

# K|A|K

KIINTEISTÖJURIDIKAN AJANKOHTAISKATS AUS 2022



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA  
ASIANAJOTOIMISTO

**Asunto-osakeyhtiölakia  
uudistetaan**

**Tulkinnanvarainen  
yhtiöjärjestys aiheutti  
oikeusriidan**

**Taloyhtiö sai tonttikaupasta  
rahoitusta putkiremonttiin**

# Kiinteistöjuridiikan ajankohtaiskatsaus 2022

## 4 TOIMITUSJOHTAJAN TERVEHDYS

## 6 POIMINTOJA PYKÄLÄVIIDAKOSTA

Ajankohtaista lainsäädännössä

## 8 NÄKÖKULMA

Pykälänikkarointia vai asiakkaan kokonaisvaltaisen edun hakemista – vai molempia?

## ASUNTO- JA KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT

## 10 ASIAANTUNTIJAN KATSAUS

Korvaako joku huoneiston arvonalennuksen?

## 14 CASE

Tulkinnanvarainen yhtiöjärjestys aiheutti oikeusriidan

## 18 KYSY TALOYHTIÖSTÄ

Onko osakkaalla oikeutta pihan lisäneliöihin?



# 18

ONKO OSAKKAALLA OIKEUTTA  
PIHAN LISÄNELIÖIHIN?

## ASUMINEN

## 20 ASIAANTUNTIJAN KATSAUS

Taloyhtiön aktiivisuus on sekä asukkaana että taloyhtiön etu

## 24 CASE

Riita kylpyammeen asennuksesta saatiin sovittua

## 28 DEBATTI

Kolikon kaksi puolta

## 30 AJASSA

Asunto-osakeyhtiölakia uudistetaan

## 36 TIESITKÖ, ETTÄ...?

Ilmastotoimia vaaditaan myös taloyhtiöiltä

## 38 Lusu byggaa

Neljän perheen unelma



# 28

KOLIKON KAKSI PUOLTA

## RAKENNUTTAMINEN

## 42 ASIAANTUNTIJAN KATSAUS

Reklamaatioihin liittyvät ongelmat

## 46 CASE

Taloyhtiö sai tonttikaupasta rahoitusta putkiremonttiin

## 50 VIISI VINKKIÄ

Tilajalle viisi vinkkiä takuuvastuun toteuttamiseen



# 42

REKLAMAATIOIHIN  
LIITTYVÄT ONGELMAT

## KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA

### 52 ASIAANTUNTIJAN KATSAUS

Kaavoituksen ja rakentamisen lupien vaikutukset käyttötarkoituksuuksiin

### 56 CASE

Rakennustyön tarkkailijan käyttöön kannustettava

### 60 MAKUJEN MATKASSA

Intohimoisten ruokaharrastajien luottoreseptit viinisuositukseen

### 61 PÅ SVENSKA

Inlösenklausul i bolagsordningen

Röstbegränsningar i praktiken

Vad husbolagets ledning bör veta om luftvärmepumpar



# 60

MAKUJEN MATKASSA

### 68 VUODEN NUORI TAITEILIJÄ 2021

Taiteilija Anniina Puiras yhdistää teoksissaan tieteen, taiteen ja journalismin

### 69 SEURAA MEITÄ

Osallistu keskusteluun

### 70 MOIKATAAN, KUN TAVATAAN

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy



# 61

RÖSTBEGRENSNINGAR  
I PRAKTIKEN

# 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

## Ennakoiden onneen

Ajankohtaisia aiheita kiinteistöjuridiikassa on mukavan paljon. Tekninen kehitys, energiatehokkuusvaatimukset, kunnianhimoiset ilmastotavoitteet sekä lisärakentamisen suosio tuovat jatkuvasti uusia pulmia ratkaistavaksi myös meille lakimiehille. Vireillä olevat ja valmistuvat lainsäädäntöhankkeet kuten asunto-osakeyhtiölain uudistaminen ja maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus vaikuttavat laajalti juuri meidän toimistomme erikoistumisalaan ja ovat mukavalla tavalla haastavia kokeneelle henkilökunnallemme.

Asunto-osakeyhtiölaki koskee jokaista suomalaista taloyhtiötä ja onkin ollut mielenkiintoista seurata hieman yli kymmenen vuotta voimassa olleen lain uudistushanketta. Joskus vaikuttaa siltä, että lainsäädäntö olisi ainoa ratkaisu asumisen ja hallinnon ongelmiin. Jokaisen eteen tulevan ongelman tai asian huomioiminen lakitekstissä on kuitenkin mahdotonta, tai ainakin lainsäädännöstä tulee silloin toivottoman raskasta ja nopeasti vanhenevaa. Kommentoin joitakin lain uudistustarpeita ja uudistusehdotuksia tarkemmin sivulta 30 alkaen.

Toimistomme laajenee hallitusti, mutta päämäärätietoisesti. Tarjoamme palveluita koko kiinteistösektorille kaikkialla Suomessa ja kasvatamme tunnettua muuallakin kuin pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla. Hyvänä esimerkkinä tästä on Jyväskylän seutu, jossa järjestämme tammikuussa asiakastilaisuuden hallituksille ja isännöitsijöille. Nopeasti yleistynyt etäkokoustaminen on välillä raskasta, mutta antaa myös erinomaisia mahdollisuuksia toimeksiantojen hoitamiseen paikasta riippumatta. Esimerkiksi rakennusvirheet ovat valitettavasti yhtä yleisiä ja samankaltaisia niin Helsingissä kuin Rovaniemelläkin.

Tämän julkaisumme laajempia teemoja ovat asuminen, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, rakentaminen ja rakennuttaminen sekä kiinteistöliiketoiminta. Lisäksi lehdessä on artikkeleita ajankohtaisista ja toimistomme hoitamista käytännön tapauksista sekä asiantuntijoidemme konkreettisia näkemyksiä ja mielipiteitä. Ajatuksena on, että julkaisusta olisi aidosti hyötyä käytännön tasolla.

Kiinteistöasioiden ohella mukana on aikaisempien vuosien tapaan myös kulttuuria. Esittelemme toimistomme valitseman vuoden nuoren taitelijan sivulla 68 ja julkaisun loppupuolelta löydät myös asianajajiemme valikoidut reseptit ruokapöytään.

Olemme syvästi kiitollisia edellisten vuosijulkaisujemme saamista hienosta palautteesta ja toivon, että olemme tänä vuonna pystyneet vähintään samaan. Meihin voi aina olla yhteydessä matalalla kynnyksellä ja luottaa siihen, että asiat hoituvat parhaalla mahdollisella tavalla. Monta riitaa voi ehkäistä sillä, että on ajoissa yhteydessä toimistomme lakimiehiin. Esimerkiksi lisärakentamissopimuksen huolellinen laatiminen asiantuntijan toimesta tulee useimmiten kaikille osapuolille edullisemmaksi kuin riitelemisen jälkikäteen.

KAI HAARMA  
Toimitusjohtaja, asianajaja



# Poimintoja pykäläviidakosta

## Asunto-osakeyhtiölain muutoshanke

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on ollut voimassa reilun 10 vuoden ajan ja oikeusministeriö on selvittänyt lain muutostarpeita. Selvityksen tuloksena syntyi arviomuistio, jonka kommentointiaika päättyi tammikuussa 2020. Saadun palautteen perusteella arvioidaan, onko uudelle lainsäädäntöhankkeelle tarvetta. Asunto-osakeyhtiölain muutostarpeet liittyvät muun muassa digitaalisen kehityksen hyödyntämiseen, ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumisen helpottamiseen, yhteisöllisen asumisen ekologisuuden kestävyys edistämiseen ja osuustoiminnalliseen asumiseen.

Digitaalisen kehityksen hyödyntäminen tarkoittaa muun muassa yhtiökokousten etäosallistumisen mahdollistamista ja verkkokokouksen järjestämistä. Lisäksi digitaalisten asiakirjojen ja sähköisen viestinnän käyttöä helpottavia muutoksia on suunniteltu. Oikeusministeriö on asettanut hankkeen, jonka tarkoituksena on laatia hallituksen esitys yhtiökokousta koskevan asunto-osakeyhtiölain sääntelyn muuttamiseksi. Esityksen päämääränä on sallia etäkokous ja helpottaa etäosallistumista ottaen huomioon osakkaiden ja jäsenten oikeudet odotukset sekä erilaiset valmiudet käyttää uusia yhtiökokoukseen osallistumiskeinoja. Arvioidun aikataulun mukaan hallituksen esitys olisi valmis esiteltäväksi loppukevästä 2022.

Arviomuistion muutoksista ei tulla toteuttamaan vielä kaikkia nykyisellä hallituskaudella. Nykyisen hallituskauden ohjelmassa on tarkoitus toteuttaa esteettömyyttä parantavat muutostyöt huoneiston ulkopuolella, sallia enemmistö päätöksellä tehtävät kestäväan kehitykseen liittyvät muutokset sekä kehittää osuustoiminnallista asumista. Esteettömyyttä parantavat muutostyöt tarkoittavat käytännössä esimerkiksi liikuntaesteitä helpottavien luiskien asentamista. Kestäväan kehitykseen liittyviä muutoksia voitaisiin jatkossa toteuttaa enemmistö päätöksellä. Tämä edellyttää, että kyse on yleisesti hyväksyttävästä kestäväan kehityksen hankkeesta kuten aurinkoenergiapaneeleista. Osuustoiminnallisen asumisen kehittämiseksi

asunto-osakeyhtiö lakiin tullaan säätämään erilliset määräykset siitä, kuinka yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä osuuskuntatyyppisestä asumisesta. Erillistä lakia ei siis näillä näkymin säädetä osuuskuntatyyppisestä asumisesta.

Lisäksi tulevaisuudessa on tulossa HTJ2-jatkokehittämishankkeeseen liittyvät lakiehdotukset. Hankkeen tarkoituksena on parantaa taloyhtiöiden hallinnollisten ja taloudellisten tietojen saatavuutta. Rekisteriin on tarkoitus saada tietoa muun muassa siitä, kuinka taloyhtiö lainat jakautuvat yksittäisten osakkaiden osalta. Rekisteriin saadaan näin ollen kokonaisnäkyvyys yksityishenkilöiden velkaantumista ja sen on tarkoitus torjua ylivelkaantumista asunto-osakeyhtiöissä.

## Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus jatkuu. Lain valmistelusta vastaa ympäristöministeriö. Ympäristöministeriö on laatinut ehdotuksen hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön uudistamisesta. Ehdotus on lähetetty lausuntokierrokselle syyskuussa 2021. Lausunnoista on ollut mahdollisuus antaa kommentteja lausuntopalvelussa joulukuun 7. päivään 2021 asti. Uuden lain tarkoituksena on korvata nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen on tarkoitus tulla voimaan mahdollisimman pian.

Uudistuksen päätavoitteina ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Uuden maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa on otettu huomioon muun muassa laajoja yhteiskunnallisia ilmiöitä kuten ilmastonmuutos, aluerakenteen erilaistuminen, kaupungistuminen ja digitalisaatio. Lisäksi uudistuksessa on otettu huomioon monia ajankohtaisia huomioonotettavia muutostarpeita kuten eri alueiden elinvoimaisuus ja kestävä kehitys sekä alueidenkäytön suunnittelun laatu. Ehdotetulla uudella maankäyttö- ja rakennuslailla pantaisiin täytäntöön myös uudelleen laadittu uusiutuvan energian direktiivi.

## Rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain muutos

Ympäristöministeriö on valmistellut hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta. Esitys on annettu eduskunnalle kesäkuussa 2021. Esityksessä ehdotetaan lakia muutettavaksi siten, että laki vastaisi terminologisesti annettua valtioneuvoston asetusta sekä samalla saatettaisiin ajan tasalle lain henkilötietosuojaa koskeva sääntely. Esityksen tavoitteena on saattaa laki yhdenmukaiseksi kokonaisuudeksi energiatodistuksia koskevan muun lainsäädännön kanssa. Lisäksi tavoitteena on kirjata EU:n yleisestä tietosuojasetuksesta ja henkilötietosuojaa koskevat kansallisen lainsäädännön muutokset lakiin.

## Uusi asumisoikeusasuntolaki voimaan

Eduskunta hyväksyi uuden lain asumisoikeusasunnoista keväällä 2021. Uusi laki asumisoikeusasunnoista tulee voimaan asteittain 1.1.2022 alkaen. Uusi laki kumoaa vanhan samannimisen lain. Uuden lain tarkoituksena on ollut säilyttää asumisoikeusjärjestelmän keskeiset periaatteet ennallaan, mutta lain rakenne ja säännösten sisältö on selkiytetty ja ajantasaisesti.

Uusi laki yksinkertaistaa ja selkiyttää asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa ja hakujärjestelmää. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asukasvalinnassa käytettävät järjestysnumerot ovat jatkossa voimassa kahden vuoden määräajan. Lisäksi uuden lain myötä hakijan ei ole enää mahdollista saada useaa järjestysnumeroa. Vanhan lain mukaan järjestysnumeroa on haettu kunnalta, mutta uuden lain voimaantulon jälkeen järjestysnumero haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta, joka ylläpitää järjestysnumerekkisteriä. Näitä asukasvalintaa koskevia säännöksiä aletaan soveltaa 1.9.2023 alkaen.

Uuden lain tarkoituksena on myös parantaa asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa sekä vahvistaa asukashallinnon asemaa. Aikaisemmin asumisoikeusyhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden yhteishallintoa koskevat säännökset ovat löytyneet yhteishallinnosta vuokratiloissa annetussa laissa, kun uuden lain myötä säännökset siirtyvät asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin. Uuden lain myötä asukkaiden valitsema valvoja voisi tarkastaa yhtiön taloutta asumisoikeuden haltijoiden kiinnostuksen kohteiden osalta.



Kuva Nina Kaverinen

Ympäristöministeriön tehtävänä on asettaa valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta, jonka tarkoituksena on asumisoikeusasioiden kehittäminen. Tämän neuvottelukunnan tehtäviin kuuluu muun muassa asumisoikeusjärjestelmän toiminnan seuraaminen sekä aloitteiden ja lausuntojen tekeminen. Asukashallintoa koskevia säännöksiä aletaan soveltaa 1.9.2022 alkaen. Jatkossa yhteisöjen tulee raportoida valtion tukemien asumisoikeusyhteisöjen toiminnan tavoitteen toteutumisesta osana toimintakertomusta. Voimaantulleen uuden lain myötä asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle annetaan nykyistä laajemmat valvontavaltuudet. Käyttöön otetaan esimerkiksi uusi seuraamusmaksu, jonka tarkoitus on turvata lain säännösten noudattamista. ●

”

Riita-asioissa  
ei koskaan voi  
ennustaa  
lopputulosta.

”

Pykälänikkaroointia  
vai asiakkaan  
kokonaisvaltaisen  
edun hakemista  
– vai molempia?



Perinteisesti asianajajalta edellytetään lainsäädännön, oikeuskäytännön ja sopimuskäytäntöjen riittävää osaamista ja kykyä niiden soveltamiseen asiakkaan erilaisissa oikeudellisissa ongelmissa. On siis pyritty siihen, että asianajajan asiakas menettelee pykälien ja niiden tulkintojen mukaisesti. Toisaalta asianajajan rooli – myös kiinteistöalalla – on kehittynyt yhä enemmän ja useammin asiakkaan sparraajaksi. Toki juridiikka pitää osata ja osata myös soveltaa sitä oikein. Onnistuneen asianajamisen kannalta on keskeistä, että pyritään löytämään mahdollisimman hyvä lopputulos asiakkaan ongelmaan. Usein kompromissi, joka ei ehkä alun perin olisi ollut asiakkaan hyväksyttävissä, voikin olla se paras lopputulos. On selvästi menty konsultoivampaan suuntaan aiemman pykälänkkaroinnin asemesta tai ainakin sen lisäksi.

Toimistomme hoitaa paljon riidaksi edenneitä asioita. Asiakkaan kannalta parhaan lopputuloksen hakeminen on korostunut varsinkin riita-asioissa. Jokaisessa riita-asiaassa joudutaan punnitsemaan asiakkaan menestymisen mahdollisuuksia. Valitaanko usein pitkä ja kallis riitely epävarmoin lopputuloksin vai yritetäänkö puhalttaa pilliin jo hyvissä ajoin ja hakea kohtuullista ratkaisua. Tällöin riidan voi jättää taakseen ja mennä yritystoiminnassa tai elämässään eteenpäin. Järkevän ratkaisun harkitsemiseen johtaa myös se, että yhä useammin oikeuteen edenneet riidat käydään ensin läpi tuomioistuinsovittelussa ja vasta sitten, jos siellä ei löydetä yhteisymmärrystä, jatketaan jutun riitelemistä perinteisin keinoin.

Riita-asioissa ei oikeastaan koskaan voi varmuudella ennustaa lopputulosta ja asianajajan rooli asiakkaan tukemisessa ja epävarmojen asioiden punnitsemisessa on tärkeää. Asianajajan kokemus vastaavista tilanteista helpottaa asiakkaan kanssa käytävää pohdintaa siitä, miten asian suhteen kannattaisi toimia. Vaikka asianajaja toimisi asiakkaan kumppanina, asianajajan ei tule osallistuttaa itseään riitaan. Asianajajan tulee pitää itsensä aina käsitteillä olevaan asiaan nähden ulkopuolisena tahona. Itsensä sotkeminen riitaan voi tuoda tunteet mukanaan, eikä asianajaja voikaan objektiivisesti auttaa päämiestään.

Asianajajan toimiminen ulkopuolisena toimijana tulee hyvin esiin esimerkiksi taloyhtiöiden yhtiökokouksissa, joissa toimistomme lakimiehet toimivat tiuhaan puheenjohtajina. Usein yhtiöko-

kouksessa asianajajan tehtävänä on varmistaa päätöksenteon lainmukaisuus. Yhtiökokouksissa, joihin meitä pyydetään, on lähes poikkeuksetta myös kyse tilanteesta, jossa osakkeenomistajien mielipiteet päätettävästä asiasta ovat erilaisia, tai jopa kärjistyneet. Ulkopuolisen asiantuntijan tulee toimia puolueettomasti ja ottaa kokouksen johtamisessa huomioon eri tahojen kannanotot. Tällainen asiallinen ja tasapuolinen toiminta useimmiten estää asian käsittelyn kärjistyksen. Kokouksessa päästään puhumaan varsinaisesta asiasta ja tekemään yhtiökokouksen enemmistön haluamat päätökset.

Haluaisimme itse käyttää osaamistamme nykyistä enemmän ennakoivaan konsultointiin, ei vasta siinä vaiheessa, kun erimielisyys on jo orastamassa. Asianajaja kannattaa käyttää matalalla kynnyksellä esimerkiksi erilaisten sopimusten ja hankkeiden alkuvaiheissa varmistamaan paitsi juridinen pitävyys, myös sopimusten sisällön ja hankkeiden ehtojen tarkoituksenmukaisuus asiakkaan kannalta. Pitää osata neuvoa mitä sopimusluonnoksessa lukee, mutta myös se, mitä siitä mahdollisesti puuttuu. Pitkän kokemuksensa myötä asianajaja osaa konsultoida sekä juridiikassa että sopimusten ja hankkeiden tarkoituksenmukaisuuteen liittyvissä asioissa. Konsultoimme siinä, mikä on järkevää tehdä tai mitä sopia, ja miten on järkevää toimia tietyssä hankkeessa.

Niin, kyllä kaikissa toimeksiannoissamme tavoitteena on asiakkaan, päämiehemme, kannalta kokonaisuutena paras mahdollinen lopputulos. Ja molempia osaamisen alueita tarvitaan, pykäläosaamista ja viisautta. ●

## “Asianajajan rooli on kehittynyt yhä enemmän asiakkaan sparraajaksi.”

### OTA YHTEYTTÄ

JARMO ASIKAINEN

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

Minulla on monipuolinen kokemus asunto- ja kiinteistöyhtiöiden yhtiö- ja sopimus oikeudellisten asioiden hoitamisesta. Erikoisosaamiseksi kuuluvat myös rakennusurakan ja korjausrakentamisen juridiikka, kiinteistöalan palvelusopimukset sekä asunto- ja kiinteistökaupat. Lisäksi minulla on pitkäaikainen kokemus työsuhteasioista.

# Korvaako joku huoneiston arvonalennuksen?

Asunto-osakeyhtiön remontojen yhteydessä saatetaan joutua asentamaan huoneistoihin tai huoneistojen läpi lisää putkia tai hormeja, jotka jopa pienentävät huoneiston pinta-alaa tai poistavat käytöstä esimerkiksi kokonaisen vaatekaapin. Tällaiset korjaukset tai perusparantamisen ja lisärakentamisen yhteydessä tehtävät muutokset saattavat osakkaan mielestä alentaa hänen huoneistonsa arvoa. Milloin osakas on oikeutettu korvaukseen arvonalennuksesta?

**A**sunto-osakeyhtiössä osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoa tai muuta tilaa. Huoneisto tai tilat, joiden hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden, ilmenevät yhtiöjärjestyksestä.

