo.

## Järjestötoiminta lähellä sydäntä

Järjestötoiminta on Roiniselle vastapainoa työlle ja tapa rentoutua. Hän on ollut jo toistakymmentä vuotta mukana RAKLI ry:n luottamustehtävissä. Viimeiset neljä vuotta Roininen on toiminut RAKLI:n Yhdyskunta ja infra -johtoryhmän puheenjohtajana.

- Vaikka toiminta liippaakin läheltä työtäni, koen sen myös hyvin virkistävänä. Olen ollut myös hieman mukana poliittisessa toiminnassa, muun muassa edellisellä valtuustokaudella Helsingin valtuuston varajäsenenä.

Järjestötoiminnan lisäksi hyvää vastapainoa työlle ovat perhe ja urheilu. Yleisurheilu- ja juoksukilpailutaustaa omaava Roininen on alkanut taas juosta kuntoilumielessä maratoneja ja puolimaratoneja. Tämä sopiikin kiinteistösijoittamisen ammattilaiselle - sijoittamistahan kuvataan myös usein maratonlajiksi.



## ARKISTEN ASIOIDEN KAUNEUTTA

Kaisa Majava, toimittaja

**I**isa Maaranen töissä toistuu usein arkisia ja jokapäiväisiä asioita, jotka muuntuvat hänen töissään tarinoiksi ja symboleiksi. Maaranen kertoo inspiroituvansa vaikka kotona nurkissa pyörivistä pölyhiukkasista.

- Pölyhiukkasissa näen symboliikkaa välitilassa olevaan aineeseen. Sellaisen menneen kertymään, josta ihmiset haluavat päästä eroon, hän kertoo.

Viime aikoina Maaranen on maalannut varastoissa ja ruokakaupoissa olevia tavararyhmiä, joissa hän taas näkee symboliikkaa ihmisten ryhmittymiseen esimerkiksi erilaisiin yhteisöihin.

Maaranen kokee myös luonnon läsnäolon töissään tärkeäksi ja ajankohtaiseksi, ja teoksissa näkyvät usein elementtejä luonnosta.

- Viimeaikaisissa teoksissani luonnolla on ollut usein ulkopuolisen tarkkailijan rooli ihmisen maailmassa.

Maaranen kuvailee maalauksiaan monimerkitykselliseksi.

- Haluan jättää myös tulkinnalle tilaa ja olla avaamatta liikaa kaikkia tasoja.

### Suunnittelutyö alkaa digitaalisesti

Maaranen kerää arjessa liikkueensa havaintopankkia ottamalla kännykällä inspiraatiokuvia erilaisista asioista. Usein hän aloittaa teoksen suunnittelun piirtämällä ja siirtämällä piirroksen kuvankäsittelyohjelmaan, jossa hän sommittelee ja suunnittelee tulevan teoksen värimaailmaa.

- Usein teos kuitenkin alkaa ja saakin alkaa maalaessa elää omaa elämäänsä, eikä aina noudata alkuperäistä suunnitelmaa.

Maalausprojektien pituudet ideasta valmiiksi työksi vaihtelevat paljon. Maaranen maalaa usein useampaa teosta kerralla.

**Toimistomme valitsema tämän vuoden nuori taiteilija Iisa Maaranen inspiroituu arkisten asioiden kertomista tarinoista ja symboliikasta. Kuvien upeat sinisävyiset teokset ovat jatkossa nähtävillä Helsingin ja Tampereen toimistoillamme.**

### Opinnoista inspiraatio värimaailmaan

Kuvataideakatemiassa opintojaan viimeistelevä Maaranen kertoo maalaavansa paljon öljyväreillä, mutta inspiroituneensa viime aikoina yhä enemmän temperamaalauksesta.

- Temperatekniikassa maaliaine tehdään itse käyttämällä värien sideaineena esimerkiksi munankeltuaista. Tällä tekniikalla maalauksjäljestä tulee hieman hohtavampi ja matampi kuin syvemmän ja kiiltävämmän jäljen tekevistä öljyväreistä, hän kertoo.

Maaranen kehuu Kuvataideakatemian materiaaliopin opettaja Malla Tallgrenia, joka on inspiroinut ja opettanut kokeilemaan erilaisia reseptejä tehdä itse värejä.

- Tämä värimaailma on ihan oma maailmansa, jossa voisi seikkailla loputtomiin ja kokeilla uusia juttuja. Haaveenani olisikin alkaa itse tehdä vielä enemmän väripigmentejä luonnon omista raaka-aineista.

### Kansainvälistä tunnustusta

Viime vuonna Maaranen osallistui kahden muun maisteriopiskelijan kanssa Belgiassa järjestettyyn eri taideakatemioiden yhteisnäyttelyyn. Näyttelyn yhteydessä järjestetyssä kilpailussa Maaranen sijoittui toiseksi.

- Vaikuttaa siltä, että varsinkin Keski-Euroopassa maalauksella on nykytaiteen välineenä vahvempi asema kuin Suomessa tällä hetkellä, hän sanoo.

Maaranen näkee kotimaisissa teoksissa selviä eroja jo ruotsalaiseen taiteeseen verrattuna. Hän kokee kansainväliset kontaktit rikkaudeksi, ja tulevaisuudessa Maaranen mahdollisesti suuntaakin hakemaan kokemuksia näyttelyistä ja taitelijaresidensseistä Suomen ulkopuolelta. ■



## OBSERVATORIO ON OMAN AIKANSAN SUUNNITTELUN TAIDONNÄYTE

Kaisa Majava, toimittaja

Toimiston lakimiehet kuvattiin tänä vuonna Observatoriolla



**H**elsingin Tähtitorninmäellä kohoava Helsingin observatorio on kaunis rakennus, mutta ennen kaikkea oman aikansa suunnittelun todellinen taidonnäyte. Observatoriolla oli omana aikanaan tärkeä merkitys koko Helsingin kaupungille.

Vuonna 1834 valmistunut observatorio rakennettiin tähtitieteen tutkimusta varten, ja käyttötarkoitus määritteli suunnittelua alusta asti taitavasti ja tarkasti mietittyihin yksityiskohtiin asti.

Rakennuksen suunnitteli arkkitehti C. L. Engel yhteistyössä professori F. W. A. Argelanderin kanssa, joka oli Suomen ensimmäinen tähtitieteen professori. Kaksikon ansiosta rakennuksesta tuli, ei pelkästään seinät tähtitieteen tutkimukselle, vaan tutkimusta ainutlaatuisesti tukeva koneisto.

Engel piirsi observatorioon muun muassa ensimmäisen kerran observatorioiden historiassa rakennustaitteellisenä elementtinä kolme havaintotornia, jotka olivat kaikki kääntyviä. Havaintosali eli meridiaanisali suunniteltiin täsmällisesti länsi-itä-suuntaiseksi, jotta kattoon saatiin tehtyä yhtä täsmällisesti pohjois-etelä-suunnassa oleva avattavia kattoluukkuja tähtien tarkkailua varten.

Havaintosalissa suuret, oman aikansa huipputekniikkaa edustavat tähtitieteelliset havaintolaitteet ovat yhä alkuperäisillä paikoillaan. Mittalaitteistoa tukevat jalustat ulottuvat aina peruskallioon asti. Havaintolaitteilla ja muulla lattiapinta-alalla on toisistaan erillään olevat perustukset. Perustukset on lisäksi rakennettu niin, että samalla kun ne tukevat lattiaa, ne myös tasaavat lämpötilavaihteluja mittalaitteiden perustuksissa.

Tällä kaikella pystyttiin eliminoimaan esimerkiksi kävelyn aiheuttaman värinän ja lämpötilavaihtelujen aiheuttamat mittavirheet. Lisäksi mittavirheiden estämiseksi havainnot tehtiin aina vallitsevassa ulkolämpötilassa, myös kovilla talvipakkasilla.

Rakennuksen ainutlaatuisesta toteutustavasta kertoo se, että rakennuksen piirustuksia on hyödynnetty ympäri maailmaa. Ensin Engelin piirustukset toimivat pohjana Venäjän Pulkovan observatoriolle, ja sitä myötä piirustuksia hyödynnettiin eri puolilla maailmaa.

### Tärkeä merkitys Helsingille

Helsingin observatoriota alettiin rakentaa, kun Turun Akademia paloi Turun suurpalossa vuonna 1827, ja Keisari määräsi Akademian muuttamaan yliopistoksi

Helsinkiin ja sitä myötä myös observatorion siirretäväksi sen mukana. Argelander löysi rakennukselle sopivan paikan Helsingin ulkolaidalta, eteläiseltä Ulricasborgin vuorelta, Unioninkadun päästä. Tärkeintä rakennuksen paikalle oli esteetön näköala eteläiselle taivaalle.

Observatoriolla oli tärkeä merkitys koko kaupungille. Tähtien tunnettujen koordinaattien avulla observatoriossa pystyttiin määrittämään tarkka kellon aika. Joka päivä kello kaksitoista keskitornin huipulla olevasta tangosta pudotettiin aikapussi keskipäivän aikamerkiksi. Tarkka aika oli erityisen tärkeä satamasta lähteville, tähtien koordinaattien mukaan navigoiville laivoille. Myös junaliikenne toimi tämän aikamerkin mukaisesti vieden samalla tietoa tarkasta ajasta myös muihin kaupunkeihin.

### Havaintotoimintaa 1960-luvulle asti

Havaintotoiminta loppui observatoriossa 1960-luvun lopulla, sillä Helsingin kasvettua sen valot olivat alkaneet haitata tähtitieteellisiä havaintoja. Havaintotoiminta keskittyi 1970-luvulta alkaen Kirkkonummen Metsähoviin ja siitä edelleen ulkomaille, sillä Suomen ilmasto ei enää tarjonnut riittävän hyviä havainto-olosuhteita. Vuonna 1969 niin sanotussa observatorion valtauksessa opiskelijat ja henkilökunta vaativat rakennuksen kokonaan opetuksen ja tutkimuksen käyttöön. Tähän asti rakennus oli toiminut myös istuvan tähtitieteen professorin virka-asuntona.

