

K|A|K

KIINTEISTÖJURIDIKAN AJANKOHTAISKATSAUS 2021



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
ASIANAJOTOIMISTO

**Huolellinen toiminta
pelasti taloyhtiön
vahingonkorvauksilta**

**Asuntojen tiedot yhteen
paikkaan – Tervetuloa
huoneistotietojärjestelmä**

**Urakkasopimusten viisi
tyypillistä virhettä ja
vinkit niiden välttämiseksi**

Kiinteistöjuridiikan ajankohtaiskatsaus 2021

4 TOIMITUSJOHTAJAN TERVEHDYS

6 POIMINTOJA PYKÄLÄVIIDAKOSTA

Ajankohtaista lainsäädännössä

8 NÄKÖKULMA

Erillisvastikkeiden aikakausi

ASUNTO- JA KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT

10 ASiantuntijan katsaus

Taloyhtiö poikkeusoloissa

14 CASE

Huoolellinen toiminta pelasti taloyhtiön vahingonkorvausvaatimuksilta

18 KYSY TALOYHTIÖSTÄ

Mikä on taloyhtiön rooli asunto-osakkeen lunastusmenettelyssä?

ASUMINEN

20 ASiantuntijan katsaus

Taloyhtiön keinot osakkaiden maksuvaikeuksissa

24 CASE

Metron tulo uudistaa asukaspysäköinnin

28 DEBATTI

Kuka vastaa ikkunan kunnossapitovastuusta – taloyhtiö vai osakas?

30 AJASSA

Tervetuloa huoneistotietojärjestelmä

36 TIESITKÖ, ETTÄ...?

Taloyhtiö voi hakea energia-avustusta korjaushankkeisiinsa

RAKENNUTTAMINEN

38 ASiantuntijan katsaus

Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus rakennusurakassa

42 CASE

Taloyhtiö luovutti vuokratontistaan osan rakennusliikkeelle

46 VIISI VINKKIÄ

Urakkasopimusten viisi tyypillistä virhettä ja vinkit niiden välttämiseksi



KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA

48 ASIAANTUNTIJAN KATSAUS

Tietosuojan rooli kirkastuu

52 CASE

Bernerin arvotalo palautetaan asuinkäyttöön

56 VIININ VIEMÄÄ

Kolmen intohimoisen viininharrastajan suosikset lasiin vuonna 2021

57 VUODEN NUORI TAITEILIJÄ 2020

Kuvataiteilija Jaakko Hukkasen työt ilmentävät värien vuoropuhelua



58 PÅ SVENSKA

Bolagsstämman på distans – en ny utmaning för husbolagen

Hyresgivarens inspektion av hyreslägenheten

Konkurrensutsättning av husbolagets entreprenader

65 SEURAA MEITÄ

Osallistu keskusteluun

66 MOIKATAAN, KUN TAVATAAN

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen ja Kanerva Oy



K|A|K

Helsinki

Unioninkatu 13
00130 Helsinki
029 360 1100

–

Tampere

Koskikatu 7 A 1
33100 Tampere
029 360 1200

–

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy on Suomen johtava kiinteistöalan juridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto. Tuemme asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä, kiinteistöalan yrityksiä, yhteisöjä ja säätiöitä sekä yksityishenkilöitä kaikissa oikeudellista asiantuntemusta vaativissa tilanteissa. Toimistomme sijaitsevat Helsingissä ja Tampereella, mutta palvelemme asiakkaitamme koko maan laajuisesti.

–

Seuraa meitä:



@KAKLAKI



@AAtoimistoKAK



@kuhanenasikainenkanerva



Kuhanen | Asikainen | Kanerva

www.kak-laki.fi

–

Julkaisun suunnittelu ja toteutus
Taskut Communications Oy

Julkaisun paino Grano

Julkaisu on painettu
FSC-sertifioidulle paperille

Katse tulevaan

Viime vuosi ja alkanut vuosi ovat olleet todellisia poikkeusolosuhteiden aikoja. Onneksi taloyhtiöt ja kiinteistöyhtiöt ovat ehkä yllättävänkin hyvin selvinneet vaikeista ajoista. Korjaushankkeita on toteutettu ja toteutetaan, yhtiökokouksia on saatu pidettyä ja pidetään uusien teknisten apuvälineiden sekä etä- ja ennako-osallistumisen avulla. Tämä on saattanut osaltaan lisätä osallistujien määrää.

Juridisia ongelmia päätöksenteossa ja äänestystilanteissa on toki ollut ja esimerkiksi etukäteen annettujen kirjallisten kannanottojen suhteuttaminen kokouksessa mahdollisesti esitettyihin asioihin ja muutosesityksiin on osoittautunut joskus kinkkiseksi. Kiinteistösijoittamisen puolella on puolestaan ollut vaikeuksia, kun liiketoilille on jouduttu myöntämään vuokrahyvityksiä. Todennäköistä on, että maksuvaikeudet lisääntyvät edelleen, mikä vaikuttaa niin vuokra- kuin vastiketuottoihin.

Asianajotoimistomme on omalta osaltaan pärjännyt ja pärjää hienosti. Toimeksiantoja on saatu ennätysmäärin ja alkuvuosikin näyttää varsin lupaavalta. Olemme tästä asiakkaillemme syvästi kiitollisia ja pyrimme uusitun strategiamme mukaisesti vahvistamaan ja laajentamaan osaamistamme kiinteistöjuridiikan eri alueilla. Näin voimme entistäkin paremmin palvella laajenevaa asiakaskuntaamme.

Lisääntynyt kotonaolo on todennäköisesti lisännyt asuinrakennusten veden- ja sähkönkulutusta ja tehokkaille laakakaistaliittymille on ollut kova tarve. Ikuisuuskyseminen onkin vastikkeiden ja yhtiön menojen oikeudenmukainen jakaantuminen osakkaiden kesken. Esimerkiksi juuri vedenkulutus ja sen oikeudenmukainen laskuttaminen on aiheuttanut yllättävänkin pahoja riitoja joissakin taloyhtiöissä. Energiätehokkuusdirektiivi ja siihen liittyvä kansallinen lainsäädäntö on tuonut lisääntyviä vaatimuksia hyödykkeiden mittaamiseen. Käsittelemme tarkemmin tähän liittyviä juridisia ja periaatteellisia kysymyksiä sivulla 8.

Vuosittain ilmestyvä julkaisumme on kokenut uudistuksen niin ulkoasunsa puolesta kuin sisällöllisesti. Esittelemme nyt juridisiin kysymyksiin liittyvää asiantuntijatietoa vaihtelevien, mutta toivottavasti mielenkiintoisten juttutyyppeiden kautta. Lisäksi sivuilla 56–57 annamme asiantuntijapainotteisen tiedon rinnalle viinivinkit vuodelle 2021 sekä esittelemme Vuoden nuori taiteilija 2020 -valintamme, kuvataiteilija Jaakko Hukkasen.

Oikein hyvää alkanutta vuotta ja olethan rohkeasti yhteydessä toimistoomme ja sen asiantuntijoihin kaikissa kiinteistöjuridiikan asioissa.

KAI HAARMA
Toimitusjohtaja, asianajaja



Poimintoja pykäläviidakosta

Sähköautojen latauspisteitä koskeva laki

Eduskunta hyväksyi 16.10.2020 lain, jolla säädetään taloyhtiöiden velvollisuudesta asentaa sähköajoneuvojen latauspistevalmiuksia.

Lain mukaan uuteen tai laajamittaisesti korjattavaan asuinrakennukseen, jossa on yli neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste. Latauspistevalmius voidaan toteuttaa sähköajoneuvojen latauspisteitä varten tehtävällä kaapeloinnilla tai putkituksella siten, että kaapeloinnin asentaminen on myöhemmin mahdollista.

Laajamittaisella korjaushankkeella tarkoitetaan hanketta, joissa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien. Hallituksen esityksessä mainitaan laajamittaisina korjauksina remontit, jotka sisältävät julkisivun remontoimisen, ikkunoiden uusimisen sekä yhden tai useamman teknisen järjestelmän korjauksen.

Olennaista on lisäksi se, että laajamittaisen korjauksen yhteydessä korjataan myös pysäköintipaikkoja tai pysäköintipaikkojen tai rakennuksen sähköjärjestelmää. Laki ei edellytä latauspisteiden asentamista asuinrakennuksiin, vaan ainoastaan latauspistevalmiuksien asentamista.

Velvoitteet koskevat myös pieniä taloyhtiöitä, joilla voi olla jo entuudestaan ongelmia korjaushankkeiden rahoittamisen ja lainansaannin osalta. Korjaushankkeiden yhteyteen asetettavat lisävelvollisuudet saattavat entisestään vaikeuttaa remonttien rahoittamista ja niiden toteuttamista. Pakollisten remonttien kustannukset tulevat siis nousemaan, kun samalla on täytettävä lain asetamat velvollisuudet latauspistevalmiuksien osalta. Vaikeuksia saattaa muodostua arvioinnissa myös siitä, onko kyseessä laajamittainen korjaushanke, sillä lain määritelmä jää tulkinnanvaraiseksi. Laisa on lisäksi säännökset muiden kuin asuinkäytössä olevien rakennusten velvollisuuksista latauspisteiden tai latauspistevalmiuksien asentamiselle.

Vesimittarit taloyhtiöissä

Eduskunta hyväksyi 3.11.2020 lait energiatehokkuuslain sekä asunto-osakeyhtiölain ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta.

Energiatehokkuuslain muuttamista koskevan lain keskeisenä päämääränä on luoda edellytykset energiatehokkuutta parantavien ja energiansäästöä aikaansaavien päätösten tekemiselle energian mittausta, laskutusta ja energiankäyttöön liittyvän palautetiedon antamista sääntelemällä. Asumista sääntelevien lakien muutoksilla pyritään asuinrakennuksissa tapahtuvan veden kulutuksen systemaattiseen mittaamiseen sekä siihen, että veden kulutuksesta laskutetaan toteutuneen kulutuksen perusteella. Jatkossa taloyhtiöihin asennettavien vesimittarien tulee olla lisäksi etäluettavia. Näkökulman tälle muutokselle tarjoaa **Kai Haarma** kirjoituksessaan tämän julkaisun sivulla 8.

Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeen selvittäminen

Oikeusministeriö on selvittänyt 10 vuotta voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain mahdollisia muutostarpeita. Ehdotettujen muutosten pohjalta on tehty arviomuistio, jonka kommentointiaika päättyi tammikuussa. Lausuntokierroksen tarkoituksena oli selvittää, mitkä ovat mahdolliset kehitystarpeet, miten merkittäviä ne ovat, miten ne liittyvät hallitusohjelman toteuttamiseen, millä keinoilla ja missä aikataulussa tarpeet voidaan toteuttaa. Lausuntopalautteen pohjalta arvioidaan mahdollisen lainvalmistelutoimeksiannon tarvetta sekä sen sisältöä.

Hallitusohjelman toteuttamiseksi ehdotetut muutokset sekä periaatteellisesti tärkeät ehdotukset pyritään toteuttamaan jo kuluvalle vaalikaudella, ja ne liittyvät mm. yhteisöllisen asumisen ekologisen kestävyuden edistämiseen ja osuustoiminnalliseen asumiseen. Hallitusohjelmaa tukevana muutoksina on nostettu esiin ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumisen helpottamiseen

liittyvät ehdotukset. Periaatteellisesti tärkeinä on pidetty teknisen kehityksen sekä verkkopalveluiden kehityksen hyödyntämiseen liittyviä ehdotuksia, kuten yhtiökokousten etäosallistumista ja verkkokokouksen järjestämistä sekä digitaalisten asiakirjojen ja sähköisen viestinnän käyttöä helpottavat muutokset.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus jatkuu. Lakiehdotuksen on tarkoitus lähteä lausuntokierrokselle alkuvuodesta 2021, minkä jälkeen saatujen lausuntojen perusteella lakiehdotusta viimeistellään. Käännöstöiden ja laintarkastuksen jälkeen hallituksen esitys on tarkoitus saada eduskuntakäsittelyyn keväällä 2022.

Ympäristöministeriössä valmisteltavana olevan uuden maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on ottaa huomioon kehittämistarpeet, jotka ovat aiheutuneet muun muassa alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen tulevaisuuden haasteista, muuttuvasta toimintaympäristöstä ja aluehallinnon rakenteiden muutoksista. Ilmiöt, kuten ilmasto- ja energiakysymykset, aluerakenteen erilaistuminen, digitalisaatio, kaupungistuminen, liikkumisen murros ja muutokset hallintorakenteissa, ovat aiheuttaneet maankäyttö- ja rakennuslain toimintaympäristöön merkittäviä muutoksia, joita uudella lailla pyritään taklaamaan.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttaminen

Siirtymävaihe 2019 käyttöön otetussa huoneistotietojärjestelmässä jatkuu. Järjestelmään tullaan keräämään tiedot osakehuoneistoista, niiden omistuksista sekä panttauksista. Tietojen siirtäminen huoneistotietojärjestelmään tapahtuu kahdessa vaiheessa, joista ensimmäisenä on taloyhtiöiden osakeluetteloiden siirto huoneistotietojärjestelmään, jonka ylläpidosta vastaa Maanmittauslaitos. Tämän jälkeen osakehuoneistoille haetaan sähköisiä omistuksen ja panttauksen rekisteröintejä.

Lue lisää rekisteriin siirtymisestä tämän julkaisun sivulta 30 löytyvästä pääjutusta, jossa varatuomari **Jaana Sallmén** huomioi siirtymävaiheeseen liittyviä juridisia kysymyksiä ja rooleistaan prosessissa kertovat myös maa- ja metsätalousministeriön lainsäädäntöneuvos **Susanna Paakkola** sekä Maanmittauslaitoksen johtaja **Antti Kosonen**. ●

Kuva Nina Kaverinen



Erillisvastikkeiden aikakausi

”

Lakimuutoksen
myötä käyttöveden
laskutuksen on
useissa yhtiöissä
perustuttava
mitattuun
kulutukseen.

”

Kulutukseen perustuva hyödykkeiden laskutus on perusteltu kehityssuunta, sanoo Kai Haarma.

Lähtökohtaisesti asunto- ja keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä kulut jaetaan osakkeenomistajille ja heiltä peritään yhtiövastiketta perustuen huoneistojen pinta-alaan joko suoraan tai osakelukumäärien kautta. Mitä isompi asunto tai liiketila, sen isommalla osuudella kyseiset osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön menojen kattamiseen. On selvää, että kaavamainen kustannusten jakautuminen ei juuri koskaan kohtele osakkaita yhdenvertaisesti. Toisaalta jokaisen yksittäisen kulun jakaminen sen perusteella, miten osakas siitä hyötyy, on täysin mahdotonta.

Nähdäkseni on kuitenkin tapahtumassa suuntausta vastikkeiden ja vastikeperusteiden eriytymiseen. Tästä esimerkkinä voidaan todeta paitsi jo perinteinen jako hoitovastikkeeseen ja pääomavastikkeeseen, myös lukuisat erilliset vastikkeet kuten laajakaistavastike, sähköautojen latausvastike, tonttivastike tai vesivastike eli vesimaksu henkilölukuun tai mittarointiin perustuen. Myös lämmitysenergian huoneistokohtaiseen mittaamiseen on tullut ja on tulossa erilaisia ratkaisuja. Tämä onkin perusteltu kehityssuunta, sillä lämmitys muodostaa useimmiten taloyhtiössä suurimman yksittäisen kuluerän ja kulutuksen mittarointi useimmiten johtaa kulutus- ja kustannussäästöihin.

Myös lainsäädäntö kannustaa siirtymään erilaisten hyödykkeiden mittaamisessa ja laskuttamisessa yhä enemmän todelliseen kulutukseen perustuvaksi. Vastikeperusteiden muuttaminen vaatii yleensä osakkaiden yksimielisyyttä, mutta suostumusta ei kuitenkaan asunto-osakeyhtiölain mukaan tarvita silloin, kun vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteiden tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus.

Uudistuva energiatehokkuuslainsäädäntö puolestaan edellyttää sitä, että asuinrakennuksissa vedenkulutusta mitattaisiin systemaattisesti ja että myös laskutus tapahtuisi veden toteutuneen kulutuksen perusteella. Lainsäädännön tavoitteena on energiansäästö – ja toisaalta kustannussäästöt ja ilmastonmuutoksen hillitsemisen. Näitä tavoitteita on helppo tukea. Käytännössä uudiskohteissa ja linjasaneerattavissa rakennuksissa on jo hyvän aikaa ollut pakko asentaa vesimittarit, mutta niitä ei ole ollut pakko ottaa käyttöön.

23.11.2020 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä uusiin ja putkiremontoitaviin moniasun-

toisiin rakennuksiin on siis paitsi asennettava etäluettavat huoneistokohtaiset veden kulutusmittarit, myös käyttöveden laskutuksen on perustuttava mitattuun kulutukseen. Tämä asettaa paineita yhtiöjärjestysten muuttamiselle vastaavilta osin. Tosin myös asunto-osakeyhtiölakiin tulee muutos, jonka mukaan veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta vastikkeen perusteena on jo suoraan lain nojalla luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Lisäksi osakkeenomistajalle olisi toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta.

Taloyhtiön tavanomaiset hoitokulut on jatkossakin syytä jakaa osakkaille perinteisellä hoitovastikkeella, mutta kustannustehokkaasti mitattavissa olevien hyödykkeiden osalta on helppo kannattaa siirtymistä kulutukseen perustuvaan laskutukseen, jolloin osakkaiden yhdenvertainen asema toteutuu paremmin. Laadukkaiden etäluettavien mittarien asentaminen taloyhtiöön ja kiinteistöyhtiöön on erinomainen tapa päästä eroon turhista asukkaiden välisistä veden käyttöön liittyvistä riidoista.

Kun yksityishenkilöiden kulutusta seurataan, on tärkeää kiinnittää huomiota tietosuojaan. Asunnon lämmitysenergian tai veden kulutuksesta voidaan esimerkiksi päätellä, milloin asukkaat ovat kotona ja milloin eivät. Onkin tärkeää, että tällaiset tiedot eivät joudu väärin käsiin. Koski tieto sitten veden-, lämmön- tai sähkönkulutusta tai jotain muuta vastaavaa, pääsy kulutustietoihin pitäisi olla vain isännöinti- tai huoltoyhtiöllä. Esimerkiksi taloyhtiön hallituksen jäsenten ei pitäisi päästä katselemaan huoneistokohtaisia tietoja. Tietosuojakysymykset ovat kuitenkin ratkaistavissa, eikä niiden pitäisi olla este laajenevalle kulutukseen perustuvalla laskutuksella. ●

OTA YHTEYTTÄ

KAI HAARMA

Asianajaja, toimitusjohtaja
kai.haarma@kak-laki.fi

Puoleeni voi kääntyä kaikissa asunto-osakeyhtiöihin ja vuokrasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä ja ongelmatilanteissa. Hoidan työssäni myös urakkariitoja, isännöintialan sopimuksia ja kiinteistöalan tietosuojaa-asioita. Koulutan mielelläni ja konsultoin kaikissa asuinkiinteistöalan kysymyksissä asiakkaan tarpeiden mukaisesti.

Taloyhtiö poikkeusoloissa

Poikkeukselliset ajat näkyvät myös asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Koronapandemia on pakottanut miettimään vaihtoehtoisia toimintatapoja yhtiöissä vakiintuneiden käytäntöjen ohelle. Myös joustavuutta ja pelisilmää on kysytty ongelmatilanteiden ratkomisessa.

Selkein yksittäinen muutos taloyhtiöiden päätöksentekomenettelyssä on ollut yhtiökokousten etäosallistumisen salliminen aikoina, jolloin kokoontumisrajoitukset tai varovaisuuden noudattaminen ovat puoltaneet etäyhteyksiä fyysisten kokoontumisten sijaan.

Yhtiökokoukseen osallistuminen etäyhteyden välityksellä on ollut lainsäädännöllisesti mahdollista nykyisen asunto-osakeyhtiölain voimassaoloaikana eli jo heinäkuusta 2010 alkaen, edellyttäen, että hallitus on päättänyt etäosallistumisen sallimisesta. Harvassa yhtiössä säännöksiä oli kuitenkin sovellettu käytännössä, ennen kuin koronapandemian vuoksi oli lähes pakko ottaa kaikki kokoontumiset mahdollistavat apuvälineet käyttöön, jotta tarpeelliset päätökset saadaan tehtyä ja kokoukset pidettyä.