Osakkeenomistajan hallintaoikeus on suojattu ulkopuolisten puuttumiselta. Taloyhtiö ei voi ilman osakkeenomistajan suostumusta puuttua tämän yhtiöjärjestyksessä taattuun hallintaoikeuteen muuta kuin laissa erikseen mainituissa tilanteissa. Osakkeenomistajan hallintaoikeuteen puuttuminen yhtiöjärjestyksestä muuttamalla vaatii myös osakkeenomistajan suostumuksen. Puuttumisella tarkoitetaan esimerkiksi tilannetta, jossa huoneiston pinta-alaa pienennetään.

Taloyhtiö voi kuitenkin teettää vastuulleen kuuluvia kunnossapito- ja muutostöitä myös osakshallinnassa olevassa tilassa ilman, että kyse olisi osakkaan suostumusta vaativasta hallintaoikeuteen puuttumisesta. Jos yhtiö joutuu esimerkiksi asentamaan vesijohtoja, viemäreitä tai ilmastointikanavia vastuulleen kuuluvia kunnossapitotöitä suorittaessaan, ei tällaisia muutoksia voida pitää hallintaoikeuteen puuttumisena siinäkään tilanteessa, että ne voivat jossain määrin myös pienentää huoneistojen pinta-aloja.

## Taloyhtiön oikeudet osakehuoneiston remontin toteuttamisessa

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa (Helsingin HO 19.1.2006) on arvioitu yhtiön oikeutta suorittaa kunnossapito- ja muutostöitä osakehuoneistossa osakkeenomistajan hallintaoikeuteen puuttumisen kannalta.

Kyseisessä tapauksessa asunto-osakeyhtiössä oli teetetty vesijohtojen ja viemäreiden uusimistyö urakoitsijalla. Remontin yhteydessä oli jouduttu tekemään myös purkutöitä huoneistojen kylpyhuoneissa, minkä seurauksena kylpyhuoneiden seinä jouduttiin paikoin levyttämään ja lattioiden pintoja korottamaan.

Valitun korjaustavan seurauksena kantajana olleen A:n kylpyhuoneen pinta-ala oli pienentynyt. Kanteessaan yhtiötä vastaan A katsoi, että purkutyöt oli suoritettu huolimattomasti ja

vaati kylpyhuonetta pienentämisen levytysten ja lattiapintojen korotusten poistoa. Vastaajana ollut B (taloyhtiö) myönsi, että kylpyhuone oli pienentynyt noin 0,16 neliötä, mutta katsoi, että purkutyöt oli suoritettu asianmukaisesti ja valitut menetelmät vesieristyksen toteuttamiseksi olivat vanhaan rakennukseen parhaat mahdolliset. Lisäksi B totesi, että seinien ja lattioiden osalta toinen remointitapa ei olisi ollut kohtuullisin kustannuksin toteutettavissa oleva.

Käräjäoikeus hylkäsi kanteen kokonaisuudessaan. Myös hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden tuomion. Tuomioiden perustelujen mukaan asunto-osakeyhtiön suorittaessa korjaustöitä osakkeenomistajalle ei ole yleensä oikeutta antaa määräyksiä siitä, miten työ suoritetaan. Yhtiöllä on oikeus valita tekijä, työn laajuus ja tekniset ratkaisut työn toteuttamiseksi.

Asunto-osakeyhtiön ei edellä mainitussa tapauksessa katsottu olevan korvausvastuussa, koska osakkeenomistajat eivät joutuneet suoritetun työn aiheuttaman haitan osalta eriarvoiseen asemaan. Vaikka käräjäoikeuden mukaan huoneistoon kohdistuvat muutokset saattavat olla osakkeenomistajan hallintaoikeuteen puuttumista, ei tässä loukattu osakkeenomistajan hallintaoikeutta, koska toiminta liittyi yhtiön kunnossapitovastuun toteuttamiseen ja muutoksia voitiin pitää vähäisinä. Edelleen hovioikeuden näkemyksen mukaan tehdyt muutokset eivät tässä objektiivisesti arvioiden heikentäneet kylpyhuoneen käytettävyyttä ja toiminnallisuutta.

## Perustelut muutostöiden tekemiselle vaikuttavat korvausvelvollisuuteen

Toinen esimerkki on Helsingin hovioikeuden ratkaisu 3.5.2017 nro 546, missä kysymys oli ullakkohuoneiston ikkunoiden (ns. lyhtyikkunat) pienentämisestä yhtiön suorittaman kattoremontin yhteydessä.

Ko. ikkunat oli asennettu osakkeenomistajan toimesta muutama vuosi aikaisemmin. Yhtiön suorittaman kattoremontin yhteydessä niitä jouduttiin pienentämään. Lopputulos oli se, että osakkeenomistajalla ei ollut oikeutta saada korvausta

jatkuu...



ikkunoiden pienentämisestä, koska pienentämiselle löytyi hyvät tekniset perustelut. Toimenpiteen syynä oli se, että katon tuuletusta jouduttiin parantamaan ja ikkunat jouduttiin pienentämään sen vuoksi.

Aikaisemmassa oikeuskäytännössä on myös katsottu, että ylimmän kerroksen osakkeenomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä siitä, että ullakkorakentamisen vuoksi hänen huoneistonsa arvo alenee, kun ullakkorakentaminen aiheuttaa enemmän melua.

Vanhassa oikeuskäytännössä on myös hyväksytty se, että huoneisto saattaa pienentyä jonkin verran, kun esimerkiksi yhtiön suorittaman putkiremontin tai muun remontin yhteydessä huoneistoihin joudutaan asentamaan koteloita ja putkia.

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

### **Muutokset on tehtävä rakentamismääräysten mukaisesti**

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

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 11.11.2011 nro 3354, taloyhtiön osakkeenomistaja veloitettiin sallimaan se, että ullakkeroksen äänieristystä parannetaan hänen hallitsemansa huoneiston katon kautta. Osakas oli katsonut, että hänen vanha kattopanelointinsa kärsii ja huonekorkeus laskee, mutta koska korjaus oli merkittävästi kalliimpaa yläkerran kautta, hovioikeus vahvisti, että osakkeenomistajan on hyväksyttävä korjaus.

# Jos huoneiston näköala heikkenee lisärakentamisen myötä, saattaa osakas vaatia hyvitystä.

## Täydennysrakentamisen vaikutukset

Asunto-osakeyhtiöllä voi myös olla mahdollisuus saada lisärakennusoikeutta tontilleen kaavamuutoksen kautta. Asunto-osakeyhtiön kannalta hanke voi olla perusteltu sen vuoksi, että rakennusoikeuden myynnistä saadulla tuotolla voidaan korjata ja uudistaa vanhaa rakennusta. Jos lisärakentamisen myötä huoneiston näköala heikkenee, esimerkiksi merinäköala menetetään, osakas saattaa vaatia tästä hyvitystä. Asiasta ei ole selkeää oikeuskäytäntöä, mutta nähdäkseni olennainen huoneiston arvonalennus näköalan menettämisen vuoksi saattaa loukata osakkeenomistajan yhdenvertaisuutta. Tällöin hankkeen läpivieminen edellyttäisi kyseisen osakkaan suostumuksen. Erimielisyys voidaan silloin ratkaista esimerkiksi niin, että kyseiselle osakkaalle maksetaan sovittu kohtuullinen hyvitys arvonalennuksesta. Tällainen voidaan helpoimmin toteuttaa kompensoimalla yhtiön saamasta rakennusoikeuden myyntituotosta osa arvonalennuksesta kärsivälle osakkeenomistajalle.

Määrien osalta kysymyksessä on tietenkin vaikea näyttökysymys, koska näköalan menetys saattaa olla eri kerroksissa oleville huoneistoille hyvin eritasoista ja vaikutus asunnon arvoon saattaa vaihdella tai olla kyseenalaista.

## Vastuu muutoin vahingonkorvausluontoinen

Velvollisuus maksaa korvauksia arvonalennuksesta voisi minusta tulla arvioitavaksi ainoastaan siltä osin, kun väitetään, että taloyhtiö on toiminut huolimattomasti. Asunto-osakeyhtiölain 24 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkaalle tai muulle henkilölle. Kun taloyhtiö ja sen johto toimivat huolellisesti ja toteutukselle löytyy tekninen peruste, ei tällaisten arvonalennusten maksaminen kuitenkaan tule kyseeseen. ●



## OTA YHTEYTTÄ

MARINA FURUHJELM

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

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.

# C A S E

Teksti Minna Helkiö Kuvat Nina Kaverinen



## Tulkinnan- varainen yhtiöjärjestys aiheutti oikeusriidan

---

**Kuuluvatko piha-alueet taloyhtiön vai osakkeenomistajien hallintaan? Tämän pitäisi selvittää yhtiöjärjestyksestä yksiselitteisesti. Tamperelaisessa taloyhtiössä yhtiöjärjestys oli tulkinnanvarainen ja sitä selkeytettiin yhtiökokouksessa. Osakas nosti yhtiökokouksen päätöksestä moitekanteen, koska katsoi, että muutos olisi edellyttänyt kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Riita eteni käräjäoikeuteen, joka ratkaisi asian taloyhtiön hyväksi.**

---

Yhtiöjärjestys on taloyhtiön sisäinen laki.

Siinä on määritelty, millä perusteella osakkaat maksavat vastikkeita, minkä tilojen hallintaan heillä on oikeus ja mahdollisesti myös miten kunnossapitovastut jakautuvat.

Yhtiöjärjestyksen tulee olla kirjoitettu selkeästi, ristiriidattomasti ja riittävän yksityiskohtaisesti. Näin vältetään tulkintavaikeudet sekä riidat hallituksen ja osakkaiden välillä.

Juuri tulkintaerot yhtiöjärjestyksen sisällöstä johtivat oikeusriitaan tamperelaisessa taloyhtiössä.

Taustalla oli piha-alueiden hoito. Olivatko piha-alueet taloyhtiön vai osakkeenomistajien hallinnassa? Miten pitkälle osakkaiden reviiirit istutuksineen saivat laajentua?

Sanamuodot jättivät tilaa tulkinnoille, ja osakkaat toimivat eriävien näkemysten mukaan vuosia.

### **Moitekanne yhtiökokouksen päätöksestä**

Pari vuotta sitten taloyhtiön hallitus pyysi juristia muokkaamaan yhtiöjärjestyksen epäselviä kohtia. Päivitykset liittyivät erityisesti piha-alueiden ja puuston hoitoon sekä kunnossapitoon. Muun muassa tietyt nurmikkotasanteet tuli jatkossakin pitää vapaina istutuksista, koska ne toimivat välttämättöminä huoltoreitteinä kaikille osakkaille.

Ehdotettujen muutosten hyväksymiseksi hallitus kutsui koolle ylimääräisen yhtiökokouksen.

Muutokset hyväksyttiin määränemmistön päätöksellä. Yhtiöjärjestysmuutos rekisteröitiin kaupparekisteriin.

Tämä kärjisti tilanteen. Osakkeenomistajat, jotka olivat ennakoon ilmoittaneet vastustavansa päätöstä, eivät olleet kokouksessa paikalla, nostivat yhtiökokouksen päätöksestä moitekanteen. He katsoivat, että yhtiöjärjestyksen muuttaminen olisi edellyttänyt kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

jatkuu...

Taloyhtiön näkemys puolestaan oli, että päätökset voitiin tehdä 2/3:n määränemmistöllä, koska piha-alueet olivat koko ajan kuuluneet taloyhtiön välittömään hallintaan.

Haastehakemuksen saatuaan taloyhtiön hallitus kääntyi Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n puoleen.

### Käytäntö usein ristiriidassa yhtiöjärjestyksen kanssa

Taloyhtiön asiamiehenä toimineen asianajaja **Mikko Ravin** mukaan piha-alueiden hoidossa käytäntö on usein ristiriidassa yhtiöjärjestyksen kanssa.

”Vaikka yhtiöjärjestyksen mukaan pihat olisivat yhtiön hallinnassa, niin tosielämässä osakkaat usein käyttävät, hoitavat ja varustelevat pihoja ikään kuin ne olisivat heidän hallintansa olevaa tilaa.”

Ravi muistuttaa, että taloyhtiöllä on oltava selkeät pelisäännöt ja kontrolli siihen, mitä taloyhtiön hallinnassa olevilla yhteisessä käytössä olevilla piha-alueilla on.

”Jos taloyhtiön hallinnassa olevalla pihalla on esimerkiksi osakkeenomistajan trampoliini tai muita leikkivälineitä, taloyhtiö saattaa olla kiinteistön omistajana vastuussa näistä. Jos näiden kuntoa ei valvota ja sattuukin onnettomuus, niin yhtiötä kohtaan voidaan esittää vahingonkorvausvaatimuksia”, Ravi sanoo.

### Oikeudenkäynnissä vastakkain kaksi näkemystä

Tamperelaistaloyhtiön tapauksessa ongelma syntyi siitä, että yhtiöjärjestys salli eri näkemyksiä.

”Yhtiöjärjestys oli avoin kahdelle tulkinnalle. Taloyhtiön kanta oli, että voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan piha-alueet ovat kuuluneet yhtiölle. Se, että osakas on hoitanut piha-alueita pitkään ei siirrä hallintaoikeutta osakkaalle”, Ravi sanoo.

Tältä pohjalta taloyhtiö kiisti väitteen, että muutos olisi edellyttänyt kantajien suostumusta.

Näkemyksiä tuki oikeuskäytännössä osoitettu kanta, jonka mukaan pitkäänkään yhtiössä mahdollisesti noudatettu yhtiöjärjestyksen vastainen käytäntö ei sido yhtiötä tai muodosta osak-

keenomistajille yhtiöjärjestyksen määräyksistä poikkeavia oikeuksia.

Asiaan yritettiin ensin löytää sovintoa, siinä kuitenkin onnistumatta. Riita jäi käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Ravi kertoo prosessin etenemisestä:

”Olimme käräjäoikeudessa kaikkiaan kolmena päivänä. Asiaan liittyi kaksi valmisteluistuntoa ja varsinainen pääkäsittely, jossa myös todistelut otettiin vastaan. Pääkäsittely oli pitkä päivä. Istunto kesti iltakahdeksaan asti.”

### Käräjäoikeus hyväksyi taloyhtiön näkemyksen

Pirkanmaan käräjäoikeus ratkaisi asian taloyhtiön hyväksi. Sen mukaan yhtiökokouksen aikaan voimassa ollut yhtiöjärjestys on tulkittava niin, että piha-alueet ovat kuuluneet yhtiön hallintaan. Tilanne ei ole edellyttänyt kantajien suostumusta. Moitekanne hylättiin kaikilta osin.

Aikaa kanteen vireille tulosta siihen, että saatiin tuomio, kului reilu vuosi.

Näin prosessia kommentoi taloyhtiön isännöitsijänä pitkään toiminut **Marja Lähteenmäki**:

”Oikeudenkäynti oli kaikille meille uutta. Onneksi olimme saaneet Ravilta selkeää tietoa, missä mennään, mitä mikäkin pykälä tarkoittaa ja mitä vaihtoehtoisia ratkaisuja asiaan voi tulla. Hänelle pystyi esittämään kaikki askarruttavat kysymykset. Oikeussalissa emme tietenkään maallikkoina osanneet arvioida, mitä eri pykälät pitävät sisällään. Ravi taas osasi ottaa oikeat asiat esiin ja vedota pykälään se ja se, tai asunto-osakeyhtiölain kohtaan se ja se. Olimme erittäin tyytyväisiä, että otimme Ravin hoitamaan asian. Tämä on ollut pitkä prosessi ja tuomio oli tietenkin helpotus meille.” ●

# Asiaan yritettiin ensin löytää sovintoa, siinä kuitenkin onnistumatta.



## OLISIKO RIITA OLLUT VÄLTETTÄVISSÄ?

*Mikko Ravi uskoo, ettei oikeudenkäyntiä todennäköisesti olisi tullut, jos yhtiökokouksen aikaan voimassa ollut yhtiöjärjestys piha-alueiden osalta olisi ollut selkeämpi.*

*”Riita olisi varmasti voitu sillä välttää – ja monta muutakin yhtiöjärjestyksiin liittyvää riitaa”, Ravi sanoo.*

*Marja Lähteenmäki on täysin samaa mieltä:*

*”Jälkikäteen voi sanoa, että tietenkin oli hyvä, että yhtiöjärjestys uusittiin, mutta kyllä se olisi pitänyt olla lakimiehen tekemä ihan alusta saakka. Ammatti-ihmisen käyttäminen maksaa, mutta jos jotain tästä voi oppia, niin näissä ei kannata pihistellä. Se kosta tuu äkkiä niin henkisesti kuin rahallisestikin. Taloyhtiöissä usein ajatellaan, että nyt päästään mahdollisimman pienin kustannuksin, mikä on tietysti tervettä ajattelua, mutta yhtä tervettä on miettiä, mitä asiat tarkoittavat pidemmän päälle”, Lähteenmäki summaa.*

Pitääkö taloyhtiönne yhtiöjärjestys päivittää? Onko jokin määräys aiheuttanut tulkintaongelmia yhtiössänne? Onko jotain ajankohtaista, mikä yhtiössänne on tullut keskusteluun? Autamme mielellämme yhtiöjärjestyksen päivityksessä.

### OTA YHTEYTTÄ

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

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

## Kysy taloyhtiöstä

Teksti Jaana Sallmén Kuva Nina Kaverinen

Onko osakkaalla oikeutta pihan lisäneliöihin, jos todellinen koko eroaa yhtiöjärjestykseen kirjattusta pihan koosta?

**Osakas havaitsi piharemonttinsa yhteydessä, että hänen piha-alueensa on vain noin 80 m<sup>2</sup>, kun yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistoon kuuluu noin 90 m<sup>2</sup> kokoinen piha. Osakas vetosi tontin asemapiirroksen, joka erosi pihojen rakentamisaikaisesta toteutuksesta pensasaitoiineen.**

Miten osakaspihojen rajat määräytyvät? Onko osakkaalla oikeus pihan lisäneliöihin? Yhtiöjärjestyksessä ei ollut karttaliitettä, vaan ainoastaan sanallinen selostus osakashallintaisten pihojen koosta. Asemapiirroksen mukainen toteutus olisi tarkoittanut yhtiön pihakäytävän osittaista siirtymistä osakkaan hallintaan.

Vaikka osakkaiden hallinta-alueita ei ole tyypilliseen tapaan merkitty yhtiöjärjestykseen liitettyyn karttaliitteeseen, on yhtiöjärjestys tästä huolimatta määräävä: osakkaalla ei ole oikeutta laajentaa piha-alueitaan yhtiön tai toisen osakkaan hallinta-alueelle asemapiirroksen nojalla. Vaikka asemapiirros olisikin ollut kohteen myyntimateriaalina silloin, kun rakennuttaja myi osakkeita, ei sille voida antaa ratkaisevaa merkitystä osakashallintaisen tilan määrittelemisessä. Asemapiirroksen tarkoitus on osoittaa rakennusvalvonnan hyväksymät rakennusten paikat, ei osakashallintaisia pihoja. Yhtiön tontin sisäisen kasvillisuuden, kuten pensasaitojen, osalta asemapiirroksen vaikutus on ylipäätään suuntaa antava, ei pakottava.

Asemapiirroksella voi olla yhtiöjärjestyksen tulkintatilanteessa näyttöarvoa, mutta tällöinkään tulkinnan lopputuloksena ei voi olla se, että yhtiön muiden osakkaiden kulku yhtiön pihalla hankaloituu tai estyy. Eri kysymys on se, olisiko rakennuttaja-myyjä vielä asuntokauppalaan vastuussa ostajille, jos tai kun on toteuttanut pihat eri tavalla kuin myyntiasiakirjoissa on luvannut.

### **Mitä asunto-osakeyhtiön hallitus voi tehdä?**

Yhtiökokouksessa voidaan päättää laajentaa osakkaiden hallinnassa olevia piha-alueita alkuperäisestä muuttamalla yhtiöjärjestystä. Edellytys muutokselle on kuitenkin, että piha-alueita voidaan laajentaa yhdenvertaisuuden edellyttämällä tavalla samassa suhteessa kaikkien huoneistojen osalta. Pieniä poikkeamia voi luonnollisesti esiintyä, varsinkin jos poikkeamat perustuvat vanhan korkeimman oikeuden

ratkaisun KKO 1998:61 mukaisesti paikallisiin ja/tai maisemallisiin olosuhteisiin. Lisäksi tässä yhtiössä on yhtiöjärjestysmääräyksen noin-varaumalla lisätty hallinta-alueiden koon hyväksyttävää vaihteluväliä. Siihen, kuinka paljon pihan koko voi heittää tällaisen varauksen perusteella, ei ole yksiselitteistä vastausta eikä oikeuskäytäntöä, vaan tulkinta on tehtävä tapauskohtaisesti. Noin 10 prosentin heittokin voinee mennä varauksen sisälle, varsinkin jos piha-alueiden koot eivät liity vastikkeiden maksuun.