Yliopiston uudistusten seurauksena tähtitieteen laitos liitettiin osaksi fysiikan laitosta Kumpulan kampukselle vuonna 2009, ja observatorio peruskorjattiin vuosina 2011-2012. Korjausta varten tehtiin rakennushistoriallinen selvitys, ja värianalyysien avulla pyrittiin mukailemaan esimerkiksi vanhojen seinien värisävyjä. Rakennus on ulko- ja sisätiloiltaan tiukasti suojeltu.

Nykyään tiloissa toimii Helsingin yliopistomuseon tähtitieteen yleisökeskus, jonka näyttelyissä yleisövierailijoita käy 10000-15000 vuosittain. Observatorion itäsiivessä on yleisökeskuksen vuokrattavat tilat erilaisten tilaisuuksien, kuten juhlien ja kokousten järjestämiseen. Yleisökeskuksen lisäksi rakennuksessa on tällä hetkellä vuokralaisina Tähtitieteellinen yhdistys Ursa ry ja Yliopiston Almanakkatoimisto sekä länsisiiven ravintola.

Tekstiä varten on haastateltu Observatorion päällikköä Päivi Harjunpäättä ja pääopasta Paula Kyrröä. Lisätietoa: [www.observatorio.fi](http://www.observatorio.fi) ■



# Meneillään olevat lainsäädäntöhankkeet

## 1. Sähköinen asunto-osakerekisteri (ASREK)

ASREK-hankkeen tavoitteena on, että vuoden 2019 alusta alkaen uusille perustettaville asunto-osakeyhtiöille ei enää paineta osakekirjoja vaan omistus ja hallintaoikeus merkitään sähköiseen rekisteriin. Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden huoneisto-, osake- ja osakastiedot on tarkoitus siirtää rekisteriin vaiheittain vuodesta 2019 alkaen, ja Suomen kaikkien noin 80 000 asunto-osakeyhtiön ja noin miljoonan osakehuoneiston tietojen arvioidaan olevan sähköisessä rekisterissä vuonna 2025. Hankkeen toteuttaminen edellyttää muutoksia voimassa olevaan lainsäädäntöön, kuten asunto-osakeyhtiölakiin, asuntokauppalakiin, kaupparekisterilakiin ja YTJ-lakiin. Esitys tarvittavista muutoksista on lähössä lausuntokierrokselle keväällä 2018, ja muutokset on tarkoitus käsitellä eduskunnassa syksyllä 2018.

Lisätietoa hankkeen etenemisestä on saatavilla Maa- ja metsätalousministeriön verkkosivuilta osoitteesta: [mmm.fi/asrek](http://mmm.fi/asrek)

## 2. Muuttuvat rakentamismääräykset

Rakentamista koskevat asetukset uudistettiin vuoden 2017 aikana vuonna 2013 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (958/2012) mukaisesti. Aiempia Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksiä ja ohjeita voidaan siirtymäajan puitteissa soveltaa, kunnes uudet sää-

nökset on annettu. Siirtymäsääntönsä viiden vuoden määräaika umpeutui 31.12.2017. Uudistuksen keskeisenä tavoitteena on rakentamista koskevan sääntelyn selkeys sekä sen soveltamisen yhtenäisyys ja ennakoitavuus. Uudistuksen yhteydessä sääntelyä vähennettiin. Asetukset tulevat voimaan vuoden 2018 alusta. Asetuksen lisäksi julkaistaan aina perustelumuiotio, joka taustoitaa säädösvalmistelua ja sisältää pykäläkohtaiset perustelut. Asetusten ulkonäkö muuttuu merkittävästi, koska tekstiin tulee vain velvoittava osuus. Jatkossa asetusten rinnalla annettavilla ohjeilla ei ole juridista sitovuutta, vaikka ne kootaan rakentamismääräyskokoelmaan.

Lisätietoa muuttuvista rakentamismääräyksistä on saatavilla Ympäristöministeriön verkkosivuilta osoitteesta: [www.ym.fi/rakentamismaaraykset](http://www.ym.fi/rakentamismaaraykset)

## 3. Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus

Perinteiset kiinteistöt eli ns. peruskiinteistöt on määritelty kaksiulotteisesti (2D): pituus kertaa leveys. Kolmiulotteisten (3D) kiinteistöjen myötä mukaan tulisi myös korkeusulottuvuus. 3D-kiinteistöksi voitaisiin jatkossa muodostaa esimerkiksi maanalainen tila, johon voidaan sijoittaa esimerkiksi parkkiloila, tai kauppaeskuksen katolle asuinkerrostalo omalle tontilleen. Lähtötilanne olisi perinteinen kiinteistö, josta lohkotaan 3D-kiinteistö. 3D-kiinteistöjen käyttönotolla ei muutettaisi

perinteisen 2D-kiinteistön olemusta eikä tällaisen kiinteistön oikeudellista ulottuvuutta. 3D-kiinteistö olisi kolmiulotteisesti määritelty suljettu tila, joka voitaisiin rajata perinteisestä kiinteistöstä. Tällaisen kiinteistön omistuksen tai hallinnan siirtymisen vaatisi nykyiseen tapaan omistajan tahtoa tai muuta lainsäädäntöön jo nyt sisältyvää oikeusperustetta. Mitään uusia oikeudellisia perusteita kiinteistönomistajien omaisuuden suojan rajoittamiseksi ei 3D-kiinteistöjen vuoksi ole suunnitteilla.

Luonnos hallituksen esitykseksi on käynnynyt lausuntokierroksella keväällä 2017. Lausuntopyyntö ja luonnos hallituksen esitykseksi ovat saatavilla Maa- ja metsätalousministeriön verkkosivuilta: [mmm.fi](http://mmm.fi)

## 4. Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen

Asunto-osakeyhtiön purkavalla lisärakentamisella tarkoitetaan rakennushanketta, jossa yhtiön omistama vanha asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan sitä suurempi kerrosala ja enemmän asuntoja. Oikeusministeriön tekemästä selvityksestä ja arviomuistiosta järjestettiin avoin lausuntokierros vuoden 2017 alussa. Lausuntojen perusteella purkavan lisärakentamisen mahdollisuuksien aito tukeminen edellyttäisi asunto-osakeyhtiölain muuttamisen lisäksi hankkeisiin vaikuttavien muiden säädösten tarkistamista ja käytäntöjen selventämistä. Tällaisina mainittiin mm. vero- ja maankäyttölain säädäntö ja -käytännöt. Lau-

sunnonantajien mukaan purkavan lisärakentamisen toimivuuden edellytyksenä on lainsäädäntömuutosten lisäksi riittävän kattava ohjeistus, hyvien toimintamallien luominen (mukaan lukien projektin hallinta, talous ja toteutuksen valvonta) ja kaikkien osapuolien sitoutuminen käytännön toimintaan. Tehtyjen havaintojen perusteella oikeusministeri asetti 2.10.2017 työryhmän valmistelemaan purkavan lisärakentamisen helpottamista. Lain muutosta valmistelevan työryhmän ja seurantaröhmän toimikausi kestää vuoden 2018 huhtikuun loppuun. Tavoitteena on, että oikeusministeri vie lain muutoksen valtioneuvoston käsittelyyn syksyn 2018 aikana.

## 5. Asumisoikeusjärjestelmän (ASO) uudistaminen

Hallitusohjelman mukaisesti asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintamuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Lakiehdotuksen mukaan ASO-asuntojen jonotuksessa voitaisiin siirtyä määräaikaisiin järjestysnumeroihin. Numero olisi voimassa yhden vuoden kerrallaan. Jonotusjärjestelmästä tulisi valtakunnallinen, ja sitä hoitaisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Asukasvalinnan tekisivät omistajayhtiöt ARA:n antaman vuoronumeron perusteella. Vanhoille jonottajille varattaisiin kohtuullinen siirtymäaika uuteen järjestelmään. Uudis-

tus lisäisi ASO-asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa yhtiön asioihin. Lakiehdotuksen mukaan asukkaiden yhteistyöelimen tulisi voida jatkossa osallistua yhtiötason asioiden käsittelyyn. Asukashallinto hyväksyisi ASO-talojen korjaus- ja rahoitussuunnitelman, hoitojärjestelmiä koskevat muutokset ja kilpailutukset sekä periaatteet käyttövastikkeiden tasaukselle. Jos asumisoikeusyhtiön omistamalle rakennukselle ei olisi enää kysyntää ASO-talona ja se olisi taloudellisissa vaikeuksissa, sen hallintarakennetta tulisi voida muuttaa. Jos tiukat ehdot täyttyisivät, ASO-sopimukset voitaisiin viimeisenä keinona irtisanoa. Irtisanomiseen tarvittaisiin ARA:n lupa. Tällaisessa tilanteessa ASO-asukkaan asema turvattaisiin takaamalla tälle oikeus lunastaa asuntonsa omakseen, tarjoamalla vastaavaa ASO-asuntoa tai vuokrasopimusta.

## 6. Asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittäminen

Hallituksen esityksen tarkoituksena on muuttaa korkotukijärjestelmää koskevia säännöksiä siten, että tukijärjestelmä toimisi nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja asuntojen käyttöön liittyvät rajotukset olisivat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaisi rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja nykyistä enemmän. Korkotukijärjestelmää kehittämällä lisättäisiin edellytyksiä kohtuuhintai-

## Meneillään olevat lainsäädäntöhankkeet

selle vuokra- ja asumisoikeusasunto- tuotannolle suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuseuduilla. Kohtuuhin- taisen asuntotarjonnan lisääntyminen parantaisi pieni- ja keskituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia löytää niille sopivia asumisratkai- suja, ja samalla parannettaisiin työ- voimansaantia ja elinkeinoelämän kilpailukykyä kasvukeskusalueilla. Lakiesitys on tarkoitettu antaa edus- kunnalle kevätistuntokauden 2018 alussa.