Yhtiökokousten etäosallistumisen mahdollisuudet ja haasteet

Etäosallistumismahdollisuus näyttäytyy osakkeenomistajan kannalta ennen kaikkea valtavana edistysenä kohti tämän päivän toimintamalleja. Se on osakkaalle hyvää palvelua ja elämää helpottava uudistus. Lähes kaikki asiat voidaan toimittaa sähköisesti ja etänä – miksi yhtiökokous olisi poikkeus? Yhtiön kannalta etäkokoontumisiin liittyy kuitenkin useita pulmallisia tilanteita, joita tavallinen riviosakas ei tule ajatelleeksi.

Etäosallistumismahdollisuus on hyvää palvelua ja elämää helpottava uudistus.

1

ETÄOSALLISTUMINEN VAATII YHTIÖLTÄ ENEMMÄN JA HUOLELLISEMPAA VALMISTAUTUMISTA KUIN PERINTEINEN KOKOUS

Kokouksessa tehtyjen päätösten pätevyden varmistaminen on luonnollisesti tärkeää. Kokouksen osanottajien – niin osakkaiden, avustajien kuin muidenkin – ja mahdollisten valtuutusten luotettava toteaminen etäosallistujien osalta ei ole yksinkertaista.

2

MERKITTÄVÄ ETÄKOKOUSTEN HAASTE LIITTYY MYÖS ÄÄNESTYSKÄYTÄNTÖIHIN

Ongelma korostuu suurissa yhtiöissä, joissa myös netin kautta reaaliaikaisesti osallistuvia osakkaita on paljon. Näissä yhtiöissä äänestykset ovat aikaa vieviä jo normaalistakin, ja etäyhteydet ovat omiaan hidastamaan menettelyä. Äänestysten järjestämiseen on olemassa erilaisia palveluita ja sovelluksia, mutta niiden käyttöön ottaminen vaatii opettelua niin yhtiön johdolta kuin kokoukseen osallistujiltakin.

3

ENNAKKOON ÄÄNESTÄNEEN OSAKKAAN OLEMATTOMAT MAHDOLLISUUDET JATKOKESKUSTELUISSA

Kokonaan oma kysymyksensä ovat ennakoon jätetyt mielipiteet, jos ennakkoäänestys on sallittu kirjallisesti etukäteen. Tällaisten kannottojen antajalla ei ole ollut käytännössä mahdollisuutta osallistua kokouksessa keskusteluun, jossa kenties olisi tullut esiin asian arviointiin vaikutta-

via seikkoja. Kokouksessa voidaan tehdä myös vastaehdotuksia kokouksutsussa esitetyille vaihtoehdoille. Tällöin ennakoon äänestänyt osakas ei voi ottaa kantaa vastaehdotuksiin.

4

ETÄKOKOUKSEN ONNISTUMINEN ASETTAA VAATIMUKSIA KÄYTÖSSÄ OLEVALLE TEKNIIKALLE

Laitteiden ja verkkoyhteyksien toimintavarmuus on edellytys, jotta tietokoneyhteyksillä osallistuvat osakkaat kuulevat kokouspaikan tapahtumat ja toisaalta kokouspaikalla osallistuvat voivat kuulla etäosallistujien puheenvuorot. Tekniikan toimivuus muuttuu sitä

haastavammaksi, mitä suuremmasta tilasta on kyse. Myös nettiyhteyden tulee toimia luotettavasti.

5

KOKOUSSIITEERIN JA PUHEENJOHTAJAN UUDENLAISET ROOLIT ETÄKOKOUKSISSA

Kokoukseen liittyvät järjestelyt ja käytännöt aiheuttavat kokouksen sihteerille samoin kuin kokouksen puheenjohtajalle aivan uudenlaisia tehtäviä. Puheenjohtajan roolissa olisi voitava hallinnoida niin kokouksalin tapahtumia kuin etäosallistujien

puheenvuoropyyntöjä ja varmistaa, että sekä paikalla olijat että etäosallistujat saavat samat tiedot käyttöönsä päätöksenteon pohjaksi. Tehtävän haastavuuden vuoksi monissa yhtiöissä on pyydetty kokouksiin asiantuntijaa puheenjohtajaksi.

Etäosallistuminen on uuden ajan tervetullut vaihtoehto

Etäosallistuminen ei tietenkään merkitse pelkkiä ongelmia. Uudenlainen osallistumismahdollisuus tuo päätöksenteon piiriin varmuudella sellaisia osakkaita, joita on muutoin ollut vaikea innostaa tulemaan paikan päälle. Onhan huomattavasti tehokkaampaa ja mukavampaa osallistua kokoukseen vaikkapa lenkkipolulla tai omalla kotisohvalla kuin kokouspaikalla. Erityisen hyödyllistä etäosallistuminen on toisella paikkakunnalla asuville. Voi olla, että hallitukseenkin löytyisi tätä kautta uutta verta.

Aika näyttää, tuleeko etäosallistumisen mahdollistamisesta uusi normaali taloyhtiöissä. Voi olla, että osakkeenomistajat eivät halua luopua etäosallistumisesta siihen kerran totuttuaan.



OTA YHTEYTTÄ

ANNIKA KEMPPINEN

Asianajaja

annika.kempainen@kak-laki.fi

Työssäni keskityn asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden konsultaatioon ja riitatilanteiden selvittämiseen. Lisäksi erikoisosaamistani ovat huoneenvuokra-asiat. Yksityshenkilöitä avustan mm. asunto- ja kiinteistökauppoja koskevissa kysymyksissä ja ongelmatilanteissa.

Poikkeusaikojen taloudellisia vaikutuksia

Koronapandemia on jättänyt jälkensä monen osakkaan talouteen. Yrityksiä on ajautunut maksuvaikeuksiin tai konkurssiin ja perheissä on lomautuksia ja työttömyyttä. Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä osakkaiden maksuvaikeudet näkyvät ennen muuta vastikevelkoina.

Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän huolellinen toiminta edellyttää rästivastikkeisiin reagointia. Tämä voi tapahtua perintätoimilla tai käynnistämällä huoneiston hallintaanottoa. Valitettavasti yhtiö ei voi antaa osakkeenomistajille alennusta vastikkeista vaikeinakaan aikoina. Sen sijaan väliaikaisten maksuvaikeuksien käsillä ollessa tilapäisistä maksujärjestelyistä sopiminen voi olla joskus järkevämpää kuin hallintaanottoon ryhtyminen, sillä hallintaanotto on yhtiöllekin varsin raskas ja työläs prosessi. Taloyhtiön keinoista osakkaiden maksuvaikeuksissa voit lukea lisää Sariolan ja Laurilan asiantuntijan katsauksesta sivulta 20.

Neuvotteluvalmius on myös vuokranantajatahon etu


Jos yhtiöllä on hallinnassaan vuokrattavia liikehuoneistoja, myös vuokralaisten vuokranalennuspyynnöt ovat voineet tulla tutuiksi. Joissain yhtiöissä vuokralaisten kanssa on sovittu pidemmästä maksuajasta vuokrille ja joissain yhtiöissä on myönnetty kohtuulliseksi katsottavia vuokranalennuksia ottaen huomioon tilan käyttötarkoitus. Esimerkiksi ravintoloiden, yökerhojen ja matkailualan yritysten toimintaedellytykset ovat koronapandemian seurauksena merkittävästi heikentyneet.

Vuokrasuhteen osapuolten on mahdollista neuvotella vuokrasta, vaikka juridisesti vuokranantajalla ei useimmiten ole velvollisuutta myöntää vuokranalennusta silloin, kun tilan käyttäminen on edelleen mahdollista, eikä liiketoiminnan estyminen ole vuokranantajan vaikutusmahdollisuuksien piirissä. Vuokralaisen liiketoimien kannattavuus on vuokralaisen asia, ei vuokranantajan.

Poikkeukselliset olot puoltavat kuitenkin myös vuokranantajatahon solidaarista lähestymistapaa. Onhan vuokranantajan etu, että hyväksi todettu ja pitkäaikainen vuokralainen voi väliaikaisten vaikeuksien jälkeen jatkaa toimintaansa. ●

CASE

Teksti Minna Helkiö Kuvat Nina Kaverinen & kuvapankki



Huolellinen
toiminta
pelasti taloyhtiön
vahingon-
korvauksilta

Viivyttelikö taloyhtiö kosteusvaurion korjaamisessa? Aiheutuiko viivyttelystä vahinkoa osakkaille? Osakkaan ja taloyhtiön välinen näkemysero korjaustöiden hoitamisesta voi pahimmillaan johtaa oikeusriitaan asti. Toimimalla vaurion paljastuttua nopeasti ja huolellisesti, taloyhtiö turvaa selustansa myös vahingonkorvausvaatimuksia vastaan, neuvoo asianajaja Jarmo Asikainen.

Pariskunta osti asunnon 1900-luvun alun kerrostalosta Helsingin kantakaupungissa. Muuton jälkeen he alkoivat tehdä pientä remonttia ja huomasivat makuuhuoneen ja kylpyhuoneen välisessä seinässä vanhan kosteusvaurion. Se oli ollut piilossa kaapin takana todennäköisesti vuosikausia.

Vaurio ei ollut akuutti, mutta ehdottomasti korjattava asia.

Pariskunta ilmoitti asiasta taloyhtiölle seuraavana päivänä. Kolme päivää myöhemmin asunnossa pidettiin katselmus ja seuraavalla viikolla kosteusvauriotarkastus. Taloyhtiö teetti uuden huoneistotarkastuksen toisen asiantuntijan toimesta. Syynä konsultin vaihtoon oli se, että ensimmäisen yrityksen toimintatapa oli herättänyt epäluottamusta.

Yhtiön hallitus päätti kokouksessaan, että korjaustyöt suoritetaan jälkimmäisen asiantuntijan toimenpide-ehdotuksen mukaisesti. Aikaa vaurion havaitsemisesta korjauspäätökseen oli kulunut viisi viikkoa.

Taloyhtiön käyttämällä urakoitsijalla oli valmius aloittaa korjaustyöt saman tien.

Osakkaan omat selvitykset

Tapauksen teki poikkeukselliseksi se, että osakkeenomistajat halusivat myös itse selvittää asiaa. Taloyhtiön tekemä konsultin vaihdos sai osakkaat hakemaan avukseen oman teknisen asiantuntijan. Uudet lausunnot ja asunnontarkastukset hidastuttivat korjausten aloittamista.

Korjaustyöt aloitettiin kolme kuukautta myöhemmin kuin mitä taloyhtiö oli alun perin esittänyt. Työt suoritettiin yhtiön käyttämän asiantuntijan esittämässä laajuudessa – ja jopa laajemminkin. Töissä käytettiin osaavaa urakoitsijaa ja työtä valvoi taloyhtiön palkkaama valvoja.

Kaike kaikkiaan kosteusvaurion havaitsemisesta korjaustöiden valmistumiseen meni noin puoli vuotta.

jatkuu...

Syyte viivyttelystä

Korjaustöiden valmistuttua osakkaat vaativat taloyhtiöltä kymmenien tuhansien eurojen vahingonkorvausta. Perusteena oli, että yhtiö oli tuottamuksellaan aiheuttanut heille vahinkoa viivyttämällä korjausten suorittamista.

Taloyhtiön näkemyksen mukaan korjaustöiden viivästyminen johtui osakkeenomistajien toimenpiteistä.

Tässä vaiheessa isännöitsijä kutsui Asianajo-toimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n vastaamaan osakkaiden esittämiin vaatimuksiin taloyhtiötä kohtaan.

”Kiistimme vaatimukset”, sanoo asianajaja Jarmo Asikainen. ”Korjaukset olisi saatu tehdyksi asianmukaisesti ilman, että osakkaiden olisi tarvinnut ryhtyä nyt tekemiinsä toimenpiteisiin. Ilmeisesti osakkaat eivät luottaneet siihen, miten taloyhtiö oli selvittänyt asiaa. He olivat hankkineet omat asiantuntijat ja teettäneet omat tutkimukset, mistä oli syntynyt isoja kustannuksia. Osakkaan itse aiheuttamat kustannukset eivät kuitenkaan voi olla yhtiön vastuulla”, hän sanoo.

Taloyhtiö oli toiminut selvitys- ja korjaustöissä huolellisesti.

”Saatuaan tiedon kosteusvauriosta, taloyhtiö oli ryhtynyt välittömästi selvittämään asiaa. Tekninen asiantuntija oli kutsuttu paikalle, ja taloyhtiö oli toiminut asiantuntijan esittämien ohjeiden mukaisesti. Taloyhtiö ei missään vaiheessa viivytellyt, eikä kieltäytynyt vaurion korjaamisesta”, Asikainen sanoo.

Kosteusvaurion korjaaminen kuuluu taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin.

Järkevä sovinto

Asiaan yritettiin löytää ratkaisua sovintomenettelyn kautta – tuloksetta. Riita väitetyistä viivyttelystä johti Helsingin käräjäoikeuteen.

Oliko siis taloyhtiö viivytellyt korjausten suorittamisessa? Oliko viivästyksestä aiheutunut vahinkoa osakkaille? Mikä oli väitetyn vahingon määrä?

Lopulta osakkailta löytyi halukkuutta kompromissiratkaisuun. Myös taloyhtiö oli valmis kompromissiin, vaikka sen mukaan perusteita vastapuolen vaateille ei ollutkaan.

TALOYHTIÖ, TOIMI NÄIN, JOS KIINTEISTÖSSÄ LÖYTYY KOSTEUS- TAI MUU VAURIO:

1. Ryhdy välittömästi selvittämään asiaa
2. Kutsu paikalle tekninen asiantuntija
3. Toimi asiantuntijan esittämän toimenpide-ehdotuksen mukaisesti
4. Älä viivytele selvitys- tai korjaustöissä
5. Ota ajoissa yhteyttä asianajajaan

”Lähtökohtaisesti kaikissa riidoissa, joissa taloyhtiö ja osakkeenomistaja riitelevät, paras ratkaisu on aina jonkinlainen järkevä sovinto. Näin päästään eroon oikeusriidasta, joka rasittaa taloyhtiön hallintoa ja asukkaita. Ihmisethän jatkavat asumista siellä samassa talossa, hallituksen jäsenet ovat naapureita, tullaan kadulla vastaan ja kohdataan porraskäytävässä. Kun asia on sovittu, eikä jää tuomioistuimen tuomion varaan, niin ainahan se on mukavampi kaikille osapuolille”, Asikainen sanoo.

Niin tässäkin tapauksessa. Yhtiökokouksen antamalla mandaatilla hallitus sopi vastapuolen kanssa, että taloyhtiö maksaa osakkaille kompensaaion, jonka suuruus oli noin viidesosa vaatimuksista. Käräjäoikeus vahvisti sopimuksen ratkaisuksi asiassa.

Asikainen pitää lopputulosta järkevänä.

”Tietenkin ‘oikea’ lopputulos olisi ollut se, että taloyhtiö ei olisi joutunut maksamaan mitään. Mutta kuten sanottu, tällaisissa tapauksissa kohtuullinen ja järkevä sopimus on aina parempi kuin lihava riita”, hän summaa. ●



OTA YHTEYTTÄ

JARMO ASIKAINEN
Asianajaja, varatuomari, MBA
jarmo.asikainen@kak-laki.fi

Minulla on monipuolinen kokemus asunto- ja kiinteistöyhtiöiden yhtiö- ja sopimusoikeudellisten asioiden hoitamisesta. Erikoisosaamiseeni kuuluvat myös rakennusurakan ja korjausrakentamisen juridiikka, kiinteistöalan palvelusopimukset sekä asunto- ja kiinteistökaupat. Lisäksi minulla on pitkäaikainen kokemus työsuhdeasioista.

Osakkaat vaativat taloyhtiöltä kymmenien tuhansien eurojen vahingonkorvausta.

Mikä on taloyhtiön rooli asunto-osakkeen lunastusmenettelyssä?

Osakkeenomistajalla on oikeus myydä asuntonsa kenelle tahansa, jolloin asunto-osakeyhtiön osakkeet vaihtavat omistajaa. Yhtiöjärjestyksessä oleva lunastuslauseke antaa kuitenkin yhtiön vanhoille osakkeenomistajille tai taloyhtiölle oikeuden lunastaa mydyt osakkeet.

Ilmoitus lunastusoikeudesta ja osakkeiden lunastuksen määräaika

Kun taloyhtiö saa tiedon lunastuksenalaisesta osakkeen siirtymisestä ja yhtiöjärjestykseen on otettu lunastuslauseke, tulee taloyhtiön hallituksen ilmoittaa lunastukseen oikeutetuille siirrosta kirjallisesti. Käytännössä isännöitsijä huolehtii ilmoituksen tekemisestä. Määräaika ilmoituksen tekemiselle on lain mukaan kaksi viikkoa. Määräaika on yhtiöjärjestysmääräyksellä lyhennettävissä, mutta ei kuitenkaan pidennettävissä. Käytännössä monen taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä on asetettu määräajaksi "välittömästi" tai "viivytyksettä". Lunastusaika lähtee kulumaan, vaikka taloyhtiö ei ilmoittaisi osakkaille saannosta. Jos ilmoitus jää taloyhtiöltä tekemättä, saattavat osakkaat menettää lunastusoikeutensa ja tämä voi johtaa vahingonkorvausvaatimukseen hallitusta tai isännöitsijää kohtaan. Taloyhtiön edun mukaista onkin tehdä ilmoitus aina viipymättä, riippumatta siitä kuinka pitkä määräaika on.

Kun taloyhtiön hallitus ilmoittaa osakkeen siirtymisestä osakkaille, on turvallisinta ja selkeintä kopiaida yhtiöjärjestyksen lunastuspykälä mukaan ilmoitukseen. Lunastusaika käy ilmi lunastuslausekkeesta, eikä ilmoitukseen ole tällöin pakollista sisällyttää erillistä lunastusajan päättymisen määräpäivää. Mikäli määräpäivä kuitenkin kirjataan ilmoitukseen, on tärkeää, että se on varmasti oikein ilmoitettu. Lunastuspykälän liittämällä ilmoitukseen varmistutaan siitä, ettei ilmoitukseen vahingossa livahda väärää määräpäivää. Näin ollen suositeltavin tapa

onkin ilmoittaa päivämäärä, jolloin hallitukselle on ilmoitettu siirrosta sekä liittää ilmoitukseen lunastuspykälän sisältö, josta käy ilmi määräajan pituus. Myös lunastushinnan ilmoittamisessa on syytä olla tarkkana.

Osakkeiden lunastusoikeus ei koske kaikkia saantoja

Aina ei ole selkeää, onko asunto-osakkeen siirtyminen lunastuksenalainen saanto. Lain mukaan lunastusoikeus koskee kaikkia muita omistusoikeuden siirtoja, paitsi kun osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja, osakkeen saaja on edellisen omistajan perintökaaren 2 luvussa tarkoitettu sukulainen tai aviopuoliso tai kun osake siirtyy testamentin perusteella. Lunastuksenalaiset siirrot voidaan määritellä toisin yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

Mikäli taloyhtiön hallitus on epävarma siitä, onko jokin tietty siirto lunastuksenalainen vai ei, voidaan hyvänä nyrkkisääntönä pitää sitä, että hallituksen kannattaa mieluummin tehdä lunastusilmoitus kuin jättää ilmoituksen tekemättä.

Lunastusvaatimus ja mahdolliset riitatilanteet

Jos joku lunastukseen oikeutetuista haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, tulee lunastusvaatimus esittää yhtiölle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Tämänkin määräaika on yhtiöjärjestysmääräyksellä lyhennettävissä. Ilmoituksen muodosta ei

”
Lunastus-
vaatimus on
vapaamuotoinen
ilmoitus.
”

ole määrätty laissa, joten lunastusvaatimus on vapaamuotoinen ilmoitus. Vaatimus kannattaa kuitenkin esittää kirjallisesti, jotta lunastaja voi todistaa esittäneensä lunastusvaatimuksen määräajassa.

Hallituksen ja isännöitsijän kannattaa pääsääntöisesti odottaa lunastusajan päättymistä ja vasta sen jälkeen olla yhteydessä lunastusvaatimusten esittäjiin. Lunastuslausekkeen sisällön tulkinta sekä lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisen lunastusvaatimuksen tekeminen määräajassa ovat lunastajan omalla vastuulla. Kuitenkin, jos osakkaan tekemä lunastusvaatimus on sisällöltään epäselvä tai tulkinnanvarainen, kannattaa taloyhtiön pyytää osakasta tarkentamaan vaatimustaan ennen määräajan päättymistä. Tällainen täydennystarve voi tulla kyseeseen, jos esimerkiksi vain toinen yhteisomistajista haluaa käyttää lunastusoikeuttaan eikä lunastusilmoituksen mukana ole toisen yhteisomistajan valtakirja.