Muiden osakkaiden suostumuksilla voidaan yhtiöjärjestystä muuttaa niinkin, että vain yksittäisten osakkaiden piha-alueita laajennetaan, vaikka se ei vastaa yhtiöjärjestysmääräystä. Suositeltavaa myöhempien tulkintaerimielisyyksien välttämiseksi olisi joka tapauksessa se, että yhtiöjärjestyksen määrittelemät hallinta-alueet (sen mukaisena kuin ne on alun perin toteutettu) piirrettäisiin myös yhtiöjärjestykseen liitettävään karttaliitteeseen, joka hyväksyttäisiin yhtiöjärjestyksen muutosemmistöllä (2/3 päätös) yhtiökokouksessa ja rekisteröitäisiin kaupparekisterissä. ●

### **OTA YHTEYTTÄ**

JAANA SALLMÉN  
Asianajaja, varatuomari, LKV  
jaana.sallmen@kak-laki.fi

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

Taloyhtiön aktiivisuus  
sisäilmaongelman  
selvittämisessä  
on sekä asukkaan  
että taloyhtiön etu

**Sisäilmaongelmat aiheuttavat usein päänvaivaa taloyhtiöissä ja osapuolten näkemykset asiasta saattavat erota toisistaan. Synnä sisäilman heikkoon laatuun voi olla esimerkiksi kosteus- tai homevaurio, vika ilmanvaihtolaitteiden toiminnassa, erilaiset pölyt sekä kemialliset aineet rakennusmateriaaleista tai kalusteista. Toisinaan syytä ei selvityksistä huolimatta löydy. Taloyhtiön puolelta ongelma kannattaa ratkaista faktoihin nojautuen ja ripeästi, mutta syytä hysteriaan ja paniikkiin ei ole.**

**E**päily sisäilmaongelmasta alkaa usein asukkaan tai osakkaan isännöitsijälle tai hallituksen jäsenelle tekemästä ilmoituksesta, jonka mukaan asunnossa on tunkkainen ilma, outoa hajua tai asukkaat kokevat asunnossa ollessaan erilaisia terveysoireita. Sisäilman laadun selvitys kannattaa aloittaa siten, että isännöitsijä käy aistinvaraisesti tutkimassa huoneiston. Joskus jo tässä vaiheessa selviää, että esimerkiksi ilmastointi on pysähtynyt tai että asukas tai osakas on laiminlyönyt kunnossapitovastuunsa. Esimerkiksi siivouksen puute tai ilmanvaihtotenttiilien sulkeminen tai peittäminen voi olla syy heikentyneelle sisäilmalle. Tässä tapauksessa isännöitsijän tulee kehottaa asukasta tai osakasta korjaamaan tilanne itse.

## Selvityskustannuksista sopiminen

Mikäli tilanne vaatii lisäselvitystä, tulee taloyhtiön yhdessä osakkaan kanssa selvittää sisäilman laatua ja mahdollisesti asuinrakennuksen rakenteiden kuntoa. Yleensä taloyhtiön isännöitsijä tilaa huoneiston kunnan tai laitteiden toimivuutta koskevat lisäselvitykset. Sisäilman laadun selvittämisessä asiantuntijoilla on merkittävä rooli. Tekniset asiantuntijat ja mahdolliset rakenteiden avaukset tuottavat kuitenkin kustannuksia. Monesti osakkeenomistajalla ja yhtiöllä voi olla erilainen näkemys siitä, onko korjaustarvetta edes olemassa. Siksi on suositeltavaa, että taloyhtiö ja osakas sopivat kirjallisesti selvityskustannusten määräytymisestä eri tilanteissa. Kustannukset määräytyvät lähtökohtaisesti maksettavaksi sen perusteella, kenellä on kunnossapitovastuu.

Taloyhtiön kunnossapitovastuulla on asunto-osakeyhtiölain mukaan muun muassa rakenteet ja eristeet sekä lämmitys-, kaasu-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yleensä sisäilmaongelmat johtuvatkin jostain edellä mainitusta. Mikäli sisäilmaongelman aiheuttajana on taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleva rakennuksen osa, vastaa taloyhtiö selvityskustannuksista. Yhtiö vastaa myös sellaisesta asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen, ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Yhtiön on myös korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Jos korjattavaa ei ole, eikä selvää objektiivista syytä epäillä huoneistossa eikä yhtiön korjausvastuulle kuuluvaa vikaa ole tullut ilmi, maksaa osakas selvityskustannukset. Osakas maksaa kustannukset myös siinä tapauksessa, että vika oli seurausta osakkaan toiminnasta.

## Taloyhtiön velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin

Terveysturvallisuuden mukaan asunnon sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa. Jos osakkaalla on objektiivisesti arvioiden syytä olettaa, että huoneistossa on



yhtiön korjattavaksi kuuluva vika, yhtiöllä on terveydensuojelulain mukaan velvollisuus ryhtyä riittäviin toimenpiteisiin terveyshaitan selvittämiseksi ja poistamiseksi. Asumisterveysasetuksessa määritetään tietyt raja-arvot esimerkiksi mikrobivaurioille, terveydensuojelun näkökulmasta riittävälle ilmanvaihdon sekä kemiallisten tekijöiden pitoisuuksille. Terveyshaittaa ei kuitenkaan arvioida suoraan pitoisuusarvoja tuijottaen, vaan kyseessä on kokonaisarvio, jossa otetaan lisäksi huomioon muun muassa altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto sekä mahdollisuudet poistaa haitta.

Taloyhtiöllä on myös asunto-osakeyhtiölain mukaan huolellisuusvelvollisuus kunnossapitovastuunsa täyttämisen osalta. Jos taloyhtiö laiminlyö velvollisuutensa, voi seurauksena syntyä vahingonkorvausvastuu. Taloyhtiön lisäksi myös hallitus ja isännöitsijä voivat joutua vahingonkorvausvastuuseen. Vahingonkorvausvastuu edellyttää, että taloyhtiö on laiminlyönyt tahallaan tai tuottamuksesta lain ja yhtiöjärjestyksen mukaiset velvoitteensa, kuten kunnossapitovastuunsa. Käytännössä vahingonkorvausvastuun synnyttävänä huolimattomuutena voidaan katsoa esimerkiksi taloyhtiön hidas toiminta ja passiivisuus vikojen selvittämisessä tai korjaamisessa.

### Korjausaikataulu ja korjauksen laajuus

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole mainintaa siitä, miten nopeasti taloyhtiön tulee reagoida saamaansa kirjalliseen huomautukseen tai selvittää ongelmaa, mutta taloyhtiön ja isännöitsijän kannattaa joka tapauksessa reagoida siihen ripeästi ja perehtyä tilanteeseen huolellisesti. Muun muassa Rovaniemen hovioikeuden tuomiossa 25.8.2020 nro 241 dnro S 19/805 (lainvoimainen) taloyhtiö veloitettiin korvaamaan osakkaalle liikehuoneiston sisäilmaongelman selvityskulut, koska yhtiö ei ollut ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin ongelman selvittämiseksi.

Muita kustannuksia osakkaalle voi syntyä esimerkiksi sijaisasumisesta, jotka taloyhtiö voi joutua maksamaan vahingonkorvauksena osakkaalle. Tällöin on kuitenkin huomioitava, että yhtiö on velvollinen korvaamaan sijaisasumisen kustannukset vain siinä tapauksessa, että kuluja on syntynyt taloyhtiön laiminlyönnin johdosta. Taloyhtiön laiminlyönnillä tulee aina olla syyte osakkaalle aiheutuneeseen vahinkoon.

Vaikka taloyhtiöllä on velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin asian korjaamiseksi, päättää yhtiö myös korjaustavasta ja korjauksen laajuudesta. Yhtiö suorittaa korjaukset perustasoon asti. Jos

osakas haluaa jotakin parempaa järjestelmää tai laajempaa korjausta kuin on tarpeen yhtiön perustaso huomioon ottaen, maksaa osakas itse kyseisen perustason ylityksen. Muussa tapauksessa taloyhtiö loukkaa asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatetta, joka pitää muistaa huomioida myös korjauksissa.

### **Osakas voi kääntyä terveydensuojeluviranomaisen puoleen**

Jos sisäilmaongelman selvitys ei taloyhtiössä etene, saattaa osakas kääntyä kunnan terveydensuojeluviranomaisen puoleen. Terveydensuojeluviranomaisella on oikeus puuttua sisäilmaongelmaan antamalla taloyhtiölle kieltoja ja määräyksiä terveyshaitan poistamiseksi. Terveydensuojeluviranomainen voi tehdä asunnossa asuntotarkastuksen terveyshaitan olemassaolon selvittämistä varten. Kyseessä on hallintoasia, jossa taloyhtiö on asianosainen, joten taloyhtiöllä on hallintolain mukaan läsnäolo-oikeus tarkastuksessa. Viranomainen laatii tarkastuksesta tarkastuskertomuksen, joka pitää antaa tiedoksi taloyhtiölle. Viranomainen antaa tarvittaessa tarkastuksen jälkeen korjausmääräyksen sille taholle, joka on aiheuttanut terveyshaittaa.

Mikäli haitan aiheuttaja ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin haitan poistamiseksi tai sen rajoittamiseksi annettuun määräaikaan mennessä, kunnan terveydensuojeluviranomainen voi tehostaa antamaansa kieltoa tai päätöstä uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Jos taloyhtiö toimii ripeästi ja huolellisesti, sujuu sisäilmaongelman selvittely mahdollisimman vaivattomasti, jolloin viranomaisia ei välttämättä tarvitse ottaa selvittelyyn mukaan ollenkaan. Taloyhtiön aktiivisuus sisäilmaongelman selvittämisessä on yleensä kaikkien osapuolten etu. ●

**Terveydensuojeluviranomainen voi tehdä asunnossa asuntotarkastuksen terveyshaitan olemassaolon selvittämistä varten.**



### **OTA YHTEYTTÄ**

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

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

# CASE

Teksti Minna Helkiö Kuvat Nina Kaverinen & kuvapankki



Riita kylpyammeen  
asennuksesta saatiin  
sovittua



---

**Osakas teetti taloyhtiön linjasaneerauksen yhteydessä muutostöitä kylpyhuoneeseen. Pari vuotta myöhemmin homeen haju paljasti kylpyammeen asennuksesta aiheutuneen mikrobivaurion. Kenen vastuulla asennus oli ja missä laajuudessa korjaus piti tehdä? Osakkaan ja taloyhtiön välille kehkeytyi riita, johon lopulta saatiin neuvoteltua sovintosopimus.**

---

*Kylpyhuoneisiin toteutetaan suihkuseinätasoinen ratkaisu. Osakkaat voivat lisämaksusta teettää myös tästä poikkeavia ratkaisuja.*

Tämän pienen helsinkiläisen kerrostaloyhtiön korjausperiaate linjasaneerauksessa on hyvin tyypillinen. Taloyhtiö remontoi kylpyhuoneet perustasoon asti, ja jos osakas haluaa parempitasoisen korjauksen, hän maksaa muutostöiden aiheuttamat lisäkustannukset itse.

Helsinkiläistaloyhtiön tapauksessa osakas halusi, että alkuperäinen kylpyamme asennetaan putkiremontin jälkeen takaisin paikalleen. Asia osoittautui monimutkaiseksi. Ilmeni, ettei ammeen pohjacenttiiliä voi vaihtaa asianmukaisesti, ja taloyhtiön urakoitsija piti parempana ettei ammetta enää käytetä.

Urakoitsija kuitenkin myöntyi osakkaan vaatimukseen ja lopulta toteutti asennuksen. Ratkaisu edellytti, että ammeen alle sijoitettiin toinen lattiakaivo. Ammeen etuseinään tuli tiivis peitelevy, jossa oli viemärin tarkastus- ja puhdis-

tusluukku. Tämä tarkastus- ja puhdistusluukku oli niin tiivis, että sen avaus vaati erikoistyökalujen käyttämistä.

Vuosi linjasaneerauksen päättymisen jälkeen osakas ilmoitti isännöitsijälle tunkkaisesta hajusta. Asia tutkittiin taloyhtiön toimesta ja todettiin, että ammeen alla oli mikrobivaurio. Asennustapa oli johtanut siihen, että ammeen alusta ei ollut päässyt kuivumaan kunnolla.

Taloyhtiö teki korjaussuunnitelman. Ehdotuksen mukaan ammeen poistoputki johdettaisiin kylpyhuoneen alkuperäiseen lattiakaivoon pinta-asennuksena. Lattianrajaan jäisi näkyviin pieni koteloitu putki.

Osakas vaati, että putki pitää upottaa lattiaan, mikä olisi käytännössä edellyttänyt kylpyhuoneen remontoimista kokonaan uudeen. Tähän ei taloyhtiö suostunut. Osakas syytti taloyhtiötä vitkuttelemisesta ja nosti toistuvasti esille asunnossa olevan terveyshaitan.

Ajaututtiin pattiitilanteeseen.

### **Lakimies lakimiestä vastaan**

Lopulta taloyhtiölle tuli kirjallinen vaatimus osakkaan lakimieheltä. Vastatakseen tähän yhtiö palkkasi Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n.

Asianajaja **Annika Kempainen** alkoi hoitaa asiaa.

”Olin yhteydessä osakkaan asiamieheen ja välitin hänelle taloyhtiön viestiä siitä, minkälaiseen ehdotukseen yhtiö voisi suostua. Tällaisissa asioissa on aina hyvä, että lakimiehet keskustelevät keskenään. Pyrkimyksenä oli koko ajan löytää sopuratkaisu”, Kempainen sanoo.

Lakimiesten välinen kirjeenvaihto jatkui muutamia kuukausia.

”Aluksi oli sellaista tuntua, että osakkaalta voi olla kannekin tulossa. Asian selvittelyn jälkeen saimme kuitenkin neuvoteltua taloyhtiön ja osakkaan välille sovintosopimuksen, eikä asia edennyt käräjille.”

*jatkuu...*



## Isännöitsijä Petteri Soini on lopputulokseen tyytyväinen.

Käytännössä riita sovittiin niin, että taloyhtiö maksoi osakkaalle kertakorvauksena osan kylpyhuoneen uudesta remontista. Loppuosan osakas maksaisi itse. Osakas myös teettäisi remontin suoraan haluamallaan urakoitsijalla, eikä taloyhtiö olisi välikätenä työn suorittamisessa. Taloyhtiön kannalta yksi olennaisimpia asioita oli, että kylpyamme siirrettiin osakkaan kunnossapitovastuulle.

Kemppinen pitää lopputulosta taloyhtiön kannalta järkevänä.

”Tietenkin olisi voinut lähteä siitä, että osakasmuutostyöt eivät kuulu taloyhtiölle ollenkaan. Toisaalta kyseessä oli taloyhtiön urakoitsija, joka toimimattoman, mutta taloyhtiön hyväksymän asennuksen oli tehnyt, ja asennuksen seurauksena huoneistoon oli muodostunut mahdollinen terveyshaitta. Urakoitsija oli sittemmin haettu konkurssiin, joten urakoitsijaa ei ollut mahdollista saattaa vastuuseen. Jos juttu olisi ollut ratkaistavana käräjäoikeudessa, ei voi varmuudella sanoa, miten päin se olisi päättynyt. Pahimmassa tapauksessa taloyhtiö olisi voinut saada huomattavan suuret oikeudenkäyntikulut maksettavakseen”, Kemppinen sanoo.

### Juridinen taakka poistui isännöitsijältä

Myös isännöitsijä **Petteri Soini** Tapiolan Lämpö Oy:stä on lopputulokseen tyytyväinen.

”Tämä oli taloyhtiön kannalta hyvä lopputulos.

Kertakorvaus oli sellainen, jonka yhtiö pystyi hyväksymään. Nyt on sovittu kirjallisesti, että kylpyamme asennuksineen on osakkaan kunnossapitovastuulla. Tämä oli käytännössä ainoa keino suostua ratkaisuun, joka käyttämiemme asiantuntijoiden mukaan ei ollut hyvän rakennustavan mukainen. Tästä eteenpäin osakas vastaa valitsemastaan toteutuksesta, eikä asiaa tarvitse käydä läpi kolmen vuoden päästä uudelleen”, Soini sanoo.

Soini kertoo, että kiista työllisti taloyhtiön hallintoa erittäin paljon.

”Lisätyötä tuli kymmeniä tunteja, ja hallitus joutui kokoontumaan asian takia useamman kerran. Kun lakimieheltä alkaa tulla taloyhtiölle vaatimuksia, niin kyllä siinä stressitaso nousee. Oli kesäloma-aika ja piti saada hallitus äkkiä koolle miettimään, mitä ruvetaan tekemään ja miten kommentoidaan väitteitä. Uhkana oli, että vastapuoli vie asian oikeuteen. Tällaiset tapaukset ovat aika harvinaisia, eikä isännöitsijällä tai hallituksella ole näihin riittävää juridista osaamista. Omalla 17 vuoden urallani on ollut alle kymmenen tapausta, että on jouduttu keskustelemaan asioista lakimiehen välityksellä.”

Asianajajan palkkaaminen vei juridisen taakan pois taloyhtiöltä.

”Annika Kemppiseltä tuli sellainen osaaminen, jolla pystyimme vakuuttamaan vastapuolen. Hän puki taloyhtiön ehdotuksen juridisesti oikeaan

muotoon ja puolusti taloyhtiön etua menestyksellisesti. Ilman hänen apuaan olisimme olleet pahasti alakynnessä. Näen, että Annika Kemppisen rooli asian loppuun saattamisessa oli aivan avainasemassa.”

Mikä on Soinin neuvo taloyhtiöille, joita uhkaa vastaava tilanne?

”Siinä vaiheessa, kun taloyhtiön oma osaminen loppuu tai kun tilanne alkaa kärjistyä, kannattaa heti ottaa lakimies hoitamaan asioita. Kannattaa myös aina pyrkiä sopuratkaisuun.”

Annika Kemppinen on samaa mieltä.

”On hyvä muistaa, että isännöitsijäntodistukseen tulee merkintä, jos taloyhtiöllä on tuomioistuimessa riita vireillä. Tällä voi olla laajempaa vaikutusta esimerkiksi asuntojen myyntiin, sillä ostajat voivat arastella riitaisaa kohdetta. Riidat vaikuttavat myös asumiseen, ja mitä pienempi taloyhtiö on, sitä lähemmäs riita tulee jokaista ihmistä. Siksi aina ensisijaisesti yritetään löytää sovinto”, Kemppinen sanoo. ●

Pahimmassa tapauksessa taloyhtiö olisi voinut saada suuret oikeudenkäyntikulut maksettavakseen.



#### OTA YHTEYTTÄ

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

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

# Kolikon kaksi puolta

Taloyhtiöriidat syntyvät yleensä osapuolten eriävistä näkemyksistä, joissa osapuolina usein ovat taloyhtiön hallitus sekä taloyhtiön yksittäinen osakkeenomistaja. Erimielisyys voi liittyä esimerkiksi kunnossapitovastuuseen liittyviin kysymyksiin. Yhtiön osakkeenomistajan näkökulmasta tärkeintä olisi, että taloyhtiössä asuminen on mahdollisimman vaivatonta ja jos häiritseviä puutteita havaitaan, hoidetaan ne viivyttämättä kuntoon. Taloyhtiön hallitus on vastuussa siitä, että taloyhtiön toiminnassa pysytään lain ja yhtiöjärjestyksen asettamissa raameissa. Tarvittavat toimet harkitaan huolella erityisesti silloin, kun vastaavaa tilannetta ei taloyhtiössä ole aiemmin havaittu. On ymmärrettävää, että konfliktin mahdollisuus on olemassa.

*Osakkeenomistaja on havainnut, että huoneiston sisäilma on heikentynyt. Osakkeenomistaja sekä hänen perheensä ovat olleet tukkoisia ja tukkoisuus helpottuu lähinnä silloin, kun perhe on poissa huoneistostaan, esimerkiksi mökillä. Osakkeenomistaja ilmoittaa asiasta taloyhtiön isännöitsijälle, joka välittää havainnon taloyhtiön hallitukselle.*

## OSAKKEENOMISTAJAN ASIAMIEHEN NÄKÖKULMA:

### Taloyhtiö ei kannata vastuutaan tai tiedota sisäilmaongelman korjauksesta riittävästi

Osakkeenomistaja kääntyy tyypillisesti asiamiehen puoleen, jos korjaukset eivät huoneistossa etene, tai osakkeenomistaja on tyytymätön korjaustapaan tai korjauksen aikatauluun. Esimerkiksi kosteusvaurioiden kohdalla osakkeenomistaja on huolissaan omasta tai perheensä terveydestä ja kokee, että taloyhtiön johto ei ota vastuuta korjauksista tai edistää asiaa liian hitaasti. Taloyhtiön puolelta ei välttämättä tule mitään ilmoituksia asian etenemisestä. Osakkeenomistaja kokee kärsivänsä vahinkoa taloyhtiön menettelyn vuoksi, jolloin myös mahdollinen taloyhtiön tai sen johdon vahingonkorvausvastuu saattaa tulla kysymykseen. Ensisijaisena kysymyksenä on se, miten saada taloyhtiö suorittamaan tarvittavat korjaukset. Jos osakkeenomistajan vaatimus vaikuttaa perustelulta, ensimmäisenä toimenä otetaan tyypillisesti yhteyttä taloyhtiön johtoon. Samassa yhteydessä voidaan selventää tilannetta taloyhtiön kunnossapitovastuun osalta, jos siitä on erimielisyyttä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön on pidettävä kunnossa rakenteet, eristeet sekä perusjärjestelmät, kuten lämmitys- sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmä. Osakas vastaa huoneiston sisäosien kunnossapidosta lukuun ottamatta taloyhtiön vastuulle kuuluvia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä. Taloyhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Myös yhtiöjärjestyksestä saattaa löytyä tulkinvaraisia poikkeuksia kunnossapitovastuunjaosta. Taloyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu velvollisuus selvittää mahdolliset viat ja puutteet, joita huoneistoissa havaitaan ja puutteen olemassaolo tulee olla uskottava. Tuostakin seikasta voidaan olla eri mieltä.