### 7. Sähköiset panttikirjat

Heinäkuusta 2017 alkaen uusista kiinnityksistä annetaan panttikirjoja vain sähköisessä muodossa ja kiinni- tyksiä muutettaessa vanhat kirjalli- set panttikirjat muunnetaan sähköi- siksi. Sähköisiä panttikirjoja ei enää muuteta hakemuksesta kirjalliseen muotoon. Vanhoja kirjallisia pant- tikirjoja ei voi enää siirtymäkauden jälkeen 1.1.2020 alkaen käyttää uuden luoton vakuutena. Luottoa haet- taessa on haettava joko uusia kiin- nityksiä, joista annetaan sähköiset panttikirjat, tai vanhojen kirjallis- ten panttikirjojen muuntamista sähköisiksi.

Kiinteistönomistajan, jolla on van- hoja kirjallisia panttikirjoja luoton vakuutena esimerkiksi pankissa, ei tarvitse ryhtyä erityisiin toimiin lainmuutoksen takia, ellei hän ha- lua käyttää panttikirjoja uuden luot- ton vakuutena. Luotonantajat voivat kuitenkin hakea hallussaan olevien

vanhojen panttikirjojen massamuun- tamista sähköisiksi nykyistä helpom- malla menettelyllä.

### 8. Uusi rahanpesulaki

Uudella rahanpesulailla pannaan täytäntöön rahanpesua ja terrorismin rahoittamisen estämistä koskeva Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi eli niin sanottu neljäs rahanpesudirektiivi. Uuden lain kes- keisenä periaatteena on riskiperusteisuus, jolla tarkoitetaan sitä, että lain soveltamisalaan kuuluvat toimijat velvoitetaan arvioimaan omaan toi- mintansa liittyviä rahanpesun ja ter- rorismien rahoittamisen riskejä ja mi- toittamaan omat toimintatapansa näiden riskien mukaan. Riskiperus- teisuus mahdollistaa rahanpesulain velvoitteiden joustavan soveltami- sen moninaiseen ilmoitusvelvollis- ten joukkoon. Laki velvoittaa kaikkia ilmoitusvelvollisia laatimaan riski- arvion 1.1.2018 mennessä. Tällainen ilmoitusvelvollinen voi olla esimer- kiksi kiinteistönvälittäjäryitys.

### 9. EU:n yleinen tietosuoja- asetukset (GDPR)

Yleinen tietosuoja-asetus on tullut voimaan 24.5.2016 ja sen soveltami- nen alkaa 25.5.2018, jolloin henkilö- tietojen käsittelyn tulee olla yleisen tietosuoja-asetuksen mukaista. Täl- lä hetkellä sovellettavan henkilötie- tolain pääperiaatteet säilyvät yleises- sä tietosuoja-asetuksessa. Yleisessä

tietosuoja-asetuksessa on kuitenkin myös uusia velvoitteita rekisterinpi- täjälle ja oikeuksia rekisteröidylle.

Uudistuksen asettamista velvoitteis- ta on saatavilla runsaasti tietoa ver- kossa, minkä lisäksi mm. oikeusmi- nisteriö on julkaissut oppaan 4/2017 ”Miten valmistautua EU:n tietosuo- ja-asetukseen?” yhdessä tietosuoja- valtuutetun toimiston kanssa. Op- paassa annetaan ohjeita ja neuvoja siitä, miten henkilötietoja tulee käsi- tellä yleisen tietosuoja-asetuksen mu- kaisesti. Oppaassa kerrotaan muun muassa henkilötietojen käsittelyn ar- vioinnista ja oikeusperusteista, tie- tosuoja-asetusten toteuttamisesta sekä tietoturvaloukkauksiin valmis- tautumisesta.

### 10. Työaikalain uudistaminen

Työ- ja elinkeinoministeriö aset- ti 28.6.2016 kolmikantaisen työryh- män selvittämään työaikasääntelyn kokonaisuutta ja valmistelemaan esi- tykset jolla päivitetään työaikalain ja sen jälkeen vuosilomalain säännökset 2020- luvun tarpeisiin. Työryhmä sai työnsä työaikalain osalta valmiiksi kesäkuun loppuun 2017 mennessä.

Mietinnössä ehdotetaan säädettäväksi uusi työaikalaki, joka korvaisi vuo- den 1996 työaikalain. Esityksen ta- voitteena on ajantasaistaa työaikalaki vastaamaan elinkeinorakenteen ja työn tekemisen tavoissa tapahtuneita muutoksia sekä tehdä työaika- di- rektiivistä ja muista kansainvälisistä

reunaehdoista johtuvia tarkistuk- sia. Pääperiaatteiden osalta esityk- sessä on pidättäytytty voimassa olevan työaikalain sääntelytavas- sa. Laissa säädettäisiin uudes- ta joustotyöaika koskevasta työ- aikamallista ajasta ja paikasta riippumattomassa työssä. Jousto- työaika olisi ennen kaikkea työn- antajan ja työntekijän väliseen luottamukseen perustuva työaika- järjestely. Esityksessä ehdotetaan lisäksi säännöstä, joka mahdollis- taisi työaikapankin käyttöönoton työpaikalla niilläkin aloilla, joil- la ei ole työehtosopimusta tai työ- ehtosopimuksessa ei ole työaika- pankkimääräyksiä. Muutoksia ehdotetaan myös liukuvaan työ- aikajärjestelyyn, työnantajan ja työntekijän oikeuteen sopia kes- kimääräisen työajan järjestelystä. Myös jaksotyön ja säännöllisesti teetetävä yötyön käyttöalaa eh- dotetaan täsmennettäväksi. Vuo- silomalain muutostarpeiden osal- ta työryhmän tulee saada työnsä valmiiksi kesäkuun 2018 loppuun mennessä.

### 11. Nollatuntisopimuksiin kaavailut rajoitukset

Nollatuntisopimuksia ei ole mää- ritelty laissa, eikä niille ole yleises- sä kielenkäytössä vakiintu- nutta sisältöä. Yleisimmin termillä viitataan työsopimukseen, jossa työajan on sovittu vaihtelevan esi- merkiksi nollan ja 40 viikkotunnin välillä. Oleellista näissä sopimuk-

sisä on se, ettei sopimus varsinais- sesti edellytä työnantajalta työn tarjoamista, mutta työntekijä on vel- vollinen tekemään työtä työnantajan sitä tarjotessa. Nollatuntisopimuksia pohtineen työryhmän esityksessä eh- dotetaan muutettaviksi työsopimus- lakia, työaikalakia sekä työsuojelun valvonnasta ja työpaikan työsuojelu- yhteistoiminnasta annettua lakia. Esi- tys pyrkii parantamaan vaihtelevaa työaika noudattavien työntekijöi- den asemaa ja työsuhdeturvaa. Vaihtele- van työajan sopimukset rajoitet- taisiin tilanteisiin, joissa työnantajalla on vaihteleva työvoimatarve. Lisäk- si työnantajan olisi vaihtelevan työ- ajan sopimuksia käyttäessään annet- tava työntekijälle arvio ennakoitusta työn määrästä.

# Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä

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

**Kirsi Alppi-Takkinen: Ulottuuko urakoitsijan vastuu takuuajan pidemmälle? (1/2017)**

Artikkeli käsitteli korkeimman oikeuden 9.11.2016 antamaa ratkaisua urakoitsijan takuuajan jälkeisestä vastuusta. Bussivarikko- ja salibandyhallin rakentamista koskeva urakka oli valmistunut marraskuussa 2007 ja takuuajan päättyminen lokakuussa 2009. Noin 5 kuukautta takuuajan päättymisen jälkeen, maaliskuussa 2010, hallin katto painui osittain enimmillään noin puoli metriä. Tapauksessa oli riidatonta, että painuminen johtui kantavaksi kattorakenteeksi tarkoitettujen profiilipellin valmistajan tietokoneohjelmassa olleesta mitoitusvirheestä. Korkein oikeus joutui ratkaisussaan arvioimaan sitä, oliko kyseessä laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti.

**Kai Haarma: Lunastuksen välttäminen asunto-osakeyhtiössä (2/2017)**

Artikkeli käsitteli korkeimman oikeuden 17.1.2017 antamaa ratkaisua, joka liittyi lunastusoikeuteen tilanteissa, jossa asunto-osakeyhtiön osakkeista luovutettiin murto-osa yhtiön ulkopuolisille tahoille. Osakkeenomistaja oli myynyt yhden murto-osan osakkeistaan pojalleen ja toisen murto-osan tämän avopuoliselle. Osakkaalle itselleen oli jäänyt kolmas murto-osa osakkeista. Eräs yhtiön osakkeenomistaja oli määrääjässä esittänyt lunastusvaatimuksen kaikkien huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseksi. Osakkeenomistaja katsoi, että hänellä on oikeus lunastaa koko osakeryhmä, koska murto-osuuden lunastaminen johtaisi epä-tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.

**Marina Furuholm: Äänileikkurin tuottama äänimäärä – kokonais- vai desimaaliluku? (3/2017)**

Artikkelissa käsiteltiin Helsingin hovioikeuden ratkaisua 27.1.2016 nro 107, jossa hovioikeus otti kan-

taa desimaalia koskevaan kysymykseen. Yhtiöjärjestyksen mukaan kullakin osakeryhmällä oli yksi ääni eikä yhtiöjärjestyksessä ollut äänileikkuria koskevaa määräästä, joten sovellettavaksi tuli asunto-osakeyhtiölain määräys äänileikkurista. Kyseisessä yhtiössä säännöstä oltiin sovellettu siten, että äänileikkurin tuottamat murto-osäänet oli pyöristetty lähimpään alempaan kokonaislukuun. Näin kullakin osakkeenomistajalla oli ollut käytössään yksi ääni. Todellisuudessa erillisten asuinhuoneistojen ja autotallin hallintaan oikeuttavien osakeryhmien osakkeenomistajien äänimäärä oli ollut 1,2 ja kahden muun osakeryhmän osakkeenomistajilla 1,0 kummallakin.

