

2015

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

AJANKOHTAISTA
KIINTEISTÖJURIDIIKASSA 2015

Sisältö



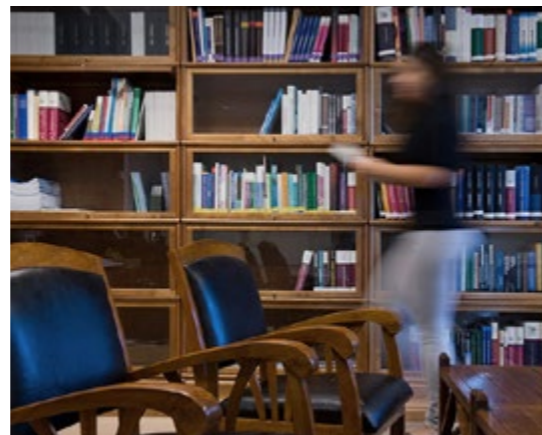
| | | | |
|---|----|--|----|
| Sisällysluettelo | 3 | Suomen Kiinteistölehti 2/2014: Osallistu ja vaikuta kaavoitukseen | 33 |
| Toimitusjohtajan tervehdys | 5 | Suomen Kiinteistölehti 3/2014: Taloyhtiö, myyjä ja minä – ostajan Bermudan kolmio | 34 |
| Yritysesittely | 6 | Suomen Kiinteistölehti 4/2014: Rikokset taloyhtiömaailmassa | 36 |
| Asiantuntijamme kirjoittavat | | Suomen Kiinteistölehti 5/2014: Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2014:26 rakennusurakan yleisten sopimusehtojen tulkinnasta | 37 |
| Korjattu kylpyhuone ja putkiremontti | 8 | Suomen Kiinteistölehti 6/2014: Kesämökillä ympärivuotisesti – hankala haave? | 38 |
| Osakkaan muutostyöt yhtiön suorittaman korjauksen yhteydessä | 10 | Suomen Kiinteistölehti 8/2014: Oikeustapaus: vuokra-asunnon väliaikainen luovutus toiselle, KKO 2014:49 | 39 |
| Sijoittajaosakkaan vuokralaisen asema taloyhtiön suorittaman remontin aikana | 12 | Suomen Kiinteistölehti 9/2014: Hämähäkkien imurointi eläinsuojelurikos? | 40 |
| Peruskorjausten rahoittaminen osakeannilla .. | 14 | Suomen Kiinteistölehti 10/2014: Milloin urakkaa koskevat vaatimukset on esitettävä? | 41 |
| Täydennys- ja lisärakentaminen asunto-osakeyhtiössä | 16 | Artikkelimme Isännöintilehdessä Varoituksen ja hallintaanottopäätöksen perustelemisesta | 42 |
| Viranomaisluvut korjaushankeissa | 18 | Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä | 44 |
| Urakkasopimukset | 20 | Vapaalla | 48 |
| Urakkatietojen ilmoittaminen | 22 | Yhteystiedot | 50 |
| Kilpailukieltoehto isännöitsijän työsopimuksessa | 24 | | |
| Vastikkeiden välttäminen, esimerkki liikehuoneiston hallintaanotosta | 26 | | |
| Terveiset 15-vuotisjuhlistamme | 28 | | |
| Nuori taiteilija: Jenni Yppäri | 30 | | |
| Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä | | | |
| Suomen Kiinteistölehti 1/2014: Lakimieskustannuksista | 32 | | |

Vankkaa kokemusta ja tuoreinta tietoa kiinteistöjuridiikasta

Olemme Suomen suurin yksinomaan kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto.

Asiakkaamme toimivat kiinteistöalan kysymysten parissa, olivatpa he sitten yrityksen tai yhteisön edustajia tai yksityishenkilöitä. Palvelemme heitä kiinteistöalan prosessien kaikissa vaiheissa. Koska me tunnemme perin pohjin kiinteistöihin ja rakentamiseen liittyvän lainsäädännön ja juridiset käytännöt, asiakkaamme voivat luottaa asioiden hoitumiseen kauttamme.

Tarvitset vain yhden koordinaatin. Se riittää. Soita siis palvelevaan puhelinnumeroomme, (09) 5860 750 ja käy myös tutustumassa uudistuneisiin kotisivuihimme, www.kak-laki.fi.



Hyvät lukijamme,

tämä on kiinteistöjuridiikan ajankohtaisia teemoja käsittelevä viides julkaisumme.

Allekirjoittaneelle se on samalla ensimmäinen, jonka tekemiseen olen osallistunut. Prosessi on ollut mielenkiintoinen katsaus vuoteen 2014, sillä julkaisu sisältää kaikkien asiantuntijoidemme laatimia artikkeleita, sekä materiaalia kiinteistöalan kiinnostavimmista oikeudellisista ongelmista ja ratkaisuksista.

Julkaisua olemme kehittäneet jälleen eteenpäin tavoitteena entistäkin parempi luettavuus. Toivomme muun muassa, että kuvat henkilöstöstämme tutustuttavat meitä entistä paremmin toisiimme, meitä kirjoittajia ja teitä lukijoita.

Asianajotoimistomme perustamisesta tuli tänä vuonna kuluneeksi 15 vuotta. Kiitämme kaikkia yhteistyöstä menneinä vuosina, ja luonnollisesti olemme entistäkin valmiimpia tekemään työtä kanssanne tulevina aikoina.

Vuonna 2014 vahvistimme toimintaamme ja laajensimme palvelutarjontaamme kattamaan entistä laajemmin myös toimitilasektorin sekä kiinteistösijoittamisen toimintaa. Tätä osaamista edustan itse, minkä lisäksi teemme verotuksellisiin kysymyksiin liittyen yhteistyötä Taxpoint Oy:n kanssa. Kysymyksiin palveluistamme vastaamme mielellään henkilökohtaisesti, mutta niihin pääset tutustumaan myös uudistuneilla sivuillamme osoitteessa www.kak-laki.fi.

Monille lienee jo tuttua se, että toimistomme valitsee vuoden aikana nuoren taiteilijan, jota haluamme kannustaa. Vuonna 2014 useasta ehdokkaasta meitä puhutteli erityisesti Jenni Yppäri. Maata monesta kulmasta katsellut Yppäri on tutkinut muun muassa erilaisia kaupunki- ja kyläyhteisöjä ja niissä paikkoja ja rakennuksia, joiden läheisyydessä väki liikkuu ja viettää aikaansa. Rakennuksiin ja kiinteistöihin siirtyy näin kirjoituksia, muotoja, ihmiselämän kosketus. Onko siis ihme, että nämä työt puhuttelivat meitä!

Aloitin minulle perustamisestaan asti tutun asianajotoimiston toimitusjohtajana syyskuussa 2014. Taakseni jäi yli 25 vuoden ura kiinteistöalan järjestötyössä, viimeksi RAKLI ry:n toimitusjohtajana. Urani aikana olen osallistunut kiinteistöalaaan vaikuttavien lakien ja säädösten valmisteluun. Tämän lisäksi olen tehnyt työtä lukuisten alamme yritysten kanssa, pohtien ja ratkoen heidän kanssaan arjen työhaasteita.

Toivotan kaikille hyödyllisiä lukuhetkiä julkaisumme parissa. Lisäksi toivotan teidät lämpimästi tervetulleeksi asioimaan kanssamme Eteläranta 12:ssa sijaitsevaan toimistoomme.

Heena Hirvi





Henkilöstömme, vasemmalta oikealle:

Ari Kanerva, asianajaja, OTK; Jaakko Kanerva, OTM; Ville Peltokorpi, oik. yo; Joel Sariola, OTM; Petteri Kuhanen, asianajaja, varatuomari, OTL; Kirsti Kilpinen, asianajosihteeri; Laura Veltheim-Asikainen, asianajaja, varatuomari;

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on perustettu vuonna 1999. Yrityksen kaikilla juristeilla on pitkä kokemus kiinteistöalalta ennen asianajotehtäviin siirtymistä. Useilla meistä on myös pitkä järjestökokemus, mikä on tarjonnut muun muassa tilaisuuden osallistua toimialaa koskevan lainsäädännön valmisteluun. Yhteensä laskettuna 15 vuotta toimineessa yrityksessämme on ammatillista kokemusta jo yli 200 vuotta. Olemme aina varmistaneet myös sen, että toimistossamme on alan tuoreinta osaamista.

Helena Kinnunen, toimitusjohtaja, OTK; Annikki Järvinen, asianajosihteeri; Annika Kemppinen, OTM; Seija Björklund, asianajosihteeri ja toimiston esimies; Jenni Lauhia, oik. yo; Matti Kasso, asianajaja, OTK; Jarmo Asikainen, asianajaja, varatuomari, MBA; Aki Rosén, varatuomari.

Työskentelemme tiiviisti asiakkaidemme hankkeissa. Tarjoamme laadukkaita, oikea-aikaisia ja kustannustehokkaita palveluita kaikissa kiinteistöihin, asumiseen, toimitiloihin, rakentamiseen, työsuhteisiin ja ympäristöön liittyvissä juridisissa kysymyksissä.

Seuraamme aktiivisesti lainsäädäntömuutoksia ja oikeuskäytäntöä, joista kirjoitamme artikkeleita muun muassa Suomen Kiinteistölehteen ja Isännöintilehteen. Julkaisemme toimialaamme koskevia kirjoja ja oppaita, minkä lisäksi toteutamme vuosittain kymmeniä koulutustilaisuuksia.

Petteri Kuhanen
asianajaja, OTL, VT

Korjattu kylpyhuone ja putkiremontti

Asuintalossa tehtävä linjasaneeraus eli putkiremontti on varmastikin suurimpia yksittäisen taloyhtiön remonteja. Putkiremontin ajankohdan arvioiminen etukäteen on hankalaa, koska remontin laajuuden ja kalleuden takia sen teettämistä pyritään usein siirtämään niin pitkälle eteenpäin kuin mahdollista. Yhtiön laatimassa pitkäntähtäimen suunnitelmassa muutaman vuoden päähän suunniteltu putkiremontti saattaakin toteutua vasta useita vuosia myöhemmin.

Teksti Petteri Kuhanen

Putkiremontin yhteydessä tulee erikseen harkittavaksi se, miltä osin osakkaiden teettämää kylpyhuoneremontteja voidaan hyödyntää sillä tavalla, että ko. huoneistoon ei kohdisteta lainkaan tai ainakaan yhtä laajalti korjaustoimenpiteitä kuin muihin huoneistoihin.

Kylpyhuoneessa tehtävien töiden laajuus riippuu myös siitä, tehdäänkö putkiremontti niin sanotulla perinteisellä menetelmällä, jolloin kaikki putket vaihdetaan ja samalla myös kylpyhuoneet täytyy purkaa ja eristää, vai käytetäänkö vaihtoehtoisia toteutustapoja, sukutuksia ym., jolloin kylpyhuoneita ei tarvitsekaan uusia.

Mitä vanhemmasta talosta on kysymys, sitä todennäköisempää on, että kylpyhuoneiden vedeneristeet ovat siinä kunnossa, että ne joka tapauksessa joudutaan uusimaan. Tämä on usein merkittävä perustelu sille, että päädytään raskaampaan, perinteiseen vaihtoehtoon.

Mitkä kylpyhuoneet voidaan jättää korjaamatta

Kylpyhuoneen seinien avaaminen on usein välttämätöntä putkilinjojen esille saamiseksi. Kun vedeneristeet rikotaan, käytännössä koko kylpyhuone joudutaan eristämään uudelleen. Siksi varsin tuorekin kylpyhuoneremontti saattaa mennä hukkaan ja yhtiön on pakko korjata myös ko. tila. Usein myös jo kylpyhuoneiden vedeneristysten kunto on merkittävä syy putkiremontin laajuuden määrittelyssä.

Jos osakkaan teettämässä kylpyhuoneremontissa vedeneristeet on toteutettu useita vuosia ennen putkiremonttia, niiden kunnosta ei voida olla varmoja. Jonkinlaisena rajana voidaan pitää sitä, onko kylpyhuoneet toteutettu 1.1.1999 voimaan tulleiden vedeneristysnormien mukaisesti.

Osakkaan suorittaman remontin on myös oltava asianmukaisesti tarkastettu ja dokumentoitu. Tässä suhteessa tilanne muuttui olennaisesti asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistuksen myötä 1.7.2010. Tuon jälkeen lain edellyttämät ilmoitukset, tarkastukset ja ilmoitusten dokumentointi takaavat aikaisempaa paremmin sen, että voidaan olla varmoja kylpyhuoneen rakenteiden ja erityisesti vedeneristysten asianmukaisuudesta.

Dokumentoinnin puutteellisuuden vuoksi osakkaiden teettämät kylpyhuoneremontit ovat usein sellaisia, ettei niitä voida hyödyntää. Yhtiöhän vastaa asunto-osakeyhtiölain 4 luvun säännösten mukaan joka tapauksessa kylpyhuoneiden rakenteiden, vedeneristeiden, putkien ja johtojen kunnossapidosta. Jos yhtiö jättää korjaamatta kylpyhuoneen, joka jonkin ajan

kuluttua joudutaankin korjaamaan, yhtiölle aiheutuvat kustannukset voivat olla merkittävästi suuremmat kuin jos korjaus tehtäisiin yhdellä kertaa osana putkiremonttia.

Hyvitys

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 §:n 1 momentin mukaan yhtiökokous päättää osakkeenomistajalta perittävän yhtiövastikkeen alentamisesta, jos osakkeenomistajan huoneistossa aiemmin tehty työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Alennusta laskettaessa otetaan huomioon yhtiölle tuleva säästö ja osakkeenomistajan yhtiövastikeperusteen mukainen maksuvelvollisuus. Alennuksen enimmäismäärä on pienempi näistä.

Lainkohdassa todetaan, että yhtiökokous "päättää". Tulkinta on kuitenkin se, että yhtiöllä on velvollisuus tehdä päätös, jos osakkeenomistaja sitä vaatii ja lain kohdan edellytykset yhtiön saamalle säästölle täyttyvät.

Osakkeenomistajan on vaadittava hyvitystä itse hyvissä ajoin ennen päättävää yhtiökokousta. Hallituksen kannattaa kokouskutsussa tai erillisessä tiedotteessa kertoa tästä mahdollisuudesta ja sen edellytyksistä. Näin yhtiön rakennustekninen asiantuntija voi tarkastaa kylpyhuoneen ja laskea yhtiön saaman säästön jo ennen yhtiökokouspäätöstä.

Hyvitys lasketaan vertaamalla yhtiön säästöä ja osakkaan vastikeosuutta. Vastikeosuus koko hankkeesta on sinänsä helposti laskettavissa. Laskenta pitäisi suorittaa siten, että myös ko. huoneiston kylpyhuoneen uusimiskustannukset lasketaan mukaan kokonaishintaan ja tästä lasketaan osuus korjauskustannuksista.

Yhtiölle tulevaa säästöä pienentävät yhtiölle mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset, kuten säästön selvittämisestä aiheutuvat asiantuntijakustannukset. Lisäksi joudutaan laskemaan kylpyhuoneen arvioitu, tulevan remontin ajankohta ja tästä tehdään vakuutusmaailmasta tuttu ikävähennys osakkaalle hyvitetävään määrään.

Sillä seikalla, onko aikaisemman remontin tehnyt nykyinen vai aikaisempi osakas ei ole merkitystä asiassa.

Hyvityksen vaikea laskentatapa ja jossain määrin harkinnanvarainen määrä onkin jossain tapauksissa johtanut siihen, että yhtiö varmuuden vuoksi on laajentanut remontin kaikkiin tiloihin, jotta välttytään osakkaiden yhdenvertaisuuden periaatteen vuoksi helposti riidaksi koituvan hyvityksen laskemisesta. ■

Osakkaan muutostyöt yhtiön suorittaman korjauksen yhteydessä

Asunto-osakeyhtiölain 5 luvussa on säädetty osakkaan oikeudesta tehdä muutoksia osakehuoneistossaan. Osakehuoneistossa osakkaan muutostyöoikeus on suhteellisen laaja; rajoituksena on, että muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Lisäksi yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos muutostyö voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Teksti Aki Rosén

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi jopa kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty.

Taloyhtiön hallituksella ei siten ole harkintavaltaa sen suhteen, haluaako se hakea osakkeenomistajan muutokselle esimerkiksi rakennuslupaa, jos muutos tehdään osakkeenomistajan huoneistossa eikä taloyhtiöllä ole asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa oikeutta kieltää muutoksen tekemistä. Esimerkiksi vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain aikana annettussa ratkaisussa KKO 1985 II 14 korkein oikeus katsoi, että taloyhtiön oli haettava rakennuslupa ja hyväksyttävä muutos, jolla asuinhuoneiston kylpyhuoneeseen rakennettiin sauna, kun muutos ei aiheuttanut haittaa muille osakkaille eikä vahingoittanut rakennusta.

On huomattava, että muutostyöoikeutta ei rajoita kunnossapitovastuun jakautuminen. Taloyhtiön suorittaman kunnossapitotyön yhteydessä tulee toisinaan ajankohtaiseksi tehdä myös osakkeenomistajan muutostöitä, jolloin eri töiden yhteensovittamista ja toimijoiden vastuukysymyksiä joudutaan pohtimaan. Tyyppitilanne lienee taloyhtiön ns. putkiremontti, jonka yhteydessä osakkeenomistajilla on mahdollisuus teettää muutoksia taloyhtiön kylpytiloihin valitsemaan ns. perustasoon. Tällaisissa tilanteissa on yleensä noudatettu jompaakumpaa kahdesta erilaisesta toimintavaihtoehdosta.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa osakas tilaa muutostyönsä itsenäisesti joko taloyhtiön valitsemalta putkiremonttia tekevältä urakoitsijalta taikka itse valitsemaltaan muulta urakoitsijalta. Menettelytapa on selkeä. Osakkeenomistaja tilaa muutoksen suoraan urakoitsijalta, sopii työn suorittamisesta ja maksaa kustannukset urakoitsijalle urakkasopimuksen mukaisesti. Työn tilaajana osakkeenomistaja vastaa työn vastaanottamisesta, mahdollisista reklamaatioista sekä tarvittavan suunnittelun ja valvonnan järjestämisestä.

Ongelmallista voi käytännössä olla se, miten urakoitsija hallitsee suurta osakasmuutosten määrää, jos muutostyö tilataan taloyhtiön putkiremonttia suorittavalta urakoitsijalta. Jos osakkaat käyttävät muuta urakoitsijaa, ongelmaksi saattaa muodostua työvaiheiden ja aikataulujen yhteensovittaminen sekä turhan työn välttäminen; ei ole tarkoituksenmukaista, että taloyhtiön urakoitsijan työsuorituksia joudutaan välittömästi niiden valmistumisen jälkeen purkamaan muutostyön yhteydessä.

Toisena vaihtoehtona on, että taloyhtiön urakoitsija tekee osakkaiden muutostyöt osana taloyhtiön urakkaa. Etuna urakoitsijalle on, että urakoitsijalla on vain yksi sopimuskumppani, joka vastaa kaikkien töiden maksamisesta, vastaanottamisesta, suunnittelusta ja myös tilaamisesta ym. Taloyhtiön tehtäväksi jää kohdentaa muutostöiden kustannukset kullekin osakkaalle ja periä näiltä muutoksen kustannukset. Koska osakkaan ja urakoitsijan välillä ei ole sopimussuhdetta, muutostyön virheisiin reagointi vaatii työtä taloyhtiöltä. Samoin voi olla vakuuksien, takuiden yms. seikkojen hallinnan kanssa.

Taloyhtiön näkökulmasta ensimmäinen vaihtoehto on yleensä selkeämpi, mutta osakkaan ja urakoitsijan kannalta jälkimmäinen vaihtoehto voi olla yksinkertaisempi. Käytännössä ei kuitenkaan jälkimmäistä mallia tule käyttää, koska taloyhtiö joutuu vastaamaan urakoitsijaan nähden myös osakkaan muutostyön suunnittelusta, tilaamisesta ja maksamisesta, ja osakasta kohtaan taloyhtiö voi joutua vastuuseen urakoitsijan työsuorituksesta ja sen virheestä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on tehtävä ennen työn aloittamista muutostyöilmoitus taloyhtiölle, jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja. Taloyhtiön on käsiteltävä osakkaan muutostyöilmoitus viivytyksettä. Muutostyöilmoitus tulee asunto-osakeyhtiölain mukaan tehdä, vaikka osakkaan muutos toteutettaisiin taloyhtiön suorittaman kunnossapitotyön yhteydessä. ■



Sijoittajaosakkaan vuokralaisen asema taloyhtiön suorittaman remontin aikana

Vuokrasuhteen kannalta yhtiössä toteutettava remontti aiheuttaa tiettyjä velvoitteita niin vuokranantajana toimivalle osakkeenomistajalle kuin työtä suorittavalle asunto-osakeyhtiöllekin. Velvoitteet on kirjattu toisaalta asunto-osakeyhtiölakiin ja toisaalta huoneenvuokralakeihin.

