

20 VUOTTA KIINTEISTÖJURIDIIKKAA

AJANKOHTAISTA KIINTEISTÖJURIDIIKASSA 2019

TALOYHTIÖN NELJÄ VUODENAIKAA

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

SISÄLTÖ



**Apua,
yhtiökokouskutsussa
on virhe!**
s.12

**Urakkasopimusten
viisi virhettä ja vinkit
niiden välttämiseksi**
s.16

**Muista
reklamoida
– ajoissa ja riittävästi**
s.30

Toimitusjohtajan tervehdys: Jo 20 vuotta laadukasta kiinteistöjuridiikkaa.....	5
Juhlavuoden artikkeli: Yhdessä 20 vuotta, eikä suotta	6
Tarkkana rahastointipäätöksissä.....	10
Apua, yhtiökokouskutsussa on virhe!.....	12
Urakkasopimusten viisi virhettä ja vinkit niiden välttämiseksi	16
Turvallista työskentelyä taloyhtiössä.....	18
Kuka korvaa asunnon vauriot vuokrasuhteen päättyessä?	22
Vuokralaisista ja vuokranantajista pidetään hyvää huolta	25
Taloyhtiön talousarvio ja kustannusten jakautuminen	26
Talviajan riskit ja vastuut taloyhtiössä.....	28
Muista reklamoida – ajoissa ja riittävästi.....	30
CASE Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto: Täydennysrakentamishanke vaatii yhteisiä sopimuksia ja aikaa	32
Yhteistyöllä kohti toivottua lopputulosta	35
Vuoden nuori taiteilija: Yllättäviä kohtaamisia ja ystävyyden rituaaleja.....	38
Meneillään olevat lainsäädäntöhankkeet.....	40
Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä.....	44
Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä.....	46
På svenska	50
Henkilöstö: Missä olit vuonna 1999?.....	56

JO 20 VUOTTA LAADUKASTA KIINTEISTÖ- JURIDIikkaA



Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy täyttää tänä vuonna 20 vuotta. Tästä saavutuksesta on syytä olla ylpeä. Ei ole lainkaan itsestään selvää, että samat perustajat pysyvät niin pitkään samassa toimistossa. Se osoittaa ainakin sitä, että paljon asioita on tehty oikein. Keskittyminen kiinteistöalan juridiikkaan on selvästi ollut järkevä ratkaisu. Toimisto on myös hallitusti laajentunut ja työllistää tällä hetkellä jo 15 juristia ja saman verran muuta henkilökuntaa.

Asema omalla sektorilla on vakiintunut ja perustuu muutamaan avaintekijään. Tärkeintä tietysti on asiantuntemus. Kaikilla juristeilla on ja on ollut pitkä kokemus kiinteistöalan juridiikasta jo ennen kuin ovat siirtyneet toimistoomme. Toinen on luottamus siihen, että asiat hoidetaan aina ajallaan ja asiakkaan tarpeet ymmärtäen. Toimeksiannot saattavat toki kestää pitkäänkin esimerkiksi tuomioistuinprosessin hitauden vuoksi, mutta teemme aina parhaamme asiakkaan puolesta.

Tähän vuosijulkaisuun on laadittu asiantuntija-artikkeleita asuinkiinteistöjen tyypillisistä tilanteista vuoden aikana. Toivottavasti lukija saa konkreettista hyötyä niistä. Ajatus on tarjota vastauksia kiinteistöjuridisiin kysymyksiin vuosikellon omaisesti, jolloin julkaisusta olisi hyötyä koko vuoden ajaksi.

Ja toki mukana on myös kulttuuria. Toimistomme valitsee vuosittain vuoden nuoren taiteilijan, joka tällä kertaa on keramiikkaan erikoistunut kuvataiteilija Maisa Majakka. Hänen haastattelunsa löytyy julkaisun loppuosasta.

Lämmin kiitos kaikille entisille, nykyisille ja tuleville asiakkaillemme. Olemme mielellämme jatkossakin mukana ennaltaehkäisemässä ja ratkaisemassa ongelmia kaikissa kiinteistöalan lakiasioissa.

Kai Haarma,
Toimitusjohtaja, asianaajaja

YHDESSÄ 20 VUOTTA, EIKÄ SUOTTA

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervan tarina sai alkunsa Kiinteistöliitosta, joka oli perustajien yhteinen työpaikka 1980-luvulla ja 90-luvun taitteessa. Nyt yhteistä taivalta on kuljettu kaksi vuosikymmentä ja tulevaisuus näyttää hyvältä.

Nina Kainulainen, toimittaja ja Teuvo Salminen, kuvittaja



Juhlavuoden kunniaksi perustajat pääsivät kertoamaan mistä kaikki sai alkunsa ja mitä kaikkea asianajotoimiston kahteen vuosikymmeneen on sisältynyt.

– Olemme Petterin kanssa molemmat Mikkelistä ja tunsimme jo opiskeluajoilta, jolloin toimimme myös Savolaisen osakunnan juristikerho Momentissa, Jarmo Asikainen kertoo.

Petteri Kuhanen lähti Kiinteistöliitosta vuonna 1996 toiseen asianajotoimistoon, kunnes kolmessa vuodessa kypsyi ajatus perustaa oma toimisto yhdessä vanhalla, tutulla porukalla.

– Petteriä lukuun ottamatta koko asianajotoimintaan ryhtyminen oli meille muille uusi tilanne, joka loi omanlaistaan stressiä. Tulimme järjestömaailmasta ja yhtäkkiä olimmekin yksityisyrittäjiä, Laura Veltheim-Asikainen muistelee.

Yhteisen asianajotoimiston perustamisesta oli puhuttu jo aikaisemmin luontevana jatkumona urakehitykselle. Ensimmäisen toimistotilan löydyttyä Fredrikinkatu 55:stä tuoreet yrittäjät hankkivat kiireellä uusia huonekaluja ja loivat yhteistä työympäristöä talkoohengessä.

– Ostin vanhan ruokasali-kokonaisuuden antiikkiliikkeenä ja kunnostin sarjaan kuuluvan Billnäs-työpöydän kuuluvan Billnäs-työpöydän toimistolle. Kokosimme Ikean kaappeja porukalla, Ari Kanerva muistaa.

– Silloin teimme aika paljon itse. Ei meillä silloin ollut sihteereitäkään, ainoastaan oikeustieteen opiskelijoita alkuun, Laura täydentää.

Asianajotoimistolle löytyi hyvä markkinarako

Nuoret juristit olivat solmineet Kiinteistöliitossa ollessaan paljon kontakteja asiakkaisiin, ja alalla toimi 90-luvun lopulla vain yksi kilpaileva asianajotoimisto. Toimiston perustaminen osui aikaan, jolloin kysyntää riitti. Asunto-osakeyhtiöt olivat toimiston ensimmäinen asiakasryhmä ja edelleenkin valtaosa asiakkaista on isännöitsijöitä ja taloyhtiöitä. Kaikille neljälle riitti täyspäiväisesti työtä alusta alkaen.

– Tässä työssä on kahdenlaisia stressiä: jos sinulla on liikaa töitä, olet stressaantunut. Ja jos sinulla on liian vähän töitä, olet myös stressaantunut, Laura nauraa.

Tältä Kuhanen, Asikainen & Kanervan esite näytti toimiston perustamisen alkuaikoina. Tiedot ja taidot ovat vuosien saatossa lisääntyneet entisestään.



– Meillä ei ollut juurikaan suuria kilpailijoita. Onhan sitä aina ollut toimistoja, jotka ovat hoitaneet kiinteistöjuttuja, mutta harvalla toimistolla on pääasiallinen erikoistuminen kiinteistöjuridiikkaan, Petteri kertoo.

– Mietimme jo alussa strategiaa ja niin teemme edelleenkin. Kiinteistöjuridiikkaan keskittyminen oli meille selvää, koska kaikilla meillä on osaaminen siihen ja jo luotuja kontakteja kiinteistöalalla. Kiinteistöalan voi nähdä hyvin laajasti: siihen liittyy ympäristöoikeutta ja tämän alan liiketoimintajuridiikkaa sekä kaikkea rakentamisesta purkamiseen, Ari kuvailee.

Riidat eivät loppu koskaan

Asianajotoimiston alkuaikoina kiinteistöjuridiikka oli osin erilaista, mutta paljon on pysynyt myös samana.

– Löysin taannoin ensimmäiset luentomuistiinpanoni vuodelta 1984 – ne koskivat ullakkorakentamista. Silloin kanta oli, että rakentaminen

kuului taloyhtiöiden toimialaan. Enää se ei kuulu, Jarmo muistelee.

– Ja asunto- tai kiinteistökauppariidat ovat selvästi lisääntyneet alkuajoista, Laura kertoo.

– Nykyään riidat ovat usein putkiremonttiriitoja tai liittyvät jollain tavalla korjausrakentamiseen. Jo 80-luvulla luin graduani varten kirjaa, jossa kerrottiin korjausrakentamisen merkityksen kasvavan tulevaisuudessa. Ja nyt 30 vuotta myöhemmin korjausrakentamisessa on buumi meneillään, Petteri naurahtaa.

– Kiinteistöala on ennustettavissa oleva ala ja riidanhaluisuus jatkuu ja lisääntyy. Rakennusosalalla riittää runsaasti riita-asioita, vaikka käräjille saakka ne eivät aina päädykään, Jarmo täydentää.

Kasvun mahdollisuuksista yhteiseen strategiaan

Seuraavina vuosina toiminta kasvoi uusilla rekrytoinneil-





Petteri Kuhanen

la ja toimitiloja laajentamalla. Uusia osakkaitakin on saatu mukaan.

– On varmasti meidän kaveruuspuolelta, että olemme pysyneet kasassa jo 20 vuotta. Asianajotoimistossa on nimittäin tavanomaisesti, että toimistot yhdistyvät ja jakautuvat taas uudelleen ja henkilöstö liikkuu toimistosta toiseen. Meillä henkilöstön pysyvyys on ollut erinomaista, mistä olemme tosi tyytyväisiä. Toimistossa on hyvä yhteishenki. Nämä ovat meille tärkeitä asioita, Jarmo vakuuttaa.

– Meillä kaikilla on ollut sama visio tulevasta ja olemme noudattaneet tietynlaista strategiaa. Toisinaan olemme miettineet lähteäkö uudelle toimialalle, mutta niistä ajatuksista olemme aina luopuneet, Petteri kertoo.

– Meillä ei ole koskaan ollut tarvetta fuusioitua. Olemme itse kehittyneet ja kasvaneet palkkaamalla osaavaa henkilökuntaa, Laura sanoo.

Kaksi vuotta sitten Kuhanen, Asikainen & Kanerva avasi toisen toimistonsa Tampereelle.

– Pohdimme kasvun mahdollisuuksia. Kun tällä liiketoimintalalla pysytään, koimme hyväksi ratkaisuksi hakea kasvua maantieteellisesti, Ari kertoo.

Juttujen hoitaminen on työn suola

– Kun on aina ollut tällä alalla, on vaikeaa ajatella tekemässä muuta työtä, Ari pohtii.

– Kyllä juttujen hoitaminen on tämän työn suola. On kivaa olla käräjillä ja odottaa lopputulosta. Siinä on jopa vähän sellaista actionia, Laura kertoo.

– Sitä on tavallaan kasvanut kiinteistöalaa kiinni, kun on aloittanut työt vanhan, vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain aikana ja nähnyt sen jälkeen kaksi tämän lain kokonaisuudistusta. Tämä antaa perspektiiviä lain tulkintoihin, Jarmo sanoo.

– On ollut hienoa nähdä kiinteistöalan ammattimaistuminen ja yleisarvostuksen nouseminen, olihan kiinteistöala pitkään niin kutsuttu apuala, jonne kukaan ei halunnut. Tänä päivänä tilanne on muuttunut ja paljon, Ari muistelee.

Menestyvän asianajotoimiston salaisuus

Muutaman vuoden takainen mainetutkimus osoitti, että asianajotoimistolta odotetaan luotettavuutta ja oikeaa tietoa.

– Perinteisesti etenkin maankunnissa asianajajat ovat hoitaneet juttuja kaikilta aloilta, eikä asiakas voi tietää onko tällä riittävää osaamista asiasta vai lähteekö hän kirjastoon perehtymään. Kun asiakkaat esittelevät meille asiansa, niin olemme heti kartalla siitä, missä mennään ja miten seuraavaksi edetään, Petteri kertoo.

– Erilaisia strategioita voi aina luoda, mutta olemme nähneet tiettyyn liiketoimin-

ta-alaan keskittymisen selvästi hyvänä valintana, Ari sanoo.

– Suuri menestystekijämme on se, että onnistumme rekrytoimaan osaavaa henkilökuntaa ja että porukka pysyy ja on tyytyväistä, Jarmo paljastaa.

Muuttuva kiinteistöala

Kahden vuosikymmenen aikana kiinteistöala on muuttanut lainsäädännön kehityksessä ja kasvaessa. Säännösten määrä on lisääntynyt ja EU:n myötä erilaisten direktiivien määrä on kasvanut. Tämä on tehnyt kokonaisuudesta vaikeammin hallittavan. Lisäksi oikeuskäytännöt ovat muuttuneet.

– Ihmiset ovat muuttuneet ehkä hieman ärhäkkäämmiksi. Uusi sukupolvi pitää paremmin kiinni oikeuksistaan ja jos käräjille asti ei mennä, niin ainakin vaaditaan isännöitsijöiltä aiempaa enemmän, Jarmo pohtii.

– Kynnys on madaltunut myös siinä, että ihmiset ottavat yhteyttä asianajotoimistoon, vaikkakin niin sanottu sovittelumenettely on kasvattanut suosiotaan, Laura kertoo.

Juridiikan näkökulmasta kiinteistöalan tulevaisuus ei ainakaan helpotu.

– Tälläkin hetkellä on vireillä hankkeita, jotka tuovat mukanaan uutta ja erilaisia tulkintoja. Lisäksi kansainvälistyminen tuo alalle ulkomaisia yrittäjiä, joilla on erilaisia sopimuskulttuureja, Petteri sanoo.

Myös digitalisoituminen on muuttanut alaa ja siihen liittyviä käytäntöjä. Tekniikan uudistumisesta huolimatta asiantuntijoita tarvitaan yhä enemmän.

Mitä tulevaisuus tuo tullessaan?

Perustajat uskovat, että toiminta jatkaa hyvää kehityskulkuaan, sillä töitä alalla riittää.

–On mukavaa olla mukana erilaisissa kehityshankkeissa, ei ainoastaan asuntokauppariitojen ratkojana, Petteri pohtii.

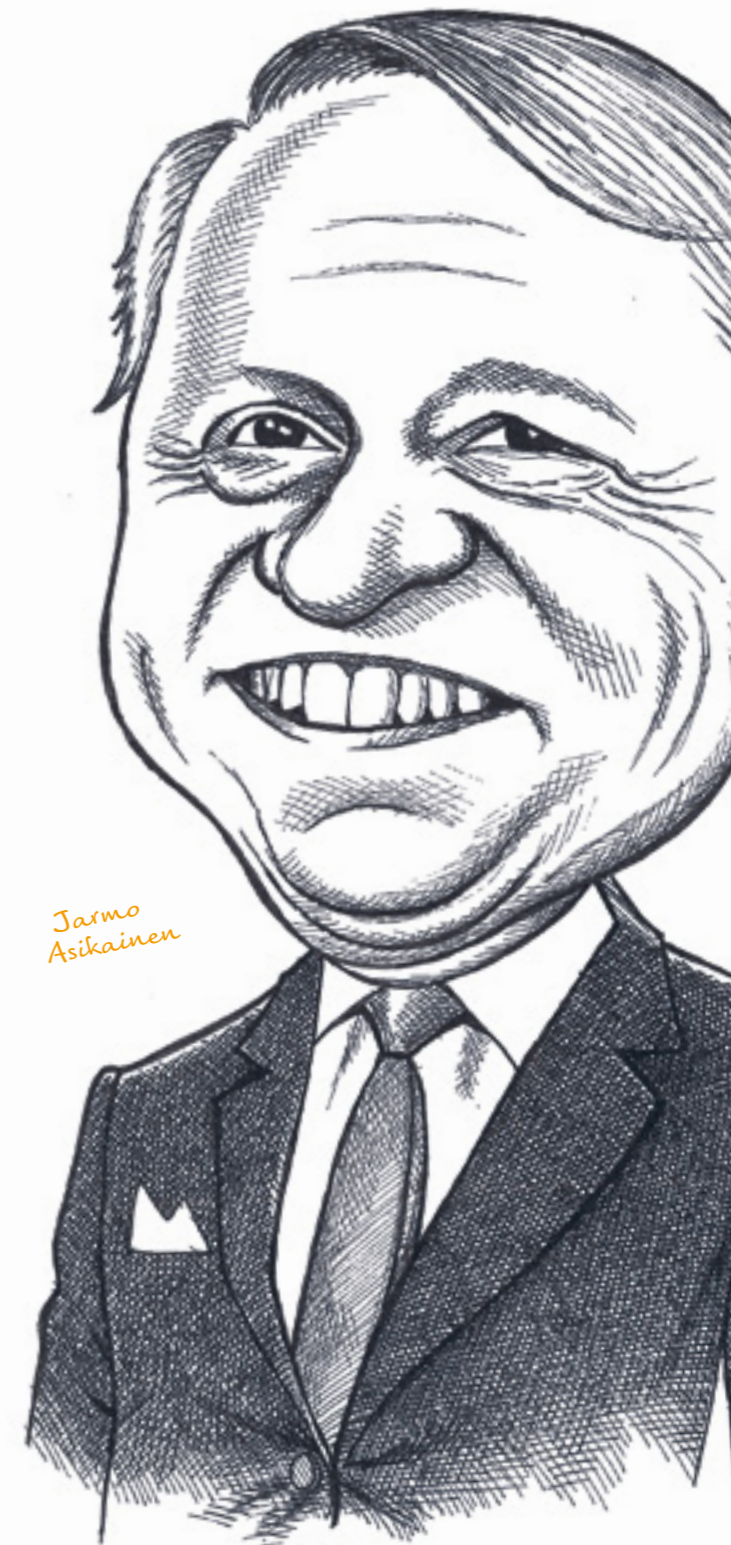
Kuhanen, Asikainen & Kanervan uudistuva osakaskunta ja nuoremmat juristit saavat näyttää seuraavan 20 vuoden aikana haluavatko he muuttaa asianajotoimiston kurssia. Lisäksi kunkin perustajan perheestä ainakin yksi lapsi on suunnannut alalle, joten ehkä joku heistäkin nähdään tulevaisuudessa toimiston asianajajana.

Toistaiseksi perustajat vitsailevat hyvässä hengessä siitä, kenen mielipiteitä tulevaisuuden navigoimassa kannattaisi eniten kuunnella.

– Minulla on kokemus, että Petteri on aina väärässä, Jarmo nauraa.

– Ja minä olen sitä mieltä, että nuo molemmat savolaiset ovat väärässä, Ari sanoo.

Ja kaikki purskahtavat yhteiseen nauruun. ■



Jarmo Asikainen



TARKKANA RAHASTOINTIPÄÄTÖKSISSÄ

Asuntosijoittaminen on jo useamman vuoden ajan ollut jatkuvassa kasvussa. Vaikka tasaantumisen merkkejä ehkä onkin näköpiirissä, joudutaan yhä useammassa taloyhtiössä tekemään kirjanpidollisia ratkaisuja niin, että on huomioitava taloyhtiön ja muiden osakkaiden etu ja toisaalta sijoittajaosakkeenomistajien tarpeet. Samoin yleistynyt asuntojen myyminen hyvin suurilla yhtiövelkaosuuksilla on aiheuttanut uudenlaisia haasteita taloyhtiön tilinpäätöksiin.

Kai Haarma, toimitusjohtaja, asianajaja

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on tuottaa asumispalveluita eikä tavoitella voittoa. Taloyhtiön tuloslaskelmassa pyritäänkin yleensä siihen, että tuottoja ja kuluja olisi suunnilleen yhtä paljon. Tällöin yhtiölle ei synny voittoa eikä siten verotettavaa tuloa.

Taloyhtiö voi vaikuttaa verotettavan voiton määrään muun muassa poistoilla, erityisellä asuintalovarauksella sekä rahastoimalla taseeseen osakkailta saatavia laina-osuussuorituksia tai pääomavastikkeita.

Rahastointipäätöksen tekeminen ei kuitenkaan ole aina tarkoituksenmukaista, sillä rahastoinnilla on vaikutusta erityisesti sijoittajaosakkeenomistajien verotukseen. Jos maksusuoritukset rahastoidaan, ei vuokranantaja pysty tekemään näiden osalta vähennystä vuokratuloistaan. Jos suoritukset tuloutetaan (eli näytetään yhtiön tuloslaskelmassa), ovat ne vuokranantajaosakkaalle vähennyskelpoisia vuokratuloista kuten muutkin tulonhankkimiskulut.

Maksusuoritusten tulouttamisen tai kirjaamisen taseeseen tulisi sen vuoksi riippua taloyhtiön kulloisestakin tilanteesta. Taloyhtiön tilanne verotuksen kannalta saattaa lopullisesti selvitä vasta tilinpäätöstä laadittaessa. Tämän vuoksi saattaa olla tarkoituksenmukaista, että yhtiökokous antaa joka tapauksessa hallitukselle valtuudet päättää rahastoinnista, koska rahastointipäätöstä ei voida tehdä enää tilikauden päätyttyä. Ylimääräisen yhtiökokouksen kutsuminen koolle kesken tilikauden vain rahastointipäätöstä varten on joskus hankalaa.

Joissakin uudemmissa yhtiöjärjestyksissä on jopa velvoite tulouttaa vastikesuorituksia. Tämä luonnollisesti rajoittaa osakkeenomistajien päätösvaltaa. Normaalisti yhtiökokous voi vuosittain tehdä asiaa koskevan ratkaisun vapaan harkinnan perusteella. Samoin on mahdollista, että taloyhtiö esimerkiksi päättää rahastoida lainaosuussuoritukset ja tulouttaa pääomavastikkeet. Tämä voi olla tarkoituksenmukaista senkin vuoksi, että pääomavastikkeet ovat ennakoitavissa mutta lainaosuussuorituksia voi eri vuosina tulla hyvinkin erisuuruisia määriä. ■

Taloyhtiö voi vaikuttaa verotettavan voiton määrään muun muassa poistoilla, erityisellä asuintalovarauksella sekä rahastoimalla taseeseen osakkailta saatavia laina-osuussuorituksia tai pääomavastikkeita.





APUA, YHTIÖKOKOUSKUTSUSSA ON VIRHE!

Kokouskutsu on keskeinen yhtiökokousta koskeva asiakirja, jonka yhtiön hallitus valmistelelee yleensä isännöitsijän avustuksella. Joskus yhtiökokouskutsun lähettämisen jälkeen ja esimerkiksi vasta yhtiökokouksessa huomataan, että kokouskutsussa on ollut virhe. Tällöin on päätettävä voidaanko yhtiökokous pitää ja uskaltaako yhtiökokouksessa tehdä päätöksiä, vai onko järkevämpää siirtää asioiden käsittely kokonaan tai osittain uuteen yhtiökokoukseen.

