

2024

Kiinteistö- juridiikan ajankohtais- katsaus

*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.

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

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

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

www.kak-laki.fi

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA



Kiinteistöjuridiikan ajankohtaiskatsaus 2024

- 4 Toimitusjohtajan tervehdys
- 6 Ajankohtaista kiinteistöjuridiikassa
- 8 Näkökulma
Kannattaako periaatteesta riidellä?

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt

- 12 Asiantuntijan katsaus
Asunto-osakeyhtiölain muutokset: Kohti esteettömyyttä ja kestäväää asumista

- 16 Kysy taloyhtiöstä
Mitä on huomioitava, kun taloyhtiössä päätetään sähköautojen latauspisteistä?

- 18 Case
Vakava ludeongelma johti oikeusriitaan taloyhtiön kunnossapitovastuusta

- 22 Asiantuntijan katsaus
Kutsumattomat pienjyrsijät ja tuholaiset asumisen ongelmana



Kuka vastaa tuholaiden hävittämisestä?

36



Debatti: Sisäilmaongelma asuntokaupan jälkeen

Asuminen

- 28 Asiantuntijan katsaus
Miten taloyhtiö voi puuttua asunnon lyhytaikaiseen vuokraamiseen hallintaanoton kautta?

- 32 Case
Häiritsevään elämään löytyi hallintaanottoa parempi ratkaisu

- 36 Debatti
Sisäilmaongelma asuntokaupan jälkeen

Rakennuttaminen

- 42 Asiantuntijan katsaus
Urakoitsijan velvollisuus huomauttaa ja sen vaikutus vastuuseen

- 46 Case
Taloyhtiön rooli osakasmuutostyössä virallisena rakennushankkeeseen ryhtyvänä

- 50 Viisi vinkkiä
Viisi vinkkiä taloyhtiön purkavaan uusrakentamishankkeeseen

42



Huomautuksentekovelvollisuus edellyttää urakoitsijalta aktiivista seurantaa

54



Miten varautua toimintaympäristön muutoksiin?

Kiinteistöliiketoiminta

- 54 Asiantuntijan katsaus
Kiinteistöliiketoiminnan haasteita kriisien keskellä

På Svenska

- 62 Kortvarig uthyrning av lägenheter i bostadsaktiebolag
- 64 Aktieägarens rätt att delta i bolagstämman
- 66 Visste du detta om byggandet av ett staket till tomtgränsen?

- 68 Vuoden nuori taiteilija 2023
Kuvataiteilija Kerttu Saalin öljyvärimaalaukset herättelevät aisteja

- 70 Henkilöstömme
Käänny puoleemme - Aina löytyy ratkaisu

68



Vuoden nuori taiteilija

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

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 kiinteistö-osakeyhtiöitä, 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:

f @KAKLAKI
@ @AAtuimistoKAK
in Kuhanen | Asikainen | Kanerva

www.kak-laki.fi

Julkaisun suunnittelu ja toteutus
Taskut Communications Oy

Julkaisun paino Grano

Julkaisu on painettu
FSC-sertifioitulle paperille.

Kannen kuvauspaikka
Kansalliskirjasto

Riskejä ja ratkaisuja

Kiinteistö- ja rakennusalalla eletään poikkeuksellisen epävakaita ja vaikeita aikoja. Asuntokauppa ei tahdo käydä edes kasvukeskuksissa, uudistuotanto ei käynnisty, kiinteistönomistajat ovat varovaisia korjaushankkeissaan ja rakennusliikkeiden maksuvaikeudet sekä valitettavasti myös konkurssit ovat lisääntyneet.

Suhdanteet kuitenkin ennemmin tai myöhemmin kääntyvät ja meidänkin alamme elpyy taas. Kaikissa tilanteissa ja muutoksissa tarvitaan luotettavaa ja ammattitaitoista juridista apua. Ja sitä meidän toimistomme on aina valmis tarjoamaan. Arvolupauksemme mukaisesti edistämme aina päämiehemme etua parhaalla mahdollisella tavalla ja pidämme kiinni lupauksista. Kerromme asiakkaillemme rehellisesti riskeistä ja ratkaisuvaihtoehdoista. Meidän tehtävämme on hoitaa toimeksiannot tehokkaasti ja löytää ratkaisut ongelmiin.

Olemme uudistaneet vuosijulkaisuamme tälle vuodelle. Pyrimme pitämään kiinni siitä, että artikkelit olisivat kiinnostavia mahdollisimman monelle ja julkaisu muutoinkin korkeatasoinen niin sisällöltään kuin ulkoasultaan. Toivottavasti tämä ajatus ja tavoite välittyy lukijoille. Digitaalistuovassa maailmassa on välillä mukava keskittyä lukemaan laadukasta painotuotetta.

Tämä vuosijulkaisu on yksi toimistomme ylpeydenaiheista ja olemme saaneet siitä joka vuosi paljon kiitoksia. Minua sekä julkaisusta vastaavaa kehitys- ja viestintäjohtaja Marina Furuhejmää on ilahduttanut suuresti, kun olemme kuulleet, että vanhojakin numeroita on säilytetty ja niihin palattu myöhemmin.

Haluan lämpimästi kiittää asiakkaitamme, henkilöstöämme sekä sidosryhmiämme viime vuodesta ja toivottaa parempaa menestystä tälle vuodelle. Olethan yhteydessä meihin, kun asiantuntijalle on tarvetta.

KAI HAARMA

Toimitusjohtaja, asianajaja

”Tehtävämme on löytää ongelmiin ratkaisut.”



Ajankohtaista kiinteistöjuridiikassa

Seuraa
verkkosivuiltamme,
mitä alalla ja oikeus-
käytännössä tapahtuu.
kak-laki.fi

Huoneistotietojärjestelmään siirtymisen määräaika loppui vuoden 2023 lopussa – Siirto onnistuu edelleen maksullisesti

Suomessa otettiin vuonna 2019 käyttöön huoneistotietojärjestelmä, johon on tarkoitus kerätä tiedot taloyhtiöstä sekä osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena on parantaa asuinhuoneistoja koskevien tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, sillä nämä tiedot olisivat saatavilla sähköisessä muodossa. Tarkoituksena on siten sekä parantaa eri tahojen tiedonsaantimahdollisuuksia että helpottaa eri tahojen työtä esimerkiksi isännöinnissä, taloyhtiön hallituksessa, kiinteistövälityksessä ja rahoituslaitoksissa. Huoneistotietojärjestelmään merkitty sähköinen omistajamerkintä korvaa myös paperisen osakekirjan käytön osakehuoneistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena. Taloyhtiöiden tuli siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä.

Mikäli taloyhtiöltä jäi osakeluettelon siirto tekemättä viime vuonna, onnistuu siirto edelleen tänä vuonna, mutta maksullisesti. Ennen osakeluettelon siirtämistä on syytä tarkistaa, että osakkeenomistajien tiedot ovat ajan tasalla.

Huoneistotietojärjestelmän hyötynä on muun muassa, että taloyhtiön ei enää tarvitse ylläpitää osakeluetteloa, vaan sen hoitaa rekisteriviranomainen ja taloyhtiö saakin tätä kautta ajantasaisen tiedon taloyhtiön omistuksissa tapahtuvista muutoksista. Taloyhtiöt hyötyvät myös siten, että heidän ei tarvitse enää tehdä monimutkaisia selvittelyjä muun muassa kuolinpesiin liittyen eikä heidän tarvitse valvoa asunnon ostajan varainsiirtoveron suoritusta.

Mikäli taloyhtiöt eivät siirrä osakeluetteloitaan, eivät osakkeenomistajat pääse rekisteröimään omistuksiaan, eli muuttamaan paperista osakekirjaansa sähköiseen muotoon omistajamerkinnäksi. Sähköisen omistajamerkinnän myötä kaupankäynti helpottuu, kun paperisia osakekirjoja ei tarvitse. Sähköiset omistajamerkinnät myös mahdollistavat jatkossa sähköiset panttaus- ja rajoitusmerkinnät.

Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu

Eduskunta hyväksyi uuden rakentamislain
1. maaliskuuta 2023.

Tärkein uudistus uudessa laissa on ilmastomuutoksen hillinnän integroiminen osaksi rakentamissääntöjä. Laki ohjaa rakentamista niin, että se ottaa huomioon ilmastovaikutukset rakennuksen koko elinkaaren aikana. Lisäksi laki vahvistaa kiertotalouden periaatteita, mukaan lukien vaatimuksen rakennusten pitkäikäisyydestä ja muunneltavuudesta.

Rakentamisen sujuvoittamiseksi uusi laki yhdistää rakennusluvan ja toimenpideluvan yhdeksi lupamuodoksi, nimeltään rakennuslupa.

Uuden lain mukaan rakentamishankkeen toteuttamisvastuu määritetään päävastuulliselle toteuttajalle, ja rakentamishankkeeseen osallistujat voivat valita, haluavatko he ottaa tämän vastuun itselleen vai nimetä päävastuullisen toteuttajan. Laki velvoittaa kaikki rakentamishankkeen osapuolet yhteistyöhön ja tiedonvaihtoon rakentamisen laadun varmistamiseksi.

Uusi rakentamislaki astuu voimaan 1. tammikuuta 2025.

Työryhmä ajantasaistamaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia

Oikeusministeriö on asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella lakiehdotus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ajantasaistamiseksi.

Vuokra-asuminen on erittäin yleinen asumismuoto ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki koskettaa merkittävää osaa väestöstä. Laki on ollut pääpiirteissään muuttumattomana voimassa jo yli 25 vuotta.

Työryhmän tehtävänä on päivittää huoneenvuokralaki vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Tarkistustarpeita aiheutuu muun muassa muun lainsäädännön kehittymisestä AHVL:n säätämisen jälkeen sekä vuokramarkkinoiden käytänteiden muuttumisesta ja muista toimintaympäristön muutoksista, kuten digitalisaatiosta. Työryhmä arvioi myös, onko liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin tarpeen tehdä digitalisoitumisesta johtuvia muutoksia.

Työryhmän ja seurantaryhmän toimikaudet kestävät marraskuun loppuun 2024.

Yhtiökokous muutti yhtiöjärjestyksen määräystä rahoitusvastikkeen maksuvelvollisuudesta – Korkein oikeus totesi, että päätös oli pätevä

Tapauksessa **KKO:2023:52** asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli muuttanut yhtiöjärjestyksen määräystä rahoitusvastikkeen maksuvelvollisuudesta. Alkuperäisessä yhtiöjärjestyksessä oli määrätty, että rahoitusvastike määrätään huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärien suhteessa, mutta samalla oli tehty poikkeus, että tietyt huoneistot eivät osallistu lainkaan rahoitusvastikkeen maksamiseen, kun taas muut huoneistot vastaavat yhtiölainoista muilta osin.

Yhtiökokous oli muuttanut tätä määräystä niin, että kaikki huoneistot määrättiin osallistumaan rahoitusvastikkeen maksuun osakkeiden lukumäärien suhteessa. Osakkeenomistaja A, joka omisti numerot 1, 2 ja 3 hallintaan oikeuttavat osakkeet, vastusti tätä muutosta, väittäen sen lisäävän hänen maksuvelvollisuuttaan ja olevan yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Korkein oikeus katsoi, että alkuperäisessä yhtiöjärjestyksessä ei ollut riittävän selkeää määräystä rahoitusvastikkeen maksuvelvollisuuden perusteesta ja laskutavasta, joka oikeuttaisi poikkeamaan osakkeenomistajien yhtäläisestä maksuvelvollisuudesta. Siksi yhtiöjärjestyk-

sen muuttaminen ei lisännyt A:n maksuvelvollisuutta, eikä muutos ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

Korkein oikeus perusteli päätöstään sillä, että yhtiöjärjestyksen määräyksiä tulee tulkita ensisijaisesti niiden sanamuodon perusteella, ja poikkeaminen tasapuolisesta maksuvelvollisuudesta vaatii selkeät perusteet ja määräykset. Koska alkuperäinen yhtiöjärjestys ei ollut riittävän selkeä poikkeamaan yhdenvertaisesta maksuvelvollisuudesta, yhtiöjärjestyksen muuttaminen oli pätevä eikä mitätön.

Korkein oikeus myös totesi, että asunto-osakeyhtiölaki edellyttää selkeää yhtiöjärjestyksen määräystä, jos halutaan poiketa osakkeenomistajien yhtäläisestä maksuvelvollisuudesta. Koska alkuperäisessä yhtiöjärjestyksessä ei ollut tällaista selkeää poikkeusta, muutos oli laillinen.

Korkein oikeus päätyi siihen, että asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta oli pätevä, eikä se lisännyt osakkeenomistaja A:n maksuvelvollisuutta.

Kannattaako periaatteesta riidellä?

Olemme työssämme huomanneet, että monet asumi- seen liittyvät riidat ovat periaatteellisia.

Periaate voi kuitenkin tulla kalliiksi, jos oikeus- riidan häviää ja joutuu korvaamaan vastapuolen oikeudenkäyntikulut. Asumisen riidat ovat usein laajoja, niiden vaatima todistelu vie aikaa ja tuomioistuimessa käsiteltynä kulut kasvavat suuriksi. Monesti voi jopa käydä niin, että oikeudenkäynnin kustannukset ylittävät riidan taloudellisen intressin.

Toisaalta ei voi ajatella niinkään, että jos riidan koh- teena oleva intressi on euromäärältään pieni, niin silloin riitely olisi automaattisesti epätarkoituksenmukaista, eikä siihen pitäisi ryhtyä.

Kysymys on paljon laajempi.

Jos lähdetään siitä, että kaikki lait, normit ja säännöt ovat periaatteita, niin siinä mielessä jokaisessa riidassa on kysymys periaatteesta riitelemisestä.

Asumiseen liittyvissä riidoissa on usein kyse lain soveltamisen periaatteesta ja rajanvedosta. Tapahtumista sinänsä voidaan olla samaa mieltä, mutta niiden oikeu- dellisesta tulkinnasta eri mieltä.

Otetaan esimerkiksi hallintaanotto prosessi. Laki sanoo, että hallintaanottoa ei voi toteuttaa, jos osakkaan rikkomuksella on vain *vähäinen* merkitys. Oikeuden rat- kottavaksi voi tulla periaatteellinen kysymys siitä, minkä- laiset äänet kuuluvat normaaliin elämään. Kuinka paljon kerrostalossa saa soittaa pianoa? Kuinka paljon koira saa haukkua? Missä vaiheessa normaali muuttuu häiritseväk- si? Milloin vähäistä suuremman raja ylittyy ja muodostuu peruste lopulta jopa huoneiston hallintaanotolle?

Yhtä lailla, laki sanoo, että joku asia pitää tehdä *kohtuullisessa* ajassa. Laista ei kuitenkaan löydy tarken- nusta sille, mitä kohtuullinen aika käytännössä tarkoita- taan. Asia täsmentyy oikeuskäytännössä, kun riidellään esimerkiksi siitä, onko neljä kuukautta liian pitkä aika reklamaation esittämiselle vai onko reklamaatio vielä

oikea-aikainen. Nämä ovat periaatteellisia kysymyksiä, koska lain ilmaisu täsmentyy vasta, kun sitä oikeuskäy- tännössä konkretisoidaan.

Mitä enemmän riidoissa on kyse näytön arvioinnis- ta, sitä vaikeampi lopputulosta on etukäteen arvioida. Asumiseen liittyvissä riidoissa voi olla teknisiä asiantun- tijoita selvittämässä oikeaa korjaustapaa ja -laajuutta. Voi hyvin käydä niin, että on lähtenyt riitaan vakuuttuneena insinööri A:n esittämästä näkemyksestä, että korjaustapa A on oikea. Vastapuolen insinööri B on kuitenkin sitä mieltä, että korjaustapa B olisi ollut oikea, eikä korjausta olisi ollut tarpeen suorittaa niin laajasti, kuin insinööri A on arvioinut. Tällaiset tilanteet ovat hankalia. Riidan osapuoli on voinut täysin perustellusti toimia insinööri A:n näkemyksen mukaan, mutta tuomioistuin vakuut- tuukin insinööri B:n kannasta. Silloin voi hävitä jutun ja joutua korvaamaan vastapuolen oikeudenkäyntikulut.

Osapuolet joutuvat aina pohtimaan, kannattaako riitely. Oikeudenkäynnin taloudellisen riskin sietokykyä on jokaisen osapuolen arvioitava omista lähtökohdis- taan. Mitä tapahtuu, jos häviämme? Mitä tapahtuu, jos voitamme? Jos pahin vaihtoehto toteutuu, minkälaisia vaikutuksia sillä on omaan elämään?

Toiset meistä ovat riskinottohalukkaita, toiset riskejä karttavia. Aivan identtisissäkin riidoissa ihmiset saatta- vat arvioida täysin päinvastaisella tavalla sitä, minkälai- seen oikeudenkäyntiin he ovat valmiita ryhtymään.

Käytännössä aina asianajajalta tiedustellaan ensim- mäisenä, että kai juttu voitetaan ja mitä se maksaa. Jutun alkuvaiheessa ei kuitenkaan voi tietää, ratkeako juttu sovinnolla yhden kirjeen jälkeen vai riidelläänkö siitä seuraavat kymmenten vuotta korkeimpaan oikeuteen saakka. Etukäteen ei siis voi antaa lupauksia siitä, kuinka nopeasti ja millä kustannuksella riita ratkeaa.