**Keijo Kaivanto: Työsopimuslain muutokset 2017 (4/2017)**

Artikkeli käsitteli vuonna 2017 työsopimuslakiin tulleita muutoksia. Uusia muutoksia olivat koeajan enimmäiskeston pidentäminen kuuteen kuukauteen, sekä takaisinottovelvollisuuden lyhentäminen yhdeksästä kuukaudesta neljään kuukauteen. Mikäli työsuhde on kuitenkin jatkunut keskeytyksettä vähintään 12 vuotta, takaisinottovelvollisuuden pituus on kuusi kuukautta. Pitkäaikaistyöttömän voi vuoden 2017 alusta lukien palkata määräaikaiseen työsuhteeseen ilman perustellun syyn vaatimusta. Lisäksi kilpailukykytyösopimuksen perusteella työnantajalle säädettiin uusia velvollisuuksia tilanteissa, joissa työnantaja irtisanoo työntekijöitä tuotannonlisestä ja taloudellisesta syystä.

**Annika Kemppinen: KHO:n päätös nro 1789 erityisen tarkastuksen määräämisestä (5/2017)**

Artikkelissa käsiteltiin korkeimman hallinto-oikeuden antamaa ratkaisua tapauksessa, jossa osakas oli vaatinut erityisen tarkastuksen määräämistä ikkunaremontin kustannuksista. Osakas oli epäillyt, ettei ikkunaremontin kuluja peritty yhtäläisesti kaikilta osakkailta, vaan jotkut osakkaat olivat saaneet hyötyä toisten kustannuksella. Osakkaan mukaan ikkunaremonttiin olisi nostettu mm. suurempi laina ja siten peritty enemmän vastikkeita kuin kunnostus oli maksanut.

**Aki Rosén: Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan (6/2017)**

Artikkeli käsitteli asuinhuoneiston hallintaanottoa koskenutta korkeimman oikeuden ratkaisua 2017:22. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön asunnoissa saivat asua sellaiset henkilöt, jotka olivat täyttäneet 55 vuotta, tai sellaiset ruokakunnat, joiden joku jäsen täytti tämän ehdon. Alle 30-vuotias henkilö oli ostanut asunto-osakeyhtiön osakkeet ja asunut huoneistossa marraskuun 2012 lopusta lukien. Taloyhtiö oli ylimääräisessä yhtiökokouksessa syyskuussa 2014 päättänyt ottaa huoneiston yhtiön hallintaan kolmen vuoden määräajaksi. Osakkeenomistaja moitti yhtiökokouksesta päätöstä moitekanteella, jonka perusteena oli, että huoneistoa ei käytetty oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksen määräystä ja rikkomuksella oli joka tapauksessa vain vähäinen merkitys.

**Joel Sariola: Astiapesukoneen vuoto, kuka maksaa pinnoitteet? (7/2017)**

Artikkelissa käsiteltiin astiapesukoneiden vuotojen aiheuttamien korjauskustannusten jakautumista taloyhtiön ja osakkaiden kesken, ja Helsingin hovioikeuden 17.8.2017 antamaa ratkaisua nro 980. Poikkeavan tapauksesta teki se, että osakas katsoi tapauksessa yhtiön olevan sopimuksen perusteella vastuussa huoneiston sisäosien korjauksesta. Osakkaan mukaan hän oli sopinut yhtiön korvausvastuusta yhtiön isännöitsijän sekä teknisen isännöitsijän kanssa. Yhtiö kiisti sopimuksen syntyneen, minkä lisäksi yhtiö katsoi, ettei isännöitsijällä ole valtuuksia sopia asiasta ilman valtuutusta.

**Laura Veltheim-Asikainen: Putkiremontti ja hyvitys (8/2017)**

Artikkelissa käsiteltiin putkiremontin yhteydessä maksettaviin hyvityksiin ja osakkaiden itse tekemiin kylpyhuoneremontteihin liittyviä kysymyksiä. Kylpyhuoneremontteja on tehty usein eri aikoina, minkä johdosta putkiremontin yhteydessä tulee erikseen harkittavaksi se, miltä osin osakkaiden itsensä teettämien kylpyhuoneremontteja voidaan hyödyntää yhtiön putkiremontin yhteydessä. Kylpyhuoneessa tehtävien töiden laajuus riippuu myös siitä, tehdäänkö putkiremontti perinteisellä menetelmällä, jolloin kaikki putket vaihdetaan vai-

käytetäänkö vaihtoehtoisia toteutustapoja kuten sukutusta, jolloin kylpyhuoneita ei tarvitse uusia.

**Jarmo Asikainen: Reklamaation laiminlyönti esti urakkahinnan sovittelun (9/2017)**

Artikkelissa perehdyttiin korkeimman oikeuden antamaan ratkaisuun 2017:71, jossa oli kyse siitä, oliko taloyhtiöllä perusteita asuinrakennuksen ja autotallin uudisrakentamista koskevan urakasopimuksen perusteella määräytyneen urakkahinnan sovitteluun. Kyseisessä tapauksessa rakentamiskustannukset olivat kaksinkertaistuneet urakoitsijan alun perin antamasta arviosta, mutta taloyhtiö oli kieltäytynyt urakoitsijan laskujen maksamisesta ensimmäisen kerran vasta sen jälkeen, kun rakennuskohde oli jo valmis ja luovutettu taloyhtiölle.

**Petteri Kuhanen: Asuntokaupan purkukynnys (10/2017)**

Vuoden viimeinen artikkeli käsitteli tilanteita, joissa asunto-osakkeen tai omakotitalon ostajalla, joka löytää kaupan kohteesta kosteusvaurion tai muun merkittävän kaupan kohteen virheen on valittava, hakeeko hän ensisijaisesti kaupan purkua vai vain hinnanalennusta. Harkittavaksi tulee usein myös vahingonkorvauksen vaatiminen eteenkin silloin, jos myyjän on täytynyt tietää virheestä ja tieto on jätetty kertomatta. Artikkelissa käsiteltiin viimeaikaisia oikeuskäytäntöä, josta alkaa löytyä kriteereitä sille, minkä edellytysten vallitessa kaupan purkamisen saattaa menestyä.

# Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä

## Tilaaajan oikeus purkaa urakkasopimus

Itä-Suomen HO 31.1.2017 nro 227

Rakennustyömaasta oli sovittu rakennusyrityksen kanssa, joka käytti työssä aliurakoitsijaa. Rakennusyritys sai urakoitsijalta 55.000 euron urakkatarjouksen, jonka se kiireen vuoksi hyväksyi suullisesti. Töiden edetessä rakennusyritys ja urakoitsija sopivat, että työ on valmis luovutettavaksi maanantaina 19.8. Perjantaina 16.8. klo 16.00 tilaaja lähetti urakoitsijalle tekstiviestin, jossa hän ilmoitti ottavansa työnsä haltuunsa ja purkavansa urakkasopimuksen. Urakoitsija vaati käräjäoikeudessa, että rakennusyritys suorittaa urakoitsijalle koko urakkahinnan 55.000 euroa sekä oikeudenkäyntikulut. Urakoitsijan mukaan työhön oli sovellettava YSE 1998-ehdot. Rakennusyrityksen mukaan ei, koska YSE:n soveltamisesta ei viitattu sopimuksessa. Oikeuden mukaan YSE-ehdot tulivat sovellettavaksi yleisten sopimus- ja velvoiteoikeudellisten periaatteiden ohella, vaikka asiasta ei oltu sovittu kirjallisesti. Hovioikeus katsoi jääneen näyttämättä, että urakoitsijan työ olisi 16.9. ollut olennaisesti viivästynyt ja että rakennusyrityksellä olisi sen vuoksi ollut oikeus purkaa urakkasopimus.

## Asunto-osakkeen murto-osan lunastusoikeus

KKO:2017:2

Yhtiössä olevan huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet omistanut A oli myynyt yhden murto-osan osakkeistaan pojalleen B:lle ja toisen murto-osan tämän avopuoliselle C:lle, jotka eivät olleet yhtiön osakkeenomistajia. A:lle oli itselleen jäänyt kolmas murto-osa osakkeista. Yhtiön osakkeenomistaja D oli määräjässä esittänyt lunastusvaatimuksen

kaikkien huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastamiseksi. Korkein oikeus katsoi ratkaisusta ilmenevin perustein, ettei D:llä ollut lunastusoikeutta osakeryhmään eikä mihinkään murto-osuuteen siitä.

## Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kieltäminen

Markkinaoikeus, MAO 8/17

Tapauksessa Asunto-osakeyhtiö oli esittänyt Patentti- ja rekisterihallitukselle rekisteröitäväksi yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevan päätöksen. Yhtiöjärjestyksestä oli päätetty muuttaa siten, ettei huoneistoa ollut sallittua vuokrata tai käyttää huoneistohotellitarkoitukseen eikä majoitusliiketoimintaan. Yhtiökokouksessa hyväksytty kielto vuokrata tai käyttää huoneistoa huoneistohotellitarkoitukseen tai majoitusliiketoimintaan oli merkinnyt sellaista muutosta, mihin olisi lain mukaan tullut saada kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Koska yhtiöjärjestyksen muutokselle ei oltu saatu kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, asunto-osakeyhtiön valitus hylättiin.

## Ostajan oikeus vedota virheeseen

KKO 2017:10

A oli ostanut B:n kuolinpesän osakkailla asuinkiinteistön 95 000 euron kauppahintaan. A vaati käräjäoikeudessa kiinteistöä paljastuneiden laatuvirheiden johdosta ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti hinnanalennusta noin 69 000 euroa. Hovioikeudessa ostaja oli vedonnut myyjän valituksen johdosta mm. siihen, että käräjäoikeuden tuomitsema hinnanalennus oli perusteltu, kun otettiin huomioon myös kaupan kohteessa käräjäoikeuskäsittelyn jälkeen

todettu uusi virhe. Hovioikeus alensi tuomitun hinnanalennuksen määrää ja jätti myyjän uuden vetoituksen tutkimatta. Korkeimmassa oikeudessa pohdittiin, olisiko hovioikeuden tullut ostajan vaatimuksesta toimittaa asiassa pääkäsittely tai oliko ostajalla oikeus hovioikeudessa vedota uuteen virheeseen ja sitä koskevaan uuteen todisteluun kanteensa tueksi.