JAANA SALLMÉN

Korjaustarpeen selvittäminen sekä mahdollisen korjauksen suunnittelu tulee tapahtua kohtuullisessa aikataulussa, jotta osakkeenomistajalle ei aiheudu tilanteessa haittaa. Kohtuullinen aikataulu voi vaihdella huomattavasti riippuen siitä, kuinka vaikeaa esimerkiksi asian selvittäminen ja korjaaminen on. Usein päädytään myös keskusteluun siitä, mitkä toimet ovat osakkeenomistajan näkemyksen mukaan riittäviä vahingon selvittämiseksi, jos mitään selvää syytä ei tunnu löytyvän osakkeenomistajan havaitsemalle haitalle.

## **TALOYHTIÖN ASIAMIEHEN NÄKÖKULMA:**

### **Sisäilmaongelmien, kunnossapitovastuun ja korjaustarpeiden selvittämisessä on toimittu huolellisesti**

Taloyhtiön johdon tulee olla aktiivinen kunnossapitokysymysten selvittämisessä ja todettujen korjaustarpeiden hoitamisessa, erityisesti sisäilmaongelmien tilanteessa. Hitaanpuoleinen reagointi pahentaa vastakkainasettelua ja aiheuttaa helposti sen, että osakas vaatii taloyhtiötä kantamaan korjausvastuunsa ja korvaamaan myös passiivisuudesta aiheutuneita vahinkoja. Tällaisia ovat muun muassa osakkaalle sijaisasumisesta syntyvät kulut.

Koska hallitus ja isännöitsijä eivät ole rakennusterveyden asiantuntijoita, taloyhtiön tulee kääntyä osaavien asiantuntijoiden puoleen. Taloyhtiön tulee hyväksyä se asunto-osakeyhtiöasumiseen liittyvä ominaisuus, että taloyhtiöllä on pääosin vastuu rakennuksen kunnosta, ja että varsin usein sisäilmaongelmissa on kysymys nimenomaan rakenteiden ongelmista. Korjauksia ei voi jättää tekemättä siksi, että se on kallista tai asian hoitaminen on työlästä. Taloyhtiön johdolle kuuluu myös sen selvittäminen, onko joku aiheuttanut huolimattomuudellaan havaitun ongelman ja vaatia tältä taholta tarvittaessa korvausta selvittely- ja korjauskustannuksista. Tämä ei kuitenkaan poista sitä vastuuta, että muun muassa rakenteiden ja eristeiden korjaukset kuuluvat taloyhtiölle. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä lainmukaista kunnossapitovastuunjako on tietyksi voitu muuttaa. Määräykset ovat usein epäselviä ja voivat olla syy osakkaan ja yhtiön riitaan. Jos yhtiöjärjestykseen otetaan kunnossapitomääräyksiä, tulisikin niiden vaikutuksia ja muotoilua pohtia huolella etukäteen.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiöllä on vahingonkorvaustilanteessa näyttötaakka huolellisesta toiminnasta, mikä tarkoittaa, että olematon näyttö ratkaisee riidan osakkaan hyväksi. On yhtiö tärkeää huolehtia selvitysten ja päätösten dokumentoinnista sekä tiedonkulusta osakkaille kuin aktiivisesti hoitaa asian selvitystä asiantuntijoiden avulla riidan välttämiseksi. Tiedottaminen tulee

tehdä niin, että siitä jää jälki. Valitettavan usein joudumme toteamaan, ettei näyttö taloyhtiön huolellisen toiminnan osalta ole kovin hyvää.

Sisäilmaongelman syy ei aina selviä helposti. Jos teknisen asiantuntijan lausunto on epäselvä tai siitä puuttuu selkeä johtopäätös siitä, missä vika on, on asiantuntijaa pyydyttävä täsmentämään lausuntoaan. Tällöin asiantuntijalauseunnolla on näyttöarvoa myös silloin, jos riitaa ratkaistaan käräjillä. Selvittelyä ei ole tarpeen jatkaa loputtomiin. Jos osakas edelleen vaatii taloyhtiötä tekemään kalliita lisätutkimuksia, on ohjenuorana se, että taloyhtiön päätösten on perustuttava faktaan, eikä osakkaan subjektiivisiin kokemuksiin ja epäilyksiin. Toisin sanoen, jos luotettavien teknisten asiantuntijoiden kirjalliset lausunnot toteavat, ettei taloyhtiön korjattavaksi kuuluvaa vikaa ole, voi yhtiö turvallisin mielin lopettaa asian selvittämisen. Koska huolellinen toiminta täyttyy, eivät mahdolliset osakkaan vahingonkorvausvaatimukset voi menestyä. ●



TOMMI LEPPÄNEN

Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu

# Mitkä asiat muuttuvat?

Asianajotoimistomme oli mukana lausunnonantajana, kun oikeusministeriö kartoitti muutostarpeita asunto-osakeyhtiölakiin. Ensimmäiset uudistukset tulevat näillä näkymin voimaan jo nykyisen hallituskauden aikana. Kokosimme keskeisimpiä taloyhtiöiden toimintaa koskevia muutostarpeita.

**M**ihin osakas saa laittaa sähköautonsa latautumaan? Mitä taloyhtiö voi tehdä, jos lyhytaikaiset vuokralaiset aiheuttavat häiriötä? Voiko osakas teettää luiskan helpottamaan omaa liikkumistaan? Tarvitseeko yhtiökokouksella olla fyysinen kokouspaikka?

Taloyhtiöissä esiin nousseet kysymykset ovat tuoneet tarvetta päivittää asunto-osakeyhtiölakia. Nykyinen laki on ollut voimassa runsaat kymmenen vuotta, ja tänä aikana digitalisaatio, väestön ikääntyminen, elämisen ja työskentelyn monipaikaistuminen, kestävän kehityksen edistäminen ja muut megatrendit ovat muovanneet asumista nopeasti.

”Yhteiskunnan rakennemuutokset vaikuttavat kiinteistöjen ja asuntojen käyttötapoihin ja näkyvät lainsäädännön kiihtyvänä muutosnopeutena. Hyvää perspektiiviä asiaan antaa se, että Suomen ensimmäinen asunto-osakelaki säädettiin vuonna 1926 ja sitä uudistettiin vasta vuonna 1991. Vuonna 2010 tehtiin seuraava uudistus, johon jo nyt 2022 ollaan tekemässä tarkistuksia. Toisin sanoen jos ennen samalla lailla pärjättiin 65 vuotta, niin nyt jo kymmenen vuotta tuo painetta uudistukselle”, sanoo Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n toimitusjohtaja, asianajaja **Kai Haarma**.

### Isännöitsijän tehtäviä tulee selventää

Kuhanen, Asikainen & Kanerva on tunnistanut asunto-osakeyhtiölaissa useita isännöitsijöiden ja hallitusten työhön liittyviä muutostarpeita. Monet näistä liittyvät pelisääntöjen selkeyttämiseen koskien monia päivän teemoja, kuten sähköautojen latauspisteitä, kestävän kehityksen hankkeita tai esteettömän asumisen tukemista.

Kai Haarman mukaan olisi hyvä, että lainvalmistelussa selvennettäisiin myös isännöitsijän lakimääräisiä vähimmäistehtäviä, jotka nykytilaisa on määritelty varsin niukalti.

”Isännöinti laaja-alaistuu, ja perusisännöinnin lisäksi alan toimijat tarjoavat teknistä isännöintiä, laajempia taloushallinnon palveluita, kiinteistönvälitystä, vuokra-asuntojen välitystä ja muita asiantuntijapalveluita. On tarpeen kirkastaa niin taloyhtiöille kuin isännöintikunnallekin, mitä kuuluu lakimääräiseen isännöintiin ja mitkä ovat sopimuksenvaraisia tehtäviä. Näin myös vastuun rajaaminen on helpompaa.”

Käytännön työhön lakiuudistus voi tuoda lisää päätöksentekomenettelyjä. Haarma kehottaakin isännöitsijöitä ja hallituksen jäseniä tutustumaan huolella siihen, miten menettelyt moninaistuvat.

”Lain kulmakivenä ovat jo pitkään olleet kolme menettelyä: enemmistö päätös, 2/3:n määrän enemmistö päätös ja yksimielinen päätös. Purkava uusrakentaminen toi mukanaan 4/5:n suostumuksen ja nyt esimerkiksi etäkokouksiin liittyviä päätöksiä voitaisiin toteuttaa hyvinkin pienen osakasvähemmistön vaatimuksesta.”

Haarma antaa esimerkin. Yhtiökokoukseen tulee päätettäväksi viisi asiaa: putkiremontti, aurinkopaneelien asentaminen, sähköautojen latauspisteet, latausvastikkeet ja vesimittarien asentaminen.

”On oma työnsä löytää laista jokaiseen tilanteeseen juuri oikea päätös menettely. Näyttäisi, että osa menettelyistä riippuu myös taloyhtiön koosta. Mitä enemmän eri menettelyjä räätelöidään, sitä haastavammaksi juridiikka menee käytännön tasolla. Uusi lainsäädäntö ei siis ainakaan näytä vähentävän tarvetta kääntyä tulkintavaikeuksissa asiantuntijan puoleen”, Haarma sanoo.

### Kuka vastaa vuokralaisen vahingoista?

Kuuma puheenaihe monessa taloyhtiössä on lyhytaikainen vuokraustoiminta. Noin kolmannes osakehuoneistoista on sellaisia, joissa osakas ei itse asu. Pääkaupunkiseudun uudiskohteissa jopa 70 prosenttia asunnoista saattaa olla vuokrauskäytössä.

”Lainsäädännöltä toivotaan tarkempia pelisääntöjä siihen, miten taloyhtiö voi puuttua häiritsevään vuokraustoimintaan. Vaikeus tulee erityisesti siitä, kun vuokralaiset vaihtuvat usein, eikä tiedetä, kenen aikana vahinko on tapahtunut. Taloyhtiöllä ei ole sopimussuhdetta vuokralaiseen, ja tämä on koettu alalla isoksi kysymykseksi. Taloyhtiöt ovat aika lainsuojattomia tällä hetkellä. Voisi olla tarpeen, että osakkaan vastuuta vuokralaisestaan laajennettaisiin. Ainakin jonkinlainen vastuuvakuutus pitäisi olla”, Haarma sanoo.

Asianajotoimisto on ollut mukana useissa riitaisissa yhtiökokouksissa.

”Voin kertoa, että aika lämpimiä ovat olleet ne yhtiökokoukset, joissa käsitellään vuokralai-



sen aiheuttamaa 30 000 euron vesivahinkoa. Osakas ei ole tällaisesta vastuussa, mutta entä jos vuokralaistakaan ei enää löydy tai tällä ei ole maksukykyä? Koko summa jää taloyhtiön osakkaiden yhtiövastikkeessa maksettavaksi. Aika kiukkuisia ovat osakkaat tämän selvittyä.”

### **Tasapaino lainsäädännön ja alan käytäntöjen välillä**

Haarman mukaan on hyvä, että lainsäädäntö vastaa kentältä tulleeseen paineeseen.

”Kokonaisuutena on myös hyvä, että pyritään täsmälliseen lainsäädäntöön. Näin vastaukset löytyvät ainakin teoriassa useammin lakikirjasta kuin kärjäsalista. Laajempi normipohja keventää tuomioistuinten taakkaa, ja vähemmän asioita jää tulkintojen ja oikeuskäytäntöjen varaan.”

Toisaalta johtaako tämä pidemmän päälle laajaan ja raskaaseen lainsäädäntöön, Haarma pohtii. Miten lainsäädäntö pysyy perässä esimerkiksi sähköautojen ja digitaalisten ratkaisujen nopeassa kehityksessä?

Haarman mukaan asioita voi hyvin jättää myös alan käytäntöjen varaan. Tästä hyvä esimerkki on etäkokoustaminen.

”Taloyhtiöissä on hyvin nopeasti muotoutunut hyviä etäkokouskäytäntöjä. Ne ovat usein houkutteleet jopa aiempaa suurempia osallistujamääriä. Kysymys kuuluukin, kuinka paljon lainsäädäntöä tarvitaan säätämään asioita, joita ala itse jo pitkälti hoitaa kuntoon? Toki jos fyysisestä kokouspaikasta haluttaisiin taloyhtiössä kokonaan luopua, niin tällainen periaatteellinen muutos vaatii lakimuutoksen”, Haarma sanoo.





## OTA YHTEYTTÄ

KAI HAARMA

Asiantuntija, 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 tietosuoja-asioita. Koulutan mielelläni ja konsultoin kaikissa asuinkiinteistöalan kysymyksissä asiakkaan tarpeiden mukaisesti.

# Oikeusministeriö kysyi alalta muutostarpeita asunto-osakeyhtiölakiin

Lakiehdotuksen valmistelu on käynnissä yhtiökokouksiin etäosallistumisesta ja pelkäästään etäkokousten sallimisesta.

## **ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOSTARPEISTA JATKOVALMISTELUUN VALITUT EHDOTUKSET:**

1. *Kestävän kehityksen mukaisten uudistusten (esim. taloyhtiön uusiutuvan energian tuotanto, sähköautojen latauspisteet ja yhteiskäyttöautot) mahdollistaminen enemmistö päätöksellä*
2. *Ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumista helpottavat osakkaan muutostyöt yhtiön tiloissa*
3. *Yhtiökokoukseen etäosallistumisen helpottaminen, etäkokousten salliminen ja muu digitalisoinnin hyödyntäminen*
4. *Osuustoiminnallisten periaatteiden huomioiminen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä*

Oikeusministeriö alkoi selvittää asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita helmikuussa 2020. Kiinteistöalan järjestöiltä ja toimijoilta pyydettiin ehdotuksia, joiden pohjalta valmistui 60-kohtainen arviomuistio lokakuussa 2020.

”Arviomuistio syntyi yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton, Suomen Isännöinti- ja hallitusammattilaisten, asianajajien ja monien muiden tahojen kanssa. Annetuista aloitteista arvioimme nykytilan ja laadimme erilaisia toimenpideehdotuksia”, kertoo arviomuistion valmistelija lainsäädäntöneuvos **Jyrki Jauhainen** oikeusministeriöstä.

Muutostarpeet koskevat erityisesti digitaalisen kehityksen hyödyntämistä, ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumisen helpottamista, ekologisen kestävyuden edistämistä ja osuustoiminnallista asumista. Nämä liittyvät pääministeri **Sanna Marinin** hallitusohjelman toteuttamiseen.

”Suurin osa ehdotuksista on enemmänkin nykysäännösten selventämistä ja järjestelmän paremmaksi viilaamista, kuin että periaatteellisesti muutetaan jotain”, Jauhainen sanoo.

Oikeusministeriö järjesti arviomuistiosta avoimen lausuntokierroksen, joka päättyi tammikuussa 2021.

”Lausuntokierrokset hoidetaan nykyään julkis- ja hallinnon Lausuntopalvelussa, jossa ehdotuksia voi kannattaa, vastustaa ja kommentoida. Ehdotukset oli pyritty muotoilemaan mahdollisimman tarkasti, ja hyvinkin yksityiskohtaisia ehdotuksia on voinut kommentoida. Lausuntoja saatiin 55”, Jauhainen sanoo.

### **Hallitusohjelmaa tukevia uudistuksia kannatettiin**

Enemmistö lausunnonantajista kannatti hallitusohjelmaan liittyviä muutoksia. Laajaa kannatusta sai esimerkiksi ehdotus, että taloyhtiö voisi enemmistöpäätöksellä toteuttaa kestävän kehityksen uudistuksia liittyen uusiutuvan energian tuotantoon, sähköautojen latauspisteisiin ja yhteiskäyttöautoihin.

”Taloyhtiö voisi jatkossa päättää esimerkiksi aurinkopaneelien asentamisesta yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Ajatuksena on jouduttaa energiansäästöhankeita nimenomaan vanhoissa taloyhtiöissä, jotka edustavat 99 prosenttia taloyhtiöistä. Nykylain mukaan vanhojen yhtiöiden on pitänyt odottaa, että vastaavat hankkeet yleistyvät uudessa asuntokannassa, mihin voi

## **Pelissäntöjen selkeyttäminen palvelee kaikkia.**

mennä 5–10 vuottakin, ennen kuin päätökseen on riittänyt tavallinen enemmistöpäätös”, Jauhainen sanoo.

Kannatusta saivat myös ehdotukset esteetöntä asumista helpottavista muutostöistä huoneiston ulkopuolella osakkaan kustannuksella, yhtiökokoukseen etäosallistumisen helpottamisesta, etäkokousten sallimisesta sekä asunto-osuuskuntia koskevasta sääntelystä.

Enemmistö kannatti myös muita ehdotuksia, jotka koskivat esimerkiksi lyhytaikaisen vuokrauksen ja huoneistossa tupakoinnin haittojen vähentämisestä sekä lakisäätöisen isännöinnin sisällön selventämisestä.

### **Jatkovalmisteluun neljää kohtaa**

Jatkovalmisteluun on tässä vaiheessa valittu neljä edellä mainittua hallitusohjelmaan liittyvää kohtaa. Niitä koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa vuoden 2022 lopulla. Uudistusten ensimmäinen vaihe tulisi voimaan vuonna 2023, vielä tämän vaalikauden aikana.

Aivan eturintamassa etenee digitalisaation edistäminen. Oikeusministeriö on jo käynnistänyt lakiehdotuksen valmistelun yhtiökokouksiin etäosallistumisesta ja pelkäämään etäkokousten järjestämisestä.

Arviomuistion ehdotuksiin saatu lausuntopalaute otetaan huomioon, kun oikeusministeriössä arvioidaan, mihin toimiin ryhdytään ja millä aikatauluilla. Jyrki Jauhainen pitää prosessia toimivana.

”On itsestään selvää, että lainvalmistelu pitää hoitaa mahdollisimman avoimesti ja vuorovaikutteisesti. Asunto-osakeyhtiölain tulee auttaa kaikkia osapuolia ennakoimaan toimintaansa, lisäämään taloudenhoitoon ja asumiseen liittyvää turvallisuutta ja vähentämään ristiriitatilanteita. Pelissäntöjen selkeyttäminen palvelee kaikkia”, sanoo Jauhainen. ●

# Tiesitkö, että ilmastotoimia vaaditaan myös taloyhtiöiltä?

**Yhteistä elinympäristöömme kohtaavat haasteet tuntuvat nykyään päivittyvän jatkuvasti, tyypillisesti huonompaan suuntaan. Asunto-osakeyhtiöt ovat ongelmien kohtaamisessa merkittävässä roolissa. Paineet toteuttaa toimia kestävän kehityksen aikaansaamiseksi ovat kovat ja haasteita pyritään taklaamaan muun muassa muuttamalla toimintatapoja. Taloyhtiöissä toimet tarkoittanevat erityisesti päästöjen vähenemistä ottamalla käyttöön uusia energiatehokkaita ratkaisuja.**

Resurssien viisaampaa käyttöä etsitään jo käytössä olevan teknologian piiristä sekä uusista innovaatioista, joilla esimerkiksi kasvihuonepäästöjä saadaan alenemaan. Teknologian kehitys tulee oletettavasti sektorilla kiihtymään, koska pääoman allokaatio näille toimialoille on huomattavaa. Poliittinen paine myös tukee erilaisten innovaatioiden nopeaa käyttöönottoa.

Tavoitteet ovat muuttumassa konkretiaksi myös asunto-osakeyhtiöitä koskevassa lainsäädännössä. Asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta selvittäessä on tunnistettu tarve helpottaa kestävä kehitystä edistäviä toimia taloyhtiöissä. Täsmällisemmin tämä siis tarkoittaa tarvetta vastata tehokkaammin rakennetun ympäristömme osalta ilmastomuutoksen aiheuttamiin haasteisiin.

Asunto-osakeyhtiölain arviomuistiossa 21.10.2020 on esitetty, että asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 31 § muokattaisiin siten, että siihen lisättäisiin taloyhtiöille mahdollisuus normaalilla enemmistöpäätöksellä päättää muusta yleisen käsityksen mukaan kestävä kehitystä (merkittävästi/olennaisesti) edistävästä uudistuksesta, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttomaksi. Jatkovalmisteluun on jäämässä ainakin se seikka, kuinka merkittävä toimi on oltava kyseessä, jotta uusi pykälä soveltuisi päätöksenteon helpottamisessa. Jos rima nostetaan liian korkealle, pykälän soveltaminen ja ratkaisujen tosiasiallinen käyttöönotto saattaa vaarantua. Välttämätöntä on toki myös antaa ohjeita siihen, minkä suhteessa vaikutuksia arvioidaan.