Teksti Annika Kemppinen

Vuokralaiselle on ilmoitettava remontista
Työtä suorittavan asunto-osakeyhtiön on ilmoitettava vuokralaiselle tai muulle huoneiston käyttäjälle sellaisesta kunnossapitotyöstä, joka vaikuttaa huoneiston käyttämiin. Ilmoituksen ajankohdasta ei laissa ole määräystä, mutta ilmoitus on tehtävä riittävän ajoissa ennen työn aloittamista.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön edustajilla tai näiden valtuuttamilla on oikeus päästä huoneistoon remontin suorittamista varten. Huoneistoon pääsy on järjestettävä ensisijaisesti osakkeenomistajalle ja huoneiston käyttäjälle sopivana aikana. Koko yhtiötä koskevien peruskorjaustöiden yhteydessä on käytännössä mahdotonta sopia yksilöllisesti kunkin osakkaan ja huoneiston käyttäjän kanssa sopivia aikoja huoneistossa tehtävien toimenpiteiden suorittamiselle. Yksilöllisestä sopimisesta voidaan poiketa silloin, kun työn kiireellisyys tai laatu estävät sen.

Vuokranalennusta remonttiajalta

Vuokrasopimuksessa sovitaan, että vuokrattu tila on vuokrasuhteen ajan sovitussa kunnossa ja vuokralaisen käytössä. Näin ei useinkaan ole silloin, kun yhtiö suorittaa huoneistossa remonttia.

Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen siltä ajalta, kun huoneisto ei ole sovitussa kunnossa. Jos tilaa ei ole mahdollista lainkaan käyttää esimerkiksi linjasaneerauksen aikana, vuokranmaksuvelvollisuuttakaan ei lähtökohtaisesti ole.

Asuinhuoneistoissa vuokralaisen oikeudesta saada vuokranalennusta ei voida pätevästi sopia ennalta toisin. Liikehuoneiston vuokrauslain mukaan vuokralainen voi ennalta luopua vuokranalennusoikeudesta.

Vuokrasopimuksen purkaminen

Jos taloyhtiön remontin aikana huoneiston kunto on vuokralaisen näkökulmasta puutteellinen ja puutteellisuudella on vuokralaiselle olennainen merkitys, tämä voi purkaa sopimuksen päättymään välittömästi.

Purkamisen edellytyksenä on kuitenkin se, että vuokralainen ilmoittaa puutteesta vuokranantajalle ja kehottaa korjaamaan puutteellisuuden. Kun huoneistossa on käynnissä taloyhtiön teettämä remontti, kyseessä on tietysti vain muodollisuus, koska osakkeenomistaja ei voi omilla toimillaan poistaa esimerkiksi putkiremontin aiheuttamia puutteita huoneiston kunnossa. Jos puutteellisuutta ei voida korjata, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vahingonkorvaus

Vuokrahuoneiston käytön häiriötilanteisiin liittyy myös kysymys vuokralaiselle saneeraustyön vuoksi aiheutuvien vahinkojen korvaamisesta. Vahinkoja voivat olla mm. muutosta ja korvaavan tilan etsimisestä aiheutuvat kulut sekä saamatta jäänyt liikevoitto, jos tiloissa ei voida harjoittaa liiketoimintaa remontin aikana.

Vuokranantajan vahingonkorvausvelvollisuus perustuu aina tuottamukseen. Vuokranantajan tulee osoittaa oma huolellinen toimintansa.

Koska remontin teettäjänä toimii taloyhtiö, vuokranantajalla ei yleensä ole tuottamusta ja sitä kautta vahingonkorvausvastuuta vuokralaiselle aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista, vaan nämä jäävät vuokralaisen vahingoiksi. ■



Peruskorjausten rahoittaminen osakeannilla

Osakkaat mieltävät suuret putkiremontin kaltaiset peruskorjaushankkeet epämiellyttäväiksi, toki ihan syystäkin. Asumishaitan lisäksi remontista syntyy suuret kustannukset. Näitä kustannuksia pyritään usein kattamaan myös myymällä taloyhtiön omaisuutta.

Teksti Joel Sariola

Mikäli taloyhtiön hallinnassa on huoneisto, ns. talonmiehen asunto, voidaan tästä muodostaa osakehuoneisto. Pohdittaessa osakeannin järkevyyttä on huomioitava talonmiehen asunnosta menetettävä vuokratulo. Vaikka osakeannin kautta taloyhtiö saakin nopeasti paljon lisätuloja, jää siltä saamatta tulevaisuudessa vuokratulo. Toisaalta taloyhtiö tulee saamaan osakeannin jälkeen lisää vastiketuloja, kun osakeannin yhteydessä muodostetusta huoneistosta saadaan vastiketta. Taloyhtiöissä kannattaakin ennen osakeannista päättämistä tehdä laskelmia pitkällä tähtäimellä ja arvioida, onko osakeanti järkevää esimerkiksi 20 vuoden tähtäimellä. Etenkin tilanteessa, jossa arvioidaan vuokratulon olevan merkittävästi saatavaa vastiketuloa suurempi, ei osakeanti välttämättä ole järkevää.

Huoneiston myymiselle voi olla vaihtoehtona yhtiön ullakotilan muuttaminen osakehuoneistoksi osakeannin kautta. Vaikka tästä saatava merkintähinta on valmista asuinhuoneistoa alempi, saa taloyhtiö siitä merkintähinnan lisäksi tulevaisuudessa vastikkeen muodossa lisätuloja. Taloyhtiön kannalta tällainen osakeanti on pitkällä tähtäimellä usein vuokrahuoneiston myymiseksi suoritettua osakeantia selkeämmin taloudellisesti kannattava.

Ullakkorakentamiseen liittyy kuitenkin riskejä, ja mikäli työtä ei tehdä kunnolla, voi tästä aiheutua merkittäviä kunnossapitokustannuksia tulevaisuudessa. Ullakkorakentaminen on haastava rakentamisen muoto, ja vanhoihin taloihin rakennettavat ullakkohuoneistot poikkeavat usein myös tasol-

taan muista huoneistoista. Ullakkohuoneistot kärsivät muita useammin myös kattovuodoista tai muista vastaavista ongelmista. Mikäli työtä tehnyttä urakoitsijaa ei saada vastuuseen rakennusvirheistä, voivat ullakkohuoneistot tulla taloyhtiölle kalliiksi.

Silloin tällöin taloyhtiöissä pohditaan sitä, että paremman hinnan saamiseksi taloyhtiö itse rakennuttaisi ullakkohuoneistot ja luovuttaisi ne tämän jälkeen valmiina merkittäväksi. Ongelmana tällöin on, että kaupalliseen rakennushankkeeseen ei voi käyttää vastikerahoitusta. Täten yhtiön päättäessä itse rakennuttaa ullakotilat paremman merkintähinnan toivossa, on kyse moitteenvaraisesta päätöksestä, elleivät kaikki osakkeenomistajat siihen suostu.

Osakeannin osalta voisikin todeta, että sen toteuttaminen kannattaa harkita tarkkaan ja sen tarkoituksenmukaisuuden osalta kannattaa arvioida vaikutuksia pidemmälle ajalle. Osakkeenomistajien henkilökohtainen tilanne saattaa lisäksi vaikuttaa äänestyskäyttäytymiseen yhtiökokouksessa; vaikka päätös olisi taloyhtiölle pitkällä tähtäimellä järkevä, voi pienessä yksiosassa muutaman vuoden asuvalle osakkaalle olla järkevämpää laittaa taloyhtiön omaisuus rahoiksi asumiskustannusten pienentämiseksi. Tällöinhän osakkeenomistajan tarkoituksena ei ole nauttia tulevaisuudessa vuokratulon pienentämästä vastikkeesta. Etenkin pienistä asunnoista koostuvissa yhtiöissä saattaakin osakkeenomistajien henkilökohtainen etu ohjata osakeannin osalta äänestyskäyttämistä yhtiön pitkän tähtäimen edun sijaan. ■

Täydennys- ja lisärakentaminen asunto-osakeyhtiössä

Monilla yhtiöillä on käyttämätöntä rakennusoikeutta tai mahdollisuus kaavamuutoksella hakea lisärakentamisoikeutta omistamalleen tontille. Rakennusoikeuden taloudellisen arvon voi hyödyntää esim. osana peruskorjaushankkeiden rahoitusta.

Teksti Ari Kanerva

Lisärakennus nykyiseen yhtiöön

Yksi vaihtoehto hankkeen toteuttamiseksi on se, että lisärakennus tulee osaksi nykyistä yhtiötä. Oikeudellisesti tämä tehdään siten, että yhtiö järjestää suunnatun osakeannin tai korottaa osakepääomaansa uusmerkinnällä*, joka suunnataan jollekin rakennusliikkeelle. Osakkeiden merkintäoikeus kilpailutetaan rakennusliikkeiden kesken ja merkintäoikeus myönnetään korkeimman tarjouksen tehneelle rakennusliikkeelle.

Vaihtoehdon haittapuolena voidaan pitää sitä, että uudisrakennuksen ja vanhan rakennuksen rakennustekninen kunto ja korjaustarpeet poikkeavat olennaisesti toisistaan. Tätä ongelmaa voidaan lieventää sillä, että yhtiöjärjestykseen otetaan korjaus- ja kunnossapitovastuuta koskien sellaiset säännökset, jotka mahdollisimman pitkälle eriyttävät uudisrakennuksen ja vanhojen rakennusten korjaus- ja kunnossapidon ja niihin liittyvät kustannukset toisistaan. Haittana voidaan pitää myös rakentamisvaiheeseen liittyviä järjestelyitä.

Etuna voidaan pitää muun muassa sitä, että suunnatussa osakeannissa tai osakepääomaa korotettaessa ei jouduta maksamaan varainsiirtoveroa sen enempää osakkeiden myynnistä kuin kiinteistön myynnistäkään. Etuna voidaan todeta myös se, että vaihtoehto mahdollistaa lisärakentamisen myös niissä tilanteissa, joissa jäljempänä esiteltävä tontin osan myynti ei ole kaava- tms. syistä lainkaan mahdollinen.

Tontin osan myynti

Toinen vaihtoehto järjestelyn toteuttamiselle on se, että yhtiö myy rakennusliikkeelle sen osan tontista, johon kaavamuutoksella saatava lisärakentamisoikeus kohdistuu. Tontinosa voidaan lohkoa omaksi tontiksi, jos se on kaavateknisesti toteutettavissa tai kiinteistön yhteisomistajat solmivat kiinteistön hallinnan jaosta hallinnanjakosopimuksen.

Hallinnanjakosopimuksella voidaan:

- jakaa kiinteistön hallinta ja käyttö sopimuksen osapuolten kesken hallintarajoilla kiinteistörajan sijasta.
- jakaa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai rakennusten hallinta.
- sopia myös yhteisomistajien kesken tarkoituksenmukaisella tavalla yhteiskäyttöalueista.
- vaikuttaa kiinteistön panttausten kohdistumiseen.

Hallinnanjakosopimuksen perusteella aluetta hallitseva hyötyy alueensa vakuusarvosta ja toisin päin – kiinnityksiä ei voi hakea toisen hallintaan kuuluvalla alueella.

Jos luovutus koskee kiinteistön rakentamatonta osaa, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja, päätös voidaan tehdä enemmistöllä, mikäli luovutus ei vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen tai huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Vaihtoehdon etuna voidaan pitää sitä, että rakennuksesta tulee vanhasta yhtiöstä kokonaan uusi, irrallinen yhtiö. Tämä vaihtoehto on myös hallinnollisesti kevyt.

Edellisen lisäksi etuna on se, että yhtiö saa myymisestä rahaa käyttöönsä "heti". Yhtiö tarvitsee rahaa projektin alkuvaiheessa esimerkiksi maankäyttömaksun maksamiseen, sillä monet kaupungit ja kunnat perivät kaavoituksella annettavasta lisärakennusoikeudesta erillisen korvauksen.

Huonona puolena voidaan pitää sitä, että tontin osan myynnistä joudutaan maksamaan varainsiirtovero. Varainsiirtoveron maksaa toki useimmiten ostajataho, mutta se vaikuttaa rakennusoikeudesta maksettavaan kauppahintaan.

Osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteesta

Nyt kyseessä olevan kaltaisissa lisärakentamistilanteissa nousee lähes aina esille kysymys osakkaiden yhdenvertaisuudesta. Jotkut osakkeenomistajat katsovat lisärakentamisen aiheuttavan heille haittaa, kun toisille ei aiheudu haittaa lainkaan.

Lisärakennushanke vaikuttaa osakkeenomistajiin usein eri tavalla. Uusi rakennusmassa sijoittuu usein sangen lähelle nykyistä asuinrakennusta ja erityisesti alimpien kerroksien asukkaat vanhassa yhtiössä saattavat kokea maiseman muutoksen haitallisena. Pelkäämään uudisrakennuksen sijoittuminen edellä sanotulla tavalla ja sen aiheuttama joidenkin osakkeenomistajien nykyisen maiseman muuttuminen ei välttämättä merkitse asunto-osakeyhtiölain yleislausekkeella kiellettyä päätöstä. Päätös saattaa kuitenkin vaatia jonkun tai joidenkin osakkeenomistajien nimenomaisen suostumuksen tilanteissa, joissa uusi rakennus esimerkiksi varjostaa huomattavasti jotakin huoneistoa ja vaikuttaa siten huoneiston arvoon. Vaikutuksen tulee kuitenkin olla objektiivisesti arvioiden olennainen.

Maiseman muuttuminen otetaan huomioon kaavoitus- ja rakennuslupaprosesseissa. Asuntoyhtiön osakkailla ei myöskään ole ns. saavutettuja oikeuksia, joten kukaan osakkaista ei voi pitää "nykyistä maisemaa" saavutettuna oikeutena ja väittää, että se ei koskaan voisi muuttua.

Valitukset

Tällaisiin hankkeisiin liittyy monia vaiheita, joista on mahdollista valittaa, kuten yhtiökokouspäätökset ja viranomaispäätökset. Mahdollisten viivästysten vaikutus yhtiölle riippuu siitä, minkä tavan yhtiö valitsee hankkeen toteutukseen ja missä vaiheessa yhtiö mahdollisesti myy määräosan tontistaan. Yhtiön kannalta on sitä parempi, mitä aikaisemmassa vaiheessa se pystyy irtaantumaan rakennushankkeesta. ■

* Lue lisää Joel Sariolan kirjoituksessa s. 14–15

Viranomaisluvut korjaushankeissa

Korjaushankkeiden menestyksellä läpivienti vaatii erilaista asiantuntemusta hankkeen ominaisuuksista ja koosta riippuen. Korjausrakentamisen lupa-asioihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota, sillä niihin sovellettavaan lainsäädäntöön liittyy enemmän tulkinnanvaraisuutta kuin uudiskohteiden osalta. Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), sen nojalla annetut asetukset sekä Suomen rakentamismääräyskokoelma ovat merkittävässä asemassa korjaushankkeiden lupa-asioissa.

Teksti Jaakko Kanerva

Korjausrakentamiseen on perinteisesti sovellettu MRL:n säännöksiä joustavasti. Joustavuus on tuonut tarvittavan mahdollisuuden ottaa huomioon kunkin korjaushankkeen ja kohteen erityispiirteet, mutta samalla siihen liittyy usein myös ongelmia lupakäytäntöjen erilaisuuden vuoksi.

Olennaiset tekniset vaatimukset

Korjausrakentamista koskeva MRL:n 117 § edellyttää, että rakennuksen muutos- ja korjaustyöt sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutokset on toteutettava siten, että rakennus täyttää – siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen – ns. olennaiset tekniset vaatimukset. Nämä olennaiset tekniset vaatimukset on lueteltu MRL:n 117 a – 117 g §:ssä. MRL:n mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä muutosten johdosta. Korjausrakentamista koskee myös vaatimus noudattaa hyvää rakennustapaa. Lisäksi rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Korjausrakentamisessa on siis sovittava yhteen hyvin moninaisia vaatimuksia. Hankkeiden läpiviemiseksi kannattaa käydä etukäteisneuvotteluja lupaviranomaisten kanssa ja hankkia mahdollisesti lausuntoja muilta viranomaisilta.

Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Tällöin tulee arvioidavaksi mm. korjaus- ja muutostöiden laatu, laajuus ja arvo sekä se, lisääkö muutos rakennuksen käyttöikää uutta rakennusta vastaavasti. Luvanvaraista on lisäksi rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen sekä rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muuttaminen.

Laajentamisessa rakennukseen lisätään ulkoapäin fyysisesti havaittavissa oleva laajennusosa. Kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen puolestaan tehdään olemassa olevan rakennuksen ulkovaipan sisällä, esim. ullakolla. Käyttötarkoituksen muutos on esimerkiksi liiketilan muutos myymälästä ravintolaksi. Myös muuhun rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta

rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Energiatohokkuuden sääntelyn ulottaminen korjaushankkeisiin tuo oman lisänsä luvanvaraisten hankkeisiin, sillä rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatohokkuuteen. Energiatohokkuudelle on määritelty vähimmäisvaatimukset, kun kyse on rakennuksen luvanvaraisesta korjaamisesta, käyttötarkoituksen muuttamisesta tai teknisten järjestelmien uusimisesta. Tällaisia ovat esimerkiksi laajat peruskorjaukset, rakennuksen ulkovaipan korjaukset ja teknisten järjestelmien uusiminen. Tällöin tulee noudatettavaksi ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatohokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä.

Toisinaan hankaluuksia saattaa tulla velvollisuudesta noudattaa asemakaavaa. Mikäli suunniteltu korjausrakentaminen, tyypillisesti käyttötarkoituksen muutos tai kerrosalan lisääminen, johtaisi joiltain osin asemakaavan vastaisuuteen, tulee poikkeamislupa hankkiminen ajankohtaiseksi. Mikäli poikkeamista ei voida myöntää, pitää miettiä asemakaavan muutoksen mahdollisuutta yhdessä kaavoittajan kanssa. Jos poikkeamislupa tarvitaan, tulee se hankkia ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. MRL tarjoaa mahdollisuuden myös vähäiseen poikkeamiseen rakennusluvan yhteydessä. Tätä mahdollisuutta käytetään sängen usein korjausrakentamisen kohteissa.

Toimenpidelupa

Piennemmissä hankkeissa tarvitaan rakennusluvan sijasta toimenpidelupa. Toimenpidelupa tarvitaan esimerkiksi muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua tai julkisivua muuttavaan toimenpiteeseen, asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin tai esimerkiksi rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatohokkuuteen. Julkisivutoimenpiteitä ovat esimerkiksi rakennuksen julkisivun muuttamisen lisäksi kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen. Mikäli korjauksessa on kyse vain siirtymisestä maalämmön hyödyntämiseen, toimenpidelupa tarvitaan lämpökaivon poraamiseen tai lämmönkeruuputkiston asentamiseen. ■

Laura Veltheim-Asikainen
asianajaja, varatuomari

Urakkasopimukset

Taloyhtiöt joutuvat usein valmistautuessaan erimuotoisiin ja laajuisiin urakoihin miettimään urakkasopimuksen ehtoja. Urakoihin liittyy suuria taloudellisia arvoja, joten urakkasopimuksen tekemiseen on syytä panostaa.

Teksti Laura Veltheim-Asikainen

Sopimusvapaus

Sovittaessa rakennushankkeiden toteuttamista osapuolten välillä vallitsee sopimusvapaus. Urakkatarjous ja siihen liitetyt tarjouspyyntöasiakirjat työselityksineen ovat urakkasopimuksen pohjana. Urakkasopimusten laatimisen helpottamiseksi on julkaistu urakkasopimusmalleja, joita ovat mm. Rakennustiedon RT- ja KH-kortit ja -tiedostot sekä Rakennusmedian RATU-tiedosto.

Urakkasopimukseen otetaan usein ehto rakennusurakan yleisten sopimusehtojen, YSE 1998 soveltamisesta. YSE 1998 määrittelee muun muassa sekä urakoitsijan että tilaajan oikeudet ja velvollisuudet, takuuajat, urakan vastaanoton, reklamaatiot ja osapuolten menettelyn häiriötilanteessa.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998, soveltuvat parhaiten uudisrakentamiseen tai laajoihin korjaushankkeisiin. Pienempiin urakoihin soveltuu paremmin erilliset pienurakoita koskevat sopimusehdot.

Varsinkin isommissa hankkeissa, kuten julkisivu-urakka, linjasaneeraus ym. taloyhtiön kannattaa palkata hankkeen vetäjäksi ulkopuolinen asiantuntija, joka voi laatia tarvittavat urakan valmistelua koskevat asiakirjat.