Oikeusriita on myös henkisesti raskas prosessi. Varsinkin pääkaupunkiseudulla tuomioistuimet ovat

” *Paras tapa hallita riskejä on pyrkiä sovintoon vastapuolen kanssa.* ”

ruuhkaisia, ja oikeudenkäynti voi viedä useamman vuo- den. Oikeudenkäynti vaikuttaa elämän laatuun, aiheut- taa stressiä ja lisäksi on itsekin valmistauduttava, että tulee kuultavaksi käräjille. Ja lopulta riidan jälkeenkin elämä jatkuu. Millaista on kohdata vastapuoli jatkossa?

Paras tapa hallita riskejä on pyrkiä sovintoon vastapuolen kanssa. Onneksi pääosa erimielisyyksistä sovitaan ennen oikeudenkäyntiä tai käräjäoikeuden kä- sittelyn aikana. Vain pieni osa erimielisyyksiä riidellään tuomioon saakka.

Myös tuomioistuin edistää tuomioistuinsovitte- lua hyvin aktiivisesti. Tuomarin on oikeudenkäynnin valmisteluvaiheessa selvitettävä, mitä osapuolet ovat tehneet oikeudenkäynnin sovinnolliseksi ratkaisemiseksi. Ja vaikka sitten edettäisiinkin tuomioon asti tai eteenpäin hovioikeuden tuomioon tai aina korkeimman oikeuden tuomioon saakka, niin aina asian voi sopia. Asian voi sopia jopa ihan eri lailla, kuin mitä tuomioistuimet ovat tuominneet. Missään vaiheessa ei tule sellaista pistettä, ettei sopiminen olisi enää mahdollista.

Asiat voi aina sopia. ●

Ota yhteyttä

AKI ROSÉN

Asianajaja, varatuomari

aki.rosen@kak-laki.fi

Minulla on monipuolinen kokemus asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöitä koskevissa jutuissa, myös korjaus-, lisä- ja täydennysrakentamiseen sekä urakoitsijan ja perustajaosak- kaan vastuuseen liittyen. Lisäksi holdan asunto- ja kiinteistökaup- paan sekä huoneenvuokrasuhteisiin liittyviä asioita. Olen perehtynyt välitystoiminnan ja isännöinnin juridiikkaan.



Asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöt



Asunto-osakeyhtiölain muutokset

Kohti esteettömyyttä ja kestävää asumista

Lakiuudistuksen myötä osakkaalla on entistä vahvempi oikeus tehdä liikkumista helpottavia muutoksia. Muutokset voivat olla tarpeen osakkaan itsensä, tämän perheenjäsenen, vuokralaisen tai liiketilan asiakkaiden kannalta. Esteettömyys hyödyttää kaikkia kiinteistön käyttäjiä.

Eduskunta hyväksyi helmikuussa 2023 asunto-osakeyhtiölain muutokset, joilla edistetään yhtiön rakennuksen esteettömyyttä ja helpotetaan kestäväään asumiseen liittyvää päätöksentekoa yhtiökokouksessa. Lakimuutokset tulivat voimaan 8.3.2023.

Muutoksen taustalla on tavoite edistää ikääntyvien ihmisten mahdollisuutta jatkaa itsenäistä asumista kotonaan sekä helpottaa taloyhtiön yhteisten tilojen käyttämistä. Lisäksi muutoksesta hyötyvät muutoin liikunta- tai toimintarajoitteiset henkilöt, jotka taloyhtiön rakennukseen tehtävien muutostöiden ansiosta pystyvät käyttämään rakennusta aiempaa paremmin.

Uudistuksen myötä osakkaan oikeus tehdä rakennuksen ja kiinteistön esteettömyyttä parantavia tai edistäviä muutostöitä vahvistuu ja laajentuu osakehuoneiston ulkopuolelle. Muutos on periaatteellisesti merkittävä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajien oikeus muutostöiden tekemiseen rajoittuu muissa tilanteissa osakashallinnassa olevaan tilaan, eli käytännössä huoneiston sisäosiin, ja huoneiston ulkopuolelle kohdistuvat muutokset ovat vaatineet taloyhtiön suostumuksen.

MILLAISET OSAKASMUUTOKSET OVAT MAHDOLLISIA?

Lakiuudistuksen myötä osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan esteettömyyttä parantavia muutoksia taloyhtiön rakennuksen tai kiinteistön yhteisissä tiloissa. Muutostyöoikeus taloyhtiön tiloissa koskee sellaisia uudistuksia, jotka parantavat liikkumisen esteettömyyttä tai toiminnallista esteettömyyttä.

Muutostyöoikeuden perusteella voi toteuttaa vain objektiivisesti esteettömyyttä parantavia muutoksia. Tällaisia muutoksia voivat olla esimerkiksi yleisten tilojen valaistuksen parantaminen, sähkölukkojen ja ovenavausjärjestelmien asentaminen sekä kulkuluiskien rakentaminen. Laissa ei ole tarkemmin rajattu sitä, millaiset toimenpiteet voivat tulla kyseeseen. Harkinta on siten tehtävä tapauskohtaisesti.

Muutostyöoikeuden kannalta merkitystä ei ole sillä, kenen tarpeisiin esteettömyyden parantaminen liittyy. Muutostyö voi olla tarpeen osakkaan, tämän perheenjä-

senen, muun läheisen tai vuokralaisen kannalta. Toisaalta muutostyö voi parantaa esimerkiksi liikehuoneiston saavutettavuutta ja palvella siten sen työntekijöitä tai asiakkaita.

Esteettömyyttä parantavien muutosten toteuttaminen on luonnollisesti mahdollista myös taloyhtiön hankkeena. Mikäli muutos tosiasiaassa hyödyttää useampaa yhtiön osakkaista ja asukkaista, muutos voi olla perusteltua kattaa taloyhtiön varoin. Joskus myös viranomaislupaa vaativien hankkeiden yhteydessä yhtiö on veloitettu parantamaan esteettömyyttä. Silloin kun esteettömyyden parantaminen on vapaaehtoista, päätöksiä toimenpiteistä ei aina kuitenkaan saada tehtyä, jos enemmistö ei pidä muutoksia tarpeellisina. Siksi on ollut tarpeen sallia myös yksittäisille osakkeenomistajille muutosten tekeminen.

KIRJALLINEN ILMOITUS TALOYHTIÖLLE

Yhtiön tiloissa tehtävistä muutostöistä on aina ilmoitettava yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle samalla tavoin kuin huoneiston sisäpuolisistakin muutostöistä. Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti ennen töihin ryhtymistä, ja yhtiölle on annettava kohtuullinen aika muutoksen käsittelyyn. Muutostyöhön ei saa ryhtyä ennen kuin yhtiö on antanut luvan muutostyön aloittamiselle.

Tärkeä edellytys osakkeenomistajan muutostyöoikeudelle on se, että muutoksesta ei saa aiheutua kustannuksia eikä muuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. Haitta voi lain esitöiden mukaan ilmetä vaikkapa rakennuksen ulkonäön tai käytettävyyden heikentymisenä, mikä vaikuttaisi asuntojen arvoon.

Yhtiö tai toiset osakaat voivat asettaa ehtoja mahdollista haittaa aiheuttavalle esteettömyyttä parantavalle muutostyölle vastaavasti kuin huoneiston sisäpuolisellekin muutostyölle. Ehdot voivat koskea esimerkiksi muutoksena asennettavan laitteen ulkonäköä siten, että se aiheuttaisi mahdollisimman vähäistä ulkonäköhaittaa. Jos muutostyöstä aiheutuva haitta on kohtuuton eikä haittaa voida ehtoja asettamalla poistaa, muutostyö voidaan kieltää. ►►



» *Muutostyö tulee kirjata isännöitsijäntodistukseen, jotta kunnossapitovastuu olisi selvää myös huoneiston uudelle omistajalle.*»

Ota yhteyttä

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

Holdan asunto- ja kiinteistö-
osakeyhtiöihin liittyviä
toimeksiantoja. Lisäksi puoleeni
voi kääntyä erilaisissa
huoneenvuokra-asioita
koskevissa kysymyksissä.
Työskentelen Tampereen
toimistossamme.

OSAKASMUUTOKSEN KUSTANNUKSET JA KUNNOSSAPITOVASTUU

Lakimuutoksen tarkoittamia muutostöitä kohdellaan kustannus- ja kunnossapitovastuukysymysten osalta samalla tavalla kuin osakehuoneistossa tehtäviä muutostöitä. Muutoksen toteuttanut osakas vastaa muutoksen toteuttamisesta ja taloyhtiön mahdollisesta valvonnasta omalla kustannuksellaan. Lisäksi osakas vastaa muutostyön aiheuttamista kustannuksista, kuten käyttö-, huolto- ja kunnossapitokustannuksista sekä kustannuksista, jotka aiheutuvat tarpeettomaksi käyneen muutoksen poistamisesta.

Muutostyön tehnyt osakas vastaa myös niistä lisäkustannuksista, joita aiheutuu esimerkiksi taloyhtiön julkisivuremontin tai muun toimenpiteen yhteydessä, kun esteettömyyttä parantava osakasmuutos pitää poistaa ja asentaa uudelleen.

On tärkeää huomioida, että muutostyötä koskeva kunnossapitovastuu siirtyy osakkeiden luovutustilanteessa huoneiston uudelle osakkeenomistajalle. Jotta kunnossapitovastuu olisi selvää myös uudelle osak-

keenomistajalle, tulee muutostyötä koskevat tiedot viedä yhtiön kunnossapito- ja muutostyörekisteriin, ja tiedot muutostyöstä ja sitä koskevasta kunnossapitovastuusta kirjata huoneistosta annettavaan isännöitsijäntodistukseen. Vastuu on mahdollista kirjata myös yhtiöjärjestykseen.

Jos osakkeenomistaja laiminlyö vastuullaan olevan laitteen tai varusteen kunnossapidon ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle, yhtiö voi teettää tarvittavan kunnossapitotyön osakkaan kustannuksella.

MAHDOLLISIA HAASTEITA

Aika näyttää, kuinka yleisiksi osakkaiden esteettömyysmuutokset muodostuvat ja millaisia käytännön haasteita ne mahdollisesti aiheuttavat yhtiössä. Ongelmallisia tilanteita saattaa muodostua vaikkapa osakkaan asennuttaman tehokkaamman porrashuoneen valaistuksen kunnossapidosta käytännössä. Samoin esimerkiksi sisäänkäynnin eteen asennettu luiska, jonka kunnossapito on laiminlyöty, voi aiheuttaa vaaratilanteita ja vahinkoja.

Tästä voi seurata vastuukysymysten selvittelyä yhtiön ja kunnossapidosta vastaavan osakkeenomistajan välillä.

Laissa ei ole käsitelty sellaista tilannetta, jossa vaikkapa kahden tai useamman huoneiston osakkeenomistajat toteuttavat yhdessä esteettömyyttä parantavan muutoksen. Tässä tapauksessa osakkaiden kannattaa keskenään sopia keskinäisestä vastuustaan esimerkiksi jatkossa tarvittavien kunnossapitotöiden kustannusten jakamisesta. Mikäli asunto-osakeyhtiön kanssa ei ole tehty erillisiä sopimuksia, yhtiöllä lienee oikeus vaatia tarpeellisia kunnossapitotoimia tai näiden kustannuksia keneltä tahansa muutostyön teettäjäosakkaalta.

ASUMISEN KESTÄVYYTTÄ KOSKEVAT UUDISTUKSET

Samalla lakimuutoksella helpotettiin yhtiön päätöksentekoa tilanteissa, joissa yhtiökokouksessa päätetään asumisen kestävyyttä merkittävästi parantavan uudistuksen toteuttamisesta.

Kestävyyttä parantavilla hankkeilla tarkoitetaan etenkin ekologista kestävyyttä edistäviä hankkeita, mutta muutos voi edistää myös muulla tavalla asumisen kestävyyttä, kuten taloudellista ja sosiaalista kestävyyttä. Tyypillisimpiä taloyhtiössä toteutettavia kestävän kehityksen hankkeita ovat sähköautojen latausvalmiusmahdollisuus sekä erilaiset energiaan liittyvät ratkaisut, kuten aurinkopaneelien asennus.

Ennen lakimuutosta yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä voitiin päättää vain sellaisesta kaikkien osakkaiden rahoittamasta uudistuksesta, joka on jo yleistynyt tavanomaiseksi ratkaisuksi uudisrakentamisessa. Lainkohta siis sulki pois vasta yleistymässä olevat rakentamisratkaisut, joiden tavanomaistuminen on saattanut kestää vuosia. Lainmuutoksen myötä enemmistöpäätöksellä voidaan päättää kaikkien rahoittamasta asumisen kestävyyttä edistävästä uudistuksesta, joka on vasta yleistymässä uudisrakentamisessa. ●

Ota yhteyttä

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

Työssäni keskityn asunto- ja kiinteistö-
osakeyhtiöiden konsultaatioon ja
riitatilanteiden selvittämiseen.
Lisäksi erikoisosaamistani ovat huo-
neenvuokra-asiat. Yksityishenkilöitä
avustan mm. asunto- ja kiinteistö-
kauppoja koskevissa kysymyksissä
ja ongelmatilanteissa.



Mitä on huomioitava, kun taloyhtiössä päätetään sähköautojen latauspisteistä?

Sähköautojen latauspisteiden hankkiminen puhututtaa monessa taloyhtiössä. Mitä asioita on otettava huomioon latauspisteiden asentamisessa, kustannustenjaossa ja kunnossapidossa?

OVATKO AUTOPAIKAT YHTIÖN VAI OSAKKAAN HALLINNASSA?

Vastaus löytyy yhtiöjärjestyksestä: autopaikka on osakashallinnassa, jos tietyt osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan hallitsemaan autopaikkaa. Muutoin autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa.

KUKA MAKSA LATAUSINFRAA?

Latauspisteitä varten on ensin järjestettävä latausinfra. Toisinaan myös yhtiön sähköverkko ja sähköliittymä kaipaavat parannuksia. Asunto-osakeyhtiölain viimeisimmän muutoksen myötä päätöksenteko koskien sähköautojen latausinfraa on selkeytynyt: yhtiökokous voi enemmistöllä päättää kestävää asumista edistävästä uudistuksista sitä tahtia, kun uudistus yleistyy uudisrakentamisessa.

Koska latausinfra toteuttaminen ja mahdollinen sähkökapasiteetin lisääminen palvelevat koko yhtiötä, kustannetaan latausvalmiuden toteuttaminen kaikilta osakkailta perittävällä vastikkeella.

ASENNUS YHTIÖN HANKKEENA, OSAKSVÄHEMMISTÖN HANKKEENA VAI OSAKKAAN MUUTOSTYÖNÄ?

Yhtiön hanke: Kun autopaikat ovat taloyhtiön hallinnassa, tai kun kaikki osakeryhmät, jotka tuottavat oikeuden asuntojen tai liikehuoneistojen hallintaan, oikeuttavat myös autopaikan hallintaan, tehdään päätös yhtiökokouksessa enemmistöllä. Tällöin kulut jaetaan vastikeperusteisesti kaikille osakkaille. Jos latauspisteet asennetaan erillisinä osakkeina hallittaville autopaikoille tai kaikki osakeryhmät eivät oikeuta autopaikan hallintaan, vaaditaan päätökseen ns. tuplaenemmistö,

jolloin normaalin ääntenenemmistön lisäksi vaaditaan enemmistö niistä äänistä, joiden osakkeisiin uudistus kohdistuu. Tällöin vastiketta maksavat vain ne osakkaat, joiden osakkeisiin uudistus kohdistuu.

Osaksvähemmistön hanke: Jos latauspisteitä ei haluta asentaa kaikille autopaikoille, mutta asennus halutaan silti tehdä yhtiön toteuttamana, päätös vaatii yhtiökokouksessa määräenemmistön sekä niiden osakkaiden suostumukset, jotka maksavat vastiketta hankkeen kustannusten kattamiseksi. Yhdenvertaisuusperiaatteen takia myös hankkeesta ulkopuolelle jättäytyville osakkaille tulee antaa mahdollisuus liittyä järjestelmään myöhemmin. Siten jälkiliittymiselle on jo hanketta toteutettaessa syytä määritellä ehdot.

Osakkaan muutostyö voidaan toteuttaa sekä osakashallinnassa että yhtiön hallinnassa olevalle autopaikalle. Tällöin osakas tarvitsee taloyhtiön luvan asennukselle. Taloyhtiö voi myös tarvittaessa asettaa ehtoja asennukselle. Ensimmäistä muutostyölupaa annettaessa asiasta on syytä päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä, eli tehdä ns. periaatepäätös. Yhtiökokouksen määriteltyä muutostyön ehdot, voi hallitus jatkossa myöntää vastaaville muutostöille luvat. Yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla jokaisella samassa asemassa olevalla osakkaalla tulisi olla oikeus samoilla ehdoilla ja edellytyksillä asentaa latauspiste autopaikalleen. Etukäteen on huomioitava taloyhtiön sähköverkon kapasiteetti ja sen riittävyys, jos useammat osakkaista jossakin vaiheessa haluavat asentaa latauslaitteen autopaikalleen. Jos latauslaite asennetaan yhtiön hallinnassa olevalle paikalle, on otettava huomioon se, mitä tapahtuu, jos ja kun autopaikan vuokralainen vaihtuu: jääkö latauslaite paikalleen vai ei?