Aki Rosén, asianajaja ja Marina Furuholm, asianajaja

Kokouskutsussa on lain mukaan mainittava

- yhtiön nimi
- koollekutsuja
- kokousaika ja -paikka
- kokouksessa käsiteltävät asiat
- missä ja milloin AOYL 6 luvun 22 §:ssä tarkoitetut kokousasiakirjat ovat osakkaiden nähtävänä



A sunto-osakeyhtiölaissa on yhtiökokouskutsun sisältöä, kutsuaikaa ja kutsutapaa koskevat säännökset jaettu omiin pykäliinsä (lain 6 luvun 19, 20 ja 21 §:t). On tärkeää varmistaa, että kutsussa käytetään yhtiön ”virallista” nimeä, jotta ei tule sekaannusta siitä, minkä yhtiön yhtiökokouksesta on kyse. Jos kokouskutsussa ”asunto-osakeyhtiö” on lyhennetty muotoon ”AsOy” voidaan kokous yleensä pitää. Jos esimerkiksi yhtiön nimeen sisältyvä kadun numero on jäänyt kutsusta pois, on kutsu syytä toimittaa uudelleen. Pääsääntöisesti koollekutsuja on yhtiön hallitus, mutta eräissä laissa säädetyissä poikkeustilanteissa koollekutsuja voi olla myös hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilintarkastaja, toiminnantarkastaja tai osakas.

Yhtiökokouksessa käsiteltävien asioiden mainitseminen kokouskutsussa on päätöksenteon pätevyyden edellytys. Vain asiasta, joka on mainittu kokouskutsussa, voidaan päättää yhtiökokouksessa. Laki (AOYL 6:12 ja 6:3, 3 ja 4 mom) edellyttää, että varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvista asioista myös tehdään asianmukaiset päätökset. Tosin taloyhtiöissä, joissa on yhtiöjärjestyksen mukaan useampia kuin yksi varsinainen yhtiökokous vuodessa, on tilanne hieman toinen. Lisäksi, jos yhtiökokous on tehnyt päätöksen asiasta, josta ei ole ollut mainintaa kokouskutsussa, voi päätös kuitenkin ”pätevoityä”. Tämä edellyttää laiminlyöntiä koskevien osakkeenomistajien jälkikäteen antamaa suostumusta.

Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat on esitettävä kokouskutsussa riittävän yksilöidysti, jotta osakkaat voivat harkita tarvettaan osallistua kokoukseen. Osakkaan kannalta merkityksellisiä ovat etenkin laajat korjaus- ja perusparannushankkeet. Yhtiökokouskutsussa tulisi mainita millaisesta hankkeesta on kysymys, saneerauksen ajankohta sekä hankkeen rahoittamiseen liittyvästä päätök-

senteosta. Mikäli remontti on tarkoitus rahoittaa ottamalla yhtiölle lainaa ja yhtiön tulee luovuttaa panttikirjoja lainanantajalle lainan vakuudeksi, on kokouskutsussa lisäksi mainittava siitä, että kokouksessa päätetään esimerkiksi LVI-saneerauksen rahoittamista varten nostettavan lainan vakuusjärjestelyistä.

Kokousasiakirjat

Yhtiökokouskutsussa tulee mainita missä ja milloin yhtiökokouksen kokousasiakirjat (eli hallituksen päätösehdotukset sekä viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus) ovat osakkaiden nähtävänä. Asiakirjat on lisäksi asetettava nähtäväksi yhtiökokouksessa. On tärkeää, että kutsussa on mainittava kokousasiakirjojen nähtävillä olosta myös, vaikka kyseessä olisi ylimääräinen yhtiökokous, jossa ei käsitellä yhtiön talouteen liittyviä seikkoja.

Mikäli yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen muuttamista, on kutsussa mainittava muutoksen pääasiallinen sisältö. Kokouskutsuun on järkevää liittää sekä voimassa oleva yhtiöjärjestys että ehdotus uudeksi yhtiöjärjestykseksi.

Kokouskutsun lähettäminen

Kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Lain mukaan kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle. Jos osakas ei ole nimenomaisesti ilmoittanut, että sähköpostia voidaan käyttää myös yhtiökokouskutsun toimittamiseen, ei sähköpostikutsu ole mahdollinen. Lisäksi yhtiökokouskutsu on toimitettava yh-

jatku...

tiöjärjestyksen määrämällä tavalla. Jos kokouskutsua ei ole toimitettu kaikille osakkaille tai yhtiö ei ole noudattanut kutsun kirjallista muotoa koskevia säännöksiä, ei kokousta yleensä voida pitää muutoin kuin kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Se, että ainoastaan kokoukseen saapuvat osakkaat suostuvat kokouksen pitämiseen, ei siis riitä.

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Jos yhtiössä on yhtiöjärjestyksen mukaan useampia varsinaisia yhtiökokouksia esimerkiksi talousarviosta ja yhtiövastikkeen määrästä tai hallituksen jäsenten, tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinnasta, voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista päättää yhtiökokouksessa, joka pidetään yli kuuden kuukauden kuluttua edellisen tilikauden päättymisestä.

Kutsun peruuttaminen ja muuttaminen

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säännöksiä siitä, voidaanko jo lähetetty kutsu peruuttaa tai voidaanko kutsua muuttaa sen toimittamisen jälkeen. Asiaa on tulkittu niin, että kutsu tai sen osa voidaan peruuttaa aina yhtiökokouksen avaamishetkeen saakka. Kokouskutsun toimittanut taho päättää myös kutsun peruuttamisesta.

Toisinaan joudutaan korjaamaan esimerkiksi kokouspaikan virheellinen osoite lähettämällä oikea osoite yhtiön osakkaille kutsun toimittamisen jälkeen. Tällaisessa tilanteessa on yleensä tarpeen järjestää kutsussa mainittuun virheelliseen kokouspaikkaan päivystäjä ohjaamaan osakkaat oikeaan kokouspaikkaan. Osa yhtiökokouskutsussa mainituista asioista voidaan tarvittaessa vetää pois käsitteystä. Uusien asioiden lisääminen yhtiökokouksen esityslistalle jälkikäteen ei sen sijaan tule kyseeseen.

Mitä seuraa yhtiökokouksen kokouskutsun virheestä?

Virheellisesti tehdyt yhtiökokouspäätökset ovat pääosin moitteenvaarisia, mutta osin suoraan mitättömiä. Moitteenvaarisuus tarkoittaa sitä, että

jonkun osakkeenomistajan on nostettava moitekanne yhtiötä vastaan käräjäoikeudessa ja tuomioistuimien ratkaisee, ovatko moitteeseen kohteena olevat yhtiökokouspäätökset päteviä tai ei.

Osakas voi moittia moitteenvaaraista yhtiökokouspäätöstä AOYL 23 luvun 1 §:ssä mainituin edellytyksin; siis silloin, kun asian käsittelyssä ei ole noudatettu yhtiökokousmenettelyä koskevia asunto-osakeyhtiölain säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkaan oikeuteen. Osa virheistä katsotaan kuitenkin niin merkityksellisiksi, että päätös on mitätön.

AOYL 23 luvun 2 §:n mukaan yhtiökokouksen päätös on mitätön, jos päätökseen vaaditaan osakkeenomistajan suostumus, mutta sitä ei ole saatu, päätös on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen eikä siihen ole saatu osakkeenomistajan suostumusta tai jos päätöstä ei olisi lain mukaan saanut tehdä edes kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella. Mikäli yhtiökokouksen päätös on mitätön, hallitus tai isännöitsijä ei saa panna sitä täytäntöön. Jos yhtiökokouksessa on tehty mahdollisesti virheellinen päätös, hallituksen on harkittava pitääkö se päätöstä virheellisenä vai ei, eikä täytän-

töönpanotoimiin saa ryhtyä ennen asian ratkaisemista. Mikäli hallitus tietoisesti panee täytäntöön virheellisen päätöksen, saattaa sille langeta vahingonkorvausvastuu.

Osakkaan väite yhtiökokouksen päätöksen virheellisyydestä voi toisinaan olla hallituksen mielestä perusteeton ja tällöin sillä on oikeus panna päätös täytäntöön. Epäselvässä tapauksessa hallituksen on kuitenkin syytä varmistaa kanta esimerkiksi kysymällä oikeudellista kannanottoa asiantuntijalta. Viime kädessä asian ratkaisee kuitenkin tuomioistuimien. Osakkaalla on moiteoikeus riippumatta siitä, onko hän ollut läsnä yhtiökokouksessa vai ei. Edellytyksenä kuitenkin on, että hän on ilmoittautunut osakeluetteloon merkittäväksi.

Tavanomaisia moiteperusteita, jotka eivät suoraan liity kokouskutsuun ovat esimerkiksi yhtiökokouksessa annettujen äänten laskeminen väärin, ns. äänileikkurisäännöstä on sovellettu virheellisesti tai äänestykseen on osallistunut esteellinen osakkeenomistaja. Yleinen moiteperuste on myös se, että päätös loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta. ■

Tyypillisiä moitekanteissa esiintyviä yhtiökokouksen menettelytapavirheitä ovat esimerkiksi

- varsinainen yhtiökokous on pidetty virheelliseen aikaan
- kokouskutsussa mainittu kokouspaikka on ollut väärä eikä tietoa ole oikaistu ja /tai kukaan ei ole ollut paikalla ohjaamassa osakkaita oikeaan paikkaan
- kokouskutsusta puuttuu maininta kokouksen koollekutsujasta
- kokouskutsun toimittamisessa tapahtunut pienehkö virhe, esimerkiksi kutsu on postitettu kaksi päivää liian myöhään
- kokouksessa on päätetty asiasta, jota ei ollut (ainakaan riittävän selvästi) mainittu kokouskutsussa



URAKKASOPIMUŠTEN VIISI TYYPILLISTÄ VIRHETTÄ JA VINKIT NIIDEN VÄLTÄMISEKSI

Touko-kesäkuu on otollista aikaa piharemonteille, koska piha halutaan saada viihtyisäksi ennen kesää. Jotta piharemontti saataisiin hoidettua sujuvasti, sovituissa aikataulussa ja ilman ikävää jälkipyykkiä urakoitsijan kanssa, kannattaa muistaa ainakin nämä viisi tyypillistä taloyhtiön virhettä urakkasopimusten tekemisessä sekä vinkit niiden välttämiseen.

Joel Sariola, asianajaja ja Elina Skarra, asianajaja



Muista ainakin nämä!

1. Panosta myös pienemmässä remontissa huolellisuuteen ja tee urakkasopimus hyvin
2. Huolehdi, että taloyhtiön vastuulle kuuluvat viranomaisluvut ja suunnitelmat ovat kunnossa ja ajoissa urakoitsijan käytettävissä
3. Sovi lisä- ja muutostöiden tilaamisen ehdot urakkasopimuksessa ja valvo, että sovittuja menettelytapoja myös noudatetaan läpi urakan
4. Sovi selkeä viivästyssakko, joka koskee myös välitavoitteita
5. Huolehdi, että maksuerätaulukko on oikeassa suhteessa toteutettuun urakkaan

1. Pienemmän remontin urakkasopimusta ja toteutusta ei jakseta tehdä riittävän huolellisesti

Taloyhtiöiden hallituksen jäsenille suunnatuissa koulutuksissa osanottajia kiinnostaa yleensä eniten hallitusten jäsenten vastuu. Yleensä kuulijoita kuitenkin rauhoittaa tieto siitä, että oikeustapaukset, joissa hallituksen jäsenet ovat joutuneet vahingonkorvausvastuuseen, ovat melko harvinaisia ottaen huomioon taloyhtiöiden lukumäärän. Hovioikeuskäytännöstä löytyy kuitenkin tapaus, jossa hallituksen jäseniä joutui vahingonkorvausvastuuseen piharemontin toteutuksesta.

*Rovaniemen HO 28.6.2013 nro 587
Yhtiön pihaurakka oli laajentunut alun suunnitellusta ja pihatöitä oli tehty enemmän kuin yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa oli päätetty. Varojen loppuessa suuri osa pihasta oli edelleen asfaltoimattana ja jätekatos rakentamatta. Asiassa ei muutoinkaan näytetty, että korjaukset olisivat tulleet yhtiön eduksi arvonnousuna tai muuten siinä määrin, että sillä ei olisi oikeutta saada korvausta budjetin yli menneistä kuluista aiheutuneista kustannuksista.*

Yhtiö oli joutunut ottamaan 20.000 euron lisälainan korjausten loppuun saattamiseksi. Hallituksen kahden jäsenen katsottiin laiminlyöneen huolellisuusvelvoitensa ja aiheuttaneen yhtiölle vahinkoa.

Edellä mainittu oikeustapaus osoittaa, että vaikka remontissa ei olisi kyse putkiremontin kaltaisesta laajemmasta, kalliimmasta ja vahinkoja todennäköisemmin aiheuttavasta peruskorjauksesta, kannattaa toteutus silti suorittaa alusta alkaen huolellisesti.

Valitettavan usein pienempien urakoiden kohdalla urakkasopimuksen tekemiseen ei viitsitä käyttää riittävästi paukkuja ja ongelmien ilmetessä pelisäännöt eivät olekaan selvillä. Jos tässä vaiheessa hallitus vielä ylittää yhtiökokouksen päättämän budjetin ilman perusteita eikä vie asiaa uudelleen yhtiökokouksen käsiteltäväksi, seuraukset voivat pahimmillaan johtaa hallituksen jäsenten henkilökohtaiseen vastuuseen.

2. Tilaajan oma myötävaikutusvelvollisuus laiminlyödään

Urakkasopimuksissa yleensä noudatetaan alan yleisiä sopimusehtoja eli YSE 1998 -ehtoja, vaikka näiden noudattaminen ei olekaan välttämätöntä. Ko. ehtojen mukaan tilaaja vastaa lähtökohtaisesti rakennus- ym. lupien hankkimisesta sekä työsuunnitelmista. Urakkasopimuksen laatimishetkellä onkin ensiarvoisen tärkeää, että luvat ja suunnitelmat ovat kunnossa. Mikäli tarkoituksena on, että urakoitsija suunnittelee urakan tai sen osan osana urakkasopimusta, tulee tästä sopia yksityiskohtaisesti urakkasopimuksen yhteydessä.

Mikäli taloyhtiö ei ole huolehtinut oman myötävaikutusvelvollisuutensa piiriin kuuluvista asioista, urakoitsija voi olla oikeutettu urakka-ajan pidentykseen ja jopa korvauksiin.

3. Lisä- ja muutostöistä ei ole sovittu riittävästi tai menettelytapoja ei noudateta

Vaikka suunnitelmat olisi tehty huolellisesti, tulee urakassa aina vastaan yllätyksiä ja tämä ilmenee tarpeena tilata lisä- ja muutostöitä urakoitsijalta. Urakat, joissa osapuolet ovat erimielisiä lisätöiden tilaamisesta, ovat valitettavan yleisiä.

Urakkasopimusta laadittaessa on tärkeää, että siinä on yksiselitteisesti sovittu kuka tai ketkä lisätöitä saavat tilata, mihin euromäärään saakka heillä on oikeus tilata töitä ja tehdäänkö tilaukset suullisesti, työmaakokouksissa vaiko kirjallisesti. Huolellisesti laaditun urakkasopimuksen tekemisen jälkeen täytyy tietenkin myös huolehtia siitä, että sopimukseen kirjattuja menettelytapoja noudatetaan, vaikka se saattaisikin välillä tuntua turhalta byrokratialta.

4. Viivästysseuraamuksista ei osata sopia riittävällä tavalla

Varsinkin piharemonteissa, jotka pyritään saamaan valmiiksi ennen kesälomakautta, viivästykset tuovat ikävää lisäharmia taloyhtiölle. Urakka-



sopimuksen tekovaiheessa paras keino varmistaa urakan pysyminen aikataulussa onkin ottaa urakkasopimukseen selkeät ehdot viivästysseuraamuksista. Tällöin urakoitsijallakin on motivaatiota pyysyä aikataulussa.

YSE 1998 -ehdoissa on olettamana tietty viivästyssakkoprosentti (0,05 %/työpäivä) ja enimmäismäärä (urakan valmistumisen osalta enintään 50 päivää ja välitavoitteinen enintään 75 päivää), minkä vuoksi moni taloyhtiö ei urakkasopimusta tehtäessä ymmärrä edes yrittää sopia viivästysseuraamuksista toisin.

Edellä mainitut ehdot ovat kuitenkin vain olettamassaännöksiä siltä varalta, että muuta ei ole sovittu. Näin ollen urakoitsijan kanssa kannattaakin neuvotella kuhunkin urakkaan sopiva viivästyssakko. Tärkeää on myös muistaa sopia välitavoitteista selkeästi ja liittää välitavoitteisiinkin sopimussakot. Tällöin mahdollisiin viivästyksiin on mahdollista puuttua jo urakan aikana paremmin.

5. Urakkahinta sovitaan maksettavaksi liian etupainotteisesti

YSE 1998 -ehdoissa on tiettyjä määräyksiä urakkahinnan maksusta, joita sovelletaan, mikäli urakkasopimukseen ei ole otettu maksuerätaulukkoa tai sovittu jotenkin muuten maksujärjestelyistä.

Tässäkin taloyhtiön kannattaa tilaajana olla tarkkana ja edellyttää sellaista maksuerätaulukkoa tai maksujärjestelyä, joka on oikeassa suhteessa tehdyn työn kanssa. Taloyhtiön ei siis kannata sokeasti luottaa urakoitsijan tarjoamaan maksuerätaulukkoon, jos se vaikuttaa maksujen osalta etupainotteiselta. Lähtökohtana tulee olla, että maksu suoritetaan vasta, kun tietty työvaihe on hyväksytysti tehty. Näin taloyhtiö pystyy varmistumaan siitä, että työt tulevat tehdyksi. ■



Taloyhtiön alueella on voitava työskennellä turvallisesti ja kaikki vaaratekijät on voitava ennakoida.

TURVALLISTA TYÖSKENTELYÄ TALOYHTIÖSSÄ

Työturvallisuuslain pääperiaate on, että työnantaja vastaa omien työntekijöidensä työturvallisuudesta. Työnantajalla on työturvallisuuslain mukaan yleinen huolehtimisvelvoite siitä, ettei työtapaturmia satu. Taloyhtiö vastaa työntekijän työturvallisuudesta silloin, kun esimerkiksi talonmies tai siivooja on suorassa työsuhteessa taloyhtiöön.

Jarmo Asikainen, asianajaja, varatuomari ja Keijo Kaivanto, asianajaja, varatuomari

Rakennushankkeiden aikana taloyhtiö ei sinänsä ole vastuussa urakoitsijan työntekijöiden työturvallisuudesta, mutta sillä on kuitenkin rakennuttajan roolissa, kiinteistön omistajana ja sopimuskumppanina työsuojeluvastuita. Työsuojeluvastuu voi olla rikosvastuuta ja korvausvastuuta.

Taloyhtiön vastuu kiinteistön omistajana

Työturvallisuuslain 61 §:n perusteella taloyhtiöllä on velvoitteita, jos sen omistamassa rakennuksessa tai sen osassa työskentelee ulkopuolista työvoimaa, esimerkiksi kiinteistöpalveluyritys tai urakoitsija. Työturvallisuuslain mukaan omistajan, muun haltijan ja vuokranantajan on osaltaan sallittava, että kiinteistössä toimiva työnantaja suorittaa työturvallisuuslain edellyttämät korjaukset tai muutokset (esimerkiksi turvalliset kattokulkutiet).

Taloyhtiön alueella on voitava työskennellä turvallisesti ja kaikki vaaratekijät on voitava ennakoida. Taloyhtiön johto on vastuussa katolta putoavien

esineiden (esimerkiksi kattotiilet tai jäälohkareet) aiheuttamista vahingoista, jos ei voida osoittaa, että onnettomuuksien ehkäisemiseksi on toimittu kaikin tavoin huolellisesti. Tilanne on vastaava myös silloin, jos piha-alueella on tiedossa olevia, mutta korjaamattomia vaaratekijöitä. Näitä ovat esimerkiksi vialliset kaivot, sortumavaara tai huonokuntoiset puut. Tuottamuksellinen ja tahallinen toiminta merkitsee vastuiden syntymistä.

Taloyhtiö rakennuttajana

Kun taloyhtiö toimii rakennuttajana, on sen nimitävä turvallisuuskoordinaattori hoitamaan työturvallisuusasioita. Taloyhtiön turvallisuuskoordinaattorina voi toimia esimerkiksi taloyhtiön palkkaama projektipäällikkö tai valvoja. Koordinaattori toimii taloyhtiön edustajana hankkeessa, mutta ei toimi urakoitsijan edustajana. Rakennuttajan on huolehdittava siitä, että turvallisuuskoordinaattorilla on riittävä pätevyys, asianmukaiset toimivaltuudet ja muut edellytykset huolehtia rakennushankkeesta. Pätevyyttä arvioidaan maan-

jatkuu...



Taloyhtiön rakennushankkeen turvallisuuskoordinaattorin velvoitteet pähkinäkuoressa

- Vastata rakennushankkeen valmistelu-, suunnittelu- ja toteutusvaiheessa turvallisuuteen ja terveyteen liittyvien, rakennuttajalle säädettyjen toimenpiteiden yhteensovittamisesta
- Vastata siitä, että budjettisuunnittelussa on riittävät varaukset valvontaan sekä tarvittaviin tutkimuksiin, selvityksiin ja töiden tekemiseen turvallisesti
- Huolehtia siitä, että aikataulusuunnittelussa on varattu riittävästi aikaa tutkimuksiin, selvityksiin ja töiden vaiheistukseen
- Vastata siitä, että projektisuunnittelussa huomioidaan työturvallisuusasiat ja muistetaan myös korjausrakentamisen erityispiirteet
- Huolehtia siitä, että suunnittelijoilla on käytettävissään tarvittavat ajan tasalla olevat lähtötiedot ja kirjallinen toimeksianto työturvallisuuden huomioon ottamisesta suunnittelussa
- Huolehtia siitä, että rakennushankkeeseen on laadittu turvallisuusasiakirja, turvallisuus säännöt ja menettelyohjeet. Nämä voidaan esittää osana hankkeen muita asiakirjoja.

käyttö- ja rakennuslaissa olevan suunnittelijan pätevyysvaatimusten ja rakennushankkeen vaatavuuden mukaan.

Turvallisuuskoordinaattorin nimeäminen perustuu työturvallisuuslain nojalla annettuun Valtioneuvoston asetukseen rakennustyön turvallisuudesta (205/2009). Asetusta sovelletaan rakennuksen ja muun rakennelman uudis- ja korjausrakentamiseen, kunnossapitoon sekä näihin liittyvään asennustyöhön, purkamiseen, maa- ja vesirakentamiseen sekä rakentamista koskevaan suunnitteluun. Lisäksi asetusta sovelletaan näitä töitä koskevan rakennushankkeen valmisteluun ja suunnitteluun. Työturvallisuuslain mukaan turvallisuuskoordinaattori tulisi nimetä kaikkiin sellaisiin rakennushankkeisiin, joihin liittyy erityisiä turvallisuusriskejä, esimerkiksi kun hankkeeseen tarvitaan viranomaisen lupa. Mahdolliset turvallisuusriskit ovat edellytys turvallisuuskoordinaattorin nimeämiselle, vaikka viranomaisen lupaa ei tarvittaisi. Turvallisuuskoordinaattorin nimeäminen ei vähennä päätoteuttajan ja suunnittelijoiden vastuita. Rakennuttajan tehtävä on varmistaa, että turvallisuuskoordinaattori huolehtii hänelle kuuluvista tehtävistä.