Urakkasopimukseen liitetään sekä kaupalliset että tekniset asiakirjat. Kaupallisiin asiakirjoihin liitetään tarjouspyyntö- ja tarjousasiakirjat sekä urakkaneuvotteluja koskevat pöytäkirjat, kilpailuttamista koskevat asiakirjat ja muut rakennushanketta koskevat taloudelliset-juridiset tiedot.

Urakka-asiakirjoihin kuuluvat tekniset asiakirjat osoittavat urakan teknisen suoritusvelvollisuuden sisällön ja laajuuden. Näitä ovat lähinnä piirustukset ja työselostukset, joista ilmenee rakennushanketta koskeva sisältö. Tekniset asiakirjat ja erityisesti työselitys ovat olennaisia varsinkin jälkikäteen selvittäessä mahdollista urakoitsijan virhettä.

Urakan sisältö ja laajuus

Urakoitsija on sitoutunut toteuttamaan urakan sopimusasiakirjoissa sovitulla tavalla ja sovitussa aikataulussa urakkahintaa vastaan.

Urakoitsijan vastuulle kuuluu YSE:n mukaan huolehtia omaan työsuoritukseensa liittyvien lupien sekä urakkaa varten tarvittavien rakennusvälineiden hankinnasta. Samoin urakoitsija vastaa urakan toteuttamisesta, suojauksesta, siivouksesta yms.

YSE:n mukaan tilaajalla on puolestaan ns. myötävaikutusvelvollisuus, jolla tarkoitetaan mm. sitä, että tilaaja on velvollinen

hankkimaan tarvittavan viranomaisluvan, vastaamaan viranomaisten toimittamista tarkistuksista ja lisäksi toimimaan yhteistyössä urakoitsijan kanssa, jotta sopimuksen edellyttämä urakka saadaan toteutettua sopimuksen mukaisesti.

Vakuudet ja vakuutukset

YSE 1998:n mukaan urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajalle rakennusaikaisen vakuuden suoritusvelvollisuutensa täyttämiseksi. YSE:n mukaan rakennusajan vakuus on arvoltaan 10 prosenttia ja takuuajan vakuus 2 prosenttia urakkahinnasta. Vakuudet lasketaan arvonalisäverottomasta urakkahinnasta.

Rakennusvaiheen vakuus turvaa urakkatyön loppuunsaattamisen tilanteissa, joissa urakoitsija ei kykene suorittamaan urakkaa valmiiksi. Takuuajan vakuuden taas on tarkoitus turvata vasta takuuajana ilmenneet virheet.

Jos vakuutena on pankkitakaus, se on yleensä annettu määrääjäksi, joten taloyhtiön tulee varmistua myös siitä, että takaus on voimassa koko urakoitsijan vastuuajan.

Urakan vastaanotto

Urakkasopimuksen tarkoittama työ hyväksytään tilaajan puolesta normaalisti rakennuskohteen vastaanottotarkastuksessa. YSE:n mukaisia muita tarkastuksia ovat ns. käyttöönotto- ja tarkastukset, vaikka normaalisti käyttöönotto tapahtuu samalla kuin vastaanottotarkastuskin tehdään.

Sekä urakoitsijalla että tilaajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi, kun sopimuksen kohde on siinä valmiudessa, että vielä keskeneräiset työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta.

Vastaanottotarkastus on YSE:n mukaan pidettävä neljäntoista vuorokauden kuluessa pyynnön tiedoksisaamisesta. Kumpikaan osapuoli ei voi perusteetta lykätä pyydettyä vastaanottotarkastusta.

Vastaanottotarkastuksessa on todettava, onko tilattu työn tulos sovitun mukainen. Tarkastuksesta laaditaan tarkastuspöytäkirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat.

On varsin tavanomaista, että kun työ otetaan vastaan ja siitä laaditaan vastaanottotarkastuspöytäkirja, niin siihen merkitään samalla, miltä osin työtä ei hyväksytty vastaanotetuksi. Tuolloin kirjataan keskeiset puutteet ja virheet ja sovitaan, mihin mennessä ko. virheet saatetaan valmiiksi. ■

Urakkatietojen ilmoittaminen

Luovutettavia urakkatietoja ovat tilatut rakentamispalvelut, kun ne ylittävät 15 000 euron rajan sekä työmaan työntekijätiedot. Näiden tietojen luovuttamisessa opastaa mm. verohallinto sivuillaan vero.fi/rakentamisilmoitukset.

Teksti Helena Kinnunen

Jokaisen rakentamispalveluita tilaavan on ilmoitettava verottajalle kuukausittain työmaakohtaisesti tiedot tilaamistaan rakentamispalveluista, jos tilauksen kokonaissumma ylittää 15 000 euroa. Velvoite ei koske vain rakennuslupa-alueella toimivia yrityksiä, vaan myös taloyhtiöitä.

Tilaaja voi siirtää tiedonantovelvollisuuden täyttämiseen liittyvät tehtävät toiselle taholle, esim. rakennuttaja konsulttiyhtiölle siitä erikseen sopimalla. Viime sijassa tiedonantovelvollisuuden täyttämistä on kuitenkin vastuussa tilaaja itse. Samoin asunto-osakeyhtiötä edustava isännöitsijä voi taloyhtiön ja isännöintiyrityksen välisen sopimuksen perusteella toimia tiedonantovelvollisena tahona. Tällöinkin tiedonantovelvollisuudesta vastuussa on viime sijassa asunto-osakeyhtiön johto.

Mitä ovat rakentamispalvelut

Tyypillisiä rakentamispalveluja ovat uudisrakentamisen lisäksi asunto-osakeyhtiön teettämät putki- ja sähköremontit, julkisivuremontit, vesikaton uusiminen, rakennuksen ulko- ja sisäpuoliset maalaustyöt, piha-alueen ja ajoliusköjen päällystystyöt, hissien huoltotyöt sekä lämmitysjärjestelmän ilmanvaihtojärjestelmän säätäminen.

Kiinteistöön kohdistuvat kunnostus- ja korjaustyöt kuuluvat myös tiedonantovelvollisuuden piiriin. Kunnossapitotyöt ovat erilaiset korjaustyöt, joilla esimerkiksi pyritään säilyttämään esim. rakennuksen kunto. Kiinteistöä yleisesti palvelevat varusteet ja laitteet, kuten hissit, valvontaja hälytysjärjestelmät, ilmanvaihto-, sammutus- ja valaistuksenohjausjärjestelmät tulevat osaksi kiinteistöä asentamisen jälkeen. Näihin järjestelmiin kohdistuvaa korjaus- ja huoltotyötä pidetään rakentamispalveluna.

Kiinteistöhoito ja siihen liittyvät huoltotyöt eivät ole rakentamispalvelua, eivätkä siten kuulu tiedonantovelvollisuuden piiriin.

Työntekijätietojen ilmoittaminen

Päätoteuttajan (yleensä pääurakoitsija) tai sen puuttuessa rakennuttajan tulee ilmoittaa kuukausittain verottajalle tiedot kaikista yhteisellä työmaalla työskennelleistä henkilöistä. Kukin työmaalla toimiva yritys on velvollinen toimittamaan päätoteuttajalle (tai sen puuttuessa rakennuttajalle) tiedot omista työntekijöistään, joka sitten ilmoittaa tiedot verottajalle.

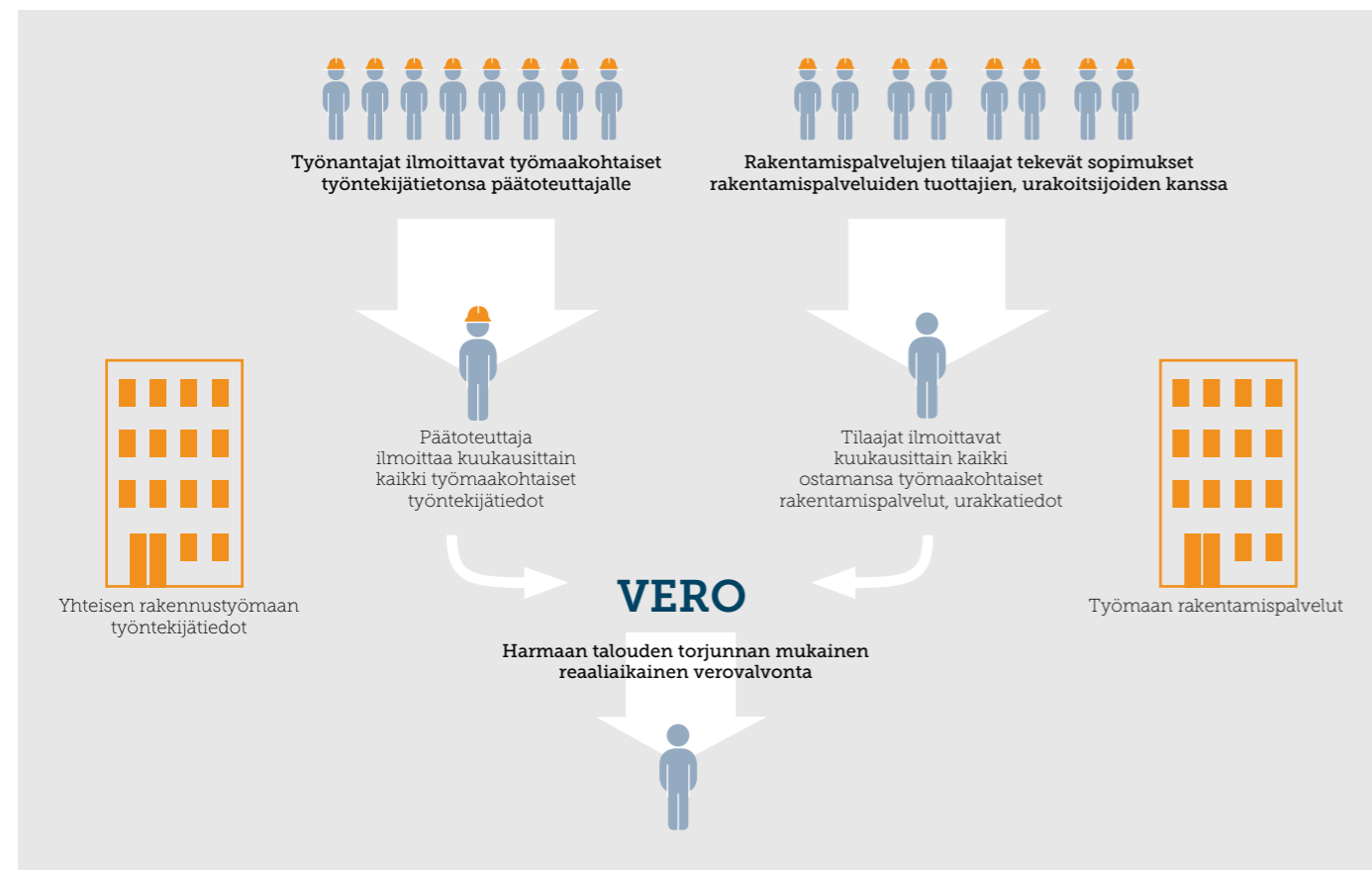
Milloin tiedot on ilmoitettava

Tiedot on ilmoitettava yhteisellä työmaalla työskentelevistä. Yhteisenä työmaana pidetään työmaata, jolla tehdään työtä ja jolla samanaikaisesti tai peräkkäin toimii useampi kuin yksi työnantaja tai itsenäinen työnsuorittaja.

Työsuojeluviranomaiset ovat tulkinneet "samanaikaisesti toimimisen" tarkoittavan yhtäaikaista ja samalla hetkellä tapahtuvaa työskentelyä. "Peräkkäin toimimisen" työsuojeluviranomaiset ovat tulkinneet tarkoittavan sitä, että toinen työnantaja tai itsenäinen työnsuorittaja tulee työmaalle lähes välittömästi siellä jo työskennelleen toimijan jälkeen. Peräkkäin toimimiselta on myös edellytetty ajallista tai sopimukseen perustuvaa yhteyttä. Näin ollen esimerkiksi tilanteessa, jossa huoneistoremontissa ensin tehdään rakenteellisia töitä ja sen jälkeen huoneistoon tulee eri yrityksen palveluksessa oleva sähköasentaja, kyseessä on yhteinen työmaa.

Työntekijätietoja ei kuitenkaan tarvitse antaa, jos työmaakohtaisesti hankkeen kokonaisarvo ilman arvonnäköalaa on enintään 15.000 euroa. Hankkeen kokonaisarvoa laskettaessa otetaan huomioon vain rakennuttajan ulkopuoliselta tilaamien palveluiden arvo, ei rakennuttajan oman henkilökunnan palkkakustannuksia. ■

Menettely kun 15 000 euron raja ylittyy (urakat sopimuskohtainen, työntekijätiedot hankekohtainen) – lähde Verohallinto



Kilpailukieltoehto isännöitsijän työsopimuksessa

Työsopimuslaissa on säännökset sekä kilpailevan toiminnan että liike- ja ammattisalaisuuksien ilmaisemisen kielloista, jotka koskevat työntekijän työsuhteen voimassaoloa. Lisäksi työsopimuslain 3 luvun 5 pykälässä säännellään erikseen kilpailukieltosopimuksesta, jolla voidaan enintään kuuden kuukauden ajan työsuhteen päättymisen jälkeen rajoittaa työntekijän oikeutta tehdä kilpaileva työsopimus tai harjoittaa itse sellaista toimintaa, joka kilpailee työnantajan toiminnan kanssa.

Teksti Jarmo Asikainen

Kilpailukieltoa koskevan ehdon pätevyys edellyttää, että työnantajalla on työnantajan toimintaan tai työsuhteeseen liittyvä erityisen painava syy. Erityisen painavaa syytä on täsmennetty siten, että sitä harkittaessa otetaan huomioon työnantajan toiminnan laatu ja sellainen suojan tarve, joka johtuu liike- tai ammattisalaisuuden säilyttämisestä tai työnantajan työntekijälle järjestämästä erityiskoulutuksesta, samoin kuin työntekijän asema ja tehtävät. Jos työnantajalla ei ole ollut erityisen painavaa syytä kilpailukieltosopimuksen solmimiseen, on kyseinen sopimus mitätön.

Kilpailukieltoa koskevan sopimuksen solmimista on työsopimuslaissa rajattu, koska se konkreettisesti rajoittaa työntekijän mahdollisuutta hankkia toimeentulo ammatiaan vastaavalla työllä ja myös oikeutta vapaasti valita työpaikkansa.

Kilpailukieltoehdosta sovittaessa sen yhteyteen voidaan sisällyttää sopimussakko, jonka määrä on enintään kuuden kuukauden palkka.

Kilpailukieltoehdon sitovuudesta on korkeimman oikeuden ratkaisu (KKO:2003:19) koskien kiinteistönvälittäjää ja toisaalta lainvoimainen Helsingin hovioikeuden tuomio (20.2.2014 nro 385), joka koskee isännöitsijää.

Kiinteistönvälittäjiä koskevassa ratkaisussa kilpailukieltoehdolla oli estetty kiinteistönvälittäjää kuuden kuukauden ajan työsopimuksen päättymisestä lukien vastaanottamasta tai hoitamasta toimeksiantoja henkilöiltä, jotka olivat olleet työnantajan asiakkaina työsopimuksen päättyessä tai sen päättymistä edeltäneiden kuuden kuukauden aikana. Sopimussakkona oli kuuden kuukauden palkkaa vastaava summa.

Kiinteistönvälittäjät rikkoivat tätä kilpailukieltoehto perustamalla oman yrityksen ja ottamalla työntekijänsä asiakkailta toimeksiantoja. Korkein oikeus katsoi, että työnantajalla oli ollut erityisen painava syy kilpailukieltoehdon ottamiseen työsopimukseen. Työnantajalla oli ollut peruste kilpailukieltosopimukseen, koska kiinteistönvälittäjät olivat avainasemassa asiakassuhteiden kanalta ja kattavat tiedot vireillä olevista toimeksiantoista kuuluivat välitysliikkeen liikesalaisuuksien piiriin. Myös kuuden kuukauden sopimussakkoa koskeva ehto oli sitova.

Sen sijaan Helsingin hovioikeuden ratkaisussa, joka koski isännöitsijän työsopimusta, katsottiin, että kilpailukieltoehto ei ollut työntekijää sitova. Kilpailukieltoehto oli rajattu koskemaan vain työnantajayrityksen asiakkaita. Hovioikeus siis katsoi, ettei työnantajalla ollut työsopimuslain tarkoittamaa erityisen painavaa syytä kilpailukieltoa koskevan ehdon ottamiseen työsopimukseen.

Seuraako tästä, että isännöitsijöiden työsopimuksiin ei voida lainkaan ottaa kilpailukieltoa koskevaa ehtoa työsuhteen päättymisen jälkeiselle ajalle? Mielestäni ei. Erityisen painavaa syytä voidaan perustella paitsi työnantajan liike- ja ammattisalaisuuksien myös keskeisten asiakassuhteiden suojaamisen tarpeella. Työsopimuslain hallituksen esityksen perusteissa todetaan, että työsuhteesta johtuvana erityisen painavana syynä kilpailukieltosopimuksen tekemiselle voi yrityksessä, jossa asiakaskunta sitoutuu yritykseen vahvasti esimerkiksi myyntityötä tekevän työntekijän kautta, olla asiakaskunnan säilyttämisintressi. Tähän on viitattu myös edellä mainitussa korkeimman oikeuden kiinteistönvälittäjää koskevassa ratkaisussa.

Hovioikeuden tuomiossa tätä isännöintiyrityksen asiakassuhteiden säilyttämisen tarvetta ei kuitenkaan voitu hovioikeuden mukaan käsitellä, koska työnantaja ei ollut vedonnut tähän perusteeseen käräjäoikeusvaiheessa. Hovioikeuden tuomion lopputulos pohjautuikin ainoastaan siihen, oliko liike- ja ammattisalaisuus säilyttämistarve riittävä peruste kilpailukieltoehdolle. Tältä osin hovioikeus katsoi, etteivät tiedot asiakastaloyhtiöistä tai isännöintiosopimuksen hinnoittelun perusteista ja sopimushinnoista olleet sellaisia liike- ja ammattisalaisuuksia, joiden perusteella työnantajalla olisi oikeus ollut tehdä kilpailukieltosopimus. Mielestäni hovioikeuden perustelut tältä osin eivät ole onnistuneet, pitäisihän sopimussuhteita koskevien yksityiskohtaisten tietojen olla liike- ja ammattisalaisuuksia.

Keskeisimpänä perusteena isännöitsijän kanssa tehtävissä kilpailukieltosopimuksissa on epäilemättä työnantajan tarve suojata omaa asiakaskuntaansa työntekijöiden vaihtaessa työpaikkaa tai perustaessa omia yrityksensä. Näin ollen katsoisin edelleen, että ainakin sellainen työsuhteen päättymisen jälkeinen kilpailukieltoehto, joka on rajattu koskemaan työnantajan olemassa olevia asiakkaita, olisi työsopimuslain mukainen ja siten osapuolia sitova. Tosin lopultahan asian ratkaisee korkein oikeus, jos tämä asia joskus tulee sen käsiteltäväksi. ■

Vastikkeiden välttäminen, esimerkki liikehuoneiston hallintaanotosta

Vastikkeiden välttäminen maksoi enemmän, kuin vastikkeiden maksaminen. Näin voisi sanoa pienen kivijalkamyymälän ja siihen liittyvän varastohuoneiston yhtiövastikkeiden laiminlyönneistä.

Teksti Matti Kasso

Osakkeenomistaja pyöritti tiloissa liiketoimintaa elinkeinonharjoittajana eli toiminimenä. Taustalla ei ollut nettikauppailmiö, vaan todennäköisesti tavallinen erikoiskaupan muutos tai omistajan suunnitelmat. Kun vastikkeita oli maksamatta muutamalta kuukaudelta, asunto-osakeyhtiö käynnisti hallintaanotto prosessin asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti. Rästien määrä oli tuolloin loppuvuodesta 2012 noin 6 700 euroa. Varoituksen jälkeen yhtiökokous päätti 11.2.2013 huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Varoitus ja yhtiökokouksen päätös annettiin tiedoksi osakkeenomistajalle haastemiehen välityksellä. Myöhemmin selvisi, että osakas oli vaikeasti tavoitettavaa tyyppiä. Koska osakasta ei tavoitettu kotiosoitteesta eikä hän vastannut yhteydenottopyyntöön, tiedoksiannot oli hoidettu ns. sijais-tiedoksiantoina.

Tämän jälkeen osakkeenomistaja nosti *moitekanteen* kärjää-oikeudessa ja vaati yhtiökokouksen päätöksen kumoamista, koska mm.

- varoituksessa ei ollut yksilöity huoneistoja eikä maksamattomien vastikkeiden määriä huoneistokohtaisesti,
- edellytyksiä sijaistiedoksiantoon ei ollut,
- varoitusta ja yhtiökokouksen päätöstä ei ollut annettu tiedoksi osakkaan toiminimelle.