Lunastushinta suoritetaan taloyhtiölle kahden viikon, tai yhtiöjärjestyksessä määrätyn lyhyemmän määräajan, kuluessa lunastusvaatimuksen esittämisen määräajan päättymisestä. Jos kiinteää lunastushintaa ei ole määritetty, määräaika alkaa lunastushinnan vahvistamisesta. Mikäli lunastus riitaantuu, taloyhtiö pitää lunastushinnan tilillään, kunnes riita on ratkennut siirronsaajan tai lunastajan hyväksi.

Lunastuslausekkeen sisällön tulkitseminen ei kuulu taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle, vaan tällöin on suositeltavaa kääntyä asiantuntijan puoleen. Lunastuksen osapuolina ovat siirronsaaja sekä lunastaja, jotka tekevät lunastuslausekkeen sisällöstä sekä lunastusoikeuden olemassaolosta omat tulkintansa, ja viime kädessä erimielisyys käsitellään osapuolten välisenä lunastusriitana tuomioistuimessa. Taloyhtiön rooli on pääasiassa toimia lunastusmenettelyssä välikätenä, kuitenkin taloyhtiön hallitukselle asetettuja määräaikoja noudattaen. ●



OTA YHTEYTTÄ

RASMUS KANERVA
Lakimies, OTM
rasmus.kanerva@kak-laki.fi

Hoidan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin liittyviä toimeksiantoja. Tämän lisäksi konsultoin lisä- ja täydennysrakentamiseen sekä purkavaan uusrakentamiseen liittyvissä hankkeissa. Minulla on kokemusta myös kiinteistötransaktioista.

Taloyhtiön keinot osakkaiden maksuvaikeuksissa

Taloyhtiöiden taloutta pyritetään pääosin osakkailta perittävien yhtiövastikkeiden avulla. Yhtiövastike koostuu hoito- ja pääomavastikkeista sekä erillisvastikkeista, kuten vesimaksuista. Vakavaraisen yhtiön talous ei järky vielä yksittäisen osakkaan satunnaisista vastikerästeistä.

Mikäli maksuvaikeudet pitkittyvät tai useammalla osakkaalla on vaikeuksia maksujen suhteen, voi yhtiön talous joutua koetukselle.

Asiantuntijan katsaus

Teksti Joel Sariola & Juuso Laurila Kuvat Nina Kaverinen

Osakkaiden maksuvaikeudet voivat johtaa taloyhtiön rahavarojen huonemiseen ja tätä kautta laskujen maksamisen vaikeutumiseen. Taloyhtiön saattaa olla pakko periä ylimääräisiä yhtiövastikkeita osakkailtaan tai korottaa yhtiövastiketta, jotta talous saataisiin tasapainotettua. Vastikerästit saattavat näin ollen tulla ainakin osittain katetuksi muiden osakkaiden varoin.

Koronaepidemia on kurittanut etenkin taloyhtiöiden kivijaloissa sijaitsevien liikehuoneistojen omistajien taloutta. Kivijalkamyymälöiden asiakkaat ovat kaikonneet ja rahavirta yrityksiin on

suurilta osin pysähtynyt, mikä on johtanut siihen, että liikehuoneistojen omistajien maksuvaikeudet ovat lisääntyneet.

Liikehuoneistot maksavat usein korotettua vastiketta verrattuna asuinhuoneistoihin, sillä niistä aiheutuu yleensä myös suurempia kustannuksia taloyhtiölle, muun muassa jätehuollon osalta. Liikehuoneistojen osuus taloyhtiön vastiketuloista on usein huomattava, varsinkin, jos liikehuoneistoja on yhtiössä useampia. Näin ollen liikehuoneistojen omistajien maksuvaikeuksilla on myös usein merkittäviä vaikutuksia taloyhtiön taloudelle.

Mitä keinoja taloyhtiöillä on puuttua maksuvaikeuksiin, jotta suuremmilta ongelmilta vältyttäisiin?

1

MAKSUAIKATAULUSTA SOPIMINEN

Maksuvaikeuksissa olevan osakkaan kanssa voidaan pyrkiä sopimaan maksuaikataulusta, mikä saattaa helpottaa maksuvaikeuksissa olevan yrittäjän talouden järjestämistä vaikeina aikoina. Parhaimmassa tapauksessa yrityksen talous elpyy ja se pystyy jatkossa vastaamaan vastikemaksuistaan. Mikäli vastikerästejä jää edelleen maksamatta useammalta kuukaudelta, on taloyhtiön hallituksen ryhdyttävä toimiin vastikerästien perimiseksi.

2

VELKOMUSKANTEEN NOSTAMINEN

Saatavia voidaan periä perintätoimistojen avustuksella tai oikeudellisen perinnän kautta, jolla tarkoitetaan velkomuskanteen nostamisesta käräjäoikeudessa. Velkomustuomiossa velallinen veloitetaan maksamaan rästinsä, ja saatavat voidaan periä viime kädessä ulosoton kautta. Velkomustuomiosta ei kuitenkaan ole käytännön hyötyä, mikäli velallinen on varaton.

3

HUONEISTON HALLINTAANOTTO

Taloyhtiöllä on myös mahdollisuus ottaa osakkaan huoneisto hallintaansa maksamattomien yhtiövastikkeiden johdosta enintään kolmeksi vuodeksi. Hallintaanoton aikana taloyhtiö vuokraa huoneistoa ja vuokratuotto voidaan käyttää osakkaan vastikerästien kattamiseen. Huoneiston hallintaanotto ei vaikuta osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta.

Mikäli huoneisto saadaan vuokratuksi, on hallintaanotto usein melko tehokas keino vastikerästien kattamiseksi. Liiketilöiden vuokraaminen etenkin kasvukeskuksien ulkopuolella saattaa olla kuitenkin hankalaa. Liikehuoneistojen korkean vastikkeen johdosta vastikerästit ovat usein huomattavia, varsinkin silloin, kun niihin ei ole puututtu riittävän ajoissa. Ei ole myöskään tavatonta, että taloyhtiössä suoritetun peruskorjauksen tai muun vastaavan syyn johdosta yhtiövastikkeen kuukausittainen määrä ylittää huoneiston markkinavuokran arvon.

On sekä yhtiön että osakkaan kannalta ikävä, jos osakas ajautuu maksuvaikeuksiin. Mikäli asia onnistutaan kuitenkin ratkaisemaan neuvottelemalla maksuaikataulusta, velkomuskanteella tai huoneiston ottamisella yhtiön hallintaan, on yhtiö selvinnyt suhteellisen kevyillä toimenpiteillä. Valitettavasti välillä tulee vastaan tilanteita, joissa velan kasvua ei saada pysäytettyä velkomuskanteella eikä hallintaanotolla ja ratkaisua on etsittävä muilla keinoilla.

4

OSAKKEIDEN KAUPPA

Jos huoneiston vastikkeet eivät ylitä huoneiston vuokra-arvoa, on huoneistoilla yleensä jälleenyntiarvo. Tällaisessa tilanteessa negatiivisesta kierteestä pääsee eroon siten, että osakas myy osakkeet edelleen. Uusi omistaja on vastuussa vanhan omistajan vastikeveloista omistusoikeuden siirtymiskuukaudelta sekä viideltä tätä edeltäneeltä kuukaudelta, mutta tämä usein huomioidaan kauppahinnassa. Tätä vanhempi vastikevelka jää edelleen aieman osakkaan maksettavaksi tapahtuneesta kaupasta huolimatta.

Mikäli kaupantekohetkellä huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, voi yhtiö jatkaa hallin-

taottoa päätetyn hallintaanottoajan loppuun saakka. Uudella osakkaalla on kuitenkin oikeus saada huoneisto hallintaansa, jos hän maksaa aiemman osakkaan rästit sekä hallintaanotosta yhtiölle aiheutuneet kustannukset yhtiölle.

Vapaaehtoisen kaupan lisäksi pahasti velkaantuneen osakkaan huoneisto saatetaan pakkohuutokaupata. Menettely on yhtiön kannalta usein edellä kuvatun kaltainen, tosin usein ulosottomiehen kanssa saadaan sovittua, että ulosottomies ohjaa kauppahinnasta osakkaan velat yhtiölle maksettavaksi ja yhtiö puolestaan vapauttaa huoneiston tämän jälkeen uuden osakkaan hallintaan.

5

VASTIKEKERTOIMEN ALENTAMINEN

Mikäli yhtiövastikkeen määrä ylittää huoneiston markkinavuokran, pitää tilanne pyrkiä purkamaan muuta kautta. Yhtenä keinona on pyrkiä muuttamaan yhtiöjärjestyttä siten, että liikehuoneiston vastikekerrointa lasketaan. Vastikevelvollisuuden alentaminen saattaa purkaa osakkaalle aiheutuneen ongelmallisen tilanteen ja tämän johdosta osakas saattaa jopa käytännössä pystyä maksamaan yhtiölle enemmän vastiketta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksen muutokseen tarvitaan sellaisen osakkaan suostumus, jonka vastikkeenmaksuvelvollisuus kasvaisi muutoksen johdosta. Mikäli yksittäisen

huoneiston vastikevelvoitetta alennetaan, muiden huoneistojen vastikkeenmaksuvelvollisuus vastaavasti kasvaa. Muutokseen tarvitaan tästä johtuen kaikkien muiden osakkaiden suostumus. Yksimielinen päätös yhtiökokouksessa ei siis riitä, vaan suostumus tulee saada myös niiltä osakkailta, jotka eivät kokoukseen osallistu.

Käytännössä suostumuksia saadaan kerättyä vain harvoin, jolloin osakkaan ainoaksi keinoksi jää vaatia yhtiöjärjestyksen kohtuullistamista. Kohtuullistamisen kynnys on kuitenkin korkealla eivätkä kohtuullistamiskanteet usein menesty.

6

OSAKKEET TALOYHTIÖN OMISTUKSEEN

Viimeisenä vaihtoehtona tilanteessa, jossa vastikevelat ovat kasvaneet suureksi, eikä niitä saada kuitattua esimerkiksi hallintaanottomenettelyn kautta saatavalla vuokratulolla on se, että yhtiö hankkii osakkeet omaan omistukseensa. Liikehuoneisto voidaan muuttaa esimerkiksi yhtiön osakkaiden yhteiskäytössä olevaksi varastoksi, kuntosaliksi, kerhohuoneeksi tai muuksi vastaavaksi. Vastikevelan johdosta kauppahintakin on usein lähes olematon.

Taloyhtiöt ovat viime aikoina hankineet omia osakkeita omistukseensa enenevässä määrin. Päätöksenteossa on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota osakkaiden yhdenvertaiseen kohteluun

sekä siihen, että vastiketta ei käytettäisi muuhun kuin laissa tarkoitettuihin menoihin. Omia osakkeita ei tulisi hankkia esimerkiksi sijoitusmielessä.

Edellä kuvattu koskee liikehuoneistoja, mutta vastaavat ongelmat tulevat tulevaisuudessa yleistymään myös asuinhuoneistojen puolella etenkin uusissa taloyhtiöissä. Uudiskohteet myydään usein pienellä myyntihinnalla ja suurella velkaosuudella, jonka johdosta pääomavastikkeet ylittävät vuokran määrän. Koronan johdosta irtisanottujen ja lomautettujen ihmisten määrä on kasvanut merkittävästi ja jotkut heistä asuvat uudiskohteissa.

Taloyhtiöiden talous kestää usein jonkin aikaa yksittäisen tai yksittäisten osakkaiden maksulainlyönnit myös uudiskohteissa, mutta jokainen maksamatta jätetty vastike kerryttää muiden osakkaiden maksettavaksi jäävää osuutta. Tämä voi puolestaan johtaa myös muiden osakkaiden

maksulainlyönnteihin, joka puolestaan kiihdyttää kierrettä.

Toivottavasti koronan Suomen talouteen jättämät jäljet eivät kasva niin suuriksi, että ne aiheuttaisivat yhä useammin asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja. ●



OTA YHTEYTTÄ

JUUSO LAURILA
Lakimies, OTM
juuso.laurila@kak-laki.fi

Hoidan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin liittyviä toimeksiantoja. Minulla on kokemusta myös rasite-, hallinnanjako-, yhteisjärjestely- sekä maanvuokrasopimuksista.



OTA YHTEYTTÄ

JOEL SARIOLA
Asianajaja
joel.sariola@kak-laki.fi

Olen asiantuntija erityisesti asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä koskevissa jutuissa. Hoidan urakkariitoja ja perustajaosakkaan vastuuseen liittyviä erimielisyyksiä. Yksityishenkilöille hoidan asunto- ja kiinteistökaupan sekä huoneenvuokrasuhteisiin liittyviä asioita.

CASE

Teksti Minna Helkiö Kuvat Nina Kaverinen

Uusi
asemakaava
tuo paljon
muutoksia
asukkaille.

Metron tulo uudistaa asukas- pysäköinnin

Varattu 203
Asunto Oy-Kivenlukko

Taloyhtiön parkkipaikat häviävät metrokeskuksen alta Kivenlahdessa. Miten jatkossa turvataan asukkaille kohtuuhintainen autopaikka lähellä kotia, kun kaupunki siirtää asukaspysäköinnin keskitettyihin pysäköintilaitoksiin? As Oy Kivenlukko on ottanut muutosprosessissa aktiivisen roolin.

Espoolainen asunto-osaakeyhtiö Kivenlukko elää keskellä aluekehitystä.

Naapuritontille on tulossa Kivenlahden metroaseman sisäänkäynti. Viereen rakennetaan metroasemaa palveleva liikekeskus, liityntäpysäköinti 400 autolle sekä asuinkerrostaloja 1400 asukkaalle. Metro alkaa liikennöidä Kivenlahteen vuonna 2023.

Rakentamisen taustalla on uusi asemakaava. Espoo tehostaa maankäyttöä Länsimetron aseminen seuduilla, kun näiden saavutettavuus paranee.

Viisikymppiselle taloyhtiölle kyseessä on melkoinen toimintaympäristön muutos 1970-luvun alusta, jolloin Kivenlahti syntyi Espoon lounaisrannikkoa koskevalla aluerakentamissopimuksella.

”Yhtiömme talot olivat Kivenlahden ensimmäisiä rakennuksia. Ne valmistuivat keskelle luontoa uimarannan lähelle. Taloyhtiössä asuu yhä monia alkuperäisiä asukkaita”, sanoo As Oy Kivenlukon hallituksen puheenjohtaja **Paula Pöntynen**.

Kivenlukkoon kuuluu seitsemän taloa ja 134 huoneistoa. Piha on vehreä ja kalliainen, ja keskellä on säilytetty Stensvikin tiilitehtaan historialliset puutalot.

Autopaikat järjestellään uudelleen

Uusi asemakaava tuo paljon muutoksia asukkaalle. Yksi konkreettisimpia on pysäköintijärjestelyjen muuttuminen. Lähitaloyhtiöiden parkkipaikat jäävät metrokeskuksen alle. Kaupunki on esittänyt, että korvaavat autopaikat toteutetaan Hyökyyvuoren rinteeseen rakennettavaan 355-paikkaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköinnin laatu paranee, mutta hinta nousee.

Hinnan määräytymiseen vaikuttaa monta tekijää. Pohjalla on pysäköintijärjestelyjen nykyinen periaate.

Aluerakentamiselle tunnusomaisesti Kivenlahden parkkialueet ovat asfaltoituja maantasaisia kenttiä, jotka on sijoitettu korttelien ulkopuolelle. Sisäpihat on jätetty suojaisiksi. Pysäköinnin käyttökustannukset ovat edulliset. Kivenlukon asukkaat ovat maksaneet autopaikastaan 15 euroa kuukaudessa.

Pysäköintitontit omistaa aikoinaan niiden hallinnointia varten perustettu osakeyhtiö, josta kukin taloyhtiö omistaa yhden osakkeen.

”Vuonna 1971 on sovittu, että taloyhtiöt saavat rasitteen perustamisen kautta pysyvän oikeuden tarvittavan pysäköintialueen käyttämiseen”, Pöntynen sanoo.

Mikä on *tarvittava pysäköintialue* Kivenlukon tapauksessa? Eli kuinka monta autopaikkaa 134 huoneiston taloyhtiö on ollut velvoitettu toteuttamaan? Tieto on nyt olennainen, koska kaupunki korvaa nimenomaan kaavan velvoittamat autopaikat.

Ihan suoraa vastausta ei ole. Pöntynen valottaa taustoja:

”Kivenlukko on rakennusvaiheessa saanut kaupungilta huojennuksen autopaikkavaatimuksesta. Autokanta on silloin ollut sen verran matala, että vain 60 prosenttia kaavan määräämistä paikoista on pitänyt rakentaa.”

jatkuu...

”

Aluekehityshankkeet
käynnistävät aina
joukon järjestelyjä,
jotka koskettavat
kiinteistönomistajia.

”



Taloyhtiö isojen kysymysten edessä

Nykyään kaava velvoittaa taloyhtiön järjestämään yhden autopaikan jokaista 130 kerrosneliometriä kohden.

Minkä kaavan mukaan korvattavat autopaikat nyt sitten lasketaan? Rakentamisen aikaisen huojennetun määräyksen mukaan, jolloin Kivenlukolta puuttuisi paikkoja? Vai nykyisen kaavan, jota taas on alettu hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla jo höllentää?

Kivenlukko on toisenkin ajankohtaisen kysymyksen edessä.

Tulossa on putkiremontti ja julkisivusaneeraus. Pitäisikö taloyhtiön harkita tontille lisärakentamista, jolla remontin kustannuksia voitaisiin rahoittaa? Lisärakentaminen kuitenkin tuplaisi autopaikkaväestymuksen. Miten tämä tulisi huomioida neuvottelussa kaupungin kanssa?

Näiden kysymysten kanssa Kivenlukko kääntyi Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n puoleen pari vuotta sitten.

”Tarvitsimme juridista tukea siihen, miten pystymme parhaiten vartioimaan ja ajamaan Kivenlukon etua tulevissa pysäköintijärjestelyissä”, Pöntynen sanoo.

Pitkä prosessi ja paljon osapuolia

Asianajaja **Jaakko Kanervan** mukaan aluekehityshankkeet käynnistävät aina koko joukon järjestelyjä, jotka koskettavat kiinteistönomistajia. Vastaavia tilanteita on ollut esimerkiksi Lauttasaaressa, Matinkylässä ja Niittykummussa.

”Nämä ovat isoja kokonaisuuksia, joille on tyypillistä se, että osapuolia on paljon ja prosessit kestävät useita vuosia”, hän sanoo.

Osapuolina tässä ovat Espoon kaupunki, pysäköintitontit omistava osakeyhtiö sekä toistakymmentä taloyhtiötä, joilla on rasiteoikeus autopaikkoihin. Sekä tietenkin osakkaat, joiden pysäköinnistä on kyse.

Prosessi etenee siten, että kaupunki ostaa vapaaehtoisella kaupalla tai lunastaa nykyiset pysäköintitontit, minkä jälkeen tontteja rasittavat autopaikat järjestellään uudelleen. Kanervan mukaan olennainen kysymys liittyy rasiteoikeuden siirtämisen ehtoihin.

”Nyt kun taloyhtiöillä on rasiteoikeus maantasopysäköintialueeseen, niin millä ehdoilla nämä siirretään pysäköintilaitokseen, jonka käyttökustannukset ovat korkeammat? Toinen kysymys on, päästäänkö asiassa eteenpäin yhteisesti sopimalla vai käynnistääkö kaupunki rasiteoikeuden, jossa rasitteiden siirtoa ja korvausta arvioidaan lain edellytysten mukaan. Yleinen intressihän olisi saada

asia toteutettua jouhevalla aikataululla metron tulon kannalta.”

Muitakin kysymyksiä on. Halutaanko, että tulevat autopaikat ovat nimettyjä vai nimeämättömiä? Miten pysäköintilaitoksen hallinta ja käyttö järjestetään sopimuksilla?

”Jatkossa myös yhteiskäyttöautot ja muut jousitavat ratkaisut lisääntyvät. Pysäköintimitoitus on asia, joka hieman elää koko ajan”, Kanerva lisää.

Lainopillinen neuvonantaja lisää ymmärrystä

As Oy Kivenlukko on kokenut asianajajan roolin tärkeäksi.