Turvallisuuskoordinaattorin on osallistuttava henkilökohtaisesti rakennushankkeen aikana järjestettäviin kokouksiin sekä huolehdittava, että niissä edellytetyt työturvallisuutta koskevat velvoitteet hoidetaan. Turvallisuuskoordinaattorin on varmistettava, että hankkeen eri osapuolet tekevät yhteistyötä työturvallisuutta koskevissa asioissa. Korjausrakentamishankkeissa ja kunnossapitotöissä on noudatettava edellä mainittuja määräyksiä soveltaen niitä hankkeen laajuuden ja vaatavuuden mukaan. Korjausrakentamisessa ja kunnossapidossa turvallisuuskoordinaattorin tehtävät liittyvät ensisijaisesti hankkeen valmisteluun ja suunnitteluun. On järkevää, että turvallisuuskoordinaattorina toimii sama henkilö hankkeen suunnittelusta toteutuksen loppuun saakka.

Työturvallisuusvastuu taloyhtiön ja urakoitsijan yhteisellä rakennustyömaalla

Rakennustyömaalla päätoteuttajan on huolehdittava yhdessä urakoitsijoiden kanssa töiden yhteensovittamisesta ja työturvallisuudesta ja yhteisen työpaikan työsuojeluriskit tulee ratkaista yhteisen toimenpitein. Lähtökohtaisesti velvoite työsuojelun organisoinnista yhteisellä rakennustyömaalla koskee pääasiallista määräysvaltaa käyttävää työn-

antajaa. Työturvallisuuslain 51 §:n mukaan velvoitteena on huolehtia:

- 1) työpaikalla toimivien työnantajien ja itsenäisten työnsuorittajien toimintojen yhteensovittamisesta;
- 2) työpaikan liikenteen ja liikkumisen järjestelyistä;
- 3) työpaikan yleisestä turvallisuuden ja terveellisuuden edellyttämästä järjestyksestä ja siisteydestä;
- 4) muusta työpaikan yleissuunnittelusta; ja
- 5) työolosuhteiden ja työympäristön yleisestä turvallisuudesta ja terveellisyydestä

Työturvallisuuslain 52 §:n mukaan yhteisellä rakennustyömaalla on pääurakoitsijan asemassa olevan työnantajan tai, jos sellaista ei ole, rakennushanketta johtavan tai valvovan rakennuttajan tai muun henkilön huolehdittava edellä mainituista velvoitteista sekä siitä, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville eikä muillekaan työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille.

Taloyhtiö joutuu konkreettiseen vastuuseen, jos pääurakoitsijan asemassa olevaa työnantajaa ei ole nimetty. Taloyhtiön intressissä on sopia päävastuullisesta urakoitsijasta sekä varmistaa sopimuksissa, että työsuojelovelvoitteet tulee hoidettua urakoitsijoiden yhteistyöllä. ■



KUKA KORJAA ASUNNON VAURIOT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ?

Vuokrasuhteen päättymiseen liittyy vaiheita, joissa vuokrasuhteen osapuolten sukset voivat mennä ristiin. Tavanomaisesta kulumisesta poiketen vuokra-aikana huoneistolle tuottamuksellisesti tai jopa tahallisesti aiheutetut vauriot voidaan korjata vuokralaisen kustannuksella. Sujuvimmin asia hoituu toteamalla vikakohtat yhdessä ja sopimalla jatkotoimenpiteistä.

Aina yhteisymmärrystä ei kuitenkaan löydy. Silloin ratkaisevaan asemaan nousee vuokranantajan kyky esittää näyttöä vaurioitumisen ajankohdasta. Vuokranantajan kannalta on oleellista varmistaa, että huoneiston kunnossa ei ole tapahtunut merkittävää heikentymistä vuokrasuhteen aikana. Jos huoneisto on kunnossa ja vuokrat maksettu, vuokranantajan tulee palauttaa vuokralaiselle tämän suorittama vakuus viipymättä.

Vakuuden palauttaminen edellyttää huoneiston kunnan tarkastamista

Vakuuden palauttamisen ajasta ei ole laissa tarkempaa määräystä, mutta aika ei normaalitilanteessa voine olla muutamaa päivää pidempi. Vuokralaisen kannalta vakuuden palauttamisen viivästyminen on ongelmallista, koska usein vakuus on tarpeen asettaa myös uuden vuokrahuoneiston vuokranantajalle.

Huoneiston kunnan tarkastaminen kannattaa pyrkiä järjestämään yhteisen loppukatselmuksen muodossa, jossa vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhdessä todeta mahdolliset puutteet ja sopia siitä, miten ne mahdollisesti korjataan. Esimerkiksi puutteet muuttosiivouksessa vuokralainen voi useimmiten helposti oikaista itse ilman, että tätä varten on tarve pidättää vakuutta.

Tavanomaista kulumista?

Jos huoneiston pinnoitteissa, kiinteissä kalusteissa tai muissa vuokrahuoneistoon kuuluneissa varusteissa havaitaan kulumaa tai vaurioita, tulee arviotavaksi ovatko jäljet niin sanottua tavanomaista kulumista vai ovatko ne vuokralaisen tai tämän luvalla huoneistossa oleskelleiden tuottamuksesta aiheutuneita.

Tavanomaiseksi kulumiseksi on katsottu mm. pienet naarmut ja kolhut kalusteissa, tavanomaisesta sisustuksesta aiheutuneet taulujen ja kalusteiden kiinnitysreiät seinissä ja haalistumajäljet tapetissa sekä sänkyjen tai muiden huonekalujen aiheuttamat painaumat tai värjäymät lattiamateriaalissa. Normaalisti huoneiston käyttämisestä aiheutunutta kulumista ei voi huolellisestikaan toimien täysin estää. Vuokralaiselta ei voi pidättää vakuutta normaalin kulumisen jälkien korjaamiseen, ellei asiasta ole toisin sovittu.

Muut vauriot ja näyttötaakan jakautuminen

Vuokranantajalla on näyttötaakka siitä, että vuokralaisen aiheuttamiksi väitetyt vauriot ovat syntyneet juuri kyseisen vuokralaisen aikana. Jos vuokranantaja väittää, että huoneiston parketti on turmeltunut vuokralaisen huolimattomuuden seurauksena, vuokranantajan tulee osoittaa, että parketti on ollut vahingoittumaton silloin, kun huoneiston hallinta on siirtynyt vuokralaiselle. Sillä, kuka huoneistoa on tosiasiallisesti vaurioittanut, ei ole merkitystä. Lain mukaan vuokralainen vastaa vuokranantajalle myös vieraidensa aiheuttamista vahingoista.

Näyttönä toimii tyypillisimmin vuokrauksen alussa tehty huoneiston alkutarkastus, jossa huoneiston kuntoa on voitu dokumentoida joko kirjallisesti lomakkeen muodossa, valokuvin tai videokuvaamalla. Alkutarkastuksessa kannattaa selvästi merkitä uudet tai uudenveroiset huoneiston osat sekä kuvata mahdollisimman tarkoin pintojen ja kalusteiden kunto. Hyvin yleisluontoisesta tarkastusdokumentista ei yleensä jää riittävää todistetta, kun pitää selvittää jonkin tietyn huoneiston osan kuntoa hallinnanluovutushetkellä.

Annika Kempainen, asianajaja

Jos vuokranantaja väittää, että huoneiston parketti on turmeltunut vuokralaisen huolimattomuuden seurauksena, vuokranantajan tulee osoittaa, että parketti on ollut vahingoittumaton silloin, kun huoneiston hallinta on siirtynyt vuokralaiselle.

Mikäli vuokranantaja pystyy osoittamaan huoneiston kunnan heikentyneen tavanomaista kulumista enemmän, on vuokralainen vastuussa vahingoista, ellei tämä pysty osoittamaan vaurioitumisen jostain muusta kuin omasta tuottamuksesta. Käytännössä vuokralainen on voinut – osin menestyksellä – vedota esimerkiksi siihen, että vaurioituminen on aiheutunut vuokranantajan valitsemasta heikkolaatuisesta materiaalista, joka ei kestä normaalia käyttöä.

Vuokralaisen korvattavina on pidetty muun muassa lasten piirroksia seinäpinnoilla, koirien aiheuttamia vaurioita, kovalla iskulla syntyneitä jälkiä, laitteiden väärästä käytöstä aiheutuneita rikkoutumisia

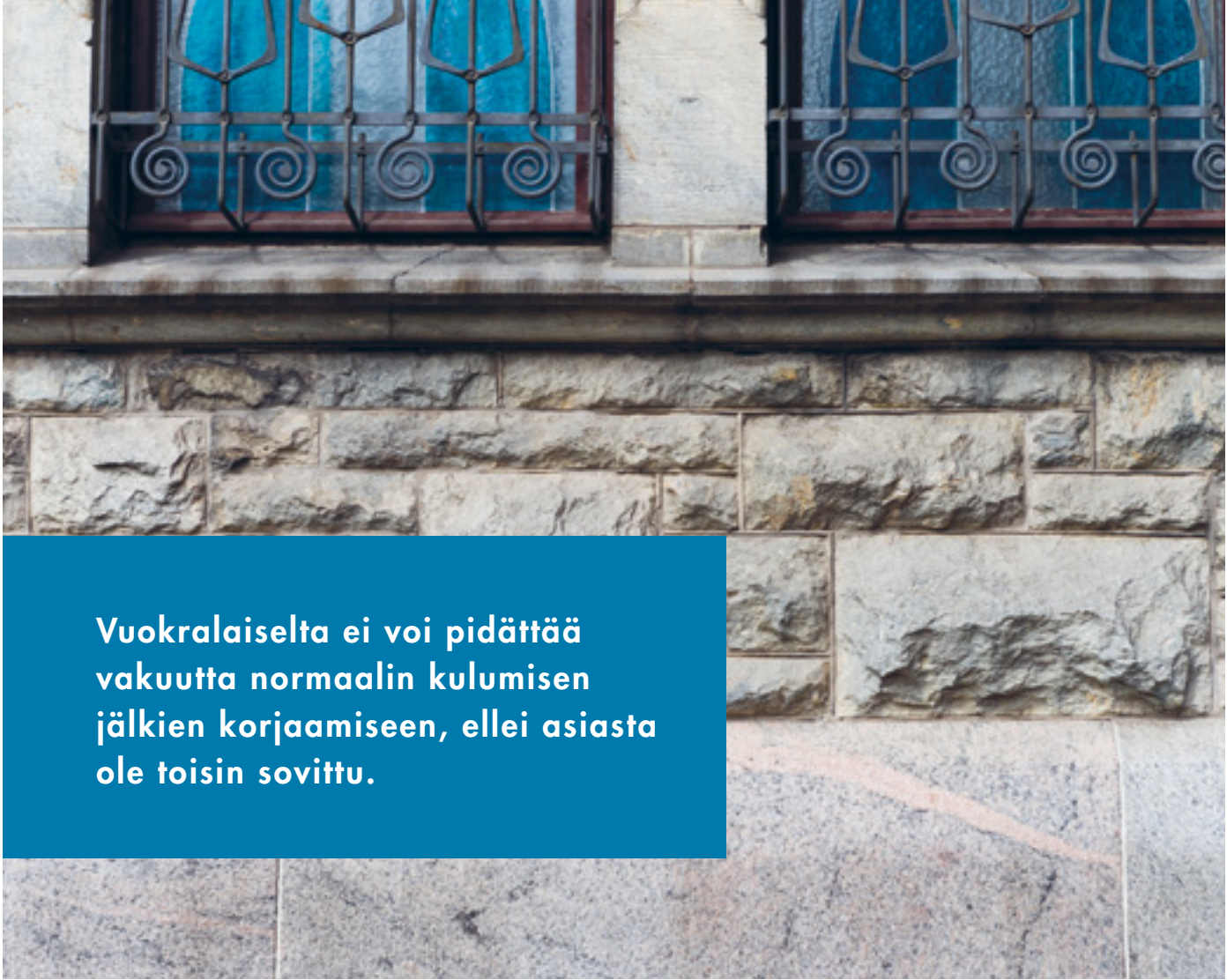


tai pinnoitteiden pilaamista väärällä käsittelyllä (esimerkiksi parketin pesu liiallisella vesimäärällä). Myös kokonaan laiminlyöty tai selvästi puutteellisesti tehty loppusiivous mahdollistavat vakuuden käyttämisen siivouksen tilaamiseen.

Vakuuden käyttäminen

Jos lopputarkastuksessa on havaittu vuokralaisen vastuulle kuuluva vika, jonka osalta vuokranantaja pidättää vakuutta, on vuokralaiselle annettava viipymättä tieto vakuuden pidättämisestä ja sen syystä. Vuokralaisen vastuu ei rajoitu vakuuden määrään. Jos vahingon korjaaminen maksaa enemmän,

jatkuu...



Vuokralaiselta ei voi pidättää vakuutta normaalin kulumisen jälkien korjaamiseen, ellei asiasta ole toisin sovittu.


ylimenevää summaa voidaan vaatia vuokralaiselta viime kädessä oikeusteitse. Vian korjauttamisen jälkeen vuokralaiselle tulee toimittaa selvitys vakuuden käyttämisestä ja palauttaa mahdollisesti käyttämättä jäänyt osuus vakuudesta. Vakuus on vuokralaisen omaisuutta eikä vuokranantajalla ole oikeutta pitää sitä hallussaan tarpeettomasti.

Käytännössä riitatilanteita on aiheutunut siitä, että vuokranantaja vaihdattaa esimerkiksi vuokralaisen koiran naarmuttaman lattiapinnoitteen vuokralaisen kustannuksella, vaikka pinnoite olisi ollut muutoinkin jo käyttöikänsä loppupuolella. Tarkoitus ei ole, että vuokranantaja hyötyy vuokralaisen kustannuksella – siksi vuokralaiselta pidettäväs- tä vakuuden määrästä tulee vähentää vuokrananta- jan hyödykseen saama tasonparannus.

Takaajan asema

Vakuus on yleensä erilliselle tilille talletettu rahamäärä, mutta vakuudeksi voidaan kelpuuttaa myös kolmannen henkilön antama takaus. Taka- us on takaajan vuokranantajalle antama sitoumus

vastata vuokrasopimuksen velvoitteista. Taka- us voidaan liittää vuokrasopimukseen vakuuslau- sekkeena, jonka mukaan nimetyt henkilöt takaav- at omavelkaisesti vuokrasopimuksen velvoitteet. Lausukkeeseen voidaan kirjata, mikä on takuusum- man enimmäismäärä. Asuinhuoneiston vuokrauk- sesta säädetyn lain mukaan vakuuden määrä voi olla enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaa- va määrä. Liikehuoneistoissa enimmäismäärää ei ole rajattu muutoin kuin toteamalla, että vakuu- den tulee olla kohtuullinen. Korkein oikeus on an- tanut takaajan asemaa selkeyttävän ennakkoratkai- sun 19.12.2017 nro 91. Korkein oikeus linjasi siinä, että takaajan vastuu voi olla asuinhuoneiston vuok- rasopimuksen velvoitteita taattaessa laajempi kuin lain mukainen kolmen kuukauden vuokria vastaa- va määrä, koska takaus on takaajan ja vuokranan- tajan välinen sitoumus eikä siihen siten sovelleta huoneenvuokralakien mukaisia rajoituksia. Takaaj- an kannalta on siksi tärkeää rajata vastuuta takaus- sitoumuksessa. ■



Vuokralaisista ja vuokranantajista pidetään hyvää huolta

Nina Kainulainen, toimittaja

Vuokrasuhteissa vastuita ja velvollisuuksia on sekä vuokralaisella että vuokranantajalla. Suomen Vuok- ranantajat ry edustaa yksityisiä vuokranantajia ja antaa jäsenilleen neuvontaa vuokrasuhteisiin liit- tyvissä asioissa sekä erilaisissa ongelmatilanteissa. Vuokralaisia valtakunnallisesti edustava Vuokralai- set VKL ry tekee aktiivisesti yhteistyötä viranomai- ten ja muiden järjestöjen kanssa jakamalla asiantun- tijuuttaan myös kiperissä tilanteissa. Asuntoihin liittyvissä korvausasioiden käsittelyissä molemmat järjestöt kannattavat avoimuutta ja sopua.

– Sopiminen on aina järkevämpää kuin riiteleminen. Autamme selvittämään esimerkiksi mikä on asun- non normaalia kulumista ja mikä ei. Tyypillisimpiä korvauskohteita ovat lemmikkien aiheuttamat vahingot, kuten vauriot ovenpielissä, kynnyksissä tai lattioissa. Lisäksi lasten piirroksia seinissä tai repeä- mät tapetissa ovat yleisiä vaurioita, joihin vuokran- antajat hakevat korvauksia vuokralaisilta, Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenille lakineuvontaa antava yhdistyksen päälakimies **Sanna Hughes** kertoo.

Suomen Vuokranantajat ry on laatinut yhdessä Vuokralaiset ry:n ja Kiinteistöliiton kanssa oppaan, jossa listataan tarkemmin vaurioita, jotka määritel- lään normaaliksi kulumiseksi. Vuokralaisen vastu- ulla on suorittaa kohtuullinen korvaus itse aiheu- tetuista vaurioista. Vuokranantaja ei voi myöskään vaatia asunnon korjaamista paremmaksi kuin mikä on ollut lähtökohta – asunnon tasonparannus ei ole vuokralaisen vastuulla.

Vuokralaiset VKL ry:n toiminnanjohtaja **Anne Viita** kertoo, että heihin otetaan yhteyttä enimmäkseen vakuuden pidättämiseen ja asunnon kuntokysy- myksiin liittyvissä asioissa. Yhdistys tarjoaa mak- sutonta neuvontaa jäsenilleen, mutta kaikki neu- voja tarvitsevat voivat saada ajankohtaista tietoa asumisesta ja vuokralaisten oikeuksista. Toisinaan myös vuokranantajat ottavat yhteyttä asioissa, jois- sa heidän omat tietonsa eivät riitä.

– Suosittelemme aina kirjallisen alkutarkastuk- sen tekemistä yhdessä vuokralaisen kanssa ja lop- putarkastusta vuokrasuhteen päättyessä. Käymme yhdessä läpi mitä on tapahtunut ja ovatko mah- dolliset vauriot ilmaantuneet pitkän ajan myötä. Korjaustarpeiden ilmaantuessa uusi asukas voi saa- da vuokranalennusta vaurioiden korjaamisen ajalta tai edelliseltä asukkaalta voidaan vaatia menetettyä vuokratuloa, jos asunto täytyy pitää tyhjänä perus- teellisemmän remontin vuoksi.

Suomen Vuokranantajat ry ja Vuokralaiset VKL ry ovat neljän muun järjestön kanssa laatineet ohjeen vuokra- vällittäjälle, vuokranantajalle, vuokralaiselle ja isän- nöitsijälle tilanteisiin, joissa ei saada täyttä selvyyttä asunnon korjauksen korvausvastuusta. Lisäksi Suomen Vuokranantajat ry:n jäsenet voivat hankkia edullisem- paan jäsenhintaan Vuokrakodin huolto-oppaan, joka kertoo konkreettisin esimerkein mitä asioita vuokrasuh- teen aikana tulisi hoitaa. ■



TALOYHTIÖN TALOUSARVIO JA KUSTANNUSTEN JAKAUTUMINEN

Päätösvalta asunto-osakeyhtiöissä kuuluu yhtiökokouksissa sitä käyttäville osakkaille. Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätetään muun muassa talousarviosta ja sen mukaan osakkailta perittävästä yhtiövastikkeesta. Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitellään myös hallituksen selvitys yhtiön rakennusten kunnossapidosta seuraavien viiden vuoden aikana.

Petteri Kuhanen, asianaaja
Matti Kasso, asianaaja

Talousarvio on ennustamista, eikä siinä vaiheessa jälkiviisautta ole tarjolla. Hyvä hallitus selviää kyllä tästäkin.

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta, johon kuuluu kiinteistön ja rakennuksen ylläpito yhtiökokouksen päätösten ja talousarvion mukaisesti. Pääperiaate on, että hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen aina, kun asia vaikuttaa olennaisesti osakkaiden maksuvelvollisuuteen. Jos talousarviossa on jo valmiiksi varattu varoja korjauksiin, voidaan ne toteuttaa talousarvion puitteissa ilman erillistä päätöstä yhtiökokoukselta.

Mikä on olennainen vaikutus, arvioidaanko sitä suhteellisesti vai absoluuttisesti? Pienessä yhtiössä jo vaikkapa 10 000 euron ylimääräinen korjauskulu voi olla olennainen suhteellisesti, mutta ei välttämättä absoluuttisesti, varsinkin jos syntynyt kustannus on käyttötarkoitukseensa nähden kohutuullinen. Olennainen ei siis ole kaikille sama. Suurissa yhtiöissä se on suurempi, pienissä pienempi.

Yllätyksiin on viisasta varautua

Ellei suunnitelmissa ole pitkävaikutteisia ”miljoonaremontteja”, kuten vesikatto-, julkisivu-, hissi- tai käyttövesi- ja viemäriremontteja, kohdistetaan budjetissa varatut kustannukset kunnossapitotarveselvityksen mukaisiin toimenpiteisiin. Ja hyvä näin. Siitähän kokouksissa paljon puhutaan – mitä tehdään tänä vuonna, vuoden päästä tai ei toteuteta ollenkaan.

Talousarvio valmistellaan marras-joulukuussa ja vahvistetaan tavallisesti seuraavan vuoden touko-kesäkuussa pidettävässä yhtiökokouksessa, jolloin budjettivuottakin on kulunut jo kuukausia. Lokakuussa talousarvio onkin jo melkein vuoden vanha, tai niin on ainakin sen pohjana ollut tieto.

Missä siis kulkee raja, jossa hallituksen on kutsuttava ylimääräinen yhtiökokous päättämään korjauksesta, joka piti toteuttaa vasta vuoden päästä tai päättämään taloyhtiön puskurirahan käyttämistä kokonaan ennakoimattomaan korjaukseen? Lokakuussa tällaisia menoja on voinut kumuloitua jo useampia.

Talousarvio saattaa ennakoimattomien olosuhteiden takia muuttua kovinkin virheelliseksi. Esimerkiksi luminen talvi lisää talvikunnossapitokustannuksia reippaasti. Siksi on hyvä varautua sattumanvaraisiin kustannuksiin päättämällä yhtiökokouksessa antaa hallitukselle tarpeen vaatiessa mahdollisuus periä 1-2 kuukauden ylimääräinen yhtiövastike ilman uutta yhtiökokousta.

Jos taas käy toisin päin, eli esimerkiksi korjauksiin varatuista varoista tai talvikunnossapitokustannuksista jää yli, tämä ei lisää hallituksen valtuuksia käyttää varoja muihin tarkoituksiin. Vaarallisia ovat tässä suhteessa ei-välttämättömät perusrakennukset. Jos hallitus esimerkiksi päättää käyttää



lämmityskuluista säästyneitä euroja pihan ehostamiseen, ollaan vaarallisilla vesillä. Sen sijaan yllättävään vesivahinkokorjaukseen varoja voi käyttää.

Ennakointi ja avoimuus hyvän hallintotavan perustana

Hyvään hallintotapaan kuuluu avoimuus. Mikäli hallitus epäilee oman toimivaltansa ylittymistä päätöksenteossa, on päätöstä edellyttävä asia hyvä viedä yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Viisas siis varoo.

Hallitus voi tehdä kiireellisiä päätöksiä toimivaltansa puitteissa, vaikka niillä olisikin oleellista vaikutusta osakkaiden maksuvelvollisuuteen. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi äkillisissä vesivahingoissa tai laiterikoissa, joissa vaurioituneet rakenteet on korjattava myös suuremman vahingon estämiseksi. Tällaisissa tilanteissa hyvään hallintotapaan kuuluu asiasta tiedottaminen osakkaille lain edellyttämällä tavalla.