Huomionarvoista on myös se, että jo nykyisellään taloyhtiöillä on mahdollisuus tehdä päätöksiä resurssiviisaan kulutuksen puolesta. Jotain uutta uudistuksella on siis tavoiteltava?

Nykyisellään asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 31 §:ssä on säädetty, että taloyhtiön yhtiökokous päättää uudistuksesta, joka on laajakantoinen tai vaikuttaa olennaisesti asumista aiheutuviin kustannuksiin. Yhtiökokous tekee päätöksen enemmistöpäätöksensä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja esimerkiksi kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Voisi kai katsoa, että nykyinenkin pykälän muotoilu antaa liikkumavaraa erilaisten ratkaisujen käyttöönotolle. Pykälä rinnastaa arvion ajankohdan tavanmukaisiin vaatimuksiin. Kuten alussa totesin, käsitys päästöjen haitallisuudesta on muuttanut merkittävästi toimintaympäristöä, ja vaatimukset niiden vähentämiseksi viipymättä muokkaavat koko yhteiskuntaa. Voimassa olevan lain esitöissä on esimerkinomaisesti rinnastettu taso muun muassa uudistuotannossa käytössä oleviin ratkaisuihin sekä muihin käytössä oleviin yleisiin laatuvaatimuksiin.

On aivan varmaa, että mikäli lain muutos tältä osin etenee, taloyhtiöt joutuvat päätöksenteossaan arvioimaan sitä, edistävätkö tietyt toimet lain tarkoittamalla tavalla kestävä kehitystä. Tämä siis siinä tilanteessa, että kestävä kehitys arvioidaan toimivaksi arvioinnin mittariksi. Kestävän kehityksen käsite jo itsessään on aika

# Hankkeen tulee parantaa taloyhtiön energiatehokkuutta.

monitahoinen ja tulkinnanvarainen. Yksinkertaistettuna se kai tarkoittaa kehitystä, joka tyydyttää nykyisen yhteiskunnan tarpeet tekemättä myönnytyksiä seuraavien sukupolvien kustannuksella. Nykyisen, ja erityisesti tulevan, teknologisen kehityksen huomioiden kysymyksenasetteluun joudutaan palaamaan mitä erinäisimpien innovaatioiden osalta. Jatkuvasti muuttuvassa maailmassa ei voida säätää lakia mahdollistamaan jo olemassa olevien teknologisten ratkaisujen sallimiseksi, vaan sen varmistamiseksi, että tulevaisuudessa syntyvät ratkaisut voidaan ottaa käyttöön.

Ainakin on varmaa, että tulevaisuudessakin asunto-osakeyhtiöiden hallituksen kokouksissa ja yhtiökokouksissa tullaan käymään mielenkiintoisia keskusteluja siitä, millaisia ratkaisuja otetaan käyttöön sekä siitä, miten niistä tehdään päätökset. ●

## 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.



*Taloyhtiö voi jo nykyisen lain puitteissa muuttaa lämmitysjärjestelmänsä esimerkiksi kaukolämmöstä maalämpöön, mahdollistaa osakkeenomistajien sähköautojen lataamisen tai ottaa käyttöön energiatehokkaita ratkaisuja.*

# Lusu byggaa

Teksti Minna Helkiö Kuvat Henni Hyvärinen



# Neljän perheen unelma



**Näyttelijä Antti Luusuaniemellä on käynnissä elämänsä tärkein projekti. Hänen perheensä ja kolme ystäväperhettä rakentavat yhdessä kahta paritaloa. Kyseessä on valtava projekti, jossa panoksena ovat unelmat, rahat ja ystävyysuhteet. Millä pelisäännöillä yhteisrakentaminen onnistuu?**

Kaikki alkoi padel-kentällä talvella 2020. Antti Luusuaniemi kuuli pelikaverilta, että eräs ystävä oli löytänyt Helsingistä tontin. Kyseessä oli iso rinnetontti hyvien yhteyksien varrella sopivan matkan päässä kantakaupungista. Tällaisia ei ole usein tarjolla.

Antti soitti ystävälleen ja heitti, että ostetaanko tontti. Rakennetaan perheille unelmien kodit.

”En ole koskaan rakentanut taloa, eikä ole kaverikaan. Edessä oli kuitenkin niin ainutlaatuisen mahdollisuus, että siihen oli pakko tarttua”, Antti kertoo.

Mukaan saatiin kaksi muutakin perhettä.

”Meidän onni oli, että yhdestä perheestä löytyi rakennusmestari omasta takaa. Tämä sai projektin tuntumaan heti helpommalta.”

Neljä perhettä teki tontista yhteisen tarjouksen. Neuvotteluita käytiin keskellä koronakevättä.

”Kyllä siinä jännitettiin, että miten käy. Puhuttiin isoista summista, ja kun lopulta myyjät hyväksyivät tarjouksen, se tuntui tosi isolta voitolta”, Antti kertoo.

## Miten yhteisomistus järjestetään?

Ystävien kanssa rakentamisessa ja myöhemmin naapurina asumisessa on kovat panokset. Parhaimmillaan kaikki voittavat: vierestä löytyy kavereita, lastenhoitoapua, työkaluja tai vaikka

puuttuvat kananmunat lettutaikinaan. Yhteisestä pihasaunasta nauttivat kaikki. Mutta riskitkin ovat suuret, ja monet maalailevat kauhuskenaarioita.

”Tässä on klassinen mahdollisuus ystävyysuhteiden mennä puihin. Yleensä sanotaan, että kun rupeaa rakentamaan, niin hyvästi parisuhde, hyvästi ystävyysuhteet”, Antti sanoo.

Riskien minimoimiseksi he itse halusivat sopia asioista etukäteen niin tarkkaan, että kaikilla olisi sama ymmärrys siitä, mihin ollaan lähdessä.

Ensimmäiseksi piti määritellä, miten yhteisomistus järjestetään. Mitä tontin aluetta kunkin omistus oikeuttaisi hallitsemaan? Miten kulkureitit, parkkipaikat, pihat, jätehuolto, lumityöt ja kunnossapitoasiat järjestetään?

Mikään tontti ei myöskään koskaan tarjoa neljää täysin identtistä rakennuspaikkaa. Nousevalla rinnetontilla jokaisesta asunnosta aukeava näkymä on erilainen, samoin etäisyys tiehen tai ympäröivään luontoon. Asunnot piti arvottaa kukin erikseen tontin asettamien rajoitteiden mukaisesti.

Ensin neljä perhettä sopivat pelisäännöt omin voimin. Tämän jälkeen he pyysivät ulkopuolisen asiantuntijan kirjaamaan asiat juridisesti oikeaan muotoon. Avuksi kutsuttiin Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy.

## Hallinnanjakosopimus vai asunto-osakeyhtiö?

Mikä sitten on rakentamisen ja paritaloelämän naapurisovun kannalta paras sopimusmuoto?

”Käytännössä vaihtoehdot ovat asunto-osakeyhtiö tai hallinnanjakosopimus, sanoo asianajaja **Marina Furuholm**. ”Suurimmalle osalle suomalaisista asunto-osakeyhtiö on tutumpi malli, ja siksi moni valitsee sen. Hallinnanjakosopimus on kuitenkin yleistymässä tällaisissa muutamassa asunnon yhtiöissä. Onnistumisen edellytyksenä on, että sovitut asiat kirjoitetaan niin tarkasti, että myös jatkossa mahdolliset uudet omistajat ymmärtävät sisällön samalla tavalla kuin alkuperäiset osapuolet. Plussana on kevyempi byrokraatia: ei taloyhtiön hallitustyötä, ei yhtiökokouksia eikä kirjanpitoa.”

Juuri kevyemmän hallinnon vuoksi Antti ystävineen valitsi hallinnanjakosopimuksen.

”Halusimme, että asiat mietitään kuntoon tässä vaiheessa, jotta myöhemmin ei tarvita mitään järkeviä rakenteita. Juristi kirjoitti sopimustekstit, ja siinä prosessissa asiat kirkastuivat meille itsellemekin vielä kerran”, Antti sanoo.

Marina Furuholm muistuttaa, että juridiset haasteet kannattaa aina pohtia etukäteen ja rakentaa sopimukset pahimman skenaarion varalle. Jälkikäteen asiat tulevat paljon kalliimmaksi.

### ”Haluan kodin, joka ei tunnu lavasteelta”

Minkälaisesta talosta Antti Luusuaniemi haaveilee?

”Haluan sellaisen talon, että kun tullen kotiin, niin se ei tunnu lavasteelta.”

Antti on näyttelijä, käsikirjoittaja, yrittäjä, luova johtaja ja perustamansa Red Carpet -elokuvasfestivaalin taiteellinen johtaja. Hän on mukana useassa projektissa samaan aikaan. Aikataulut heittelevät ja matkustamista on paljon.

Vastapainona kiireiselle työlle kodin pitää olla paikka rentoutumiselle ja perheen yhdessäololle. Antin perheen muodostavat unkarilainen vaimo ja kolme lasta. Tuleva koti on suunniteltu juuri heidän tarpeidensa mukaan. Toiveet ovat tarkat.

”Haluamme ison olohuoneen, joka kutsuu viettämään aikaa yhdessä. Haluamme riittävästi makuuhuoneita ja ison terassin, josta saa kesällä extrahuoneen. Keittiö on tärkeässä roolissa,

koska rakastan ruuanlaittoa. Ja saunamiehenä ehdoton asia minulle on kunnon day and night spa -osasto. Ulos tulee vielä naapureiden yhteinen pihasauna. Haluamme sellaiset fasilitteetit, että kaikki viihtyvät ja on mukava kutsua vieraita.”

Arkkitehdin suunnitelmat ovat nyt valmiit ja tunnelma odottava. Rakennusluvan saaminen kestää, mutta heti kun se myönnetään, rakentaminen voi alkaa. Toiveena olisi toteuttaa talot vuoden 2022 aikana ja päästä jouluksi kotiin.

Mielikuvissa Antti perheineen ja ystävineen on jo muuttanut.

”Näen jo itseni lämmittämässä pihasaunaa”, hän sanoo. ●

## ANTTI LUUSUANIEMEN VINKIT TALONRAKENTAJALLE:

- 1. Panosta suunnitteluun. Mitä tarkemmin kotisi suunnittelet, sitä paremmin siellä viihdyt.*
- 2. Jos rakennat yhdessä kavereiden kanssa, pyydä ammattilainen kirjaamaan pelisäännöt sopimukseksi. Saatte työrauhan ja yörauhan.*
- 3. Ole kärsivällinen. Varaudu, että jo rakennusluvan saamisessa kestää. Et voi nopeuttaa prosessia.*
- 4. Pidä joustoa budjetissa. Raaka-aineiden hintojen nousu vaikuttaa materiaalien hintoihin.*
- 5. Tee kaikki urakkasopimukset huolellisesti. Kysy neuvoa juristilta.*
- 6. Kommunikaatiota ei voi koskaan olla liikaa. Kun mukana on useita perheitä ja paljon lapsia, päivät ovat hektisiä ja asioita jää helposti katveeseen.*
- 7. Omasta rakennusprojektista saa valtavasti energiaa. Nauti!*





### **LUSU BYGGAA -PODCAST RAKENTAMISESTA**



*Asianajajat Marina Furuholm ja Joel Sariola olivat Antti Luusuaniemen podcastin kolmannessa jaksossa keskustelemassa rakentamisen lakiasioista ja naapuri-suhteiden kauhuskenaarioista. Kuuntele jakso osoitteessa: [www.supla.fi/audio/3888912](http://www.supla.fi/audio/3888912)*

# Reklamaatioihin liittyvät ongelmat

Uudiskohteisiin liittyvät oikeudelliset ongelmat tuntuvat työllistävän lakimiehiä yhä enemmän. Työpöydälle eteen tulevat uudiskohteisiin liittyvät haasteet ja oikeudellisten ongelmien lähtökohdat ovat hyvin vaihtelevia. Tästä huolimatta samat teemat toistuvat erimielisyyksissä usein. Kolme tyypillistä teemaa uudiskohteissa ovat reklamaatioiden oikea-aikaisuutta, vaurioiden syntysyytä ja vaurioiden korjauksen laajuutta koskevat ongelmat.

Taloyhtiön perustajaosakkaat vetoavat toisinaan ongelmatilanteissa taloyhtiön reklamaatiovelvollisuuden laiminlyöntiin. Tähän voidaan vedota esimerkiksi sillä perusteella, ettei reklamaation mukana ole asiantuntijan tutkimusta ja sillä, että taloyhtiö on pyytänyt asiantuntijan lausunnon asiasta eikä ole reklamoinut virheestä ennen lausunnon saamista. Perusteet, joiden mukaan reklamaatiovelvoite on laiminlyöty, ovat monenkirjavia.

Vaikka kumpikaan edellä mainituista väitteistä ei todellisuudessa tarkoita reklamaatiovelvollisuuden laiminlyöntiä, kannattaa reklamaatioiden tekemisen kanssa olla tarkkana. Tuomioistuinaltoksesta tulee säännöllisesti ulos oikeustapauksia, jotka ainakin osittain vaikuttavat olevan ristiriidassa toistensa kanssa. Tämän johdosta reklamaatioiden laatimiseen kannattaa panostaa huolella. Reklamaatiosta tulee käydä ilmi virhe sekä virheeseen perustuva vaatimus, joka on yleensä vaatimus korjata havaittu virhe.

## **KKO 2019:94 Asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvaatimus urakoitsijalle**

Asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa oli havaittu vesivahinko 27.12.2012. Taloyhtiö oli 8.3.2013 pidetyssä katselmuksessa esittänyt, että vahinko liittyi aikaisemmassa korjausurakassa virheellisesti tehtyyn putkiliitokseen, ja ilmoittanut urakoitsijalle ja putkityön tehneelle aliurakoitsijalle esittävönsä mahdolliset korvausvaatimuksensa myöhemmin.

Osapuolten neuvottelussa 29.4.2014 asunto-osakeyhtiö oli vaatinut vahingonkorvausta aliurakoitsijalta. Asunto-osakeyhtiö oli esittänyt korvausvaatimuksen urakoitsijalle vasta 30.3.2015. Urakoitsijan mukaan asunto-osakeyhtiö oli menettänyt oikeuden vaatia vahingonkorvausta, koska se ei ollut ajoissa ilmoittanut väitetystä virheestä ja siihen perustuvista urakoitsijaan kohdistuvista vaatimuksista.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa (KKO 2019:94) lievempikin vaatimuksen yksilöinti alussa katsottiin riittäväksi. Korkein oikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiö oli katselmuksessa tekemällään ilmoituksella täyttänyt ajoissa reklamaatiovelvollisuutensa. Asunto-osakeyhtiön menettely ei koko-

naisuutta arvioiden ollut sellaista, että urakoitsija olisi voinut perustellusti olla siinä käsityksessä, että yhtiö olisi luopunut suoritusvirheeseen perustuvista vaatimuksistaan. Asunto-osakeyhtiö ei ollut menettänyt oikeuttaan vaatia vahingonkorvausta.

## **Asiantuntijat taloyhtiöiden apuna**

Edellä mainitusta ratkaisusta huolimatta taloyhtiöiden kannattaa pyrkiä yksilöimään vaatimuksensa heti.

Taloyhtiöiden kannattaa käyttää reklamaatioissa apuna niin teknistä kuin juridistakin apua. Ensimmäinen merkittävä kulminaatiopiste, jossa etenkin teknistä asiantuntijaa kannattaa käyttää apunaan, on vuositarkastus. Jos taloyhtiö ei vuositarkastuksen yhteydessä ilmoita virheestä, joka taloyhtiön olisi pitänyt havaita, menettää taloyhtiö oikeuden vedota virheeseen. Taloyhtiö voi varmistaa mahdollisimman monen virheen havaitsemisen ennen vuositarkastusta käyttämällä teknistä asiantuntijaa kiinteistöllä.

Kun vuositarkastusasiat on saatu perustajaosakkaan kanssa neuvoteltua kuntoon, eivät taloyhtiöt usein käytä kiinteistöllä teknistä asiantuntijaa ilman erityistä syytä. Kun rakennuksen valmistumisen niin sanotun 10 vuoden rajapyykki lähenee, heräävät taloyhtiöt jälleen asiassa. Tällöin taloyhtiön ja perustajaosakkaiden välille saattaa syntyä väittely siitä, olisiko reklamoidut virheet tulleet havaita aiemmin. Tämän johdosta voisikin olla järkevää käyttää kiinteistöllä teknistä asiantuntijaa esimerkiksi jo viiden tai seitsemän vuoden kohdalla.

Reklamaatio tulee tehdä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta, mielellään välittömästi. Mikäli myöhemmin paljastuu, että reklamaatio oli aiheeton, voi reklamoinnin kyseisestä virheestä jättää siihen. Mikäli reklamaation tekemisessä sen sijaan odottaa liian kauan, voi olla, että oikeudenmenetys tulee tapahtumaan.

## **Johtuvatko vauriot rakennusvirheistä vai huollon laiminlyönnistä?**

Toisinaan erimielisyyttä syntyy myös siitä, että vauriot olisivat aiheutuneet huoltotoimenpiteiden laiminlyönnin johdosta. Perustajaosakkaiden

”  
Perustaja-  
osakkaat ja  
taloyhtiöt ovat  
usein erimielisiä  
riittävästä  
korjausten  
laajuudesta.  
”

lähtökohtana tällaisissa väitteissä on rakennuksessa ilmennyt puute, joka ei johdu rakentamisen aikaisesta virheestä, vaan siitä, ettei kiinteistöä ole taloyhtiön toimesta huollettu asianmukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätään uudiskohteiden osalta ns. huolto-ohjeesta, jota taloyhtiön kannattaa noudattaa hallinnan saatuaan.

Mikäli edellä mainittu väite pitää paikkansa, ei perustajaosakas ole vastuussa rakennuksen käyttäjien itselleen mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Väitteiden paikkansapitävyys kannattaa kuitenkin tarkistaa. Aina taloyhtiön huolto-ohjeessa ei ole huolto-ohjetta tai havaittu virhe ei ole syy-yhteydessä väitettyyn huollon

laiminlyöntiin. Lisäksi on myös muistettava, että vaikka taloyhtiö tosiasiasa olisikin laiminlyönyt jotain huolto-ohjetta, ei perustajaosakas vapautu vastuusta, mikäli kiinteistöllä havaittu korjaustarve johtuu rakennusaikaisesta virheestä.

Reklamaatiovelvoitteen laiminlyöntiin vetoaminen voi liittyä myös huolto-ohjeisiin. Perustajaosakkaan vetoamisen mukaan rakennusvirheet olisi voitu havaita aikaisemmin tekemällä huoltotoimenpiteitä asianmukaisesti. Tällöin perustajaosakas vapautuisi vastuusta rakennusvirheen osalta reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönnin johdosta, vaikka taloyhtiö ei edes olisi ollut tietoinen virheestä ennen reklamointia eikä

esimerkiksi huoltoyhtiö ole kertonut havainneensa rakennusvirhettä.

Pohdittavaksi tällöin jää, että jos huoltoyhtiön olisi tullut havaita rakennusvirhe, eikä se tätä ole tehnyt, onko kyse taloyhtiön laiminlyönnistä siten, että perustajaosakas vapautuisi vastuusta. Ainakaan allekirjoittaneen tiedossa ei ole, että asiasta olisi oikeuden ratkaisua. Lähtökohtaisesti kuitenkin katsoisin, että taloyhtiön voisi katsoa laiminlyöneen reklamaatiovelvoitettaan, jos taloyhtiö olisi itse toiminut asiassa huolimattomasti reklamaation suhteen.

### **Virheiden korjaamisen hyväksyttävä laajuus**

Perustajaosakkaat ja taloyhtiöt ovat usein erimielisiä riittävästä korjausten laajuudesta. Taloyhtiöt lähtevät usein siitä, että virhe on korjattava siten, että korjattu rakenne on uutta vastaava ja perustajaosakkaat ehdottavat usein kevyempää korjausta tai paikkakorjausta. Oikeuskäytännössä perustajaosakas on ollut vastuussa jopa tason parannuksesta, jos se on rakenteen toimivuuden kannalta ollut perusteltua.

Vaasan hovioikeuden ratkaisussa (27.7.1999 nro 870) katsottiin, että perustajaosakas vastasi rakennusvirheiden korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista. Korjauskustannusten määrän osalta lähtökohtana oli se, ettei perustajaosakas ollut velvollinen ilman lisäkorvausta korottamaan rakennuksen alkuperäistä laatutasoa. Toisaalta perustajaosakas saattoi joutua vastaamaan virheellisten rakenteiden uusimisesta aiheutuvista kustannuksista täysimääräisesti, jos rakennuksen käyttökelpoisuus ja toimivuus tätä edellytti, vaikka tämä olisi merkinnyt alkuperäisen tason jonkinasteista parantamista.

Perustajaosakkaat vetoavat toisinaan myös siihen, että korjaamisen johdosta pidentynyt käyttöikä tulisi ottaa kustannusten määrässä huomioon. Näin siitäkkin huolimatta, että asunto-kauppalain perustajaosakkaalla on velvollisuus oikaista virhe ilman, että siitä aiheutuu ostajille tai taloyhtiölle kustannuksia. Esimerkiksi Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa (11.4.1996 nro 447) katsottiin, että kun rakenteen odotettavissa ollut käyttöikä oli 20-30 vuotta ja korjaustyöt oli jouduttu tekemään jo 5-6 vuoden kuluttua, korjauskustannukset eivät osittainkaan sisältäneet peruskorjausta eikä korjauskustannuksia tämän johdosta alennettu.