”Jaakko on meidän lainopillinen neuvonantajamme tässä asiassa. Haluamme ymmärtää, minkälaisia oikeuksia taloyhtiöllä rasiteoikeuden haltijana on ja miten voimme osallistua prosessiin. Eihän tavallinen ihminen nyt kovin usein ole tekemisessä sellaisten asioiden kuin rasiteoikeuden purkaminen, korvaaminen, perustaminen tai näihin liittyvien taloudellisten kysymysten kanssa”, Paula Pöntynen sanoo.

Olennaista on myös taloyhtiön oma perehtyminen. Hallitus on seurannut kaavan valmistelua tiiviisti, ennakoivasti muutoksia ja keskustellut toimijoiden kanssa aktiivisesti. Hallituksessa koetaan, että on tärkeää ymmärtää ensin itse riittävän paljon kokonaisuudesta, jotta asianajajalle osataan esittää oikeita kysymyksiä.

Entä mikä olisi Kivenlukon vinkki vastaavassa tilanteessa oleville taloyhtiöille?

”Kannattaa seurata oman alueen kaavoitusta ja olla kaavamuutoksissa hereillä. Asioihin on aina helpompi vaikuttaa valmisteluvaiheessa, kuin sitten kun esitellään jo valmiita ratkaisuja. Kannattaa käyttää ulkopuolisia palveluita ja olla myös kaavoittajiin suoraan yhteydessä”, Pöntynen sanoo. ●

OTA YHTEYTTÄ

JAAKKO KANERVA

Asianajaja

jaakko.kanerva@kak-laki.fi

Erikoisalaani kuuluu konsultointi maankäytön, kaavoituksen ja rakentamisen asioissa. Avustan mm. kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamisen hankkeissa. Rasite-, hallinnanjako-, yhteisjärjestely- sekä maanvuokrasopimukset ovat minulle erityisen tuttuja. Toimenkuvaani kuuluvat myös mm. maaperän pilaantumisen vastuukysymykset sekä avustaminen maanmittaustoimituksissa. Hoidan oikeudenkäyntien lisäksi paljon riitoja hallinto-oikeuksissa sekä maaoikeuksissa.

Kumpi vastaa ikkunan kunnossapitovastuusta, taloyhtiö vai osakas?

Asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 4 luvun 2 §:n mukaan taloyhtiön on pidettävä osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet kunnossa. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään perusjärjestelmät kunnossa. Yhtiön kunnossapitovastuu on lähtökohtaisesti laaja: yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. AOYL 4 luvun 3 §:n mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.

Oikeustieteessä ei ole harvinaista, että juristit ovat asioista eri mieltä. Itse asiassa se, että asioita pystytään tulkitsemaan eri tavoilla, on varmasti asianajotoiminnan ja juridiikan keskeisimpiä piirteitä: argumenttien pätevyys mitataan perustelujen kautta. Laintulkinnassa kyse on usein lakipykälien tulkitsemisesta. Asiakkaiden näkökulmasta tämä voi olla hankalaa ja ärsyttävääkin, kun samanlaisia vastausta ei aina saa, jos kysyy saman kysymyksen kahdelta eri juristilta. Tässä oiva esimerkki siitä, miten yksinkertainen asia voidaan tulkita ja perustella eri tavalla.

ASIANAJAJA, VARATUOMARI AKI ROSÉN

Ikkunan kunnossapitovastuu jakautuu osakkaan ja yhtiön välillä

Laissa ei ole määritelty, mitä huoneiston sisäosalla tai rakenteella tarkoitetaan, vaan määrittely jää käytännön tasolla tehtäväksi. Määrittelyllä on merkitystä muun muassa silloin, kun ratkaistaan ikkunan kunnossapitovastuuta. Tässä pohdinnassa ikkunaan sisältyvät lasien lisäksi myös karmit, puitteet, lukot ja saranat.

Oikeuskirjallisuudessa on perinteisesti katsottu, että ikkunan kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajan ja taloyhtiön välillä siten, että yhtiö vastaa vain ulkoikkunasta ja osakkeenomistaja sisäpuolisista ikkunoista. Uloin ikkuna on osarakenuksen julkisivua, mitä sisemmät ikkunat eivät



MARINA FURUHJELM

ole. Tällaiseen kunnossapitovastuun jakautumiseen on viitattu myös nyt voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia koskevassa hallituksen esityksessä. Oikeuskirjallisuudessa esitetty vakiintunut kanta lienee muodostunut jo aikana, jolloin ikkunat ovat olleet pääosin kaksilasisia eikä yhdestä kiinteästä elementistä koostuvia ikkunoita käytetty.

Niissä tapauksissa, joissa ikkuna on teknisesti kiinteä kokonaisuus (esimerkiksi umpiolasielementti), ikkunaa on tarkasteltava yhtenä kokonaisuutena, joka on kokonaan taloyhtiön kunnossapitovastuulla. Sen sijaan vastaavalle tulkinnalle ei ole osoitettavissa perustetta silloin, kun ikkunassa on teknisesti erotettavissa ulko- ja sisäikkunat.

Jos sanan ”rakenne” merkitystä laajennetaan riittävästi, supistuu osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluva osa rakennuksesta merkittävästi. Tällöin voisi esimerkiksi tulkita, että porrashuoneen oven yhteydessä oleva sisäovi on myös talon rakennetta, koska sisäovi voi parantaa energiatehokkuutta tai ääneneristystä.

Vastaavin perustein myös kevyitä väliseiniä tai jopa pinnoitteita voitaisiin pitää rakenteina tai eristeinä (tai perusjärjestelmän osana) ja katsoa kunnossapitovastuun myös tältä osin kuuluvan taloyhtiölle. Tämä ei nähdäkseni kuitenkaan vastaa lain tarkoitusta eikä johda tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen.

ASIANAJAJA MARINA FURUHJELM:

Ikkunan kunnossapitovastuu on yhtiöllä

AOYL:n 4 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan osakkaan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Tulkinta korjausvastuusta tehdään sen perusteella, onko jokin korjausta vaativa osa huoneiston sisä- vai ulkopuolella. Ikkunat, ulkoseinät ja huoneiston ovi rajaavat huoneistoa sisä- ja ulko-osiin.

Kuten Rosén edellä toteaa, perinteisesti kiinteistöalalla on ajateltu, että ikkunoiden kunnossapitovastuu jakautuu asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajien kesken siten, että asunto-osakeyhtiö vastaa ulkoikkunasta, joka on osa rakennuksen julkisivua ja osakas puolestaan vastaa sisäpuolisesta ikkunasta ja sisäpuolisista pinnoitteista ja välipuitteesta.

Koska ikkuna kuitenkin on osa rakennuksen ulkovaipparakennetta sisemmän ikkunan muodostaessa osan rakennuksen lämmöneristyksestä, vastaa taloyhtiö mielestäni ikkunoiden kunnossapidosta kokonaisuudessaan, paitsi niistä huoneiston sisäpuolisista osista, jotka AOYL 4 luvun 3 §:n mukaan jäävät nimenomaisesti osakkeenomistajan vastuulle. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle jäävät siten ikkunoiden osalta vain ikkunoiden sisäpuoliset pintamateriaalit eli käytännössä osakkeenomistaja olisi vastuussa vain ja ainoastaan ikkunakarmien ja -puitteiden maalipinnasta.

Taloyhtiön kunnossapitovastuulla olisi siten myös ikkunoiden tiivistäminen (vaikka yleensä tiivistetään juuri sisäpuolinen ikkuna): toiminto, joka muutoin voisi vaikuttaa rakennuksen ilmanvaihtoon. Tämä olisi luonteva tulkinta huomioiden myös sen, kuinka laajat vaikutukset ilmanvaihtoon on silloin, jos ikkunoiden tiivistyksiä ei pidetä kunnossa. ●



AKKI ROSÉN

Asuntojen tiedot yhteen paikkaan

Tervetuloa huoneisto- tietojärjestelmä

1,5 miljoonan suomalaisasunnon tiedot kootaan uuteen huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Keskitetty rekisteri asuntojen omistuksista muuttaa isännöinnin, kiinteistönvälityksen ja pankkien tehtäviä ja luo edellytyksiä uudenslaisille palveluille. Jatkossa yhä useampi asuntokauppa tehdään täysin digitaalisesti.

Tekisitkö asuntokaupat kotisohvalla istuen?

Viime huhtikuussa 471 kauppaa toteutettiin DIAS-palvelulla, joka mahdollistaa digitaalisen asuntokaupan perinteisillä paperisilla osakekirjoilla. Tämä oli lähes viides kiinteistönvälittäjien tekemistä asunto-osakekaupoista Suomessa.

Edellytyksenä ja ensimmäisenä askeleena osakekirjattoman asuntokaupan digitalisoimiselle on ollut huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto vuoden 2019 alussa.

Maanmittauslaitoksen ylläpitämä järjestelmä kerää nyt ensimmäistä kertaa yhteen paikkaan tiedot osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Samaan tapaan kuin autojen omistajat ovat keskitetyt ajoneuvorekisterissä, niin huoneistotietojärjestelmän pohjalta syntyvä osakehuoneistorekisteri tarjoaa vertailukelpoiset tiedot asunnoista.

”Kyse on isosta ja merkittävästä muutoksesta. Tähän asti asuntojen omistustiedot ovat olleet taloyhtiöiden itse ylläpitämissä osakeluetteloissa. Siirtyminen viranomaisen hallinnoimaan rekisteriin palvelee osakkeenomistajia, taloyhtiöitä, isännöintiä, pankkeja, kiinteistönvälittäjiä ja viranomaisia hyvin laajasti”, sanoo varatuomari **Jaana Sallmén** Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:stä. Muutosvaihe myös haastaa alan toimijoita. Kiinteistöjuridiikan asiantuntijaa voidaan tarvita uusien toimintatapojen selventämisessä ja osakeluetteloiden siirron pintaantumien haastavien tilanteiden selvittelyssä.

Rekisterin myötä paperimaailman prosessit digitalisoidaan. Osakekirjan kääntöpuolelle tehtyyn merkintään perustunut asunnon omistus muutetaan sähköiseksi omistusmerkinnäksi. Paperinen osakekirja mitätöidään.

”Asunto-osake on ollut viimeisiä paperiin sidottuja omistuksen linnakkeitamme. Nyt tarve liikuttaa fyysistä osakekirjaa asunnon vaihdannassa tai säilyttää paperia lainan vakuutena pankin holvissa poistuu. Kaupankäynti ja lainananto nopeutuvat”, sanoo Sallmén. Hän on ollut hankkeen alkuvaiheista lähtien mukana lainsäädäntötyöryhmässä Isännöintiliiton edustajana ja jatkanut työtä siirryttyään asianajotoimiston palvelukseen talvella 2020. ”Asianajotoimistossa hoidetaan siis muitakin toimeksiantoja kuin riitoja”, hän naurahtaa.

Digitalisaation kärkihanke

Huoneistotietojärjestelmän suunnittelu aloitettiin vuonna 2016 *Sähköinen asunto-osakerekisteri* (ASREK) -hankkeena. Kyseessä oli yksi Sipilän hallitusohjelman *Digitalisoidaan julkiset palvelut* -kärkihankkeita. Valtava hanke liittyi viiden eri ministeriön toimialaan. Vetovastuu oli maa- ja metsätalousministeriöllä, ja ohjausryhmään kuuluivat edustajat oikeusministeriöstä, työ- ja elinkeinoministeriöstä, valtiovarainministeriöstä ja ympäristöministeriöstä.

Hanke liittyi viiden eri ministeriön toimialaan.

Hankkeen toteuttaminen vaatii useita lakimuutoksia. *Sähköisen asunto-osakerekisterin toteuttaminen* -lainsäädäntötyöryhmän puheenjohtaja lainsäädäntöneuvos **Susanna Paakkola** maa- ja metsätalousministeriöstä kertoo tavoitteista: ”Lainsäädäntöryhmän tehtävänä oli huoneistotietojärjestelmästä annetun lain valmistelu sekä tämän aiheuttamat muutokset asunto-osakeyhtiölakiin ja asuntokauppalakiin. Valmistelimme muutoksia myös varainsiirtoverolakiin, yritysjärjestelylakiin ja yhteisötietolakiin ja kaupparekisterilakiin. Jokaisella ministeriöllä oli työssä keskeinen rooli, ja toimijoiden välillä tehtiin todella merkittäviä yhteistyötä.”

Työryhmään kuuluivat myös sidosryhmät, joiden käytäntöihin hanke vaikuttaa: Finanssiala, Isännöintiliitto, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen Kiinteistönvälittäjät.

Lakiesitys huoneistotietojärjestelmästä valmistui syksyllä 2018. Eduskunta hyväksyi lain joulukuussa, ja uusi lainsäädäntö tuli voimaan vuoden 2019 alusta.

Järjestelmällä on Paakkolan mukaan laaja yhteiskunnallinen merkitys.

jatkuu...



”Asunto-osake on ollut viimeisiä paperiin sidottuja omistuksen linnakkeitamme. Nyt tarve liikuttaa fyysistä osakekirjaa asunnon vaihdannassa tai säilyttää paperia lainan vakuutena pankin holvissa poistuu. Kaupankäynti ja lainananto nopeutuvat.”

Huoneistotietojärjestelmää tullaan hyödyntämään yhteiskunnassa laajasti, uskovat Antti Kosonen Maanmittauslaitoksesta ja Susanna Paakkola maa- ja metsätalousministeriöstä.



”
Kun osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitokselle, päättyy taloyhtiön ja samalla isännöinnin vastuu osakeluettelon ylläpidosta.
”

”Järjestelmä edistää kiinteistönvälityksen, luotonannon ja taloyhtiöiden palveluiden digitalisointia ja parantaa tiedonsaantia. Ja kun kysymys on julkisesta rekisteristä, tietoja hyödynnetään myös tutkimuksessa ja tilastoinnissa”, hän sanoo.

Massiivinen järjestelmäkehitys

Huoneistotietojärjestelmään siirtyvät kaikki Suomen 100 000 taloyhtiötä ja 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa. Ylläpidosta vastaa Maanmittauslaitos. Kyseessä on suuruudeltaan lähes kiinteistöjen kirjaamista vastaava tehtävä.

”Maanmittauslaitoksella on pitkä historia kiinteistörekisterin ylläpidosta, joten siinä mielessä olimme luonteva viranomaistaho osakehuoneistorekisterin toteuttajaksi”, kertoo johtaja **Antti Kosonen** Maanmittauslaitoksesta.

Kehitystiimillä on takanaan työntäyteiset kolme vuotta. Tässä ajassa on suunniteltu ja toteutettu



asunto-osakkeiden omistusten ja panttausten rekisteri, menettelyt uusien yhtiöiden sähköiseen perustamiseen ja toimintamallit omistuksen panttaamiselle sekä osakekirjojen muuttamiseksi sähköisiksi omistajamerkinnöiksi.

”Ensimmäinen vuosi keskittyi oikeastaan siihen, että eri osapuolten kesken rakennettiin yhteinen kokonaisarkkitehtuuri. Mihin toimintoihin tällä on vaikutusta, miten kokonaisuus pitäisi organisoida. Samalla käynnistyi lainsäädännön valmistelu, ja silloin lopullisesti selvisi hankkeen kompleksisuus kaikkine erilaisine oikeuksien kirjaamisineen ja yhtiöoikeudellisine muutoksineen.”

Kehitystyössä olivat mukana myös Patentti- ja rekisterihallitus, Verohallinto sekä Digi- ja väestötietovirasto.

”Tärkein tavoitteemme on, että saamme muutoksen etenemään ja synnytettyä luotettavat ja turvalliset palvelut kaikille osapuolille”, Kosonen sanoo.

Alussa iso ponnistus taloyhtiöille

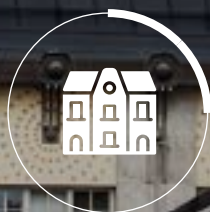
Huoneistotietojärjestelmään tullaan mukaan kahdella tapaa.

Uusien, vuoden 2019 alun jälkeen perustettujen taloyhtiöiden tiedot tulevat suoraan sähköisenä merkintänä Patentti- ja rekisterihallitukselta. Paperisia osakekirjoja ei enää paineta.

Vanhojen taloyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään siirtymäajan kuluessa, jonka pidentäminen vuoden 2023 loppuun on parhaillaan eduskunnassa käsiteltävänä. Isännöintijärjestelmiin tulee automaattinen siirtomahdollisuus vuonna 2021. Taloyhtiöt, joilla ei ole isännöintijärjestelmää, voivat itse siirtää osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen siirtopalvelun avulla. Taloyhtiöiden on ennen siirtoa tarkistettava, että osakeluettelo on voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukainen ja että kaupparekisterissä olevat edustajatiedot ovat ajan tasalla.

jatkuu...

SUOMEN ASUNTOMARKKINAT



1,5 MILJOONAA ASUNTOA

2,5 MILJOONAA OMISTAJAA

100 000
TALOYHTIÖTÄ

1 000
UUTTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖTÄ VUODESSA



124 000
PANTTAUSTAPAHTUMAA VUODESSA

214 000
ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUSTA VUODESSA

68 000
ASUNTOKAUPPAA VUODESSA

85 000
MYYNTITOIMEKSIANTOA VUODESSA

Lisätietoa: www.osakehuoneistorekisteri.fi

Kun osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitokselle, päättyy taloyhtiön ja samalla isännöinnin vastuu osakeluettelon ylläpidosta.

Marraskuussa 2020 huoneistotietojärjestelmässä oli noin 3 800 taloyhtiötä ja 61 000 huoneistoa.

Taloyhtiöiden jälkeen on omistajien vuoro toimia. Jokaisen osakkeenomistajan tulee viimeistään kymmenen vuoden kuluessa taloyhtiön tekemästä osakeluettelon siirrosta hakea asuntonsa omistuksen sähköistä rekisteröintiä. Myös pankin voi valtuuttaa tekemään tämän, jos osakekirja on lainan vakuutena pankissa.

”Osakeluettelon siirtäminen työllistää seuraavina vuosina taloyhtiöitä ja varsinkin isännöintiyrityksiä. Myös osakkeenomistajat voivat huomata esimerkiksi, että osakekirja on kadonnut, ja ennen sähköisen omistajamerkinnän saamista osakkaan tulee ryhtyä osakekirjan kuolettamiseen käräjäoikeudessa. Samoin vaikkapa uudistuotantoa harjoittavilla rakennusliikkeillä tai asunto-osakkeita välittävillä välitysliikkeillä on uusien toimintatapojen omaksumisessa työsarkaa. Tietojärjestelmät vaativat kehitystä. Paperimaailman prosesseista sähköisiin prosesseihin siirtyminen nostaa esille myös täysin uudenlaisia juridisia kysymyksiä”, sanoo Jaana Sallmén.

Kohti täysin sähköistä asuntokauppaa

Suurimmat odotukset järjestelmän hyödyistä liittyvät varmasti asuntokauppaprosessiin.

”Luomme edellytykset sille, että asuntokauppa voisi olla täysin digitaalinen – ihan sinne uuden omistusoikeuden kirjaamiseen asti. Kaupankäyntialusta siis tarkistaisi rekisteristä myyjän omistusoikeudet ja huolehtisi uuden omistajan rekisteröintihakemuksesta. Myyjän ja ostajan ei tarvitsisi asioida viranomaisen kanssa lainkaan”, Antti Kosonen sanoo.

Pikkuhiljaa vähenee tarve sille, että myyjän, ostajan ja välittäjän on kokoonnuttava pankkiin allekirjoittamaan kauppakirjat, siirtämään osakekirjat ja suorittamaan maksut. Nyt myös koronatilanne tukee digitaalisten ratkaisujen käyttöä.

Yksi asia ei kuitenkaan muutu. ”Asuntokauppa on hyvin tunnelatautunut tapahtuma. Vaikka kaupat tehtäisiinkin verkossa, niin kyllä jonkun kanssa ne kahvit juodaan”, Kosonen sanoo. ●



OTA YHTEYTTÄ

JAANA SALLMÉN

Lakimies, varatuomari, LKV

jaana.sallmen@kak-laki.fi

Olen erikoistunut asunto- ja kiinteistö-osake-yhtiöasioihin, isännöintiyritysten konsultointiin, asunto- ja kiinteistökauppaan sekä kiinteistönvälitykseen.



Tiesitkö, että taloyhtiö voi hakea energia-avustusta korjaushankkeisiinsa?