Muutamia muitakin väitteitä oli, mutta nämä olivat tärkeimmät. Koska asia oli riitautunut, asunto-osakeyhtiö käynnisti kesällä 2013 turvaamistoimet ja nosti *velkomiskanteen* vastike-saatavien perimiseksi myös muusta osakkaan omaisuudesta. Tässä vaiheessa vastikerästit olivat jo noin 14 000 euroa.

Tämän jälkeen osakas nosti uuden kanteen, jolla vaati nyt *vahingonkorvauksena* yhtiöltä 14 500 euroa liike- ja varastohuoneistojen arvonalennuksena, koska yhtiön keväällä 2013 valmistuneessa linjasaneerauksessa oli tehty mm. putkikoteiloita liikehuoneiston kattoon ja varaston käytävään. Hallintaanottoasia oli siten paisunut kolmen kanteen vahingonkorvausriidaksi. Samaan aikaa vastikerästit kasvoivat ja liikehuoneisto oli tyhjillään, koska osakas lopetti myymälänsä keväällä 2013. Mitään edellytyksiä sopia asiaa ei ollut, eikä osakas suostunut luovuttamaan tiloja yhtiölle vapaaehtoisesti, vaikka tällä tavalla ainakin velan kasvaminen olisi voitu katkaista. Osakas ei myöskään halunnut ottaa huomioon, että vaatimuksen menestyminen johtaisi vastaavan hyvityksen maksamiseen parillekymmenelle muullekin osakkaalle. Tuplavastikkeen takia omia varpaitaan ei kannata ampua.

Keski-Suomen kärjäoikeus antoi 18.11.2013 tuomionsa (nro 22101) ja hylkäsi molemmat osakkeenomistajan kanteet mm. sillä perusteella, että edellytykset sijaistiedoksiannon tekemiseen olivat olemassa ja että toiminimi ei ole sellainen huoneiston vuokralainen tai muu haltija, jolle varoitus ym. olisi annettava erikseen tiedoksi. Päivänselvää, koska toiminimi ei ole erillinen oikeushenkilö. Todistelu oikeudessa painottui osakkaan vahingonkorvausvaatimukseen, jossa kärjäoikeus piti uskottavampana asunto-osakeyhtiön auktorisoitua asiantuntijatodistajaa. Koteloinneilla ei ollut mitään vaikutusta tilojen käyttöön tai osakkeiden arvoon ja vastaavia kotelointeja oli yhtiön muissakin huoneistoissa, kuten linjasaneerauksessa tavallisestikin on. Vastikerästejä ei edes kiistetty, joten osakkeenomistaja veloitettiin maksamaan yhtiön saatava ja korvaamaan asunto-osakeyhtiön oikeudenkäyntikulut noin 22 000 eurolla. Osakkaan omien oikeudenkäyntikulujen ohella alkuperäinen alle 7 000 euron vastikevelka oli siten noussut noin 50 000 euroon.

Osakas valitti asiassa hovioikeuteen ja suureksi yllätykseksi Vaasan hovioikeus keskeytti kärjäoikeuden tuomion täytäntöönpanon 6.2.2014 antamallaan päätöksellä. Lopullisen ratkaisun valossa hovioikeuden logiikka ei avaudu: millä tavalla osakkaan häätäminen "omistamastaan huoneistosta" olisi kohtuutonta – varsinkin kun huoneisto tuolloin oli ollut jo tyhjillään tuottamattomana melkein kymmenen kuukautta – ja oli edelleen siitä eteenpäin useita kuukausia.

Juttu käsiteltiin hovioikeudessa toukokuussa 2014 ja viimein Vaasan hovioikeus antoi asiassa tuomionsa 25.6.2014 (nro 506). Hovioikeus päätyi kärjäoikeuden kanssa samaan lopputulokseen, eli osakkaan kanteet hylättiin ja päätös yhtiön kanteen osalta pysyi. Lisäksi osakas veloitettiin korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut – ei kuitenkaan täysimääräisesti, vaikka valitus kokonaan hylättiin.

Tarina päättyi oikeudessa tähän ja aikanaan yhtiö sai tiloihin myös vuokralaisen. Koska vastikerästi oli rahoitusvastikkeineen kuitenkin kasvanut melkoiseksi, on selvää, että tilojen nettotuotto ei riitä kolmessa vuodessa kerryttämään yhtiön saatavaa eikä muun ulosmitattavan varaan käytännössä voi kovin paljon laskea. Edessä on siten aikanaan uusi hallintaanottokierros. Pahimmillaan yhtiön saatavat ylittävät osakkeiden markkina-arvon.

Hyvän verojuristin neuvo sopisi tähänkin alkuperäiseen vastikevelkaan: verojen välttäminen ei saa tulla kalliimmaksi, kuin verojen maksaminen. Niin ainakin tässä kävi. ■



AV

15



Kuvat Tarmo Valmela

Asianajotoimisto
Kuhanen, Asikainen &
Kanerva Oy juhlisti
marraskuussa 2014 yhtiön
15-vuotispäivää. Vuonna
1999 perustettu toimisto
on kasvanut neljän osakkaan
asunto-osakeyhtiöiden
juridiikkaan perehtyneestä
toimistosta koko kiinteistöalaa
palvelevaksi yritykseksi.
Toimistossamme työskentelee
nyt yhteensä 16 henkilöä.

Kuvat kertovat asiakkaidemme ja muiden sidosryhmiemme
kanssa vietetystä lämminhenkisestä juhlasta. Kiitämme kaikkia
sydämellisesti yhteisistä vuosista!



KIRJALISTA

HYVÄ VUOKRASUHDE
– KÄYTÄNNÖN OPAS ASUNNON VUOKRAUKSEEN
(päivitys valmistuu 1/2015)
Virpi Hienonen, Helena Kinnunen, Helena & Anne Viita,
Kiinteistöalan kustannus
(Vanha painos, ISBN 978-951-685-266-2)

KIINTEISTÖNVÄLITYS JA -ARVIOINTI
(2. uudistettu painos, 2014)
Matti Kasso
2014 Talentum, ISBN: 978-952-14-2159-4

KIINTEISTÖN KAUPPA JA OMISTAMINEN
(2. uudistettu painos, 2014)
Matti Kasso
2014 Talentum, ISBN: 978-952-14-2155-6

**ASUNTO- JA KIINTEISTÖOSAKKEEN KAUPPA JA
OMISTAMINEN**
(2. uudistettu painos, 2014)
Matti Kasso
2014 Talentum, ISBN: 978-952-14-2157-0

**HUONEISTON HALLINTAANOTTO
ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ**
Essi Aunola & Aki Rosén
2013 Rakennustieto, ISBN: 978-952-267-037-3

LAKI LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSESTA (4. painos)
Ari Kanerva & Petteri Kuhanen
2013 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-229-7

HALLITUKSEN PIKAOPAS (2. painos)
Marina Furuholm, Annika Kemppinen & Mia Pujals
2013, Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-333-1

**LIIKEHUONEISTON VUOKRAAMINEN
– KÄYTÄNNÖN OPAS JA SOPIMUSMALLIT**
Marina Furuholm & Helena Kinnunen
2012, Kiinteistöalan kustannus ISBN: 978-951-685-280-8

KIINTEISTÖN ASIAKIRJAOPAS + CD-ROM (7. painos)
Päivi Kaari, Keijo Kaivanto, Ari Kanerva & Petteri
Kuhanen
2011 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-279-2

TALOYHTIÖN KOKOUSOPAS (6. painos)
Petteri Kuhanen
2011 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-245-7

**LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA
(3. painos)**
Ari Kanerva & Petteri Kuhanen
2011 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-228-0

YHTIÖJÄRJESTYSMALLIT (2. painos)
Marina Furuholm, Annika Kemppinen & Mia Pujals
2011, Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-258-7

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI PÄHKINÄNKUORESSA
(9. painos)**
Marina Furuholm, Petteri Kuhanen, Ari Kanerva &
Helena Kinnunen
2011 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-260-0

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI – KOMMENTAARI
(2. painos)**
Petteri Kuhanen, Ari Kanerva, Marina Furuholm &
Helena Kinnunen
2010 Kiinteistöalan Kustannus, ISBN: 978-951-685-243-3



Nuori taiteilija: Jenni Yppärilä

Kuvataiteilija Jenni Yppärilä kuvaa töissään elinympäristöämme hymyilevin vedoin, monenkirjavien värisutien avulla. Paitsi värisuteja, niin Yppärilä rakastaa myös kotoisia kadunkulmia, mikä näkyy hänen kolmiulotteisissa, reliefimäisesti toteutetuissa töissään.

Teksti Satu Juvonen

"Jenni Yppärilän teoksissa taajama on taidetta", kuvataidekriitikko Veikko Halmetoja otsikoi arvionsa Jenni Yppärilän näyttelystä Helsingin Sanomien kulttuurisivuilla 4.3.2014. Was Here – Been There -näyttely herätti hänessä ajatuksen, että "suomalainen rakentaminen ja taajamien kadunvarsi-estetiikka eivät säväytä kauneudellaan. Jonkinlaisia nostalgisia sympatiapisteitä ne ovat silti alkaneet kerätä."

Tutustuin Jenni Yppärilään ja muun muassa Was here -projektissa nähtyihin töihin taiteilijan työhuoneella Tampereen Pyynikillä, vanhan trikooetehtaan uumenissa. Jenni Yppärilä kertoi tuokiokuvia työstään:

"Kun olen tehnyt näitä töitä, olen ensin tutustunut kohteeseen seuraamalla ihmisiä ja tapahtumia. Olen yrittänyt ymmärtää, missä ihmiset viettävät aikaansa, missä he pysähtyvät juttelemaan. Yritän löytää paikkoja, joihin ihmiset ovat jättäneet

"tägejä", merkkejä itsestään, jolloin rakennuksissa on jälkiä. Niihin on jäänyt ihmisten ja elämän tuottamaa kuonaa."

Yppärilän taideteokset ovat herättäneet huomiota viime vuosien aikana. Hän on aktiivinen taiteilija, joka haluaa tuoda työnsä näkyviin. "On tärkeää, että ihmiset näkevät taidetta. Toivon, että taidettari on helppo lähestyä ja että se herättäisi katsojassa tuttuuden tunteen tai elämyksen", Yppärilä kertoo.

Taidearvioissa on vuonna 2014 pohdittu Yppärilän taiteen viehätystä. Teosten muoto on uutta, tätä kuvaillaan myös Taide-lehdessä (2/2014). Artikkelissa kirjoitetaan pikkukarasta, olemassa olevien, arkisten rakennusten kuvaamisesta ja kolmiulotteisten, reliefimäisten muotojen seinälle heijastamasta varjosta: "Yppärilän reliefien suuri ansio on niiden sekä muodon että sisällön pienieleinen uusiksi ajattelu."

Yppärilä tunnistaa itsekkin teostensa uutuuden viehätysten. Minä nimesin hänet – vaikka Yppärilä ei luokitteluista piittaa – "nykyajan Lönnrotiksi". Taiteilija kiertää eri paikkoja, seuraa ihmisten elämää ja kertoo siitä tarinan. Hän haluaa vaikuttaa siihen, että vanhoja rakennuksia ei hävitettäisi. Tarina on tehty lempeästi hymyillen, ilman ulkopuolisen katsojan ironista otetta.

Oulaisissa syntynyt Jenni Yppärilä (s. 1980) on valmistunut Taiteen maisteriksi Aalto Yliopiston Taideteollisesta korkeakoulusta 2010. Tätä ennen hän opiskeli kuvataidetta Kemi-Tornion ammattikorkeakoulussa (Lapin AMK). Hän asuu ja työskentelee Tampereella. Was here -projektia on tukenut Suomen Kulttuurirahasto, Taiteen edistämiskeskus ja Pirkanmaan taidetoimikunta. Kuvissa näkyvät teokset on toteutettu sekatekniikalla. ■

Lakimieskustannuksista

Jos riita-asia ei osapuolten kesken saavuteta neuvottelemalla ratkaisua, osapuolet kääntyvät monesti tahoillaan lakimiehen puoleen. Tällöin pohdittavaksi tulee varsinaisen riita-asian lisäksi myös se, mitä kustannuksia lakimiehen käyttämisestä aiheutuu.

Lakimiehen palkkion määrä perustuu hänen ja asiakkaan väliseen sopimukseen. Tyypillistä on, että toimeksiannon hoitamisesta laskutetaan asian hoitamiseen käytetyn ajan perusteella asianajotoimiston tai lakiasiaintimiston hinnasta ilmenevän tuntihinnan mukaan. Lisäksi joillekin toimenpiteille, esimerkiksi jonkin asiakirjan laatimiselle, voi olla myös kiinteä hinta. Eri lakimiehillä ja toimistoilla voi olla huomattavastikin toisistaan poikkeavia tuntihintoja ja laskutusperusteita. Lakiasiaintipalvelut kuuluvat arvonlisäveron piiriin (verokannan ollessa tällä hetkellä 24 %).

Perinteisesti asianajo- ja lakiasiaintuimistot ovat laskuttaneet asiakastaan toimeksiannon tai oikeudenkäynnin päättyessä. Nykyisin myös kuukausilaskutusta käytetään yleisesti. Jos laskutus tapahtuu vasta toimeksiannon päättyessä, asiakkaalla ei välttämättä ole selvää käsitystä, kuinka paljon työtä toimeksiannon hoitamisessa on tehty ja laskun suuruus voi tulla yllätyksenä. Toki toimeksiannon kestäessäkin asiakas voi pyytää selvitystä tehdyistä toimenpiteistä ja laskun määrästä. Kuukausilaskutus mahdollistaa asiakkaalle kustannusten tehokkaan seuraamisen, takaa tasaisen tulovirran asianajo- tai lakiasiaintuimistolle ja lisäksi vähentää luottotaporiiskiiä.

Lakimiehen käyttämisestä aiheutuvia kustannuksia pohdittaessa selvitetäväksi tulee yleensä myös mahdollisen oikeusturvavakuutuksen käyttäminen. Usein esimerkiksi kotivakuutukseen sisältyy myös oikeusturvavakuutus. Oikeusturvavakuutusten sisältö ja kattavuus riippuvat vakuutusehdoista ja eri vakuutusyhtiöiden vakuutukset ja niiden vakuutusehdot ovat eri sisältöisiä, joten vakuutuksenottajan kannattaa varmistaa oikeusturvaedun mahdollisuus omalta vakuutusyhtiöltään. Valittavasti vakuutusmäärä on tavanomaisissa oikeusturvavakuutuksissa nykyaikana riittämättömän kattamaan ainakaan laajempien ja monimutkaisempien riita-asioiden hoi-

tamisesta aiheutuvia lakimieskustannuksia. Vakuutuskorvauksen ylärajaa ei ole vuosin korotettu, vaikka kustannustaso on noussut. Oikeudenkäyntien kustannukset ovat tutkimusten mukaan kasvaneet vuoden 1993 alioikeusuudistuksen myötä, mutta myös sen jälkeen.

Oikeusturvavakuutuksesta saa tavanomaisesti korvausta vain oman lakimiehen käyttämisestä aiheutuneista kustannuksista. Vastapuolen kustannuksia ei vakuutuksesta korvata. Lisäksi on hyvä huomata, että vakuutuksesta saa korvauksen vasta asian päättyessä, vaikka jos toimeksiannon aikana erääntyisi maksettavaksi asianajo- tai lakiasiaintuimiston laskuja kuukausittainkin.

Kiinteistöihin liittyvissä oikeudenkäynneissä (urakkariidat, asunto- ja kiinteistökauppariidat, kiinteistöjen käyttöä koskevat riidat) tarvitaan usein teknisten asiantuntijoiden apua todistelussa. Ei ole harvinaista, että samassa asiassa tarvitaan useampia eri asiantuntijoita. Asiantuntijoiden palkkiot nostavat omalta osaltaan oikeudenkäynnin kustannuksia.

Yksityisten asianajo- ja lakiasiaintuimistojen lisäksi oikeudellisia palveluja voi saada myös julkisena oikeusapuna oikeusapulaissa säädetyllä tavalla. Oikeusapua annetaan valtion varoin henkilölle, joka tarvitsee asiantuntevaa apua oikeudellisessa asiassa ja joka taloudellisen asemansa vuoksi ei kykene itse suorittamaan sen hoitamisen vaatimia menoja. Oikeusapua voi saada kokonaan tai osittain maksuttomana.

Oikeudenkäyntiin ryhdyttäessä asianosaisten erityinen huoli liittyy usein siihen, että jos asia tuomioistuimessa hävitään, joutuuko hävinnyt osapuoli korvaamaan myös jutun voittaneen vastapuolensa kulut. Pääsääntö on, että oikeudenkäynnissä osapuolet esittävät varsinaisten asiaan liittyvien vaatimusten lisäksi toisiaan kohtaan myös vaatimuksen oikeudenkäyntikulujensa korvaamisesta korkoineen. Oikeuden-

käyntiä sääntelevän oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa on säännökset oikeudenkäyntikulusta. Lähtökohtana on, että jutun häviäjän on korvattava kaikki vastapuolensa tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut. Oikeudenkäyntikulujen kohtuullisuus ja toimenpiteiden tarpeellisuus on ratkaistava tapauskohtaisesti. Mainittuun pääsääntöön on lisäksi eräitä poikkeuksia. Käytännössä on kuitenkin niin, että oikeudenkäyntikuluvastuun riski vaikuttaa varsinkin yksityishenkilöiden haluun (ja mahdollisuuksiin) ryhtyä oikeudenkäyntiin.

Myös oikeudenkäyntikuluihin liittyen annetaan korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä ja vuoden 2014 ensimmäinen ennakkotapaus (KKO 2014:1) liittyykin juuri oikeudenkäyntikuluihin, tosin rikosasiassa. Tässä tapauksessa valittaja oli kiistänyt syytteen, jonka tuomioistuin hylkäsikin, mistä syystä valittajalla oli oikeus saada valtiolta korvaus oikeudenkäyntikulusta. Valittaja vaati korkeimmassa oikeudessa, että valtio (hovioikeuden tuomitseman oikeudenkäyntikulujen korvauksen lisäksi) veloitetaan korvaamaan hänelle hovioikeudessa aiheutuneet postitus- ja kopiointikulut 10,75 euroa. KKO katsoi kuitenkin, että valittajan vaatima korvaus on sisällynyt hovioikeuden oikeudenkäyntikuluna maksamaan palkkio-osuuteen eikä valittajalla siten ollut oikeutta saada siitä erillistä korvausta.

Vaikka ennakkotapauksessa KKO 2014:1 on kyse euromäärältään pienestä summasta, periaatteellisesti asia on tärkeä ja käsillä ollut ongelma tulee varmasti esiin eri tuomioistuimissa jatkuvasti rikosasioita käsiteltäessä. Tämä selittää, miksi asiassa on ollut tarpeen antaa ennakkoratkaisu. Korkein oikeus ohjaa ennakkoratkaisuilleen alempien oikeuksien toimintaa ja pyrkii yhtenäistämään lainsäädännön tulkintaa.

Aki Rosén
varatuomari

Osallistu ja vaikuta kaavoitukseen

Taloyhtiöissä tulee aika ajoin ajankohtaiseksi kaavoitusprosessiin osallistuminen. Mitä taloyhtiön tulisi tietää kaavoitukseen osallistumisesta tai itse kaavoitusprosessista? Entä miten ja missä vaiheessa tulevaan kaavaan voi vaikuttaa?

Kaavoitukseen osallistuminen ja itse kaavoitusprosessi ovat kohtalaisen tukevasti säänneltyjä. Osallistuminen omaa ympäristöään koskevaan päätöksentekoon on turvattu perustuslaissa ja kansainvälisissä sopimuksissa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen perusteella annetut asetukset järjestävät aihepiiriä koskevan tarkemman sääntelyn.

Kaavoitusprosessi käynnistyy tyypillisesti tiedottamisella kaava-alueen osallisille. Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa – esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Tiedottamisella varmistetaan, että osallisilla on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Kunnat tiedottavat ajankohtaisista kaavahankkeista vuosittain julkaistavassa kaavoituskatsauksessa sekä lisäksi yleensä kunnan kaavoituksen internetsivuilla. Kaavan valmistelun aloittamisesta, nähtävillä olosta ja hyväksymisestä tiedotetaan paikallisissa sanomalehdissä. Vaikutukseltaan vähäisistä asemakaavamuutosten vireille tulosta voidaan ilmoittaa asianosaisille kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on dokumentti, josta selviää kaavahankkeen perustiedot sekä muun muassa se, miten yleisön osallistumistilaisuudet järjestetään. Kaavahankkeen aikana voi käytännössä osallistua monella eri tavalla. Toisinaan kaavoittajaan kannattaa ottaa suoraan yhteyttä ja kysyä kaavan vaiheista tai muista tiedoista. Vuorovaikutteisuutta kaavoittajan kanssa saa osallistumalla tiedotus- ja keskustelutilaisuuksiin. Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä siitä voi esittää mielipiteitä (muistutuksia). Yleisesti ottaen kaavan sisältöön on helpompi saada muutoksia mitä aiemmin kaavoitusprosessiin osallistuu.