Kaikenlaisissa riitatilanteissa on suositeltavaa kääntyä sekä teknisten että juridisten asiantuntijoiden puoleen, jotta taloyhtiön ja perustajaosakkaiden välille syntyneet näkemyserot tai perusteet vaateille voidaan käsitellä huolellisesti ja asiantuntevasti. ●



### **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 kiinteistökauppaan sekä huoneenvuokrasuhteisiin liittyviä asioita.

# CASE

Teksti Minna Helkiö Kuvat Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy ja Nina Kaverinen

## Monen taloyhtiön varallisuus muhii maassa



JUHA STÅHLBERG  
Asunto Oy Säästörastin  
hallituksen puheenjohtaja

---

## Monet viisikymppiset taloyhtiöt kasvukeskuksissa ovat isojen päätösten edessä. Korjaustarve kasvaa ja kaupunkirakenne ympärillä tiivistyy. Onko omaa tonttia mahdollista hyödyntää täydennysrakentamiseen remontin rahoittamiseksi? Näin teki Asunto Oy Säästörasti Helsingin Vuosaarella.

---

Itä-Helsingin Vuosaarella on paljon suuria 1960- ja 1970-luvun taloyhtiöitä. Ajan metsä-kaupunki-ideaalin mukaisesti talot on rakennettu väljästi vehreille tonteille. Tontit ovat taloyhtiöiden omistamia.

Yksi tällainen on Asunto Oy Säästörasti. Yhtiö koostuu kuudesta kahdeksankerroksisesta pistetalosta, joissa on yhteensä 232 asuntoa. Tontin pinta-ala on 2,3 hehtaaria. Talot ovat valmistuneet komealle kalliolle vuonna 1972.

Sittemmin Vuosaaren on rakennettu kokonaisia uusia asuinalueita ja alueen väkiluku on kasvanut 15 000:sta lähes 40 000 asukkaaseen.

”Taloyhtiössämme asuu monia alkuperäisiä asukkaita, jotka muistavat hyvin, millainen kaupunginosa Vuosaari oli 1970-luvulla. Itsekin olen asunut tässä 30 vuotta. Tänä aikana Vuosaari ja koko Helsinki on mennyt eteenpäin valtavasti”, sanoo Asunto Oy Säästörastin hallituksen puheenjohtaja **Juha Ståhlberg**.

### Miten saneeraus ja täydennysrakentaminen voidaan nivoa yhteen?

Joitakin vuosia sitten Säästörasti tuli viisikymppiselle taloyhtiölle tyypilliseen tilanteeseen. Korjausvelka oli kasvanut suureksi ja edessä oli merkittävä saneeraus. Miten hanke rahoitettaisiin?

Hallitus lähti hahmottelemaan hanketta yhteistyössä rakennuttajakonsultin kanssa. Esiin nousi

toinenkin asia, johon tuli ottaa kantaa. Helsingin yleiskaavan mukaan kaupunki tukisi täydennysrakentamista Keski-Vuosaarella kehittyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Säästörasti on yksi Raide-Jokeri 2:n reittiä reunustavista asuinkortteleista. Vuosaaren ja Myyrmäen välille suunniteltu poikittainen pikaraitiolinja tekisi tontista erityisen kiinnostavan kaupunkirakenteen tiivistämisen näkökulmasta.

”Asukkaille oli tulossa linjasaneerauksesta aikamoinen potti maksettavaksi. Piti saada käsitys, voisiko remontin ja mahdollisen lisärakentamisen nivoa yhteen niin, että taloudellinen yhtälö olisi järkevä, ja menot ja tulot kulkisivat samassa aikataulussa. Tästä käynnistyi taloyhtiömme historian mittavin prosessi”, Ståhlberg kertoo.

### Kaavoituksen lähtökohtana vanha rakennuskanta

Hallitus kiinnitti projektiin arkkitehdin. Tämä laati kaavaa varten viitesuunnitelman siitä, mihin ja miten uusia rakennuksia voisi sijoittaa.

”Säästörasti on yksi Kallvikintien ensimmäisistä kortteleista, joka täydentyy kaavoittajan vision mukaisesti. Kaavasunnittelun lähtökohtana oli nykyinen rakennuskanta, jonka erityispiirteitä selvitimme asukkaita kuulemalla, ympäristöä tutkimalla ja kaupunginmuseon lausuntoon perehtymällä. Tontin itä- ja länsilaitoja reunustamaan

jatkuu...



on suunniteltu kaksi uutta rakennusrivistöä, joihin tehdään katkoja niin, että rakennukset eivät peitä vanhoista taloista avautuvia pitkiä näkymälinjoja. Rakennusten sijoittelussa hyödynnetään aiemmin pysäköintikäytössä olevat alueet, jotta luontoarvojen päälle rakennettaisiin mahdollisimman vähän”, kertoo hankkeen arkkitehti **Hilla Rudanko** Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy:stä.

### Taloyhtiö valtavan päätöksen edessä

Hallituksen, isännöitsijän, rakennuttajakonsultin ja arkkitehdin muodostamaan asiantuntijakokoonpanoon tarvittiin pian mukaan myös juridinen kumppani. Taloyhtiö kääntyi Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n puoleen.

Asianajaja **Ari Kanervan** mukaan Säästörahti edustaa juuri sellaista kohdetta, jonka täydennysrakentamiseen Helsingin kaupunki suhtautuu myönteisesti.

”Tontti on nykymittareilla arvioituna väljästi rakennettu ja sen viereen on suunniteltu pikaraitiolinjan pysäkki. Uusrakentamiselle on mahdollista saada jopa 15 000 kerrosneliometriä”, Kanerva sanoo.

Miten täydennysrakentamishanke taloyhtiön omistamalla tontilla sitten käytännössä etenee?

”Taloyhtiö järjestää tarjouskilpailun, jolla se etsii hankkeelle toteuttajan. Taloyhtiö myy rakennus-oikeuden sekä myy tai vuokraa tontin osat valitulle kumppanille. Tarjouskilpailua on edeltänyt yhtiön sisäinen päätöksentekoprosessi ja kaavamutoksen käynnistämisen esiselvitys kaupungin kanssa.”

”Joskus taloyhtiöt voivat myös joutua punnitsemaan hyvin erilaisten vaihtoehtojen välillä.

Puretaanko esimerkiksi joku liikesiipi, rakennetaanko lisää kerroksia, myydäänkö tontin osa vai aletaanko jopa harkita viime aikoina yleistynyttä purkavaa uusrakentamista”, täydentää lakimies **Rasmus Kanerva**.

Oman kodin viereen suunniteltu hanke herättää aina voimakkaita mielipiteitä.

”Pitäisikö tontti säilyttää sellaisena kuin se on? Onko maiseman uhraaminen kerrostaloille oikea ratkaisu? Miten asuinympäristö muuttuu, kun naapuriin muuttaa satoja uusia ihmisiä? Jokainen osakas arvioi hanketta oman tilanteensa kautta, ja näkemuserot yhtiön sisällä voivat olla suuriakin”, sanoo Ari Kanerva.

### Juridista tukea päätöksentekoon ja kilpailuttamiseen

Keskeisimmät juridiset kysymykset Säästörastin hankkeessa liittyivät yhtiön sisäiseen päätöksentekoon, kilpailuttamiseen ja sopimukseen valitun kumppanin kanssa. Juha Ståhlberg kuvailee yhteistyötä asianajotoimiston kanssa näin:

”Ari oli mukana osakasinfoissa ja yhtiökokouksissa. Hän avusti hallitusta tarjouspyyntöaineiston laatimisessa, tarjousten vertailussa ja lopulta sopimusneuvotteluissa. Oma kokonaisuutensa oli verosuunnittelu. Ari loi strategian, miten linjasaneeraus kustannukset ja tontista saatavat myyntitulot kohdentuisivat ajallisesti oikein.”

Ståhlbergin mukaan suurin lisäarvo on ollut kokonaisuuden hallinnassa.

”Me olemme hallituksessa maallikkoja ja tarvitsemme asiantuntijaksi kiinteistöalan ammattilaisen, joka tuntee tällaisista hankkeista kiinnostuneet yhteistyökumppanit ja jolla on kokonaiskuva siitä, mitä asiat juridisesti tarkoittavat”, Ståhlberg sanoo.

### Naapuriin kuusi uutta kerrostaloa

Yhtiökokous päätti äänestyksellä, että hanke toteutetaan. Asemakaavamuutos etenee Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen seuraavaksi kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaava tulee lainvoimaiseksi vuoden 2022 aikana, jolloin rakentaminen voi alkaa



vuonna 2023. Tulossa on kuusi uutta kerrostaloa ja yhteensä reilu 200 asuntoa. Kaupunki edellyttää, että osa taloista on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja pääosa on vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja.

”Rakennusoikeus on lähes yhtä suuri kuin nykyrakennusten yhteenlaskettu kerrosneliömäärä. Tällainen valtava hanke asettaa myös työmaalle tarkat vaatimukset, kun rakentaminen tapahtuu aivan olemassa olevan asuntokannan vieressä. Lopputuloksessa korostuukin tiivis kumppanuus vanhan taloyhtiön kanssa. Kaikkien intressi on, että uudet talot sopivat tontille, kunnioittavat sen henkeä ja samalla luovat uutta hyvää kaupunkiympäristöä”, sanoo kiinteistökehityspäällikkö **Mikko**

**Nuolioja** Jatke Uusimaa Oy:stä, joka on valittu rakentamaan tontille viisi kerrostaloa.

Samaan aikaan Säästörahastin linjasaneeraus on edennyt neljänteen taloon. Remontin on määrä valmistua syksyllä 2022. Osakkaat saavat merkittävän osan kustannuksista rahoitettua tontin myyntituloilla.

Juha Ståhlberg pitää yhtälöä onnistuneena.

”Tällainen hanke on hyvin mielenkiintoinen, mutta ei todellakaan mikään kevyt juttu. On käytettävä asiantuntijoita ja tutkittava realistisesti hyödyt ja haitat. Loppujen lopuksi kyse on tasapainon löytämisestä. Taloudellisen hyödyn ja hyvän asuinympäristön välinen tasapaino on se, joka ratkaisee. Tässä olemme mielestäni onnistuneet”, Ståhlberg summaa. ●



## 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.

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

Erikoisalaani kuuluvat kiinteistökehityshankkeet, huoneenvuokra-asiat ja asunto-osakeyhtiöasiat. Lisäksi hoidan paljon urakka- ja sopimusriitoja sekä asunto- ja kiinteistökauppariitoja. Myös maanvuokrasopimukset ovat minulle erityisen tuttuja.

## Viisi vinkkiä

Teksti Kimmo Rytönen Kuva Nina Kaverinen

# Viisi vinkkiä tilaajalle takuuvastuun toteuttamiseen

Tilaajan kannalta on merkittävä ero sillä, kuuluuko urakoitsijan virhe takuuvastuun piiriin vai takuuvastuun jälkeisen vastuun alaan.

Seuraavat viisi vinkkiä toimivat tässä apuna:

## 1. JÄRJESTÄ URAKOITSIJAN SUORITUKSEN SEURANTA TAKUUAIKANA

Hyvin usein takuuvastuuta ryhdytään miettimään silloin, kun takuu aika on umpeutumassa ja tulisi järjestää takuutarkastustilaisuus. Tällöin virheiden selvittelylle tulee kiire ja kokonaistilanteen hahmottaminen kohteessa voi olla vaikeaa. Tilaajan olisi siis hyvä ennakoita ja jo takuuajan aikana on syytä seurata urakoitsijan suorituksen sisältöä. Tätä varten on syytä järjestää seuranta kohteessa ja pyytää vastuutahot toteuttamaan seurantaa. Näin voidaan havaita heti korjausta vaativat virheet. Samalla voidaan havaita mahdolliset laadulliset muutokset suorituksessa, mikä voi helpottaa virheiden ja korjaustarpeen arviointia sekä varsinaiseen takuutarkastukseen valmistautumista.

## 2. HUOLEHDI RIITTÄVÄSTÄ JA OIKEASTA ASiantuntemuksesta

Myös takuuvastuun toteuttamisessa ja takuutarkastuksissa on syytä nojautua asiantuntijoihin, jotta virhe tai sen merkitys ja erityisesti virheen korjaustapa voidaan arvioida tilaajan etu huomioden. Tilaajan etu voi edellyttää joissain tilanteissa useamman eri asiantuntijan tukeutumista, koska varsin usein suorituksissa olevat virheet sivuavat erityisosaamista, jota ei ole vain yhdellä taholla. Tilanne, jossa tilaajan puolella ei ole tarvittavaa osaamista keskustella virheistä ja valittavista korjaustavoista urakoitsijan kanssa, ei useinkaan palvele tilaajan etua. Tilaajan tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä käytettäviin asiantuntijoihin ja käydä tilannetta heidän kanssaan läpi.

## 3. OLE TARKKANA TAKUUTARKASTUKSEN AJANKOHDAN KANSSA

Takuuajan päättyessä pidetään takuutarkastus ja sen määräaika tulee tarkoin huomioida. Takuutarkastus on YSE 74 §:n mukaan toimitettava aikaisintaan kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuuajan päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä. Mikäli jompikumpi sopijapuoli ei ole ajoissa pyytänyt tarkastusta pidettäväksi määräaikaan mennessä, jatkuu takuu aika vielä kuukauden, jonka aikana tilaaja edelleen on oikeutettu esittämään takuuvastuuseen perustuvat vaatimuksensa.

## 4. TAKUUTARKASTUKSEN PÖYTÄKIRJAN SISÄLLÖN MERKITYS

Takuutarkastuksesta tulee laatia pöytäkirja. Pöytäkirjasta tulee ilmetä perustietojen lisäksi osapuolten vaatimukset ja toisen osapuolen kanta niihin. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, että kaikki mahdolliset takuuajana ilmenneet virheet kirjataan pöytäkirjaan. Kirjauksissa tulee olla tarkkana, koska tämä takuutarkastuksen pöytäkirja määrittää keskeisesti sen, mikä on urakoitsijan takuuvastuulle kuuluva asia ja mikä ei. Keskeistä on sopia myös korjausten ajankohdista ja erityisesti jälkitarkastuksen pitämisestä korjauksille. Myös jälkitarkastuksista on syytä pitää pöytäkirjaa.

## 5. VARMISTA VAKUUDEN VOIMASSAPYSYMINEN

Takuuajan vastuiden turvaksi on YSE:ssä määrätty erityinen takuuajan vakuus. Jostain syystä vakuuden yhteys virheiden korjauksiin usein unohdetaan ja keskitytään vain virheisiin ja niiden korjauksiin. Tilaajan tulee olla tarkkana ja varmistaa, että vakuus pidetään voimassa, kunnes kaikki takuuvastuuseen kuuluvat korjaukset on tehty ja ne on hyväksytty myös jälkitarkastettu. Vasta näiden toimien jälkeen on edellytykset vakuuden vapauttamiselle. Vakuus turvaa tilaajaa urakoitsijan mahdollisessa konkurssitilanteessa.

## **RAKENNUSURAKAN YLEISTEN SOPIMUSEHTOJEN (YSE) MÄÄRITTÄMÄN RAKENNUSURAKAN URAKOITSIJAN VASTUUT:**

### **Takuuajan vastuu**

*YSE 29 §:n perusteella urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan. Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan sellaiset takuuajana ilmenneet virheet, jos hän ei voi osoittaa, että kyseessä on normaali kuluminen tai virheellisen käytön tai tilaajan vastuulle kuuluvien huoltotoimenpiteiden laiminlyönnin aiheuttama vaurio. Virheen siis oletetaan syntyneen urakoitsijan suorituksesta ja vapautuakseen vastuusta urakoitsija joutuu osoittamaan syyksi jonkin tilaajan vastuulla olevan seikan. Asianmukaisen takuuvastuun toteuttaminen on tilaajan edun mukaista ja tämä edellyttää tilaajan aktiivisia toimia. Takuuajaiset virheet ovat jaettavissa kahteen kategoriaan: virheisiin, jotka on heti korjattava ja virheisiin, joiden korjauksista voidaan sopia takuutarkastuksessa.*

### **Takuuajan jälkeinen vastuu**

*Takuuajan jälkeinen vastuu on huomattavasti rajoitetumpaa kuin takuuajan vastuu ja takuuajan vastuun jälkeen näyttövelvollisuus kääntyy tilaajalle. YSE 30 §:n perusteella vastuu takuuajan jälkeen tulee kyseeseen vain silloin, jos tilaaja näyttää virheiden aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä, joita tilaaja ei ole voinut havaita vastaanototarkastuksessa eikä takuuajana.*

## **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 osaaamista työturvallisuusrikosasioista sekä työ- ja sopimusoikeudellisista toimeksiannoista.



# Kaavoituksen ja rakentamisen lupien vaikutukset tilojen käyttö- tarkoituksmuutokseen



**Tilojen käyttötarkoituksmuutosten tärkein ajuri on usein taloudellinen. Liiketaloudellisen hyödyn puntaroinnin jälkeen muutoksiin liittyy monia muitakin tekijöitä, kuten sijaitseeko käyttötarkoituksen muutoksen kohteena oleva tila asunto-osakeyhtiössä, keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä vai niin sanotussa tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä. Millä tavalla kaavoitus ja rakentamisen luvat vaikuttavat käyttötarkoituksmuutoksiin?**

**E**dellisiin liittyy kysymys osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta sekä tietysti yhtiöjärjestyksen sisällöstä ja päätöksentekoehdellytyksistä. Kaavoitus, rakentamisen luvat sekä itse tilan tekniset ominaisuudet ja mahdollisuudet ovat kaikki tärkeässä osassa käyttötarkoituksmuutosta.

## Asemakaavasta rakennuslupa

Kaavoitus luo perustan rakennusten ja rakennusten osien, kuten liiketilan, sallitulle käyttötarkoitukselle. Asemakaava määrittelee sitovimmin rakennuksen käyttötarkoituksen, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava-alueella rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä on rakennushankkeen asemakaavan mukaisuus. Asemakaavan ikä ja tarkkuustaso saattavat vaikuttaa käyttötarkoituksarvioinnissa. Tuoreen ja yksityiskohtaisen kaavan ohjausvaikutus on tarkempi kuin vanhan ja suurpiirteisen. Rakennuslupan yhteydessä rakennuksen suhde voimassa olevaan kaavaan tutkitaan ja vahvistetaan.

Jokaista rakennuksen tilaa ja rakennuksen osaa koskee rakennuslupa ja sen yhteydessä vahvistettu käyttötarkoitus. Kun rakennuslupa on myönnetty, asemakaavan merkityksen tilan käyttötarkoituksen kannalta voidaan katsoa loppuvan. Tilaa voi käyttää rakennuslupan mukaisesti, vaikka taustalla olevaa kaavaa jostain syystä muutettaisiin siten, että tilan käyttötarkoituksesta

tulisi kaavan vastainen. Jos omistaja kuitenkin haluaa muuttaa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti, on omistaja maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollinen hakemaan rakennuslupaa, jolloin hankkeen asemakaavan mukaisuus tutkitaan uudelleen.

Ilman lupaa rakennusta tai sen osaa ei siis saa käyttää olennaisesti käyttötarkoituksen vastaisesti ja toisaalta rakennusvalvonnallakin on mahdollisuus puuttua käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Mikä tahansa käyttötarkoituksen muutos ei kuitenkaan laukaise luvanhakovelvollisuutta, sillä vain käytön olennainen muuttaminen vaatii luvan.

## Olennainen käyttötarkoituksen muutos tarvitsee rakennuslupan

Käyttötarkoituksen yhteys kaavoitukseen tulee hyvin esille siinä, että käyttötarkoitukset määrittävät hyvin pitkälle kaavamerkintäasetuksen mukaisten pääluokkien mukaisesti. Näitä alueiden käyttötarkoituksia ovat pääluokittain muun muassa asuinrakennukset, palvelurakennukset, yleiset rakennukset, liike- ja toimistorakennukset, teollisuus- ja varastorakennukset ja niin edelleen. Pääluokissa on myös alaluokituksia, joilla asemakaavassa määritellään tarkemmin alueen käyttötarkoitusta. Hyvänä nyrkkisääntönä voidaan pitää sitä, että käyttötarkoituksen vaihtuessa pääluokasta toiseen, myös rakennuslupan hakemiseksi vaadittava käyttötarkoituksen olennaisuuskriteeri täytyy.

Vaikka käyttötarkoitus ei muuttuisi olennaisesti, rakennuslupaa voi joutua hakemaan myös rakennuksen korjaus- ja muutostöiden johdosta, jos työllä voi olla ilmeinen vaikutus rakennuksen tai rakennuksen osan käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Kyse on tyypillisimmin paloturvallisuuden, poistumisteiden, ääneneristyksen, ilmanvaihdon tai esteettömyyden vaatimuksista. Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, jossa rakennuksen kerrosalaan laskettavat tilat lisääntyvät. Rakennusvalvonnan lupaa eivät lähtökohtaisesti edellytä muutokset, joissa esimerkiksi asiakasmäärä ei lisäännä tai toiminnan luonne ei muutu.