Valtioneuvosto antoi joulukuussa 2019 asetuksen asuinrakennusten energia-avustuksista, jotka on tarkoitettu asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin vuosina 2020–2022, tai niin kauaksi aikaa, kun hankkeen määrärahat riittävät. Avustuksiin on varattu yhteensä 100 miljoonaa euroa ja asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) päättää avustusten antamisesta. Avustusta voi saada suunnittelu-, työ- ja rakennuskustannuksiin.

Kenelle?

Avustuksia voivat hakea taloyhtiöt, pientalon omistajat, valtion tuella rahoitetut vuokra-asunnot tai asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt, joille myönnetään perusparannukseen korkotukilainaa. Toimenpiteen kohteena olevan rakennuksen pinta-alasta vähintään puolet on oltava ympärivuotisessa asuinkäytössä, eikä avustuksen saajalle ole myönnetty muuta julkista avustusta samaan toimenpiteeseen. Näiden lisäksi avustus voidaan myöntää vain, mikäli suunnitellusta toimenpiteestä ei aiheudu vaaraa tai haittaa ja toimenpide on tarkoituksenmukainen. Tarkoituksenmukaisuuden arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve.



Avustusten tarkoituksena on pienentää asumisesta aiheutuneita ilmastopäästöjä ja kannustaa taloyhtiöitä teettämään korjaushankkeita, jotka vähentävät taloyhtiöiden energiakulutusta. Taloyhtiöt voivat edistää ilmastopäästöjen ehkäisyä taloudellisesti järkevällä tavalla, sillä avustuksilla pystyy kattamaan jopa puolet taloyhtiön energiatehokkuutta edistävien hankkeiden kustannuksista.

Mihin tarkoitukseen?

Avustettavia korjauksia voivat olla muun muassa öljylämmityksestä luopuminen, ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen lämmön talteenotolla sekä esimerkiksi ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen. Taloyhtiön tulee osoittaa, että hanke parantaa taloyhtiön energiatehokkuutta. Avustusta haettavan hankkeen energiatehokkuuden mittaamiseen käytetään energiatehokkuuden vertailulukua eli E-lukua. Avustuksen määrä on riippuvainen siitä, kuinka paljon energiatehokkuus parantuu hankkeen toteuttamisen jälkeen verrattuna rakentamisajankohdan lähtötasoon. Kunnossapitotyötä tehdessä taloyhtiön pitää pystyä erittelemään, mitkä korjaukset kuuluvat energiatehokkuutta parantaviin korjauksiin.

Hankkeen tulee parantaa taloyhtiön energiatehokkuutta.

Millä perusteilla?

Energiatehokkuuden paranemista voidaan arvioida kolmella eri tavalla: 1) prosentuaalisella paranemisella 2) lähes nollaenergiatasoon parantamisella sekä 3) energiatehokkuuden parantamisella jo lähes nollaenergiatason kohteissa.

Prosentuaalisessa paranemisessa energiatehokkuuden tulisi parantua asuinkerros- ja rivitaloissa vähintään 20 % ja pien- ja ketjutaloissa vähintään 30 % verrattuna ympäristöministeriön asetuksessa säädettyyn vähimmäistasoon. Avustusta voidaan myös myöntää asuinkerros-, ketju- ja rivitaloille, mikäli energiatehokkuus paranee ympäristöministeriön asetuksen vaatimusten mukaiselle lähes nollaenergiatasolle. Jos kohde täyttää jo lähes nollaenergiatason rakentamisajankohtanaan, korjauksissa noudatetaan asetuksessa säädettyä vähimmäistasoa. Avustuksen määrä on 4 000 euroa per asuinhuoneisto, jos energiatehokkuutta parannetaan 1. ja 3. kohtien mukaisesti. 2. kohdan mukaisessa lähes

nollatason parannuksessa avustuksen määrä on 6 000 euroa per asuinhuoneisto. Avustus voi kuitenkin olla enintään puolet hankkeessa toteutuneista ja avustuksen piiriin kuuluvista kustannuksista.

Mitä on otettava huomioon?

Avustusta voi hakea ARAn verkkoasioinnin kautta tai erillisellä hakemuksella. Taloyhtiön tulee toimittaa ARAlle lainvoimainen, esimerkiksi yhtiökokouksen tai hallituksen päätös hankkeeseen ryhtymisestä. Lisäksi toimitetaan ammattilaisten tekemät laskelmat rakentamisajankohdan E-luvusta ja korjausten vaikutuksista E-lukuun, ammattilaisen kanssa tehty selvitys energiatehokkuutta parantavista korjauksista ja arvio niiden kustannuksista sekä taloyhtiön kaupparekisteriote.

ARA maksaa avustuksen vasta hankkeen valmistuttua. Maksua tulee hakea erillisellä maksatushakemuksella, joka on avustuspäätöksen liitteenä. Maksatushakemuksen liitteiksi tulee sisällyttää pätevyityneen ammattilaisen tekemä energiatodistus, jolla osoitetaan energiatehokkuuden parantuminen, selvitys toteutuneista kustannuksista sekä toteutusta vastaavat allekirjoitetut suunnitelmat. Mikäli energiatehokkuus ei parane suunnitelmien mukaisesti, ei avustusta makseta, vaikka se olisikin aiemmin myönnetty. Korjaushanketta koskevat alkuperäiset kuitit sekä tositteet on syytä säilyttää kuusi vuotta maksatushakemuksen tekemisestä, sillä ARA voi edellyttää tehtäväksi väli- tai lopputarkastuksia avustuksen saamaan kohteeseen. Lisäksi, jotta avustuksen voi saada, tulee taloyhtiön suostua siihen, että ARA saa käyttää maksatuksen yhteydessä luovutettavaa aineistoa valtiohallinnon selvitys- ja tutkimushankkeisiin. ●

OTA YHTEYTTÄ

KIRSI ALPPI-TAKKINEN
Lakimies, varatuomari, LKV, eMBA
kirsi.alppi-takkinen@kak-laki.fi

Hoidan pitkäaikaisella kokemuksella ja ammattitaidolla perustajaosakkaan vastuita ja rakennusvirheitä, sisäilma- ja asumisterveyteen liittyviä ongelmatilanteita sekä kiinteistökauppoja koskevia riitoja ja vastuukysymyksiä.

Tilaajan myötävaikutus- velvollisuus rakennusurakassa

Tilaajan keskeinen velvollisuus rakennusurakassa on maksuvelvollisuuden lisäksi myötävaikutusvelvollisuus. Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuteen kuuluvat kaikki velvoitteet, joilla tilaaja osaltaan luo edellytykset urakoitsijan sopimuksen mukaisen suorituksen täyttämiseksi.

Tilaaaja ei saa rakennussuorituksessa olla haittana tai hidasteena urakoitsijan sopimuksen mukaiselle suoritukselle, mutta se ei voi olla myöskään passiivisena sivustakatsojana, vaan aktiivisena yhteistyön osapuolena. Myötävaikutusvelvollisuus kytkeytyy yleiseen sopimusoikeudelliseen lojaliteettiperiaatteeeseen, jonka mukaan myös toisen osapuolen edut on otettava kohtuullisessa määrin huomioon. Rakennusurakkasopimus on yhteistointaa edellyttävä sopimus.

Myötävaikutusvelvollisuuden sisältö on määritetty rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 8 §:ssä (jäljempänä ”YSE”), mutta tämä sopimusehtojen kyseinen kohta ei ole tyhjentävä luettelo, vaan myötävaikutusvelvollisuuden sisältö on huomattavasti laajempi kuin mitä sopimusehtoihin on voitu kirjata. Tilanteet voivat olla hyvin moninaisia ja ne voivat vaihdella eri kohteissa.

Tilaaajan vastuut urakan edistämisessä

Tilaaajalla on itsellään oltava rakennusurakassa ammattitaitoinen ja kattava organisaatio, jotta se kykenee täyttämään myötävaikutusvelvollisuuden

edellyttämät velvoitteet. Vaadittava organisaatio vaihtelee urakan laajuudesta ja vaativuudesta riippuen. Lisäksi sen tulee kiinnittää erityistä huomiota myös muihin sopimussuhteissa oleviin tahoihin. Työmaalla voi tulla eteen tilanteita, jotka edellyttävät tilaaajan puolelta nopeita toimia, joihin tilaaajalla on oltava resurssit reagoida.

Tilaaajan vastuulla on rakennusluvan saaminen, eikä tämä prosessi saa viivästyttää urakoitsijan suorituksen aloitusta. Jos urakkasopimus on tehty ennen kuin viranomaisluvut on saatu, on tilaaajan myötävaikutusvelvollisuuden piirissä huolehtia, että luvat todella saadaan ja urakoitsija voi suorittaa sopimuksen mukaisen suorituksensa häiriöttä. Mikäli tilaaaja arvelee luvan saannissa olevan riskejä tai vaikutuksia urakoitsijan suoritukseen, on nämä seikat syytä huomioida ennakkoon sopimuksissa oman vastuunsa välttämiseksi.

Tilaaaja huolehtii yleensä kohteen suunnittelusta. Tilaaajan tulee laatia yhteistyössä urakoitsijan kanssa suunnitelma-aikataulu ja vastata siitä, että suunnitelmat luovutetaan oikea-aikaisesti urakoitsijalle. Tilaaaja on velvollinen vertaamaan ja tarkastamaan suunnitelmat ennen niiden luovuttamista urakoitsijalle sekä varmistamaan niiden säädökset sekä hyvän rakennustavan mukaisuuden. Usein suunnitelmia täydennetään ja täsmennetään urakan edistyessä ja tilaaajan tuleekin huomioida, että käyttämällään suunnittelutoimistolla on kytketty projektiin riittävästi ammattitaitoisia henkilökuntaa, eikä suunnittelu hidasta projektia.

Kohteen lisä- ja muutostöiden vaikutus

Varsin usein rakennusurakassa tulee esille tarve teettää lisä- ja muutostöitä kohteessa. Tilaaajalla tulee olla valmiudet selvittää nopealla aikavälillä suunnittelua vaativat asiat suunnittelijalta ja suunnittelijan tulee kyetä työnaikaiseen muutostöiden tuottamiseen ripeästi, jotta urakan eteneminen ei häiriinny.

Lisä- ja muutostöiden hinnoittelut, vaikutukset urakkaan ja tilausten sopimiset on voitava käsitellä urakoitsijan kanssa ilman, että tilaaajan suoritus viivästyttää koko projektia sen lisäksi, miten mahdolliset lisä- ja muutostyöt pidentävät urakka-aikaa.

Mikäli tilaaaja huolehtii rakennustavaroiden toimittamisesta työmaalle, tulee sen huolehtia

”
Työmaalla
voi tulla eteen
tilanteita, jotka
edellyttävät
tilaaajalta nopeita
toimia.
”

Tilajan tulee huolehtia niistä tehtävistä, jotka sille on sopimusehtojen ja lainsäädännön perusteella asetettu sekä olla kohtuullisesti urakoitsijan tavoitettavissa yhteistyön puitteissa.

niiden saattamisesta urakoitsijan käyttöön riittävän ajoissa suorituksen tekoa varten. Mikäli tilaaja teettää samaan aikaan muita töitä kohteessa, on sen huolehdittava, etteivät nämä häiritse tai jopa estä urakoitsijan suorituksen etenemistä.

Myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti

Tilaaajan tulee osallistua yhteisesti sovittuihin tilaisuuksiin ja olla muutoinkin urakoitsijan tavoitettavissa siten, kun yhteistyön puitteissa kohtuudella voidaan sitä edellyttää sekä muutoinkin huolehtia niistä tehtävistä, jotka sille on sopimusehtojen ja lainsäädännön perusteella asetettu.

Jos tilaaja aiheuttaa myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnillä urakoitsijan viiveen ja urakoitsija näyttää huomauttaneensa asiasta, on urakoitsijalla oikeus saada pidennys urakka-aikaan (YSE 19 §). Urakoitsijalla on tällöin myös oikeus vaatia korvausta viivästyksestä tai muusta myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuneesta vahingostaan (YSE 24 §, 25 §, 34 ja 35 §). Luonnollisesti urakoitsijan tulee omalta osaltaan toimia sopimusvelvoitteidensa mukaisesti ja urakoitsijalla on yleinen vahingon rajoittamisvelvollisuus, eli sen tulee toimia osaltaan siten, että vahingot jäävät mahdollisimman pieniksi.

Räikeissä myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyöntitilanteissa urakoitsijalla voi olla jopa oikeus urakan purkuun, jos ennen sopimuksen purkua urakoitsija on reklamoinut tilaajaa ja ilmoittanut samalla purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa korjata (YSE 84 §). Purku edellyttää olennaista sopimusrikkomusta ja purkukynnys myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin tilanteessa lienee sangen korkealla.

Huomioitavaa on sekin, että tilaaja vastaa YSE 24 § perusteella alaistensa ja asiantuntijoidensa sekä muiden urakan täyttämässä käyttämiensä tahojen suorituksesta kuten omastaan. Mikäli tilaaja joutuu korvausvastuuseen urakoitsijalle myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella, mutta todellinen vahingon aiheuttaja on tilaaajan sopimussuhteessa oleva toinen taho (esim. suunnittelija), tilaaajan on syytä kohdistaa vaatimukset tähän vahingon aiheuttaneeseen tahoon. Tällöin on huomioitava se, että tilaaajan ja vastuussa olevan tahon välillä voidaan noudattaa muuta kuin rakennusurakkaa koskevaa sopimusta, kuten konsulttisopimusta. ●



OTA YHTEYTTÄ

KIMMO RYTKÖNEN
Asianajaja, varatuomari
kimmo.rytkonen@kak-laki.fi

Minulla on kattava kokemus rakentamiseen liittyvistä asianajotehtävistä. Hoidan erityisesti rakennusurakkariitoja ja rakentamissopimuksia käsitteleviä toimeksiantoja. Lisäksi hoidan asunto- ja kiinteistökauppoihin liittyviä toimeksiantoja ja asunto-osakeyhtiöoikeudellisia asioita. Minulla on myös osaamista työturvallisuusrikosasioista sekä työ- ja sopimusoikeudellisista toimeksiannoista.

CASE

Teksti Minna Helkiö Kuvat Nina Kaverinen



Taloyhtiö luovutti vuokratontistaan osan rakennusliikkeelle

Käpylässä taloyhtiön liikerakennuksen paikalle nousee uusi asuinkerrostalo. Kaupungin vuokratontilla sijaitseva taloyhtiö haki lisärakentamiseen kaavamuutoksen, kävi neuvotteluja kaupungin kanssa ja valitsi itse rakentajan. Harvinainen menettely toi taloyhtiölle lisätuloja ja vaikutusvaltaa siihen, mitä tontille tulee.

Helsingin asukkaista 45 prosenttia asuu kaupungin vuokratontilla. Vuonna 2019 kaupungilla oli voimassa 5 800 pitkäaikaista asuntotonttien vuokrasopimusta.

Yksi kaupungin vuokralaisista on käpyläinen asunto-osakeyhtiö Sato N:o 1.

Vilkaalla paikalla Mäkelänkadun varressa sijaitseva yhtiö koostuu kuudesta kerrostalosta ja 174 asunnosta. Neljä- ja viisikerroksiset rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1942 Käpylän Olympiakylän henkeen. Talot on sijoitettu tontille väljästi, ja pihat ovat avoimia.

Rapistunut liikerakennus käynnisti lisärakentamishankkeen

Viime kesään asti tontilla oli myös matala liikerakennus. Se valmistui vuonna 1964 Pohjoismaiden Yhdyspankin konttoriksi. Vuonna 2005 rakennus todettiin huonokuntoiseksi ja se jäi tyhjilleen.

”Pankkirakennuksen huono kunto laukaisi koko lisärakentamishankkeen. Aloimme selvittää rakennuksen purkamista ja uudisrakentamista sen paikalle”, kertoo Asunto-osakeyhtiö Sato N:o 1:n hallituksen puheenjohtaja **Tuomas Johansson**.

”Alkuperäinen ajatus oli, että uudisrakennus liitettäisiin osaksi nykyistä taloyhtiötä. Taloyhtiö haki muutosta asemakaavaan, ja mukana oli jo ensimmäinen rakentaja.”

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyi usean viranomaisen työtä, joista yksi oli Kaupunginmuseon kannanotto purettavaan rakennukseen. Kannanoton mukaan rakennuksella oli harvinaisuusarvoa ja ajalleen tyyppisenä vapaasti seisovana pankkirakennuksena kaupunkimaisessa ympäristössä.

Purkaminen hyväksyttiin rapistuneen kunnan vuoksi, mutta Kaupunginmuseo edellytti rakennuksen dokumentointia valokuvaamalla ennen purkamista. Tässä vaiheessa ensimmäinen rakentaja oli vetäytynyt hankkeesta.

Rahoitusta putkiremonttiin

Kaavamuutos tuli voimaan vuonna 2014. Uudelle asuinkerrostalolle osoitettiin 2 300 kerrosneliön rakennusoikeus. Talon sijoittelu ja arkkitehtuuri tulisi sovittaa ympäristöön, ja kattomuotojen, julkisivujen ja materiaalien tukea yhtenäistä kerrostalokokonaisuutta. Kaava myös suojeli taloyhtiön olemassa olevat rakennukset.

Taloyhtiö lähti nyt uudelleen kilpailuttamaan rakennusoikeutta. Tällä kertaa eri tavalla.

”Totesimme, että on parempi lohkoa uudisrakennukselle oma erillinen tontti ja perustaa uusi asunto-osakeyhtiö. Näin uuden yhtiön ei tarvitse vastata vanhan yhtiön peruskorjauksista. Tämä on asuntomyynnin kannalta selkeämpää”, Johansson sanoo.

jatkuu...

Taloyhtiössä oli samoihin aikoihin alkamassa putkiremontti. Ajatuksena oli saada rakennusoikeuden luovuttamisesta rahoitusta remontiin. Tiedossa kuitenkin oli, että edessä olisi pitkä prosessi, eivätkä tulot välttämättä ajoittuisi korjausinvestointivuodelle.

Kaupunki tukee täydennysrakentamista

Miten tontin lohkomisen ja rakennusoikeuden määrittäminen tapahtuu silloin, kun toimitaan kaupungin vuokratontilla?

Taloyhtiön oikeudellisena apuna hankkeessa toimiva asianajaja **Aki Rosén** kertoo toteutustavasta:

”Taloyhtiön maanvuokrasopimusta muutetaan tässä niin, että taloyhtiö luopuu oikeudestaan pankkirakennuksen ympärillä olevaan alueeseen. Yhtiö myös myötävaikuttaa siihen, että kaupunki varaa tontin toimijalle, joka solmii vuokrasopimuksen kaupungin kanssa ja rakentaa tontille asuinrakennuksen.”

Rakennusliike maksaa taloyhtiölle korvauksen hankkeen toteuttamisesta. Lisäksi kaupunki tukee kaupunkirakenteen tiivistämistä maksamalla taloyhtiölle täydennysrakentamiskorvauksen.

Taloyhtiö siis hyötyy lisärakentamisesta taloudellisesti. Tässä tapauksessa se on hyötynyt toisellakin tapaa. Taloyhtiö on saanut itse valita rakennusliikkeen ja vaikuttaa hieman myös ehtoihin, millainen rakennuksesta tulee.

”Sekä asukkaiden että rakennusliikkeen intressi on toteuttaa omistusasuntoja”, Rosén sanoo.

Juridinen tuki neuvotteluissa tärkeää

Lisärakentaminen kaupungin vuokratonteilla on byrokraattisempaa verrattuna siihen, että taloyhtiö itse myy maapohjan tai rakentaa samaan yhtiöön lisää asuntoja.

Sato N:o 1:n hanke on kestänyt useita vuosia.

”Taloyhtiö joutuu asioimaan kaupungilla monen eri osapuolen kanssa. Väliaikaiset maanvuokrasopimukset, täydennysrakennuskorvaukset, pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset ja tontin lohkomiset on hajautettu kaupungin organisaatiossa eri tahoille päätettäväksi. Prosessit vievät aikaa”, Rosén sanoo.

Harvinaista on se, että taloyhtiö itse kilpailuttaa

ja neuvottelee rakentamisesta kolmannen osapuolen kanssa ja esittää ehdotuksen kaupungille hyväksyttäväksi. Tästä ei ole paljon esimerkkitapauksia.

Tuomas Johanssonin mukaan asianajotoimiston rooli onkin ollut aivan välttämätön, jotta taloyhtiön etu ja oikeudet on voitu turvata.