MITEN SÄHKÖNKULUTUKSEN KUSTANNUKSET JAETAAN?

Sähköauton lataamisen kuluttaman sähkön kustannukset on tärkeää ohjata ajoneuvon lataajan korvattaviksi, jotta latailu ei tapahdu muiden osakkaiden kustannuksella.

Sähkönkulutuksen korvaaminen voi perustua osakkaan ja yhtiön väliseen autopaikan vuokrasopimukseen tai yhtiöjärjestyksen määräykseen käyttökorvauksista (yhtiön hallinnassa olevat paikat) tai yhtiöjärjestyksessä määrättyyn latausvastikkeeseen (osakashallintaiset paikat).

Yhtiöjärjestykseen perustuvan käyttökorvauksen tai vastikkeen maksuvelvollisuuden etuna on, että se velvoittaa automaattisesti myös osakkeen mahdollisia uusia omistajia, kun taas sopimus sitoo ainoastaan sopimuksen osapuolia, jolloin sopimus on muistettava siirtää tai solmia uusi sopimus osakkaan tai vuokralaisen vaihtuessa.

KUKA VASTAA KUNNOSSAPIDOSTA?

Mikäli latauslaite toteutetaan osakkaan muutostyönä, vastaa osakas sen kunnossapidosta. Muissa tapauksissa kunnossapidosta vastaa lähtökohtaisesti taloyhtiö.

Jos kunnossapitovastuu halutaan siirtää osakkaalle, tulee tästä määrätä yhtiöjärjestyksessä. Kunnossapitovastuu voidaan myös jättää yhtiölle, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakas vastaa laitteen kunnossapidon kustannuksista. Siten kunnossapitovastuu ja kustannusvastuu on erotettava toisistaan ja yhtiöjärjestysmääräyksiä laadittaessa on oltava tarkkana, mitä määräyksellä tosiasialla haetaan.

Kunnossapidossa on huomioitava mittauslaitelainsäädäntö, jonka perusteella taloyhtiö on toiminnanharjoittaja, kun yhtiö käyttää sähkön mittaustulosta kustannusten jakamiseen. Tällöin yhtiö vastaa siitä, että sähkömittari toimii oikein ja siksi mittarin kunnossapito on aina syytä määrätä yhtiön vastuulle.

Jokainen taloyhtiö on erilainen ja sopivin toteutusvaihtoehto vaihtelee yhtiöittäin. Sähköautojen latauslaitteiden asennus kannattaa suunnitella huolella, pohtia päätöksentekomenettely etukäteen ja laatia tarvittavat sopimukset ja yhtiöjärjestyksimuutokset asiantuntijan avustuksella. ●

Ota yhteyttä

SAARA MANTERE
Lakimies, OTM
saara.mantere@kak-laki.fi

Holdan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin liittyviä kysymyksiä ja riita-asioita sekä asuin- ja liikehuoneistojen vuokraan liittyviä toimeksiantoja. Lisäksi palvelen yksityishenkilöitä asunto- ja kiinteistökauppoihin liittyvissä kysymyksissä ja ongelmatilanteissa. Puoleeni voi kääntyä myös rakentamista ja maankäyttöä koskevissa asioissa. Palvelen asiakkaitani suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi.

#case

Vakava ludeongelma johti oikeusriitaan taloyhtiön kunnossapitovastuusta

Luteiden hävittäminen edellytti asunnon rakenteiden purkamista betonipintaan asti. Huoneiston omistaja ja taloyhtiö eivät päässeet yhteisymmärrykseen siitä, mikä oli yhtiön ja mikä osakkaan vastuu asunnon ennallistamisesta. Käräjäoikeus hyväksyi osakkaan vaatimukset. Riita maksoi taloyhtiölle yli 77 000 euroa.

Kesällä 2018 isännöitsijä ilmoitti osakkaalle, että tämän omistamassa huoneistossa on todennäköinen ludeongelma.

Tästä käynnistyi tapahtumien ketju, joka päättyi keväällä 2023 käräjäoikeuden tuomioon.

Tapauksen tekivät erikoiseksi sen pitkä, viiden vuoden mittaiseksi venynyt aikajänne sekä ludeongelman poikkeuksellinen laajuus.

Aluksi asiat etenivät normaalisti. Luteiden havaitsemisen jälkeen taloyhtiö tilasi paikalle tuholaistorjuntayrityksen, joka rupesi suorittamaan torjunta-ainekäsittelyä.

Käsittelyjä jouduttiin tekemään useita kertoja. Torjuntayrityksen asiantuntija, jolla oli 20 vuoden kokemus ludetorjunnasta, totesi ongelman niin laajaksi, että luteiden hävittämiseksi oli välttämätöntä alkaa purkaa asunnon rakenteita.

”Tässä vaiheessa huoneistossa ei pystynyt enää jatkamaan asumista. Joutuimme sopimaan vuokralaisen kanssa vuokrasuhteen päättymisestä”, kertoo huoneiston omistavan Linol Oy:n toimitusjohtaja **Karl Halme**.

Kyseessä on pinta-alaltaan 59 neliön asunto 1920-luvulla rakennetussa kerrostalossa.

Rakenteet piti purkaa betonipintaan asti. Huoneistosta poistettiin kylpyhuoneen ja keittiötilan puiset rakenteet, keittiötilan kaapistot, makuutilan puinen koroke, koko huoneiston tammiparketti, lattian alusrakenne, sen alla olevat eristeet sekä kaikki katto- ja seinälevytykset.

Kylpyhuoneesta oli purettava kolme erillistä kaakeloitua putkikanaalia. Kylpyhuoneen kaakelointi oli jatkunut puisen katon yläpuolelle, joten luteet olivat voineet päästä ja piiloutua kaakeloinnin takana olleeseen ilmarakoon.

”Asunnosta purettiin kaikki. Ainoa, mikä jäi jäljelle oli betoni”, kuvailee Halme.

Purkutyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Lude- myrkytykset päättyivät huhtikuussa 2019. Asunnossa ei purkutöiden jäljiltä ollut keittiötä eikä kylpyhuonetta. Huoneisto ei ollut millään tavalla asumiskunnossa, eikä sitä voinut vuokrata.

TALOYHTIÖ EI RYHTYNYT KORJAUSTÖIHIN

Luteiden poistaminen rakenteista kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle. Yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluu myös huoneiston sisäosien ennallistamisen tuholaistorjuntatoimenpiteiden jälkeen.

Osakas oli vahingon laajuuden selvittyä ilmoittanut tekevänsä ennallistamisen yhteydessä myös omaa la-

”Asunnosta purettiin kaikki. Ainoa, mikä jäi jäljelle oli betoni.”

jempaa remonttia, jossa huoneiden sijaintia muutetaan sekä rakennetaan uusi suihkutila, erillinen wc ja kodinhoitohuone.

Osakas oli ilmoittanut kustantavansa itse kaikki ne muutostyöt, jotka ylittävät huoneiston perustasoon ennallistamisen.

Ongelmat alkoivat, kun taloyhtiö ei ryhtynyt korjaamaan omaa osuuttaan. Ludetorjunta oli aiheuttanut taloyhtiölle suuria kustannuksia, ja yhtiökokouksessa virisi ajatus kulujen vaatimisesta osakkaalta vahingonkorvauksena, vaikka tämä ei ollut toiminut millään muotoa huolimattomasti.

Oltiin keväällä 2020, ja myrkytysten päättymisestä oli kulunut vuosi.

”Siinä vaiheessa totesimme, että nyt on parempi kääntyä asianajotoimiston puoleen. Halusimme varmistaa, mitkä ovat oikeutemme tässä asiassa”, kertoo Halme.

OSAKAS NOSTI VELKOMUSKANTEEN

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva kirjoitti osakkaan puolesta lausunnon taloyhtiölle.

Lausunnosta - ja myöhemmistä huomautuksistaan - huolimatta yhtiö ei ryhtynyt tekemään sille kuuluvia korjauksia.

Saadakseen huoneiston asumiskuntoon osakas teetti lopulta korjaustyöt omalla kustannuksellaan ja vaati taloyhtiötä korvaamaan yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvat työt.

Taloyhtiön mukaan osakkaan kanssa oli syntynyt sopimus siitä, että yhtiö korjaa asunnon ”pintavalmiiksi”. Tästä työstä yhtiö maksoi 13 700 euroa, mikä oli vain kolmannes huoneiston asumiskuntoon saattamisen kustannuksesta. Taloyhtiön mukaan sen ei tarvinnut vastata niiden tilojen ennallistamisesta, jotka osakas olisi joka tapauksessa remontoanut.

Kun oltiin loppusyksyssä 2021, eikä taloyhtiö ollut halukas sopimaan asiaa, osakas nosti taloyhtiötä vastaan velkomuskanteen. Riita eteni käräjäoikeuteen.

KUNNOSSAPITOVASTUUN RAKENTEISTA ON TALOYHTIÖLLÄ

Riita-asiaa hoiti asianajaja **Jaana Sallmén**.

”Meille tilanne näyttäytyi selvänä. Taloyhtiön pitää kantaa kunnossapitovastuunsa ja maksaa vaaditut perustasoon saattamisen korjauskustannukset”, Sallmén sanoo. ►►►



Seinälude

”Se, mikä tästä riidasta teki työlään, olivat taloyhtiön lukuisat väitteet, miksi yhtiö ei olisi ollut velvollinen maksamaan vaadittua korjauskustannusten määrää. Taloyhtiö muun muassa väitti, että kun osakas oli teettänyt yhtiölle kuuluvan korjaamisen yhteydessä muutostöitä, niin yhtiön vastuu olisi näiden muutostöiden takia ollut jotenkin vähäisempi.”

”Tällaista vaikutusmekanismia ei ole olemassa, vaan asunto-osakeyhtiölain esitöissäkin todetaan, että taloyhtiö pintojen ennallistamisvastuu perustasoon on kustannusvastuuta, eikä rakennusteknisellä toteutusvaihtoehdolla ole merkitystä”, Sallmén muistuttaa.

Sallmén uskoo, että toinenkin seikka vaikutti siihen, miksi taloyhtiö vastusti niin voimakkaasti korjausten maksamista.

”Taloyhtiöissä suhtaudutaan usein yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvaan korjaustarpeeseen eri tavalla riippuen siitä, onko kyseessä sijoittajaosakkaan vai yhtiössä itse asuvan osakkaan huoneisto. On tavallista ajatella, että kun sijoittajaosakkaan asunnon rakenteissa on vikaa, olisi osakkaan itsensä kannettava isompi vastuu, kun taas taloyhtiön olisi jotenkin oikeudenmukaisempaa korjata asuvan osakkaan asuntoa. Laki ei kuitenkaan tee mitään eroa tilanteiden välillä. Yhtiön on pidettävä kunnossa rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät sekä ennallistettava korjausten takia rikkoutuvat perustason pinnoitteet. Oli kyseessä sijoittajaosakas tai asuva osakas, he ovat kaikki osakkeenomistajia yhtiössä.”

KÄRÄJÄOIKEUS HYVÄKSYI OSAKKAAN VAATIMUKSET
Riitaiset seikat jäivät käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Olivatko siis korvattavaksi vaaditut työt kuuluneet yhtiön kunnossapitovastuun piiriin? Olivatko osakas ja yhtiö sopineet keskenään siitä, miten yhtiön kunnossapitovastuu huoneiston sisäosien korjaamisesta toteutetaan ludetorjuntatoimenpiteiden jälkeen? Oliko osakkaalle aiheutunut työn tekemättä jättämisestä vähäistä suurempaa haittaa ja oliko osakkaan vaatiman korvauksen määrä kohtuullinen?

Tuomio saatiin toukokuussa 2023.

Käräjäoikeus totesi, että mitään taloyhtiön väittämää sopimusta ei ollut ja että osakkaan teettämä muutostyö ei ole poistanut asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuta. Yhtiölle kuulunutta ennallistettavaa olivat luteiden poiston vuoksi vahingoittuneet asunnon seinä- ja lattiapinnat tarvittavine sähkötoineen, keittokomero peruskaapistoineen sekä kylpyhuone perusvesikalusteineen.

Oikeuden mukaan yhtiön oli vesieristettävä ja laatoitettava myös kylpyhuoneen seinä- ja lattiapinnat

kauttaaltaan, koska pinnat ja myös vedeneriste olivat vahingoittuneet välttämättömien ludepurkujen vuoksi.

Käräjäoikeus velvoitti taloyhtiön korvaamaan osakkaalle edellä mainittujen toimenpiteiden yhteismäärän eli yhteensä 26 844 euroa korkoineen.

Lisäksi taloyhtiö joutui maksamaan osakkaan oikeudenkäyntikulut korkoineen sekä omat oikeudenkäyntikulunsa.

Kaiken kaikkiaan riita asunnon ennallistamisesta maksoi taloyhtiölle noin 77 000 euroa.

TIETOISUUTTA LUDETORJUNNASTA LISÄTTÄVÄ

Nyt asunto on ennallistettu, ja usean vuoden jälkeen siellä asutaan taas. Takana on pitkä prosessi, jossa Halmeen mukaan ratkaisevaa on ollut asianajajalta saatu tuki.

”Tällaisessa tapauksessa asianajotoimistolta tarvitaan toimialaosaamista ja kokemusta, mutta ennen kaikkea korostuu sen henkilön merkitys, joka työtä faktisesti tekee. Jaana Sallmén todisti omalla työllään, että näkemyksemme oli oikea. Hän neuvoi meitä, jaksoi puurtaa yksityiskohdat läpi ja sai kaikki vastapuolen väittämät oioittua. Oikeudessa hänen esityksensä oli selkeä ja johdonmukainen. Hänen avustuksellaan saimme lopputuloksen sellaiseksi, kuin olimme toivoneet.”

Halme suhtautuu päättyneeseen tapaukseen kuitenkin ristiriitaisesti.

”Lähdimme 27 tuhannen euron riitaan, ja saimme yhteisesti aikaan tuplasti suuremmat oikeudenkäyntikulut. Oikeusriita päättyi meidän voittoon, mutta silti taloyhtiön osakkaana osallistumme vastapuolen kulujen maksamiseen yhtiövastikkeen muodossa. Päälle voi laskea vielä kolmen vuoden ajalta menetetyt vuokratulot sekä tietenkin ajan, jota prosessi on kaikilta osapuolilta vienyt.”

Miten tällaisen riidan voisi sitten jatkossa välttää?

”On lisättävä tietoisuutta ludeongelmasta. Luteita ei uskalleta myöntää olevan, mutta luteiden torjuntatarve on paljon yleisempää, kuin mitä ajattelemme.”

Halme peräänkuuluttaa asian nostamista esille.

”Toivon, että näistä asioista kirjoitetaan. Yleisön silmissä ludeongelma heikentää talon kiinnostavuutta ja voi vaikuttaa arvoon ja mielikuviin. Isännöitsijöille ja hallituksille voisi järjestää koulutusta, minkä kautta taloyhtiöihin syntyisi selkeitä rutiineja. Sillä tavalla voisi välttyä myös turhilta oikeudenkäynneiltä”, Halme sanoo. ●

” Oli kyseessä sijoittajaosakas tai yhtiössä asuva osakas, he ovat kaikki osakkeenomistajia taloyhtiössä.”



Ota yhteyttä

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

Olen erikoistunut asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöasioihin, isännöintiyhtyritysten konsultointiin, asunto- ja kiinteistökauppaan sekä kiinteistönvälitykseen.



Hiiri

Kutsumattomat pienjyrsijät ja tuholaiset asumisen ongelmana

Asunnoissa voi esiintyä monenlaisia tuholaislajeja. Ne ovat inhottavia asuinkumppaneita ja voivat aiheuttaa vaurioita taloyhtiön rakennukselle. Kuka vastaa tuholaiden hävittämisestä ja mitkä ovat asukkaan oikeudet, jos asunnosta löytyy hyönteisiä?

Asunnoissa esiintyvät tuholaiset ja hyönteiset ovat yleensä vaarattomia, mutta sitäkin kiusallisempia. Tuholaiset voivat aiheuttaa asukkaalle mielipahan lisäksi myös aineellista haittaa: kodin tekstiilit saattavat vaurioitua tai hygieniataso vaarantua.

TEKSTIILITUHOLAISET

Yleisimpiä tekstiilituholaisia ovat vaate- ja turkiskoi, vyöturkiskuoriainen, pilkkuturkiskuoriainen ja vyöih-rakuoriainen. Pikkutuholaiset ovat harmillinen vaiva asukkaalle, mutta yleensä vaarattomia kiinteistölle. Osa tekstiilituholaisista on luonnonvaraisia, ja lisäksi niitä saattaa elää iäkkäämpien kiinteistöjen eristemateriaaleissa. Ne ovat usein hyönteisiä, joiden toukat käyttävät ravintonaan villaa, höyheniä ja turkiksia.

Tekstiilituholaisia kulkeutuu asuntoihin usein kalusteiden ja tekstiilien mukana, mutta turkiskuariaiset leviävät kerrostaloasunnosta toiseen myös ilmanvaihtokanavia pitkin. Käytettynä hankitut vaatteet ja kalusteet kannattaa pestä tai käsitellä torjunta-aineella, jos epäillään, että niissä voi olla tuholaisia.