Talousarvion ja korjaussuunnitelman ulkopuolelle jää myös sellaisia korjauksia, joissa joudutaan pohtimaan yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuun ja yhtiön ennallistamisvastuun rajaa. Monissa taloyhtiöissä on linjattu, että yhtiö osallistuu muun muassa märkätilojen vedeneristeen uusimiseen, kun osakas tekee asunossaan remonttia. Nämä eivät aiheuta kovin suuria kustannuksia.

Yllätyksiä voi sen sijaan tulla vastaan silloin, jos osakkaan aloittamassa remontissa paljastuu, että vedeneriste on pettänyt jo aikaisemmin ja rakenteissa onkin taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleva vaurio. Koska yhtiön on tällöin ennallistettava myös muuten osakkaan vastuulla olevat pinnat, kustannukset ovat lopulta moninkertaiset pelkän vedeneristeen uusimiseen verrattuna. Tämä voi olla talousarvioon kuulumaton kustannus, jota yhtiö ei voi välttää maksamasta. ■

TALVIAJAN RISKIT JA VASTUUT TALOYHTIÖSSÄ

Talvi tuo tullessaan monia vastuuta lisääviä tekijöitä taloyhtiöihin ainakin, mikäli talvi on perinteinen suomalainen talvi. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on syytä viimeistään marraskuussa varmistua siitä, että kaikki talviajan riskit ja vastuut on riittävästi huomioitu.

Ari Kanerva, asianajaja

Taloyhtiöitä ja niiden hallintoa velvoittava, turvallisuuteen tähtäävä lainsäädäntö on kattava. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa kiinteistönomistajan pitämään rakennuksen sellaisessa kunnossa, että se täyttää muun muassa terveellisuuden ja turvallisuuden sekä käyttökelpoisuuden vaatimukset. Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta puolestaan asettaa velvollisuuden pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalkakulkua haittaava lumi ja jää sekä velvoittaa huolehtimaan liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä. Järjestyslaki puolestaan velvoittaa huolehtimaan siitä, ettei rakennuksesta putoava lumi tai jää aiheuta vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.

Sopimusten sopiminen ja niiden valvonta

Kun talven vastuisiin varaudutaan, ensimmäinen tarkistettava asia on se, että taloyhtiön sopimukset niin isännöintiin kuin huoltotoimeen liittyen ovat sellaisessa kunnossa, että talviajan vastuisiin liittyvät asiat ovat riittävän yksityiskohtaisesti sopimuksissa sovittuina. Taloyhtiön hallituksen velvollisuuksiin kuuluu kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidon asianmukainen järjestäminen, mikä käytännössä tarkoittaa nimenomaan tehtävien ja vastuiden järjestämistä sopimuksella eri tahojen hoidettavaksi ja vastuulle.

Taloyhtiön muistilista talven riskien ja vastuiden huomioimiseksi

- Rakennuksen terveellisyydestä ja turvallisuudesta huolehtiminen.
- Liukkauden torjuminen ja puhtaus jalkakäytävillä.
- Katolle kertyvän lumen ja jään putoamisen ehkäiseminen.
- Tehtävien ja vastuiden jakaminen sopimuksilla isännöitsijän ja huoltoyhtiön kanssa.
- Nopea reagoiminen turvallisuusriskeihin yllättävien sääolosuhteiden aikana.
- Riskialttiiden alueiden eristäminen tai rajaaminen poikkeustilanteissa.
- Vahingonkorvausvastuu ja ennaltaehkäisevän toiminnan selvitys vahinkotilanteessa.

Kiinteistöhoitosopimuksessa tulee esimerkiksi riittävän tarkoin sopia siitä, kuinka usein huoltoyhtiöllä on velvollisuus missäkin tilanteessa valvoa esimerkiksi kattolumien ja räystäsjäiden kertymistä tai jalkakäytävän liukkauden torjunnan tasoa. Edelleen keskeistä sopimuksilla on velvoittaa huoltoyhtiö toimimaan riittävällä tavalla muun muassa liukkauden torjumiseksi.

Kun sopimukset on laitettu kuntoon, on tärkeää seurata, että sopijapuolet myös noudattavat niitä. Taloyhtiön hallituksen tehtävänä on valvoa, että isännöitsijä noudattaa omaa sopimustaan, mutta vielä tärkeämpää talvikunnossapitoon liittyen on se, että isännöitsijä valvoo, että huoltoyhtiö noudattaa omaansa. Käytännössä on tärkeää seurata sääolosuhteita ja varmistua erityisen vaarallisissa sääolosuhteissa siitä, että huoltoyhtiö noudattaa sopimusta esimerkiksi liukkauden torjunnassa tai vaarapaikkojen merkitsemisessä ja niille pääsyn estämisessä.

Poikkeustilanteisiin reagoiminen

Kiinteistönomistajan edellä kuvattu lainsäädäntöön perustuva vastuu on varsin ankaraa. Kiinteistönomistajan velvollisuutena on vahinkotilanteessa näyttää toteen se, että se on kaikin mahdollisin tavoin huolehtinut omista velvollisuuksistaan. Näyttötaakka on siis käännetty, mikä ankaroiittaa kiinteistön omistajan vastuuta normaalista vahingonkorvausvastuusta.

On tärkeää, että kiinteistönomistaja eli käytännössä sen hallitus ja isännöitsijä reagoivat aktiivisesti poikkeusolosuhteisiin ja -tilanteisiin. Mikäli kiinteistönomistajan olisi tullut havaita uhkaava vaaratilanne ja se on jättänyt reagoimatta siihen, kiinteistönomistaja voi joutua vastuuseen, vaikka sopimukset ja niiden rutiinivalvonta olisivatkin olleet kunnossa. Tämän vuoksi esimerkiksi poikkeuksellisen liukkaat, vielä hiekoittamattomat jalkakäytävät tulee merkitä ja puomein rajata niille pääsy. Myös sellaiset alueet, joille akuutisti uhkaa tippua lunta tai jäätä, tulee tehokkaasti eristää.

Puomeilla ei kuitenkaan voida estää liikkumista jalkakäytävillä tai yleisesti kulkemiseen käytetyillä reiteillä koko talven ajaksi, eikä vastuuta voi välttää myöskään merkitsemällä koko kiinteistön alue "Ei talvikunnossapitoa" -kylteillä.



Vahingonkorvaus- ja rikosvastuu

Kiinteistönomistajan eli taloyhtiön vastuu on vahingonkorvausvastuuta vahingonkärsijälle. Viimeistään vahingon sattuessa taloyhtiön on ryhdyttävä huolellisesti selvittämään sitä, miten yhtiössä on toimittu ennen vahinkotilannetta.

Hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuu on paitsi vahingonkorvausvastuuta myös rikosoikeudellista vastuuta. Rikosnimikkeinä voivat olla esimerkiksi vammantuottamus tai kuolemantuottamus. Rikosoikeudellisessa vastuussa näyttövelvollisuus syyllisyydestä on syyttäjällä, joten rikosoikeudellinen vastuu on helpommin torjuttavissa kuin vahingonkorvausvastuu. ■

MUISTA REKLAMOIDA – AJOISSA JA RIITTÄVÄSTI

Asunto-osakeyhtiö kokee elinkaarensa aikana erilaisia rakennushankkeita. Ensin edessä on asunto-osakeyhtiön ja sille kuuluvan rakennuksen rakentamista koskeva urakkasopimus, jonka asunto-osakeyhtiö ja rakennuksen rakentava urakoitsija solmivat. Tähän urakkasopimukseen sovelletaan pääsääntöisesti rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja, YSE 1998.

Kirsi Alppi-Takinen, varatuomari

Myöhemmin rakennuksen elinkaaren aikana asunto-osakeyhtiöllä on edessään suuret korjausrakennushankkeet muun muassa vesi- ja viemäriverkostojen sekä julkisivujen saneeraamiseksi. Näitäkin korjaushankkeita koskevat urakkasopimukset tehdään edelleen asunto-osakeyhtiön ja urakoitsijan välillä noudattaen pääsääntöisesti rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja, YSE 1998.

YSE:n mukainen vastuu urakkasopimuksesta

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa urakasuorituksen vastaanottamisen jälkeinen urakoitsijan vastuu asunto-osakeyhtiölle jakaantuu takuuajan virhevastuuseen ja takuuajan jälkeiseen virhevastuuseen. YSE:n mukainen takuuajan vastuu on kaksi vuotta siitä päivästä, jolloin rakennushanke on hyväksytty vastaanottotarkastuksessa vastaanotettu. Koska urakoitsijan tulee korjata kustannuksellaan ne virheet, jotka urakasuorituksessa takuuajana ilmenevät, on tärkeää, että asunto-osakeyhtiö reklamoi urakoitsijalle viipymättä tällaisista takuuajana ilmenevistä virheistä.

YSE:n mukainen takuuajan jälkeinen vastuu on urakoitsijan eduksi rajoitetumpi kuin takuuajan vastuu. Siksi takuuajan päättyessä järjestettävään takuutarkastukseen tulee kiinnittää asunto-osakeyhtiössä erityistä huomiota. Takuutarkastus on viimeinen hetki, jolloin asunto-osakeyhtiö voi esittää urakoitsijalle takuuajan vastuuseen perustuvia vaatimuksia.

Takuuajan jälkeen urakoitsija on vastuussa virheistä ja niiden korjaamisesta kymmenen vuotta urakan vastaanottotarkastuksesta lukien. Jotta asunto-osakeyhtiö voi saada urakoitsijan vastuuseen

takuuajan jälkeisenä aikana, tulee asunto-osakeyhtiön kyetä näyttämään toteen, että virhe johtuu urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai että kyseessä on sovitun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti. Lisäksi asunto-osakeyhtiön tulee pystyä osoittamaan, että virhettä ei ole voitu havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuutarkastuksessa. Tällaisista takuuajan jälkeen ilmi tulevista virheistä tulee myös reklamoida urakoitsijalle viipymättä siitä, kun virhe on asunto-osakeyhtiössä havaittu. Kymmenen vuoden kuluttua vastaanottotarkastuksesta urakoitsija vapautuu urakasuoritukseen liittyvistä vastuistaan.

Reklamoi viivyttelämättä

Reklamaation tekemiselle ei ole määrätty mitään tiettyä ehdotonta määräaikaa. Lainsäädännössä on kuitenkin yleisesti edellytetty, että reklamaatio tulee tehdä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden perusteella kohtuullinen reklamaatioaika on osittain tapauskohtainen, mutta käytännössä on suositeltavaa, että reklamaatio tehdään kustakin ilmi tulevasta virheestä mahdollisimman ripeästi – viipymättä. Viivyttely reklamaation tekemisessä voi pahimmillaan johtaa siihen, että asunto-osakeyhtiö menettää oikeuden vedota seikkaan virheenä ja urakoitsija vapautuu korjausvastuustaan.

Varmuuden vuoksi on myös tärkeää muistaa, että asunto-osakeyhtiön ei kannata jäädä odottamaan niin sanottua 10-vuotistarkastusta, jossa niputetaan ja reklamoidaan kerralla useampia jo aiemmin ilmi tulleita virheitä. Tämä 10-vuotistarkastus ja sen perusteella aiemmin ilmi tulleiden virheiden korjaaminen voi olla hyvää palvelua urakoitsijan taholta, mutta lainsäädäntöön ja YSE-ehtoihin se ei perustu,



eikä se näin ollen varmuudella takaa riittävää turvaa asunto-osakeyhtiölle saada virheet korjattua.

Reklamaatiot on aina hyvä tehdä todisteellisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että asunto-osakeyhtiö tekee urakan tilaajana nimissään reklamaation urakoitsijalle kirjallisesti. Reklamaatiossa on tärkeä ilmoittaa, mitä seikkaa väitetty virhe koskee, miten se ilmenee ja mitä sen perusteella vaaditaan. Toki vaatimuksia on mahdollista tarkentaa ja täydentää myöhemmin, esimerkiksi eurojen osalta. Reklamaatiosta tulee kuitenkin käydä ilmi, minkä seikan tilaaja kokee virheeksi ja mitä vaatimuksia sen perusteella ollaan esittämässä. Jos asian selvittäminen pitkittyy ja mutkistuu, asunto-osakeyhtiön tulee muistaa uudistaa reklamoitu vaatimus vähintään kolmen vuoden välein. Näin saadaan turvattua se, että vaatimus ei vanhentumislain perusteella pääse vanhentumaan.

Asuntokauppalain mukainen vastuu

Asuntokauppalaki säätää perustajaosakkaan eli myyjän virhevastuusta ostajiin eli uusiin osakkaisiin ja myös asunto-osakeyhtiöön nähden, koska asunto-osakeyhtiöllä on ostajien sijaan oikeus vedota sellaisiin virheisiin, jotka ilmenevät sen kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Tällöin perustajaosakas, eli myyjä, ei voi vedota edukseen urakan yleisiin sopimusehtoihin eikä niiden sisältämiin urakoitsijan eduksi tehtyihin edellä todettuihin vastuun rajoitusehtoihin. Siksi uudistuotannon osalta urakoitsija vastaa asunto-osakeyhtiölle ja ostajina oleville osakkaille mahdollisista rakentamisen virheistä 10 vuoden ajan.

Oikeuskäytännössä on linjattu (Korkein Oikeus KKO 1997:209), että tämä perustajaosakkaan, eli myyjän, vastuu asunto-osakeyhtiölle ja asunnon os-

taneille osakkaille loppuu kymmenen vuoden kuluttua siitä yhtiökokouksesta, jossa perustajaosakas luovuttaa asunto-osakeyhtiön hallinnon osakkeestajille ja yhtiölle valitaan uusi osakkeen ostajista koostuva hallitus (ns. hallinnonluovutuskokous).

Myös uudistuotannon osalta on kuitenkin tärkeää, että asunto-osakeyhtiö reklamoi mahdollisista vuositarkastuksen jälkeen ilmi tulevista virheistä perustajaosakkaalle jo aiemmin todetusti kohtuullisen reklamaatioajan kuluessa – käytännössä viipymättä – ja aina todisteellisesti sitä mukaa, kun näitä virheitä asunto-osakeyhtiössä ilmenee. Missään nimessä ei ole tarkoitus, että asunto-osakeyhtiö jää rauhasa odottelemaan perustajaosakkaan ehkä markkinoimaa niin sanottua 10-vuotistarkastusta, jossa virheet sitten niputetusti esitetään rakentajan korjattavaksi. Vain ennen vuositarkastusta ilmi tulevista virheistä voi reklamoida kerralla vuositarkastuksessa, mikäli kyse on sellaisesta tilanteesta, että sen korjaaminen voi odottaa vuositarkastukseen.

Toimi ajoissa

Jos tämä artikkeli pitäisi kiteyttää yhteen lauseeseen, se olisi: toimi mieluummin liian aikaisin kuin liian myöhään, kun kyseessä on reklamaatio. Näin välttytään turhilta erimielisyyksiltä siitä, onko reklamaatio tehty ajallisesti ja sisällöllisesti oikein ja päästään keskittymään varsinaiseen ongelmaan eli siihen, miten esiin tullut virhe saadaan asianmukaisesti korjattua. Tarvittaessa isännöitsijä ja asunto-osakeyhtiön hallitus voivat käyttää reklamaation tekemisessä myös asiantuntija-apua. Näin saadaan turvattua, että virheilmoitus hoituu ajallisesti ja asiallisesti asunto-osakeyhtiön edut parhaalla mahdollisella tavalla huomioiden. ■



CASE KAARENHALTIA JA LOUHELAN HUOLTO:

TÄYDENNYSRAKENTAMISHANKE VAATII YHTEISIÄ SOPIMUKSIA JA AIKAA

As Oy Kaarenhaltian ja Louhelan Huolto Oy:n tontit sijaitsevat Louhelassa, Vantaalla. Louhela on pääosin vuosina 1965–1968 rakennettu asuinalue Myyrmäen kaupunginosan koilliskulmassa, Vantaankosken radan itäpuolella. As Oy Kaarenhaltian taloyhtiöön kuuluu seitsemän vuonna 1966 valmistunutta asuinkerrostaloa. Meneillään olevan täydennysrakentamishankkeen tavoitteena on saada asemakaavamuutoksella lisää asuinrakennusoikeutta, joka voitaisiin myydä.

Jaakko Kanerva, asianajaja

Taloyhtiön rakennukset sijaitsevat yhdellä isolla 38 533 neliömetrin kokoisella tontilla. Louhelan Huollon 3 064 neliömetrin kokoisella tontilla sijaitsee sen vuonna 1966 valmistunut toimisto- ja huoltorakennus. As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy aloittivat yhdessä täydennysrakentamisen mahdollisuuksien alustavan selvittämisen vuonna 2016. Hankkeessa on mukana alue, johon kuuluu taloyhtiön tontista laaja, noin 5 300 neliömetrin autopaikka-alue ja Louhelan Huollon tontti kokonaan. Hankkeeseen kuuluu myös Louhelan Huollon nykyisen toimisto- ja huoltorakennuksen purku ja uusien tilojen rakentaminen alueelle.

Yhteisillä sopimuksilla kohti maalia

Taloyhtiö ja Louhelan Huolto olivat olleet alustavassa yhteydessä Vantaan kaavoitukseen syyskuussa 2017 ja heillä oli usealta rakennusliikkeeltä ehdotuksia siitä, miten täydennysrakentamisen voisi toteuttaa. Alustavia tarjouksia antaneet rakennusyhtiöt olivat itse olleet Vantaan kaavoitukseen yhteydessä varmistaakseen, että esittämänsä täydennysrakentamisen toteuttaminen sopii myös kaavoitusviranomaiselle. Alustavissa suunnitelmissa oli melko paljon eroja uudisrakennusten sijoittelun, massoittelun sekä uudelleen järjestettävän pysäköinnin suhteen. Rakennusoikeuksien määrät esitetyissä vaihtoehdoissa vaihtelivat 7 500 ja 15 000 kerrosneliömetrin välillä.

Taloyhtiön ja Louhelan Huollon edustajat kävivät rakennusyhtiöiden kanssa neuvotteluja ja pyysivät kultakin tarvittavia lisätietoja, jotta esitetyt tarjoukset ja suunnitelmat olisivat keskenään vertailukelpoisia. Taloyhtiön ja sen osakkaiden kannalta huomio keskittyi uusien rakennusten sijoitteluun ja kokoon, korvaavien autopaikkojen toteutukseen sekä siihen, miten kulkuyhteydet ja muut toiminnot järjestetään alueelle jatkossa. Louhelan Huollon kannalta keskeistä oli korvaavan huoltorakennuksen sijainti ja koko sekä sen rakentamiskustannukset. Molemmille oli luonnollisesti tärkeää asemakaavamuutoksella saatava rakennusoikeuden määrä sekä tarjottu ostohinta. Rakennusliikkeiltä tiedusteltiin myös halukkuutta rakennusoikeuden ostoon ja tontin tai tonttien vuokraamiseen. Hankkeessa päätettiin perinteiseen vaihtoehtoon, jossa rakennusliike ostaa rakennusoikeuden ja kaavoitettavat alueet.

Päätökset täydennysrakentamishankkeeseen ryhtymisestä tehtiin loppuvuodesta 2017. Samalla päätettiin siitä, että hankkeen toteuttajaksi valitaan SRV Rakennus Oy. Alkuvuodesta 2018 taloyhtiö ja Louhelan Huolto solmivat keskenään sopimuksen kaavoitusyhteistyöstä eli pelisäännöt siitä, miten he keskenään menettelevät täydennysrakentamishankkeessa. Samoin alkuvuodesta 2018 SRV Rakennus Oy:n kanssa solmittiin yhteistyösopimus siitä, miten hanketta viedään eteenpäin osapuolten kesken sekä suhteessa muun muassa kaavoittajaan ja mikä ovat asemakaavamuutoksen keskeiset tavoitteet. Hakemus asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi jätettiin keväällä 2018.

Asianajajan vaihteleva rooli

Asianajajan rooli täydennysrakentamishankkeissa on joka kerta hieman erilainen. Joskus tehtävänä on kommentoida hankkeeseen liittyviä sopimuksia ja toisinaan olla mukana alkumetreistä alkaen. Asianajajan näkökulmasta mielenkiintoisinta on osallistua silloin, kun rakentamisen mahdollisuuksia vastaa tutkitaan. Maanomistajien oma aktiivisuus on vaihtelevaa ja asianajajan rooliin vaikuttaa myös se, onko hankkeessa mukana myös esimerkiksi rakennuttajakonsultti vai ei.

As Oy Kaarenhaltian ja Louhelan Huollon täydennysrakentamishankkeessa asianajajan rooli on ollut taustojen huolellisen selvittämisen ohella laatia ja kommentoida hankkeessa tarvittavia sopimuksia sekä avustaa päätöksenteossa yhtiöiden sisällä muun muassa ehdottamalla päätösesityksiä. Näistä esimerkkeinä taloyhtiön ja Louhelan Huollon välinen sopimus sekä sopimusneuvottelut rakennusliikkeen kanssa.

Täydennysrakentamishankkeiden haasteet

Täydennys- tai lisärakentamishankkeissa isoin haaste tulee siitä, että hankkeet ovat ajallisesti melko pitkäkestoisia ja kaavoituksen myötä saatava lopputulos ei ole yksin hankkeen osapuolten omassa käsissä. Nämä kaksi komponenttia yhdessä vaikuttavat siihen, että hankkeiden alkuvaiheessa tehtävät kaavoitusyhteistyö- tai muut vastaavan sisältöiset sopimukset joudutaan laatimaan tietyiltä osin melko

jatku...

joustaviksi. Kun hankkeisiin liittyy iso taloudellinen intressi, punninta sopimusten väljyyden ja tarkkuuden välillä on haastavaa. Tästä johtuen täydennysrakennushankkeissa edetään usein askel kerrallaan kohti tarkempaa ja sitovampaa sopimusta. Sekä maanomistajilla että rakennusliikkeellä intressit ovat kuitenkin pääasiassa taloudellisia. Jotta kumpikin voi realisoida hankkeesta taloudellisen hyödyn, tarvitaan kummankin osapuolen yhteistyötä.

Kaavoitusyhteistyösopimuksessa on kuvattu vastuut ja työnjako, jotta kaavoitus saadaan käynnistettyä ja suunnittelua sekä tarkempia selvityksiä aloitettua. Kun asemakaavaprosessi on edennyt sovittuun pisteeseen ja jos tällöin yhteisesti sovitut kaavoitustavoitteet täyttyvät, osapuolet solmivat maakaaren mukaiset esisopimukset kaavoitettavan alueen kaupasta. Kaavoitusyhteistyösopimukses-

sa on sovittu suuntaviivat esisopimuksen sisällöstä sekä ehdot siihen, milloin esisopimus johtaa lopullisiin kaappoihin.

As Oy Kaarenhaltian ja Louhelan Huollon edustajat ovat toimineet hankkeessaan aktiivisesti ja hyvässä yhteistyössä. Kun lisärakentamishankkeessa on useampi maanomistaja, heidän välisensä hyvä yhteistyö ei ole aina itsestäänselvyys. Tyypillisin ristiriita tulee siitä, miten hankkeesta saatava hyöty ja hankkeesta koituvat kustannukset jaetaan. Jatkoon ei ole mitään varsinaista sääntöä, vaan kysymyksessä on neuvotteluasia, joka juuri ristiriidan aiheuttaa. Hankkeesta saatava hyöty on osapuolille useimmiten parhain silloin, kun täydennysrakentamista suunnitellaan siten, että se voi sijoittua kaavoitettavalle alueelle välittämättä osapuolten vallitsevasta kiinteistöomistuksesta, siis tonttien rajoista. Kun hankealuetta suunnitellaan kaavoitukselliselta kannalta yhtenä kokonaisuutena, tulevat uudisrakennukset eivät tule sijoittumaan tasaisesti osapuolten nykyisille tonteille eikä näin ollen myöskään uuden rakennusoikeuden tuoma arvonnousu jakaudu tasaisesti vastaten vallitsevaa kiinteistöomistusta. Hankkeen hyöty ja siitä aiheutuvat kustannukset on järkevää lähtökohtaisesti jakaa sen mukaan, missä suhteessa omistajat tarjoavat maapinta-alaa hanketta varten. Tässä samassa maapinta-alan omistuksen suhteessa jaetaan lähtökohtaisesti myös kaikki hankkeesta johtuvat kulut.