”Hankkeessa on neuvoteltu niin kaupungin, rakennusliikkeen kuin uuden asunto-osakeyhtiön kanssa. Yhtiökokouksissa ja hallituksen kokouksissa on pohdittu taloyhtiön oikeudellisia vaihtoehtoja ja kuultu asukkaita. Asianajajan avulla on saatu turvallisuuden tunne, että asiat on tehty oikein”, Johansson sanoo.

Yhteisjärjestely uuden taloyhtiön kanssa

Uudisrakennukseen valmistuu 37 asuntoa keväällä 2022. Asunto-osakeyhtiö Helsingin Käpylän Onnin rakentaja on Lapti Oy. Mäkelänkadun varteen sijoittuva rakennus tuo yhteiselle pihalle suojaa liikenteen melulta ja epäpuhtauksilta.

”Perusajatus on koko ajan ollut se, että uusi yhtiö integroidaan osaksi nykyisen yhtiön aluetta. Yhteisjärjestelysopimuksella olemme sopineet yhteisistä kulkureiteistä, jätekatoksista ja leikkipaikoista”, Johansson sanoo.

Hänen mukaan ilman sopimustakin on selvää, että alueella toimitaan yhdessä. Tämä kuuluu Käpylän henkeen. ●

Vastaavanlaisista hankkeista ei ole paljon esimerkkitapauksia.



OTA YHTEYTTÄ

AKI ROSÉN
Asianajaja, varatuomari
aki.rosen@kak-laki.fi

Minulla on monipuolinen kokemus asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä koskevissa jutuissa, myös korjaus-, lisä- ja täydennysrakentamiseen sekä urakoitsijan ja perustajaosakkaan vastuuseen liittyen. Lisäksi hoidan asunto- ja kiinteistökauppaan sekä huoneenvuokrasuhteisiin liittyviä asioita. Olen perehtynyt välitystoiminnan ja isännöinnin juridiikkaan ja hoidan myös oikeudenkäyntejä.

Urakkasopimukseen liittyvät viisi tyypillistä virhettä ja vinkit niiden välttämiseksi

1. URAKAA KOSKEVIEN SUUNNITELMIEN JA TARJOUSASIAKIRJOJEN PUUTTEET

Urakan onnistumisen peruslähtökoh- ta on se, että siihen liittyvät suunnitelmat ovat kunnossa. Urakka-asia- kirjojen ja itse urakan on oltava huolellisesti valmisteltu ja suunniteltu. On tärkeää kiinnittää huomiota myös siihen, että esimerkiksi toteutettava rakennus- tai korjaustyöurakka on laadultaan ja laajuudeltaan tarkoituk- senmukainen juuri kyseisen kohteen kannalta. Tarpeettoman laajat tai toisaalta liian suppeat ja vaillinaiset urakat eivät useinkaan ole taloyhtiön ja sen osakkeenomistajien kannalta kokonaisedullisin ratkaisu ainakaan pidemmällä aikavälillä. Olennaista tältä osin on siis se, että tilaaja itse tietää mitä on tilaamassa ja miksi.

Urakkaa koskevien suunnitelmien ja tarjousasiakirjojen on syytä olla huolellisesti ja täsmällisesti laaditut, koska se osaltaan ennaltaehkäisee myöhempiä riitaisuuksia tilaajan ja urakoitsijan välillä. Urakkamuodon valintaan on myös syytä uhrata muutama ajatus. Huolella laadittujen suunnitelmien ja tarjousasiakirjojen perusteella saa todennäköisesti enem- män ja ehkä myös tilaajan näkökul- masta parempia urakkatarjouksia. Kannattaa siis varmistua siitä, että hankkeella on osaavat suunnittelijat.

2. EPÄONNISTUMINEN URAKOITSIJAN VALINNASSA

Urakoitsijan valinta on olennainen osa onnistunutta urakkaa. Urakoit- sijan valinnassa urakkahinta on ymmärrettävästi merkittävä valintaan vaikuttava tekijä. Urakkahinnan ei kuitenkaan tulisi olla ainoa valintateki- jä, vaan huomiota on syytä kiinnit- tää muun muassa urakoitsijoiden referensseihin ja taloustilanteeseen eli tosiasialliseen kykyyn suoriutua urakasta ja mahdollisten virheiden korjaamisesta.

Halvin urakkahinta ei välttämättä kovin paljon lohduta, jos urakka- suoritus keskeytyy urakoitsijan taloudellisten vaikeuksien seurauk- sena tai jos urakointiyritystä ei ole enää olemassa, kun takuukorjauksia täytyisi suorittaa. Urakkasopimuksen purkaminen urakoitsijan ammatti- taidottomuuden ja työvirheiden perusteella ei sekään ole aivan yksin- kertainen prosessi ja saattaa johtaa laajempaankin riitaan osapuolten välillä. Riitely itsessään ei millään tavalla edistä urakan etenemistä ja aiheuttaa todennäköisesti taloyhtiön hallitukselle harmaita hiuksia.

3. PUUTTEELLISESTI LAADITTU URAKKASOPIMUS JA SOPIMUSEHTOJEN SISÄLLÖT

Urakkasopimuksen laadintaan on syytä panostaa, jotta hyvin suunniteltu urakkatyö saadaan toteutettua myös käytännössä ja hankkeeseen budjetoitujen varojen puitteissa. Huonosti ja puutteellisesti kiireessä laadittu urakkasopimus on oiva kei- no vesittää urakan onnistuminen.

Urakkasopimuksissa viitataan säännönmukaisesti ainakin joltain osin rakennusalan yleisiin sopimus- ehtoihin (YSE 1998). Tilaajan tulee olla selvillä siitä, mitä viittaaminen – tai viittamatta jättäminen – näihin ehtoihin merkitsee. Tilaajan täytyy tiedostaa, mitä kaikkea urakkasopi- muksen mukaiseen urakkahintaan sisältyy ja miltä osin kyse on muutos- ja lisätöistä tai muuten erikseen veloitetavista työsuorituksista. Myös urakan mahdollista viivästymistä koskeviin ehtoihin on syytä kiinnittää huomiota.

4. URAKKASUORITUKSEN SOPIMUKSEN MUKAISUUDEN JA URAKKASOPIMUKSEN NOUDATTAMISEN PUUTTEELLINEN VALVONTA

Hyvin laadittujen urakkasuunnitelmien ja -sopimuksen merkitys vesittyy, jos tilaaja laiminlyö urakkasuorituksen sopimuksen mukaisuuden ja urakkasopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamisen urakan aikana. Suunnitelmilla ja sopimuksilla ei ole itsenäistä merkitystä, jos niiden noudattamiseen ei kiinnitetä asianmukaista huomiota. Sanonnan ”Luottamus hyvä, valvonta parempi” voidaan rakennusurakoiden osalta todeta pitävän paikkansa.

Tilaajan on siis syytä kiinnittää huomiota urakan valvojan valintaan ja siihen mitä valvontatoimeksiantoon sisältyy. Valvonta ei ole oikea paikka säästää. Urakkasuorituksen virheisiin on huomattavasti helpompaa puuttua urakkasuorituksen aikana ja niiden korjaaminen on tässä vaiheessa yksinkertaisempaa kuin vasta sitten, kun urakka on vastaanotettu.

Urakkasopimuksen ehtojen noudattamiseen liittyen tilaajan on syytä varmistua esimerkiksi siitä, että mahdollisten lisä- ja muutostöiden tarpeen toteamisen, tilaamisen ja dokumentoimisen osalta noudatetaan urakkasopimuksen määräyksiä. Lisä- ja muutostöitä koskevat riidat ovat yleisiä ja ne liittyvät usein edellä mainittuihin asioihin.

Urakkasuorituksen vastaanottaminen (vastaanottotarkastus) ja sen dokumentointi on erittäin tärkeä osa urakkasuorituksen sopimuksen mukaisuuden varmistamista. Vastaanottotarkastukseen liittyvät laiminlyönnit ja huolimattomuus voivat aiheuttaa merkittävää vahinkoa, joten siihen on syytä panostaa. Lähtökohta on, että tilaajan on viimeistään vastaanottotarkastuksessa reklamoitava urakoitsijaa kaikista niistä urakoitsijan urakkasuorituksen virheistä ja puutteista, jotka ovat kohtuuden mukaan olleet vastaanottotarkastuksessa havaittavissa.

5. VIRHEIDEN REKLAMOIMISEEN LIITTYVÄT LAIMINLYÖNNIT

Urakkasuorituksessa saattaa kaikesta huolimatta ilmetä sellaisia virheitä, joita ei ole voinut havaita sen paremmin urakkasuorituksen aikana kuin sitä vastaanotettaessa.

Tällaisessa tapauksessa virheistä tulee reklamoida urakoitsijaa viipymättä niiden havaitsemisen jälkeen ja vaatia niiden välitöntä korjaamista. Havaittuja virheitä ei siis missään nimessä tule jättää ”panttaamaan” esimerkiksi mahdollisen takuujan loppuun tai mahdolliseen takuutarkastukseen. Tilaajan on myös syytä huolehtia siitä, että urakoitsija korjaa urakkasuorituksen virheet kohtuullisessa ajassa niiden reklamoinnista.

Virheiden korjaamisen venyminen ei ole ainaakaan tilaajan edunmukaista.

Urakkasopimusehtojen läpikäymisen, vastaanottotarkastukseen liittyvien kysymysten tai virheilmoitusten osalta kannattaa kääntyä kiinteistöjuridiikan asiantuntijan puoleen hyvissä ajoin. Toisinaan vastaan tulee tilanteita, joissa asiantuntijan puoleen käännytään liian myöhään siinä vaiheessa, kun asialle ei ole enää paljoakaan tehtävissä tai tilanne olisi ainakin saatu ratkaistua vähemmällä riitelemisellä. ●

OTA YHTEYTTÄ

MIKKO RAVI
Asianajaja, varatuomari
mikko.ravi@kak-laki.fi

Hoidan asunto- ja kiinteistöasakehtiöihin sekä asunto- ja kiinteistökauppoihin liittyviä asioita. Tämän lisäksi puoleeni voi kääntyä esimerkiksi rakentamiseen sekä asuin- ja liikeyhteisöjen vuokraukseen liittyvissä kysymyksissä.

Tietosuojan rooli kirkastuu

Kiinteistöliiketoiminnan ja kaiken muunkin liiketoiminnan kannalta yksi viime vuosien keskeisimmistä muutoksista on Euroopan tietosuoja-asetuksen voimaan astuminen toukokuussa 2018. Käytännössä tietosuojalla rakennetaan luottamusta siihen, että ihmisten henkilötietojen käsittely tapahtuu tavalla, joka palvelee ihmistä.

Tietosuoja-asetus määrittää henkilötietojen käsittelyn käytännöt. Asetuksena se läpileikkaa koko yhteiskunnan ja sen vaikutukset näkyvät lähes jokaisessa arjen toiminnassa. Kesän lopulla 2020 apulaistietosuoja-valtuutettu otti ensimmäisen kerran suoraan kantaa henkilötietojen käsittelemiseen taloyhtiöissä.

Apulaistietosuoja-valtuutetun päätös (dnro 1809/452/18, annettu 29.7.2020) otti kantaa asuinrakennuksen yleisiin oviin asennettuun sähkölukkojärjestelmään liittyvään henkilötietojen käsittelyyn. Päätös osoittaa, että taloyhtiöiden osalta ei tulla noudattamaan erillisiä standardeja vaan henkilötietojen käsittelyn tulee rakentua samojen lainalaisuuksien varaan kuin muillakin yhteiskunnan sektoreilla.

Tietosuoja-puutteet asunto-osakeyhtiön sähkölukkojärjestelmän käyttöönotossa

Asian vireillesaattaja epäili, etteivät asunto-osakeyhtiön sähkölukkojärjestelmä ja sen käyttöönottomenetelmä täytä tietosuojasäätelyä tulevia vaatimuksia. Vireillesaattajan mukaan järjestelmän käyttöönotosta päätettiin taloyhtiön yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä, ja perusteluiksi annettiin mahdollisesti aiempien asukkaiden tekemät kellarimurrot yhteen rakennuksista – entisillä asukkailla arveltiin edelleen olevan avaimet hallussa.

Juridisessa mielessä asiassa oli kysymys henkilötietojen käsittelyperusteen määrittämisestä, rekisteröityyn kohdistettavasta informoinnista sekä tietosuojaperiaatteiden ja rekisterinpitäjän muiden nimenomaisten velvollisuuksien toteuttamisesta. Tuon arvion pohjalta apulaistietosuoja-valtuutettu teki päätöksen siitä, tuliko rekisterinpitäjälle eli tässä tapauksessa taloyhtiölle antaa määräys saattaa käsittelytoimet asetuksen säännösten mukaisiksi (yleisen tietosuoja-asetuksen 58 artiklan 2 kohta d).

Tietosuoja-asetus vaikuttaa myös asunto-osakeyhtiölain nojalla tehtyihin päätöksiin

Asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta päätös lukitusjärjestelmän uusimisesta oli tehty oikein. Tietosuoja-valtuutettu totesi päätöksessään, että asunto-osakeyhtiölain nojalla tehty lukitusjärjestelmän uusimisen päätös ei ollut lainvastainen. Kyseistä päätöstä valmistellessa ei kuitenkaan ollut otettu huomioon sitä, millä tavalla muu lainsäädäntö vaikuttaa päätöksen sisältöön. Päätöksessä arvioitiin muun muassa sitä, miten yhtiökokouksessa tehty enemmistöpäätös suhteutuu tietosuoja-asetuksen 7 pykälän mukaiseen

rekisteröidyn suostumuksen antamiseen henkilötietojensa käsittelystä.

Taloyhtiössä ei ollut kerätty suostumuksia kaikilta rekisteröidyltä. Taloyhtiö oli vedonnut siihen, että suostumusten kerääminen oli käytännössä mahdotonta. Taloyhtiön yhtiökokouksessa tehtyä enemmistöpäätöstä ei voitu rinnastaa tietosuoja-asetuksen 7 artiklan vaatimukset täyttäväksi suostumukseksi. Tämän osalta päätöksessä painotettiin erikseen, että vuokranantaja ei voi antaa

suostumusta vuokralaisen puolesta. Tietosuoja-valtuutetun toimiston saaman selvityksen mukaan merkittävä osa kyseisen taloyhtiön asukkaista oli vuokralaisia.

Henkilötietojen käsittely edellyttää rekisteröidyn suostumusta

Suostumuksen kohdalla ongelmana oli myös kyseisen käsittelyperusteen mahdollisesti hyvin lyhyt elinkaari asuinkeuhkoalokontekstissa. Muuttotilanteessa uuden asukkaan olisi käytännössä välttämätöntä suostua henkilötietojensa keräämiseen lukkojärjestelmän kautta. Tällainen ei päätöksen mukaan täytä vapaaehtoisesti an-

”
Vuokranantaja
ei voi antaa
suostumusta
vuokralaisen
puolesta.
”

netun suostumuksen edellytyksiä. Rekisteröidyllä tulee olla todellinen mahdollisuus valita vapaasti, haluaako hän antaa suostumuksensa henkilötietojensa käsittelyyn. Suostumuksen tulee myös olla peruutettavissa eli rekisterinpitäjällä tulee olla tekniset valmiudet lopettaa henkilötietojen kerääminen suostumuksen peruuttamisen myötä sekä huolehtia vaihtoehdoisen menettelyn käyttöönoton sujuvuudesta.

Jälkikäteen ei voitu katsoa käsittelyperusteen olevan oikeutettu etu, koska tällaista etua ei ollut määritelty, eikä siihen liittyvän tasapainotestin tuloksia dokumentoitu. Tasapainotestillä tarkoitetaan tietosuojasetuksen kontekstissa sitä, että mikäli oikeutettua etua halutaan käyttää käsittelyperusteena, rekisterinpitäjän tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rekisteröidyn edut ja oikeudet tulevat huomioiduksi. Arvion osalta yhtenä keskeisenä tekijänä on se, voisiko samaan lopputulokseen päästä sellaisilla keinoilla, joilla rekisteröidyn yksityisyyteen puututaan vähemmän. Kyseisessä päätöksessä arvioinnin perusteita avattiin juuri sähköisen lukituksen osalta.

Mitä tämä tarkoittaa käytännössä?

Kaiken lähtökohtana on henkilötieto. Yksinkertaisimmillaan taloyhtiöiden on tunnistettava niiden vaikutuspiirissä käsiteltävä henkilötieto ja täytettävä sen käsittelemisessä tietosuojasetuksen asettamat edellytykset. Samat säännöt soveltuvat oli kyse sitten asunto-osakeyhtiöistä, vuokrataloyhtiöistä tai liikekiinteistöistä. Keskeistä on etukäteinen arviointi sen osalta, mitä henkilötietoja yhtiössä voidaan perustellusti käsitellä. Tietosuojasetuksen mukaisia käsittelyperusteita

on kuusi. Nämä käsittelyperusteet ovat: rekisteröidyn suostumus, sopimus, rekisterinpitäjän lakisääteinen velvoite, elintärkeiden etujen suojaaminen, yleistä etua koskeva tehtävä tai julkinen valta sekä rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettu etu.

Voidaan myös pohtia, onko henkilötietojen käsittely jonkin tietyn toiminnon osalta välttämätöntä. Sähköisen lukituksen osalta vaihtoehtona voisi käyttää perinteisten lukkojärjestelmien ohella sellaista sähkölukkojärjestelmää, joka ei kerää henkilötietoja. Taloyhtiön asukkaisiin nähden sivullisten henkilöiden sisäänpääsy estyisi myös tällaisella järjestelmällä ja lukkojen uudelleensarjoittaminen olisi helppoa. Viime kädessä mikään sähkölukko ei pysty estämään murtoja, mikäli murtautuja ei mene ovista avaimella sisään.

Miltä asukkaiden tietosuojan tulevaisuus näyttää?

Teknologia tulee oletettavasti lisääntymään kaikilla elämän alueilla. Tämä pitää paikkansa myös ja ehkä jopa erityisesti asumisen sektorilla, joka ei tyypillisesti kulje teknologisen kehityksen kärkirintamassa. Kuten hyvin tiedetään, uuden teknologian käyttöön ottaminen edellyttää hyvin usein henkilötietojen käsittelyä.

Tietosuojan haavoittuvuus on vuoden 2020 aikana ilmennyt pelottavan hyvin Vastaamon tapauksessa. On varmaa, että asumisen sektorilla käsiteltävät tiedot eivät ole yhtä arkaluontoisia, mutta myös niiden käsittelyssä tulee niiden arvoa kunnioittaa. Henkilötietojen arvo on vasta kirkastumassa ja henkilötietojen käsittelyn puutteisiin tullaan heräämään aivan lähivuosina. ●



OTA YHTEYTTÄ

TOMMI LEPPÄNEN
Lakimies, OTM
tommi.leppanen@kak-laki.fi

Hoidan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin (ml. tietosuoja-asiat) sekä asunto- ja kiinteistökauppoihin liittyviä asioita. Avustan kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamisen sekä purkavaan uusrakentamiseen liittyvissä hankkeissa. Tämän lisäksi puoleeni voi kääntyä esimerkiksi rakentamiseen sekä asuin- ja liikehuoneistojen vuokraukseen liittyvissä kysymyksissä.

CASE

Teksti Minna Helkiö Kuvat Nina Kaverinen

”Taloyhtiön oli varmistettava, että kaikkien osakkaiden oikeudet turvataan ja prosessi menee lain mukaisesti.”

Bernerin arvotalo palautetaan asuinkäyttöön

Berner-konserni luopui historiallisesta Etelärannan kiinteistöstään yhtiön pääkonttorin muutettua pois. Kiinteistön myynti edellytti toimistojen muuttamista asunnoiksi ja laajan saneerauksen suunnittelua. ”Kokonaisuus vaati asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistö-kauppajuridiikan osaamista kuin vettä vaan”, sanoo Nicolas Berner.

Helsingissä ei ole montaakaan asuntoa, josta on näkymä Eteläsatamaan.

Kun Eteläranta 4:ssä sijaitsevaan Bernerin vanhaan pääkonttoriin saneerattavat asunnot tulevat myyntiin, näille ei edes ole suoria kilpailijoita. Talon uudet asukkaat voivat ikkunoistaan katsella Tukholman ja Tallinnan laivoja, saariston lauttaliikennettä, Uspenskin katedraalia, maailmanpyörää ja muita maamerkkejä. Kauppahalli ja Kauppatori ovat vieressä.

”Asunnoista tulee todella hienoja. Niissä yhdistyvät sijainti keskustassa, satamanäkymät ja pitkä historia. Talo on vanha asunto-osakeyhtiö ja rakennettu aikoinaan asuinkäyttöön. Nyt se palautetaan juurilleen”, sanoo Bernerin hallinto- ja kehitysjohtaja **Nicolas Berner**.