Asukkaan tulee hävittää tekstiili- ja turkistuholaiset asunnostaan lähtökohtaisesti itse. Asiantuntijan tekemän arvioinnin pohjalta taloyhtiön hallitus voi kuitenkin päättää tuholaiden hävittämisestä koko taloyhtiöstä samaan aikaan.

ELINTARVIKETUHOLAISET

Yleisimpiä elintarviketuholaisia ovat jauhokoisa, riisi-härö ja hinkalokuoriainen. Elintarviketuholaisia saattaa löytyä esimerkiksi mausteista, jauhoista, riisistä, pähkinöistä ja muista kuivista elintarvikkeista. Jotta tuholaisista päästään eroon, niiden saastuttamat elintarvikkeet tulee heittää pois ja säilytyskaapit siivota huolellisesti. Asukas huolehtii tästä itse.

SOKERITOUKAT

Sokeritoukat ovat reilun sentin mittaisia, tyypillisesti öisin liikkuvia, vikkeliä hyönteisiä. Niitä esiintyy erityisesti viemäreiden läheisyydessä asunnon kosteissa tiloissa, kuten keittiössä, kylpyhuoneessa ja vessassa. Sokeritoukien torjumiseksi on tärkeää pitää kosteat tilat mahdol-

lisimman kuivana ja tuulettaa kylpyhuone suihkussa käymisen jälkeen.

Yleensä soke-ritoukista ei aiheudu asukkaalle haittaa, mutta niiden erittäin runsas esiintyminen saattaa joskus viitata rakennuksen kosteusvaurioon. Sokeritoukkia on vain harvoin aiheellista hävittää asunnosta, mutta tällöin hävittämisestä vastaa osakas omalla kustannuksellaan. Yhtiö voi myös tarvittaessa arvioida sokeritoukkien aiheuttaman haitan merkittävyyttä ja taloyhtiön hallitus päättää jatkotoimenpiteistä.

TORAKAT

Joskus valitettavasti asuinrakennuksissa on myös torakoita. Suomessa yleisin torakkalaji on saksantorakka eli russakka, ja lisäksi tavataan myös ruotsin-, amerikan- ja australiantorakoita sekä luonnonvaraisena lapin- ja metsätorakoita. Torakoita esiintyy eniten pääkaupunkiseudun kerrostaloasunnoissa, jonne ne kulkeutuvat tavallisesti ulkomaanmatkan tuliaisena tai naapurin tervehdyksenä. Lisääntynyt tuonti- ja vientitavaroiden käyttö tarjoaa entistä paremmat edellytykset torakoiden leviämiseksi kerrostaloasunnoissa.

Torakat ovat luonteeltaan sosiaalisia, joten ne muodostavat usein yhteisöjä kiinteistöihin, erityisesti asuntojen keittiöihin ja saniteettitiloihin. Torakat liikkuvat yleensä yöaikaan, joten niitä voi olla hankala havaita. Torakat syövät melkein mitä tahansa eloperäistä ravintoa, ja niillä on taipumus levittää erilaisia infektio-tauteja, kuten a-hepatiittia ja salmonellaa. Tautiriskin takia torakat onkin yleensä syytä hävittää kiinteistöstä. Sen sijaan, että ne hävitettäisiin vain yksittäisen osakkaan asunnosta, operaatioon on usein tarpeen ryhtyä hallituksen päätöksellä koko taloyhtiössä.

LUTEET

Petiötökät eli seinäluteet ovat verta imeviä, ruskeita, pahanhajuisia hyönteisiä. Luteet ovat levinneet ihmisten aktiivisen matkustamisen myötä ja ovat yleisimpiä tiloissa, joissa yöpyy väliaikaisesti paljon ihmisiä. Toisaalta luteet saattavat päätyä yksityisasuntoon myös ulkomaanmatkalta.

Sänkyjen ohella seinäluteet viihtyvät koirien, kissojen, kanien ja lintujen kaltaisten kotieläinten kopeissa ja pesissä, sillä ne imevät verta myös lemmikeistä. Hyvä hygienia, lomavaatteiden pesu yli 60-asteisella vedellä ja

hotellien yleisten vaatekaappien käytön välttäminen auttavat torjumaan luteita.

HIIRET JA ROTAT

Hiiret ja rotat voivat muodostua kiinteistöille todelliseksi vaivaksi, sillä ne jyrsivät rakenteita, jättävät jälkeensä ulosteita, mylläävät eristeissä ja nakertavat sähkökaapeleita. Hiiret viihtyvät ihmisten seurassa kuivissa tiloissa, mutta ne ovat myös taitavia kiipeilijöitä. Hiiren mentävät reiät on hyvä tukkia verkolla ja pensaikot pitää siistinä. Pihalle pudonneet omenat ja muut herkkupalat voivat myös houkuttaa hiiriä piha-alueelle. Hiirien hävittämisestä kiinteistöstä päättää taloyhtiön hallitus.

Vastuu tuholaiden hävittämisestä asunto-osakeyhtiöissä

Jos tuholaiset tai pienjyrsijät tulevat kiinteistön rakenteista tai liikkuvat ja lisääntyvät rakenteissa, tuholaiden hävittäminen kuuluu lähtökohtaisesti taloyhtiön kunnossapitovastuulle. Asunto-osakeyhtiölain 4. luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön tulee pitää kunnossa asuntojen rakenteet ja eristeet.

Vaikka kunnossapitovastuu olisi taloyhtiöllä, täytyy kuitenkin muistaa, että toimenpiteisiin ryhtymiselle pitää olla jokin peruste. Yleisin syy on, että tuholaiset aiheuttavat taloyhtiön rakennuksille jonkinlaista vahinkoa tai ovat terveydelle vaarallisia.

Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa tiloissa ilmenneiden tuholaisongelmien poistaminen kuuluu taloyhtiölle. Silloin kun ongelma on asukkaan aikaansaama, voi taloyhtiöllä olla oikeus periä torjuntakustannukset asukkaalta vahingonkorvauksena.

Yhtiön vastuulle ei kuitenkaan kuulu asunnon irtaimistolle aiheutunut vahinko. Yhtiö on asunto-osakeyhtiölain mukaan velvollinen kunnossapitovelvollisuutensa nojalla palauttamaan asunnon niin kutsutulle alkuperäiselle perustasolle. ►►

Sokeritoukka

Jauhokoiso



Rotta

” Usein tuholaisten hävittäminen edellyttää yksittäisen asunnon sijaan koko kiinteistön myrkyttämistä.”

Jos osakas on parantanut asunnon perustasoa esimerkiksi asentamalla laminaattilattian tilalle parketin, on yhtiöllä velvollisuus palauttaa asunnon kunto ainoastaan perustasolle. Jos osakas edelleen haluaa parketin asennettavaksi, tulee hänen maksaa perustasoisen pinnoitteen ja parketin välinen kustannuserotus.

Usein tuholaisten tehokas hävittäminen edellyttää yksittäisen asunnon sijaan koko kiinteistön myrkyttämistä. Tällöin asian hoitaa yleensä taloyhtiön valitsema isännöintiyritys, joka kilpailuttaa ja hankkii paikalle ammattimaisen tuholaistorjujan.

OSAKKAALLA EI OIKEUTTA VASTIKKEENALENNUKSEEN

Osakkaalla ei ole oikeutta vastikkeenalennukseen, vaikka asumisolosuhteet heikentyisivät tuholais- tai pienjyrsijäongelman vuoksi. Jos yksittäinen asunto on tuholaisongelman takia kokonaan asuin- ja vuokrausvoton, osakas on oikeutettu saamaan alennusta vastikkeesta. Alennus määräytyy sen mukaan, kuinka paljon yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät. Käytännössä osakas saa vähennystä yleensä ainoastaan vesimaksusta.

Vastuu tuholaisten hävittämisestä vuokra-asunnoissa

Vuokra-asunnon kunnossapito kuuluu lähtökohtaisesti vuokranantajalle, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu. Näin ollen asunnon kunnossapito sekä tuholais- torjunta ja myrkyttäminen kuuluvat myös vuokranantajan vastuulle.

Vuokranantajan tulee korvata tuholaisten tai jyrsijöiden aiheuttamat vahingot vuokra-asunnossa. Käytännössä vuokranantaja huolehtii tuholaisten hävittämisestä kunnossapitovastuulleen kuuluvissa tiloissa esimerkiksi myrkyttämällä ja palauttaa asunnon vuokrasopimuksen mukaiselle tasolle. Vuokralainen huolehtii kuitenkin itse irtaimistostaan.

VUOKRALAISELLA ILMOITUSVELVOLLISUUS

Vuokralaisella on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 24§:n mukaan ilmoitusvelvollisuus asunnon vahingoittumisesta tai vuokralaisen havaitsemista muista puutteista, joista vuokranantaja on vastuussa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa vahingosta vuokranantajalle heti, jos se on tarpeen vahingon rajoittamiseksi. Vaikka tuholaisista ei aiheutuisikaan välitöntä vahinkoa, tulee vuokralaisen silti olla ilman aiheetonta viivytystä yhteydessä vuokranantajaan.

OIKEUS VUOKRANALENNUKSEEN

Jos vuokra-asunnon kunto on puutteellinen merkittävän tuholais- tai pienjyrsijäongelman vuoksi, saattaa vuokralainen olla oikeutettu vuokranalennukseen. Vuokranalennus on voimassa ongelman poistamiseen saakka. Oikeus vuokranalennukseen alkaa kuitenkin vasta, kun vuokralainen on täyttänyt ilmoitusvelvollisuutensa.

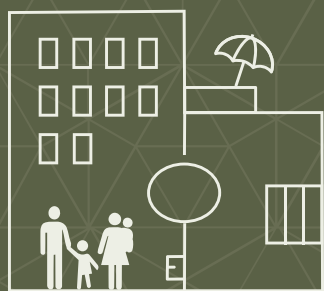
Vuokranalennuksen edellytykset voivat täytyä, jos esimerkiksi kylpyhuoneen käyttö vaikeutuu torakkaongelman seurauksena. Sokeritoukan kaltaiset hyönteiset, jotka eivät aiheuta selvää asumishaittaa, eivät kuitenkaan lähtökohtaisesti oikeuta vuokranalennukseen. ●

Ota yhteyttä

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

Hoidan asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöiden riita-asioita ja konsultoin erilaisissa kysymyksissä ja ongelmatilanteissa. Erityisosaimistani ovat huoneenvuokra- ja isännöintiasiat sekä sopimusjuridilika. Olen kirjoittanut useita julkaisuja ja koulutan kentällä laajasti. Palvelen asiakkaitani suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi.

Asuminen



Miten taloyhtiö voi puuttua asunnon lyhytaikaiseen vuokraamiseen hallintaanoton kautta?



Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole omia säännöksiä lyhytaikaiseen vuokraukseen puuttumiseen hallintaanoton kautta, vaan asiaa arvioidaan yleisten hallintaanottooperusteiden mukaan. Parhaiten näistä soveltuvat häiritsevän elämän viettäminen tai huoneiston käyttäminen oleellisesti vastoin käyttötarkoitusta.

Viime vuosina on yleistynyt asunnon lyhytaikainen vuokraaminen Airbnb:n tai jonkun muun alustapalvelun kautta. Lyhytaikainen vuokraus voi olla täysin ammat-
timaista ja jatkuvaa, mutta se voi myös olla hyvinkin pienimuotoista ja satunnaista.

Asunnon lyhytaikainen vuokraaminen ja etenkin sen vaikutukset taloyhtiöön ja sen asukkaisiin ovat monitahoinen ilmiö, joten asian arvioiminen esimerkiksi huoneiston hallintaanoton näkökulmasta ei ole yksinkertaista ja yksiselitteistä.

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole omia säännöksiä lyhytaikaisen vuokraukseen tai siihen puuttumiseen liittyen, vaan asiaa arvioidaan yleisten huoneiston hallintaanottoa koskevien säännösten perusteella. Näin ollen lyhytaikaisessakin vuokrauskäytössä olevan huoneiston hallintaanottaminen edellyttää aina esimerkiksi varoituksen antamista.

Asunto-osakeyhtiölain hallintaanottooperusteista lyhytaikaiseen vuokraamiseen soveltuvat lähinnä häiritsevän elämän viettäminen tai huoneiston käyttäminen oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta.

Näyttötaakka hallintaanottooperusteiden olemassaolosta on taloyhtiöllä, eli sen on kyettävä yksilöimään ja osoittamaan esimerkiksi väittämänsä järjestyshäiriöt. Huoneistoa ei saa kuitenkaan ottaa hallintaan, mikäli rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Huoneiston hallintaanotto siten edellyttää aina, että rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys, joka edellyttää tilannekohtaista arvioita.

Oikeuskäytäntöä lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olevan huoneiston hallintaanotosta ei tietääksemme ole.

HÄIRITSEVÄN ELÄMÄN VIETTÄMINEN

Häiritsevän elämän osalta asiaa arvioidaan mielestämme aivan samoilla kriteereillä kuin tavanomaisessa vuokrauskäytössä olevan tai osakkaan omassa käytössä olevan asunnon osalta. On nimittäin vaikea nähdä perusteita sille, että häiritsevältä eläältä edellytettävä ”kynnys” olisi sen matalampi tai korkeampi lyhytaikaisessa vuokrauksessa olevan asunnon kohdalla, koska itsessään tietyn yksittäisen häiriön haitalliset vaikutukset

taloyhtiön muiden asukkaiden asumisviihtyvyyteen ovat samanlaiset, aiheuttipa häiriön omistaja-asukas tai Airbnb-vuokralainen.

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että ennen huoneiston hallintaanottoa asiasta annetaan varoitus. Mikäli tilanne ei korjaudu varoituksella, voidaan edetä hallintaanottoon. Jäljempänä varoituksen ja yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen tiedoksi antamisesta todettu soveltuu myös tilanteeseen, jossa varoituksen perusteena on huoneiston käyttäminen oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta.

Varoitus on annettava tiedoksi niin huoneiston osakkeenomistajalle kuin mahdolliselle vuokralaiselle. Lyhytaikaisen vuokrauksen osalta ongelmana on, että taloyhtiöllä ei välttämättä ole mitään tietoja järjestyshäiriötä aiheuttaneesta lyhytaikaisesta vuokralaisesta ja/tai tämä on saattanut poistua huoneistosta – ja kenties myös maasta – heti seuraavana päivänä.

On tulkinnanvaraista, tarkoitetaanko asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 pykälässä vuokralaisella myös sellaista henkilöä, joka majoittuu huoneistoon korkeintaan muutaman päivän ajaksi. Tältä osin olisi hyvä saada oikeuskäytäntöä tai täsmentää lakia. Mielestämme on vaikea nähdä perusteita sille, miksi asuntoon muutamaksi päiväksi majoittuvan henkilön todisteellinen varoittaminen asetettaisiin huoneiston hallintaanoton edellytykseksi, kun mietitään muun muassa varoituksen tarkoitusta ja erityisesti sitä, että varoituksen antamisen ajankohtana häiriötä aiheuttaneen tahon (lyhytaikainen) vuokrasopimus on tavallisesti jo päättynyt.

Osakkeenomistajalle varoitus on tietysti aina annettava, ja vaikka varoitusta ei täytyisikään antaa häiriön aiheuttaneelle lyhytaikaiselle vuokralaiselle, tulee taloyhtiön luonnollisesti kyetä näyttämään itse järjestyshäiriön tapahtuminen. Taloyhtiön on syytä aina pyrkiä selvittämään järjestyshäiriötä aiheuttanut lyhytaikainen vuokralainen ja antaa tälle tiedoksi varoitus, vaikka tämä ei enää (koskaan myöhemminkään) huoneistossa majoitu. ►►►



Ota yhteyttä

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

Hoidan asunto- ja kiinteistöosake-yhtiöihin sekä asunto- ja kiinteistö-kauppoihin liittyviä asioita. Tämän lisäksi puoleeni voi kääntyä esimerkiksi rakentamiseen sekä asuin- ja liikehuoneistojen vuokraukseen liittyvissä kysymyksissä.

Mikäli taloyhtiö ei selvityksistä huolimatta saa tietoja vuokralaisen henkilöllisyydestä, tulee varoitus antaa tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan.

Mikäli järjestyshäiriöt jatkuvat varoituksen antamisen jälkeen uusien lyhytaikaisten vuokralaisten toimesta, on taloyhtiöllä perusteet huoneiston hallintaanottamiselle, eli jokaista uutta lyhytaikaista vuokralaista ei nähdäksemme tarvitse varoittaa erikseen. Muussa tapauksessa taloyhtiö joutuisi varoitusten kierteseen, eikä hallintaanotto olisi välttämättä lainkaan mahdollinen vuokralaisten vaihtuessa koko ajan.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 4 pykälä edellyttää, että yhtiökokouksen hallintaanottopäätös annetaan osakkeenomistajalle ja vuokralaiselle tiedoksi samalla tavalla kuin on säädetty varoituksen tiedoksiannosta. Hallintaanottopäätöksen tiedoksiantoon liittyen viittaamme edellä varoituksen osalta todettuihin näkökohtiin ja ongelmiin. Yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon osalta on huomioitava erityisesti se, että se on annettava tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

HUONEISTON KÄYTTÄMINEN OLEELLISESTI VASTOIN KÄYTTÖTARKOITUSTA

Mikäli huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on asuinhuoneisto, on huoneiston käyttäminen majoitus- ja ravitsemistoinnasta annetussa laissa (308/2006) tarkoitettuun majoitustoimintaan kiellettyä.