Kärsivällisyys kaiken voittaa

Kaarenhaltian kaavaprosessi etenee parhaillaan kaupungin toimesta. SRV Rakennus Oy:n vastuulla on vetää kaavahanketta kaupungin kanssa eteenpäin. Kaavaprosessissa menee oma aikansa ja siihen liittyy aina mahdollisuus muistutusten tekoon ja lopulta valitusmahdollisuus. Mikäli kaavoitus sujuu odotetusti, kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman seuraavan vaiheen tulisi käynnistyä syksyllä 2018 ja kaavaehdotuksen keväällä 2019. Kaavoituksen edetessä neuvotellaan kaupungin kanssa maankäyttösovimuksesta. Kaavan tulua hyväksytyksi ja saadessa lainvoiman, tehdään lopulliset kiinteistökaupat sopimusten mukaan.

Kauppojen jälkeen yhteinen odotus saa päätöksensä ja siirrytään konkreettisempiin, rakentamisen valmistelun vaiheisiin. Yleensä rakennusluvan valmisteluita tehdään jo kaavoituksen loppuvaiheessa. Taloyhtiön, Louhelan Huollon ja uusien tonttien välillä tehdään tarvittavat sopimusjärjestelyt pysäköinnin, kulkuteiden, putkien ja muiden yhteisten järjestelyiden osalta. Näitäkin sopimuksia aletaan valmistella tavallisesti kaavoituksen lähestyessä loppuaan, kun alustavia rakentamisen suunnitelmia ja pihan käyttöä hahmotellaan. Rakentamisen aikana tai sen päätyttyä tulee usein vielä tarve tämentää joitain tonttien välisiä sopimuksia, jos rakentamista ei ole voitu toteuttaa kaikilta osin suunnitelmien mukaisesti. ■



YHTEISTYÖLLÄ KOHTI TOIVOTTUA LOPPUTULOSTA

Odottava tunnelma huokuu kaikista täydennysrakentamishankkeen osapuolista, kun kaavoitus on loppusuoralla Länsi-Vantaan asemakaavayksikössä. As Oy Kaarenhaltian hallitus, Louhelan Huolto ja SRV ovat tyytyväisiä hankkeen etenemisestä pitkän prosessin jälkeen.

Nina Kainulainen, toimittaja

Keskustelut lisärakentamisesta alueelle ovat olleet enemmän ja vähemmän käynnissä noin viisitoista vuotta Louhelan Huollon hallituksessa, mutta iso pyörä pyörähti kunnolla eteenpäin vuonna 2016. Kaarenhaltian asunto-osakeyhtiön hallituksen entinen puheenjohtaja ja nykyinen jäsen **Lotta Suksi** kertoo suunnitelmien edenneen pikkuhiljaa.

– Pitkän pohdinnan jälkeen keskustelut alueen kehittämistä käynnistettiin uudelleen, jolloin asia vietiin yhtiökokouksen päätettäväksi. Aiemmissa lisärakennussuunnitelmissa oli jopa viisi kerrostaloa, mutta huolellisten selvitystöiden tuloksena nykyinen suunnitelma käsittää kaksi kerrostaloa, pysäköintilaitoksen ja Louhelan Huollon uudet toimitilat toisen kerrostalon kivijalassa, Suksi kertoo.

Louhelan Huollon hallituksen puheenjohtaja **Sakari Penttinen** uskoo avoimuuden edistäneen hanketta koskevia keskusteluja.

– Olemme pystyneet keskustelemaan hyvin rakennusyhtiöiden kanssa ja neuvotelleet avoimin korkein. Myös arkkitehdit kuuntelivat hyvin mitä taloyhtiön puolelta on haluttu ja olemme yhdessä

jatkuu...

Kuinka voimme auttaa?

Autamme säännöllisesti erilaisissa lisä- ja täydennysrakentamisen hankkeissa sekä perinteisemmissä kiinteistökehutushankkeissa, kuten rakennusten käyttötarkoituksen muutoksissa ja ullakkorakennushankkeissa. Olemme olleet mukana myös purkavan uusrakentamisen hankkeissa. Roolimme hankkeissa sovitaan asiakkaan kanssa kulloinkin tarpeen mukaan. Käytännön kokemus on kuitenkin osoittanut, että rooli muokkautuu ja elää hankkeen aikana.



Yhteistyö on ollut onnistunutta ja sujuvaa, ja kaikki ovat yhtä mieltä siitä, että asianajotoimiston mukanaolo hankkeessa oli tärkeää.

etsineet toimivia ratkaisuja alueelle. Asukkaiden keskuudessa on ollut monta eri näkökulmaa, mutta keskustelujen myötä väärää tietoa on saatu oikaistua ja sitä kautta hanke on saanut kaikilta kannatusta, Penttinen kertoo.

Malti on valttia

Hankkeen alustavat ideat esiteltiin yhtiökokouksessa ja tarjouskilpailussa oli mukana viisi rakennusliikettä.

– Teimme paljon selvitystyötä asukkaiden näkemysten selvittämiseksi. Avasimme asukkaille näyttelytilan, jossa suunnitelmat olivat nähtävillä. Keräsimme kommentteja, jotta pystyimme kartoittamaan mitä asukkaat haluavat. Pyrimme avoimesti tuomaan asukkaiden tietoutteen niin positiivisia kuin negatiivisia asioita hankkeen etenemisen suhteen ja kertomaan mahdollisista haasteista ja hankkeen vaikutuksista asukkaiden elämään. Ylimääräisen yhtiökokouksen jälkeen teimme rahoitusselvitystä ja lopullisen päätöksen urakoitsijan valinnasta. Selvitystyöhön meni parisen vuotta, mutta saimme yhtiökokouksessa kiitosta siitä, miten uurastimme asian eteen ja kuuntelimme asukkaita, silloinen Louhelan Huollon toimitusjohtaja **Miia Mettälä** kertoo.

Kaarenhaltian asunto-osakeyhtiön 250 osakkaan kanssa käydyille keskusteluille haluttiin antaa aikaa. Pitkä prosessi on aiheuttanut toisinaan turhautumista, mutta maltillisella etenemisellä ajatus on kypsynyt ja kehittynyt toivotunlaiseksi. Alueen asukkaille oli tärkeää, että rakennettavat talot sijoitellaan siten, että ne eivät tule olemassa olevien talojen ikkunoiden eteen peittämään näkymää. Viireys ja väljyys haluttiin säilyttää.

Asunto-osakeyhtiön ja Louhelan Huollon hallitusten välisissä keskusteluissa kaikkien näkökannat haluttiin ottaa huomioon ja rakennusyhtiöiden tarjouskilpailuun osallistuneiden ideat vietiin yhtiökokouksen päätettäväksi. Tarjouskilpailussa suunnittelun reunaehtoihin vastasi parhaiten SRV.

– Kävimme lukuisia keskusteluja Miia Mettälän kanssa laatiaksemme hyvän suunnitelman. Oli ensiarvoisen tärkeää kuunnella asukkaita saatuja tietoja alueesta, jotta saimme miellyttävät lähtökohdat suunnittelulle. Alue haluttiin säilyttää viihtyisänä ja olemassa olevaa kunnioittavana. Nykyisiä puita säilytetään niin hyvin kuin mahdollista ja vanhaa kasvillisuutta korvataan uudella. Rakennukset sijoitetaan suunnitelmassa siten, että ne istuvat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, kertoo SRV:n hankekehityspäällikkö **Heidi Kanner**.

Yhteiset sopimukset tuovat turvaa

Kannerin mukaan kohteen sijainti on hyvä täydennysrakentamisen näkökulmasta. Louhelassa on asumisen kannalta olennaiset palvelut, hyvät liikenneyhteydet ja virkistysalueet ovat lähellä. Kaarenhaltian ja Louhelan Huollon hanke istuu myös SRV:n tapaan toimia, jossa täydennysrakentamiskohdetta kehitetään yhteistyöllä. Uudessa suunnitelmassa Kaarenhaltian ja Louhelan Huollon tontille rakennetaan kahden uuden rakennuksen lisäksi uusi pysäköintilaitos ja ulkoiluvälinevarasto viherkattoineen, uusi maantasopysäköintialue sekä leikki- ja oleskelupiha uusien talojen väliin. Louhelan Huollolle on suunniteltu uudet toimitilat toisen uuden kerrostalon kivijalasta ja huoltomiehille uusi, erillinen huoltohalli.

Yhteistyö on ollut onnistunutta ja sujuvaa, ja kaikki ovat yhtä mieltä siitä, että asianajotoimiston mukanaolo hankkeessa oli tärkeää.

– Päätimme jo suunnitteluvaiheessa, että asianajaja otetaan mukaan näin isoon projektiin. Teimme taustatutkimusta siitä, millä toimistolla on kokemusta kaavoitukseen ja rakennushankkeisiin liittyvistä asioista. On tärkeää, että kaikki asiat hoidetaan lain vaatimalla tavalla ja kaikille osapuolille on selvää mistä asioista sopimuksia tehdään. Lisäk-

si asianajajan läsnäolo tuo turvaa myös asukkaille, Mettälä, Suksi ja Penttinen sanovat kuin yhdestä suusta.

– Asianajaja **Jaakko Kanerva** on ollut hyvinkin tärkeässä roolissa alusta alkaen; asunto-osakeyhtiön ja Louhelan Huollon neuvonantajana sekä tulkkina kaikissa hankkeeseen liittyvissä sopimusasioissa. Maanomistajan asianajajan mukanaolo rakennushankkeissa ei ole itsestäänselvyys, Kanner täydentää.

Yhteistyö myös Vantaan kaupungin kanssa on sujunut erinomaisesti ja kaavatyö on edennyt ripeästi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut keväästä asti nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla ja mielipiteitä siihen sai antaa kesäkuun 11. päivään asti. Seuraavaksi kaavaehdotus menee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn. Näillä näkymin kaavaehdotus voisi tulla nähtävillä alkuvuodesta 2019. Kaikki hankkeen osapuolet odottavat optimistisina kaavan astumista lainvoimaiseksi. Rakentamisen olisi tarkoitus käynnistyä viimeistään keväällä 2020. ■

VUODEN NUORI TAITEILIJAI:

YLLÄTTÄVIÄ KOHTAAMISIA JA YSTÄVYYDEN RITUAALEJA

Meri Peltola, toimittaja

**Keramiikkataiteilija
Maisa Majakalle ihmisten välisen
vuorovaikutuksen tarkkailu on
tärkeä inspiraation lähde.**



Toimistomme valitsi vuoden 2018 nuoreksi taiteilijaksi 29-vuotiaan kuvataiteen kandidaatin Maisa Majakan, jonka työt tutkivat merkityksellisiä kohtaamisia ihmisten välillä.



Kuvataideakatemiassa vuonna 2015 kuvanveisto-opintonsa aloittanut **Maisa Majakka** löysi oman polkunsa jo nuorena.

– Olen aina ollut kiinnostunut muovailemisesta. Alakouluikäisenä tein itselleni leluja kotiuunissa kovetettavasta polymeerimassasta. Pidin etenkin koirista, joita tein paljon, ja pikkuhiljaa siirryin ihmishahmoihin. Aikuisena opiskelin valokuvausta, mutta koin sen olevan liian teknistä. Olen enemmän hands-on-tyyppi, muovailu tulee minulle luonnostaan, Majakka kertoo.

Keramiikkatyöt kerrostuvat vaihe vaiheelta: ideasta tulee ensin luonnos ja suunnitteluvaiheen jälkeen veistos, joka poltetaan yhteensä kolme neljä kertaa.

– Piirrosta tehdessä pyrin hahmottamaan kokonaisuuden. Keramiikkateosten kohdalla täytyy suunnitteluvaiheessa oikeasti miettiä, mitä voi toteuttaa, jotta rakenteet saa tarpeeksi tukeviksi. Ohuet ulokset, kuten sormet, vaativat erityisen tarkkaa

harkintaa. Suosikkini työskentelyprosessissa on muovailuvaihe, ja tykkään tehdä teokset mahdollisimman valmiiksi jo siinä vaiheessa. Raakapolton jälkeen on lasitusvaihe, jonka jälkeen tehdään vielä mahdolliset siirtokuvat ja kultaukset.

Luonnoksesta toteutukseen saattaa joskus mennä vuosia. Tuoreiden ideoiden ohella Majakka hyödyntääkin monesti arkistojen kätköistä löytyneitä teemoja, jotka ovat edelleen ajankohtaisia.

– Tavallaan tekeminen on aika nopeaa, mutta vaiheiden välillä saattaa olla pitkiäkin taukoja. Keramiikkataide kerrostuu vähitellen.

Haastavaa mutta helposti lähestyttävää

Figuratiivisten keramiikkatöiden innoittajana toimivat usein pienet, mutta merkitykselliset asiat Majakan omassa elämässä ja ihmissuhteissa. Joskus aihe kävelee kirjaimellisesti kadulla vastaan.

– Tapahtumien joutilas tarkkailu on tärkeää. Odottamattomissa tilanteissa näkee ihmisten välillä usein jotain merkityksellistä, jota voi lainata. Pömin juttuja myös omasta elämästä. Esimerkiksi kandinäyttelyn teossarjani käsittelee ystävyttä, joka on mielestäni kiinnostava, määrittelemätön kumppanuussuhde. Erään teoksen taustalla on ajatus verivalasta: ystävydessähän ei juuri ole keinoja sitoutua rituaalimenoin, kuten parisuhteessa.

Majakka ottaa teoksillaan kantaa myös sukupuolen representaatioon.

– Teen tietoisesti lähinnä naishahmoja, sillä koen, että taiteessa nähty perinteinen naiskuva kaipaa hieman haastamista. Usein minulla on tarkoituksena antaa katsojalle jokin samaistuspinta ja herättää tunteita. Koska työni ovat hieman naivistisia, voin käsitellä vakaviakin aiheita pysyen kuitenkin helposti lähestyttävänä.

Haastamista kaipaa Majakan mielestä myös taiteelle varattu tila; kantaottavat, persoonalliset teokset

voisivat tuoda uutta eloa julkiseen kaupunkiympäristöön ja neutraaleiksi miellettyihin toimisto- ja taloyhtiötiloihin.

– Ilahdun aina, kun näen harkittua, ilman lupaa tehtyä taidetta. Olen itsekin kiinnittänyt keramiikkalaattoja julkisille paikoille. Pienet, huomaamattomat merkit ovat tilan haltuunottoa, ja katutaide voi olla kekseliäästi toteutettuna todella puhuttelevaa. Työpaikoilla taide virkistää ja lisää viihtyvyyttä. Sitä ei vain ehkä kunnolla osata hyödyntää: paljon näkee Ikean geneerisiä sisustustauluja, vaikka melkein samalla hinnalla voisi saada jotain ainutlaatuisia. ■

MENEILLÄÄN OLEVAT LAINSÄÄDÄNTÖHANKKEET

1. Sähköinen asunto-osakerekisteri (ASREK)

Hallitus antoi 14.9.2018 eduskunnalle esityksen laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyvistä laeiksi (HE 127/2018). Huoneistotietojärjestelmää koskevan lain tavoitteena on luopua asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden paperisista osakekirjoista ja näin mahdollistaa osakkeen vaihdannan ja vakuuskäytön prosessien digitalisointi. Järjestelmän olemassaolo luo edellytykset esimerkiksi asunto-osakkeiden sähköiselle kaupankäynnille ja vakuuksien hallinnalle. Rekisterin myötä ajantasaisen omistaja- ja panttaustietojen selvittäminen helpottuu, varainsiirtoveron maksamisen automaattisesta tarkistuksesta tulee mahdollista, siirtomerkintöjä ei enää tarvitse tehdä eikä tarkastaa, ja vuokralaisenkin tiedot saadaan suoraan väestötietojärjestelmästä, jos tämä on tehnyt muuttoilmoituksen. Kaikki tiedot ovat siten keskitetyksi taloyhtiöiden, kiinteistönvälittäjien ja luottolaitosten saatavilla.

Vaiheittain tapahtuvan rekisterijärjestelmään siirtymisen ensimmäinen vaihe on se, että lain tullessa voimaan vuoden 2019 alusta alkaen kaikki uudet asunto-osakeyhtiöt perustetaan sähköisesti ja osakekirjojen painatus lopetetaan. Lain voimaantullessa jo olemassa olevien yhtiöiden on siirrettävä osakeluettelon ylläpitäminen Maanmittauslaitokselle 1.5.2019–31.12.2022 välisenä aikana.

2. Asunto-osakeyhtiöiden purkava lisärakentaminen

Hallitus antoi 25.10.2018 eduskunnalle esityksen laiksi asunto-osakeyhtiö-

lain muuttamisesta (HE210/2018). Esityksen mukaan laki piti tulla voimaan 1.1.2019. Vuoden 2018 puolella eduskunta ei vielä ollut hyväksynyt esitystä. Todennäköistä on, että laki tulee voimaan 2019 vuoden aikana. Esityksessä ehdotetaan asunto-osakeyhtiölain muuttamista rakennuksen purkamisen ja uusrakentamisen helpottamiseksi. Tavoitteena on purkamista ja uusrakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen siten, että samalla turvataan kunkin osakkaan asuminen, asuntovarallisuuden arvo ja muut asunto-osakkeiden tuottamat oikeudet sekä vakuudenhaltijoiden oikeudet.

Yhtiökokous voi jatkossa päättää neljän viidesosan määränemmistöllä sellaisesta purkamisesta ja uusrakentamisesta, jossa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu eikä osakkeiden tuottamaa osakehuoneiston hallintaoikeutta ja muita osakkeiden yhtiössä tuottamia oikeuksia ja velvollisuuksia muuteta. Lisäksi laissa on säännökset tällaisesta päätöksentekoa varten laadittavasta suunnitelmasta ja sitä koskevasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta sekä näiden nähtävänä pidosta ja lähettämisestä osakkeenomistajille ja velkojille ennen yhtiökokousta.

Purkamista ja uusrakentamista vastustavan osakkeenomistajan ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi on oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista käypään hintaan määräajassa yhtiökokouksen päätöksestä. Purkamis- ja uusrakentamishankkeiden edistämisen toisena keinona on lakiin otettu uusia säännöksiä vähemmistöosakkeiden lunastamisesta käypään hintaan. Kolmantena keinona on, että yhtiökokous voi neljän viidesosan määränemmistöllä päättää yhtiön

rakennuksen ja kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi mahdollisimman pian osakkaille käypien arvojen suhteessa, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa.

3. Osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön vähimmäispääomavaatimuksen poistaminen

Hallituksen esitys eduskunnalle yksityisen osakeyhtiön vähimmäispääomavaatimuksen poistamista koskevaksi lainsäädännöksi (HE 238/2018) annettiin 22.11.2018. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.7.2019.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi osakeyhtiölakia, asunto-osakeyhtiölakia ja osuuskuntalakia. Yksityisen osakeyhtiön 2 500 euron vähimmäispääomavaatimus poistettaisiin ja saman suuruisesta asunto-osakeyhtiön pääomavaatimuksesta ja osuuskunnan vararahastointivelvollisuudesta luovuttaisiin.

Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa ammatin harjoittamista ja muuta mikro- ja pienyritystoimintaa ilman henkilökohtaista vastuuta. Ehdotus helpottaa yksityisen osakeyhtiön käyttämistä erityisesti uusien mikroyritysten perustamisessa, muutenkin vahvistaa yritystoiminnan edellytyksiä ja on normipurkutavoitteen mukainen. Lisäksi ehdotetuilla laeilla helpotetaan yhtiön digitaalista ilmoittamista ja rekisteröinnin automatisointia.

4. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus

Uudistuksen tavoitteena on yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, kehittää rakentamisen ohjausta ja helpottaa lain toimeenpanoa. Uudistuksessa otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen tulevaisuuden näkymät, aluehallinnon muutokset ja jatkuvasti muuttuva toimintaympäristö. Näköpiirissä olevia laajoja ilmiöitä ovat muun muassa ilmasto- ja energiakysymykset, aluerakenteen erilaistuminen, kaupungistuminen, liikkumisen murros, elinkaari- ja vähähiilisyysnäkökohdat, digitalisaatio sekä hallinnon muutokset.

Maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi monet muut lait vaikuttavat alueidenkäyttöön ja rakentamiseen. Uudistuksessa kirkastetaan eri säädösten roolia. Euroopan unionin lainsäädäntö vaikuttaa merkittävästi rakentamisen ohjaukseen muun muassa energiatehokkuuden osalta. Lainsäädännön kehittämiselle luovat puitteita myös kansainväliset sopimukset, joihin liittyy merkittäviä alueidenkäyttöllisiä ulottuvuuksia. Näistä tuorein on Pariisin ilmastopöytäkirja. Tavoitteena on, että hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä.

5. Työaikalain uudistaminen

Hallituksen esitys eduskunnalle työaikalaksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 158/2018) annettiin 27.9.2018. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2020. Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi työaikalaki, joka korvaisi vuoden 1996 työaikalain.

jatkuu...

MENEILLÄÄN OLEVAT LAINSAÄDÄNTÖHANKKEET

Esityksen tavoitteena on ajantasaistaa työaikalaki vastaamaan elinkeinorakenteen ja työn tekemisen tavoissa tapahtuneita muutoksia sekä tehdä työaikadirektiivistä ja muista kansainvälisistä reunaehdoista johtuvia tarkistuksia.

Työaikalain soveltamisalaa täsmennettäisiin erityisesti sellaisten työntekijöiden osalta, jotka työskentelevät johtavassa asemassa tai heillä on muutoin mahdollisuus päättää työajoistaan. Muutokset eivät kuitenkaan merkittävästi muuttaisi soveltamisalaa. Esityksessä ehdotetuilla muutoksilla pyritään varmistamaan joustavat työaikajärjestelyt erilaisten yritysten ja työnantajayhteisöjen tarpeisiin sekä toisaalta helpottamaan työntekijöiden työn ja yksityiselämän yhteensovittamista.

Laissa säädettäisiin uudesta joustotyöaikaa koskevasta työaikamallista ajasta ja paikasta riippumattomassa työssä. Joustotyöaikaa noudatettaessa työntekijä itse päättäisi työajastaan sekä työntekopaikastaan ja työnantaja puolestaan määrittäisi tehtävät ja niitä koskevat tavoitteet sekä kokonaisaikataulun. Joustotyöaika olisi ennen kaikkea työnantajan ja työntekijän väliseen luottamukseen perustuva työaikajärjestely.

Esityksessä ehdotetaan säännöstä, joka mahdollistaisi lakisääteisen työaikapankin käyttöönotosta sopimisen kaikilla työpaikoilla riippumatta siitä, onko työnantaja sitovassa työehtosopimuksessa työaikapankkia koskevia määräyksiä. Työaikapankilla tarkoitettaisiin työ- ja yhteensovitusjärjestelmää, jolla työaikaa, ansaittuja vapaita tai vapaa-ajaksi muutettuja rahamääräisiä etuuksia voidaan säästää ja yhdistää toisiinsa.