Kaavan hyväksymisestä tehdään päätös kunnassa. Päätöksestä on lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaavan hyväksy-

västä päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen. Valituksen voi tehdä asianosaisen lisäksi kuka tahansa kunnan jäsen.

Kunnan vahvasta kaavoitusmonopolista johtuen kaavapäätökset ovat usein sangen pysyviä. Valittamisesta tekee erityisen hankalaa se, että kaavaratkaisuun voi puuttua vain laillisuusperusteella – toisin sanoen epätarkoituksenmukainenkin kaava voi saada pysyvyyden, lainvoiman. Kaava-päätöksen tulee tuki täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asettamat kaavojen sisältövaatimukset ja niiden tulee noudattaa kaavahierarkiaa, mutta kaavojen sisällöt harvoin antavat kovin selkeää valitusperustetta. Tästä johtuen vaikuttaminen kaavaan ennen sen hyväksymistä on usein tehokkaampi vaihtoehto.

Valitusperusteista varmimmin menestyvät ne, jotka pureutuvat kaavaproessin aikana mahdollisesti tapahtuneisiin menettelyvirheisiin. Menettelyvirheet ovat luonteeltaan selvempiä kuin kaavojen sisältövirheet. Melko yleinen valitusperuste on puuttuminen selvityksiin, joihin kaavaratkaisu perustuu, sillä kaavojen pitää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Eräs valitusperusteiden ryhmä, jolla saattaa olla menestymisen mahdollisuuksia liittyy luonto- ja ympäristöolosuhteisiin. Nämä seikat tosin otetaan yleensä kohtuullisen hyvin huomioon jo kaavaa valmisteltaessa.

Taloyhtiön on hyvä seurata kaavoitushankkeita aktiivisesti ja tarvittaessa koettaa niihin vaikuttaa. Yhtiön asukkailla on kunnan asukkaina yksinkin mahdollisuus vaikuttaa kaavoitusprosessiin, ei kuitenkaan taloyhtiön nimissä. Joukossa on tässäkin asiassa voimaa, ja jos jonkin asian taakse saa esimerkiksi naapuriyhtiön mukaan, niin vaikutusmahdollisuudet lisääntyvät. On myös hyvä muistaa, että on helpompaa saada jotain tiettyä, hyvin perusteltua, muutoksia läpi, kuin koettaa kumota koko kaavahanketta.

Jaakko Kanerva
OTK

Taloyhtiö, myyjä ja minä – ostajan Bermudan kolmio

Asunto-osakkeen ostaja, joka havaitsee kaupan jälkeen asunnossaan korjaustarpeita, esimerkiksi vesivahingon, joutuu taiteilemaan asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun ja myyjän kaupanvastuun välillä. Pahimmillaan seurauksena on kaksi peräkkäistä riitaa samasta asiasta.

Asuntokauppalaan mukaan osakkeen-ostajan on esitettävä reklaamaatio kaupan kohteessa havaitsemastaan virheestä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisen jälkeen ja joka tapauksessa kahdessa vuodessa huoneiston hallinnan luovutuksen jälkeen. Kohtuullisesta ajasta ei ole laissa säännöstä, mutta se on joidenkin kuukausien luokkaa.

Kahden vuoden takaraja on taas miltei ehdoton. Laissa toki on maininta siitä, että jos myyjä on toiminut kunnianvastaisesti tai arvottomasti, vastuun aika voi olla pidempikin, lähtökohtaisesti maksimissaan kymmenen vuotta. Korkein oikeus katsoi ratkaisussaan KKO 2007:91, että ostajalla oli kahden vuoden jälkeenkin esittää vaatimuksia, kun myyjä oli vakuutellut vedeneristyksen olevan kunnossa, mikä osoittautui virheelliseksi tiedoksi.

Kahden vuoden ajasta seuraa sekin, että yleensä virhevastuuseen joutuva myyjä ei enää ajan kulumisen vuoksi voi kohdistaa vaatimuksia omaan myyjäänsä. Koska myyjä vastaa salaisestakin virheestä, tämä virhevastuu voi pahimmillaan muodostua ankaraksi välissä olleelle osakkaalle, joka ei välttämättä ole itse millään tavalla myötävaikuttanut vaurioon.

Koska reklaamaatioaika on noin lyhyt, ostajan on syytä reklamoida myyjää silloinkin, kun kysymyksessä saattaa olla kokonaan asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta viasta. Koska lopullinen hinnanalennuksen määrä ratkeaa vasta asunto-osakeyhtiön korjausvastuun selvittyä, määrää on usein aika vaikea määrittellä. Siksi reklaamaatio on usein mahdollista tehdä vain viittaamalla virheisiin ja mainitsemalla, että määrien osalta asiaan palataan yhtiön kunnossapitovastuun selvittyä.

Myös myyjän kannalta tällainen tilanne on varsin epätoivottava, koska pahimmillaan asunto-osakeyhtiön vastuu selviää vasta monien vuosien oikeuskäsittelyn jälkeen. Sinä aikana ostaja vain uudistaa määräväleihin reklaamaationsa, jotta vaatimus oikeus myyjään nähden ei vanhene. Myyjä joutuu siten odottamaan epävarmassa tilassa hyvinkin pitkän aikaa.

Korkein oikeus katsoi jo vuonna 1992 ratkaisussaan KKO 1992:158, että asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuu vaikuttaa myyjän kaupanvastuuseen. Ko. tapauksessa ostaja vaati koko kosteusvaurion korjauskustannusta myyjältä. Myyjä vetosi siihen, että vaurion korjaus kuuluu yhtiön vastuulle. Lopputuloksena oli se, että koko hinnanalennusvaatimus kaatui, kun osakkaalle maksettavaksi tuleva vastikeosuus oli vain vähäinen suhteessa kauppahintaan yhtiön kunnossapitovastuun huomiointien jälkeen.

Vaikka ratkaisu on ajalta ennen nykyistä asuntokauppalakia, periaate on edelleen entinen. Tämänkään asetelman vuoksi ostajan ei yleensä kannata nostaa suoraan kannetta myyjää vastaan, vaan selvittää asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuu ensin.

Näin ollen myyjälle tehdyn reklaamaation jälkeen osakkaan on selvitettävä yhtiön kunnossapitovastuun laajuus ja vasta sen selvittyä laatia hinnanalennusta myyjältä. Yleensä rakenteellisissa vioissa, kuten kosteusvauriossa kunnossapitovastuu kuuluu asunto-osakeyhtiölle, mutta ostajan kannalta hankalaa on se, että sääntö ei ole poikkeukseton.

Yhtiön kunnossapitovastuun rajana on ensinnäkin yhtiön perustaso. Jos myyjä tai joku aikaisempi osakas on parantanut asunnon tasoa, osakas joutuu vastaamaan tästä aiheutuneista kus-

tannuksista. Tällaisen piilevän kunnossapitovastuun ennakoiminen kauppa tehtäessä on usein hankalaa.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 1991:160 kunnossapitovastuu kylpyhuoneen kosteusvaurioissa rajautui tämän periaatteen vuoksi siten, että yhtiö korjasi vedeneristyksen, mutta osakas jälkikäteen asennetut kaakelilaatat.

Joskus osakkaalle kuuluva ”piilevä” kunnossapitovastuu voi olla paljon laajempikin. Esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisu 4.4.2001 nro 195 osakas joutui itse kustantamaan koko kylpyhuoneen korjaamisen, koska kysymyksessä oli aikaisemman osakkaan jälkikäteen tekemästä kylpyhuoneesta, jota yhtiö ei ollut ottanut vastuulleen.

Nykyisin voimassaolevan asunto-osakeyhtiölain aikana osakasremonttien ilmoitus- ja dokumentointivelvoitteen vuoksi ostaja saa jo isännöitsijäntodistuksessa tiedon tehdyistä muutoksista ja voi selvittää myös vastuun muutosten kunnossapitovastuista. Aiemmin tehtyjen remonttien osalta tällainen piilevän korjausvastuun ennakoiminen kauppa tehtäessä on erittäin hankalaa.

Usein muut asunto-osakeyhtiön osakkaat suhtautuvat varsin penseästi osakkaan väitteisiin siitä, että yhtiön tulisi korjata vaikkapa kylpyhuoneen kosteusvaurio. Varsinkin pientaloyhtiöissä ja pienissä rivitaloissa on usein ollut tapana se, että osakkaat korjaavat itse huoneistojensa vaurioita, vaikka asiaa ei olisikaan kirjattu yhtiöjärjestykseen.

Kunnossapitovastuun jakaminen muutoin kuin lain mukaan edellyttäisi yhtiöjärjestysmääräystä. Osakkaiden keskinäinen sopimus kunnossapitovastuun jakautumisesta huoneistokohtaisesti ei siten välttämättä sido seuraavia ostajia.

Tosin ainakin yhdessä ratkaisussa (Helsingin HO 17.3.2006 nro 781) menestyi ostajan myyjään kohdistama väite siitä, että kunnossapitovastuista oli sovittu talokohtaiseksi. Muut osakkaat olivat ko. neljän perheen yhtiössä todistamassa siitä, että jo pitkään oli sovittu ja noudatettu huoneistokohtaista kunnossapitovastuuta. Ostajan kannalta tällaiseen suulliseen sopimukseen vetoaminen on kuitenkin merkittävä riski.

Jos virhe on sellainen, että on syytä epäillä sen esiintyvän muissakin huoneistoissa, ostaja on jälleen hankalassa asemassa suhteessa asunto-osakeyhtiöön. Ostajan intressissä olisi tietenkin saada yhtiö suorittamaan kaikki tarvittavat korjaukset kerralla, jotta hän voisi myyjältä vaatia vastikeosuutensa paitsi oman huoneistonsa korjaamisesta, myös asunto-osakeyhtiön muiden huoneistojen korjauskustannuksista.

Ostajan keinot saada yhtiö suorittamaan korjauksia muualla kuin omassa huoneistossa, ovat varsin keuhot. Siten saattaa käydä niin, että oma huoneisto korjataan, siitä mahdollisesti saadaan hinnanalennusta, mutta tätäkin huoneistoa jää rasittamaan pelko siitä, että sen omistaja joutuu vastikkeessaan maksamaan muiden huoneistojen korjauskustannuksia. Ostajan kannalta tämä riski saattaa realisoitua myös kaupanvastuuna, kun hän myy osakkeet eteenpäin ja korjaustarve ilmenee kahden vuoden kuluttua tästä kaupasta.

Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun selvittyä ensimmäinen kysymys on se, onko jäljellä oleva kustannus niin suuri, että se ylipäätään riittää kaupanvastuun perusteeksi. Virheen olisi ylitettävä asuntokauppalaan mukainen merkittävyyskynnys.

Perinteisesti kynnystä on lähestytty niin, että osakkaalle aiheutuvan kustannuksen tulisi olla merkittävä suhteessa kauppahintaan. Alaraja lienee joissakin 2–5 prosentin suuruusluokassa kauppahintaan verrattuna.

Viimeaikaisessa oikeuskäytännössä kuitenkin alkaa olla viitteitä siihen suuntaan, että myös virheen merkittävyys asumisen ja erityisesti asumisterveyden kannalta vaikuttaa siihen, voiko kaupanvastuu toteutua.

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 24.3.2010 nro 786 rivitalohuoneiston osakkeiden kauppa purettiin kosteusvaurioiden vuoksi, vaikka ostajan osuus korjauskustannuksista isossa taloyhtiössä oli vain joidenkin satojen eurojen luokkaa. Päätöksen perustelujen mukaan asunto oli kosteusvaurioiden vuoksi asumiskelvoton ja siinä oli terveysriski. Korjaus oli osoittautunut niin hankalaksi, että vielä riitaa käytäessä asunto-osakeyhtiön korjaustoimet olivat kesken.

Ratkaisu on mielestäni rajatapaus ja nimenomaan terveyshaitta-ajattelu johti kaupan purkamiseen.

Tällainen lopputulos saattaa aiheuttaa uuden riidan kaupan purun jälkeen huoneiston takaisin saaneen edellisen osakkaan ja asunto-osakeyhtiön välillä siitä, onko korjaustoimet hoidettu asianmukaisesti, vai onko siinä yhteydessä aiheutettu hänelle vahinkoa.

Hinnanalennus lasketaan yleensä ostajalle aiheutuneiden todellisten kustannusten kautta. Jos asunto-osakeyhtiö on korjannut huoneistoa, hinnanalennus määräytyy osakkaan vastikeosuuden kautta lisätynä niillä korjauksilla, joista asunto-osakeyhtiö on voinut kieltäytyä esimerkiksi sen vuoksi, että ne poikkeaa-

vat yhtiön perustasosta. Toisaalta myyjä ei voi joutua vastuuseen asunnon tason parannuksista.

Ostajan onkin hankala mitoitaa vaatimuksensa oikein. Yhtäältä asunto-osakeyhtiö kieltäytyy perustason ylittävistä korjauksista ja toisaalta myyjä väittää, että korjaukset nostavat asunnon tasoa ja niistä tulisi tehdä tämän vuoksi edunsaotus.

Pahimmillaan asiassa käydään siis kaksi oikeusriitaa. Niiden sovittaminen yhteen on hankalaa, koska myyjän vastuu selviää vasta yhtiön vastuun selviämisen jälkeen. Siksi riidat saattaa joutua käymään peräkkäin. Kun riitely saattaa kestää ali- ja hovioikeusvaiheineen 2–4 vuotta, kahden riidan selviämiseen kuluu aikaa tuplasti.

Useimmiten vielä osakkaan turvana oleva vakuutuksen oikeusturvaosuus loppuu jo alkuvaiheessa. Joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta vakuutusyhtiöt ovat tulkinneet asian niin, että vaikka asiassa riidellään erikseen asunto-osakeyhtiön ja myyjän kanssa, kysymys on samoihin tapahtumiin liittyvästä riitaisuudesta, jolloin molempiin riitoihin myönnetään vain yksi oikeusturva. Kun normaalin kotivakuutuksen oikeusturvavakuutuksen kattosumma on 10.000 euron luokkaa, se usein ei riitä edes ensimmäisen riidan loppuunsaattamiseen.

Toki hävinnyt osapuoli yleensä maksaa kulut, mutta tämäntyyppisissä asioissa saattaa usein käydä niin, että asian epäselvyyden tai vain osittain menestymisen vuoksi kumpikin kärsii kulunsa oikeusasteessa vahinkonaan.

Petteri Kuhanen
asianajaja, OTL, VT

Rikokset taloyhtiömaailmassa

Asunto-osakeyhtiölaissa on omat säännöksensä asunto-osakeyhtiörikkoksesta sekä asunto-osakeyhtiörikkokomuksesta. Mainitut säännökset ovat kuitenkin tulleet harvoin sovellettavaksi eikä allekirjoittaneella ole tietoa tuomioista, jotka olisivat näihin lainkohtiin perustuneet.

Tätä tyypillisempiä ovat tapaukset, joissa taloyhtiön johtoon kuulunut, yleensä isännöitsijä, on kavaltanut rahaa taloyhtiön tililtä esimerkiksi urakan yhteydessä. Tapaukset ovat onneksi taloyhtiöiden lukumäärään nähden harvinaisia. Tällaisia tahallisia rikoksia voi ehkäistä yhtiön johdon, osakkaiden sekä tilin- ja toiminnantarkastajien tarkkaavaisuudella.

Viime vuosina ovat lisääntyneet rikos-tuomiot tai syytteet taloyhtiön johtoa vastaan tilanteissa, joissa tarkoituksena ei ole ollut tehdä tahallista rikosta, vaan kyse on ollut laiminlyönneistä. Etenkin yhtiön johtoon kuuluvia on ollut syytettyjen penkillä tapauksissa, joissa jalankulkija on jäänyt katolta putoavan lumitai jäälohkareen alle.

Tunnetuin tällainen tapaus on korkeimman oikeuden tapaus 2007:62, jossa hallituksen puheenjohtaja tuomittiin kuolemantuottamuksesta sakkorangais-tukseen. Muita kattolumiturmia on sattunut 2011 Helsingin Hakaniemessä. Hovioikeus hylkäsi huoltoyhtiön toimitusjohtajaa vastaan nostetun syytteen. Vuonna 2012 Helsingin Töölössä tapahtui jäälohkaresurma, johon liittyen kärjäoikeus tuomitsi huoltoyhtiön työntekijän kuolemantuottamuksesta sakkorangais-tukseen sekä Tampereella vuonna 2012 tapahtunut jäälohkaresurma, jossa kärjäoikeus tuomitsi hallituksen puheenjohtajan sekä isännöitsijän kuolemantuottamuksesta sakkorangais-tukseen. Tässä yhteydessä todettakoon, että kärjäoikeuden ratkaisut eivät ole tätä kirjoittaessa lainvoimaisia.

Huomion arvoista on, että näissä tapauksissa on lähes kaikissa ollut syytettynä eri tahot. Taloyhtiön johdon näkökulmasta ratkaisevaa onkin, miten taloyhtiö on sopinut huoltoyhtiön kanssa lumen poistosta ja sen tarkkailusta. Esimerkiksi korkeimman oikeuden tapauksessa 2007:62 lumen ja jään poistamista katolta ei ollut sisällytetty sopimuksessa huoltoyhtiön tehtäviin. Kun vastuuta ei ollut selvästi siirretty

huoltoyhtiölle, asunto-osakeyhtiön tuli huolehtia katon puhdistamisesta. Edellä mainituissa Hakaniemen sekä Töölön tapauksissa puolestaan vastuu huoltoyhtiölle oli siirretty, joten yhtiön johtoon kuuluvia ei asetettu syytteeseen.

Taloyhtiön kannattaakin ottaa sopimukseen huoltoyhtiöiden kanssa ehto siitä, että huoltoyhtiöt paitsi tarkkailevat lumitilannetta katolla sekä tilaavat lumen pudotuksen, myös merkitsevät ja estävät jalankulun puomein ja siimoin alueella, jonne katolta saattaa pudota lunta.

Yhtiön johdon vastuun kannalta tämä ei jostain syystä Tampereen tapauksessa riittänyt. Tapauksessa oli siirretty huoltoyhtiölle vastuu lumen tarkkailusta ja merkitsemisestä ja kärjäoikeus katsoi huoltoyhtiön tehneen tämän huolellisesti. Vaikka vastuu oli siirretty huoltoyhtiölle, joka tuomion mukaan hoiti tehtävänsä huolellisesti, katsoi kärjäoikeus isännöitsijän ja hallituksen puheenjohtajan toimineen tapauksessa huolimattomasti ja täten syyllistyneen kuolemantuottamukseen. Tuomio sotii yleistä oikeustajua vastaan ja olisikin toivotavaa, että hovioikeus hylkää syytteet molempien osalta.

Yhtiön johdon on myös muussa toiminnassaan oltava huolellinen. Vantaan kärjäoikeus on tänä vuonna tuominut hallituksen jäsenet kunnianloukkauksesta sakkorangais-tukseen hallituksen pöytäkirjan kirjausten perusteella. Hallitus oli päättänyt antaa osakkaalle varoituksen huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Hallitus oli merkinnyt pöytäkirjaan perustelut hallintaanotolle muiden osakkaiden toimittamien valitusten pohjalta. Kärjäoikeus katsoi, että hallituksen pöytäkirjaan oli hallitusten tietten merkitty sellaisia osakasta loukkaavia valheellisia tietoja, että heidän oli katsottava syyllistyneen kunnianloukkaukseen.

Tapaus on hallituksen toiminnan kannalta valitettava, sillä asunto-osake-

yhtiölain mukaan hallituksella on velvoite ryhtyä toimiin huoneiston ottamiseksi hallintaan, jos osakas viettää häiritsevää elämää. Koska hallituksen on kyettävä perustelevaan varoituksen syy ja mahdollisessa riidassa taloyhtiön on näytettävä häiritsevää elämää toteen, on järkevää kirjata varoituksen perustelut pöytäkirjaan. Mainitun tuomion mukaan hallituksen pitäisi siis selvittää, pitävätkö osakkaiden valitukset toisesta asukkaasta paikkaansa ennen kuin asiaa voisi käsitellä hallituksen kokouksessa tai kirjata pöytäkirjaan. Tämä voi käytännön tasolla muodostua mahdolliseksi. Vaikka tuomio ei olekaan vielä lainvoimainen, on tuomion perusteella selvää, että hallituksen tulee asetella sanansa tarkasti hallintaanoton varoitusta koskevan päätöksen osalta.