Asumiskäytön ja majoitustoiminnan välinen rajanveto ei ole yksiselitteinen, vaan asiaa on arvioitava tapauskohtaisesti.

Osa kaupungeista on laatinut ohjeita asian arvioimiseen. Kaupungit arvioivat asiaa etenkin rakennusvalvonnan eli huoneiston rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen ja alueen kaavoituksen näkökulmasta, mutta kriteerejä voi hyvin hyödyntää tulkinta-apuna arvioitaessa huoneiston käyttötarkoitusta asunto-osakeyhtiölain säännösten ja yhtiöjärjestyksen määräysten näkökulmasta.

Tiedossamme ei ole oikeustapauksia, joissa yleinen tuomioistuin olisi arvioinut lyhytaikaista vuokrausta/majoitusta asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen näkökulmasta. Sen sijaan hallinto-oikeuksissa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa on ollut arvioitavana se, onko huoneistojen lyhytaikaisessa vuokraamisessa/majoitustoiminnassa ollut kyse majoitustoiminnasta vai ei. Näissä tapauksissa tarkastelu on kohdistunut siihen, onko huoneisto tai rakennus ollut rakennusluvan vastaisessa käytössä tai onko huoneistossa tai rakennuksessa harjoitettu toiminta ollut kaavamääräysten vastaista.

Korkein hallinto-oikeus on ratkaisuihissaan **KHO:2021:76** on päätenyt siihen, että huoneistojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa on ollut kysymys ”majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta” perustellen asiaa muun muassa seuraavasti:

”Kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoinnassa on ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu

” *Taloyhtiön on syytä selvittää järjestyshäiriötä aiheuttanut lyhytaikainen vuokralainen ja antaa tälle tiedoksi varoitus, vaikka tämä ei enää huoneistossa majoitu.”*

selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamisessa huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ole tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se on ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa.”

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu on perusteltu ja sitä voi hyödyntää tulkinta-apuna myös arvioitaessa sitä, onko asuinhuoneistossa harjoitettava lyhytaikainen vuokraus yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen vastaista vai ei.

Keskeistä on harjoitettavan toiminnan laajuus ja sen vaikutukset, joten asuinhuoneiston satunnainen lyhytaikainen vuokraus ei voine olla käyttötarkoituksen vastaista, tai ainakaan se ei voi aiheuttaa vähäistä suurempaa haittaa. ●

Ota yhteyttä

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

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



#case

Häiritsevään elämään löytyi hallintaanottoa parempi ratkaisu

Osakas vuokrasi huoneistojaan vaihtuville vuokralaisille, jotka viettivät häiritsevää elämää. Taloyhtiö teki päätöksen asuntojen hallintaanotosta, jota vastaan osakas nosti moitekanteen. Jouduttiin kärkeä oikeuteen pohtimaan, olivatko hallintaanoton edellytykset täyttyneet vai ei. Lopulta asia sovittiin siten, että huoneistoille etsittiin uudet omistajat ja neuvoteltiin osakkaan kanssa huoneistojen kaupasta. Sovinto toi ongelmaan pysyvän ratkaisun.

”Taloyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa enintään kolmeksi vuodeksi. Mitä tapahtuu sen jälkeen?”

Meteliä huoneistoista. Ulko-ovi rikottu. Postiluukku irrotettu. Sähköä otettu porraskäytävästä. Vartiointiliike tekee kierroksia päivällä ja yöllä.

Kouvolaissa kerrostaloyhtiössä vaihtuvien vuokralaisten häiriöt aiheuttivat yhtiölle ja sen asukkaille toistuvaa haittaa ja kustannuksia usean vuoden aikana.

Taloyhtiö antoi osakkaalle häiritsevistä elämästä varoituksen. Varoituksen perusteena oli huoneistojen huono hoito sekä järjestyksen ja terveystieteiden sekä -sääntöjen rikkominen. Varoituksen mukaan yhtiöllä oli mahdollisuus ottaa huoneistot hallintaan, jos tilanne ei välittömästi korjaannu.

Varoituksesta huolimatta häiriöt jatkuivat. Yhtiökokous teki päätöksen huoneistojen hallintaanottamisesta.

Osakkaan mielestä hallintaanotolle ei ollut riittäviä perusteita ja hän nosti hallintaanottoa koskevan moitekanteen.

Tässä vaiheessa taloyhtiö kääntyi Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervan puoleen.

VÄHÄINEN VAI SITÄ SUUREMPI MERKITYS?

Asianajaja **Joel Sariola** alkoi hoitaa asiaa. Hän kuvailee alkuasetelmaa näin:

”Kun huoneistossa vietetään häiritsevää elämää, on taloyhtiöllä käytössään yksi pakkokeino, hallintaanotto. Osakas puolestaan voi vastustaa hallintaanottoa nostamalla moitekanteen. Jos taloyhtiö kokee häiriön valtavaksi, ja vastapuoli on eri mieltä, niin kyllä siinä helposti käräjillä ollaan”, Sariola sanoo.

Tässä tapauksessa useat riitaiset seikat johtivat asian etenemiseen käräjäoikeudessa.

Oliko väitetyillä rikkomuksilla ollut vähäinen vai vähäistä suurempi merkitys? Oliko taloyhtiö hallintaanottopäätöksen tehdessään menettänyt asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ja oliko yhtiöllä ollut lailliset perusteet

ottaa osakehuoneistot hallintaansa? Tuliko yhtiökokouksen julistaa päätös pätemättömäksi?

”Selvitimme tapauksen faktat ja oikeudelliset perusteet ja teimme tähän liittyvät kirjelmät. Olimme valmiita menemään pääkäsitteilyyn”, Sariola sanoo.

NÄYTTÖTAAKKA ON TALOYHTIÖLLÄ

Hallintaanottoprosessissa taloyhtiöllä on näyttövelvollisuus huoneistossa vietetystä häiritsevistä elämästä. Kouvolaissa tapauksessa auttoivat vartiointiliikkeen raportit ja asukkaiden ottamat kuvat.

Lopputulosta ei kuitenkaan koskaan voi ennustaa.

”Näyttökysymyksissä on aina omat riskinsä. Oikeudessa kuullaan todistajia, jotka kertovat, milloin ja minkälaisista häiriöistä on ilmennyt, mutta jos he joutuvat todistamaan usean vuoden takaisia tapahtumia, niin kuinka tarkasti ja selkeäsanaisesti tapahtumia pystyy enää yksilöimään”, Sariola sanoo.

Samalla nousi esiin toinen huoli. Vaikka taloyhtiö olisi voittanut riidan, niin voittokaan ei olisi ratkaissut tilannetta pysyvästi. Taloyhtiö voisi ottaa huoneiston hallintaansa enintään kolmeksi vuodeksi. Mitä tapahtuisi sen jälkeen?

”Huoneiston omistaja pysyy samana hallintaanoton jälkeenkin. Jos järjestyshäiriöt palaavat kolmen vuoden kuluttua, taloyhtiö voi joutua täsmälleen samaan tilanteeseen uudelleen”, sanoo kohteen isännöitsijä **Vesa Tamminen** Kouvolaan Kiinteistötiimi Oy:stä.

”Jos joudumme taas antamaan hallintaanottovaroitukset ja tekemään uuden hallintaanottopäätöksen, meillä voi taas olla uusi riita käsillä. Kuka isännöinnissä tai hallituksessa jaksaisi aloittaa samaa rumbaa uudelleen?”

Alettiin miettiä vaihtoehtoa, joka ratkaisisi ongelman pysyvästi. ►►►



” Kannattaa pohtia, löytyisikö erimielisyyteen ratkaisu riidan ulkopuolelta.”

JÄRKEVÄ SOVINTOSOPIMUS

Myös käräjäoikeus kannusti osapuolia neuvottelemaan sovinnon mahdollisuudesta. Ennen valmisteluistuntoa taloyhtiöllä oli mietittynä ehdotus.

”Valmisteluistunnossa pääsimme puhumaan vastapuolen ja hänen asiamiehensä kanssa kasvotusten. Vastapuoli oli valmis ratkaisuun, jossa lähdettiin etsimään huoneistoille ulkopuolista ostajaa, jolle vastapuoli voisi myydä osakkeet”, kertoo Joel Sariola.

Tästä alkoi sovintotyö. Ulkopuoliset ostajat löytyivät, asuntokaupat saatiin tehtyä ja riita loppui siihen.

Osapuolet luopuivat vaatimuksistaan toisiaan kohtaan oikeudessa.

RATKAISU LÖYTYI RIIDAN ULKOPUOLELTA

Sariola pitää lopputulosta järkevänä.

”Taloyhtiö olisi ehkä voittanut riidan, mutta nyt kun asia sovittiin, päästiin aika pienellä hinnalla haluttuun lopputulokseen. Kolmen vuoden päästä ei ole uutta ongelmaa, vaan kierre saatiin pysyvästi poikki. Sovintokeskustelu onnistuttiin myös käynnistämään hyvissä ajoin ennen pääkäsitteilyä, minkä ansiosta taloyhtiölle ei tullut maksettavaksi pääkäsitteilyn valmisteluun liittyviä kustannuksia. Ja koska asiaan saatiin sovintosopimus, vakuutusyhtiö korvasi omavastuuta lukuun ottamatta taloyhtiön kustannukset.”

Huomioitavaa lopputuloksessa on se, että sovintokeino, johon päädyttiin – huoneistojen myynti taloyhtiön ulkopuoliselle taholle, ei ollut edes ratkaistavana kysymyksenä oikeudessa. Sariola kannustaakin ajattelemaan ‘outside the box’.

”Tapaus on hyvä esimerkki siitä, että kun ollaan riidassa ja pohditaan sovintoa, niin sen ei tarvitse olla jostain vaatimuksen ja vastauksen välimaastosta. Sovintokeskusteluhan helposti pysähtyy siihen, että molemmat osapuolet pitävät kiinni omista vaatimuksistaan. Usein keskustelu pitääkin tönäistä vähän sivuraiteille ja pohtia, että löytyisikö erimielisyyteen ratkaisua riidan ulkopuolelta. Se yleensä tuo parhaimman ratkaisun. Siinä ei myöskään kummallekaan osapuolelle tule tilannetta, että onko voittanut vai hävinnyt lopputulosta, koska ratkaisu ei ole ollut suoraan vaatimusten kohteena”, Sariola sanoo.

TALON MAINE VAIKUTTAA OSTOPÄÄTÖKSIIN

Isännöitsijä Vesa Tamminen kiittelee ratkaisun tuomaa pysyvää parannusta.

”Järjestyshäiriöiden kierre tässä taloyhtiössä on katkaistu. Paikkoja ei ole rikottu, vartiointikuluja on voitu karsia ja talo on nyt rauhoittunut. Se on kaiken a ja o.”

Tamminen pitää asianajajan tuomaa arvoa suurena.

”Tällaisessa prosessissa, jossa lähdetään käräjille, me olemme kaikki noviiseja. Joel oli asiantuntijamme ja toimi aktiivisesti ja ammattitaitoisesti sovinnon edistämiseksi. Hän oli meidän tuki ja selkänöja.”

Tamminen on toiminut isännöitsijänä 25 vuotta. Hänen urallaan tällaiset tapaukset ovat harvinaisia. Yleensä hallintaanottomenettely käynnistetään maksamattomien yhtiövastikkeiden takia, jolloin niitä harvemmin riitautetaan.

Kun kyse on häiritsevästä elämästä, Tamminen viesti on selvä.

”Pitää ryhtyä nopeasti toimiin. Ensin kannattaa vapaamuotoisesti käydä asioita läpi, mutta jos se ei auta, pitää lähteä ihan normaaliin menettelyyn. Asioita ei kannata lykätä. Harvemmin jo kasaantuneet ongelmat laukeavat itsestään.”

Pelissä on taloyhtiön maine.

”Jos talolle tulee maine, että siellä liikkuu epämääräistä porukkaa, niin tämä alkaa vaikuttaa ostopäätöksiin. Näistä kohteista ei haluta ostaa asuntoja, eikä niihin ole helppo löytää vuokralaisia. Tässä pätee ihan normaali kysynnän ja tarjonnan laki. Jos vieressä on toinen samanlainen kerrostalo, jolla on hyvä maine ja sama vuokra, niin kumman valitset kodiksesi?”

Tamminen kysyy. ●

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 huoneenvuokra-suhteisiin liittyviä asioita.

Kolikon kaksi puolta

Sisäilmaongelma asuntokaupan jälkeen

Moni asuntokauppariita saa alkunsa, kun ostaja tai hänen perheenjäsenensä havaitsee uudessa kodissa poikkeavan hajun tai kärsii terveydellisistä oireista huoneistossa. Epäilty sisäilmahaitta on vaikea tilanne sekä myyjän että ostajan kannalta.

Erimielisyydet seuraavat toisinaan asuntokauppaa. Asuntokauppojen taloudellinen merkitys on tyypillisesti suuri, ja minkäänlaiseen ongelmaan törmääminen on massiivinen pettymys. Kyse on pääsääntöisesti ihmisen kodista – hankittiin asunto sitten omaan käyttöön tai vuokrattavaksi. Tilanne on vaikea sekä myyjän että ostajan kannalta.

Yksi hankalimmista tilanteista syntyy, jos vastikään hankitussa kodissa törmää sisäilmahaittaan – tai edes epäiltyyn sellaiseen. Moni asuntokauppariita lähtee tilanteesta, jossa ostaja tai hänen perheenjäsenensä havaitsee uudessa kodissa poikkeavan hajun tai kärsii terveydellisistä oireista huoneistossa. Mikäli kaupan kohteena ovat olleet asunto-osakeyhtiön osakkeet, selvitetyn osapuolena saattaa olla lisäksi taloyhtiö. ►►

ESIMERKKITAPAUUS: OUTO HAJU KYLPUHUONEESSA JA MAKUUHUONEESSA

Esimerkkitapauksessamme ostaja on hankkinut asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan erillistaloa taloyhtiössä, jossa on viisitoista erillistä huoneistoa. Ostaja on havainnut oudon hajun huoneiston kylpyhuoneessa sekä kylpyhuoneen vieressä makuuhuoneessa. Ostaja sekä hänen lapsensa, jotka nukkuvat em. makuuhuoneessa, ovat kärsineet jatkuvasta flunssasta sekä väsymyksestä. Oireet ovat helpottaneet lähinnä kuluneen kesän ulkomaan matkalla. Ostaja on pakotettu reklamoimaan asiasta myyjälle. Siitäkin huolimatta, että pelkkä reklamaation tekeminen tuntuu ylitsepääsemättömän vaikealta.



Ostajan asiamiehen näkökulma

TOMMI LEPPÄNEN
Asianajaja

REKLAMAATIO ON TEHTÄVÄ MAHDOLLISIMMAN AIKAISESSA VAIHEESSA

Ostaja kääntyy tyypillisesti asiamiehen puoleen siinä vaiheessa, kun myyjän kanssa on ehkä jo käyty jotain vuoropuhelua havaitun ongelman osalta. Mahdollista on, että reklamaatio on vielä kokonaan tekemättä ja tarvitaan ohjeita, miten tilanteessa tulisi menetellä. Kunnollisen reklamaation tekeminen on ensisijaisen tärkeää.

Sisäilmanongelman osalta on ensinnäkin selvitettävä, missä mahdollinen ongelma piilee. Sisäilmaongelmat ovat monesti seurausta kosteusvauriosta jossain talon rakennuksen osassa. Sisäilmaongelman selvittämiseen on löydettävä asiantunteva tekninen asiantuntija, joka osaa tarvittavat lähtötiedot saatuaan käynnistää tarvittavat toimet ongelman löytämiseksi. Soveltuva asiantuntija ei ensi vaiheessa välttämättä ole lainkaan ihminen, vaan se voi myös hyvin olla neljällä jalalla kulkeva homekoira Tessu.

Ostajan tulee selvittää tarkkaan, miten kunnossapitovastuu jakautuu taloyhtiössä osakkeenomistajan ja yhtiön kesken. Tarvittava tieto voi löytyä yhtiön yhtiöjärjestyksestä. Mikäli kunnossapitovastuusta ei ole yhtiöjärjestyksessä erityisiä määräyksiä, ostajan tulee ilmoittaa ongelman ilmenemisestä ensi sijassa taloyhtiölle. Mikäli kunnossapitovastuu on siirretty osakkaalle, selvittelyihin ryhtyminen on osakkaan tehtävä.

Reklamaatio tulee tehdä jo siinä vaiheessa, kun selvittelyihin ollaan vasta ryhtymässä, jos ongelman ilmeneminen vaikuttaa selvältä. Reklamaatiota on sitten mahdollista täydentää selvittelyn edetessä. Oikea-aikainen reklamaatio varmistaa, että myyjä on tietoinen ongelman ilmenemisestä ja voi tarvittaessa myös osallistua ja olla avuksi esimerkiksi lähtötietojen osalta. Myyjä voi

tällöin myös valmistautua mahdolliseen vaatimukseen, jos jokin kauppaa rasittava virhe löytyy.