Liukuvaan työaikajärjestelyyn ehdotetut muutokset lisäävät työntekijöiden työaikajoustoja. Ehdotuksella laennettaisiin lisäksi työnantajan ja työntekijän oikeutta sopia keskimääräisen työajan järjestelyistä. Jaksotyön ja säännöllisesti teetetävän yötyön käyttöalaa koskevaa säännöstä ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että se vastaisi paremmin työmarkkinoiden tarpeita. Lakiin ehdotetaan otettavaksi työaikadirektiiviin perustuvat enimmäistyöaika ja vähimmäislepoaikoja koskevat säännökset.

6. Vuosilomalain uudistaminen

Hallitus antoi 1.11.2018 eduskunnalle esityksen laiksi vuosilomalain muuttamisesta (HE 219/2018) ja lain on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.4.2019. Lakiin tehtäisiin Euroopan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaisuuden varmistamiseksi välttämättömät muutokset. Muutoksilla turvattaisiin työaikadirektiiviä koskevassa oikeuskäytännössä edellytetyt vähimmäisvaatimukset oikeudesta neljän viikon palkalliseen vuosilomaan sairaudesta, tapaturmasta tai lääkärin määräämästä, ammattitaudin tai tapaturman johdosta työkyvyn palauttamiseksi tai säilyttämiseksi annettavasta lääkinnällisestä kuntoutuksesta johtuvasta poissaolosta huolimatta. Vuosilomalakiin ehdotetaan työaikadirektiiviä koskevassa oikeuskäytännössä asetettujen vaatimusten täyttämiseksi lisättäväksi säännös oikeudesta vuosilomaa täydentäviin lisävapaapäiviin ja lisävapaapäiviltä maksettavasta korvauksesta. Lisäksi työkyvyttömyyden vuoksi siirretyn vuosiloman ajankohtaa koskevaa vuosilomalain säännöstä ehdotetaan muutettavaksi pidentämällä aikaa, jonka kuluessa siirretty vuosiloma voidaan antaa.

7. Työsopimuslain ja työttömyysturvalain muuttaminen irtisanomissuojan osalta

Hallitus antoi 8.11.2018 eduskunnalle esityksen työsopimuslain 7 luvun 2 §:n ja työttömyysturvalain 2 a luvun 1 §:n muuttamisesta (HE 227/2018) ja lain on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.7.2019.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi työsopimuslain henkilöön perustuvia irtisanomisperusteita koskevaa säännöstä. Ehdotuksen mukaan irtisanomisperusteelta vaadittavaa asiallista ja painavaa syytä koskevassa kokonaisarviointissa otettaisiin huomioon työnantajan palveluksessa olevien työntekijöiden lukumäärä sekä työnantajan ja työntekijän olosuhteet kokonaisuudessaan. Lainmuutoksella halutaan varmistaa, että pienten työnantajien erityiset olosuhteet otettaisiin riittävällä tavalla huomioon henkilöön perustuva irtisanomisperustetta arvioitaessa. Esityksen tavoitteena on madaltaa pienten työnantajien työllistämiskynnystä.

Työttömyysturvalakia muutettaisiin siten, että työsuhteen päättymisen perusteella asetettava korvauksetonta määräaika lyhennettäisiin nykyisestä 90 päivästä 60 päivään tilanteissa, joissa työnantaja on päättänyt työsuhteen työntekijästä johtuvasta syystä.

8. Aluehallinnon uudistaminen ja työsuojelu

Hallituksen esityksessä sosiaali- ja terveyshallinnon uudistamiseksi (Sote) on myös ehdotus valtakunnalliseksi lupaja valvontaviranomaiseksi (Luova). Esityksen mukaan nykyiset aluehal-

lintovirastot, joissa toimii työsuojelun vastuualue sekä muun muassa Valvira lakkautettaisiin ja niiden tehtävät siirretään yhdelle valtakunnallisesti toimivalle virastolle. Sen toiminnan aloittamisajankohta on aikaisintaan vuonna 2020. Työsuojeluhallinnon tehtävät ja toiminta jatkuisi kuitenkin suhteessa valvottaviin entisenä. Kunnes uusi organisaatio on perustettu ja sen toiminta alkaa, jatkaa nykyinen työsuojeluhallinto tehtävissään.

9. Tulorekisteri

Tulorekisteri otetaan käyttöön 1.1.2019. Palkkatietojen erillisestä vuosi-ilmoittamisesta luovutaan ja työnantajat ilmoittavat palkkatiedot yhteen keskitettyyn tulorekisteriin eri viranomaisten tarpeita varten. Viimeiset vuosi-ilmoitukset annetaan vielä nykymenttelyllä vuodelta 2018 jokaiselle viranomaiselle erikseen.

ARTIKKELIMME SUOMEN KIINTEISTÖLEHDESSÄ

Kai Haarma: Takaajan vastuun laajuus huoneenvuokrasuhteessa 1/2018

Tapaus koski korkeimman oikeuden ennakkoratkaisua, jossa oli kyse asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) 1 luvun 8 §:n 2 momentin soveltamisesta. Tapauksessa A oli antanut omavelkaisen takauksen B:n ja C:n vuokraamaan asuinhuoneiston vuokrien maksamisesta. KKO pohti tapauksessa sitä, ulottuuko AHVL:n 8 §:n 2 mom. mukainen kolmen kuukauden enimmäismäärä vuokravakuudelle silloin, kun vuokralaiset ovat laiminlyöneet vuokranmaksuvelvollisuutensa ja vakuuden antajalta vaaditaan yli kolmen kuukauden vuokrastaamista.

Elina Skarra: Tukimuurin kunnossapidosta iso riita 2/2018

Tapauksessa oli kyse pienen asunto-osakeyhtiön luonnonkivestä tehdyn pihamuurin kunnossapitovastuun jakautumisesta. Taloyhtiö oli päättänyt kunnostaa pihamuurin. Yhden osakkaan mielestä muuri ei vaatinut kunnossapitoa ja, jos muuria lähdetään korjaamaan, kuuluu kunnossapitovastuu osakkeenomistajille, joiden piha-alueita kunnossapitotoimet koskevat. Kyseisen osakkaan mielestä kunnossapitotoimi loukkasi myös hänen yhdenvertaisuuttaan. Hovioikeus katsoi, että piha-alueen kunnossapito ei yksin siirry osakkaille vain sillä perusteella, että sitä on jo useita vuosia hoidettu osakkeiden omasta toimesta eikä yhtiöjärjestykseen ollut otettu asiasta erillistä määräystä. Muurin korjaaminen pääasiallisesti vain kahden huoneiston piha-alueelta ei ollut yhdenvertaisuuden vastaista, sillä tukimuurissa ei ollut välitöntä korjaustarvetta kolmannen huoneiston piha-alueella. Hovioikeus päätyi ratkaisuun, että yhtiö voi rajoittaa korjaukset välittömän korjaustarpeen mukaisesti, kunhan osakkeiden yhdenvertaisuutta ei loukata.

Aki Rosén: Osakkaan remontin hyvittäminen taloyhtiön hankkeessa 3/2018

Kun taloyhtiö suunnittelee uutta remonttia, on osakkaan oltava tarkkana ja ajoissa vastikehyvityksen saamiseksi. Liian myöhään tehty ilmoitus saattaa johtaa remontin suunnittelemiseen ja to-

teuttamiseen kuin mitään omia remontteja ei olisi tehtykään. Hyvityksestä on järkevää tehdä päätös yhtiökokouksessa ja tavallisesti yhtiön hallitus valtuutetaan laskemaan hyvityksen suuruus. Asunto-osakeyhtiölain vaatimus osakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta edellyttää hyvityksen myöntämistä aina, jos sen edellytykset täyttyvät. Osakkaalle syntyy oikeus hyvitykseen, kun hänen oman remonttinsa tulokset ovat yhtiön hankkeessa hyödynnettävissä ja yhtiölle syntyy niistä säästöä.

Matti Kasso: Oman asunnon luovutusvoitto 3/2018

Tapauksessa ennakkotiedon hakijat A ja B omistivat asuntonaan käyttämänsä erillistalon hallintaan oikeuttavat osakkeet m-p. Tapauksessa oli kyse uusien erillistalojen rakentamisesta vanhojen purettavien rakennusten tilalle. KHO katsoi, että osakkeiden m-n myymiseen soveltuvat oman asunnon luovutuksen verovapautta koskevat säännökset. Verovapautta koskevat säännöksiä voitiin soveltaa myös osakkeiden o-p luovutukseen, jos hakijat luovuttivat kaikki omistamansa osakkeet m-p yhdellä luovutuksella. KHO katsoi, että verovapaus täyttyy myös, jos osakkeet luovutetaan usean osaluovutuksen kokonaisuutena siten, että hakijoiden tarkoituksena oli luovuttaa kaikki omana vakituksena asuntonaan käyttämänsä huoneiston hallintaan oikeuttaneet osakkeet m-p kokonaisuudessaan ja lyhyen ajan kuluessa.

Ari Kanerva: Petollinen valvoja 4/2018

Tapauksessa erään asunto-osakeyhtiön linjasaneerausvalvojan toimintuotoihin henkilö syyllistyi törkeään petokseen. Taloyhtiö oli päättänyt linjasaneerausurakan antamisesta urakan valvojan toimineelle henkilölle. Valvoja teetti työt eri yrityksillä kuin niillä, jotka taloyhtiötä laskuttivat. Tosi-asiassa työt tehtiin noin 125 000 euroa halvemmalla kuin mitä taloyhtiö niistä maksoi. Valvoja hyväksyi peiteyhtiöiden taloyhtiölle lähettämät laskut, jotka taloyhtiö myöhemmin maksoi. Näin taloyhtiö ei koskaan tullut tietämään urakan todellisuudessa tehneitä yrityksiä. Valvoja tuomittiin yhden vuoden ehdottomaan vankeusrangaistukseen ja neljän vuoden mittaiseen liiketoimintakieltoon.

Kirsi Alppi-Takkinen: Ongelmatilanteissa tulee toimia viivyttämättä 5/2018

Tapauksessa oli kyse vanhentumislain 4 §:n mukaisesta vahingonkorvauksen vanhentumisesta ja vanhentumisen katkaisemisesta. Kumitehdastoimintaa harjoittanut yhtiö oli siirtänyt kiinteistön tytäryhtiölle, joka sittemmin oli myynyt kiinteistön kaupungille ja kaupunki edelleen kiinteistöyhtiölle. Asiassa arvioitiin sitä, milloin ostajan olisi tullut reklamoida kiinteistöllä havaitsemastaan kumijätteestä. KKO katsoi, että ostaja on tullut tietoiseksi virheestä jo kaupanteon yhteydessä tehdyssä tarkastuksessa, eikä virheeseen näin ollen ole vedottu maakaaren mukaisessa kohtuullisessa ajassa.

Kai Haarma: Muista reklamoida ajoissa urakkavirheistä 6/2018

Reklamaation keskeinen merkitys on informoida sopijakumppania siitä, että toisen osapuolen mielestä suoritus ei vastaa sovittua. Myös urakoitsijan kannalta on perusteltua, että hän mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja riittävässä laajuudessa saa tietoonsa tilaajan näkemykset suorituksessa olevista virheistä. Keskeinen riski tilaajan kannalta on passiivisuus. Jos reklamaatiota ei tehdä lainkaan, on olemassa riski, että tilaaja ei voi myöhemmin vedota urakkasuorituksen virheeseen, vaikka virhe olisi täysin kiistattomasti olemassa. Reklamaation tulee olla oikea-aikainen, riittävän täsmällinen ja se tulee muistaa uusia vanhentumisen katkaisemiseksi.

Marina Furuhjelm: Sähköautojen latauspisteet – tavanomainen taso 7/2018

Artikkeli koski taloyhtiön latauspisteiden rakentamista koskevaa päätöksentekoa ja valtion myöntämän tuen vaikutusta päätöksentekoon. Taloyhtiön sähköverkon ollessa vanha ja tekniseltä käyttöikänsä uudistuksen tarpeessa, yhtiö voi sähköverkon saneeraus yhteydessä varustaa autopaikat latausmahdollisuudella. Tällöin kysymys on yhtiön tavanomaisesta peruskorjaus-/perusparannushankkeesta, josta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä ja rahoittaa vastikkeilla. Sen sijaan sähköverkon saneerausta ja kapasiteetin

lisäystä vain sähköautojen latausmahdollisuuden vuoksi ei ole kiinteistöalalla yleisesti pidetty ns. tavanomaisena uudistuksena. Sähköautoilun yleistyksellä ja valtion myöntämällä avustuksella voi kuitenkin olla vaikutusta uudistuksen tavanomaisuutta tarkastellessa.

Keijo Kaivanto: Työsuhdeasioiden ajankohtaiset lakimuutokset 8/2018

Lakimuutoksia ja -uudistuksia on vuonna 2018 tapahtunut esimerkiksi nollatuntisopimuksissa, oppisopimusopiskelijan palkkaamisessa, irtisanomissuojakynnyksen tasossa, työaikalaisa ja liikesalaisuuslakiin liittyen. Työaikalain muutos liittyi vaihtelevaan työaikaan ja työnantajan oikeuteen teettää suostumusperusteista lisätyötä. Työsopimuslain uudistus koski lisätyön tarjoamisvelvollisuuden muutosta osa-aikaisille tai taloudellisesta ja tuotannollisesta syystä irtisanotuille työntekijöille oppisopimustilanteissa. Irtisanomissuojaa koskevilla muutoksilla pyritään alentamaan työllistymiskynnystä alle 20 työntekijän yrityksissä mahdollistamalla nykyistä kevyemmät irtisanomisperusteet. Uudessa liikesalaisuuslaissa säädetään liikesalaisuuksien suojasta ja siviilioikeudellisista oikeussuojakeinoista.

Annika Kempainen: Osakkaan ja asukkaan vastuu vaurion ilmoittamatta jättämisestä 9/2018

Tapauksessa oli kyse huoneiston vesivahingon korvausvastuusta. Asunto-osakeyhtiössä oli havaittu alakerran kahdessa huoneistossa vesivahinkojälkiä, jotka olivat aiheutuneet ylemmän kerroksen asunnossa olevasta vuodosta. Ylemmän kerroksen asunnossa asui osakkeenomistajan poika. Osakkaan ja asukkaan välillä ei ollut tehty vuokrasopimusta, mutta tilanne voitiin rinnastaa vuokrasuhteeseen. Asiassa oli kyse siitä, oliko asukas laiminlyönyt huoneiston huolellisen hoidon ja ilmoitusvelvollisuuden putkivuodosta ja aiheuttavatko sanotut laiminlyönnit korvausvelvollisuuden taloyhtiötä kohtaan. Osakkaan osalta kysymys oli siitä, oliko hänen toiminnassaan sellaisia laiminlyöntejä, jotka aiheuttaisivat korvausvastuun.

KIINTEISTÖALAN OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Velan vanhentumisen katkaiseminen sekä reklamointi kohtuullisessa ajassa KKO:2018:11

Kiinteistöllä oli harjoitettu kumitehdastoimintaa 1980-luvun puoliväliin saakka. Toimintaa harjoittanut yhtiö siirsi kiinteistön apporttina perustamalleen tytäryhtiölle vuonna 2001. Tytäryhtiö myi kiinteistön kaupungille vuonna 2003. Vuonna 2009 kaupunki myi kiinteistön edelleen ulkopuoliselle ostajalle. Samana vuonna ostajan aloittaessa rakennustyöt, paljastui, että kiinteistön maaperässä oli haudattuna kumijätettä. Kaupunki puhdisti kiinteistön maaperän omalla kustannuksellaan. Kaupunki esitti sille syntyneiden kustannusten johdosta korvausvaatimuksen tytäryhtiölle vuonna 2011 ja emoyhtiölle vuonna 2012.

Kaupungin vahingonkorvausvaatimus emoyhtiötä kohtaan hylättiin vanhentuneena. Vanhentumisajan katsottiin alkaneen silloin, kun kaupungin edustaja oli ollut paikalla jätteen löytymisen johdosta toimitetussa kiinteistön tarkastuksessa ja tällöin saanut riittävät tiedot vahingosta ja siitä vastuussa olevasta tahosta. Tytäryhtiölle tehty reklamaatio ei ollut katkaissut vanhentumista emoyhtiötä kohtaan.

Kaupunki oli menettänyt oikeutensa vedota kiinteistön virheeseen myös myyjänä ollutta tytäryhtiötä kohtaan, koska kaupunki ei ollut tehnyt reklamaatiota kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta ja koska tytäryhtiön ei ollut näytetty toimineen kiinteistön kaupassa kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Hovioikeuden tuomio kumottiin ja asia jätettiin käräjäoikeuden tuomion lopputuloksen varaan.

Naapurin alueelle tunkeutuvat juuret ja oksat Turun HO 8.2.2018 nro 103

Naapuruussuhteista annetun lain 8 §:n mukaan se, jolle oman tai nautintaoikeudella hallitseman maan käyttämisessä aiheutuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, on oikeutettu ottamaan ne pois. Sama pykälä koskee myös naapurin puolelta tunkeutuvia haittaa aiheuttavia oksia, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan niitä poista.

Riidatonta oli, että pensasaita sijaitsi osittain A:n tontin puolella. Säännös antaa A:lle oikeuden poistaa B:n puolelta tunkeutuvat haittaa aiheuttavat juuret ja oksat. Kuten käräjäoikeuskin oli todennut, tällainen menettely ei välttämättä johda puutarhanhoidollisesti tai esteettisesti tyydyttävään lopputulokseen. Säännöksestä ei tästä huolimatta voida johtaa B:tä koskevaa oikeudellista velvollisuutta poistaa pensasaitaa A:n tontin puolelta tai heidän omaltakaan puolelta tai korvata A:lle poistamisesta aiheutuneita kustannuksia.

Huoneiston hallintaanotto maksamattomien vastikkeiden johdosta Helsingin HO 8.2.2018 Nro 162

Osakas vaati taloyhtiöltä hyvitystä hänen suorittaman remontin luomasta säästöstä taloyhtiön myöhemmin suorittamassa remontissa. Taloyhtiö oli kuitenkin kiistänyt vaatimuksen määrältään sekä perusteeltaan. Osakas oli jättänyt vastikkeita noin viideltä kuukaudelta maksamatta vedoten edellä mainittuun vastasaatavaan, jota taloyhtiö ei ollut maksanut osakkaalle. Taloyhtiö otti kyseisen huoneiston hallintaan maksamattomien vastikkeiden perusteella ja osakas moitti yhtiökokouksen päätöstä hallintaanotosta. Oikeus kuitenkin vahvisti hallintaanottopäätöksen, todeten noin viiden kuukauden vastikerästien olevan riittävän painava syy huoneiston hallintaanottamiselle ja samalla hylkäsi osakkaan saatava vaatimuksen.

Yhdenvertaisuus autopaikkoja jaettaessa Turun HO 21.2.2018 nro 136

Tapauksessa osakas moitti yhtiökokouksen ja hallituksen päätöstä, jolla oli ohitettu osakkaan oikeus saada vuokralle yhtiön omistama ja vuokrauksesta vapautunut autotalli. Autotalli oli annettu autopaikkajonossa osakasta seuraavana olevalle, sillä yhtiö katsoi osakkaan asuvan muualla. Osakas näytti kuitenkin asuvansa yhtiössä, muun muassa maksettuaan vesimaksua huoneistostaan yhtiölle sekä hänen vakituisen osoitteensa väestötietojärjestelmässä ollessa osakehuoneistossaan. Osakas omisti lisäksi auton, joten hänellä voitiin katsoa olleen konkreettinen tarve autopaikalle. Hovioikeus katsoi hallituksen ja yhtiökokouksen päätöksen olleen selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia.

Kosteusvaurion ilmeneminen kesken osakkaan suorittamassa remonttia Helsingin HO 28.2.2018 nro 256

Tapauksessa osakkaat olivat aloittaneet huoneistonsaan kylpyhuoneen kunnossapitotyön, joka kohdistui sekä yhtiön että osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluviin rakenteisiin, ja tarkoituksena oli, että osakkaat vastaavat kustannuksista. Korjauksen aikana esiin tuli kuitenkin kosteusvaurio. Hovioikeus katsoi todistelun perusteella vahingon johtuneen vauriosta, joka kuului yhtiön kunnossapitovastuun piiriin. Oikeus totesi myös, että osakkaan aloittama kunnostustyö voi siirtyä yhtiön vastattavaksi, vaikka osakas ei olisikaan tehnyt yhtiölle huomautusta kunnossapitotarpeesta. Korjauksen valvojaksi osoitettu isännöitsijä oli todennut vaurion ja arvioinut sen kuuluvan yhtiön vastattavaksi ja määrännyt jatkotoimenpiteitä vaurion korjaamiseksi. Nämä seikat katsottiin riittäväksi näyttöksi siitä, että kylpyhuoneessa oli korjaustöiden aloituksen jälkeen havaittu yhtiön vastuulle kuuluva rakennevaurio ja kosteusvaurio, joka oli siirtänyt korjausvastuun yhtiölle.

Hyvän tavan vastainen irtisanominen KKO 2018:18

Perhe oli muuttanut työn vuoksi toiselle paikkakunnalle ja vuokrannut asuinhuoneiston toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus irtisanottiin vuokranantajan toimesta jo kahden ja puolen kuukauden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, koska vuokranantaja aikoi jatkaa asunnon myyntiä. Vuokralaiset tiesivät, että asunto oli ollut jo aikaisemmin myynnissä. Irtisanomisaika oli neljä ja puoli kuukautta. Korkein oikeus totesi, että vuokrasuhteen irtisanomista asunnon myynnin toteuttamiseksi on yleensä pidettävä hyvän tavan mukaisena. Asunnon myynnin aloittamisen ajankohta ei ollut vielä vuokrasopimusta tehtäessä tarkasti tiedossa ja vuokranantajalla oli tarve myydä asunto pikaisesti. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan lähtökohtaisesti irtisanoa irtisanomisajan kuluttua ja vuokranantajan ei katsottu toimineen vilpillisesti tai muuten hyvän tavan vastaisesti. Näin ollen vuokralaisilla ei ollut oikeutta vahingonkorvaukseen.

Yhdenvertaisuuden vaikutus poikkeamispäätökseen Helsingin HAO 11.4.2018 nro 18/0193/5

Tapauksessa rakennusvalvontapäällikkö oli myöntänyt päätöksellään hakijalle poikkeuksen asemakaavassa osoitetusta asuinrakennusten

kokonaisuudesta sekä rakennusten vähimmäisetäisyysvaatimuksista toisistaan ja tontin rajoista. Hallinto-oikeus katsoi, että myönnetty poikkeus olisi omiaan johtamaan alueen kaavoituksellisen perusratkaisun muuttumiseen ajan myötä, koska yhdenvertaisuuden vuoksi vastaavanlainen poikkeaminen olisi myönnettävä myös muille tontinomistajille. Poikkeamisen myöntäminen johtaisi luonnonkauneuden ja puistomaisen luonteen häviämiseen, joka on ollut pyrkimyksenä alueen kaavoituksessa. Tämän vuoksi hallinto-oikeus kumosi rakennusvalvontapäällikön päätöksen.