**Joel Sariola
OTM**

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2014:26 rakennusurakan yleisten sopimusehtojen tulkinnasta

Tapauksessa oli kyse urakoitsijan huolimattomuudesta aiheutuneesta vesivahingosta. Urakoitsijan mukaan tilaaja oli menettänyt puhevaltansa, koska korvausvaatimusta ei ollut esitetty loppuselvityksessä. Vaatimus oli perusteeltaan ollut esillä jo aiemmin vastaanottotarkastuksessa.

Tapatumien kulku

Urakoitsijan aiheuttama vesivahinko tapahtui LVI-töiden yhteydessä 22.11.2007, jonka jälkeen tilaaja lähetti viipymättä 56.946 euron suuruisen laskun aiheutuneista vahingoista. Urakoitsija ei reklamoinut laskusta tilaajalle, mutta ei maksanut laskua. Urakoitsija teki kuitenkin heti vahinkoilmoituksen vakuutusyhtiölleen.

Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjassa oli otsikon "Sopijapuolten toisiinsa kohdistamat vaatimukset" alle kirjattu "Sprinkleriputkiston laukeamisesta 30.11.2007 rakennuttajalle mahdollisesti aiheutuvat kustannukset". Pöytäkirjassa ei ollut kirjausta vaatimuksen euromäärästä.

Taloudellisessa loppuselvityksessä korvausvaatimusta ei käsitelty. Pöytäkirjassa oli merkintä, että tilaajalla ei ollut muita vaatimuksia. Urakoitsijan näkemyksen mukaan tilaaja on menettelynsä vuoksi menettänyt puhevaltansa.

YSE 1998 -ehtojen määräykset puhevallan menettämisestä

Urakkaan sovellettiin YSE 1998 -ehtoja. YSE 1998 71 § 7. kohdan mukaan kumman sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa sillä uhalla, että oikeus vaatimusten tekemiseen on menetetty. Vastaanottotarkastuksessa vain perusteiltaan esitetyt vaatimukset voidaan kuitenkin määriltään käsitellä vielä loppuselvitystilaisuudessa.

Edelleen YSE 1998 -ehtojen 73 § 3. kohdassa todetaan, että sopijapuolten on esitettävä vaatimustensa määrät viimeistään loppuselvitystilaisuudessa puhevallan menettämisen uhalla. Tämä ei kuitenkaan koske määriltäänkin aiemmin sovittuja vaatimuksia.

Asian käsittely alemmissa oikeusasteissa

Kärjäoikeuden mukaan tilaaja ei ollut menettänyt puhevaltansa saatavaan. Kysymys oli selvään ja riidattomaan laskuun perustuvasta saatavasta, jota ura-

koitsija ei ollut kiistänyt ennen toukokuuta 2008. Vaatimusta ei ollut siksi tarvetta käsitellä loppuselvityksessä. Kärjäoikeus hyväksyi kanteen ja velvoitti urakoitsijan maksamaan tilaajalle vahingonkorvausta 51.557 euroa.

Itä-Suomen hovioikeus katsoi niin ikään, että rakennuttaja ei ollut menettänyt puhevaltaansa vastaanottotarkastuksessa, mutta kun loppuselvityksessä vaatimusta ei ollut mainittu, tilaajalla oli näyttötaakka vaatimuksen määrän riidattomuudesta. Näytöksi ei riittänyt se, että urakoitsija ei ollut huomauttanut laskusta. Kun tilaaja ei ollut voinut näyttää määräästä sopimista, se oli menettänyt puhevaltansa. Hovioikeus hylkäsi kanteen.

Korkeimman oikeuden päätös

Korkein oikeus kumosi hovioikeuden päätöksen. Korkein oikeus totesi, että YSE 1998:n vastaanottotarkastusta koskevilla ehdoilla pyritään siihen, että urakan osapuolilla on vastaanoton jälkeen tieto kaikista heihin kohdistuvien vaatimusten perusteista.

Määriltään vaatimukset on yksilöitävä viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä. Loppuselvityksen tarkoituksena on, että kaikki vaatimukset esitetään ja selvitetään siihen mennessä. Muutoin seurauksena on yleensä puhevallan menettäminen. Vain riidattomat vaatimukset voidaan jättää loppuselvityksen ulkopuolelle.

Korkein oikeus korosti sitä, että YSE 1998 -ehtojen 73 § 1. kohdan mukaan juuri urakoitsijalla on velvollisuus lähettää tilaajalle yksilöity lopputilitys kaikista epäselvistä asioista. Kun urakoitsijalle oli jo etukäteen toimitettu määriltään ja perusteeltaan yksilöity lasku, urakoitsijan tehtävänä on tuoda loppuselvityksessä esille vaatimukseen sisältyvät epäselvyydet. Muutoin toiselle osapuolelle voi syntyä perusteltu käsitys siitä, että vaatimuksesta on sovittu.

Tilaaja oli laskussaan ilmoittanut vaatimuksen perusteen ja rahamäärän hyvissä ajoin ennen loppuselvitystilaisuutta eikä

urakoitsija ollut reklamoinut laskusta. Urakoitsija oli myös välittömästi tehnyt ilmoituksen omalle vakuutusyhtiölleen, jossa asian käsittely oli vielä kesken taloudellisen loppuselvityksen aikana. Näiden seikkojen vuoksi tilaaja on saanut luottaa siihen, että vaatimusta koskeva asia ratkaistaan vakuutusasian yhteydessä eikä vaatimusta siksi käsitellä loppuselvityksessä. Korkein oikeus ei antanut merkitystä sille, että lopputilityksen pöytäkirjaan on merkitty, ettei tilaajalla ole muita vaatimuksia urakoitsijaan nähden.

Tilaaja ei ollut em. syistä menettänyt puhevaltaansa, vaikka se ei ollut esittänyt vaatimustaan loppuselvitystilaisuudessa. Koska hovioikeus ei ole ratkaissut asiaa vahingonkorvauksen määrän osalta, asian käsittelyä on jatkettava hovioikeudessa.

Johtopäätökset

Korkeimman oikeuden ratkaisua on pidettävä oikeana. Urakoitsijan menettely on ollut omiaan luomaan tilaajalle mielikuvan, ettei urakoitsija kiistä korvausvastuutaan. Urakoitsijakaan ei ole voinut olla siinä käsityksessä, että tilaaja olisi luopunut vaatimuksistaan.

Kuten riidan käsittelyn lopputuloksista eri oikeusasteissa nähdään, asia on ollut varsin tulkinnanvarainen. Korkeimman oikeuden ratkaisun lopputuloksesta huolimatta yleisenä ohjeena rakennusalan sopimusten osapuolille on edelleen se, että urakan aikana tehtäviin pöytäkirjoihin on huolellisesti kirjattava omat vaatimukset ja mahdolliset huomautukset. Nämä ovat merkittävässä asemassa, jos urakkaan liittyvää riitaa joudutaan myöhemmin käsittelemään oikeudessa.

**Annika Kempainen
OTM**

– ympäristöpalsta

Kesämökillä ympärivuotisesti – hankala haave?

Ympäristöjuridiikan palstalla pureudutaan kesäiseen aiheeseen, joka lähes joka vuosi nousee yleiseen keskusteluun ja iltapäivälehtien lööppeihin. Aihe on kesämökkikansaa puhutteleva erityisesti sen vuoksi, että lainsäädäntö ja ns. yleinen mielipide tuntuvat kulkevan eri polkuja. Asuvatko tuhannet suomalaiset mökeillään luvattomasti?

Viime vuoden syksyllä uutisoitiin, että n. 24 000 ihmistä on ilmoittanut maistraatille asuinpaikakseen vapaa-ajan asunnon eli mökin. Mökillä asuminen ympärivuotisesti on yhä yleisempää erityisesti eläkeläisten keskuudessa, jotka viihtyvät hyvin varustelluissa mökeissään. Risti-riita syntyy siitä, että kunnat valvovat asumista maankäyttö- ja rakennuslain kannalta ja maistraatit tekevät päätöksensä kotipaikan rekisteröinnistä kotikuntalain perusteella. Kotikuntalaki ei ota kantaa rakennuksen käyttötarkoitukseen eli siihen, onko se rakennettu vapaa-ajan asunnoksi vai ympärivuotiseen asumiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Laissa on erityisesti otettu tällaisena käyttötarkoituksena muutoksena esille loma-asunnon käytön muuttamisen pysyvään asumiseen. Rakentamista koskevan lainsäädännön kannalta asia on selvä – mikäli rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle pysyvään asumiseen ei ole haettu, rakennuksen käyttö on luvaton. Rakennuksen luvattomaan käyttöön on rakennusvalvonnalla oikeus puuttua, tarvittaessa hallintopakkeinoja käyttäen. Luvattoman käytön osalta väestörekisterimerkinnöillä taikka sillä, onko kiinteistövero mahdollisesti maksettu vakituisesta asunnosta, ei ole merkitystä.

Onko lupaa mahdollista saada? Rakennusluvan myöntämisen edellytykset vaihtelevat sen mukaan, minkälaisella alueella mökki sijaitsee. Mökki voi sijaita ranta- asemakaavan tai yleiskaavan alueella taikka sellaisella alueella, jossa ei ole kumppaakaan voimassa. Rakennusluvan edellytyksiä puntaroidessa suurin merkitys on sillä, sijaitseeko mökki asemakaava-alueella vai sen ulkopuolella. Usein mökki on jonkinlaisen vesis-

tön äärellä, mikä tuo lupakysymykseen rantarakentamista koskevat mausteensa lisää.

Rakennusluvan osalta pitää muistaa, että asemakaavan alueella rakennushankkeen tulee olla kaavan mukainen. Itse rakentamiselle on lukuisia vaatimuksia ja lisäksi esim. vesi- ja jätevesihuollon tulee täyttää sille asetetut vaatimukset. Asemakaava-alueen ulkopuolella yleis- tai maakuntakaavasta johtuvat rajoitukset otetaan huomioon. Mökkien käyttötarkoitus on rakennusluvassa käytännössä aina vapaa-ajan asunto ja mahdollisen kaavan mukaan mökit yleensä sijaitsevat loma-asuntojen alueella. Kun käyttötarkoituksen muutosta haetaan kunnalta, on kyseessä lähes aina myös poikkeaminen kaavasta, jolloin muutokselle pitää saada ensin poikkeamislupa maankäyttö- ja rakennuslain 23 luvun mukaisesti. Lisäksi poikkeaminen tarvitaan myös, jos mökki sijaitsee rantavyöhykkeellä, jossa ei ole asemakaavaa tai tietynlaista yleiskaavaa.

Poikkeamista voi olla hankalaa saada, sillä sen myöntämisen edellytykset ovat erittäin löyhästi esitetty, jolloin kunnille jää paljon tulkinta- ja liikkumavaraa. Poikkeamiselle pitää esittää aina jokin erityinen syy. Yksittäistä käyttötarkoituksen muutosta peilataan alueen muihin kiinteistöihin, ja koetetaan varmistaa mm. maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Alueen maisema- ja ympäristöolosuhteilla sekä yhdyskuntarakenteellisella sijainnilla on suuri merkitys poikkeamisharkinnassa. Yleisesti ottaen suhtautuminen poikkeamisten myöntämiseen on kiristynyt, mikä tarkoittaa sitä, että haave mökille pysyvästi muuttamisesta voi jäädä vain haaveeksi.

Yleisellä tasolla tilanne ei ole erityisen yksinkertainen. Toisaalta vakituisten asuja tuo kunnalle tuloja ja toisaalta

aiheuttaa menoja tietynlaisten palveluiden järjestämisvelvollisuuden kautta. Pohdittavaa riittää myös siinä, olisiko esimerkiksi pitkäkestoinen, lähes ympärivuotinen vapaa-ajan asuminen vakituista asumista? Tieto mökin käyttämisestä vakituisen asumiseen ei läheskään aina kulje kunnalle asti, sillä kunnan valvontaresurssit ovat sangen pienet.

Toivotan lukijoille hyvää kesää ja mökki-kelejä!

Jaakko Kanerva
OTK

Oikeustapaus: vuokra-asunnon väliaikainen luovutus toiselle, KKO 2014:49

Korkein oikeus antoi 3.7.2014 ennakkoratkaisun KKO 2014:49 asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL, 481/1995) 18 §:n soveltamisesta. Ennakkopäätöksen tiivistelmä on seuraava:

Vuokralaisella oli asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n 1 momentin nojalla oikeus luovuttaa asuinhuoneisto väliaikaisesti toisen käyttäväksi, kun hän oli itse estynyt käyttämästä huoneistoa ollessaan vankilassa, ja vaikka vankila sijaitsi samalla paikkakunnalla kuin asuinhuoneisto.

Tapauksessa oli myös kysymys oikeus-suojan tarpeesta ja valituksen tutkimisen edellytyksistä kun se määräaika, jonka ajaksi huoneisto oli tarkoitus luovuttaa toiselle, oli kulunut oikeudenkäynnin kuluessa.

Ratkaisu perustuu AHVL 18 §:n säännöksen, jonka 1 momentti kuuluu seuraavasti: Vuokralainen saa enintään kahdeksi vuodeksi luovuttaa koko asuinhuoneiston toisen käytettäväksi, jos vuokralainen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun sellaisen syyn takia oleskelee toisella paikkakunnalla eikä vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa luovutusta.

Vuokrasopimuksen ehto, jolla tätä vuokralaisen oikeutta rajoitetaan, on AHVL 26 §:n nojalla mitätön. Jos vuokranantaja haluaa vastustaa luovutusta, vuokranantajan tulee saattaa asia tuomioistuimen tutkittavaksi. Tapauksessa vuokralainen halusi luovuttaa huoneiston toisen käytettäväksi yhden vuoden ajaksi, jolloin vuokralainen oli tutkintavankeudessa asuinpaikkakunnallaan. Vuokranantaja katsoi, että lain edellytykset eivät täytyneet.

Käräjäoikeus katsoi 28.6.2012, että koska vuokralainen oli asuinpaikkakunnallaan sijaitsevassa vankilassa tutkintavankeudessa, lainkohdan edellytykset huoneiston luovuttamiselle eivät täytyneet, eikä vuokralaisella ollut oikeutta luovuttaa huoneistoa väliaikaisesti toiselle henkilölle. Hovioikeus ei tuomiollaan 25.10.2012 muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Vuokralainen sai valitusluvan korkeimmalta oikeudelta, joka katsoi prosessuaalisesti, että vuokralaisella oli oikeus saada valituksensa tutkituksi, vaikka luovutusajankohdaksi tarkoitettu vuosi olikin jo kulunut. Korkein oikeus katsoi myös, että myös oikeudenkäyntikuluvastuun kannalta pääasia eli vuokralaisen oikeus luovuttaa huoneisto tuli tutkia. Ehkä oikeudellisesti painavin syy oli kuitenkin ratkaista vuokralaisen oikeus luovuttaa huoneiston hallinta huoneenvuokralain tarkoittamien edellytysten täytyessä. Tätä kysymystä pidettiin merkityksellisenä.

Korkein oikeus arvioi kysymystä vuokralaisen oikeudesta luovuttaa huoneisto AHVL 18 §:n lisäksi aikaisemman huoneenvuokralain (82/1961) vastaavan säännöksen perusteella. Esimerkkinä vuoden 1961 lain perustelujen hyväksyttävänä syynä korkein oikeus mainitsi määräaikaisen ulkomailta työkentelyn tai opiskelun. Säännöksellä on myös tarkoitettu suojata vuokralaisen oikeutta säilyttää asuntonsa. Vaikka lain sanamuodon mukaan luovutus-oikeus edellyttää oleskelua toisella paikkakunnalla, ei tämä ole korkeimman oikeuden mukaan säännöksen tarkoitus, koska myös sairaus riittää perusteeksi, eikä edellytä muuttamista toiselle paikkakunnalle.

Tapausta voidaan arvioida myös sen perusteella, rinnastuuko vankilassa olominen lain tarkoittamiin luovutusperusteisiin. Korkein oikeus otti tähän kantaa ja tuli siihen johtopäätökseen, että vankilassa olo voidaan rinnastaa laissa tarkoitettuihin henkilökohtaisiin perusteisiin. AHVL 18 §:n luetteloa ei sinänsä ole edes tarkoitettu tyhjentyväksi, eikä perusteita voida rajata esimerkiksi pelkästään yhteiskunnallisesti merkittäviin, inhimillisiin tai moraalisiin perusteisiin. Näin ollen korkein oikeus katsoi, että vuokralaisella oli AHVL 18 §:n tarkoittama

oikeus ja kumosi hovioikeuden tuomion ja vuokranantajan kanne hylättiin.

Lopuksi on todettava selvyyden vuoksi, että tässä mielenkiintoisessa tapauksessa ei ollut kyseessä vuokrasopimuksen siirto tai asuinhuoneiston jälleenvuokraus. Niitä koskevat kokonaan muut säännökset.

Matti Kasso
asianajaja

Hämähäkkien imurointi eläinsuojelurikos?

Ympäristöjuridiikan palstan syksy starttaa kepeästi ja inspiroituneena hiljattain esillä olleesta lööpistä: ”Hämähäkkien imurointi saattaa olla eläinsuojelurikos”. Mihin kaikkeen muuhun voikaan syyllistyä tietämättään tai huolimattomuuttaan?

Luonnonsuojelulaki ja -asetus asettaa melkoisia haasteita tavallisille ihmisille. Lienee jotakuinkin selvää, että nisäkkäitä ja lintuja ei saa tahallaan tappaa tai pyydystää. Eräälle tamperelaiselle taksikuskille asia ei kuitenkaan ollut selvä, sillä hän sai tahallisuudesta siilin yliajamisesta, luonnonsuojelurikoksesta, 400 euron sakot vuonna 2013. Asiakas käräytti taksikuskin. Luonnonsuojelulaki rauhoittaa kuitenkin valtavan joukon muitakin eliöitä mm. nilviäisiä, kovakuoriaisia ja jopa erään ludelajin. Palolatikka – *Ara-dus Angolaris* – on luonnonsuojeluasetuksen liitteen 2(a) mukaan koko maassa rauhoitettu eläinlaji. Kyseessä on juuri edellä mainittu lude. Luonnonsuojelulaki kieltää lähtökohtaisesti rauhoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden munien tai muiden kehitysasteiden ottamisen haltuun tai siirtämisen toiseen paikkaan. No, kukapa meistä haluaisi luteisiin koskeakaan?

Linnut saattavat aiheuttaa tunnepitoista keskustelua ja myös mittavia kustannuksia sattuessaan pesimään esimerkiksi homeongelman vuoksi purettavassa koulussa. EU:n lintudirektiivi suojelee kaikki luonnonvaraisena elävät linnut EU:n jäsenvaltioiden alueella. Luonnonsuojelulain viittaus lintudirektiiviin on kansalaisten näkökulmasta erittäin epäonnistunut, sillä sitä ei tahdo sieltä löytää millään. Lintujen suojelusta poikkeamisen sääntely tapahtuu myös lintudirektiivin mukaan. Poikkeamista on todella vaikeaa saada – edellytyksenä on esimerkiksi poikkeaminen kansanterveyden ja yleisen turvallisuuden vuoksi. Homekoulu -esimerkissä oppilaiden ja opettajien kannalta paras vaihtoehto olisi ollut luonnollisesti tehdä purku yms. töitä kesällä, kun koulu oli tyhjillään. Kesä oli kuitenkin tervapääskyille pesinnän ja jälkeläisten hoidon aikaa, jolloin niiden häirintä on erityisesti kielletty lintudirektiivin mukaan. Tapauk-

ssa poikkeusta ei myönnetty vaikka poikkeamisen avulla koulun oppilaat ja muu henkilökunta olisivat vältäneet heille mahdollisesti aiheutuvan terveyshaitan – melun, pölyn, tärinän ja mikro-bien leviämisen.

Homekouluasiaan liittyi hallinnollisen puolen lisäksi myös rikosoikeudellinen linja. Kaupunki tuomittiin menettämään rikoksen tuottamana taloudellisena hyötynä sievoisen summan rahaa ja apulaiskaupunginjohtaja tuomittiin sakkoihin luonnonsuojelurikoksesta. Tässä tapauksessa tietämättömyys taisi kohdistua lähinnä siihen, ettei ymmärretty lainsäädännön olevan melko tiukkaa EU-lajisuojelun osalta. Kauasnäköinen kiinteistön huoltaja huolehtinee pesien poistamisesta ennen kuin niitä varsinaisesti ehtii muodostuakaan.