## Saman asian uudelleen käsittely ylimääräisessä yhtiökokouksessa

KHO 2017:62

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista vaatineilla vähemmistöosakkailta ei ollut oikeutta saada koolle asunto-osakeyhtiön ylimääräistä yhtiökokousta, kun varsinaisen yhtiökokous oli päättänyt samasta asiasta hakemuksen tekemistä edeltävänä vuonna. Yhtiökokouksessa jo käsitellyn ja ratkaistun asian luonne ei ollut muuttunut toiseksi sillä perusteella, että käräjäoikeus oli jättänyt näiden vähemmistöosakkaiden varsinaisen yhtiökokouksen pitämisen jälkeen nostaman yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista koskevan kanteen vähemmistöosakkaiden menettelystä johtuneen muotovirheen vuoksi tutkimatta. Ottaen huomioon mahdollisuuden saattaa yhtiöjärjestyksen muuttamista koskeva asia uudelleen varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi aluehallintovirasto oli siten voinut hylätä ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista koskevan hakemuksen.

## Senioritalon ikämääräykset hallintaanoton perusteena

KKO 2017:22

Alle 30-vuotias A oli ostanut asunto-osakeyhtiön osakkeet ja asunut huoneistossa sen valmistumisesta lu-

kien. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön asunnoissa saivat asua sellaiset henkilöt, jotka olivat täyttäneet 55 vuotta, tai sellaiset ruokakunnat, joiden joku jäsen täytti saman ehdon. Yhtiö päätti ottaa A:n hallitseman huoneiston yhtiön hallintaan yhtiöjärjestyksen määräyksen jatkuvan laiminlyönnin perusteella. A vaati kanteessaan yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi. Tuomiosta ilmenevin perustein Korkein oikeus katsoi äänestyksen jälkeen, että osakehuoneistoa oli käytetty oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksen määräystä eikä rikkomuksella ollut vain vähäinen merkitys, ja kanne hylättiin.

## Huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö ja hallintaanotto

Helsingin HO 3.3.2017, nro 267

Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston A käyttötarkoitus oli kokoushuoneisto ja huoneiston I myymälä. Huoneistot omistanut yhdistys oli vuokranut huoneistot A ja I yhdelle vuokralaiselle askartelutarvikemyymäläksi. Huoneistojen välistä oli purettu seinä, ja ne muodostivat yhteisen tilan, joka oli vuokrattu yhdelle vuokralaiselle. Asunto-osakeyhtiö oli ottanut huoneiston A yhtiön hallintaan yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön johdosta. Hovioikeuden ratkaisusta ilmenevin perustein yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus kokoushuoneistona oli edelleen sitova. Huoneistoa A oli käytetty yhtiöjärjestyksessä määritetyn käyttötarkoituksen vastaisesti, kun huoneistoa oli käytetty myymälänä. Hovioikeuden mukaan rikkomusta ei voitu pitää vähäisenä sen vuoksi, että huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö oli jatkunut pitkään.

## Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Turun HO 18.4.2017 nro 384

Osakas oli väittänyt, että taloyhtiö oli laiminlyönyt kunnossapitovastuunsa kylpyhuoneremontissa. Taloyhtiö oli ilmoittanut, että se korvasi A:lle kylpyhuoneremontin kustannukset lukuun ottamatta laatoitusta. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa keskusteltiin, tuliko yhtiön kustantaa vesieristeitten päälle tuleva laatoitus. A:n mukaan yhtiön perustasona oli, että kylpyhuoneessa on laatat. Hävityään jutun osakas valitti hovioikeuteen katsoen, että yhtiö oli aiheuttanut tarpeettoman oikeudenkäynnin virheellisellä tiedolla ja vaati, että taloyhtiö maksaisi oikeudenkäyntikulut. Hovioikeus totesi, että taloyhtiöllä olisi pitänyt olla oikea tieto tekemistään päätöksistä. A ei ollut kuitenkaan luopunut kanteesta saatuaan oikean tiedon. Näin ollen yhtiö ei ollut antamallaan virheellisellä tiedolla aiheuttanut tarpeetonta oikeudenkäyntiä. A:n vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta hylättiin ja A veloitettiin korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut korkoineen.

## Yhtiön vahingonkorvausvastuu kosteusvaurion laajenemisesta

Itä-Suomen HO 4.7.2017 nro 355

Taloyhtiön katto vuoti ja osakkeenomistaja A vaati taloyhtiöltä vuodon korjaamista. Kaksi asiantuntijaa selvitteli vuodon suuruutta, mutta ei kuitenkaan siinä laajuudessa kuin A:n mukaan olisi ollut tarpeellista. Terveystarkastaja suositteli A:n perheelle muuttoa ja perhe muutkin väistötilaan yli puoleksi vuodeksi. Rahapulaan vedoten taloyhtiö aloitti remontin vasta 1,5 vuotta kosteusvaurioiden ilmenemisen jälkeen. Tässä ajassa vahinko laajeni ja A:n ir-

taimistoa vahingoittui. Yrittäjänä toimiva A joutui myös hoitamaan asiaa työajallaan, mistä seurasi ansionmenetyksiä. Niin käräjä- kuin hovioikeuden mukaan taloyhtiön olisi pitänyt heti vesivahingon toteamisen aikana tutkia kaikki A:n esille tuomat vauriokohdat kodissa. Kosteusvaurion korjaamisesta koitui taloyhtiölle yhteensä yli 60 000 euron kustannukset. Jos korjaukset olisi aloitettu heti, remontti olisi maksanut noin 20 000 euroa. Taloyhtiö määrättiin maksamaan A:lle 15 300 euron korvaukset väistöasumisesta, irtaimiston vahingoista ja ansionmenetyksistä sekä 2/3 A:n oikeudenkäyntikuluista.

## Saunalautan edellyttämä rakennuslupa

KHO 2017:98

Asumiseen käytettävän tilan rannassa pääosan ajasta sijaitsevan saunalautan katsottiin vastaavan käyttötarkoituksensa, kokonsa, ulkonäkönsä, rakenteensa ja pysyvyytensä puolesta tavanomaista rantasaunaa. Se edellytti viranomaisvalvontaa muun ohella maisemaan, turvallisuuteen, jätevesi- ja jätehuoltoon liittyvien seikkojen vuoksi. Saunalautan oli näissä oloissa katsottava olevan rakennus, jonka rakentaminen edellytti rakennuslupaa. Kyse ei siten ollut maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:ssä tarkoitettusta toimenpideluvanvaraisesta liikuteltavan laitteen pitämisestä paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen veneilyyn. Koska saunalautalla ei ollut rakennuslupaa, lautakunta oli voinut määrätä sen poistettavaksi sakkon uhalla.

# Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä

## Yhtiön ja osakkaan välinen sopimus

Helsingin HO 17.8.2017 nro 980

Osakkaan astianpesukone oli aiheuttanut vesivahingon maaliskuussa 2013. Taloyhtiön isännöitsijä ja osakas sopivat ennen remonttia, että taloyhtiö korvaa huoneiston materiaalikulut (ml. sisäpinnat) perustasoon saakka. Alemman kerroksen asuntojen vauriokulut menivät taloyhtiön kiinteistövuoktuukseen. Osakas hankki uudet keittiökalusteet ja taloyhtiö hoiti remontin vahingoittuneiden materiaalien purkamisesta aina kaappien asentamiseen. Hallituksen saatua kuitit osakkaan hankinnoista yhtiö katsoi, tarvikekulut kuuluivat taloyhtiön mielestä asunnon omistajalle koska kyse oli huoneiston sisäpinoista jotka kuuluvat osakkaan kunnossapitovastuulle. Ratkaisusta tarkemmin ilmenevin perustein hovioikeus katsoi, että osakkaan ja taloyhtiön välille oli syntynyt sitova sopimus korjauskulujen korvaamisesta siitä huolimatta, että asunto-osakeyhtiölain nojalla kunnossapitovastuu vahingoittuneista sisäpinoista kuului osakkaalle.

## Hissien rakentaminen arvokkaaseen porrashuoneeseen

KHO 2017:114

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt asemakaavan muutoksen, joka koski yhdeksää tonttia Helsingin Kruununhaan kaupunginosassa. Tonteilla sijaitsevilla kerrostaloissa oli yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuinkeuhkot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Kun otettiin huomioon asemakaavan perusteena olevat selvitykset sekä kaa-

vamääräyksen sisältö, asemakaavan muutos perustui maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuihin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin siltä osin kuin oli kysymys hissien rakentamisen vaikutuksista arvokkaisiin porrashuoneisiin. Kun lisäksi otettiin huomioon hissien rakentamista arvokkaisiin porraskäytäviin koskevat kaavamääräykset kokonaisuudessaan, sekä se seikka, että jokaiseen kaavamuutoksen kohteena olevaan rakennukseen oli asiassa esitetyn selvityksen perusteella löydetävissä hissien toteuttamisen osalta porrashuoneiden arvon säilyttämisen mahdollistava ratkaisu, asemakaava riittävällä tavalla turvasi rakennetun ympäristön arvojen huomioinnin ottamisen rakennuslupamenettelyssä sekä täytti tältä osin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentissa säädetyn rakennetun ympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämistä koskevan sisältövaatimuksen.