## Muutostyöt, poikkeamislupa ja toimenpidelupa

Nykyään rakennuksen korjaus- ja muutostöiden lupaharkinnassa noudatetaan lain tasolla samoja

*jatkuu...*

## Pienemmissä hankkeissa tarvitaan rakennusluvan sijasta mahdollisesti toimenpidelupa.

edellytyksiä kuin uudisrakentamisessa. Aikaisemmin rakennuksen korjaus- ja muutostöissä rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä noudatettiin soveltuvin osin – nykyään siis nykyään siis sellaisenaan. Nykyään rakentamiselle asetetut tarkemmat vaatimukset ovat annettu ministeriön asetuksina, jossa otetaan nimenomaan kantaa, sovelletaanko asetusta myös rakennuksen korjaus- ja muutostöissä.

Toisinaan tarvitaan poikkeamislupa ennen rakennuslupaa. Poikkeamislupa on oma lupansa, jonka jälkeen pitää hakea erikseen rakennuslupaa poikkeamisluvassa annetussa määräajassa. Poikkeamislupaharkinta on käytännössä täysin kaupungin harkinnassa, eli kaupunki voi myöntää luvan tai olla myöntämättä. Vähäiset poikkeamiset voidaan myöntää rakennusluvan yhteydessä niin sanottuna vähäisenä poikkeamisena. Poikkeaminen tarvitaan esimerkiksi silloin, jos kerrosala ylittyy tai uusi käyttötarkoitus poikkeaa asemakaavan mukaisesta.

Pienemmissä hankkeissa tarvitaan rakennusluvan sijasta mahdollisesti toimenpidelupa. Toimenpidelupa tarvitaan esimerkiksi muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua tai julkisivua muuttavaan toimenpiteeseen, asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin tai esimerkiksi rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Julkisivutoimenpiteitä ovat esimerkiksi kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen yhteydessä toimenpidelupa on lupatyypinä todennäköisesti poistumassa.

Tilojen käyttötarkoituksissa ei tavallisesti tarvitse ryhtyä asemakaavamuutokseen. Jos käyttötarkoituksen muutos koski esimerkiksi koko kiinteistöä tai rakennusta, voi asemakaavamuutoksen tarpeellisuuden kynnyksellä ylittyä. Asemakaavan muutostarpeesta sekä kaikista lupa-asioista on hyvä olla tarpeeksi ajoissa yhteydessä kaavoittajaan tai rakennusvalvontaan.

### Yhteistoiminta taloyhtiön kanssa

Helsingissä käyttötarkoitusten muutoksiin tuo oman lisänsä kielto muuttaa rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitaloja asuinkäyttöön rajatuilla kantakaupungin alueilla. Kieltoa jatkettiin edellisen kerran vuoden lopussa 2020 ja uusi päätös on voimassa taas kaksi vuotta. Päätöksen mukaan näitä tiloja voidaan harkinnanvaraisesti ja tapauskohtaisesti muuttaa asuinkäyttöön hakemalla poikkeamista rajatusta rakennuskiellosta.

Melko tavallisesti kivijalan liike- ym. tila on asuntoyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, jolloin muutoksissa yhteistoiminta yhtiön kanssa on välttämätöntä. Osakehuoneiston käyttötarkoitus määritellään yhtiöjärjestyksen huoneistotelimässä. Tilanteessa, jossa osakkeenomistaja suunnittelee huoneiston käyttötarkoituksen muuttamista, tulee yhtiöjärjestyksessäkin mainittua käyttötarkoitusta muuttaa.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää aina yhtiökokous kahden kolmasosan määräenemmistöpäätöksellä, ellei yhtiöjärjestys määrää asiasta tiukemmin. Mikäli muutos vaikuttaa muiden osakkaiden vastikkeenmaksuvelvollisuuteen lisäävästi, vaaditaan muutokselle kuitenkin kaikkien muiden osakkaiden suostumus. Jos yhtiöjärjestyksestä ei tarvitse muuttaa, yhtiökokous voi päättää muutoksesta normaalilla ääntenemmistöllä.

Yhtiöjärjestyksessä mainitun käyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen tulisi olla yhtenevät tai jos yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitus on väljä, rakennusluvan mukaisen tulisi olla sen raameissa tai toisin päin. Tämän vuoksi onkin järkevää ensin päättää yhtiöjärjestyksen muutoksesta ehdollisena, eli todeta päätöksessä nimenomaisesti, ettei muutospäätöstä laiteta täytäntöön eikä muutosta rekisteröidä ennen kuin muutokselle on myönnetty rakennuslupa ja vaadittavat muutostoimenpiteet on osakkeenomistajan toimesta hyväksytysti loppuunsaatettu. Osakas tarvitsee yhtiöltä myös yksilöidyn valtakirjan asioidessaan rakennusvalvonnan kanssa, ellei yhtiö itse asioi rakennusvalvonnan kanssa ja ole luvanhakijana. ●



## 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 riito- ja hallinto-oikeuksissa sekä maa- ja metsätalouden oikeuksissa.

# CASE

Teksti Minna Helkiö Kuvat Sanna Nuutinen & Nina Kaverinen

## Rakennustyön tarkkailijan käyttöön kannustettava

TAINA LINNAKYLÄ



---

## Suurin osa uusista asunnoista myydään jo rakennusvaiheessa. Asunnon ostajat voivat palkata rakentamisen aikaiseksi edun- valvojakseen rakennustyön tarkkailijan, mutta vain harva toimii näin.

---

”Upouusi talo vilisi rakennusvirheitä – Painajaisen olisi voinut estää palkkaamalla ulkopuolisen tarkkailijan.”

Tämä Helsingin Sanomien otsikko kuvaa hyvin rakennustyön tarkkailijan tehtäväkenttää. Asuntokauppalaki tarjoaa uudisasunnon ostajille mahdollisuuden valita edunvalvojakseen tarkkailijan, mutta vain harvassa kohteessa tällainen palkataan.

Tarkkailija on myyjästä riippumaton rakennusalan ammattilainen, jonka tehtävänä on seurata rakennustöiden edistymistä. Hänellä on oikeus päästä työmaalle ja saada perustajaosakkaalta nähtäväkseen tarvittavat tiedot, kuten urakkasopimus, piirustukset ja rakennustyöselitykset.

”Tarkkailija käy työmaalla noin kerran viikossa ja osallistuu tarpeen mukaan työmaakokouksiin. Käytännössä tarkkailija toimii osana työmaaorganisaatiota ja valvoo nimenomaan ostajien etua. Hän tuo ilmi havaitut virheet ja puutteet ja pyytää niistä selvityksiä. Parhaimmillaan virheet korjataan jo rakennusaikana, ja näin säästytään kalliilta korjauksilta talon valmistumisen jälkeen”, sanoo Raval Helsinki Oy:n toimitusjohtaja **Taina Linnakylä**.

Raval Helsinki on yksi rakennustyön tarkkailijan palveluita tarjoavista yrityksistä. Kysyntä on viime aikoina nopeasti noussut. Taustalla on tietoisuuden kasvaminen.

”Rakennusaikaisista virheistä on kirjoitettu paljon. Ihmiset ovat selvästi heränneet laadunvarmistuksen tärkeyteen”, Linnakylä sanoo.

### Ostajalle haastava valinta

Kiinteistöliiton uudistalokyselyn mukaan rakennustyön tarkkailija on silti ollut käytössä vain joka kolmannessa vuosina 2015-2021 valmistuneista taloyhtiöistä. Miksi käyttö ei ole yleisempää? Kyse tuskin on hinnasta, sillä lisäkustannus on yleensä parin yhtiövastikkeen verran per osakas. Tätä voi pitää järkevänä panostuksena verrattuna siihen, mitä rakennusvirheiden selvittely jälkikäteen maksaa.

Suurin ongelma liittyy tarkkailijan valintaprosessiin. Valinnasta päätetään osakkeenostajien kokouksessa. Perustajaosakas eli rakennuttaja kutsuu lain mukaisesti kokouksen koolle siinä vaiheessa, kun neljäsosa uudiskohteen asunnoista on myyty. Kutsussa on kerrottu ostajien oikeudesta valita tarkkailija.

Haaste tulee siitä, että osakkaat eivät vielä tunne toisiaan, eikä rakennuttaja tietosuojaäänösten vuoksi voi jakaa heidän yhteystietoja toisilleen ilman lupaa. Tarjousten pyytäminen jää kunkin oman aktiivisuuden varaan.

jatkuu...

”Tyypillisesti tarkkailijan valintaan ei ole valmistauduttu, ja suurin osa ostajista kuulee asiasta ensimmäisen kerran kokouksessa. Jotta ostajat voisivat esimerkiksi yhdessä vertailla tarjouksia etukäteen, perustajaosakkaalle pitäisi laittaa pyyntö jakaa omat yhteystiedot muille”, Linnakylä sanoo.

### Miten virheet korjataan rakennusaikana?

Yleisimmät puutteet, joita tarkkailijat työmailla havaitsevat, liittyvät kosteuden hallintaan, asennusvirheisiin, väriin työtappoihin ja työturvallisuuteen.

”Lähetämme kerran viikossa valokuvallisen raportin perustajaosakkaalle, valvojalle ja ostajien yhteyshenkilölle. Kerran kuukaudessa lähetämme viikkoraportit kaikille ostajille. Kirjoitamme tiedot virheistä raporttiin ja seuraamme, että työmaan vastaava mestari tai valvoja kertoo, miten asia on korjattu”, Linnakylä sanoo.

Tarkkailijalla ei kuitenkaan ole päätösvaltaa työmaalla. Rakennustyön suorittaja vastaa rakennustyön sopimuksenmukaisuudesta, joten tällä on päätösvalta siihen, kuinka täyttää sopimuksen.

”Tarkkailija voi neuvotella rakennustyön suorittajan kanssa ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa huomautukset ja ehdotukset. Tarkkailijalla ei kuitenkaan ole kelpoisuutta tehdä yhtiötä tai yksittäisiä osakkeenostajia sitovia ratkaisuja, eikä perustaja-osakas voi asunnon virhettä koskevassa riidassa vedota siihen, että tarkkailija olisi rakennustyön aikana hyväksynyt tietyn ratkaisun tai ei olisi esittänyt siitä huomautuksia”, sanoo asianajaja **Aki Rosén**.

Tästä tullaan toiseen ongelmaan. Miten yksittäiset asunnon ostajat voivat toimia rakennusaikana tilanteessa, jossa virheitä ei korjata, eikä perustajaosakas reagoi reklamointiin? Esimerkiksi juristin palkkaaminen ei onnistu taloyhtiön toimesta ennen hallinnonluovutusta, eikä moni halua maksaa kuluja omasta pussistaan.

”Osakkeenostajien asiana on päättää, mihin toimiin tarkkailijan huomautukset antavat aiheita. Asuntokauppalain mukaan osakkeenostajalla on mahdollisuus vetäytyä kaupasta, ennen kuin asunnon hallinta on luovutettu ostajalle. Lisäksi ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidättäytyä maksamasta koko jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta”, sanoo Rosén.

## Tarkkailijalla ei ole päätösvaltaa työmaalla.

### Rakentamisen laadunvarmistusta kehitettävä yhdessä

Rakennustyön tarkkailijan toimeksianto kestää keskimäärin 13 kuukautta. Työ alkaa parhaimmillaan jo perustusvaiheessa ja päättyy hallinnonluovutuskokoukseen, joka pidetään kolmen kuukauden kuluessa rakennusten valmistumisesta. Kokouksessa taloyhtiö siirtyy rakennusliikkeen hallinnosta osakkaiden omaan hallintoon.

Taina Linnakylän mielestä yksi laadunvarmistuksen dilemma on se, kenelle hallinto rakennusaikana kuuluu. Hän peräänkuuluttaa avointa keskustelua prosessien kehittämiseksi.

”Perustajaosakkaat reagoivat tarkkailijan huomautuksiin yleensä melko hyvin, mutta eivät aina. Tällöin ongelmaksi muodostuu se, että taloyhtiön hallinto ja päätösvalta on perustajaosakkaalla. Tähän tarvittaisiin muutos. Lisäksi osa perustajaosakkaista ei suostu ottamaan taloyhtiölle lainaa tarkkailua varten tai maksamaan tarkkailun kustannuksia rakennustyön aikana. Osakkeenostajat voivat joutua valitsemaan niiden tahojen tarjouksista, joissa maksu suoritetaan vasta hallinnonluovutuksen jälkeen ja vaihtoehdot saattavat kaventua yhteen palveluntarjoajaan. Pahimmillaan tässä puututaan ostajien oikeuteen valita haluamansa tarkkailija.”

Kyse on isosta asiasta. Suomessa aloitettiin vuonna 2020 yhteensä 29 900 kerrostaloasunnon rakentaminen. Rakentamisen laadulla on merkittävät yhteiskunnalliset ja taloudelliset vaikutukset.

Taloyhtiöissä rakentamisen laatu realisoituu usein vasta vuosien päästä.

”Mitä tehokkaammin tarkkailijainstituutio toimii ja rakennusvirheet onnistutaan ennaltaehkäisemään, sitä vähemmän tulee pitkiä ja kalliita riitoja perustajaosakkaan vastuusiin liittyen”, Aki Rosén huomauttaa. ●



## RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJA VALITAAN OSTAJIEN KOKOUKSESSA

- Uudiskohteen perustajaosakas kutsuu ostajat koolle, kun neljäsosa asunnoista on myyty.
- Kokouksessa ostajat saavat halutessaan valita omiksi edustajikseen rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan. Kulut tulevat myöhemmin kaikkien osakkaiden maksettavaksi vastikeperusteella.
- Tarkkailijan on oltava myyjästä ja urakoitsijasta riippumaton ja hänellä on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys.
- Tarkkailija valvoo rakentamisaikataulun, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuutta ja rakentamisen sopimustenmukaisuutta.

Lähde: Rakennusteollisuus RT

## OTA YHTEYTTÄ

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

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



# Makujen matkassa

Lakipykälien ja viinien lisäksi meiltä löytyy intohimoa myös ruokaa kohtaan. Arkena nälkäiset lapset ruokitaan vaikka eineksiin turvautuen, mutta silloin, kun on aikaa – kaivamme esiin luottoreseptimme ja eräs meistä unelmoi salaa oman juustopuodin perustamisesta...



## ANNIKA KEMPPINEN KUHARULLAT

600 g kuhafileitä (n. 4-6 kpl)  
1 sitruuna  
200 g tuorejuustoa  
tilliä  
purjoa (noin 5 cm pala)  
1 rkl oliiviöljyä  
1-2 dl valkoviiniä  
suolaa  
valko- tai mustapippuria

Leikkaa kuhafileistä keskellä oleva ruotorivi irti poistamalla kapea v:n muotoinen siivu kalasta. Levitä fileet pöydälle ja purista niille sitruunamehua. Ripotele päälle suolaa ja vähän pippuria. Leikkaa tilli sekä purjo pieneksi silpuksi ja sekoita tuorejuuston kanssa. Levitä tuorejuustoseos kalafileille ja rullaa fileet siten, että jäät saumapuolen alapäin. Kiinnitä tarvittaessa cocktailitikulla. Nosta rullat oliiviöljytyyn uunivuokaan. Kaada vuokaan valkoviini. Purista rullien päälle loput mehut sitruunasta.

Kypsennä 175 C uunissa noin 10-20 minuuttia riippuen fileiden koosta. Valele kalarullia liemellä kerran tai pari paiston aikana. On tärkeää olla paistamatta kalaa liikaa, sillä kuha on parhaimmillaan juuri ja juuri kypsänä. Kala myös jatkaa kypsymistään sen jälkeen, kun se on otettu pois uunista.

Tarkista suolan ja pippurin määrä ennen tarjoilua. Silppua päälle tuoretta tilliä. Kuharullat maistuvat esimerkiksi parsan ja perunamuusin kanssa loistavasti! Vinkki: tuorejuuston voi jättää pois ja lorauttaa sen sijaan kastikkeeseen kermaa. Valkoviinin voi korvata kalaliemellä ja suuremmalla määrällä sitruunamehua.

Viinisuositus Alkon valikoimasta:  
Casal Garcia Vinho Verde (n. 10 €)

MARINA FURUHJELM

## ANKANRINTAA PORTVIINIKASTIKKEELLA

3 ankanrintaa (á 350 gr)  
suolaa  
mustapippuria  
2 rkl voita  
3 rkl hunajaa

Liemi:	Portviinikastike:
4 dl punaviiniä	4 dl punaviiniä
2 dl japanilaista soijaa	4 dl portviiniä
6 kpl laakerinlehtiä	4rkl vasikan fondia
2 puolitettua valkosipulin kynttä	4 tl sokeria
6 ihmjamin oksaa	4 rkl voita
3 rkl hunajaa	

Leikkaa ankan rintafileestä rasvakerrosta pois, jätä noin 1,5 cm paksu rasvakaistale rintafileen keskelle. Mausta fileet ja ruskista ne voissa ja hunajassa.

Lämmitä uuni 75 asteeseen. Asettele fileet uunivuokaan, sekoita liemen ainekset ja kaada ne fileiden päälle. Peitä foliolla ja paista uunin keskitasolla kunnes ankanrintan sisälämpötila on 55 astetta (käytä lihamittaria). Anna fileiden levätä folion alla. Jos liemi kaadetaan kylmänä fileiden päälle kestää kypsyminen pidempään, noin 3-4 tuntia.

Vinkki: Voit myös esilämmittää liemen kattilassa, mutta silti kypsymiseen kannattaa varata 2-2,5 tuntia. Jos sisälämpötila nousee liian nopeasti, voi uunin lämpötilaa pienentää noin 50 asteeseen, ja jos halutaan nopeuttaa kypsymistä voi lämpötilaa nostaa 100 tai 125 asteeseen. Parasta on kypsyttää fileet hitaasti, johon 75 astetta on sopivin.

Kastike: Sekoita punaviini ja portviini, vasikanfondi ja sokeri. Keitä kasaan niin, että noin 2 dl jää jäljelle. Vatkaa joukkoon voi.

Lisukkeeksi parsakaalit uunissa pekonin ja parmesaanin kera:

Asettele puhdistetut parsakaalit pilkottuna uunipellille leikattu puoli ylöspäin. Ripotele päälle oliiviöljyä, suolaa ja mustapippuria sekä pieneksi pilkottua pekonia. Lisää päälle noin 0,5 dl raastettua parmesaania. Kun ankanrintan sisälämpötila on noin 48-50 astetta, laita parsakaalit uuniin. Kun liha on valmis, jätä parsakaalit vielä uuniin ja nosta uunin lämpötila noin vartiaksi 225 asteeseen. Muista välillä käänellä parsakaaleja. Ennen parsakaalien valmistumista ripotele pinnalle hieman lisää parmesaanijuustoa ja anna olla uunissa, kunnes juusto on sulanut.

Viinisuositus Alkon valikoimasta: Joseph Drouhin  
Nuits-Saint-Georges 2015 (n. 50 €)



# Inlösenklausul i bolagsordningen – husbolagets skyldigheter vid inlösningsförfarandet

För både köpare och säljare av bostadsaktier är det viktigt att bekanta sig med husbolagets bolagsordning. Även om köpeavtalet är underskrivet och köpeskillingen betald kan köparen förlora sina nyligen förvärvda bostadsaktier till någon annan aktieägare i husbolaget.



Aktiernas fria överlåtbarhet kan anses vara en huvudregel inom aktiebolagsrätten, vilket innebär att utgångspunkten är att bostadsaktiebolags aktier kan överlåtas och förvärfvas fritt. Denna huvudregel är dock inte undantagslös, eftersom bostadsaktiebolagslagen innehåller en begränsning av den fria överlåtbarheten. Lagens bestämmelser möjliggör en inskränkning i aktieägarnas rätt att fritt överlåta sina aktier som husbolagen kan tillämpa genom att införa en så kallad inlösenklausul i sin bolagsordning. Med en sådan klausul avses aktieägarnas och husbolagets rätt att lösa in aktier när äganderätten övergår genom köp eller annan överlåtelse.

Utöver bestämmelsen i bolagsordningen ligger på husbolagets ansvar i praktiken förverkligandet av klausulen när en inlösningsituation är för handen.

## Inlösningsförfarandet stegvis

En inlösningsrätt förutsätter ett ägarbyte, vilket betyder att möjligheten att lösa in aktier först uppkommer efter att äganderätten har övergått från överlåtaren till mottagaren. Då bolagets aktiebrev är med i det elektroniska systemet, börjar inlösningsförfarandet med att Lantmäteriverket registrerar, enligt köparens ansökan, äganderätten

i deras lägenhetsdatasystemet samt antecknar att förvärvet är föremål för inlösningsrätt enligt husbolagets bolagsordning. Efter registreringen får husbolaget via Lantmäteriverkets system information om att aktierna bytt ägare. Den nya ägaren av aktierna skall sedan själv skicka allt material som hänför sej till anskaffningen av aktierna till bolagets representant (vanligtvis disponenten) så att bolaget kan bekräfta att bl.a. äganderätten övergått på förvärvaren.