Alkuvuosien vuokralaisesta kiinteistön omistajaksi

Kun uusrenessanssirakennus valmistui vuonna 1897, Berner-yhtiön perustaja norjalainen **Sören Berner** vuokrasi sieltä huoneiston.

”Sören Berner myi norjalaista silliä Kauppatorilla ja tarvitsi sataman vierestä pienen konttorin. Aluksi hänellä ei ollut yhtään työntekijää, vain Jaakko-hevonen”, Bernerin suvun viidennettä polvea edustava Nicolas Berner kertoo.

Kun toiminta alkoi kasvaa, Berner laajensi omistustaan talossa.

”Eryityisesti 1950- ja 60-luvuilla kiinteistöstä ostettiin lisää tiloja, joita yhdistettiin aina vaan isommiksi kokonaisuuksiksi. Nämä olivat tyypillisiä piilokonttoreita, eli asuinkäyttöön rakennettuja tiloja, joita otettiin konttorikäyttöön.”

2010-luvulle tultaessa Bernerin omistuksessa oli 80 prosenttia talosta, ja siellä työskenteli 130 työntekijää.

Juridinen turva saneeraushankkeeseen

Vuonna 2017 Berner-konserni siirsi pääkonttorinsa Herttoniemeeseen. Uusiin tiloihin muutti 200 henkilöä Helsingin eri toimipisteistä sekä tuotekehityslaboratorio.

Muuton taustalla oli yhtiön halu tuoda toiminnot saman katon alle. Eteläranta 4:ssä ei olisi pystynyt enää laajentamaan. Lähestymässä oli myös kiinteistön täydellinen talotekninen saneeraus. Yhtiön oli muutettava vähintään vuodeksi remontin alta pois.

”Rakennuksen korjausvelka oli suuri. Vaikka talo oli täynnä historiaa ja charmia, niin totesimme, että meidän on järkevää hakea liiketoinninallemme sopivimmat tilat ja palauttaa talo asuinkäyttöön”, Berner sanoo.

jatkuu...

Kiinteistössä on kaikkiaan 4 400 neliötä viides-
sä kerroksessa.

Taloyhtiön hallitus lähti viemään peruskorjaus-
hanketta eteenpäin vuonna 2015. Isännöitsijä
kutsui asiantuntijaryhmään mukaan asianajaja

Ari Kanervan.

”Taloyhtiön oli varmistettava, että kaikkien
osakkaiden oikeudet turvataan ja prosessi menee
lain mukaisesti. Tarvitsimme kumppanin, jolta
asunto-osakeyhtiöihin ja kiinteistökauppaan liittyvä
juridiikka sujuu kuin vettä vaan”, Berner sanoo.

Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu

Hanke piti sisällään kaksi päähaaraa. Berner-
konserni irrottautui kiinteistön omistuksesta, ja
taloyhtiö suunnitteli laajinta mahdollista taloteknis-
tä saneerausta. Samassa yhteydessä oli tarkoitus
muuttaa Bernereiden omistuksessa olleet huoneistot
toimistoista asunnoiksi ja rakentaa ullakolle uusia
asuntoja.

”Taloyhtiölle muodostui hyvin laaja kuvio,
jossa kolme yksistäänkin suurta kokonaisuutta –
ullakkorakentaminen, käyttötarkoituksen muutos ja
talotekninen saneeraus yhteensovitettiin omistuksen
muuttumisen kanssa”, Kanerva sanoo.

Keskeisimpiä juridisia kysymyksiä olivat tilojen
hallintasuhteiden ja käyttötarkoitusten muutokset
sekä kustannusten oikeudenmukainen jako. Huo-
neistojen ja märkätilojen lukumäärät ja sijainnit
olivat muuttuneet vuosien saatossa. Oli jaoteltava
LVIS-saneerauksesta taloyhtiön vastuulle kuuluvat
kustannukset ja osakkaan vuosikymmenten aikana
tehdystä muutostöistä johtuvat ylimääräiset
kustannukset, jotka piti kohdistaa kunkin osakkaan
itsensä maksettavaksi. Oli huolehdittava, että ta-
loon jäävien pienosakkaiden maksettavaksi ei tule
kustannuksia, jotka syntyvät toimistojen muuttami-
sesta asunnoiksi.

”Käytännössä meillä oli iso Excel-taulukko, jossa
oli luetteloitu koko uusittava rakennustekniikka. Jo-
kainen kohta eriteltiin yhtiölle kuuluviin ja osakkeen-
omistajan muutostöistä aiheutuneisiin kustannuksiin.
Näin muodostui asunto-osakeyhtiölain mukainen
kustannusjako, joka kohtelee osakkeenomistajia
yhdenvertaisella tavalla”, Kanerva kertoo.

Nicolas Bernerin mukaan asianajajan tärkeä
rooli korostui myös, kun tiloja siirrettiin taloyhtiöltä
osakkaille ja päinvastoin.

”Esimerkiksi kun talon keskellä kulkenut

valokuilu otettiin asuinkäyttöön, se oli taloyhtiöl-
tä osakkaille siirtyvää tilaa. Vastaavasti uusia
hissikuiluja varten jouduttiin ottamaan osakkailta
tiloja yhtiölle. Ari loi juridiset puitteet tällaisille
arvonmäärityksille”, Berner sanoo.

Asianajajan tuoma suurin lisäarvo oli hänen
mukaan juuri tässä.

”Meillä oli monia kysymyksiä, joihin tuskin
löytyi valmista patenttiratkaisua. Silloin, kun asiat
ovat tulkinnanvaraisia, tarvitaan eniten osaamista
ja kokemusta”, Berner sanoo.

Talon uusi elämä

Kiinteistökaupassa Ari Kanerva toimi taloyhtiön
oikeudellisena neuvonantajana.

”Kaupassa linkittyi sekä myyjän että taloyhtiön
eduista huolehtiminen. Ostaja edellytti, että uusi
huoneistojako on rekisteröity yhtiöjärjestykseen ja
käyttötarkoituksen muutos asunnoiksi hyväksytty
ennen kauppaa”, Kanerva kertoo.

Hänen mukaan niin ostajalla, myyjällä kuin
kiinteistöön jäävillä pienosakkaillakin oli yhtei-
nen intressi kunnioittaa talon arvoa ja toteuttaa
uudistukset pieteetillä. Hän uskoo, että arvokkaat
asunnot menevät hyvin kaupaksi.

Entä miltä Berneristä tuntui luopua kiinteistöä?

”Kun muutimme pois, moni meistä osakkaista
kävi katsomassa tiloja. Meillä oli hienot 120
vuotta talossa. Nyt Eteläranta saa arvoisensa
uudet omistajat”, Nicolas Berner sanoo. ●

OTA YHTEYTTÄ

ARI KANERVA

Asianajaja

ari.kanerva@kak-laki.fi

Erikoisalaani kuuluvat kiinteistökehityshank-
keet, huoneenvuokra-asiat ja asunto-osa-
keyhtiöasiat. Lisäksi hoidan paljon urakka- ja
sopimusriitoja sekä asunto- ja kiinteistökaup-
pariitoja. Myös maanvuokrasopimukset ovat
minulle erityisen tuttuja.



Kaupassa linkittyi
sekä myyjän että
taloyhtiön eduista
huolehtiminen.



Viinin viemää

Tilkka hyvää viiniä täydentää aterian ja nostaa hetkeksi arjen yläpuolelle. Koska tunnemme pykälien ohella myös rypäleitä, esittelemme lempiviinimme maailmalta – tervetuloa makumatkalle!

JARMO ASIKAINEN

TOSCANA & PIEMONTE

Lukuisilta perhematkoilta Toscanaan ja Piemonteen on löytynyt historian ja upeiden maisemien lisäksi lempiviinini, Brunello di Montalcino, jota valmistetaan ikiaikaisen, korkealla kukkulalla sijaitsevan Montalcinon kaupungin ympäristössä. Rypäleenä on Sangiovese ja tuloksena melko vahvoja, mutta yleensä myös marjaisia ja mausteisia viinejä, jotka täydentävät mainiosti vaikkapa puolikypsää pihviä. Brunellon luojan, Biondi-Santin, Brunello di Montalcino 2012 on todelliseen hemmotteluun.

Viiniä kypsytetään pitkään, ja paremmat brunellot kelpaavat mainiosti pitkäänkin kellarointiin. Alkon kautta on saatavilla parisen kymmentä eri brunelloa, mukaan lukien kevyempi (ja puolet edullisempi) Rosso di Montalcino, jota kypsytetään vuoden verran.

SUOSITUS ALKON VALIKOIMASTA

- Col d'Orcian Brunello di Montalcino 2012, magnum 1,5 l (alle 80 €)

KAI HAARMA

ALSACE

Harva paikka on tehnyt niin hienon vaikutuksen kuin Ranskan Alsace (Elsass), joka sijaitsee aivan Saksan rajanaapurissa. Alueen historia ja nykypäivä heijastavatkin molempien maiden kulttuuriperintöä niin viinien kuin gastronomiankin suhteen, joista jälkimmäinen tosin jakanee jonkin verran mielipiteitä. Maista paikallista hapankaalierikoisuutta (Choucroute Garnie), niin ymmärrät, mitä tarkoitan.

Alueen rypäleistä kuuluisin on Riesling. Muita paljon käytettyjä ovat Gewürtztraminer, Pinot Gris, Muscat ja Pinot Blanc. Viinintuottajista varmoja valintoja ovat ainakin Pfaff ja Trimbach, jonka valikoima ulottuu perusviineistä aina ihanaan Clos Sainte Hune Rieslingiin. Muita tunnettuja ovat esimerkiksi Hugel, arkisempi Wolfberger ja hienostunut Paul Blanck.

SUOSITUKSET ALKON VALIKOIMASTA

- Pfaff Crémant d'Alsace Blanc de Blancs Brut (n. 15 €)
- Trimbach Pinot Gris Réserve (alle 25 €)
- Grand Cru Bestheim Riesling Schlossberg (alle 20 €)

PETTERI KUHANEN

BORDEAUX

Suosikkiviinini tulevat Bordeaux'sta, tarkemmin ottaen Pauillacista Médocin alueelta. Alueen rypälesekoituksessa, ns. Bordeaux-blendissä suurin osa rypäleistä on Cabernet Sauvignonia, hieman vähemmän Merlo'a ja pikkuriikkisesti Cabernet Francia ja Petit Verdot'a. Rypäleiden prosentiosuudet vaihtelevat vuosittain. Tunnusomaisiksi mauksi mainitaan mm. kuubalainen sikari, tupakka, lyijykynä, seetripuu ja mustaherukka.

1980-luvun autoreissulla virinneen alkuinnostuksen jälkeen on tullut seikkailtua kaiken maailman viinien kanssa, mutta aina lopulta palaan kotiin Pauillaciin. Erityisesti mieleen on jäänyt Chateau Lafite-Rothschild vuodelta 1959, jota sain ostettua erältä isännöitsijältä – kiitos vaan, Heikki. Yksi pullo on vielä kaapissa.

SUOSITUKSET ALKON VALIKOIMASTA

- Château d'Armailhac (hinnat vuosikerrasta riippuen 50–70 €)
- Mouton Cadet Réserve Pauillac (n. 30 €)
- Rouge de Carsin (alle 15 €)

VUODEN NUORI TAITEILIJA 2020

Sielun- maisemia ja syviä tunteja

 Seuraa Jaakkoa Instagramissa: @j_hukkanen

Kuvataiteilija Jaakko Hukkasen työt ilmentävät värien vuoropuhelua ja inhimillistä herkkyyttä.

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervan vuoden nuoreksi taiteilijaksi valitsema kuvataiteen kandidaatti **Jaakko Hukkanen** tutkii töissään mielen maisemia ja herkkyyden voimaa.

”Olen kiinnostunut tunnelmista, värien vuoropuhelusta ja siveltimen ilmaisuvoimasta. Käyttämäni materiaalit ja tekniikat ovat pitkälti samoja kuin jo taidehistorian varhaisilla kuvataiteilijoilla, jotka ovat toimineet myös esikuvina työskentelyssäni.”

Tarve maalata kumpuaa syvältä sisimmästä

Hukkanen on ollut lapsesta saakka luova, mutta ei pitänyt taidetta varteenotettavana uravaihtoehtona. Vahva sisäinen motivaatio ja itsensä ilmaisun tarve kannusti kuitenkin hakeutumaan uudelleen maalaamisen pariin puusepän tutkinnon ja muutamien työvuosien jälkeen.

”Minulle valkeni vähitellen, että työ, jossa pääsen valjastamaan oman luovuuteni, on sellaista työtä, jota voisin kuvitella tekeväni elämäni loppuun saakka. Opiskelin maalausta ensin Oriveden opistossa vuoden, minkä jälkeen pyrin Kuvataideakatemiaan”, Hukkanen kertoo.

Herkkyydessä on voimaa

Kuvataideakatemia ovet avautuivat taidemaalarelle ensimmäisellä yrittämällä. Valittu polku tuntuu oikealta: kandidatuurin jälkeen vuorossa ovat maisteriopinnot.

”Oli tärkeää päästä tekemään taidetta itselle merkityksellisistä lähtökohdista. Toivon, että työni tavoittavat katsojan inhimillisen herkkyyden ja muistuttavat elämisen arvoista”, Hukkanen pohtii.

”Taide on parhaimmillaan pysähtymisen ja itsereflektion väline, ponnahduslauta omille ajatuksille. Koen, että tarvitsemme kiihtyvässä maailman sykkeessä välillä myös rauhaa, hiljaisuutta ja lohtua.”

Lue artikkeli kokonaisuudessaan ja tutustu aiempien vuosien taiteilijoihin: www.kak-laki.fi/vuodennuoritaiteilija

Nimeämätön
(Valo ikkunasta), 2020

TA KONTAKT | OTA YHTEYTTÄ**MARINA FURUHJELM**Advokat, utvecklings- och kommunikationschef
Asianajaja, kehitys- ja viestintäjohtaja

Jag sköter ärenden som berör bostadsaktiebolag och fastighetsbolag och hjälper bolagen i olika problem-situationer. Jag är även specialiserad på hyresfrågor, disponeringsfrågor och avtalsjuridik. Jag har skrivit flera publikationer och föreläser regelbundet inom mina specialområden.

Hoidan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden riita-asioita ja konsultoin erilaisissa kysymyksissä ja ongelmatilanteissa. Erityisosaamistani ovat huoneenvuokra- ja isännöintiasiat sekä sopimusjuridiikka. Olen kirjoittanut useita julkaisuja ja koulutan kentällä laajasti.

Bolagsstämma på distans – en ny utmaning för husbolagen

De exceptionella tiderna vi lever i har också påverkat bostadsaktiebolagen. Coronaepidemin har tvingat husbolagen att tänka på alternativa lösningar för att alla uppgifter i bolaget skall kunna skötas och nödvändiga beslut tas. Ett exempel på detta är deltagandet i bolagsstämman på distans.

Att delta i bolagsstämman på distans har varit möjligt, med förutsättning att styrelsen så har beslutat, redan från att den nuvarande bostadsaktiebolagslagen trädde i kraft det vill säga sedan juli 2010. Det är dock först nu som husbolag har varit tvungna att ta i bruk nya hjälpmedel för att kunna hålla bolagsstämmor på ett ansvarsfullt sätt i ljuset av pandemin. En bolagsstämma helt på distans är dock inte i nuläget möjlig. Det betyder i praktiken att bolagsstämman på distans ändå har minst ordförande samt en annan person som protokolljusterare fysiskt på plats. Det går heller inte att förbjuda aktieägare att delta fysiskt i stämman.

Att delta på distans kan ses från aktieägarens sida som en välkommen utveckling i ett samhälle

där man redan till exempel håller videokonferenser i arbetslivet och skriver under dokument med elektronisk underskrift. Distansmöten ger mera frihet och möjlighet för aktieägarna att delta. För husbolagets del krävs det dock mycket mer omsorgsfullt förberedande än vad en aktieägare kanske kan tänka sig. Bostadsaktiebolagslagens samtliga bestämmelser om bolagsstämman måste följas även då aktieägare deltar i stämman på distans.

Tekniska problem

För husbolagen är de tekniska redskapen som används för deltagande på distans en utmaning

i sig. Det finns olika program som är gjorda för att hålla videokonferenser och rösta elektroniskt. Men för att kunna hålla bolagsstämman på distans med hjälp av dessa redskap, krävs det att också aktieägarna har en viss kunskapsnivå gällande användningen av redskapen. Redan detta kan försvåra och dra ut på tiden på bolagsstämman eller leda till att programmen inte används. De tekniska redskapen måste också vara tillräckligt bra för att deltagarna på distans ska höra vad de som är på plats säger och vice versa. Desto större mötesutrymme det handlar om desto bättre måste tekniken vara. Internetuppkopplingen bör också fungera på ett tillförlitligt sätt. Om uppkopplingen skulle brytas på mötet är det bäst att ordförande avbryter bolagsstämman tills kopplingen återställts och aktieägarna anslutit sig igen. Om de tekniska problemen tar för lång tid kan bolagsstämman besluta om sammankallande av en ny stämma och om överföring av ärenden till fortsatt stämma.

För att stämman ska gå smidigt är det viktigt att de tekniska redskapen sätts i ordning i tid och att aktieägarna bes ansluta sig till mötet redan innan bolagsstämman ska börja. Vägjorda och utförliga förhandsinstruktioner rekommenderas också för att underlätta att allt sker så smidigt som möjligt. Ett allmänt råd är att ha en skild person som tar hand om tekniken. Det kan bli en stor belastning för ordföranden att ta hand om sina normala uppgifter på stämman och samtidigt hålla koll på tekniken. På grund av uppgiftens svårighet har flera husbolag också anlitat en utomstående sakkunnig som fungerar som ordförande på bolagsstämman.

Beslutens giltighet och röstning på distans

Det är alltid viktigt att försäkra sig om att bolagsstämmans beslut är giltiga. Därför måste det fastställas att alla som deltar i bolagsstämman, också de på distans, verkligen har rätten att göra det. Kameran bör hållas på åtminstone då en aktionär anmäler sig som deltagare så att man kan konstatera vem det är som deltar i stämman. I många fall lönar det sej även att kontrollera deltagarnas id-handlingar. Detta gäller både aktieägare på plats och på distans, biträden och fullmaktshavare. Försäkrandet är särskilt relevant när det gäller aktier som ägs av flera parter eller företag. Ett bra sätt är att be representanterna inlämna en fullmakt redan före stämman.

En betydande utmaning är att ordna röstning på en bolagsstämma som hålls på distans. Då kan det finnas aktieägare som röstar på plats, på distans i realtid och via poströstning i förväg. Dessa blandade röstningsformer kräver redan mer administrativ planering av husbolaget, men det största problemet ligger i poströstningen som sker på förhand.

Vissa aktieägare har inte möjlighet att komma fysiskt på plats eller kunskapen att använda sig av

tekniska redskap för att kunna närvara på distans. Då blir den enda möjligheten att dessa aktieägare röstar med poströstning. När en aktieägare röstar på förhand kan de bara ta del av de förslag som lagts fram innan bolagsstämman. Då kan dessa aktieägare inte delta i diskussionen på bolagsstämman och om de missförstått det skriftliga förslaget går det inte att röja missförståndet på plats. Färre möjligheter till diskussion kan också leda till flera röstningssituationer. De som röstat på förhand kan heller inte ta ställning till förslag som ges under bolagsstämman och som sedan möjligen antas. Det betyder då att deras röster kan bli helt utan inverkan i slutändan.

En betydande utmaning är att ordna röstning på en bolagsstämma som hålls på distans.

Ett vanligt tillvägagångssätt gällande röstningsordningen är att röstningsförslagen genomgås så att de förslagen som är längst ifrån varandra innehållsmässigt paras ihop vid röstning. Då rör man sig från ytterkanterna inåt tills ett förslag antas. Styrelsens förslag är bra att lämna till sist om det är möjligt så att de som röstat med poströstning kan få sin röst medräknad. Vid röstning om styrelseledamöter och andra funktionärer är det viktigt att försäkra sig om att de som nomineras har gått med på att ta emot posten. Det låter kanske självklart, men sådana misstag kan hända när ingen tänker på att de nominerade kanske inte är på plats på stämman, vilket till slut kan leda till att förslagen om vem som skall väljas till styrelsen i värsta fall måste förkastas.