## Vastikkeiden perintä väärältä osakkaalta

Itä-Suomen HO 29.8.2017 nro 453

Tapauksessa oli kyse siitä, oliko A ollut velvollinen ilmoittamaan asunnon myynnistä taloyhtiölle, ja oliko A saanut maksuhuomautukset ja jättämällä ne maksamatta aiheuttanut tarpeettoman oikeudenkäynnin. A oli myynyt asuntonsa hallintaan oikeuttavat osakkeet B:lle maaliskuussa 2015. Tästä tietämättä taloyhtiö lähetti laskut hoitovastikkeista edelleen A:lle. Kun vastikkeita ei maksettu, taloyhtiö nosti A:ta vastaan kanteen marraskuussa 2016. Jos taloyhtiö olisi tiennyt asunnon myynnistä, oikeudenkäyntiin ei olisi ryhdytty, vaan taloyhtiö olisi perinyt hoitovastikkeet B:ltä. Taloyhtiön tiedonhankintaa vaikeutti mm. se, ettei A ollut tehnyt osoitteenmuutosta ja näin ollen

saanut maksuhuomautuksia. Taloyhtiön käyttämä perintätoimisto ei ollut myöskään selvittänyt heti toimeksiannon saatuaan A:n uutta osoitetta. Taloyhtiö luopui helmikuussa 2017 vaatimuksistaan maksamattomista hoitovastikkeista, mutta vaati A:ta korvaamaan oikeudenkäyntikulut. Oikeuden mukaan kyseessä oli tahallisesti tai huolimattomasti aiheutettu tarpeeton oikeudenkäynti. Taloyhtiön tietämättömyys asunto-osakkeiden kaupasta ei johtunut A:sta vaan asunnon ostajan laiminlyönnistä, koska ostaja oli velvollinen ilmoittamaan osakkeiden siirrosta taloyhtiölle. Taloyhtiö veloitettiin maksamaan A:n oikeudenkäyntikulut.

## Urakkahinnan sovittelu

KKO 2017:71

Urakkasopimuksen hinta-arvio oli ollut 550 000 euroa, kun todelliset rakentamiskustannukset olivat kaksinkertaistuneet. Korkein oikeus totesi, että ennen kuin Asunto Oy oli kieltäytynyt urakoitsijan kahden viimeisen laskun maksamisesta, se oli tullut tietoiseksi, että kokonaiskustannukset muodostuvat hinta-arviota suuremmiksi, koska rakentaminen oli tuossa vaiheessa vielä kesken ja kustannukset ylittyneet. Asunto Oy:n velvollisuuksiin tilaajana kuului sille osoitettujen laskujen tarkastaminen ja niiden mahdollisesta epäselvyydestä tai virheellisyydestä reklamoiminen ennen laskujen maksamista. Korkeimman oikeuden mukaan reklamaatiovelvollisuuden merkitystä ja sen urakoitsijalle tarjoamaa suojaa olisi omiaan heikentämään se, jos urakoitsijan virheiden perusteella soviteltaisiin tilaajan maksuvelvollisuutta silloin, kun tilaaja on laiminlyönyt reklamaation. Siten pelkästään se seikka, että urakoitsija oli tiennyt sopimukseen merkityn hin-

ta-arvion ylittymisestä, ei tehnyt tilaajan reklamaatiosta tarpeetonta. Reklamaatio oli korkeimman oikeuden mukaan pääsääntöisesti tarpeen myös silloin, kun sopijapuoli olisi voinut itsekin havaita laiminlyönnensä sopimusvelvoitteitaan. Asunto Oy oli antanut urakoitsijan olla rakennuskohteen luovuttamiseen asti siinä käsityksessä, että Asunto Oy hyväksyy sopimuksenmukaisen maksuvelvollisuutensa. Korkein oikeus katsoi, että näissä olosuhteissa maksuvelvollisuuden sovittelu olisi ollut urakoitsijan kannalta kohtuutonta. Näillä ja tarkemmin tuomiosta ilmenevin perusteiden korkein oikeus katsoi, ettei maksuvelvollisuuden sovittelulle ollut edellytyksiä.

## Erityisen tarkastuksen toimittaminen

KHO 2017:154

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavana oli kysymys siitä, oliko erityisen tarkastuksen toimittamista haettu aluehallintovirastolta asunto-osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla. Erityisen tarkastuksen toimittamista oli asunto-osakeyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa ehdottanut kaksi osakkeenomistajaa, jotka yhteensä omistivat 16,66 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Varsinaisessa yhtiökokouksessa oli kuitenkin päätetty, että erityisen tarkastuksen toimittamista koskeva asia siirretään ylimääräisessä yhtiökokouksessa käsiteltäväksi.

Korkein hallinto-oikeus katsoi asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 13 §:n sanamuoto ja lain esityöt sekä asiaa esitetty selvitys huomioon ottaen, että erityisen tarkastuksen toimittamista koskevaa ehdotusta oli käsitelty ja kannatettu asunto-osakeyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa lain edellyttämällä tavalla. Koska ehdo-

tuksen olivat tehneet yhteensä riittävän omistusosuuden omaavat osakkeenomistajat, asiasta ei ole ollut tarpeen toimittaa äänestystä. Koska erityisen tarkastuksen toimittaminen ei myöskään edellytä yhtiökokouksen päätöstä, ehdotuksen siirtämisellä ylimääräisessä yhtiökokouksessa käsiteltäväksi ei ollut asiassa merkitystä.

Asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 13 §:ssä mainitut yhtiökokouksikäsitellyt ja kannatusta koskevat edellytykset olivat täyttyneet jo varsinaisessa yhtiökokouksessa. Tämän vuoksi korkein hallinto-oikeus kumosi hallinto-oikeuden päätöksen ja palautti asian hallinto-oikeudelle uudelleen käsiteltäväksi erityisen tarkastuksen toimittamista koskevien muiden edellytysten selvittämiseksi.

# På svenska

## SAMARBETET MELLAN FASTIGHETSFÖRMEDELINGSFÖRETAGET OCH DISPONENTEN – HELGJUTET, ORDLÖST ELLER OBESKRIVLIGT?

Matti Kasso, advokat och  
Kirsi Alppi-Takkinen, jurist, vicehäradshövding

**E**tt fastighetsförmedlingsföretag är involverat i cirka 80 procent av alla bostadsköp. Vilka är fastighetsförmedlarens förpliktelser och å andra sidan, vad kan man kräva av disponenten vid försäljningen?

En fastighetsförmedlare är involverad i fyra bostadsköp av fem i medeltal. Fastighetsförmedlarens förpliktelser är noggrant fastställda i lag (1075/2000 och 1074/2000) samt i förordning (130/2001).

Fastighetsförmedlarens förpliktelser i fråga om utredning och information gäller bostadsaktiebolagets disponentintyg och bolagets därtill hörande dokument. Fastighetsförmedlaren ska skaffa och leverera dokumenten och dessutom ska förmedlaren också sätta sig in i dokumentens innehåll och fästa uppmärksamhet vid eventuella brister eller motsägelser i dokumentens uppgifter. Utom dessa dokument ska fastighetsförmedlaren också skaffa utredning om de reparationer, som har gjorts i bolaget, samt om bolagets behov av underhåll.

Fastighetsförmedlaren skapar av uppgifter ur dessa dokument och av uppgifter, som förmedlaren erhållit av säljaren, en försäljningsbroshyr som vid marknadsföringen av bostaden utgör den viktigaste källan till förstahandsuppgifter för köparen.

### Anvisningar om god förmedlingspraxis styr verksamheten

Kiinteistövaliokunta Keskusliitto (Fastighetsförmedlingsbranschens Centralförbund) har publicerat anvisningar om god förmedlingspraxis för att styra fastighetsförmedlarens arbete. Enligt anvisningarna är det tillräckligt att disponentintyget med bilagor ges endast till personer, som överväger att ge ett köpebud, men de behöver inte automatiskt ges till alla som närvarit vid visningen.

Enligt anvisningarna om god förmedlingspraxis skall fastighetsförmedlaren se till att det disponentintyg som används vid försäljningsarbetet inte är äldre än tre månader. Det innebär att då försäljningen drar ut på tiden, t.ex. ett halvt år, måste fastighetsförmedlaren beställa ett nytt disponentintyg med tre månaders mellanrum.

Dessutom rekommenderar anvisningarna om god förmedlingspraxis att fastighetsförmedlaren alltid

ska sträva till att skaffa ett nytt disponentintyg för köpedagen, eller åtminstone ska fastighetsförmedlaren på ett tillförlitligt sätt granska att disponentintygets uppgifter är uppdaterade.

### Disponenten svarar för intygets innehåll

Disponenten ska lämna alla de uppgifter som ska antecknas i disponentintyget och i andra ovan nämnda dokument. Alla behövliga uppgifter ska ingå i ett välgjort disponentintyg och i dess bilagor så att varken förmedlaren, säljaren eller köparen behöver besvara disponenten. Åtminstone olika rapporter om sådana undersökningar, som eventuellt har gjorts i bolaget utgör möjliga och logiska anledningar till ytterligare frågor. Till exempel undersökningar av byggnadens skick kan ha stor betydelse för köparkandidaternas beslut. De kan utgöra grogrund för tvister om bostadsköpet, varför det är skäl att noga sätta sig in i rapporternas innehåll. Andra vanliga tillägsfrågor gäller den kommande budgeten, eventuella höjningar av bolagsvederlaget och på våren naturligtvis tidpunkten för den ordinarie bolagsstämman.

Disponentintyget är dock inte en offentlig handling som är öppen för alla och som vem som helst har rätt att få om hen vill. I första hand är intyget avsett för aktionärerna själva och också en fastighetsförmedlare har rätt att få det på basen av ett uppdragsavtal. En eventuell köpare är dock inte ännu aktionär i bolaget, varför hen inte har någon självständig rätt att få del av dessa uppgifter. Å andra sidan kan bristfälliga uppgifter utgöra hinder för ett eventuellt köp och detta påverkar säljarens, dvs. aktionärens ställning.

### Samarbete är i varderas intresse

Man kan inte anse att disponentens huvuduppgift skulle vara att betjäna köpare, dvs. personer ännu utanför bolaget, åtminstone inte om det stör disponentens huvudsakliga arbete. För både fastighetsförmedlarens och disponentens eget arbete är det mest effektivt att fastighetsförmedlaren verkar som kontaktperson och förmedlar köparens frågor till disponenten. På detta sätt utökas också fastighetsförmedlaren egen databank.