Takaisin ihmisten pariin. Taloyhtiömaailmassa tilojen käyttöön saattaa liittyä sellaisia lainvastaisuuksia, joita ei välttämättä tunnusteta tai huomata. Tilojen luvattomuus voi olla joko yhtiöjärjestyksen vastaista tai maankäyttö- ja rakennuslain vastaista (erilaisia sopimuksia ei tässä käydä läpi). Epähuomiossa syntynyt luvattomuus on ehkä yleisemmin kaavan tai rakennusluvan vastaista käyttöä – yhtiöjärjestyksen vastainen käyttö kun huomataan yleensä nopeammin. Rakennuksen tai sen osan käyttö voi olla maankäyttö- ja rakennuslain vastaista, mikäli sitä käytetään olennaisesti käyttötarkoituksen vastaisesti eikä ko. käyttötarkoitukselle ole haettu eikä saatu tarvittavia viranomaislupia. Rakennusluvassa tila on esimerkiksi merkitty toimistoksi kun taas yhtiöjärjestyksen mukaan tilaa voi käyttää esimerkiksi liikehuoneistona, jolloin käyttömahdollisuudet ovat luonnollisesti paljon väljemmät yhtiöoikeudellisessa mielessä. Pizzaravintolaa ei voi kuitenkaan pyörittää rakennusluvassa toimistotiloiksi osoitetussa huoneistossa

vaikka kyseinen italian herkku olisikin rakennustarkastajan lempiruokaa. Ja muistakaa ettette kuljeskele kotona ikkunoiden lähistöllä ilman vaatteita.

**Jaakko Kanerva
OTK**

Milloin urakkaa koskevat vaatimukset on esitettävä?

Rakennusurakassa käytetään urakkasopimuksen osana useimmiten Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998). Ne sisältävät yksityiskohtaisia määräyksiä siitä, missä vaiheessa ja millä tavalla osapuolten on kohdistettava vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Korkein oikeus otti kantaa siihen, onko vaatimus oikeus urakkaan perustuvien virheiden osalta menetetty ratkaisussaan KKO 2014:26.

Ko. ratkaisussa oli kysymys tilanteesta, jossa urakoitsija oli aiheuttanut vesivaustan, jonka johdosta tilaaja vaati korvausta.

Vaatus oli perusteiltaan ollut esillä vastaanottotarkastuksessa. Korkeimmassa oikeudessa urakoitsija ei enää vedonnut siihen, että tällaista vaatimusta ei olisi vastaanottotarkastuksessa esitetty.

Vaatimuksen esittämisen jälkeen tilaaja oli laskullaan ilmoittanut vaatimuksen perusteen ja rahamäärän hyvissä ajoin ennen tulossa olevaa loppuselvitystilaisuutta. Urakoitsija ei reklamoinut tästä laskusta. Tämän jälkeen pidetyssä taloudellisessa loppuselvitystilaisuudessa asia ei enää ollut esillä. Urakoitsija oli ennen ko. tilaisuutta tehnyt vahinkoilmoituksen vakuutusyhtiönsä ja asian käsittely vakuutusyhtiössä oli taloudellisen loppuselvityksen esittämisen aikaan kesken.

Korkein oikeus katsoi, että kun urakoitsija ei ollut riitauttanut laskusaatavaa eikä esittänyt sitä lopputilityksessä epäselvänä vaatimuksena ja kun vaatimus molempien osapuolten tietien oli ollut vakuutusyhtiössä, tilaaja oli urakoitsijan menettelyn perusteella saanut luottaa siihen, että vesivahinkoa koskeva vaatimus ratkaistaan vakuutusasian yhteydessä. Näin ollen tilaaja ei ollut menettänyt oikeuttaan vedota ko. vaatimukseen.

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 71 §:n 7 kohdan mukaan kummankin sopijapuolen on esitettävä toisinsa kohdistuvat vaatimukset perusteiltaan yksilöitynä viimeistään vastaanottotarkastuksessa sillä uhalla, että oikeus näiden

vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty. Vastaanottotarkastuksessa perusteiltaan esitetyt vaatimukset voidaan määrältään yksilöidä vielä loppuselvitystilaisuudessa. Sopimusehtojen 73 §:n 3 kohdan ensimmäisen virkkeen mukaan vaatimusten esittäminen puhevoimalla menettämisen uhalla viimeistään loppuselvitystilaisuudessa oli Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan sanamuodoltaan tulkinnanvarainen. Korkein oikeus kuitenkin siis päätyi tulkitsemaan niin, että vaatimusvelvollisuutta ei ollut, kun ko. saatava oli aiemmin yksilöity ja sitä koskeva riitaisuus oli kesken.

Päätöstä voidaan pitää perusteltuna. Tilaajan kannalta olisi kohtuuton edellytys, jos hänen tulisi yksilöidä sellainenkin saatava, jolta osin ei riitaa ole. Toki tilaajan kannalta perusteltua olisi epäselvissäkin tapauksissa vaatimus esittää.

Korkeimman oikeuden ratkaisu täydentää aikaisempaa oikeuskäytäntöä. Korkeimman oikeuden ratkaisussa 1995:81 kysymys oli siitä, että rakennuttaja oli purkanut rakennusurakkasopimuksen urakoitsijan viivästyksen vuoksi. Rakennuttaja nosti tällä perusteella kanteen urakoitsijaa vastaan sopimusrikkomuksesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseksi.

Korkein oikeus hylkäsi tuon kanteen ennenaikaisena, kun sopijapuolten välisiä tilisuhteita ei ollut ennen oikeudenkäyntiä järjestetty rakennusalalla yleisten sopimusehtojen edellyttämällä loppuselvityllä. Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan ”määräysten tarkoituksena on, että kaikki urakkasopimukseen perustuvat vaatimukset puolin ja toisin esitetään ja selvitetään lopullisesti samassa menettelyssä, jonka päämääränä on kokonais selvittelyn aikaansaaminen sopijapuolten välillä.”

Tuoreempi ratkaisu siis lieventää aikaisemman ratkaisun tiukkaa linjausta siitä, että kaikki vaatimukset olisi myös määrän osalta oltava esillä taloudellisessa loppuselvitystilaisuudessa.

Pääsääntö edelleen on se, että kaikki vaatimukset käsitellään osapuolten kesken viimeistään taloudellisessa loppuselvitystilanteessa. Estettä ei ole sillekään, että jo vastaanottotarkastuksessa myös taloudelliset suhteet käydään läpi. Useimmiten kuitenkin lopulliset euromääräiset vaatimukset eivät tuossa vaiheessa ole selvillä.

Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2014:26 perusteella on kuitenkin mahdollista erottaa yksittäinen osapuolten välinen riitaisuus loppuselvityksen ulkopuolella käsiteltäväksi.

**Petteri Kuhanen
asianajaja, OTL, VT**

Varoituksen ja hallintaan- ottopäätöksen perustelemisesta

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa säädetään huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Lain mukaan yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi ottaa yhtiön hallintaan muun muassa silloin, kun osakehuoneistossa vieteen häiritsevää elämää tai kun osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Ennen kuin yhtiökokouspäättös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä, hallituksen on annettava osakkeenomistajalle (ja mahdolliselle vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Jatkossa tässä kirjoituksessa kaikista näistä käytetään yksinkertaisuuden vuoksi vain termiä osakkeenomistaja) kirjallinen varoitus. Varoituksen tarkoituksena on varata osakkeenomistajalle mahdollisuus oikaista virheellinen menettelynsä ja näin välttää huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan. Jos varoitus kuitenkin jää tehottomaksi, yhtiö voi saattaa hallintaanoton yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Sekä hallituksen varoituksessa että yhtiökokouspäätöksessä on mainittava muun muassa hallintaanottamisen peruste. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty (Kuhanen ym. Asunto-osakeyhtiölaki, kommentaari, 2010), että kun varoituksen perusteena on esimerkiksi häiritsevä elämä, on osakkeenomistajan moitittava käyttäytyminen syytä varoituksessa yksilöidä mahdollisimman tarkasti, esimerkiksi mainitsemalla milloin ja minkälaista häiriötä on aiheutunut. Oikeuskirjallisuudessa esitetty tulkinta saa tukea oikeuskäytännöstä. Tämän lisäksi yksilöinti on tärkeää, jotta varoituksen saanut osaa oikaista menettelyään; jos varoituksesta ei selviä, miten sen saaja on laiminlyönyt veloitteitaan, ei tämä välttämättä pysty muuttamaan toimintaansa niin, että aiheutettu häiriö poistuu. Tällöin varoituksen tavoite jää saavuttamatta.

Varoituksen antamisesta päättää hallitus, esimerkiksi isännöitsijä ei yksin voi tehdä päätöstä varoituksen antamisesta, vaikka voikin

käytännössä vastata varoitustasiakirjan laadimisesta. Varoituksen antamisesta on päätettävä laillisessa ja päätösvaltaisessa hallituksen kokouksessa.

Käytännössä hallitukset pohtivat varoituksen antamista, kun häiriöitä kokeneet asukkaat ovat olleet yhteydessä isännöitsijään tai hallituksen jäseniin ja vaatineet näitä ryhtymään toimiin häiriöiden poistamiseksi. Tyyppillisesti isännöitsijä ei asu isännöimässään yhtiössä eikä hänellä näin ollen ole mitään omaa kokemusta häiriöistä. Varsinkin isommissa taloyhtiöissä on lisäksi mahdollista, että kukaan hallituksen jäsenistäkään ei ole omakohtaisesti kokenut häiriöitä, vaan kaikki niihin liittyvä tieto saadaan yhdeltä tai useammalta muulta asukkaalta.

Hallitus joutuu siten päättäessään varoituksen antamisesta arvioimaan, millaisia häiriöt ovat olleet ja onko varoituksen antaminen perusteltua. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos osakkeenomistajan rikkomuksella on vain vähäinen merkitys, joten häiriöiden laatua ja laajuutta on tarpeen nimenomaisestikin arvioida. Hallitus joutuu samalla arvioimaan häiriötä koskevien tietojensa luotettavuutta. Lähtökohtana täytyy nähdäkseni pitää, että hallitus saa luottaa saamiinsa tietoihin, ellei luotettavuutta horjuttavia seikkoja ole tiedossa.

Häiriökäyttäytymisen kuvaaminen hallituksen päätökseen ja varoitukseen voi käytännössä olla vaikeaa. Häiriöiden yksilöinti saattaa vaatia huonon käytöksen suhteellisen yksityiskohtaista kuvaamista ja varoituk-

sen kohde saattaa tuntea tällaiset varoituksen perusteet loukkaaviksi, jopa kunnianloukkaukseksi. Tätä ongelmaa käsittelee vast'ikään saatu alioikeuden päätös.

Tapauksessa oli kyse siitä, että asunto-osakeyhtiön hallitus oli päättänyt antaa eräälle osakkeenomistajalle varoituksen ja kirjannut päätöksensä muun muassa pitävänsä erityisen vakavana seikkana sitä, että lähes 50 % osakkaista oli kokenut häiriöitä. Hallituksen varoitus oli päätöksen tekemisen jälkeen annettu tiedoksi osakkaalle. Varoituksen lisäksi osakkeenomistaja sai myöhemmin myös hallituksen pöytäkirjan, josta päätös varoituksen antamisesta ilmeni. Oikeudenkäynnissä kyse oli nimenomaan siitä, oliko hallituksen kokouspöytäkirjaan kirjatut varoituksen antamisen perusteet peruste kunnianloukkaukselle.

Osakkeenomistaja katsoi hallituksen pöytäkirjaan kirjattujen perusteiden olevan valheellisia ja loukkaavan hänen kunniaansa ja ajoi itse kärjäoikeudessa syytettä päätöksen tehneitä hallituksen jäseniä kohtaan.

Kärjäoikeus katsoi tuomiossaan, että hallitus oli virheellisesti kirjannut pöytäkirjaan yli puolen osakkaista kokeneen osakkaan ylitäneen häiritsevää elämää, vaikka tosiasiasa kyse oli siitä, että yli puolet osakkaista oli vaahtinut taloyhtiön hallitukselta yhteiskirjeessään ao. osakkaaseen kohdistuvia toimia (siis kaikkien allekirjoittajien kokematta välttämättä itse häiriöitä).

Kärjäoikeuden tuomiosta ilmenee, että hallituksen kokouksessa oli käsitelty yhteiskirjeen lisäksi neljää muutakin asukkaiden lähettämää kirjeitä. Näissä oli kuvattu kirjeiden lähettäjien itsensä kokemaa häiriötä. Näiltä osin kärjäoikeus katsoi, ettei hallituksen toiminnassa ollut virheitä. Hallitus on voinut luottaa näissä kirjeissä todettuihin seikkoihin eikä näiden seikkojen kirjaaminen pöytäkirjaan siten loukannut osakkeenomistajan kunniaa.

Hallituksen pöytäkirjaan oli lisäksi kirjattu varoituksen antamisen perusteeksi, että osakkeenomistaja oli ollut aggressiivinen puolustuskyvyttömiä vanhuksia kohtaan. Tälle väitteelle kärjäoikeus ei katsonut olevan perustetta. Kärjäoikeus toteaa tuomiossaan, että ainoa tässä tarkoitettu henkilö voisi

jutussa käytössä olleen todistelun perusteella olla vuonna 1947 syntynyt X, mutta hänestä ei kärjäoikeuden arvion mukaan voida käyttää ainakaan sanontaa ”puolustuskyvytön”. Täten kärjäoikeus katsoi hallituksen pöytäkirjaan kirjatun väitteen olevan näin esitetynä ja monikkomuotoisena epätosi ja omiaan loukkaamaan osakkeenomistajan kunniaa.

Kärjäoikeus katsoi siis hallituksen jäsenten loukanneen osakkeenomistajan kunniaa, koska hallituksen jäsenten olisi tullut ymmärtää, että yhteiskirje oli saanut hallituksen pöytäkirjassa väärän merkityksen, minkä lisäksi väite puolustuskyvyttömiin vanhuksiin kohdistuneesta aggressiosta oli epätosi. Näin ollen he olivat esittäneet varoituksen perusteeksi väitteitä, jotka he olivat tienneet vääriksi tai joita he ainakin ovat voineet varsin todennäköisesti pitää väärinä. Hallituksen jäsenet tuomittiin sakkorangaistuksiin.

Kärjäoikeus totesi lisäksi, että tietojen säilyessä hallituksen pöytäkirjassa on olemassa vaara, että siihen kirjatut tiedot pääsevät leviämään. Kärjäoikeus arvioi, että kunnianloukkausrikos voi olla käsillä, vaikka hallituksen kokouspöytäkirjojen julkisuus on rajoitettu. Kärjäoikeuden tuomion mukaan kunnianloukkausrikkoksen tunnusmerkistö oli jo täytynyt, vaikka osakkeenomistaja oli itse käsitellyt saamaansa varoitusta naapurustossa.

Tuomio ei ole lainvoimainen. Näin ollen johdopäätösten tekeminen ratkaisuun perustuen voi olla liian aikaista, mutta ratkaisu on mielenkiintoinen. Sen valossa on hyvin tärkeää huolehtia siitä, että yksilöitäessä varoituksen perusteita hallituksen kokouspöytäkirjaan sekä itse hallituksen varoitukseen, hallitus kiinnittää erityistä huomiota hallintaanoton perusteiden todenperäisyyteen, tarvittavaan todistamiseen ja tarkkaan kirjaamiseen.

On huomattava, että asunto-osakeyhtiölain mukaan varoitus voidaan eräissä poikkeustilanteissa joutua jopa julkaisemaan Virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä. Erityisesti tällöin on syytä huolellisesti pohtia varoituksen perusteiden kirjaamista, koska varoitus leviää laajalle ja ennaltamääräämättömälle joukolle ihmisiä.

Aki Rosén
varatuomari

KIINTEISTÖALAN OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Helsingin hovioikeus, 15.5.2014

Tuomio Nro 1023 / Dnro S 13/691
Liikaa perityn arvonlisäverovastikkeen palauttaminen

Perityistä arvonlisäverovastikkeista oli kertynyt ylijäämää, koska vastikkeita ei ollut käsitelty yhtiön kirjanpidossa tavalla, joka olisi mahdollistanut arvonlisäverojen vähentämisen. Yhtiö oli palauttanut liikaa perityt vastikkeet uudelle osakkeenomistajalle. Yhtiöjärjestyksessä ei ollut määräystä vastikkeen palautustilanteisiin, eikä asunto-osakeyhtiölaissa ole nimenomaista säännöstä yhtiövastikkeen palauttamisesta.

Hovioikeuden mukaan yhtiöjärjestyksessä ollut määräys osakkaiden kulloisenkin osakkeenomistajan velvollisuudesta maksaa ylimääräistä arvonlisäverovastiketta tuki sitä, että myös liikaa maksettu vastike oli palautettava palautushetkellä osakkeet omistavalle taholle. Hovioikeuden mukaan myös se, että yhtiö olisi voinut käyttää ylijäämän sen hetkisten osakkaiden hyväksi, tuki palautusvelvollisuuden kohdistumista osakkeet palautushetkellä omistavalle taholle. Tämän lisäksi edellisen osakkeenomistajan hallituksen ainoa varsinainen jäsen oli ollut yhtiön hallituksen jäsenenä myötävaikuttamassa yhtiökokouksen päätökseen, jonka perusteella vastikkeet oli palautettu uudelle osakkeenomistajalle

Koska edellinen osakkeenomistaja ei kyennyt osoittamaan millä tavalla menettely oli ollut tuottamuksellista, kärjäoikeus hylkäsi kanteen. Hovioikeus katsoi jääneen näyttämättä, että yhtiö olisi menetellyt yhtiöjärjestyksen vastaisesti tai muuten virheellisesti.

Helsingin hovioikeus, 29.11.2013

Tuomio Nro 3147 / Dnro S 12/3097

Lesken velvollisuus maksaa vastiketta.

Leskelle oli testamentissa määrätty asuntoon elinikäinen käyttö- ja hallintaoikeus siten, että lesken tuli maksaa

itse huoneiston yhtiövastike huoneiston hallinta- ajalta. Pesänjakaja oli tulkinnut tekemässään oikaisupäätöksessä testamenttia siten, että testamentin tekijän tahtona oli katsottava olleen, että yhtiövastikkeella tarkoitettiin hoitokululuonteisia kustannuksia, mutta ei sen sijaan peruskorjausluonteisia kustannuksia. Pesänjakaja oli päätöksessään katsonut silloisen korvausmäärän olevan 950 euroa kuukaudessa. Oikaisupäätöstä ei oltu moitittu. Taloyhtiön perimän vastikkeen määrä oli kuitenkin noussut, mutta leski oli maksanut tästä huolimatta vastiketta pesänjakajan leskelman mukaisesti ja joskus jopa tätä vähemmän.

Taloyhtiön perimässä vastikkeessa ei oltu erotettu sitä, mikä osa vastikkeesta oli hoitokulu- ja mikä peruskorjausluonteista. Lesken poika vaati kanteella sen vahvistamista, että kyseessä olevan huoneiston käyttöarvoksi vahvistettaisiin huoneiston käytöpää vuokraa vastaava määrä, tai ainakin vastikkeen määräksi kaikkien taloyhtiölle maksettavien vastikkeiden yhteismäärä. Tämän lisäksi hän vaati leskeltä perusteettoman edun palautuksena eräitä lesken vastikkeesta tekemiä vähennyksiä.

Vahvistuskanne hylättiin, koska pesänjakajan tekemää päätöstä ei oltu moitittu perintökaaren edellyttämässä kuuden kuukauden määräajassa. Siten pesänjakajan tekemä päätös oli tullut lainvoimaiseksi. Leski määrättiin kuitenkin palauttamaan perusteettomana etuna maksetuista vastikkeista tehdyistä vähennyksistä se osa, minkä katsottiin olleen luonteeltaan hoitokulujen kattamiseksi kuuluvaa vastiketta.

Turun hovioikeus, 11.4.2014

Tuomio Nro 14/116434 / Dnro R 13/1565
Lumenputoaminen kuolemantuottamus

Kysymys siitä, olivatko huoltoyhtiön 3 työntekijää, taloyhtiön isännöitsijä

ja hallituksen puheenjohtaja aiheutaneet huolimattomuudellaan A:n kuoleman laiminlyömällä huolehtia yhtiön omistaman rakennuksen kattoalueiden puhtaanapidosta tai muutoin toimia niin ettei vaaratilanteita synny. A oli esitetyn näytön perusteella kulkenut todennäköisesti reuna-kivetyksellä joustavan varoitushauhan myötäisesti siten, että hänen kulkureittinsä oli mahdollisesti ollut osittain eristetyn jalkakäytävän puolella. Taloyhtiön katolta pudonnut jää oli osunut A:ta päähän, minkä seurauksena tämä oli kuollut.

Kattolumien tarkkailu oli ulkoistettu huoltoyhtiölle, jonka tuli sopimuksen mukaan järjestää tarvittaessa varoitukset yhtiön katu- ja piha-alueelle sekä ilmoittaa lumen pudotustarpeesta isännöitsijälle. Hovioikeus tulkitsi huoltosopimusta siten, että kattolumien tarkkailulla tarkoitettiin sekä räystäällä että katon lappeella olevien kattolumien tarkkailua. Hovioikeuden mukaan taloyhtiön siirrettyä vastuun turvallisuusveloitteen täyttämisestä kattolumien osalta huoltoyhtiölle, isännöitsijän ja hallituksen puheenjohtajan tuli voida luottaa siihen, että huoltoyhtiö suorittaa tarkkailun huolellisesti.