Distansdeltagandet på bolagsstämmor har såklart även sina positiva sidor, såsom att fler aktieägare deltar när de kan befinna sig var som helst i världen och ändå vara närvarande. Om bolagsstämman ordnas bra och tekniken sköts smidigt kan stämman på distans till och med vara mer tidseffektiv än om alla är fysiskt på plats. En modernisering av husbolagets metoder kan leda till effektivitet på många plan i husbolaget. En intressant fråga är om bolagsstämmor och styrelsemöten på distans är något som kommer att bli det nya normala även när pandemin går över. Det kan hända att aktieägarna inte vill gå tillbaka till den gamla metoden när de väl vant sig vid den nya. ●

Hyresgivarens inspektion av hyreslägenheten

En av de mest vanliga meningsskiljaktigheterna som uppstår vid ett hyresförhållandes slut handlar om hyreslägenhetens skick och nivån på slutstädningen. Parterna kan ha en olik uppfattning om i vilket skick bostaden ursprungligen vid hyresavtalets ingång var och om en skada i bostaden är normalt slitage eller vårdslöst orsakad av hyresgästen.

Enligt lagen skall hyresgästen vårda lägenheten omsorgsfullt men ansvarar inte för sedvanligt slitage som beror på att lägenheten används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet. Frågan om vad som anses som sedvanligt slitage kan vara svår, men det finns flera beslut från konsumenttvistenämnden som behandlar dessa frågor. Föreningar inom hyresbranschen har även uppgjort en guidebok om vad som kan anses som sedvanligt slitage.

För att undvika dessa meningsskiljaktigheter och en möjlig tvist, bör hyresvärden tillsammans med hyresgästen göra en inspektion i bostaden vid in- och utflyttning. Det är viktigt att upprätta ett protokoll av inspektionen där eventuella fel och brister antecknas. Protokollet dateras och undertecknas varefter båda parterna får ett exemplar av det.

Inspektionen är ett verktyg för bedömningen om lägenheten är rengjord, vilka reparationer som behöver göras och om hyresgästen är ersättningskyldig för eventuella skador. Det är bra att utförligt dokumentera möjliga brister eller skador i varje rum, kontrollera hushållsmaskinernas skick och göra en lista på alla möbler ifall lägenheten hyrs ut möblerad. Det lönar sig att fotografera eller videofilma lägenheten och ha dessa som bilaga till protokollet. Om hyresgästen besitter lägenheten är det viktigt att begära hyresgästens tillstånd till att lägenheten fotograferas eller filmas.

Det bör också påpekas att hyresvärden som aktieägare har ett underhållsansvar för lägenheten, oberoende om där bor en hyresgäst eller inte. En inspektion är ett verktyg för hyresvärden att

försäkra sig om bostadens skick också med tanke på ägarens ansvar gentemot bostadsaktiebolaget. I värsta fall kan en utebliven inspektion av en hyreslägenhet leda till skadeståndsansvar för aktieägaren gentemot bostadsaktiebolaget.

Hovrätten skärpte hyresvärdens ansvar för inspektion av lägenheten

I Vasa hovrätts dom 17.6.2020 dnr. S 19/1066 (lagakraftvunnen) bedömdes frågan om hyresvärdens försummat sitt underhållsansvar och därmed var skadeståndsskyldig enligt bostadsaktiebolagslagen, då hyresvärdens inte gjort en slutinspektion av hyreslägenheten. I fallet hade den nya hyresgästen efter ett par dagar av boende skickat ett meddelande att allt är ok i lägenheten. Senare hade diskmaskinens avloppsslang som saknade propp läkt och orsakat en avsevärd vattenskada i lägenheten. Avloppsslangens propp hade avlägsnats under någon av de två senaste hyresförhållandena.

Innehåll och omfattning av hyresvärdens skyldighet att följa med bostadens skick har inte stadgats i vare sig lag eller förarbeten, utan bedömningen av hyresvärdens sedvanliga omsorgsfullhet görs från fall till fall med beaktande av rådande allmän praxis samt omständigheterna i målet. Enligt tidigare rättspraxis har det inte ansetts att hyresvärden utan särskilda skäl måste inspektera lägenheten regelbundet, om det bor en hyresgäst där.

Hovrätten ansåg dock i målet att hyresvärden inte hade handlat tillräckligt omsorgsfullt när

hyresvärden underlätit att inspektera lägenheten vid byte av hyresgäst. Enligt hovrätten är det en etablerad praxis att slutinspektion görs. Även om hyresgivarens vårdlöshet varit ringa, ansåg hovrätten att försummelsen ändå hade ökat risken för den oupptäckta skadan som skulle ha kunnat förhindras med skäliga åtgärder. Även om det förblev oklart om den tidigare eller nyare hyresgästen hade tagit bort proppen, ansåg hovrätten att denna oklarhet inte kan bli bostadsaktiebolagets förlust. Hyresvärden blev skadeståndsansvarig för överträdelse av bostadsaktiebolagslagens bestämmelse om underhållsansvar och förpliktigades att betala till bostadsaktiebolaget för reparationer och rättgångskostnader dryga 21 000 euro.

I domen skärper hovrätten hyresvärdens ansvar i hög grad från tidigare. Framöver bör hyresvärden som är aktieägare alltid vid byte av hyresgäst inspektera och dokumentera lägenheten noggrant. Hyresvärden kan ändå delegera uppgiften till någon annan utomstående, såsom en släkting. Det är viktigt för hyresvärden att det inte uppstår bevisningsvårigheter om vilken hyresgäst som orsakat skadan, för då kan hyresvärden bli ansvarig för skadan.

Hyresvärd dömdes för olovlig observation men undgick straff

Det är viktigt att hyresvärden respekterar hyresgästens integritet och hemfrid vid hyresförhållandets gång och vid en inspektion av lägenheten. Hyresgivaren har inte rätt att komma och gå i hyreslägenheten hur som helst, utan hyresvärden måste komma överens med hyresgästen om en passande tid. Hyresvärden har dock rätt att omedelbart vidta en vårdåtgärd eller utföra ett reparations- eller ändringsarbete som inte kan skjutas upp utan att skada vållas.

I Vasa hovrätts dom 5.10.2020 dnr. 20/136014 (lagakraftvunnen) behandlades frågan om en hyresgivare, som gått in i hyresgästens lägenhet för att göra slutinspektion och videofilmade dess skick, hade gjort sig skyldig till hemfridsbrott och olovlig observation. Hovrätten dömde såsom tingsrätten.

I fallet hade hyresvärden insisterat på att få komma in i lägenheten med grunden att det omedelbart behövde vidtas åtgärder i lägenheten. Väl inne i lägenheten hade hyresvärden videofilmade lägenhetens skick. Golven var fulla med skräp såsom tidningspapper, foder och grisavföring. Det var oklart om hyresvärden tagit sig in utan hyresgästens tillåtelse. Domstolen ansåg att hyresvärden hade rätt att omedelbart tillträda lägenheten på grund av dess dåliga skick. Dessutom stödde



vittnesmål och videomaterialet hyresvärdens påstående att inspektionen skett i samförstånd med hyresgästen.

Hyresvärden dömdes inte för hemfridsbrott, men emellertid för olovlig observation. Detta berodde på att hyresgästen syntes på videofilmen under vissa tillfällen, även om domstolen ansåg att det stod klart att hyresvärdens ändamål var att filma lägenheten. Domstolen avstod från att döma ut ett straff, eftersom gärningen ansågs vara så ringa och kunde jämföras med en ursäktlig gärning.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att utförandet av inspektioner i hyreslägenheter har blivit ännu viktigare och underlåtelse kan orsaka hyresvärden stora ekonomiska förluster, medan en felaktigt utförd inspektion till och med kan leda till straffrättsliga konsekvenser. En gemensamt utförd inspektion främjar parternas tillit till varandra och förebygger meningsskiljaktigheter och tvister. Det är viktigt att inspektionen dokumenteras noggrant och utförligt men utan att hyresgästens integritet kränks. ●

Konkurrensutsättning av husbolagets entreprenader

Då det är dags för husbolaget att utföra större renoveringar eller andra arbeten i sina byggnader, blir det aktuellt för husbolaget att avgöra om entreprenaden bör konkurrensutsättas. Enligt huvudregeln är husbolag inte förpliktade att konkurrensutsätta entreprenader, som bolaget beställer. Husbolag är inte upphandlande enheter i den mening som avses i lagen om offentlig upphandling och koncession (upphandlingslagen), och därmed är de inte som utgångspunkt tvungna att följa dess bestämmelser om konkurrensutsättning och upphandlingsförfaranden.

Fastän bolaget inte behöver följa upphandlingslagen, betyder det inte att bolagets ledning kan helt och hållet glömma konkurrensutsättning då byggnadsprojekt planeras i husbolaget. Enligt bostadsaktiebolagslagen ska ledningen i bolaget omsorgsfullt främja bolagets intressen. Detta betyder i praktiken att ledningen borde konkurrensutsätta entreprenader, som inte är av ringa omfattning. På detta sätt kan ledningen säkerställa, att de har strävat efter att hitta det bästa och mest helhetsekonomiska alternativet för entreprenaden. Ledningens omsorgsfulla handlande betyder också i allmänhet att ledningen ska planera byggnadsprojekten noggrant, eftersom dåligt planerade entreprenader kan orsaka onödiga kostnader för aktionärerna i bolaget, och dessa kostnader kan lätt bli stora.

Kriterier för val av entreprenör

Som allmänna kriterier för val av entreprenör kan bolaget till exempel ha entreprenadens kostnader, entreprenörens kompetens, referenser, leveransförmåga samt resurser. För bolaget lönar det sig dock inte att förbinda sig att följa principerna för entreprenadupphandling inom byggnadsbranschen (RT 16–10182). Dessa principer ställer endast onödiga krav på bolagets entreprenadupphandling. Principerna bland annat förpliktar att välja det mest billiga alternativet av offerten, fastän det billigaste alternativet ibland inte är det bästa alternativet för bolaget. Bolaget kan alltså själv fritt välja hur de genomför konkurrensutsättningen, så länge som de inte är förpliktade att följa upphandlingslagen.

Som sagt är huvudregeln att husbolag inte behöver följa upphandlingslagen, men i vissa situationer kan även husbolag anses vara upp-





handlande enheter enligt upphandlingslagens definition. Då måste bolaget följa upphandlingslagens bestämmelser. En sådan situation står till hands, då bolagets projekt beviljas understöd av en upphandlande enhet, som avses i upphandlingslagen (t.ex. av staten, kommunernas och samkommunernas myndigheter, statliga affärsverk, eller offentlig-rättsliga organ), till ett belopp som motsvarar minst 50 % av projektets uppskattade kostnader. Därtill ska projektets (momsfria) pris vara minst 150 000 euro.

Vid till exempel projekt som berör efterinstallation av hiss funderar husbolagen oftast på om de är skyldiga att följa upphandlingslagen eller ej. Finansierings- och utvecklingscentralen för boende (ARA) kan bevilja högst 45 procent understöd för efterinstallation av hiss i husbolag, där det inte tidigare har funnits hiss. Många kommuner stöder husbolagens hissprojekt med upp till ytterligare 10–20 procent, vilket leder till att husbolaget kan

få offentligt stöd från både ARA och kommunen för sitt projekt med sammanlagt över 50 % av projektets kostnader.

Offentliga stöd kan inverka på upphandlingen

Trots att upphandlingslagens krav för en upphandlande enhet kan uppfyllas genom stöd från både ARA och kommunen, leder detta sällan till att husbolaget anses vara en upphandlande enhet i upphandlingslagens mening i projektet. Detta beror på att upphandlingsförfarandet oftast påbörjas innan stöd från kommunen beviljats. Vid konkurrensut-sättningen är det då ännu inte klart ifall husbolaget kommer att erhålla offentligt stöd från både ARA och kommunen så, att stödet överstiger 50 % av projektets kostnader. I sådana situationer har både marknadsdomstolen (MAO:396/12) och högsta förvaltningsdomstolen (KHO 5.10.2012 T 2663)

konstaterat, att ifall husbolaget inte har beviljats stöd på över 50 % av projektets kostnader redan vid upphandlingsförfarandets början, utan en del av stödet ännu är osäkert, är husbolaget inte en upphandlande enhet i upphandlingslagens mening och behöver inte följa upphandlingslagens bestämmelser. Detta gäller även fastän husbolaget skulle ha beslutit om att söka stöd i sådan omfattning, att stöden tillsammans skulle utgöra över 50 % av projektets kostnader. Beslut om husbolaget utgör en upphandlande enhet i upphandlingslagens mening ska alltså göras i det skede av projektet då beslut om konkurrensutsättning görs.

Ifall husbolaget är en upphandlande enhet och ska följa upphandlingslagens bestämmelser, är det viktigt att vara noggrann med att förverkliga upphandlingsförfarandet korrekt. Om upphandlingsförfarandet visar sig felaktigt, är det möjligt för anbudssökande och/eller anbudsgivare att väcka talan i marknadsrätten, vilket kan förhindra projektets fortskridande och till och med leda till att husbolaget måste ordna en ny offertrunda. ●

MAO:396/12

Ett husbolag hade beviljats stöd från ARA på högst 50 % av godtagbara kostnader i husbolagets projekt, där tre hissar skulle efterinstalleras i bolaget. Husbolaget hade därtill beslutit om att ansöka om stöd för hissprojektet även från Helsingfors stad. Efter att husbolaget konkurrensutsatt projektet och godkände en entreprenörs offert, meddelade Helsingfors stads fastighetskontor att staden kan bevilja stöd med ett belopp som motsvarar 10 % av kostnaderna, ifall husbolaget ansöker om stöd.

Marknadsdomstolen ansåg i enlighet med högsta förvaltningsdomstolens beslut från den 5.10.2012 att eftersom det inte var säkert i det skede då upphandlingsförfarandet påbörjades att husbolaget skulle beviljas stöd från både ARA och kommunen, kunde husbolaget inte anses vara en upphandlande enhet i upphandlingslagens mening i det ifrågavarande upphandlingsförfarandet.



SEURAA MEITÄ

OSALLISTU KESKUSTELUUN

Oletko enemmänkin kiinnostunut toimialaamme liittyvistä juridisista kysymyksistä?

WWW.KAK-LAKI.FI

Vieraile verkkosivuillamme ja seuraa, mitä alalla ja oikeuskäytännössä tapahtuu osoitteessa <https://www.kak-laki.fi/ajankohtaista-alalla/>. Tilaa uutiskirjeemme tai tutustu aiempien vuosien julkaisuihin. Sivuiltamme saat myös selkokielisiä vinkkejä taloyhtiön sujuvaan arkeen sekä löydät ajankohtaisia artikkeleita asunto- ja kiinteistökaupasta vuokraustoimintaan, rakentamiseen ja työsuhteisiin. Vaihtuvat blogikirjoittajamme pureutuvat myös kuukausittain päivänpolttaviin kysymyksiin.

**Olemme aktiivisia myös somessa,
osallistu keskusteluun kanssamme!**



**INSTAGRAM:
@KUHANENASIKAINENKANERVA**

” Vuokrasuhde päätymässä ja asunto kehnossa kunnossa? Kuka korvaa vauriot? Huoneiston alkutarkastuksen merkitystä ei voi tarpeeksi korostaa. Huolellinen dokumentti on paras keino välttää kinat vuokrasuhteen päättyessä.”
#kiinteistö juridiikka
#vuokraasunto #vuokrakoti
#loppusiivous #asuminen
#vuokraaminen
#asianajotoimisto



FACEBOOK: @KAKLAKI

” Kuka korvaa vahingot taloyhtiölle, kun osakkeenomistajan vuokralainen nukahtaa suihkuun ja vesi valuu kiinteistön rakenteisiin aiheuttaen kalliin kosteusvahingon?”



TWITTER: @AATOIMISTOKAK

” Laskutus vedestä muuttuu taloyhtiöissä. Jos etäluettavat #vesimittarit vielä puuttuvat, ne tulee asentaa tulevan putkiremontin yhteydessä. Mitä konkreettisia toimia lakimuutos edellyttää erilaisissa taloyhtiöissä?”
#asuminen
#taloyhtiö #isännöinti



**LINKEDIN:
KUHANEN I ASIKAINEN I KANERVA**

” Verkostoidu kanssamme rohkeasti LinkedInissä, löydät useimmat meistä nimiemme mukaisilla profiileilla. Linkkaudutaan!

Moikataan, kun tavataan

Olemme asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistöosakeyhtiöiden asiantuntijoita ja edustamme asiakkaitamme kaikissa asunto- ja osakeyhtiölainsäädäntöön ja hallintoon liittyvissä asioissa. Henkilöasiakkaitamme avustamme esimerkiksi asumiseen, kiinteistö- ja asuntokauppoihin sekä vuokraamiseen liittyvissä lakikysymyksissä. Palvelemme asiakkaitamme niin uudis-, korjaus- ja lisärakentamishankkeissa sekä kiinteistöliiketoiminnan prosessin kaikissa eri vaiheissa.

Palvelumme kattavat myös kiinteistökehityshankkeiden juridiseen hallintaan ja sopimuksiin liittyvät kysymykset. Konsultoimme rakennuttamisen juridiikasta, urakkasopimusten laadinnasta ja tarkastamisesta. Hoidamme vakuus- ja vastuukysymyksiä vastaanottovaiheesta rakentajan kymmenvuotisvastuuseen saakka.

Olethan meihin yhteydessä, niin selvitetään, miten voimme auttaa juuri sinua.



KAI HAARMA
Toimitusjohtaja, asianajaja
kai.haarma@kak-laki.fi



JUUSO LAURILA
Lakimies, OTM
juuso.laurila@kak-laki.fi



JARMO ASIKAINEN
Asianajaja, VT, MBA
jarmo.asikainen@kak-laki.fi



AKI ROSÉN
Asianajaja, VT
aki.rosen@kak-laki.fi



RASMUS KANERVA
Lakimies, OTM
rasmus.kanerva@kak-laki.fi



KIRSI ALPPI-TAKKINEN
Lakimies, VT, LKV, eMBA
kirsi.alppi-takkinen@kak-laki.fi



KEIJO KAIVANTO
Asianajaja, VT, opetusneuvos
keijo.kaivanto@kak-laki.fi



JOEL SARIOLA
Asianajaja
joel.sariola@kak-laki.fi



MARINA FURUHJELM
Asianajaja, kehitys- ja viestintäjohtaja
marina.furuhjelm@kak-laki.fi



TOMMI LEPPÄNEN
Lakimies, OTM
tommi.leppanen@kak-laki.fi



KIMMO RYTKÖNEN
Asianajaja, VT
kimmo.rytkonen@kak-laki.fi



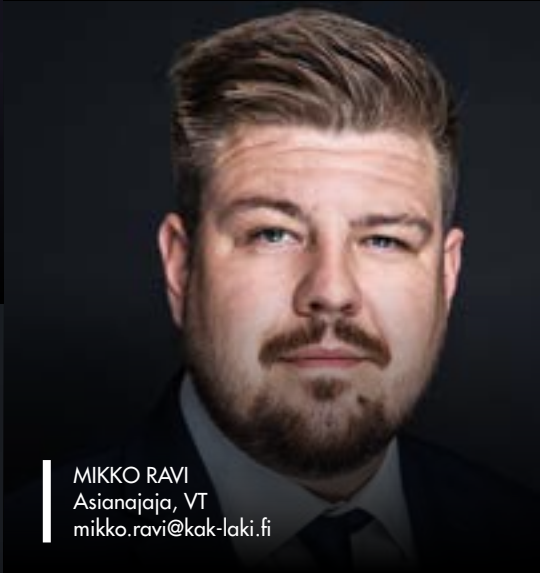
MIKKO RAVI
Asianajaja, VT
mikko.ravi@kak-laki.fi



JAAKKO KANERVA
Asianajaja
jaakko.kanerva@kak-laki.fi



ANNIKA KEMPPINEN
Asianajaja
annika.kempainen@kak-laki.fi



ARI KANERVA
Asianajaja
ari.kanerva@kak-laki.fi



JAAANA SALLMÉN
Lakimies, VT, LKV
jaana.sallmen@kak-laki.fi



ASIANAJOTOIMISTO, JONKA PUOLEEN ON HELPPO KÄÄNTYÄ

Asianajotoimistossamme yhdistyvät pitkä kokemus, kiinteistöalan monipuolinen asiantuntemus, korkea laatu ja tehokkuus. Puoleemme on mutkatonta kääntyä ja kanssamme on helppo keskustella juridisista kysymyksistä.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
ASIANAJOTOIMISTO

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

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

www.kak-laki.fi