Kanneoikeuden menettäminen passiivisuuden johdosta KKO 2018:38

Kiinteistön laaturvirheistä ajoissa ilmoittanut ja kaupan purkamista vaatinut ostaja oli pannut kaupan purkamista koskevan kanteen vireille yli neljä vuotta sen jälkeen, kun hän oli edellisen keran ollut myyjäin yhteydessä kiinteistön virheiden vuoksi. Purkuvaatimukseen ei sovellettu vanhentumislain 4 §:n mukaista kolmen vuoden vanhentumisaikaa, koska sitä koski maakaaren 2 luvun 34 §:n 3 momentin mukainen kymmenen vuoden kanneaika. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevillä perusteilla katsottiin, että ostaja oli kuitenkin passiivisuutensa vuoksi menettänyt oikeuden vaatia kaupan purkamista jo ennen kymmenen vuoden kanneajan umpeutumista.

Hallintaanottopäätöksen tehottomuus Helsingin HO 25.4.2018 nro 493

Yhtiökokous oli päättänyt ottaa huoneiston yhtiön hallintaan kolmen vuoden ajaksi. Yhtiökokouksen päätös annettiin tämän jälkeen huoneiston omistajalle sekä vuokralaiselle tiedoksi virheellisesti siten, että siinä mainittiin hallintaanottoajan olevan ainoastaan yksi vuosi. Osakas katsoi, että päätös oli virheellisen tiedoksiannon johdosta kokonaan tehoton tai ainakin yhden vuoden ylittävältä ajalta.

Hovioikeus katsoi, että yhtiön päätöstä voidaan pitää tehokkaana siinä muodossa kuin osakkaat ja vuokralainen ovat saaneet sen tietoonsa. Yhtiön kannalta voidaan pitää kohtuuttomana, että sinänsä perusteeltaan oikein tehty ja hallintaanottoaikaa koskevaa kirjoitusvirhettä lukuun ottamatta oikein tiedoksi annettu päätös muodostuisi kokonaan tehottomaksi. Kun yhtiökokous ei ollut virheellisen tiedoksiannon huomattuaan tehnyt uutta päätöstä kolmen vuoden määräajasta ja antanut sitä tiedoksi, yhtiön voidaan osakkaan näkökulmasta katsoen

jatkuu...

KIINTEISTÖALAN OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

olettaa hyväksyneen yhden vuoden hallintaanotamisen alkuperäisen kolmen vuoden asemesta. Yhtiökokouksen päätös huoneiston hallintaanotamisesta oli tiedoksiantovirheen vuoksi tehoton ainoastaan siltä osin kuin sen sisältämä hallintaanottoaika on ylittänyt yhden vuoden.

Kiinteistön vahingoittuminen kaupan tekemisen jälkeen

Vaasan HO 14.5.2018 nro 202

Asiassa oli riidatonta, että makuuhuoneen laminaattilattia oli vaurioitunut. Käräjäoikeus oli päättänyt siihen, että todennäköistä oli, että makuuhuoneen laminaattilattian kitkerän hajun ja turpoamisen oli aiheuttanut myyjän kissa kaupanteon jälkeen, mutta ennen hallinnan luovutusta. Kiinteistön myyjältä voidaan kaupanteon jälkeen kohtuudella edellyttää, etteivät hänen omistamansa kotieläimet vahingoita myytyä kiinteistöä. Ostajilla on oikeus perustellusti luottaa siihen, että he saavat kiinteistön siinä kunnossa kuin mitä he ovat voineet kaupantekohetkellä havaita. Näin ollen kiinteistön myyjä on lähtökohtaisesti vastuussa sellaisista kotieläinten aiheuttamista tavanomaisista mutta vähäistä suuremmista vahingoista, joiden myyjä ei näytä olleen täysin yllätyksellisiä ja hänen tavanomaisten vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella. Se, että kissa tekee sisätiloihin tarpeensa, ei ole tällainen myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleva ja täysin yllättävä tapahtuma, josta vastuu tulisi siirtää kiinteistön ostajille. Näin ollen myyjä oli vastuussa kiinteistön vahingoista.

Ostajan selonottovelvollisuus

Turun HO 16.5.2018 nro 384
(ei lainvoimainen)

Putkiremontista oli ollut mainintoja kiinteistönvälittäjän myyntiesitteessä, ostotarjouslomakkeessa sekä kauppakirjassa. Ostajat eivät kuitenkaan olleet ymmärtäneet heidän maksettavakseen koituvan muutakin kuin velattoman kauppahinnan määrän. He eivät ymmärtäneet putkiremontin kustannusten jyvittämisen aiheuttavan heille merkittävän maksuvelvollisuuden.

Selonottovelvollisten ostajien olisi saamiensa tietojen perusteella tullut ennen kaupan tekemistä

selvittää putkiremontin vaikutus heidän tulevaan maksuvelvollisuuteensa. Ostajien ymmärtämättömyys ei muodostanut asuntokauppalain mukaista virhetä, joka oikeuttaisi ostajat hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen.

Huoneiston huono hoito

Helsingin HO 29.6.2018 nro 882

Hovioikeus totesi, että osakkeenomistaja saa lähtökohtaisesti hoitaa huoneistoaan parhaaksi katsomallaan tavalla. Huoneistoa saa myös pitää asumattomana. Osakkaan velvollisuus hoitaa huoneistoaan huolellisesti sisältää kuitenkin velvollisuuden pitää huoneisto sellaisessa kunnossa, ettei siitä aiheudu esimerkiksi tulipalon vaaraa. Hovioikeus katsoi, että selvästi normaaliin asumiseen kuuluvaa tavaramäärää suurempi tavaramäärä, josta aiheutuu palovaaraa tai muuta haittaa yhtiölle, voi muodostaa perusteen ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Näin on erityisesti, jos tilanne on jatkunut pitkään eikä osakkeenomistaja ole kehottanut huolimatta siivonnut huoneistoaan, minkä vuoksi viranomaisella on asetettu yhtiölle velvollisuuden hoitaa asia kuntoon.

Paloviranomainen oli määrännyt asunto-osakeyhtiön ryhtymään toimenpiteisiin palokuorman määrän vähentämiseksi. Kun osakas ei ole yhtiön hänelle varaamista tilaisuuksista huolimatta riittävästi vähentänyt tavarakuormaa huoneistossa, yhtiön keinot saada osakkaan huoneisto viranomaisien vaatimaan kuntoon olivat olleet hyvin rajalliset. Samat ongelmat huoneiston hoidossa olivat jatkuneet useiden vuosien ajan ja niitä on yritetty hoitaa osakkaan kanssa eri tavoin, mutta tilanne ei ollut korjaantunut. Hovioikeus katsoi, että huoneiston huonolla hoidolla on sen laadun, toistuvuuden ja keston vuoksi ollut suurempi kuin vähäinen merkitys. Näillä perusteilla hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että asunto-osakeyhtiöllä on ollut peruste ottaa osakkaan huoneisto määräjäksi hallintaansa. Se, että tilanne oli mahdollisesti jonkin verran parantunut yhtiökokouksen päätöksen jälkeen, ei antanut aihetta päätyä erilaiseen lopputulokseen.

Autopaikan tuottaman hallintaoikeuden määrittely

Turun HO 4.7.2018 nro 571

Yhtiö maalasi autohallipaikkojen ruudut uudelleen, kun vanhat jäljet olivat haalistuneet. Osakas väitti maalauksen jälkeen, että hänen autopaikkaa on pienennetty. Hän väitti, että autopaikan sivuja ei maalattu yhtä pitkiksi kuin ennen ja että toinen sivu on maalattu huomattavasti lyhyemmäksi, vain noin 3,2 metriä pitkäksi. Osakkaan mielestä autopaikan piti olla aina suorakaiteen muotoinen. Lisäksi osakas väitti, että hallituksen puheenjohtaja olisi kieltänyt häntä käyttämästä autopaikkaansa.

Osakas vaati, että hovioikeus vahvistaisi, että autopaikka soveltuu normaalille henkilöautolle (4,4 m.). Osakas vaati lisäksi vahingonkorvausta taloyhtiöltä menetetyistä vuokratuotoista, kun hän ei ollut voinut vuokrata autopaikkaansa.

Yhtiöjärjestyksen perusteella osakkaalla oli oikeus hallita kooltaan 10,5 neliömetrin suuruisia autohallipaikkaa. Autopaikka sijaitsi lähellä ajokaistaa, minkä vuoksi autopaikka oli muita paikkoja pienempi.

Hovioikeus hylkäsi osakkaan vahvistusvaatimuksen autopaikan soveltumisesta normaalille henkilöautolle, kun yhtiöjärjestyksessä tai isännöitsijäntodistuksessa ei ollut tarkempia määräyksiä kyseisen autohallipaikan mitoista, muodoista tai käyttötarkoituksesta. Yhtiön ei myöskään katsottu olevan vahingonkorvausvastuussa menetetyistä vuokratuotoista, sillä oikeudessa ei näytetty, että autopaikan kokoa olisi muutettu tai että osakasta olisi kieltetty käyttämästä autopaikkaansa.

Osakkaan oikeus suorittaa kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella

Helsingin HO 30.10.2018 nro 1401
(ei lainvoimainen)

Osakkeenomistajat olivat havainneet asunnossaan hajuhaittaa saunomisen yhteydessä. Koska heidän mielestään yhtiö ei ollut ryhtynyt selvittämään hajuhaitan syytä eikä korjaamaan mahdollisia vaurioita riittävästi nopeasti, he olivat ryhtyneet itse purkamaan saunatilojen seinärakenteita ja suorittaneet purkamisen jälkeen havaittujen vaurioiden vuoksi tarvittavat korjaustyöt.

Hovioikeus katsoi, että vaurioita koskevien kunnossapitotöiden tekemättä jättämisestä olisi aiheutunut osakkeenomistajille vähäistä suurempaa haittaa. Mahdollisen terveyshaitan ja peseytymistilojen puuttumisen vuoksi korjaustyöt olivat myös

muodostuneet siten kiireelliseksi, että yhtiön on voitu edellyttää ryhtyvän nopeasti korjaustoimenpiteisiin.

Yhtiön katsottiin tulleen viimeistään osakkeenomistajien suorittamien purkutöiden yhteydessä tietoiseksi vaurioiden laajuudesta ja laadusta. Vaikka osakkeenomistajat olivat ilmoittaneet remonttitoimien alkamisesta hyvin lyhyellä varoitusaikalla, yhtiön olisi tullut tässä vaiheessa ilmoittaa ryhtyvänsä toimenpiteisiin kunnossapitotöiden tekemiseksi, mitä osakkeenomistajat olivat aiemmissa kirjeissään pyytäneet vahvistettavaksi. Välttämätöntä ei olisi ollut, että yhtiö olisi välittömästi aloittanut konkreettiset kunnossapitotyöt, vaan että yhtiö olisi ilmoittanut ryhtyvänsä toimenpiteisiin esimerkiksi korjaussuunnitelman laatimiseksi.

Hovioikeus totesi, että vaurioiden korjaamatta jättämisestä olisi aiheutunut osakkaille vähäistä suurempaa haittaa ja ettei yhtiö ollut tarpeellisten kunnossapitotöiden suhteen ryhtynyt viivytyksettä riittäviin toimiin. Näin ollen osakkaat olivat voineet teettää asiassa mainitut vaurioiden korjaamisen kannalta tarpeelliset kunnossapitotyöt yhtiön kustannuksella ja yhtiö oli siten velvollinen korvaamaan heille näistä töistä aiheutuneet kohtuullisina pidettävät kustannukset.

Taloyhtiön velvollisuus korjata virheellinen työsuoritus

Vaasan HO 8.11.2018 nro 467
(ei lainvoimainen)

Hovioikeus velvoitti putkiremontin teettäneen taloyhtiön korjaamaan osakkaan huoneiston pesuhuoneen kynnyksen matalammaksi. Hovioikeus katsoi, että taloyhtiö ei ollut menetellyt huolellisesti, kun se oli sallinut liian korkean kynnyksen rakentamisen, joka heikensi merkittävästi osakkaan huoneiston käyttöturvallisuutta.

Putkiremonttia koskevasta projektista oli puuttunut hankevastaava ja hankesuunnittelu oli ollut puutteellista. Hankesuunnittelun puutteellisuus ja se, että vaihtoehtoisia remontin toteutustapoja ei oltu osakkaan huomautuksista huolimatta edes harkittu, osoittivat taloyhtiön huolimattomuutta. Siihen, miten asioita oli hoidettu, oli asiassa esitetyn selvityksen perusteella suurella todennäköisyydellä vaikuttaneet kiireellinen aikataulu ja isännöitsijän terveysongelmat, mutta ne eivät poistaneet taloyhtiön vastuuta.

PÅ SVENSKA

HJÄLP, KALLELSEN TILL BOLAGSTÄMMAN INNEHÅLLER ETT FEL!

Aki Rosén, advokat och Marina Furuholm, advokat

Stämmokallelsen är ett centralt dokument rörande bolagsstämman. Kallelsen bereds av styrelsen, i allmänhet med hjälp av disponenten. Ibland upptäcker man först efter det att stämmokallelsen har skickats ut, eller t.ex. först vid stämman, att kallelsen innehåller ett fel. Då måste man besluta om bolagsstämman kan hållas och om man där vägar fatta beslut, eller om det skulle vara förnuftigare att helt eller delvis uppskjuta ärendenas behandling till en ny bolagsstämma.

Stämmokallelsens innehåll

I lagen om bostadsaktiebolag har bestämmelserna om innehållet i stämmokallelsen, kallelsetiden och -sättet uppdelats i skilda paragrafer (lagens 6 kapitel, 19, 20 och 21 §§).

Det är viktigt att försäkra sig om att man i kallelsen använder bolagets "officiella" namn för att det inte ska bli oklart vilket bolags bolagsstämma som avses. Om ordet "bostadsaktiebolag" i kallelsen har förkortats till "BostAb", kan stämman i allmänhet hållas. Om däremot t.ex. i bolagets namn ingående gatunummer har fallit bort ur stämmokallelsen, är det orsak att utfärda en ny kallelse. Som huvudregel utfärdas kallelsen av bolagets styrelse, men i vissa i lagen stadgade undantagsfall kan också en styrelseledamot, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare eller en aktieägare utfärda stämmokallelsen.

Det är en förutsättning för giltigt beslutsfattande att man i stämmokallelsen nämner de ärenden som ska behandlas. Man kan vid stämman fatta beslut endast om ett ärende som har nämnts i kallelsen. Lagen (BABL 6:12 och 6:3, 3 och 4 mom.) förutsätter att man vid den ordinarie bolagsstämman också fattar beslut om de ärenden om vilka beslut ska fattas. Visserligen är läget något annor-

lunda i husbolag som enligt sin bolagsordning har flera än en ordinarie bolagsstämma per år. Om bolagsstämman har fattat beslut om ett ärende, som inte omnämns i kallelsen, kan beslutet dessutom bli giltigt. Detta förutsätter dock godkännande i efterhand av de aktieägare som underlåtenheten gäller.

De ärenden som ska behandlas vid bolagsstämman, ska i stämmokallelsen specificeras tillräckligt noggrant för att aktionärerna ska kunna bedöma behovet av att delta i stämman. Framför allt omfattande renoverings- och grundförbättringsprojekt är viktiga för aktionärerna. I kallelsen ska nämnas vilket slag av projekt det är fråga om, tidpunkten för saneringen samt om beslutsfattande gällande projektets finansiering. Om renoveringen avses bli finansierad genom att husbolaget upptar lån och om bolaget måste överlåta pantskuldebrev till långivaren som säkerhet för lånet, måste man i kallelsen dessutom nämna att man vid stämman avser att fatta beslut om säkerheterna för ett lån för finansieringen av en VVS-sanering.

Stämmohandlingar

I stämmokallelsen ska nämnas var och när stämmohandlingarna, dvs. styrelsens beslutsförslag, det senaste bokslutet, verksamhetsberättelsen, revisionsberättelsen och verksamhetsgranskningsberättelsen, står till aktionärernas förfogande. Dessutom ska handlingarna framläggas till påseende vid bolagsstämman. Det är viktigt att i stämmokallelsen nämna om handlingarnas framläggande också vid extra bolagsstämma där man inte behandlar ärenden gällande bolagets ekonomi.

Om bolagsstämman ska behandla en ändring av bolagsordningen, ska i stämmokallelsen nämnas ändringens huvudsakliga innehåll. Det är förnuftigt att till kallelsen foga både den gällande bolags-

ordningen och förslaget till ny bolagsordning.

Utfärdande av stämmokallelse

Kallelse till bolagsstämma ska utfärdas tidigast två månader och senast två veckor före stämman. Enligt lagen ska en skriftlig kallelse utfärdas till varje aktieägare. Kallelse per e-post är inte möjlig, om inte en aktionär uttryckligen har meddelat att e-post kan användas också för att utfärda stämmokallelse. Dessutom ska stämmokallelse utfärdas på det sätt som bestäms i bolagsordningen. Om kallelse inte har utfärdats till samtliga aktionärer, eller om bolaget inte har iakttagit bestämmelserna om skriftlig form för kallelse, kan stämman i allmänhet inte hållas utom med samtycke av samtliga aktieägare. Det räcker alltså inte att endast de vid stämman närvarande aktionärer går med på att hålla stämman.

Ordinarie bolagsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsperiodens utgång. Om det i bolagsordningen bestäms att flera ordinarie bolagsstämmor ska hållas, t.ex. angående budgeten och bolagsvederlagets belopp, eller val av styrelseledamöter, revisorer och verksamhetsgranskare, kan man vid en bolagsstämma som hålls senare än sex månader efter utgången av föregående räkenskapsperiod fatta beslut om ärenden, som enligt bolagsordningen ska behandlas vid den ordinarie bolagsstämman.

Återkallande och ändring av stämmokallelse

Lagen om bostadsaktiebolag innehåller inga bestämmelser om en redan utfärdad stämmokallelse kan återkallas, eller om den kan ändras efter utfärdandet. Frågan har tolkats så att kallelsen eller



en del av den kan återkallas ända tills bolagsstämmans öppnande. Den instans som utfärdat kallelsen, bestämmer också om återkallandet.

Ibland kan det bli nödvändigt att rätta t.ex. en felaktig adress för bolagsstämman genom att efter stämmokallelsens utfärdande till aktionärerna skicka meddelande om den rätta adressen. I sådana fall är det i allmänhet nödvändigt att ordna med en dejour på den i kallelsen nämnda felaktiga adressen för att visa aktionärerna till rätta. Vid behov kan en del av de i stämmokallelsen nämnda ärendena dras tillbaka från behandling, men däremot är det inte möjligt att i efterskott foga nya ärenden till bolagsstämmans föredragningslista.

Vilka konsekvenser har ett fel i stämmokallelsen?

Felaktigt fattade beslut vid en bolagsstämma är huvudsakligen angräpliga, men en del av dem är direkt ogiltiga. Angräplighet betyder att en aktieägare måste väcka klander talan mot bolaget vid tingsrätten, som avgör om det klandrade bolagsstämmobeslutet är giltigt eller inte.

En aktionär kan klandra ett angräpligt bolagsstämmobeslut på de grunder som nämns i 23 kapitlet 1 § i BABL, dvs. att procedurbestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag eller i bolagsordningen inte har iakttagits vid behandlingen av ett ärende och felet har kunnat påverka beslutets innehåll eller aktieägarnas rätt i övrigt. En del av felet anses dock vara så avsevärda att beslutet direkt är ogiltigt.

Enligt BABL 23 kapitlet 2 § är ett bolagsstämmobeslut ogiltigt om beslutet kräver samtycke av en aktieägare, men detta inte har erhållits, om beslutet klart strider mot likställighetsprincipen och om samtycke av en aktieägare inte har erhållits, eller om beslutet enligt lag inte skulle ha fått fattas ens med samtliga aktieägares samtycke. Om ett bolagsstämmobeslut är ogiltigt, får styrelsen eller disponenten inte verkställa det. Om bolagsstämman har fattat ett eventuellt felaktigt beslut, ska styrelsen överväga om den anser beslutet vara felaktigt eller inte. Åtgärder för verkställigheten får inte vidtas före frågan har blivit avgjord. Om styrelsen medvetet verkställer ett felaktigt beslut, kan den bli skadeståndsskyldig.

En aktionärs påstående om att ett bolagsstämmobeslut är felaktigt kan ibland enligt styrelsens uppfattning vara omotiverat och då har styrelsen rätt att verkställa beslutet. I oklara fall är det i alla fall orsak för styrelsen att säkra sin uppfattning, t.ex. genom att be om ett juridiskt ställningstagande av en expert. I sista hand avgörs frågan i alla fall av domstol. En aktionär har rätt till klander oberoende av om hen varit närvarande vid bolagsstämman eller inte. En förutsättning är i alla fall att hen har anmält sig för anteckning i aktieförteckningen.

Vanliga klandergrunder, som inte direkt gäller stämmokallelsen, är t.ex. att de vid stämman avgivna rösterna har räknats fel, att den s.k. röstklipparregeln har tillämpats felaktigt, eller att en jävlig aktieägare har deltagit i omröstningen. En allmän klandergrund är också att beslutet strider mot likställighetsprincipen. ■

Enligt lagen ska i kallelsen nämnas:

- bolagets namn,
- sammankallaren,
- tid och plats för stämman,
- de ärenden som ska behandlas vid stämman,
- var och när de stämmohandlingar som avses i BABL 6 kapitel 22 § är tillgängliga för aktieägarna.

Typiska i klandertalan förekommande procedurfel vid bolagsstämma är t.ex. följande

- ordinarie bolagsstämma har hållits vid fel tidpunkt,
- den i stämmokallelsen nämnda platsen för stämman har varit felaktig och felet har inte rättats, och/eller har det inte funnits någon plats för att visa aktionärerna till rätta,
- i stämmokallelsen saknas uppgift om vem som sammankallat stämman,
- ett mindre fel har uppstått då kallelsen utfärdades, t.ex. att kallelsen har postats 2 dagar för sent,
- bolagsstämman har fattat beslut om ett ärende som inte alls eller åtminstone inte tillräckligt klart har nämnts i stämmokallelsen.

FEM TYPISKA FEL I ENTREPRENADAVTAL OCH TIPS FÖR ATT UNDVIKA DEM

Joel Sariola, advokat och Elina Skarra, advokat

Maj-juni är den gynnsammaste tiden för gårdsreparationer eftersom man vill att gården ska vara trivsamt före sommaren. För att göra en gårdsreparation smidigt, inom överenskommen tidtabell och utan tråkiga efterräkningar med entreprenören lönar det sig att minnas åtminstone dessa fem typiska fel, som husbolag gör när de ingår entreprenadavtal, och tips för att undvika dem.

1. I fråga om mindre projekt bryr man sig inte om att tillräckligt omsorgsfullt göra ett entreprenadavtal och genomföra det.

Vid skolning och utbildning för styrelsemedlemmarna i ett husbolag är deltagarna i allmänhet mest intresserade av styrelsemedlemmarnas ansvar. I allmänhet blir åhörarna lugnare av upplysningen att rättsfallen där styrelsemedlemmar har blivit skadeståndsskyldiga är relativt sällsynta, med beaktande av husbolagens antal. I hovrättspraxis finns det dock ett rättsfall där styrelsemedlemmar har blivit skadeståndsskyldiga för genomförandet av en gårdsreparation.

Rovaniemi HR, 28.6.2013, nr 587
Ett husbolags gårdsreparation hade vuxit utöver det man från början planerat och mera gårdsarbeten hade gjorts än vad som hade beslutits vid husbolagets extraordinarie bolagsstämma. När pengarna tog slut var en stor del av gården ännu oasfalterad och avfallsskjulet var ännu obyggt. I fallet bevisades det inte heller i övrigt att reparationerna skulle ha kommit husbolaget till godo, varken som värdeökning eller eljest, i sådan omfattning att bolaget inte skulle ha rätt till ersättning för de kostnader som budgetöverskridningarna hade förorsakat.