Esimerkkitalanteessamme selviää, että huoneiston kylpyhuoneen vedeneristys on pettänyt. Kylpyhuoneen ja makuuhuoneen välinen seinä on märkä. Ostaja teettää myös asianmukaisen mikrobiutkimuksen, josta ilmenee, että seinärakenteessa on mikrobeja. Taloyhtiössä ei ole määräystä kunnossapitovastuusta, joten taloyhtiö vastaa ongelman korjaamisesta. Tässä tapauksessa onneksi taloyhtiö ottaa asian vakavasti ja ryhtyy suunnittelemaan tarvittavia korjauksia.

Asunto on sen verran suuri, että tarvetta väistöasumiselle ei synny, vaan ostaja tyttarineen muuttaa toiseen makuuhuoneeseen huoneiston toiseen kerrokseen. Huone toimii tyypillisesti leikkihuoneena, mutta saa nyt sijaistaa makuuhuonetta.

” Ostajan tekemä oikea-aikainen reklamaatio varmistaa, että myyjä on tietoinen ongelman ilmenemisestä ja voi tarvittaessa osallistua ja auttaa esimerkiksi lähtötietojen osalta.”

VOIKO KORJAUKSEN YHTEYDESSÄ PARANTAA ASUNNON LAATUTASOA?

Kastunut alue on suuri ja seinärakenteita joudutaan purkamaan laajalti. Ostaja päättää samassa yhteydessä päivittää hieman huoneiston pintamateriaaleja, uusia välioven sekä rakentaa huoneeseen lisää kaappitilaa.

Ostajan maksettavaksi tuleva kustannus on tällä hetkellä arviolta 15 000–20 000 euroa. Arvio käsittää kaikki korjauksista aiheutuvat kustannukset. Ostaja vaatii myyjää korvaamaan hänelle aiheutuneet kustannukset kokonaisuudessaan. Ostaja harkitsee lisäksi, pitäisikö heille aiheutuneesta haitasta vaatia vielä vahingonkorvausta. Selvää on, että monta kuukautta on nukuttu huonosti. Remontin vuoksi on myös jouduttu juoksemaan sisustusliikkeissä, vaikka varsinaisen korjauksen suorittikin taloyhtiön valitsema urakoitsija.

Asianosaava juristi kenties toppuuttelee tässä vaiheessa päämiestään ja kertoo ostajalle, mitkä vaatimukset voivat menestyä ja mitkä eivät ja että tasonparannuksista ostajalla ei ole oikeutta saada myyjältä korvauksia.

Ota yhteyttä

TOMMI LEPPÄNEN
Asianajaja
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 asioissa.

Myyjän asiamiehen näkökulma

KIRSI ALPPI-TAKKINEN
Lakimies, varatuomari, LKV

ON SELVITETTÄVÄ, ONKO ASUNTOKAUPASSA MYYJÄN VASTUULLE KUULUVA VIRHE

Mikäli ostetussa asunnossa ilmenee kosteusvaurio ja haitallista mikrobikasvustoa, tulee asia luonnollisesti selvittää ja tarvittaessa korjata. Tällaiset ilmi tulevat seikat eivät kuitenkaan automaattisesti tarkoita sitä, että asuntokaupassa olisi myyjän vastuulle kuuluva virhe.

Käytetyn asunnon kaupassa voi olla yleinen virhe, jos kohde ei vastaa sovittua tai jos myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa ostajaa kohtaan antamalla ostajalle kaupan kannalta vaikutuksellisista seikoista virheellistä tai puutteellista tietoa tai jättämällä ostajalle kokonaan antamatta em. tietoja. Viime kädessä kohteessa voi olla myös ns. salainen tai piilevä virhe, jos kohde kaupan jälkeen osoittautuu kaikkien osapuolten yllätykseksi huonompikuntoiseksi kuin mitä ennen kauppaa oli perusteltua syytä olettaa.

” Usein päädytään siihen, että huoneistolle aiheutuva vastikeperusteinen kustannus jaetaan ostajan ja myyjän välillä.”

KUULUUKO RAKENTEEEN KUNNOSSAPITOVASTUU TALOYHTIÖLLE?

Kun ongelma tulee ilmi sellaisessa rakenteessa tai rakennuksen osassa, jonka kunnossapitovastuu kuuluu taloyhtiölle, taloyhtiön tulee selvittää vaurion syy ja korjaustarve sekä korjata ongelma. Taloyhtiöllä voi olla etukäteen kerättyä ns. puskurirahastoa yllätyksellisiin korjaustarpeisiin. Mikäli tällaista puskurirahastoa ei ole olemassa, voi taloyhtiö joutua perimään ylimääräisiä vastikkeita tai ottamaan ulkopuolista rahoitusta eli pankista yhtiölainaa selvitys- ja korjauskustannuksiin.

Myyjän virhevastuuarvioinnissa voi olla mukana vain se kustannus, joka asunnon ostaneelle osakkaalle aiheutuu edellä mainituista taloyhtiön kustannuksista. Tämä kustannus määräytyy yhtiöjärjestyksessä todetun vastikeperusteen mukaisesti. Kun tällaiset yhden asunnon sisällä todetut kosteusvauriot jaetaan kaikille osakkaille vastikeperusteisesti maksettavaksi, jäävät ne yksittäisen huoneiston osalta yleensä niin pieniksi, ettei mikään asuntokaupan virhekynnys välttämättä ylitä.

Mikäli ostajalle maksettavaksi tuleva vastikeperusteinen osuus olisi huomattavan suuri, voisi virhekynnys tällöin ylittyä ja ostajan hinnanalennusvaatimus myyjää

kohtaan saattaisi menestyä. Hinnanalennusvastuuta arvioitaessa tulee kuitenkin huomioida, että mikäli korjauksen yhteydessä parannetaan asunnon laatutasoa tai tehdään sinne samalla muutoksia tai materiaalien päivityksiä, tulee tällaiset erät vähentää niiden aikaan saaman tasonparannuksen, käyttöiän pidennyksen tai arvonnousun vuoksi myyjän maksettavaksi tulevasta hinnanalennuksesta.

Mikäli myyjän toiminnassa ei asiassa todeta mitään moitittavaa menettelyä, ei ostajalla ole myöskään oikeutta saada myyjältä mitään korvauksia mahdollisesta tilapäisasunnosta korjauksen ajalta eikä myöskään mistään mahdollisesti korjauksen aiheuttamasta asumishaitasta.

Usein päädytäänkin siihen, että ko. huoneistolle aiheutuva vastikeperusteinen kustannus jaetaan ostajan ja myyjän välillä. Äärimmäisen harvoin kyseeseen tulee sellainen tilanne, että myyjä joutuisi maksamaan kaikki ostajalle asiassa aiheutuvat kustannukset kokonaisuudessaan. ●



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 ongelmatilanteita sekä kiinteistökauppoja koskevia riitoja ja vastuukysymyksiä.

Rakennut- taminen



Urakoitsijan velvollisuus huomauttaa ja sen vaikutus vastuuseen

Rakennusurakkasopimus on sopimuksena yhteistyösopimus, jossa osapuolten kesken vallitsee lojaliteettivelvollisuus. Tällä tarkoitetaan sitä, että osapuolten on otettava huomioon myös toistensa edut. Urakoitsijalla on velvollisuus seurata rakennustyötä aktiivisesti koko urakan ajan.

Lojaliteettivelvollisuus rakennusurakan osapuolten kesken tarkoittaa, että toisen osapuolen tekemää virhettä ei saa käyttää hyväksi, vaan osapuolten tulee pyrkiä estämään virheen vaikutus ja pyrkiä minimoimaan sen seuraamukset. On vieras ajatus, että ongelman tullessa esille osapuolet voisivat huomioida vain omat etunsa. Tämä voisi samalla vaarantaa sopimuksen keskeisen tarkoituksen eli rakennussuorituksen toteutumisen.

TILAAJALLA ON VASTUU SUUNNITTELUSTA JA URAKOITSIJALLA ON VASTUU RAKENTAMISESTA Rakennusurakassa tilaajalla on pääsääntöisesti suunnitteluvastuu. Vastuu rakentamisesta on urakoitsijalla. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE) 1 §:n mukaisesti urakoitsija on velvollinen sovittua urakkahintaa vastaan tekemään kaikki urakkasopimuksen ja siinä noudatettavaksi määrättyjen sopimusasiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä hankinnat aikaansaadakseen näissä asiakirjoissa määritellyn työn tuloksen. Urakoitsijan tulee voida luottaa suunnitteluvastuussa olevan tilaajan urakka-asiakirjoihin kuuluvien suunnitelmien asianmukaisuuteen ja toteutuskelpoisuuteen. Urakoitsija on velvollinen reklamoidaan, jos urakoitsija havaitsee suunnitelmassa ristiriitaisuuksia. Joissain tapauksissa osapuolet käyvät tarkentavia keskusteluja vielä urakkaneuvotteluissa joistain toteutuksen yksityiskohdista.

URAKOITSIJAN SELONOTTOVELVOLLISUUS

Urakoitsijalla on selonottovelvollisuus urakka-aineistosta. YSE 32 §:ssä on edellytetty urakoitsijan hankkivan rakennusalueesta ja siellä työn suorittamiseen vaikuttavista olosuhteista sellaiset tiedot, jotka saadaan tutustumalla paikan päällä rakennusalueeseen. On selvää, että urakoitsijan on tullut varmistua kohteen ja ratkaisujen toteutuskelpoisuudesta ja siitä, että urakoitsija kykenee tekemään sovitun suorituksen sitoutuessaan kyseiseen urakkasopimukseen.

URAKOITSIJAN HUOMAUTUKSENTEKOVELVOLLISUUS

Jotta rakennustyön sopimuksen mukainen täyttäminen ei vaarantuisi, on urakoitsijalle YSE 33 §:ssä asetettu erityinen huomautusentekovelvollisuus, joka edellyttää urakoitsijalta aktiivista seurantaa rakennuskohteen tilanteesta. Urakoitsijan seurantavelvollisuus on aloitettava tarjousta ja sopimusta tehtäessä, ja se jatkuu koko rakentamisen ajan.

Kyse ei ole urakoitsijan vapaassa harkinnassa olevasta asiasta, vaan sillä on velvollisuus toimia ja huomauttaa tilaajaa hälyttävän seikan tultua esille. ►►



» *Asioihin puuttuminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa on kaikkien osapuolten etu.*»

Urakoitsija ei voi vain pysytellä passiivisena tai jatkaa suoritusta ja tehdä virheellistä lopputulosta, jos mainittu tilanne olisi ollut estettävissä sen tekemällä huomautuksella. Asioihin puuttuminen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa on kaikkien osapuolten etu.

YSE 33.1 §:n mukaan, kun urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viipymättä todistettavasti ilmoitus tilaajalle. Urakoitsija on alan ammattilainen ja sillä on velvollisuus seurata tilannetta kohteessa aktiivisesti ja myös tällä seurannalla varmistaa kohteen rakennussuorituksen asianmukainen lopputulos.

Urakoitsijan tulee laatia huomautuksensa niin selvästi, että tilaaja ymmärtää urakoitsijan käyttävän huomautuksentekovelvollisuuttaan ja tilanteen olevan sellainen, että rakennussuoritus saattaa vaarantua. Urakoitsijan kannattaa selvyyden vuoksi ilmoittaa samalla tilaajalle, ettei se ei ole myöskään vastuussa huomauttamistaan seikoista. Urakoitsijan on syytä tehdä huomautus kirjallisesti, jotta siitä jää näyttö.

TILAAJAN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

Urakoitsijan tekemän huomautuksen jälkeen tilaajalla on ratkaisuväliltä siitä, miten asiassa edetään. Tilaajan omaan myötävaikutusvelvollisuuteen kuuluu, että se tekee tehokkaasti päätökset asiassa, eikä voi omalla passiivisuudellaan välttää vastuutaan ja ohittaa urakoitsijan huomautusta. Mikäli tilaaja viivyttää ratkaisussaan, voi urakoitsijalla olla mahdollista vaatia urakka-aikaa pidennettäväksi.

Jos tilaaja tästä urakoitsijan tekemästä huomautuksesta huolimatta vaatii sopimusmääräyksiä noudatettavaksi alkuperäisen mukaisesti, vapautuu urakoitsija vastuusta niihin seikkoihin nähden, joista urakoitsija on tehnyt huomautuksen. Tilaajan tulee siis ottaa urakoitsijan huomautus tosissaan ja sen on tarkoin harkittava huomautuksen merkitystä tarvittaessa asiantuntijoiden

kanssa sekä tehtävä perusteltu päätös jatkosta. Tilanne voi edellyttää myös kohteessa tehtävää lisäsuunnittelua ja lisätutkimuksia sekä lisä- ja muutostöiden tilaamista urakoitsijalta.

YSE-ehdoissa on huomioitu tilanne, jossa urakoitsija on laiminlyönyt selvässä tilanteessa sille kuuluneen huomautuksentekovelvollisuutensa. Tämä sopimusmääräys korostaa urakoitsijan ammattilaisen asemaa ja vastuuta sekä urakoitsijan seurannan tärkeyttä. YSE 33.2 §:n mukaan, mikäli urakoitsija ei ole havainnut sanotunlaisia virheitä, jotka kuitenkin ovat niin ilmeisiä, että hänen olisi kohtuuden mukaan pitänyt ne havaita ja ilmoittaa niistä todistettavasti tilaajalle, urakoitsija vastaa omaa tuottamustaan vastaavalta osin virheellisyyksistä. Urakoitsijalta ei voida kuitenkaan edellyttää sellaista osaamista ja asiantuntemusta, joka kohteen suunnittelijalla on tullut olla.

Rajanvedot voivat olla hyvin vaikeita ja asiaa joudutaan usein punnitsemaan tapauskohtaisesti ja jälkikäteen. Tilaajalla on velvollisuus todistaa, että mainituksessa tilanteessa vastuu on ollut urakoitsijalla. Tämä edellyttää tilaajalta sen todistamista, että urakoitsijan on ammattitaitonsa ja huolellisuusvelvollisuutensa perusteella tullut havaita virhe. On mahdollista, että urakoitsijan ja tilaajan vastuuta jaetaan heidän kesken perustuen kummankin tahon huolimattomuuteen. ●

Ota yhteyttä

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

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

#case

Taloyhtiön rooli osakasmuutostyössä virallisena rakennushankkeeseen ryhtyvänä

Mitä taloyhtiön pitää huomioida, kun se kantaa vastuun muutostyöstä, jonka osakas toteuttaa? Miten taloyhtiö voi varmistaa selustansa epäselvyyksien herätessä?

Rakennukset ja niiden osat ovat turvallisia, terveellisiä ja käyttökelpoisia, ja ne on rakennettu rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Kun taloyhtiö toimii osakasmuutostyössä rakennushankkeeseen ryhtyvänä, se saa loppukatselmusta varten allekirjoitettavakseen maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaisen tarkastusasiakirjan. Tällä lomakkeella taloyhtiö käytännössä vakuuttaa rakennusvalvonnalle, että osakkaan teettämä työ on asianmukaisesti toteutettu.

Kyseessä on normaali käytäntö kaikissa osakasmuutoksissa, jotka vaativat rakennusluvan. Näitä ovat esimerkiksi käyttötarkoituksen muutokset, huoneistojen yhdistämiset ja jakamiset tai muutokset kantaviin rakenteisiin tai paloteknisiin ratkaisuihin.

Rakennusluvan hakijana on aina kiinteistön omistaja eli taloyhtiö. Varsinaisen työn tekee siis osakas, mutta viranomaisiin ja muihin osakkaisiin nähden vastuun kantaa taloyhtiö.

Miten taloyhtiön pitää toimia, jos työn toteuttamiseen liittyy epäselvyyksiä? Millaisia lisäselvityksiä sillä on oikeus pyytää? Mitä korjauksia se voi vaatia, ennen kuin työn voi hyväksyä?

Tällaisten kysymysten kanssa helsinkiläistaloyhtiö kääntyi Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervan puoleen.

KÄYTTÖÖNOTOSSA ILMENI PUUTTEITA

Tapauksessa oli kyse käyttötarkoituksen muutoksesta. Osakas halusi muuttaa toimistotilan asunnoksi. Melko tyypillinen tapaus monissa Helsingin kantakaupungin vanhoissa kerrostalokiinteistöissä, joissa käyttötarkoitukset ovat vuosikymmenten saatossa vaihdelleet. Alun perin asuinkäyttöön valmistunut huoneisto oli jossain vaiheessa muutettu toimistoksi, ja nyt se haluttiin palauttaa asunnoksi.

Työ oli valmistumassa, ja osakas oli pyytänyt käyttöönottokatselmusta. Taloyhtiö sai allekirjoitettavakseen edellä mainitun MRL 153 -lomakkeen.

Tässä kohtaa asia jumittui.

”Lomakkeella taloyhtiön olisi pitänyt vakuuttaa, että hanke on tehty asianmukaisesti ja huoneisto on turvallinen ja terveellinen asua. Tilanne oli kuitenkin se, että muutamassa kriittisessä rakenteessa oli huomattu mahdollisia ongelmia. Taloyhtiöllä ei ollut edellytyksiä allekirjoittaa lomaketta, ennen kuin keskeiset asiat oli

” *Rakennusvalvonnan tehtävää on siirretty taloyhtiöille.*”

selvitetty tarkemmin”, kertoo kohteen isännöitsijä **Olli Matikka** REIM Helsinki Oy:stä.