### Steg 1

Det första steget som husbolaget ska ta är att skriftligen meddela de övriga aktieägarna om inlösningsmöjligheten inom två veckor efter att bolaget har fått en utredning från den nya aktieägaren om förvärvet samt informationen om ägandebudet via Lantmäteriverkets system. Husbolaget kontrollerar oftast även i detta skede att det är frågan om ett förvärv som kan gå till inlösen. I många fall har en bestämmelse om överlåtelse typ inlagits i bolagsordningen, t.ex. att inlösenrätten inte gäller äganderättsöverlåtelser genom arv. Om bolagsordningen är tolkningsbar eller det är osäkert om aktionärerna har inlösenrätt är det alltid säkrast att skriftligen meddela aktionärerna om inlösningsmöjligheten eftersom inlösningsfristen inte i ett senare skede mera kan fås tillbaka.

### Steg 2

Efter att bolagets aktieägare har skriftligen meddelats om inlösningsmöjligheten, ligger ansvaret på aktieägaren att i tid lämna in ett inlösningskrav inom en månad efter att husbolaget fått utredningen eller annan i bolagsordningen angiven tid. Det är alltid viktigt att kontrollera vad som står i bolagsordningen eftersom det enligt lagen är möjligt att förkorta den tid inom vilken aktieägarna skall göra sitt inlösenkrav.

### Steg 3

Efter att husbolaget har tagit emot ett inlösningskrav från någon eller några av sina aktieägare ska bolaget utan dröjsmål meddela Lantmäteriverket om det.

### Steg 4

Aktieägaren som önskar lösa in aktierna skall betala inlösningspriset till husbolagets konto inom två veckor efter att inlösningskravet har ställts till husbolaget eller annan i bolagsordningen angiven tid. Ifall aktieägaren som önskar lösa in bostadsaktierna inte har betalat inlösningspriset inom den utsatta tidsfristen, mister aktieägaren (inlösaren). Det är alltid viktigt att kontrollera vad som står i bolagsordningen eftersom det enligt lagen är möjligt att förkorta den tid inom vilken inlösaren skall betala inlösningspriset. Utöver betalningen måste inlösaren ansöka om registrering av äganderätten i lägenhetsdatasystemet.

### Steg 5

När inlösningspriset är betald och ansökan om registrering gjord, ska husbolaget vänta tills Lantmäteriverket har registrerat inlösarens ansökan i lägenhetsdatasystemet samt tagit bort den tidigare anteckningen om bostadsaktiens inlösningsrätt. Efter att Lantmäteriverket har meddelat husbolaget om registreringen samt angett den nya aktieägaren i aktieboken, ska husbolaget betala det inlösningspris som inlösaren betalat in på husbolagets konto till den ursprungliga köparen.

### Förköps- samt samtyckesklausuler

I äldre bostadsaktiebolag kan bolagsordningen innehålla klausuler som liknar inlösenklausuler men som har andra förutsättningar. Sådana klausuler är bland annat förköps- och samtyckesklausul. Till skillnad från vanliga inlösenklausuler måste husbolaget eller någon av de övriga aktieägarna i dessa fall erbjudas inlösningsmöjlighet redan före äganderättens överlåtelse. Särskilt då det är frågan om en samtyckesklausul ska bolagets styrelse ha möjligheten att ge sitt samtycke innan ägarbyte har skett. I detta fall får köparen ansöka om registrering först efter att bolaget har meddelat att förköpsrätten inte utnyttjas eller att styrelsen har gett sitt samtycke. Lantmäteriverket meddelar husbolaget därefter om registrering av ägarbytet. Husbolaget ska se till att meddela Lantmäteriverket om att begränsningsanteckningen kan tas bort ut aktieboken samt att den nya ägaren antecknas. Lantmäteriverket kommer först efter bolagets meddelande och Skatteförvaltningens meddelande om överlåtelseskattens betalning anteckna nya ägaren i aktieboken. ●

# Röstbegränsningar i praktiken – hur tillämpas bestämmelsen

De flesta husbolagen består av tiotals olika aktieägare vars aktiemängd kan skilja sig från varandra märkbart. I de flesta fall fördelas aktierna enligt bostadens storlek, det vill säga att en viss mängd golvyta ger i förhållande samma mängd aktier. Den som grundar bolaget har dock möjlighet att bestämma att till exempel en lägenhet i översta våningen får flera aktier än en lika stor lägenhet i första våningen. För att bevaka de mindre aktieägarnas intressen har en begränsning gällande rätt att använda för stort röstetal på bolagstämman införts i bostadsaktiebolagslagen.



För att beslut ska kunna fattas på husbolagets bolagsstämma måste lagens bestämmelser om rösträkning tillämpas rätt, varför både aktieägarna och bolagets styrelse måste vara medvetna om bestämmelserna gällande detta. Enligt huvudregeln medför en aktie en röst i alla ärenden som behandlas på bolagsstämman. I bolagsordningen får det dock bestämmas att varje aktiegrupp medför en röst. Enligt lagen får en aktieägars röstetal vid en omröstning vid bolagsstämman uppgå till högst

en femtedel av det sammanräknade röstetalet för de aktier som är företrädde vid stämman, om inte något annat bestäms i bolagsordningen.

I all sin korthet betyder denna regel att en aktieägars röstetal inte kan överstiga 20 % av de i bolagsstämman företrädde aktierna. Syftet med röstbegränsningsbestämmelsen är att skydda minoritetsaktieägare och försäkra deras ställning i husbolagets beslutsfattande.

### **Begränsningens tillämplighet beror i sista hand på bolagsordningen**

Lagens bestämmelse om röstbegränsningar är dock inte tvingade, utan den kan frångås med en bestämmelse i bolagsordningen. I sådana fall går bolagsordningens bestämmelser före lagen. Man kan till exempel i bolagsordningen avvika från begränsningen av rösträtten så att varje aktieägars röstetal motsvarar den mängd aktier som personen äger och därmed kan aktieägaren rösta med den verkliga aktiemängden. Om inget annat stadgas i bolagsordningen, blir bostadsaktiebolagslagens reglering om röstbegränsningar tillämplig när rösterna på bolagsstämman räknas. I bolagsordningen kan röstbegränsningens storlek också justeras på annat sätt. Ett godtagbart röstetal kan antingen höjas eller minskas i bolagsordningen, vilket ger husbolaget en möjlighet att anpassa regleringen till sina syften.

Ifall husbolaget fattar beslutet att inte tillämpa lagens bestämmelse om röstbegränsningar eller att ändra på begränsningen till t.ex. 10 % eller 30 %, måste bolagsordningens ordalydelse vara exakt och tydlig. Ingen tolkning gällande ordalagen skall få finnas. I rättspraxis har otydliga bestämmelser om begränsningarnas avvikande behandlats flera gånger under de senaste årtionden. Helsingfors hovrätt (Helsingfors HO 2.7.2019 nr. 850) har bl.a. ansett att bolagsordningens klausul enligt vilken aktieägarnas röstetal bestäms i enlighet med aktiemängden har varit bristfällig, men tillräcklig nog för att röstbegränsningsbestämmelsen inte skulle tillämpas. Det rekommenderas alltid att explicit skriva ut att bostadsaktiebolagslagens bestämmelser om röstbegränsningar inte gäller i husbolaget om detta är bolagets mening.

Bestämmelsen om röstbegränsningar berör inte sådana fall där en aktieägare företräder en annan genom fullmakt. Man kan dock besluta inom bolaget genom att ta med en bestämmelse i bolagsordningen att röstbegränsningen även skall gälla för ett ombud (som d.v.s. representerar flera aktionärer på bolagsstämman men som samtidigt använder över 20 % rösträtt). Om inget annat framgår ur bolagsordningen skall lagens röstbegränsningsbestämmelse bara tillämpas då aktieägaren äger över 20 % av de på stämman företrädde aktierna. Enligt den gamla bostadsaktiebolagslagen, som var i kraft fram till den 1.7.2010, kunde en aktieägare eller ett ombud inte rösta med mer än en femtedel av de på bolagsstämman företrädde

aktierna. Den gamla bestämmelsen skiljde sig alltså från den nuvarande eftersom även ett ombuds rösträttvar begränsad till 20 % fast hen representerade olika aktionärer på bolagsstämman.

### **Röstbegränsningar för samfund som dödsbon och andra aktiebolag**

Det viktiga vid avgörande av röstberäkningen är att konstatera vem som äger aktierna. Om person A äger aktier som privatperson i husbolaget, men samtidigt även äger aktier via hans aktiebolag, ska dessa aktiegrupper inte räknas ihop vid röstningen på en bolagsstämman, även om deras sammanlagda röstetal skulle överskrida en femtedel av de företrädde aktierna. Detta eftersom företaget samt privatpersonen är skilda personer och för bådas del granskas röstbegränsningen skilt.

### **Röstbegränsningar för samägda aktiegrupper**

Enligt huvudregeln kan aktiegrupper inte delas, vilket innebär att det röstetal som en aktiegrupp medför inte kan delas i flera olika röster. Om varje aktie medför en röst och lägenhetens aktier består av aktierna 1–100 (d.v.s. 100 röster) måste delägarna av en aktiegrupp använda sin rösträtt gemensamt på bolagsstämman. Man kan alltså inte rösta så att delägare A använder 50 röster och delägare B 50 röster, utan delägarna måste tillsammans besluta hur de röstar och som röstetal används 100 röster. Om delägarna inte når konsensus över hur de skall rösta i frågan, kan rösträtten inte användas. ●



# Vad husbolagets ledning bör veta om luftvärmepumpar samt deras installering

Senaste året har luftvärmepumparna varit ett aktuellt ämne i bostadsaktiebolag och frågan om aktieägarnas rätt till att installera värmepumpar har väckt mycket varierande åsikter. Aktieägarens rätt till ändringsarbete både inomhus och utomhus samt på balkongen har under åren tolkats av diverse sakkunniga och flera rättsinstanser. I maj 2021 har Högsta domstolen gett sitt slutliga avgörande i frågan.

## Vad som stadgas om aktieägarnas rätt till ändringsarbete

Enligt bostadsaktiebolagslagen har en aktieägare rätt att på egen bekostnad göra ändringar i sin lägenhet med förutsättningen att ändringen stämmer överens med det användningsändamål som aktielägenheten är avsedd för i bolagsordningen. När en aktieägare önskar göra ändringar i sin bostad ligger det på ägarens ansvar att se till att ändringsarbetet utförs i enlighet med god byggnadssed. Denna i lagen stadgade ändringsrätt, som husbolaget eller andra aktieägarna inte enligt huvudregeln kan förbjuda, gäller hela aktielägenhetens inre sida.

Lagen innehåller också en bestämmelse om samtycke till ändringsarbete, vilket innebär att bolaget eller andra aktieägare kan ställa villkor för ett ändringsarbete om ändringen skulle skada byggnaden eller orsaka andra olägenheter för



## TA KONTAKT | OTA YHTEYTTÄ

MARINA FURUHJELM

Advokat, utvecklings- och kommunikationschef  
Asianajaja, kehitys- ja viestintäjohtaja  
marina.furuhjelm@kak-laki.fi

Jag sköter ärenden som berör bostadsaktiebolag och fastighetsbolag och hjälper bolagen i olika problemsituationer. Jag är även specialiserad på hyresfrågor, disponentfrågor 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.

bolaget eller andra aktieägare. Dock måste sådana villkor som anses i lagen vara begrundade för att skador på byggnaden eller andra olägenheter ska kunna undvikas eller ersättas. Husbolaget och andra aktieägare kan i vissa fall helt förbjuda ändringsarbetet, om det kan anses vara oskäligt att utföra arbetet med hänsyn till storleken av den olägenhet som orsakas och den nytta som aktieägarna får.

Såsom tidigare nämnts tillämpas regleringen om aktieägarens ändringsrätt endast på aktielägenhetens inre sida, varför frågan om luftvärmepumparnas installering blir knepig. Aktieägarens rätt till ändringsarbete sträcks inte ut till bostadens yttre sida, eftersom den är i husbolagets besittning. Således kräver ändringsarbetet på aktielägenhetens yttre sida husbolagets uttryckliga tillstånd.

### **Balkong som undantag till ändringsförbudet**

I det lagförebereadande materialet framkommer tydligt aktieägarens rätt till ändringsarbete är inne i lägenheten samt att avsaknaden av en sådan rätt gäller då det är frågan om lägenhetens yttre sida. Frågan som uppstod i rätten var, hur bostadsaktiebolagslagen ser på balkongsområdet? Finns det någon entydig gränsdragning till vad som tillhör den inre sidan av lägenheten och vad som kan anses utsträckas till den yttre, då balkongen enligt lagen är i aktionärens besittning?

Enligt bostadsaktiebolagslagen utsträcks rätten till ändringsarbete till sådana områden som finns i aktieägarens besittning, det vill säga till det område som aktierna medför en besittningsrätt. Därtill stadgas det att till aktionärens besittningsområde hör även en sådan balkong vars ingång är endast via lägenheten. I sista hand bestämmer bolagsordningen om huruvida aktieägaren har besittningsrätt, och därmed även rätt till ändringsarbete, till lägenhetens balkong. Dock begränsas ändringsrätten på balkongen av kravet att husets yttre sida samt byggnadens konstruktioner inte får påverkas avsevärt.

För att husbolaget skulle kunna begränsa eller förbjuda aktieägarens ändringsarbete ska

ändringsarbetet anses vara oskäligt för bolaget med tanke på arbetets storlek och den olägenhet den orsakar. Ifall ändringsarbetet inte kan anses medföra större olägenhet för husbolaget kan ett förbud anses vara oskäligt.

Både Åbo Hovrätten och Högsta domstolen (HD 2021:32) har ansett att en installering av en luftvärmepump på en inglasad balkong vara av avsevärd betydelse för aktieägaren, samtidigt som installeringen av luftvärmepumpen inte orsakade husbolaget synnerlig olägenhet. Därmed var det installeringsförbud som bolaget gjort, gällande värmepumpar på balkong, inte befogad i detta enskilda fall. Det som dock påverkade Högsta domstolens beslut var, att temperaturen i aktionärens lägenhet under sommarmånaderna steg mycket högt och således var det skäligt att aktionären hade rätt att installera luftvärmepumpen.

### **Beaktas kravet på aktieägarnas likställighet i beslutet?**

Enligt bostadsaktiebolagslagen medför alla aktier lika rätt i bolaget, om inte annat har föreskrivits i bolagsordningen. Bolagsstämman, styrelsen eller disponenten får inte fatta beslut som ger en aktieägare en otillbörlig fördel till nackdel för någon annan aktieägare. Tillståndet till en aktieägare att installera en luftvärmepump på balkongen har ifrågasatts ur jämlikhetssynpunkt.

Om husbolaget tilldelar någon aktieägare en viss rättighet måste samma rättighet kunna tilldelas även bolagets övriga aktieägare som kan likställas med den som först tilldelats rättigheten. Därmed är installeringsfrågan dels problematisk med tanke på likställigheten som aktieägarna försäkras i lagen. Högsta domstolen ansåg inte att man är tvungen att tilldela denna installeringsrätt alla övriga aktieägare ur ett jämlikhetsperspektiv i fallet 2021:32, eftersom flera egenskaper, såsom lägenhetens storlek och bottenplan, kan påverka bostadens uppvärmnings- och förkylningsmöjligheter. Varje tillstånd måste således även i framtiden behandlas skilt. ●

VUODEN NUORI  
TAITEILIJA 2021

# Eläimet kertovat maailman tilasta

Taiteilija Anniina Puiras valjastaa hartsin kiiltävän kauneuden luonnon monimuotoisuuden puolesta puhumiseen.

Asianajotoimistomme vuoden nuoreksi taiteilijaksi 2021 valitsema taiteilija **Anniina Puiras** yhdistää teoksissaan tieteen, taiteen ja journalismin. Työt kuvaavat havaintoja maailmasta eläinten näkökulmasta.

”Luonto ja eläimet ovat aina olleet minulle läheisiä. Lapsena halusin Jane Goodallista inspiroituneena olla apinatutkija. Tutkin eläinten ajattelua ja emootioita, ja teokseni lähtevät syntymään jostain kiinnostavasta löydöksestä”, Puiras kertoo.

”Käytän materiaalina hartsia. Se on hunajamaista nestettä, josta tulee kuivussa lasimainen pinta. Työ etenee kerroksittain. Tekniikkani on hidasta, ja yhden teoksen tekemiseen saattaa mennä useampi kuukausi.”

## Journalistinen ote taiteeseen

Puiras valmistui Tampereen ammattikorkeakoulun Fine Art -linjalta vuonna 2019. Sitä ennen hän opiskeli tiedotusoppia Tampereen yliopistossa. Journalismi näkyy hänen tavassaan yhdistää taidetta ja faktoja.

”Viimeisin näyttelyni käsitteli joukkosukupuuttoa. Tein laajaa taustatutkimusta ja haastattelin WWF:n asiantuntijoita. Halusin laittaa eläimet kertomaan tarinaa luonnon monimuotoisuudesta. Yhdessä taulussa Afrikan villikoirat äänestävät aivastamalla, ja se kertoo faktaa eläinten demokratiasta. Minusta on kiehtovaa, miten ihmismäistä toimintaa monella lajilla on.”



Toimistomme hankkima teos Kumpi oli ensin? pohtii eläinten evoluutiota.

## Lempeä koukku vaikeisiin teemoihin

Puirakselle palkitsevaa on se, kun katsoja kiinnostuu teoksesta niin paljon, että pysähtyy lukemaan aiheesta lisää.

”Paras reaktio on esimerkiksi, että ’Vitsi, eläimetkin osaavat äänestää’. Tällöin teokseni on onnistunut tuomaan tietoa tai muuttamaan käsityksiä. Toivon, että käyttämäni kaunis hartsin tarjoaa lempeän koukun, joka houkuttelee tutustumaan vaikeisiin teemoihin.” ●

# 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**

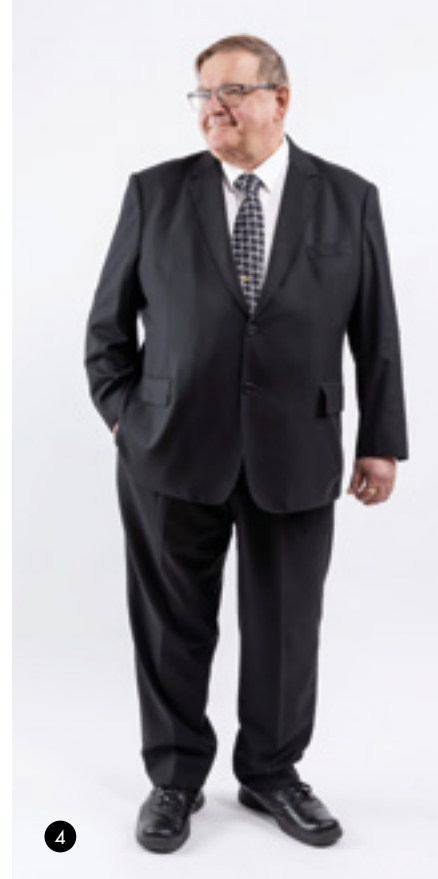
” Verkostoidu kanssamme rohkeasti LinkedInissä, löydät useimmat meistä nimiemme mukaisilla profiileilla. Linkkaudutaan!

# Moikataan, kun tavataan

Olemme asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistöosa-  
keyhtiöiden asiantuntijoita ja edustamme  
asiakkaitamme kaikissa asunto- ja osakeyh-  
tiölainsäädäntöön ja hallintoon liittyvissä  
asioissa. Henkilöasiakkaitamme avustamme  
esimerkiksi asumiseen, kiinteistö- ja asunto-  
kauppoihin sekä vuokraamiseen liittyvissä  
lakikysymyksissä. Palvelemme asiakkaitamme  
niin uudis-, korjaus- ja lisärakentamishank-  
keissa sekä kiinteistöliiketoiminnan prosessin  
kaikissa eri vaiheissa.

Palvelumme kattavat myös kiinteistöke-  
hityshankkeiden juridiseen hallintaan ja  
sopimuksiin liittyvät kysymykset. Konsultoim-  
me rakennuttamisen juridiikasta, urakka-  
sopimusten laadinnasta ja tarkastamisesta.  
Hoidamme vakuus- ja vastuukysymyksiä  
vastaanottovaiheesta rakentajan kymmen-  
vuotisvastuuseen saakka.

Olethan meihin yhteydessä, niin selvi-  
tään, miten voimme auttaa juuri sinua.





Vasemmalta oikealle:

**1** MATTI KASSO  
Asianajaja  
matti.kasso@kak-laki.fi

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

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

**3** ANNA PASANEN  
Lakimies, OTM  
anna.pasanen@kak-laki.fi

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

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

**5** JAANA SALLMÉN  
Asianajaja, VT, LKV  
jaana.sallmen@kak-laki.fi

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

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

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

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

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

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

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

**8** ANNIKA KEMPPINEN  
Asianajaja  
annika.kemppinen@kak-laki.fi

ELINA SKARRA  
Asianajaja  
elina.skarra@kak-laki.fi

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

TOMMI LEPPÄNEN  
Lakimies, OTM  
tommi.leppanen@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](http://www.kak-laki.fi)