Det hör till god service att svara på frågor, åtminstone om det inte finns någon giltig orsak att vägra svara. "Styrelsens beslut" att inte svara på t.ex. köparkandidaters frågor kan inte i allmänhet anses utgöra någon giltig orsak. Det är skäl att minnas att den som frågar

kanske är aktionär i morgon, eller ryktet går och ingen köper en bostad i ett "tyst" hus där man inte vill svara på frågor.

Fastighetsförmedlarens syfte är att sälja bostäder, dvs. att hitta nya aktionärer i bostadsbolaget. I detta arbete behöver förmedlaren också disponenten – och denna behöver förmedlaren. I bästa fall fungerar samarbetet bra; med eller utan begäran får förmedlaren behövliga uppgifter och bolaget får nya aktionärer. Båda behöver, om inte ordlöst, så åtminstone helgjutet samarbete.

### De vanligaste dokumenten gällande ett bostadsaktiebolag:

- disponentintyg
- bokslut
- revisions- eller verksamhetsgranskningsberättelse
- budget
- bolagsordning
- energicertifikat
- grundplan för bostaden eller annan lägenhet.



## KAMERAÖVERVAKNING BLIR ALLT VANLIGARE I BOSTADSBOLAG

Marina Furuholm, advokat



**D**e senaste åren har kameraövervakning snabbt blivit allt vanligare också i bostadsfastigheter. Orsaken till ökningen kan vara skadegörelse på bostadsbolagets område eller invånarnas ökade känsla av otrygghet. När man planerar kameraövervakning i bostadsbolaget är det dock skäl att beakta några viktiga saker.

Då man installerar en kamera i ett bostadsbolags fastighet är avsikten för det mesta att på förhand förhindra, eller att utreda inbrott i bostäder, källar- och vindsutrymmen och skadegörelse på fastigheten. I praktiken installeras övervakningskameror i källar- och vindskorridorerna samt dessutom också i våningshusens trappuppgångar.

Trots att kameraövervakning i Finland de senaste åren snabbt har tilltagit också i bostadsfastigheter finns det ingen egen lagstiftning om detta. Utgångspunkten är att kameraövervakningens laglighet beror på vem som sköter övervakningen, den övervakade platsen och på övervakningens ändamål.

Eftersom kameraövervakning påverkar boendet och i många bostadsbolag är en ovanlig anskaffning är det skäl att fatta beslut om anskaffningen vid bolagsstämman där beslut fattas med enkel majoritet. ▶

### ► I områden där hemfrid gäller får man fotografera endast med tillstånd

Vid kameraövervakning kan man göra sig skyldig till olovlig observation och till spridning av information som kränker privatlivet då någon rättsstridigt med en teknisk apparat observerar eller fotograferar en person som befinner sig på en plats som skyddas av hemfrid. Vid bedömning av kriterierna för olovlig observation måste man alltså ta i beaktande om observationen eller fotograferandet har ägt rum på ett område som skyddas av hemfrid.

Då en övervakningskamera installeras på bostadsbolagets gemensamma gårdsområde, t.ex. på parkeringsplatsen eller avfallstaket, kräver installationen inte invånarnas godkännande, eftersom det inte är fråga om ett område som skyddas av hemfriden.

Enligt vår uppfattning kräver installation av en övervakningskamera i vinds- eller källarutrymmen inte heller särskilt samtycke av invånarna. Inom branschen har man dock även uttryckt den åsikten att källarutrymmen utgör områden som skyddas av hemfriden, i vilket fall installationen av en övervakningskamera skulle kräva samtycke.

Däremot utgör en trappuppgång klart och tydligt ett område som skyddas av hemfriden, vilket innebär att samtycke måste fås av alla invånare i våningshuset, dvs. av både aktionärerna och av andra invånare. Om övervakningskameran placeras på gården, måste bostadsbolaget se till att man inte med kameran fotograferar gårdsområden i enskilda invånarens bruk, eller in i bostäderna genom fönstren. Man måste alltid på en synlig plats meddela om kameraövervakning, t.ex. med en skylt "Lagrande kameraövervakning i fastigheten".

### En lagrande kamera kräver att personuppgiftslagen iakttas

En övervakningskameran eventuella lagringsegenskaper har ingen betydelse för bedömningen av om man gjort sig skyldigt till olovlig observation eller inte. Däremot har frågan betydelse för tillämpningen av personuppgiftslagen. Om ett bostadsbolag använder en lagrande övervakningskamera uppstår det ett personregister. Dataombudsmannen har ansett att en lagrad och igenkännbar bild eller ett ljud utgör en sådan personuppgift som avses i personuppgiftslagen. Då måste man vid kameraövervakningen iakttas personuppgiftslagens bestämmelser. Den allmänna uppgiftsskyddsförordningen skall tillämpas från och med den 25.5.2018. Efter detta skall personuppgifterna behandlas i enlighet med uppgiftsskyddsförordningen. Grundprinciperna i den personuppgiftslag som vi för tillfället tillämpar, förblir i den allmänna uppgiftsskyddsförordningen, men den nya förordningen innehåller även nya skyldigheter för de registeransvariga samt nya rättigheter för de registrerade.



Marina Furuholm

Av personregistret måste göras en registerbeskrivning, som är tillgänglig för varje övervakad person. Beskrivningen ska innehålla uppgift om registerhållarens namn, kontaktuppgifter, avsikten med användningen av personuppgifterna samt det ändamål till vilka personuppgifterna regelmässigt används. De lagrade uppgifterna får användas endast till det ändamål för vilket övervakningen görs.

### Uppgifterna skall bevaras på ett vederbörligt sätt

Bostadsbolaget måste också bestämma hur länge de lagrade uppgifterna ska bevaras. Inbrott i källar- och vindsskrubbar uppdragas ofta första flera veckor eller månader senare, vilket betyder att det är ändamålsenligt att bevara uppgifterna i en kamera, som har anskaffats för detta ändamål, under flera, t.ex. fyra månader.

De lagrade uppgifterna ska skyddas så att de inte kan användas på ett rättsstridigt eller osakligt sätt. I moderna lagringssystem raderas de lagrade uppgifterna i allmänhet automatiskt från hårddisken, men när man använder äldre apparater måste man förstöra det på hårddisken lagrade materialet i rätt tid och på rätt sätt. Eventuella utskrifter eller överflödiga lagrade uppgifter måste förstöras då de blivit onödiga.

Uppgifter, som har lagrats i en övervakningskamera, får överlåtas endast för ändamål i enlighet med en personregisterbeskrivning, som har gjorts före systemet togs i bruk, dvs. för det mesta för att utreda brott.

Vid lagrande kameraövervakning uppstår ett speciellt problem på grund av personuppgiftslagens bestämmelse om att en registrerad person, dvs. en invånare, har rätt att granska i vilka register hen har registrerats. Vid kameraövervakning innebär detta i praktiken att en invånare, som har blivit fotograferad, har rätt att se de bilder som har tagits av hen.



**Kameran placeras utanför ytterdörren och kameran riktas mot en allmän gård = majoritetsbeslut.**

**Kameran placeras utanför ytterdörren så att den fotograferar ytterdörren till bostadsbolagets trappuppgång = det krävs samtycke av invånarna eftersom också trapphuset fotograferas och det omfattas av hemfriden.**

**Kameran placeras i trapprummet (kameran fotograferar inte nödvändigtvis enskilda lägenheters ytterdörrar) = det krävs samtycke av invånarna eftersom också trapphuset fotograferas och det omfattas av hemfriden.**

### Kameraövervakning som hjälp mot skadegörelse

I bostadsaktiebolaget Vilhonvuori med 202 lägenheter i Sörnäs i Helsingfors har man beslutat att installera kameraövervakning. Enligt Jaana Matilainen, styrelsens ordförande, är kameraövervakning nödvändig eftersom fasaderna upprepade gånger har klottrats ned med graffiti. Ibland har också cykelstölderna på innergården vällat besvär. Av dessa orsaker beslöt man att installera kameraövervakningen utanför fastigheten.

Jaana Matilainen berättar att man i husbolaget länge funderade på frågan hurudant beslut som krävs för kameraövervakning av innergårdarna.

Något slag av anvisningar till husbolagen om kameraövervakning skulle behövas så att inte varje husbolag själv skulle vara tvunget att utreda frågan i paragrafdjungeln. Vi fick i alla fall god information om kameraövervakning av olika tillverkare.

Satu Ingström, som är disponent på Ovenia, säger att i de hus där hon är disponent har man tillsvidare kameraövervakning endast på fastigheternas utsida. Man har inte ens övervägt övervakning i trapporna. Avsikten har varit att förhindra brottslig verksamhet eller skadegörelse.

Ingström, som också är disponent för bostadsbolaget As Oy Vilhonvuori, säger att invånarna förstår att kamerorna installeras för deras egen trygghet och det har inte kommit någon negativ respons. Ingström understryker betydelsen av att satsa på kvalitet vid valet av system.

För närvarande är bilderna på övervakningsbanden ofta förargligt korniga och av dålig kvalitet så att igenkänning vid misstanke om brott kan vara svår. Hon hoppas att teknikens utveckling ger möjlighet till bättre fungerande system.

## HUSET I SKICK GENOM TALKOARBETE

Laura Veltheim-Asikainen, advokat, vicehäradshövding



När aktionärerna frivilligt för husbolaget gör skötsel- eller underhållsarbeten, som åligger bolaget, är det fråga om frivilligt talkoarbete. Vid planeringen måste man först utreda vilka husbolaget åliggande arbeten som man överhuvudtaget kan utföra som talkoarbete, i vilken utsträckning är aktionärerna skyldiga att delta och vilka är grunderna för ersättning av eventuella skador.

Med talkoarbete avses i allmänhet arbeten som utan ersättning görs för husbolaget. I många bolag ordnas på hösten och på våren traditionell gårds-talko. Mindre husbolag kan ibland ordna fastighetens skötsel genom talkoarbete så att varje aktionär i tur och ordning är skyldig att på vintern sanda husets gård och skotta snö. Avsikten är då att spara underhållskostnader genom att aktionärerna utför arbetet utan att få någon ersättning.