Vastuun kannalta taloyhtiö olisi voinut joutua hankalaan tilanteeseen.

”Kun taloyhtiö kuittaa hankkeen valmistuneeksi, vastuu on siitä eteenpäin hallituksella ja isännöitsijällä. Jos kiinteistössä sattuu myöhemmin jotain ja todetaan, että toteutuksissa on ollut puutteita, niin silloin riskit voivat kaatua kaavakkeen allekirjoittajalle. Näimme parhaaksi konsultoida asianajajaa, että mitkä ovat taloyhtiön vastuut ja velvollisuudet tässä tilanteessa”, Matikka sanoo.

VALVONNALLA TÄRKEÄ ROOLI

Epäselvyyksiä lähdettiin purkamaan asianajaja **Ari Kanervan** avulla.

”Arvioimme yhdessä hallituksen, isännöitsijän ja teknisten asiantuntijoiden kanssa, onko taloyhtiö velvollinen niissä olosuhteissa allekirjoittamaan lomakkeen, vai onko sillä oikeus vaatia lisäselvityksiä”, Kanerva kertoo.

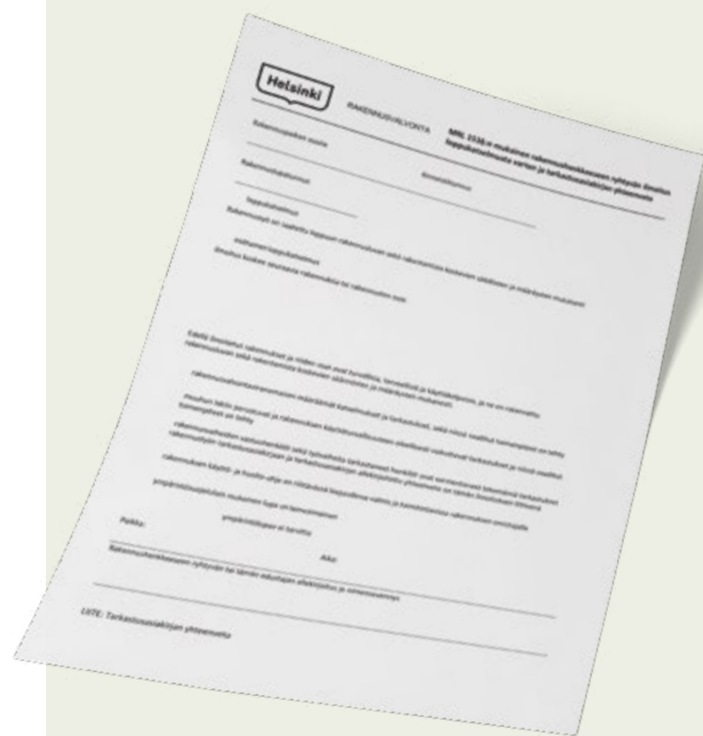
Päädyttiin siihen, että taloyhtiöllä on oikeus selvittää asioita tarkemmin.

Osakkeenomistajan mielestä taloyhtiön epäilykset olivat virheellisiä, mutta taloyhtiö ei voinut antaa muutolupaa, ennen kuin määrätty selvitykset ja korjaukset oli tehty.

”Taloyhtiö on tällaisissa hankkeissa hieman hankalassa välikädessä. Kiinteistönomistajana se joutuu rakennuslupaa hakemaan ja siten sille syntyy muodollinen vastuuasema. Tosiasiassa taloyhtiö joutuu kuitenkin hyvin paljon luottamaan siihen, mitä osakkeenomistaja ja tämän vastuuhenkilöt tekevät ja allekirjoituksillaan tehdyiksi vakuuttavat”, Kanerva sanoo.

Minkälaista roolia tämä sitten vaatii taloyhtiöltä?

”Taloyhtiön pitää osallistua rakentamisen aikaiseen toimintaan hyvin aktiivisesti. Taloyhtiön pitää nimetä osakkaan valvontaorganisaation lisäksi oma organisaatio, joka on mitoitettu hankkeen vaativuuteen nähden ►►



oikein ja joka pystyy koko ajan varmentamaan, mitä työmaalla tehdään. Laajaan hankkeeseen pitää myös asennoitua ihan eri tavalla kuin tavanomaiseen pienempään osaksmuutokseen.”

Kanerva muistuttaa riskeistä.

”Otetaan esimerkiksi palo-osastointi. On selvää, ettei taloyhtiön hallitus voi ottaa vastuulleen sellaista riskiä, että asunnossa asuvien henkilöiden turvallisuus vaarantuisi tulipalotilanteessa. Jos kävisi ilmi, että palo-osastointi on ollut puutteellista ja taloyhtiö on käyttöönoton hyväksynyt, niin hallituksen ja isännöitsijän toimintaa tutkittaisiin tällaisessa tapauksessa rikoslain valossa”, Kanerva toteaa.

ASIANAJAJA SELVENSİ VASTUUT JA VELVOLLISUUDET
Isännöitsijä Olli Matikka antaa kiitosta asianajajan tuomasta tuesta helsinkiläistaloyhtiön käyttöönotokatselmuksessa.

”Arilla oli merkittävä rooli vastuiden ja velvoitteiden arvioimisessa. Saimme häneltä oikeudellisen arvion siitä, missä kohtaa taloyhtiö on saanut riittävät tiedot, että sillä on perusteet MRL 153 -lomake hyväksyä. Taloyhtiön voi olla vaikea itse arvioida, milloin tällaisen lomakkeen voi allekirjoittaa ja milloin sitä ei missään nimessä pidä tehdä. Taloyhtiö ei kuitenkaan voi lähteä venyttämään hanketta mielivaltaisesti, vaan täytyy olla perusteet sille, mitä tehdään tai ollaan tekemättä.”

Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan tarkastusasiakirja, jonka rakennushankkeeseen ryhtyvä allekirjoituksellaan vahvistaa.

Sekä Kanerva että Matikka korostavat ennakoivan toiminnan merkitystä.

”On hyvä, jos taloyhtiö pystyy arvioimaan mahdolliset ongelmapisteet etukäteen. Asiantuntijoita kannattaa konsultoida erityisesti hankkeen suunnitteluvaiheessa, jolloin on helpompaa ohjata osakasta toimimaan oikein. Tietysti prosessi sujuu parhaiten silloin, kun osakas itse on aktiivinen taloyhtiön suuntaan, käy keskustelua suunnitelmista ja muutoksista, eikä niin päin, että taloyhtiö joutuu seuraamaan ja piirustuksista pohtimaan, että mitähän tässä on mahdolltu tehdä.”

Tähän tarvitaan Matikan mukaan yleistä ohjeistamista.

”Rakennusvalvonnan tehtävää on siirretty taloyhtiöille, ja selkeiden pelisääntöjen luominen olisi hyvästä. Mitä taloyhtiö voi vaatia lupaprosessin aikana? Miten tarkastetaan suunnitelmat? Mihin pyydetään kannanottoja tai suostumuksia? Nämä olisi hyvä olla selkeästi ohjeistettuna ja kertoa myös osakkaille etukäteen”, sanoo Matikka.

”Taloyhtiö voi myös edellyttää, että laajoissa, rakennuslupaa edellyttävissä osaksmuutoshankkeissa osakkaan ja taloyhtiön välillä solmitaan sopimus, jossa sovitaan osapuolten keskeisistä oikeuksista ja velvollisuuksista hankkeen aikana ja sen jälkeen”, Kanerva täydentää. ●

Ota yhteyttä

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

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

”Taloyhtiön pitää osallistua rakentamisen aikaiseen toimintaan hyvin aktiivisesti.”



Viisi vinkkiä

taloyhtiön purkavaan
uusrakentamishankkeeseen

Onnistunut purkava uusrakentaminen edellyttää kiinteistöltä hyvää sijaintia, riittävää määrää kaavoitettavaa lisärakennus-oikeutta sekä sitoutunutta ja luotettavaa kaupallista toimijaa. Miten hanke käytännössä toteutetaan? Esittelemme viisi tapaa.

1.3.2019 asunto-osakeyhtiölakiin lisättiin purkavaa uusrakentamista koskevat säännökset. Termillä purkava uusrakentaminen tarkoitetaan hanketta, jossa asunto-osakeyhtiön vanha rakennus, rakennuksen osa tai rakennuksen tai rakennusten tieltä siten, että vanhoille osakkeenomistajille tarjotaan vanhoja osakehuoneistoja vastaavia uusia osakehuoneistoja uudesta rakennuksesta tai rakennuksista.

Esittelemme viisi tapaa toteuttaa hanke.

1 ja 2. Purkava uusrakentaminen
4/5:n määräenemmistöllä

Purkava uusrakentaminen voidaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 39 §:n mukaisesti toteuttaa 4/5:n määräenemmistöllä siten, että yhtiökokous päättää 1) yhtiön hallitsemien rakennuksen purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta tai 2) kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta purkamista ja uudelleen rakentamista varten.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa hanke toteutetaan olemassa olevan asunto-osakeyhtiön ”sisällä”, käytännössä siis suuntaamalla osakeanti rakennusliikkeelle tai investorille, joka varsinaisesti vastaa hankkeen toteutuksesta. Toisessa vaihtoehdossa yhtiö luovuttaa kiinteistön, rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden ulkopuoliselle taholle, joka toteuttaa hankkeen.

Liiketoiminnallisen riskin vuoksi taloyhtiön on luovutettava molemmissa tapauksissa hanke ulkopuoliselle toimijalle, vaikka päätös tehdäänkin yhtiökokouksessa. Tosiasiassa purkavaa uusrakentamishanketta ei ole taloudellisesti järkevää toteuttaa ilman kaavoitettavaa ja ulkopuolisille myytävää lisärakennusoikeutta.

Molemmissa toteutustavoissa asunto-osakeyhtiön vanhoille osakkeenomistajille tulee tarjota osakehuo-

neistoja uudesta rakennuksesta. Edellytyksenä yhtiökokouksen päätökselle on se, että asunto-osakeyhtiön vanhat osakkeenomistajat saavat vanhan rakennuksen tilalle rakennettavasta uudesta rakennuksesta vähintään vanhoja huoneistojaan vastaavat uudet huoneistot niin hallintaoikeudeltaan kuin käyvältä arvoltaan. Niin ikään vanhojen huoneistojen käypien arvojen suhde tulee pysyä samana myös uusissa huoneistoissa.

Käytännössä edellä mainituista vaatimuksista johtuen tällaista hanketta on äärimmäisen vaikea toteuttaa. Uusi rakennettava huoneisto on kategorisesti vanhaa korvattavaa huoneistoa arvokkaampi ja hallintaoikeudeltaan (kuten pinta-ala, huonemäärä ja -jako) erilainen, usein pienempi. Tällaisessa tilanteessa ollaan välittömästi osakkaiden suostumusten piirissä, jolloin yhtiökokouksen 4/5:n määräenemmistö ei tosiasiassa riitä.

3. Yhtiön selvitystila ja
omaisuuden myynti

Yhtiökokous voi asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 38 §:n mukaan päättää yhtiön selvitystilasta ja kiinteistön tai rakennuksen tai niiden käyttöoikeuden luovuttamisesta 4/5:n määräenemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, jos yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen, ja purkautuvan yhtiön netto-omaisuus jaetaan osakkeenomistajien osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa.

Korjauskelvoton kiinteistö tai rakennus voidaan siis luovuttaa esimerkiksi rakennusliikkeelle ja yhtiö tämän johdosta purkaa. Edellytyksenä on, että yhtiön rakennus on arvioitu korjauskelvottomaksi.

4. Vähemmistöosakkeiden
lunastaminen

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 43 §:n mukaan oikeus ja velvollisuus lunastaa vähemmistöosakkeet käyvästä hinnasta syntyy yli 9/10 osakeomistus- ja ääniosuuden perusteella silloin, kun yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkeenomistajille huomattavaa vahinkoa osakkeiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioon ottaen.

Säännös on sovellettavissa ainoastaan silloin kun kunnossapito aiheuttaa asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 38 §:n tapaan huomattavaa vahinkoa. Lisäksi on huomioitava, että yli 9/10 osakeomistus- ja ääniosuuden on oltava yhdellä taholla, kuten hankkeeseen ryhtyvällä sijoittajalla.

5. Yhtiön koko
osakekannan myynti

Ylivoimaisesti käytetyin ja toteuttamiskelpoisin keino toteuttaa purkava uusrakentamishanke asunto-osakeyhtiössä on yhtiön koko osakekannan myynti ulkopuoliselle taholle, kuten rakennusliikkeelle tai investorille. Koko osakekannan myynti voi tapahtua ainoastaan vapaaehtoisesti ja kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Tästä poikkeuksen muodostaa yllä mainittu vähemmistöosakkeiden lunastaminen, jossa edellytyksenä on rakennuksen korjauskelvottomuus sekä vähintään 9/10 osakeomistus- ja ääniosuuden etukäteinen hankkiminen osakkeenomistajien vapaaehtoisin luovutuksin. Toteutustavassa, jossa koko osakekanta luovutetaan grynderille, ei myöskään voida vaatia uusia osakehuoneistoja tarjottavaksi vanhoille osakkeenomistajille, vaan huoneistojen saaminen uudesta rakennuksesta perustuu vapaaehtoiisiin kauppoihin. ●

Harkitaanko taloyhtiössänne purkavan uusrakentamisen selvittämistä?

Toimistomme avustaa hankkeiden juridisessa strukturoinnissa, neuvotteluissa kaavoitusviranomaisten kanssa, tarjouspyyntöprosessissa, osaketilaisuuksissa ja yhtiökokouksissa, sopimusten ja kauppakirjojen laadinnassa sekä maankäyttösopimusneuvotteluissa kaupungin kanssa.

Osaamisemme purkavissa uusrakentamishankkeissa on Suomen kattavinta.

Ota yhteyttä

RASMUS KANERVA
Asianajaja
rasmus.kanerva@kak-laki.fi

Hoidan laajasti kiinteistöalaaan liittyviä toimeksiantoja. Olen erikoistunut asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden juridiikkaan sekä oikeudenkäynteihin. Konsultoin taloyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen sekä purkavaan uusrakentamiseen liittyvissä kiinteistökehityshankkeissa. Avustan asiakkaitani myös yhtiö-, sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisissa sekä vuokrasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Kirjoitan alaa koskevia julkaisuja ja käyn luennoimassa isännöitsijöille. Palvelen asiakkaitani myös englanniksi.

Kiinteistö- liiketoiminta



Kiinteistö- liiketoiminnan haasteita kriisien keskellä

Kiinteistöliiketoiminnassa on nyt varauduttava moniin toimintaympäristön muutoksiin. Miten selviytyä autioituvien keskustojen liiketilamarkkinoilla? Miten vastata vuokratilojen aiempaa kohdentuvampaan kysyntään? Kuinka toimia maksuvaikeuksissa olevien osakkaiden kanssa? Huolta herättävät myös rakennusalan vaikeudet ja esimerkiksi konkurssiuhan alla olevan urakoitsijan vastuut. Paras työkalu haasteita vastaan on ennakointi.

Käyttötarkoitustulkinnat joustavamman liiketoiminnan tukena

Korona ajoi useat kiinteistöalan toimijat muutoksen tielle. Monilla tilojen käyttöasteet ja tuotot notkahtivat, vuokralaisilla ei ollut mahdollisuuksia maksaa vuokraa ja vuokrasopimuksia neuvoteltiin uudelleen. Ne, joilla oli mahdollisuuksia ja tarvetta, ajoittivat remontteja ja käyttötarkoituksmuutoksia tälle hiljaisen kysynnän ajanjaksolle. Etätyöt yleistyivät ja jäivät monelle säännölliseksi osaksi työviikkoa. Koronan jälkeen alkoi pian yleinen korkotason nousu. Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, energia-aseen käyttö ja muut tekijät johtivat samalla kiinteistöalalla monen välttämättömän kustannuserän nousuun.

Edellä mainittujen tekijöiden seurauksena vuokratilojen vähentyneeseen ja aiempaa kohdentuvampaan kysyntään vastaamisesta on tullut entistä tärkeämpää. Muuttuneessa toimintaympäristössä onkin aiempaa tärkeämpää tunnistaa käyttäjien tarpeet.

” Vuokratilojen vähentyneeseen ja aiempaa kohdentuvampaan kysyntään vastaaminen on entistä tärkeämpää.”

Käyttötarkoitussääntelyllä ja sen tulkinnoilla on oma tärkeä roolinsa siinä, kuinka kiinteistöliiketoiminnassa voidaan joustavasti mukautua muuttuneeseen kysyntään.

Kaavoitus luo perustan rakennusten ja rakennusten osien, kuten liiketilan, sallitulle käyttötarkoitukselle. Asemakaava määrittelee sitovimmin rakennuksen käyttötarkoituksen, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava-alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on rakennushankkeen asemakaavan mukaisuus. Kun rakennuslupa on myönnetty, asemakaavan merkitys tilan käyttötarkoituksen kannalta voi katsoa loppuvan. Jos omistaja haluaa muuttaa rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti, on tämä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollinen hakemaan rakennuslupaa, jolloin hankkeen asemakaavan mukaisuus taas tutkitaan.