Bolaget hade blivit tvungen att ta ett extralån på 20 000 euro för att slutföra reparationsarbetena. Två styrelsemedlemmar ansågs ha försummat sin omsorgsplikt och förorsakat bolaget skada.

Ovan nämnda rättsfall utvisar att också då det inte är fråga om en mera omfattande, dyrare och mera riskfylld grundreparation, såsom t.ex. en röreparation, lönar det sig i alla fall att genomföra arbetet omsorgsfullt ända från början.

I fråga om mindre entreprenader bryr man sig tyvärr alltför ofta inte om att satsa tillräckligt mycket på att göra entreprenadavtalet ordentligt och när problem uppstår är spelreglerna inte klara. Om styrelsen i detta skede ännu utan grund överskrider den av bolagsstämman godkända budgeten och om styrelsen inte uppstår ärendet till ny behandling vid bolagsstämman, kan konsekvenserna i värsta fall innebära personligt ansvar för styrelsemedlemmarna.

2. Beställarens egen medverkansskyldighet försummas.

I entreprenadavtal tillämpar man i allmänhet allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader, YSE 1998, trots att det inte alls är nödvändigt att tillämpa dem. Enligt dessa villkor är utgångspunkten att beställaren svarar för att skaffa byggnads- och andra tillstånd och för planering av arbetet. Det är utomordentligt viktigt att tillstånden och planerna är klara vid den tidpunkt när entreprenadavtalet ingås. Om avsikten är att entreprenören, som en del av entreprenadavtalet, ska planera entreprenaden, eller en del av den, ska man komma överens om detta i detalj i samband med entreprenadavtalet.

Om husbolaget inte har skött om det som hör till dess medverkansskyldighet, kan entreprenören få rätt att förlänga entreprenadperioden och t.o.m. få rätt till skadestånd.



Minns åtminstone det här!

1. Satsa på noggrannhet också i mindre reparationer och gör entreprenadavtalet väl.
2. Se till att de myndighetstillstånd och planer som hör till husbolagets ansvarsområde, är i skick och att de i tid står till entreprenörens förfogande.
3. Kom överens om villkoren för beställning av tilläggs- och ändringsarbeten i själva entreprenadavtalet och övervaka att överenskomna tillvägagångssätt iakttas genom hela entreprenaden.
4. Kom klart överens om dröjsmålsvite, som också gäller etappmålen.
5. Se till att tabellen för betalningsraterna står i rätt proportion till den färdigställda entreprenaden.

3. Man har inte tillräckligt noggrant kommit överens om tilläggs- och ändringsarbeten, eller tillvägagångssätten iakttas inte.

Trots att planeringen har gjorts omsorgsfullt, kommer det alltid överraskningar vid en entreprenad och dessa medför behov att beställa tilläggs- och ändringsarbeten av entreprenören. Entreprenader där parterna tvistar om beställning av tilläggsarbeten är tyvärr allmänna än man kunde tro.

Då man ingår ett entreprenadavtal är det viktigt att man entydigt har kommit överens om vem eller vilka som får beställa tilläggsarbeten, till vilket eurolopp de har denna rätt och om beställningarna ska göras muntligt, vid arbetsplatsmöten eller skriftligt. Efter det att man omsorgsfullt har gjort ett entreprenadavtal måste man naturligtvis också sköta om att i avtalet inskrivna tillvägagångssätt iakttas, trots att det ibland kan kännas som onödigt byråkrati.

4. Man kommer inte tillräckligt noga överens om dröjsmålspåföljder.

I synnerhet i fråga om gårdsreparationer, som man vill få färdiga före sommarsemesterperioden, medför dröjsmål extra förtret för husbolaget. I det skede då man ingår ett entreprenadavtal är det bästa sättet att försäkra sig om att tidtabellen hålls att i avtalet skriva in klara villkor för dröjsmålspåföljder. Då är också entreprenören motiverad att hålla tidtabellen.

I YSE 1998 avtalsvillkoren är presumtionen en viss procentsats för dröjsmålsvite (0,05 %/arbetsdag) och ett maximibelopp (högst 50 dagar för slutförande av entreprenaden och inklusive etappmål högst 75 dagar). Därför har många husbolag inte förstått att ens försöka komma överens om dröjsmålspåföljder på något annat sätt.

Ovan nämnda avtalsvillkor är i alla fall endast en presumtion för den händelse att parterna inte har avtalat om något annat. Därför lönar det sig att med entreprenören förhandla om ett för varje entreprenad lämpligt dröjsmålsvite. Det är också viktigt att minnas att komma klart överens om etappmålen och att också till dem foga dröjsmålsvite. Då kan man bättre ingripa vid eventuella dröjsmål redan under entreprenadperioden.

5. Man kommer överens om alltför framtung betalning av entreprenadpriset.

YSE 1998 avtalsvillkoren innehåller vissa bestämmelser om betalning av entreprenadpriset. Dessa tillämpas om man inte i entreprenadavtalet har intagit någon tabell för betalningsraterna, eller på annat sätt kommit överens om betalningsarrangemangen.

Också i detta fall lönar det sig för husbolaget som beställare att vara noggrann och att kräva en sådan tabell för betalningsraterna, eller annat betalningsarrangemang, som står i rätt proportion till det utförda arbetet. Husbolaget ska alltså inte blint förlita sig på den tabell som entreprenören förslår, om den ser ut att vara alltför framtung. Utgångspunkten ska vara att betalningen sker först när ett visst arbetsskede har gjorts och godkänts. På detta sätt kan husbolaget försäkra sig om att arbetet blir gjort. ■



HUSBOLAGETS BUDGET OCH KOSTNADSFÖRDELNINGEN

Matti Kasso, advokat och Petteri Kuhanen, advokat

Beslutanderätten i ett bostadsaktiebolag tillkommer de aktionärer som vid bolagsstämman utövar denna rätt. Vid den ordinarie bolagsstämman fattar man beslut om bl.a. budgeten och om de bolagsvederlag som enligt bolagsordningen uppbärs av aktionärerna. Vid den ordinarie bolagsstämman presenteras också styrelsens utredning om underhållet av bolagets byggnader under de kommande fem åren.

Enligt 7 kapitlet 2 § i lagen om bostadsaktiebolag sköter styrelsen förvaltningen av bolaget. Denna omfattar underhåll av fastigheten och byggnaden i enlighet med budgeten och bolagsstämmans beslut. Huvudprincipen är att styrelsen behöver beslut av bolagsstämman alltid när ärendet har avsevärd inverkan på aktionärernas betalningsskyldighet. Om man i budgeten redan på förhand har reserverat medel för reparationer, kan de genomföras inom budgetens ramar utan att skilt beslut behövs av bolagsstämman.

Vad innebär "avsevärd inverkan"; ska den bedömas proportionellt eller i absoluta tal? I ett litet bolag kan t.o.m. en extra reparationskostnad på 10 000

euro vara proportionellt avsevärd, trots att den i absoluta tal inte är det, i synnerhet om kostnaden är skäligen förhållande till sitt ändamål. "Avsevärd" är alltså inte det samma för alla. I stora bolag är det mera och i små bolag mindre.

Det är klokt att förbereda sig på överraskningar

Om det inte finns planer på "miljonrenoveringar" med långtidsverkan, som t.ex. renovering av vattentaket, fasaden, hissen eller vatten- och avloppssystemet, inriktas de i budgeten reserverade medlen för åtgärder i enlighet med utredningen om behovet av underhållsarbeten. Det är bra så. Den frågan diskuteras mycket vid stämmorna – vad ska vi göra i år, nästa år, eller ska vi inte göra någonting alls.

Budgeten bereds i november – december och fastställs i allmänhet vid bolagsstämman i maj eller juni följande år. Då har redan flera månader av budgetåret förflutit. I oktober är budgeten, eller åtminstone den information som

fortsätter...



Budgeten innebär alltså förutsägelse i ett skede när ingen efterklokhet står till förfogande. En bra styrelse klarar av också det här.

den grundar sig på, redan nästan ett år gammal.

Var går alltså den gräns där styrelsen måste sammankalla en extra bolagsstämma för att besluta om en reparation som borde ha gjorts först efter ett år, eller för att besluta om att använda husbolagets buffertreservering för en helt och hållet oförutsedd reparation. I oktober har det möjligen redan haft hunnit kumuleras flera sådana utgifter.

På grund av oförutsedda omständigheter kan budgeten bli riktigt felaktig. T.ex. en snörik vinter innebär en ordentlig ökning av kostnaderna för vinterunderhåll. Därför är det bra att bereda sig på slumpmässiga kostnadsökningar genom att vid bolagsstämman ge styrelsen möjlighet att vid behov uppbära extra bolagsvederlag för 1-2 månader, utan någon ny bolagsstämma.

Om det går tvärtom, t.ex. om det blir överskott av medel reserverade för reparationer eller av kostnaderna för vinterunderhåll, ökar utstyrelsens fullmakter att använda medlen för andra ändamål. I detta avseende utgör icke-nödvändiga grundförbättringar ett faromoment. Om styrelsen t.ex. beslutar att använda besparingar av uppvärmningskostnaderna för att piffa upp gårdsplanen, är man ute på svag is. Däremot kan medlen användas för reparation av en oförutsedd vattenskada.

Förutsägelse och öppenhet utgör grunden för god förvaltningssed

Öppenhet hör till god förvaltningssed. Om styrelsen är tveksam om den över-skrider sin behörighet vid beslutsfat-

tandet, är det bra att underställa det ärende som kräver beslut till behandling av bolagsstämman. Den kloka är försiktig i detta avseende.

Styrelsen kan fatta brådskande beslut inom ramen för sin behörighet också om beslutet har avsevärd inverkan på aktionärernas betalningsskyldighet. En sådan situation kan uppstå t.ex. vid plötsliga vattenskador eller om anläggningar går sönder så att skadorna måste repareras snabbt för att undvika värre skador. I sådana situationer hör det till god förvaltningssed att meddela aktionärerna om saken på det sätt som lagen förutsätter.

Också sådana reparationer faller utanför ramen för budgeten och reparationsplanen där man måste överväga gränsen mellan aktionärens ansvar för underhåll och bolagets ansvar för återställande. I många husbolag har man tillämpat principen att bolaget deltar bland annat i förnyandet av vattenisoleringen i våtutrymmen när aktionären gör en renovering i sin bostad. Dessa medför inte väldigt stora kostnader.

Däremot kan det bli överraskningar när det i en renovering, som aktionären inlett, visar sig att vattenisoleringen har gett vika redan i ett tidigare skede och att det i konstruktionerna finns en vattenskada som faller inom ramen för husbolagets underhållsansvar. Eftersom bolaget i detta fall är skyldigt att återställa de ytor som eljest skulle falla inom aktionärens ansvarsområde, kan kostnaderna till slut bli mångfaldiga i jämförelse med endast förnyelse av vattenisoleringen. Detta kan innebära en kostnad utanför budgeten som bolaget dock inte kan undgå att betala. ■

KOM IHÅG ATT REKLAMERA – I TID OCH TILLRÄCKLIGT

Kirsi Alppi-Takkinen, vicehäradshövding

Under sin livscykel upplever ett bostadsaktiebolag olika byggnadsprojekt. Det första är entreprenadavtalet gällande bostadsaktiebolaget och uppförandet av dess byggnad. Det ingås mellan bolaget och den entreprenör som bygger huset. På detta entreprenadavtal tillämpas som huvudregel allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader, YSE 1998.

Senare under byggnadens livscykel upplever bostadsaktiebolaget stora renoveringsprojekt, t.ex. sanering av vatten- och avloppsledningarna samt av husets fasad. Entreprenadavtalen gällande dessa renoveringsprojekt ingås fortfarande mellan bostadsaktiebolaget och entreprenören och också här tillämpas som huvudregel de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader, YSE 1998.

Ansvaret för entreprenadavtalet enligt YSE

De allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader särskiljer entreprenörens ansvar gentemot bostadsaktiebolaget efter projektets mottagande mellan å ena sidan ansvar för fel under garantitiden och å andra sidan ansvar för fel efter utgången av denna tid. Ansvar för fel under garantitiden enligt YSE gäller under två år från den dag så byggnadsprojektet har mottagits och godkänts vid mottagningsgranskningen. Eftersom entreprenören är skyldig att på egen bekostnad reparera de fel som uppdragas under



garantitiden, är det viktigt att bostadsaktiebolaget reklamerar till entreprenören utan dröjsmål gällande sådana fel.

Ansvaret enligt YSE för fel efter garantitidens utgång är mera begränsat till entreprenörens fördel än ansvaret under garantitiden. Därför ska bostadsaktiebolaget fästa alldeles särskild uppmärksamhet vid den garantigranskning som ordnas vid garantitidens utgång. Denna granskning utgör bolagets sista möjlighet att till entreprenören framställa yrkanden på basen av ansvaret under garantitiden.

Efter utgången av garantitiden är entreprenören ansvarig för fel och för att reparera dem under en tid av tio år efter mottagningsgranskningen. För att bostadsaktiebolaget ska kunna ställa entreprenören till svars efter garantitidens utgång måste bolaget kunna bevisa att felet beror på grov underlåtenhet av entreprenören, på underlåtenhet att uppfylla en prestation, eller att det är fråga om en väsentlig försummelse av överenskommen kvalitetssäkring. Dessutom måste bostadsaktiebolaget kunna bevisa att felet inte har kunnat uppdragas vid mottagningsgranskningen eller vid garantigranskningen. Också i fall av sådana fel, som uppdragas först efter garantitiden, måste reklamation till entreprenören göras utan dröjsmål efter det att felet har uppdragats. Då tio år har förflutit från mottagningsgranskningen upphör entreprenörens ansvar för entreprenaden.

Reklamera utan dröjsmål

Det finns ingen viss absolut tidsfrist för att reklamera. I lagstiftningen förutsätts dock i allmänhet att reklamation ska göras inom skäligen tid efter det att felet har uppdragats. Enligt rättspraxis och doktrin är en skäligen reklamationsfrist delvis olika från fall till fall, men i praktiken rekommenderas att reklamation för varje uppdragat fel bör garas så fort som möjligt – utan dröjsmål. I värsta fall kan dröjsmål med reklamationen leda till att bostadsaktiebolaget förlorar rätten att åberopa felet och att entreprenören blir fri från sitt ansvar.

För säkerhets skull är det viktigt att minnas att bostadsaktiebolaget inte ska vänta på den s.k. 10-årsgranskningen där man knippar ihop och på en gång reklamerar flera redan tidigare uppdragade fel. En dylik 10 årsgranskning och möjliga reparationer på grund av denna för fel som uppdragats redan tidigare grundar sej endast på entreprenörens välvilja, men den har ingen grund i lag eller i YSE-avtalsvillkoren och den ger alltså inte bostadsaktiebolaget någon som helst garanti att få felet åtgärdade.

Det är alltid bäst att utföra reklamationerna bevisligen. Detta innebär att bostadsaktiebolaget i sin egenskap av beställare av entreprenaden i sitt eget namn gör en skriftlig reklamation till entreprenören. I reklamationen är det viktigt att meddela vad det påstådda felet gäller, hur det har uppdragats och vad man yrkar på grund av felet. Man kan naturligtvis senare specificera och komplettera yrkanden, t.ex. i fråga om eurobeloppet. Ur reklamationen måste i alla fall framgå vilken omständighet som beställaren anser utgör ett fel och vilka yrkanden man kommer att framställa på grund av det. Om utredningen av fallet drar ut på tiden och kompliceras, ska bostadsaktiebolaget minnas att upprepa reklamationen med minst tre års mellanrum. På detta sätt kan man försäkra sig om att yrkandet inte preskriberas med stöd av preskriptionslagen.

Ansvar enligt lagen om bostadsköp

I lagen om bostadsköp bestäms om den stiftande delägarens, dvs. säljarens ansvar för fel både gentemot köparna, dvs. de nya aktionärerna, och gentemot bostadsaktiebolaget, som i köparnas ställe har rätt att åberopa sådana fel som upp-

dragas i de delar av fastigheten för vilkas skickbolaget är ansvarigt. I dessa fall kan den stiftande delägaren, dvs. säljaren, inte till sin fördel åberopa de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader, eller de ansvarsbegränsningar som de innehåller till entreprenörens fördel. I fråga om nybyggen svarar entreprenören gentemot bostadsaktiebolaget och köparna/aktionärerna för eventuella byggnadsfel under en 10 års tid.

I rättspraxis har man ansett (Högsta Domstolen HD 1997:209) att den stiftande delägarens, dvs. säljarens ansvar gentemot bostadsaktiebolaget och de aktionärer som köpt bostäder upphör 10 år efter den bolagsstämma där den stiftande delägaren överlåter bostadsaktiebolagets förvaltning till aktieköparna och där man väljer en ny styrelse bestående av aktieköpare, d.v.s. den s.k. förvaltningsöverlåtelsestämma.

Också i fråga om nybyggnader är det dock viktigt att bostadsaktiebolaget till den stiftande delägaren på ovan nämnt sätt reklamerar om eventuella fel, som uppdragats efter årsgranskningen, inom skäligen tid – i praktiken utan dröjsmål – och alltid bevisligen, an efter som fel uppdragas i bostadsaktiebolaget. Det är inte under några som helst omständigheter avsikten att bostadsaktiebolaget i lugn och ro ska invänta den stiftande delägarens eventuellt marknadsförda s.k. 10-årsgranskningen där felet buntas ihop och presenteras till byggnadsfirman för reparation. Endast då det gäller fel som uppdragats innan årsgranskningen och vars reparationer är sådana att de kan vänta till årsgranskningen, kan man reklamera för på en gång.

Agera i tid

Om man ska komprimera denna artikel till en enda sats, skulle den vara följande: Agera hellre för tidigt än för sent när det är fråga om en reklamation. På så vis undviker man onödiga tvister om reklamationen har gjorts i tid och med rätt innehåll. Man kan då koncentrera sig på det egentliga problemet, dvs. hur man på vederbörligt sätt kan reparera det uppdragade felet. Vid behov kan disponenten och bostadsaktiebolagets styrelse vända sig till sakkunniga för att göra reklamationen. På så sätt garanteras att meddelade om felet sköts i tid och på ett sakligt sätt för att på bästa sätt beakta bostadsaktiebolagets intressen. ■

MISSÄ OLIT VUONNA 1999?

Matti Kasso, asianajaja

Vuonna 1999 olin Catellassa hallintojohtajana. Tulossa olevien välityslakien lisäksi teimme tietojärjestelmiä ja jännitimme vuosituhannen vaihtumista. Privaatisti kävimme kesällä perheen kanssa Lontoossa katsomassa uutta Mamma Mia -musikaalia.



Elina Skarra, asianajaja

Vuonna 1999 kävin Leppävaaran yläastetta ja harrastin balettia. Koulukaverini vitsailivat yleisesti, että minusta tulee varmasti juristi. Tuolloin se oli vielä sisäpiirivitsi, mutta lukioaikana vitsi alkoi hiljalleen muotoutua varteenotettavaksi ideaksi ja sillä tiellä ollaan edelleen.



Jarmo Asikainen, asianajaja, VT, MBA

Olin töissä KIHO:ssa (Suomen Kiinteistöhoitoyhteisöt), joka oli kiinteistöpalveluyritysten työnantaja- ja toimialajärjestö. Kotona oli 4- ja 6-vuotiaat tyttäret. Näihin aikoihin hankin merikajakin ja aloitin nuoruusvuosien harrastuksen uudelleen.



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

Vuonna 1999 olin töissä lakimiehenä Kiinteistömaailmassa. Kiinteistömaailman välitysläikeketju kasvoi 90-luvun lopussa kovasti ja koulutin välittäjiä ympäri Suomen. Kotona työllisti vanhan omakotitalon remontti. Muistan vieläkin, kun lähdin kerran kiireellä maalaushommista palaveriin katsomatta peiliin ja neuvottelussa muut nauroivat, kun tukassani oli valkoisia maaliläiskä.



Keijo Kaivanto, asianajaja, VT, opetusneuvos

Olin vuonna 1999 Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy:n toimitusjohtaja sekä Kiinteistöalan Koulutussäätiön asiamies ja sen ylläpitämän valtakunnallisen erikoisoppilaitoksen rehtori. Työpaikka oli Malmilla osoitteessa Malmin asematie 6, 5.krs.



Jaakko Kanerva, asianajaja

Vuonna 1999 olin Granin lukiossa abina. Kesän ja syksyn tein töitä, jotta voisin rauhassa keskittyä seuraavana talvena oikiksen pääsykokeisiin. Vuosi 1999 oli erityistä aikaa – vanha vuosituhat kävi loppuaan ja uusi oli alkamassa. Omassa elämässäni alkoi tuolloin uusi ja aiempaa itsenäisempi vaihe.

Marina Furuholm, asianajaja

Keväällä 1999 olin päässyt ylioppilaaksi ja luin ahkerasti oikiksen sisäänkäynteihin. Pääsin kun pääsinkin ensimmäisellä yrityksellä sisään ja syksyllä alkoi tämä "juristi"urani. Vuosi 1999 oli siis melkoinen opiskelu- ja päänttäysvuosi mun osalta.





Aki Rosén, asianajaja, VT

Vuonna 1999 kirjoitin tutkielmaani ja valmistuin Helsingin yliopiston oikeustieteellisestä tiedekunnasta lokakuussa. Olin lisäksi töissä Vantaan käräjäoikeudessa, jossa aloitin auskultoinnin 1.1.2000.



Petteri Kuhanen, asianajaja, VT, OTL

Ihan samoissa hommissa. Olin vuosina 1996-99 Asianajotoimisto Immonen, Kuhanen & Lustigin osakas, eli samoissa "pisneksissä".



Kai Haarma, asianajaja, toimitusjohtaja

1999 oli käännteentekevä vuosi, sillä syksyllä eräs Ari Kanerva palkkasi minut ensimmäiseen kiinteistöalan työpaikkaani neuvontalakimieheksi Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistykseen, josta sittemmin tuli Kiinteistöliitto Uusimaa. Ehdimme olla samassa työpaikassa vain muutaman viikon, sillä Ari lähti osakkaaksi tuoreeseen yritykseen nimeltä Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy. Ympäri käydään ja yhteen tullaan!



Joel Sariola, asianajaja

Lukiassa Munkkiniemessä. Tulevaisuus ei vielä painanut mieltä ja elämä pyöri vapaa-ajan ympärillä.



Laura Veltheim-Asikainen, asianajaja, VT

Olin Suomen Kiinteistöliitossa työmarkkinapäällikkönä.



Annika Kemppinen, asianajaja

Olin Nantesissa Ranskassa vaihto-opiskelemassa.



Ari Kanerva, asianajaja

Vuosi 1999 oli uuden alku sekä työssäni että perhe-elämässäni. Olimme loppuvuonna 1998 muuttaneet perheeni kanssa omakotitaloon, jossa edelleen asomme – nyt tosin lapset ovat jo muuttaneet omilleen. Vuonna 1999 työni Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtajana vaihtui työhön, jota teen edelleen: osakkaaksi ja asianajajaksi toimistoomme.



Mikko Ravi, lakimies, VT

Vuonna 1999 elokuussa olin Joensuussa Karsikon koulussa kuudennella luokalla ja olin innokas jalkapallon harrastaja. En kyllä osannut aavistakaan, että parikymmentä vuotta myöhemmin työskentelen lakimiehenä asianajotoimistossa Tampereella.



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
ASIANAJOTOIMISTO

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

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

www.kak-laki.fi