Huoltoyhtiö oli järjestänyt varoituksen yhtiön alueelle siten, että varoitusnauhalinja oli kulkenut rakennuksen sivustalta liikennemerkin ja liikennevalotolpan välillä muodostaen reuna-kivetykseen nähden lähes suoran linjan. Vaikka rakennuksen käyttäjille ja sen läheisyydessä liikkuville varoitukseksi järjestetyt puomit ja varoitusnauhat eivät ole estäneet jalkakulkijan kulkua katolta putoavan jään vuoksi vaarallisella alueella, puomit ja varoitus olivat olleet riittävä varoitus siitä, että lunta tai jäätä saattoi pudota katolta jalkakäytävälle.

Hovioikeus totesi, että jalkankulkijan oli tullut varoituksen johdosta käsitellä, ettei varoitusnauhan ulkopuolelle jäänyttä reunakivetystä voinut

käyttää turvallisesti kulkureittinä. Siten kulkiessaan reunakivetystä pitkin, jalkankulkija oli kulkenut varoitulla alueella. Huoltoyhtiö ei myöskään voinut ilman viranomaisten lupaa asentaa varoitushauhoja ajoradan puolelle, joten putoavasta jäästä ja lumesta aiheutunut vaara-alue oli merkitty niin laajaksi kuin se oli kyseessä tilanteessa voitu kohtuudella tehdä. Hovioikeus piti jalkakäytävän eristämistä puomein ja varoitushoin huolellisesti järjestettynä. Koska kattolumien tarkkaileminen sekä kattolumen pudotustarpeesta ilmoittaminen oli siirretty huoltoyhtiölle ja kun jalkakäytävälle tapaturmapäivänä huoltoyhtiön toimesta toteutettu jalkakäytävän eristäminen oli toteutettu asianmukaisesti, hallituksen puheenjohtajalta ei voitu huolellisuusvelvollisuuden noudattamiseksi edellyttää, että hänen olisi tullut ryhtyä välittömiin toimenpiteisiin katon puhdistamistarpeen tarkistamiseksi tai pudotustyön tilaamiseksi. A:n kuoleman oli ollut seurausta vallinneista olosuhteista ja varoituksen järjestäminen huomioon ottaen siten yllätyksellinen, että kysymys oli ollut tapaturmasta. Hovioikeus hylkäsi isännöitsijää ja hallituksen puheenjohtajaa vastaan nostetut syytteet. Kärjäoikeus oli aiemmin hylännyt syytteet huoltoyhtiön työntekijöiden osalta eikä syyttäjä valittanut hovioikeuteen. Tuomio on lainvoimainen.

Turun hovioikeus, 2.4.2014

Tuomio Nro 455 / Dnro S 13/1529
Hallintaanottovaroituksen tiedoksi antaminen

Osakkaan katsottiin saaneen hallituksen varoitus tiedoksi ASOYL 8:3 §:n 2 momentissa tarkoitetulla muulla todistettavalla tavalla, kun taloyhtiö osoitti lähettäneensä varoituksen osakkaan asioita hoitavalle juristille. Asiassa ei ollut merkitystä sillä, että kyseinen juristi ei ollut oikeudenkäymiskäärren 11:16 §:n tarkoittamalla tavalla valtuutettu asiamies, koska tieto oli tästä huolimatta taloyhtiön antaman näytön

perusteella tavoittanut osakkaan juristin lähettämän sähköpostiviestin välityksellä.

Vaasan hovioikeus, 7.5.2014

Tuomio Nro 370 / Dnro S 13/607
Kunnossapitovastuu kylpyhuoneen vesivahingosta

Huoneiston aikaisempi osakkeenomistaja oli poistanut kylpyhuoneesta ammeen sillä seurauksella, että lisääntynyt kosteusrasitus oli aiheuttanut vesivahingon. Muutostyötä ei ollut tehty yhtiön valvonnassa. Osakkaan muutostyö oli tehty yksinkertaisesti poistamalla kylpyamme ja kaakeloimalla tila erillistä vedeneristystä käyttämättä. Koska muutostyön yhteydessä kylpyhuonetilan vedeneristystä ei ollut parannettu tai uusittu lisääntyvää kosteusrasitusta vastaavasti, muutostyö oli tehty virheellisesti. Aiheutunut vaurio oli siten syy-yhteydessä aikaisemman osakkaan toteuttamaan kylpyammeen poistamiseen.

Taloyhtiön rakennus oli rakennettu rakentamisaikaisten rakennusmääräysten ja -tason mukaisesti. Alkuperäinen rakenne oli ollut alkuperäisessä asussaan toimiva, koska valtaosa suihkuvedestä oli poistunut ammeesta suoraan viemäriputkistoon ja roiskevesi oli kuivunut haihtumalla kastelematta lattiarakennetta haittaa aiheuttavalla tavalla. Sillä, että kylpyhuoneen alkuperäinen rakenne ja asu ei täysin vastannut nykyisiä peseytymistottumuksia ei vaikuttanut yhtiön vastuuseen kymmeniä vuosia vanhan kylpyhuoneen kunnosta. Siten osakkaalla ei ollut oikeutta saada yhtiöltä korvausta suorittamistaan korjaustojenpiteistä. Vastuukysymystä harkitessaan hovioikeus viittasi korkeimman oikeuden tapaukseen KKO 2009:60.

Turun hovioikeus, 14.5.2014

Tuomio Nro 582, Dnro S 13/1186
Isännöitsijän työsuhteen irtisanomisen

Isännöitsijä oli mm. laiminlyönyt

huolehtia asiakasyhtiöiden pöytäkirjojen, kansioiden ja muiden asiakirjojen asianmukaisesta järjestämisestä. Pöytäkirjoista oli puuttunut allekirjoituksia ja asiakasyhtiöiden laskuja ei oltu maksettu ajallaan. Isännöitsijä ei ollut myöskään suorittanut työsopimuksessa edellytettyä isännöitsijän ammattitutkintoa, minkä lisäksi ainakin yksi asiakasyhtiö oli vaatinut isännöitsijän vaihtoa. Isännöitsijä oli lisäksi nostanut perusteettomasti palkkioita kokouksista ja tarkastuksista vastoin annettuja ohjeita. Kokousmenettelyissä oli ollut puutteita ja yhtiöiden energiatodistuksia oli tekemättä. Isännöitsijälle oli annettu työsopimuslain 7:2 §:n mukainen varoitus, eikä tämä ollut korjannut menettelyään. Kärjäoikeus katsoi, että työnantajalla on ollut asiallinen ja painava peruste irtisanoa isännöitsijän työsuhde. Hovioikeus ei muuttanut kärjäoikeuden tuomiota.

Helsingin hovioikeus, 18.6.2014

Tuomio Nro 1282, Dnro S 12/2386
Yhtiön korvausvelvollisuus huoneiston yhteydessä olevan tilan käytöstä

Tapauksessa oli kyse siitä, oliko yhtiö velvollinen suorittamaan korvausta osakkaalle asuinhuoneiston yhteydessä sijaitsevan tilan käytöstä lämmönjakahuoneena. Yhtiöjärjestyksen mukaan kaikkien huoneistojen huoneistoselitelmä oli samanlainen. Kaikkiin muihin paitsi riidan kohteena olevaan huoneistoon kuului lämmönjakahuoneen kokoiset autotallit. Kaikista huoneistoista perittiin saman suuruista vastiketta. Huolimatta siitä, että riidan kohteena olevaa tilaa ei ollut määrätty yhtiöjärjestyksessä yhtiön hallintaan kuuluvaksi, tilan tosiasiallinen käyttö 60 vuoden ajan, yhtiön käytäntö suorittaa huoneiston omistajalle vuosittainen korvaus kompensoimaan yhtiövastiketta, yhtiön pyrkimys saattaa yhtiöjärjestys tosiasiallista tilaa vastaavaksi ja kantajan oma tietoisuus tilan käytöstä ja sen vaikutuksista hänen omistamansa huoneiston yhtiönvastikkeen määrään olivat seikkoja, jotka kärjäoikeuden mukaan osoittivat, ettei tila kuulunut osakashallintaan. Hovioikeus ei muuttanut kärjäoikeuden tuomiota.

Helsingin hovioikeus, 7.11.2014

Tuomio Nro 2138, Dnro S 14/405
Osakkaan oikeus asentaa allas piha-alueelle

Osakas ja rakennuttaja, 2014

Osakas oli rakennuttanut hallinnassaan olevan huoneiston takapihalle sähkölämmitteisen maahan upotettavan tilavuudeltaan n. 3000 litran lasikuitualtaan, jota varten ei ollut pyydetty yhtiön lupaa. Yhtiöjärjestyksen mukaan piha-alueet eivät kuulu neet osakashallintaan, mutta yhtiössä oli hyväksytty mm. terassien rakentaminen sillä edellytyksellä, ettei niihin liity sähkö eikä vesi. Yhtiökokous oli päättänyt, että allas tulee poistaa koska sen katsottiin olleen pysyvä rakennelma ja sen asennus oli vaatinut merkittävää kaivamista. Osakas ei ollut moittinut päätöstä. Kärjäoikeuden mukaan kyseisessä allasrakennelmassa oli kysymys muutostyöstä siitä huolimatta, että lasikuituosaa oli liikuteltavissa. Näin ollen osakkaalla ei lähtökohtaisesti ollut oikeutta tehdä muutostyötä ilman yhtiön lupaa. Kärjäoikeus katsoi, että yhtiön päätös altaan poistamisesta ei loukannut osakkaan yhdenvertaisuutta, koska alueen maapohjan rakenteesta johtuen altaan mahdollinen vesivahinko olisi voinut johtaa veden valumiseen yhtiön rakennusten alle. Allas määrättiin poistettavaksi. Hovioikeus ei muuttanut kärjäoikeuden tuomiota.

Helsingin hovioikeus, 23.9.2014
Tuomio Nro 1798, Dnro S 13/2545
Hoito- vai pääomavastike

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä perittiin pääomavastiketta, joka käsitti ”yhtiön kiinteistön hankintakustannusten ja rakennusaikaisten muiden menojen kattamiseksi yhtiölle otettujen pitkäaikaisten lainojen eli kiinnelainojen korot, indeksikorotukset ja kuoletukset ja muut sanotuista lainoista aiheutuvat kustannukset” hoitovastiketta, joka käsitti ”kaikki muut yhtiön kustannukset lukuun ottamatta lämminvesikustannuksia”.

Yhtiöjärjestyksen mukainen hoitovastike

Yhtiössä oli aikaisemmin katettu pitkäaikaiset menot pääomavastikkeella. Yhtiöjärjestyksen sanamuodon mukaisesti pääomavastikkeella ei katettu remonttien kustannuksia, vaikka remontti käytännössä tarkoittaisi kiinteistön perusparannusta tai uudistusta ja sen kustannukset olisivat merkittävät. Siten viitaten tapaukseen KKO 2009:22 kärjäoikeus katsoi, että yhtiöjärjestyksen vastikesäännöstä ei tullut tulkita laajentavasti, vaan sanamuodon mukaisesti. Yhtiö sai päättää remontin rahoittamisesta hoitovastikkeen määräytymisperusteen mukaisesti siten, että vastike määräytyi kaikilla osakkailla yhtäläisesti pinta-alaan perustuvana. Hovioikeus ei muuttanut kärjäoikeuden tuomiota.

Turun hovioikeus, 7.2.2014
Tuomio Nro 334 / Dnro S 13/1271
Parvekelasien asentaminen vastike-rahoitteisesti

Parvekelasien asentaminen vastike-rahoitteisesti

Asunto-osakeyhtiön rakenteiden suojaaminen parvekelaseilla katsottiin olleen kaikkien osakkeenomistajien edun mukainen eikä parvekelasituksen mukanaan tuoma hyöty suhteessa kustannuksiin tuottanut muille osakkeenomistajille epäoikeuttetua etua parvekkeettomien osakkeenomistajien kustannuksella. Siten yhtiökokouksen päätös jakaa kustannukset vastikeperusteen mukaisesti kaikkien osakkaiden kesken ei ollut pätemätön tai loukannut osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Vaasan hovioikeus, 25.6.2014
Tuomio Nro 506 / Dnro S 14/127
Huoneiston hallintaan ottaminen

Huoneiston hallintaan ottaminen

Toiminimi ei ollut ASOYL 8:3 §:n tarkoittama vuokralainen tai muu käyttäjä eikä ylipäättään oikeushenkilö. Osakas ja hänen hallitsemansa toiminimi olivat yksi ja sama oikeussubjekti eivätkä toisistaan erillinen oikeussubjekti. Siten varoitusta tai ylimääräistä yhtiökokouksen päätöstä ei tarvinnut antaa erikseen tiedoksi toiminimelle.

Helsingin hovioikeus, 12.5.2014

Tuomio Nro 976 / Dnro S 12/1360
Lunastus, mm. määräajan laskeminen

Ilmoitus osakkeiden siirtymisestä

Ilmoitus osakkeiden siirtymisestä oli toimitettu isännöitsijälle ja kiinteistösihteerille sähköpostilla klo 16:08. Isännöitsijätoimisto oli sulkeutunut 16:00 ja viesti havaittiin vasta seuraavana päivänä. Hovioikeus katsoi, että lunastamiselle alkanut määräaika lähti kulumaan siitä hetkestä, kun viesti on ollut vastaanottolaitteessa käsiteltävässä muodossa isännöitsijätoimistossa eikä siitä hetkestä, kun se on tosiasiassa havaittu. Oikeuden mukaan tilanne olisi kuitenkin eri, jos kyseessä oleva ilmoitus tehdään taktikoiden esimerkiksi kello 23:59 tai ennen juhlapyyhiä. Siten tässä tapauksessa lunastusaika oli alkanut sillä hetkellä kun sähköposti oli saapunut isännöitsijälle.

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan

lunastusvaatimus oli esitettävä kirjallisesti. Lunastaja oli kuitenkin tehnyt yksilöidyn ja todisteellisen suullisen vaatimuksen kiinteistösihteerille. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säädetty lunastusvaatimukselle määrämuotoa, minkä lisäksi lain 2 luvun 5 §:n 2 momentin 5 kohdan säännös oli pakottavaa lainsäädäntöä. Siten lunastusvaatimus voitiin esittää suullisesti yhtiöjärjestyksen määräyksestä huolimatta.

Vaikka kiinteistösihteerillä ei ollut

yhtiön nimenkirjoitusoikeutta, oli isännöintiyrityksen lunastusasiat kuuluneet kiinteistösihteerin hoidettavaksi. Isännöitsijä oli myös ilmoittanut osakkaiden ostajalle, että lunastusasiaa yhtiössä hoitaa kiinteistösihteeri. Koska lunastusta koskevat määräajat olivat hovioikeuden mukaan tarkoin säänneltyjä, oli tärkeää, että isännöitsijätoimistoissa oli jatkuva valmius ottaa vastaan lunastusta koskevia vaatimuksia ja ilmoituksia myös silloin, kun isännöitsijä ei ole paikalla. Näillä perusteilla katsottiin, että kiinteistösihteerillä oli valtuus ottaa vastaan lunastusilmoituksia. Tuomio ei ole lainvoimainen.

KHO 2014:73

Seinän läpi kantautuvien äänien terveyshaitta

Asuinrakennuksen seinän huono

ääneneristävyys ei sellaisenaan ollut terveydensuojelulaissa tarkoitettu terveyshaitta. Asiakirjoista ei ilmennyt ilmeääneneristävyyslukua koskevien mittausten lisäksi muita mittauksia tai selvityksiä, joiden perusteella olisi arvioitu huoneiston normaalista asuiskäytöstä aiheutuvaa melutasoa toisessa asuinhuoneistossa tai saatu muuta selvitystä terveyshaittaa aiheuttavista tilanteista. Asiassa terveyshaitasta saadun selvityksen perusteella asunto-osakeyhtiötä ei voitu terveydensuojelulain 27 §:n mukaisesti velvoittaa parantamaan huoneistojen välisen seinän ilmeääneneristävyyttä. Terveydensuojelulain 32 §:n 1 momentin (763/1994) nojalla annetusta asumisterveysohjeesta ilmeni, että kyse on ohjeista eikä määräyksistä. Tällaisena asumisterveysohje ei ollut oikeudellisesti sitova. Siinä esitetty voitiin kuitenkin osaltaan ottaa yksittäistä asiaa ratkaistaessa selvityksenä huomioon.

KHO 2014:17
Hissien rakentamista koskeva kaavamuutos

Kaupunginvaltuuston hyväksymä ase-

makaavan muutos koski yhdeksää tonttia Helsingin Kruununhaan kaupunginosassa. Tonteilla sijaitsevissa kerrostaloissa oli yhteensä 28 kulttuurihistoriallisesti arvokasta porrashuonetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli suojella kulttuurihistoriallisesti merkittävät asuin kerrostalot ja samalla parantaa niiden esteettömyyttä. Tavoitteena oli esittää mahdollisuudet hissien rakentamiseen siten, että arvokkaat porrashuoneet voitiin säilyttää.

Selvitykset osoittivat, että asemakaavassa arvokkaiksi osoitetuilla porrashuoneilla oli maankäyttö- ja

rakennuslain 54 §:n 2 momentissa tar-

koitettuja rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Selvitykset osoittivat myös, että hissien toteuttamiseen oli muitakin tapoja kuin niiden sijoittaminen arvokkaisiin porrashuoneisiin.

Asemakaavan muutoksen lainmukai-

suutta arvioitaessa keskeinen merkitys oli asemakaavassa annetuilla kaavamääräyksillä. Asemakaavassa oli ensin annettu yleinen määräys, jonka mukaan rakennusta tai sen osaa ei saanut purkaa eikä siinä saanut tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Tämän jälkeen asemakaavassa oli annettu erityinen hissin rakentamista koskeva määräys, jonka mukaan hissien rakentaminen sallittiin porraskäynteihin, mikäli se oli teknisesti mahdollista. Määräyksen mukaan hissit oli toteutettava rakennusteknisesti siten, että ne sopivat mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Tämä määräys koski myös kaavassa arvokkaiksi osoitettuja porrashuoneita.

Lisäksi asemakaavassa oli annettu

määräys, jonka mukaan korjaustöiden lähtökohtana tuli ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyöksyt sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaitteet, lattia-, seinä- ja kattopinnot, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytettiin. Tämä määräys koski kuitenkin korjaustöitä, eikä siinä mainittu hissin rakentamista.

Asemakaavan muutos mahdollisti

siten hissin rakentamisen myös kaavassa selvitysten perusteella arvokkaiksi osoitettuihin porrashuoneisiin. Kaavassa annetut määräykset huomioon ottaen ei voitu varmistua siitä, että lainmukainen tasapaino rakennetun ympäristön arvojen ja esteettö-

myyden välillä oli rakennuslupa-

menettelyä varten saavutettu. Asemakaavan muutos ei näiltä osin täyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Vapaalla

Vapaalla astumme mielikuvituksemme saattelemina ympäri maapalloa. Kukin meistä viettäisi silloin aikaa kuvan osoittamassa paikassa. Minne sinä lähtisit?



Kiinteistöalan vankkaa juridista osaamista

Palvelumme asunto- ja kiinteistöyhtiöille

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

Palvelumme yritysasiakkaille

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

Palvelumme henkilöasiakkaille

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

Tarvitset vain yhden koordinaatin

Meiltä saat asiantuntijan ratkaisun, sillä juristeillamme on monipuolinen kokemus kiinteistöalan juridiikan ja työsuhdeasioiden hoitamisesta. Tämä luo varman pohjan osaamiselle, jonka perusteella me tarjoamme palveluamme kaikissa kiinteistöihin, asumiseen, toimitiloihin, rakentamiseen, työsuhteisiin ja ympäristöön liittyvissä juridisissa kysymyksissä. Meidän koordinaattimme löydät täältä: tutustu samalla palveluihimme uusituilla kotisivuillamme **kak-laki.fi**.



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Eteläranta 12, 00130 Helsinki

Käyntiosoite 1.4.2015 alkaen Unioninkatu 13, 7. krs

Puh. (09) 5860 750

Fax (09) 5860 7511

www.kak-laki.fi

60°9'57.174"N, 24°57'8.311"E

60°7'25"N, 024°24'20"E

60°12'48.7"N, 024°45'16.20"E

60°22'35"N, 24°45'9.24"E

60°17'40"N, 025°02'25"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°24'10"N, 25°1'45"E

60°17'40"N, 025°02'25"E

60°10'15"N, 024°56'15"E

60°9'77"N, 024°54'136"E

60°17'889"N, 025°02'439"E