Talkoarbete är baserat på frivillighet och ingen aktionär eller invånare kan tvingas att delta. Aktionärerna får ingen ersättning och man kan inte av frånvarande aktionärer debitera extra vederlag eller på annat sätt förplikta en aktionär att till bolaget ersätta hens frånvaro.

### I sista hand är husbolaget ansvarigt

Utgångspunkten är att husbolaget själv ska sköta och ordna fastighetens skötsel och underhåll samt inkassera kostnaderna av aktionärerna i form av vederlag. Beslut av bolagsstämman krävs för att göra arbeten i samband med fastighetens skötsel som talkoarbete av aktionärerna.

Det åligger husbolaget att ordna t.ex. snöskottning i det fall att någon aktionär inte som sin egen talkotur utför sin andel av arbetet.

Den omständighet att underhållsarbeten av fastigheten görs av aktionärerna som talkoarbete eliminerar inte husbolagets ansvar för skada som drabbar utomstående person, t.ex. i fall av halkning. I praktiken innebär detta att om sandningen på vintern görs som talkoarbete är husbolaget i alla fall skyldigt att se till att arbetet inte lämnas o gjort, eftersom bolaget i fall av halkning är ansvarigt för skada som drabbar utomstående.

Däremot har Högsta Domstolen i ett avgörande (HD 1964-II-77) ansett att en aktionär, som enligt sitt avtal har iakttagit bolagets arrangemang att sandningen av gården av kostnadsskäl ska göras som talkoarbete i tur och ordning av aktionärerna, inte hade rätt till ersättning av bolaget då hen hade halkat och skadat sig på husbolagets osandade gård.

### Eftertanke är på sin plats

Eftersom husbolaget har en skärpt omsorgsplikt för att undvika skador på grund av halkning och skador på grund av snö som faller från taket, ska husbolaget noggrant överväga vilka arbeten som det över huvud taget lönar sig att utföra som talkoarbete.

Traditionella vår- och hösttalkon kan rekommenderas redan av den orsaken att skaderiskerna är små och att aktionärerna uppskattar sådana gemensamma tillställningar under fria former.

Snöskottning från taket däremot kräver seldon för fästning och arbeten av denna typ borde inte göras i form av talkoarbete. Husbolaget ska kartlägga riskfaktorerna och noggrant överväga hurdana arbeten som över huvud taget kan utföras av aktionärerna som talkoarbete. Dessutom ska man redan på förhand förbereda sig på att en del av aktionärerna inte vill eller inte kan klara av talkoarbete.

### Glöm inte talkoförsäkring

Eftersom deltagande i talkoarbete är frivilligt och eftersom ingen lön betalas, är husbolaget inte skyldigt att teckna någon obligatorisk olycksfallsförsäkring. Däremot ska husbolaget teckna en särskild talkoförsäkring som ersätter en eventuell skada och kostnader i samband med talkoarbete. Försäkringsbolagen har olika slag av talkoförsäkringar. De kan gälla allt från enskilda talkotillställningar till årligen gällande och fortlöpande fastighetsskötsel.

## HAR EN AKTIONÄR RÄTT TILL ERSÄTTNING FÖR VÄRDEMINSKNING, SOM FÖRORSAKAS AV BOLAGETS REPARATION?

Petteri Kuhanen, advokat

Ett bostadsaktiebolag kan göra reparationer eller i samband med grundförbättringar och tilläggsbyggande sådana ändringar som enligt en aktionärs uppfattning minskar värdet av hens lägenhet. I vilka fall har en aktionär rätt till ersättning för värdeminskning?

I tidigare rättspraxis har man t.ex. ansett att en aktionär, som bor i översta våningen, inte har rätt till ersättning eller gottgörelse för minskning av hens lägenhets värde på grund av störande ljud vid vindsbyggande.

I äldre rättspraxis har man också accepterat att en lägenhet minskar i någon mån då man måste installera kapslar eller rör i lägenheterna, t.ex. i samband med rörsanering eller annan reparation.

Ett exempel är Helsingfors Hovrätts beslut n:r 546 av den 3.5.2017 som gällde förminskning av fönstren i en vindsvåning, s.k. lyktfönster. Aktionären hade installerat fönstren några år tidigare. I samband med att bostadsbolaget gjorde en takreparation måste fönstren förminska. Slutresultatet var att aktionären inte hade rätt till ersättning av den orsaken att det förelåg goda tekniska grunder för förminskningen. Man måste förbättra takets ventilation och därför måste man förminska fönstren.

Man måste dock alltid göra en helhetsbedömning av frågan om förändringen är tekniskt motiverad eller om man kunde genomföra den till skäliga kostnader och på ett tekniskt förnuftigt sätt utan att lägenhetens egenskaper och användning blir lidande.

### Förändringar måste göras enligt normerna

Bostadsbolaget måste naturligtvis utföra reparations- och ändringsarbeten på ett vederbörligt sätt och med iakttagande av god byggnadspraxis. Vid rörinstallationer t.ex. måste inkapslingen vara estetiskt acceptabel och ljudisoleringen måste uppfylla gällande normer.



Vid vindsbyggnadsprojekt betyder detta att också isoleringen av ljud av fotsteg mellan den översta våningen och vindsvåningen måste uppfylla gällande normer trots att byggnaden som sådan är gammal.

Om ljudisoleringen i samband med vindsbyggande har gjorts bristfälligt och om den måste förbättras, uppkommer frågan om reparationen skall göras via de nybyggda utrymmena eller nedre vägen. I Helsingfors Hovrätts avgörande n:r 3354 av den 11.11.2011 förpliktades en aktionär i bostadsbolaget att tillåta att vindsvåningens ljudisolering förbättrades via taket i hens lägenhet. Aktionären i fråga ansåg att hans gamla takpanel skulle bli lidande och att takhöjden minskar, men eftersom reparationen skulle bli avsevärt mycket dyrare ovanifrån bekräftade hovrätten att aktionären måste godkänna reparationen.

### Ersättningsplikt vid tilläggsbyggande

Ett bostadsaktiebolag kan få ökad byggnadsrätt på sin tomt genom en stadsplaneändring. Ur bolagets synpunkt kan projektet vara motiverat genom att bolaget med inkomsten från försäljningen av byggnadsrätt kan reparera och renovera en gammal byggnad.

Om tilläggsbyggandet medför att utsikten från en lägenhet försämras, t.ex. förlust av havsutsikt, kan en aktionär kräva gottgörelse. Det finns ingen klar rättspraxis, men enligt min uppfattning kan en avsevärd försämring av lägenhetens värde på grund av försämrade utsikt kränka principen om aktionärernas likställighet. Frågan kan lösas så att aktionären i fråga får en överenskommen gottgörelse för värdeminskningen. Den kan lättast genomföras genom att aktionären får kompensation för värdeminskningen av den försäljningsinkomst som bostadsbolaget får av försäljningen av byggnadsrätt. Ersättningsbeloppet är naturligtvis en svår bevisfråga eftersom förlusten av utsikt kan vara mycket olika för lägenheter i olika våningar och eftersom inverkan på lägenhetens värde kan växla eller vara tvivelaktig.



# KENEN JOUKOISSA SEISOT?

*Vaikka töissä olemme tiukasti yhteen hitsautunut tiimi, vapaa-ajalla tunnustamme kukin omia värejämme.*

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Ari Kanerva**  
asianajaja

8

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Jarmo Asikainen**  
asianajaja

36

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Matti Kasso**  
asianajaja

99

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Keijo Kaivanto**  
Senior Legal Advisor

10

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Petteri Kuhanen**  
asianajaja

9

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Aki Rosén**  
asianajaja

69

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Joel Sariola**  
asianajaja

11

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Laura Veltheim-Asikainen**  
asianajaja, varatuomari

3

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Marina Furuholm**  
asianajaja

7

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Jaakko Kanerva**  
asianajaja

100

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Kirsi Alppi-Takkinen**  
lakimies, varatuomari

12

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Elina Skarra**  
asianajaja

5

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Kai Haarma**  
toimitusjohtaja, lakimies, OTM

13

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

**Annika Kempainen**  
asianajaja

6



## HENKILÖSTÖ

Kai Haarma, toimitusjohtaja, lakimies, OTM

Petteri Kuhanen, asianajaja, varatuomari, OTL

Jarmo Asikainen, asianajaja, varatuomari, MBA

Ari Kanerva, asianajaja

Laura Veltheim-Asikainen, asianajaja, varatuomari

Matti Kasso, asianajaja

Joel Sariola, asianajaja

Aki Rosén, asianajaja, varatuomari

Jaakko Kanerva, asianajaja

Annika Kempainen, asianajaja

Marina Furuhjelm, asianajaja

Keijo Kaivanto, Senior Legal Advisor, varatuomari, opetusneuvos

Kirsi Alppi-Takkinen, lakimies, varatuomari, LKV, eMBA

Elina Skarra, asianajaja

Seija Björklund, toimistopäällikkö

Kirsi Podduikin, asianajosihteeri

Tanja Kukkonen, asianajosihteeri

Virpi Koivula, asianajosihteeri

Eeva Asikainen, oikeustieteen ylioppilas

Juuso Laurila, oikeustieteen ylioppilas

Katariina Kuhanen, oikeusnotaari

Tuomas Orjala, oikeustieteen ylioppilas

Julius Viherkenttä, oikeustieteen ylioppilas

Johanna Ylä-Mononen, oikeustieteen ylioppilas

Essi Savonen, oikeustieteen ylioppilas

Emilia Asikainen, oikeustieteen ylioppilas

Rasmus Kanerva, oikeustieteen ylioppilas

Jami Paturi, oikeustieteen ylioppilas

Juulianna Koistinen, oikeusnotaari



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Unioninkatu 13, 7.krs,  
00130 Helsinki  
Puh. 029 360 1100

Koskikatu 7 A 1,  
33100 Tampere  
Puh. 029 360 1200

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