MIKÄ ON TILOJEN KÄYTTÖTARKOITUSSÄÄNTELYN ROOLI EPÄVARMOINA AIKONA?

Käyttötarkoituksen laava määritelmä on mielestämme tuulisina aikoina parempi suoja kuin sen määrittely kapeaksi. Laveampi määrittely antaa joustovaraa toiminnan muutoksille sellaisina aikoina, kun jotain odottamatonta tapahtuu. Lavea määrittely antaa myös aikatauluja, jos muutos pysyy sallituissa raameissa eikä muutokselle tarvita viranomaislupaa tai kaavaprosessia. Aikatauluja puolestaan tarkoittaa kustannus-

säästöjä. Hankkeiden rahoitusriskien voi katsoa myös vähenevän, jos toimijat eivät aja käyttötarkoituksen kanssa seinään päin ensimmäisen odottamattoman muutoksen tapahtuessa. Lavea määrittely kestää lisäksi yleisesti ottaen paremmin aikaa.

Mitkä tekijät puoltavat käyttötarkoituksen tiukkaa määritelmää? Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä ja kaavoitus yhteensovittavat usein ristiriitaisia tavoitteita halutuista maankäyttöratkaisuista. Kaavoituksen taustalla on voimakas ajatus rakentamisen ja tilojen käytön suunnitelmallisesta ohjauksesta, jossa jokainen toimija voi luottaa siihen, että kaavan ja lopulta rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus ohjaa toimintoja tarkasti. Tahtotila tiukkaan määritelmään taitaa usein palautua tilojen käyttäjiin, koska he pitävät ajatuksesta, että ympäristön muutokset ovat ennakoitavissa ja hallittavissa. Rakennusluvassa kiteytyvät alueiden käytön suunnittelujärjestelmän, lainsäädännön, eri toimijoiden tahtotilojen ja kuntapolitiikan prosessit.

Suunnitelmallisuuden pakkaa sekoittaa poikkeamis-
lupajärjestelmä. Vaikka poikkeamisen myöntämisen ja epäämisen kriteereihin sekä prosessin kestoon kohdistuu usein kritiikkiä varsinkin kiinteistön omistajien taholta, se tuo nykysääntelyssä tarpeellista joustoa. Poikkeamisjärjestelmää on hankala muuttaa täsmällisemmäksi ja ennustettavammaksi ilman, että se menettää merkityksensä jouston tuottajana.

TIUKKUUTTA VAI JOUSTOA?

Kaavajärjestelmää ei 1.1.2025 voimaan tulevassa alueidenkäyttölaissa lopulta saatu uudistettua. Miten edellä käsiteltyä käyttötarkoituksen kahta raidetta, tiukkuutta ja joustoa, voisi parhaiten yhdistää ja kehittää nykylainsäädännön puitteissa?

Mielestämme hyvä keino olisi pyrkiä vähentämään asemakaavoituksen yksityiskohtaisuutta. Asemakaavat ovat vuosien ajan kehittyneet tarkkuudessaan yksityiskohtaisempaan suuntaan. Viime vuosina on tosin ollut havaittavissa toisenkin suuntaista kehitystä. Kun kaavoituksen tarkkuus jäisi hieman ylemmälle tasolle, edelleen täytyisi maankäytön johtoajatus rakentamisen ja tilojen käyttämisen perustumisesta kaavoitukseen, mutta samalla kaavat jättäisivät hieman enemmän joustoa odottamattomiin tilanteisiin.

Toimijoiden omia tai ulkoa tulevia muutostarpeita olisi hyvä saada toteutettua yhä enemmän pelkästään rakennusluvalla tai vähäisellä poikkeamisella rakennusluvan yhteydessä.

Käyttötarkoituskysymykset ovat olleet viime aikoina esillä myös lyhytaikaisen vuokrauksen toimikentässä. Tässä liiketoiminnassa epävarmuutta aiheuttaa valtakunnallisten pelisääntöjen puute. Rakennusvalvonnan näkemys voi eri kaupungeissa vaihdella huomattavastikin siitä, millaista toimintaa pidetään majoitustoimintana, jota ei asuinkäyttöön tarkoitettua kohteessa saa harjoittaa. ►►►



Urakoitsijani ajautui taloudellisiin vaikeuksiin - mitä tehtävissä?

Viime aikoina rakennusliikkeiden maksuvaikeuksista, yrityssaneerauksista ja konkurseista on tullut arkipäivää. Niillä on heijastusvaikutuksia sopimusketjuihin ja sitä kautta kiinteistöliiketoimintaan. Urakoitsijan ongelmat voivat tulla ajankohtaiseksi jo rakennusvaiheen aikana, takuukorjausten aikana tai silloin, kun kyse on takuuajan jälkeisistä virheistä.

Useinkaan rakennushanketta aloitettaessa urakoitsijan taloudellisen tilanteen heikentymisestä ei ole ollut havaittavissa mitään merkkejä, eikä maksuerätaulukkoa ole siten saatu välttämättä sovittua niin takapainoiseksi, kuin se olisi ollut jälkikäteen arvioituna järkevää tehdä. Kuitenkin tilaaja voi rakennushankkeen aikanakin varautua monella tapaa urakoitsijan heikentyneeseen tilanteeseen.

... Ota yhteyttä

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

... Erikoisalaani kuuluu konsultointi
... maankäytön, kaavoituksen ja raken-
... tamisen asioissa. Avustan mm. kiin-
... teistö- ja asunto-osakeyhtiöitä lisä- ja
... täydennysrakentamisen hankkeissa.
... Rasite-, hallinnanjako-, yhteisjärjeste-
... ly-, sekä maanvuokrasopimukset ovat
... minulle erityisen tuttuja. Toimenku-
... vaani kuuluvat myös mm. maaperän
... pilaantumisen vastuukysymykset
... sekä avustaminen maanmittaustoi-
... mituksissa. Hoidan oikeudenkäyntien
... lisäksi paljon riitoja hallinto-oikeuksis-
... sa sekä maa-oikeuksissa.

Urakoitsijan taloudellisen tilanteen seuraaminen on ensiarvoisen tärkeää. Tilaaja voi saada arvokasta tietoa urakoitsijan tilanteesta myös työmaalla esimerkiksi aliurakoitsijoilta. Urakoitsijan mahdollisiin pyyntöihin maksuerätaulukon muuttamisesta on syytä suhtautua suurella varauksella. Mikäli urakoitsija ajautuu konkurssiin, tilaaja on usein suorittanut maksuja enemmän kuin työmaan todellinen valmiusaste on. Vaikka yleisesti ottaen maksuerätaulukosta on syytä pitää tiukasti kiinni, voi sovituista urakkaehdoista joustaminen joskus kuitenkin olla tilaajan edun mukainen ratkaisu. Näin esimerkiksi silloin, kun urakoitsijan erittäin vaikeaksi ajautunut tilanne antaa perustellun aiheen olettaa, että ilman joustoja hanke joudutaan viemään läpi konkurssipesän tai uuden toimijan kanssa. Maksuerätaulukon muuttamisessa on syytä muistaa hankkia myös rakennusaikaisen vakuuden antajan suostumus.

Mikäli urakoitsija ajautuu rakennushankkeen aikana konkurssiin, konkurssipesällä on halutessaan mahdollisuus sitoutua urakkasopimukseen ja näin jatkaa urakkaa. Mikäli konkurssipesä ei urakkaa jatka, tilaajalla on oikeus purkaa sopimus. Purkutilanteessa työn jatkamista on tiedusteltava myös vakuuden antajalta.

» *Urakan valmistumisen
kireminen aiheuttaa
usein niin sanottuja
ryntäyskustannuksia.»*

Sopimuksen purkaminen urakoitsijan konkurssitilanteessa aiheuttaa väistämättä tyhjäkäyntiä työmaalla, mistä aiheutuu urakan viivästymistä. Urakan valmistumisen kireminen myöhemmin aiheuttaakin usein niin sanottuja ryntäyskustannuksia. Lisäkustannuksia tilaajalle aiheuttaa myös se, että urakka joudutaan saattamaan loppuun uuden toimijan toimesta. Tilaajalla on mahdollisuus valvoa saatavansa alkuperäisen urakoitsijan konkurssissa. Useinkaan tilaajan saatavalle konkurssissa laskettava jako-osuus ei kuitenkaan vastaa kuin murto-osaa tilaajan saatavasta, joten urakoitsijan konkurssi aiheuttaa monenlaista vahinkoa ja haittaa tilaajalle. ►►



” Taloyhtiön on arvioitava, millä tavalla tilojen kiinnostavuutta vuokralaisten näkökulmasta voi lisätä.”

Osakkaan vastikerästi kasvaa – yhtiön sisäiset maksuvaikeudet

Urakoitsijoiden konkurssien lisäksi liiketoimintaa voivat uhata yhtiön sisäiset maksuvaikeudet. Esimerkiksi keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia ja sen vastikkeenmaksuvelvollisuutta, voi jo yhdenkin osakkaan vastikemaksujen toistuva maksamatta jättäminen saada suhteellisen nopeastikin aikaan huolestuttavan tilanteen yhtiön talouden kannalta.

Jos osakas ei kykene maksamaan vastikkeitään asunto-osakeyhtiölakia soveltavassa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, yhtiö voi tehdä päätöksen huoneiston (eli osakeryhmällä hallittavien tilojen) hallintaanotamisesta ja laittaa kyseiset tilat vuokralle. Mikäli tiloille on kysyntää vuokramarkkinoilla, maksetut vuokrat lyhentävät kertyneitä vastikerästejä.

Nykymarkkinassa varmuutta ei kuitenkaan välttämättä ole siitä, onko tiloille kysyntää lainkaan. Erityisen haasteellista voi olla löytää vuokralaista muuttotappiokunnissa oleville tiloille, hyvin suurille tiloille tai tiloille, jotka ovat käyttötarkoitukseltaan jonkun hyvin suppean toimialan tarkoituksiin sopivia. Myös näissä tapauksissa yhtiön arvioitavaksi tulee se, millä tavalla yhtiö voisi lisätä tilojen kiinnostavuutta vuokralaisten näkökulmasta, tai olisiko tiloissa mahdollista tehdä jopa käyttötarkoituksimuutoksia.

Yhtiön mahdollisuutta rajoittaa asunto-osakeyhtiölain säännökset hallintaanotetun huoneiston kohentamismahdollisuuksista. Lain mukaan yhtiö on oikeutettu tekemään tarpeellisia korjauksia osakkaan lukuun huoneistossa silloin, jos osakehuoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa. Säännöksen tarkoittamaa epäasianmukaista kuntoa tulkintaan vakiintuneesti siten, että tilojen remonttiin oikeuttaa vain huoneiston huono kunto. Sen sijaan sinänsä hyväkuntoisten tilojen

remontointi toiseen käyttötarkoitukseen vuokrausmahdollisuuksien parantamiseksi ei ole lain sallimaa tarpeellista korjaamista. Näin ollen yhtiöllä on lopulta melko vähän liikkumavaraa hallintaanotetun huoneiston vuokraamisen parantamiseksi.

Hallintaanotetun huoneiston vastikerästeistä nostetaan useimmiten velkomuskanne, ja osakkeet voivat olla siten ulosmitattuja velkomustuomion perusteella. Mikäli ulosottovelallinen ei vastikerästejä täytäntöönpanovaiheessakaan suorita, viime kädessä huoneisto voi tulla myytäväksi joko ulosottoviranomaisen tai kiinteistönvälittäjän toimesta. Yhtiön kannalta haasteet eivät vielä tässäkään vaiheessa ole ohitse, sillä huoneistolle ei välttämättä löydy ostajaa lainkaan. Erityisesti edellä mainituissa tilanteissa, joissa jo pelkkä tilojen vuokraaminen on erittäin haasteellista, on syytä varautua siihen, ettei ostajankaan löytäminen ole helppoa.

Mikäli keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia, eikä yhtiöjärjestyksessä ole hallintaanottopykälää, ei hallintaanotto vuokratuotojen saamiseksi ole mahdollinen. Tällöin suurosakkaan ajautuminen maksukyvyttömyyteen tai pienemmänkin osakkaan pitkään jatkuneet maksulaiminlyönnit voivat pahimmillaan ajaa koko yhtiön konkurssiin. ●

Edellä todetusti kiinteistöliiketoiminta on monenlaisten haasteiden edessä, jotka vaativat uudenlaista ennakointia ja varautumista. Parhaan ratkaisun löytäminen vaatii usein monenlaisten vaihtoehtojen arviointia ja luovaakin näkemystä. Olemme apunasi kaikenlaisissa kiinteistöliiketoimintaan liittyvissä kysymyksissä.

Ota yhteyttä

HANNA VIERUAHO
Lakimies, varatuomari
hanna.vieruaho@kak-laki.fi

Olen työskennellyt Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervalla keväästä 2022 lähtien. Tätä ennen toimin tuomioistuinaltoksen palveluksessa noin kahdenkymmenen vuoden ajan käsitellen muun muassa kiinteistöriltoja. Kiinteistörilidoista minulla on kokemusta kaikista kolmesta oikeusasteesta työskennellessäni aiemmin käräjätuomarina, hovioikeudenneuvoksena sekä korkeimman oikeuden esittelijäneuvoksena. Lisäksi olen toiminut riita-asioiden sovittelijana käräjäoikeudessa sekä hovioikeudessa.



Aktuellt inom fastighets- juridik



Kortvarig uthyrning av lägenheter i bostadsaktiebolag



Kortvarig uthyrning av lägenheter kan skapa utmaningar i bostadsaktiebolag.

Hur kan bostadsaktiebolag ingripa i möjliga problemsituationer?

Under de senaste åren har kortvarig uthyrning av lägenheter via plattformar som Airbnb blivit ett omdiskuterat ämne i bostadsaktiebolag. Denna form av uthyrning kan ställa till med problem och olägenheter, vilket har lett till att många bostadsaktiebolag funderar på olika sätt genom vilka verksamheten kunde förbjudas.

För det första kan en förbudsklausul mot kortvarig uthyrning teoretiskt införas i bolagsordningen. En sådan bestämmelse skulle dock påverka varje aktieägars rätt att nyttja sin lägenhet. Därför krävs godkännande från samtliga aktieägare för att ändra bolagsordningen, vilket praktiskt sett blir svårt om några av dem bedriver uthyrningsverksamhet. Dessutom är det en utmaning att formulera en bestämmelse som är heltäckande nog för att förhindra alla former av kortvarig uthyrning, vilket kan göra den ineffektiv i en rättslig tvist.

Om uthyrningen kontinuerligt orsakar betydande störningar kan bostadsaktiebolaget ha rätt att ta lägenheten i bostadsaktiebolagets besittning. Detta förutsätter att störningarna kan bevisas vara återkommande och påtagligt störande. Processens långsamhet kan dock visa sig vara problematisk, särskilt om lägenheten bara hyrs ut kortvarigt.

I praktiken kan en bostadslägenhet också tas i bostadsaktiebolagets besittning om den används i strid med det användningsändamål som anges i bolagsordningen. Enligt tidigare rättspraxis har det dock varit tillräckligt, att lägenheten huvudsakligen används för boende för att användningen anses vara i enlighet med bolagsordningens användningsändamål. Därmed även om olika människor tillfälligt bor i lägenheten, kan användningen vara i enlighet med bolagsordningen så länge som lägenheten huvudsakligen används för boende.

En del rättspraxis har dock skapats kring vad som anses som professionell uthyrningsverksamhet utifrån stadsplaneringens perspektiv. I vissa fall har kortvarig uthyrningsverksamhet ansetts vara i strid med stadsplaneringen, då användningsändamålet för lägenheten är bostadslägenhet. I sådana fall har uthyrningen börjat närma sig hotellverksamhet.

Flera byggnadstillsynsmyndigheter i Finland har upprättat under sommaren s.k. Topten-anvisningar kring vad som anses som professionell uthyrning. Om bostadslägenhet används för professionell uthyrningsverksamhet, kräver det som utgångspunkt bygglov för att ändra på användningsändamålet av bostaden.

Dessa anvisningar listar elva kriterier som kan hjälpa till att avgöra om en lägenhet används enligt det i stadsplaneringen fastställda användningsändamålet. Kriterierna uppmanar till exempel att lägga märke till ifall lägenheten är möblerad, innehåller boendekontrakt moms, användning av städtjänster och hur lägenheten marknadsförs. Eftersom kriterierna som nämns i listan kan förekomma även i normal uthyrningsverksamhet bör en totalbedömning av kriterierna utföras från fall till fall.

Även husbolag kan hämta stöd från de förenämnda anvisningarna då husbolaget försöker göra en bedömning av ifall lägenheten används i strid med bolagsordningens användningsändamål. Det är positivt att byggnadstillsynsmyndigheterna har arbetat tillsammans med operatörerna inom branschen för att skapa gemensamma riktlinjer för vad som anses som professionell uthyrning, speciellt då lagstiftningen är en aning bristfällig inom detta område.

Sammanfattningsvis saknas det fortfarande rättspraxis som direkt behandlar frågan om kortvarig uthyrning och bostadsaktiebolagets rätt att ta en lägenhet i besittning. Sådan rättspraxis skulle vara välkommet för att klargöra situationen utifrån husbolagets synvinkel. Det återstår att se hur denna fråga kommer att hanteras av domstolar och lagstiftare i framtiden. ●

Bekanta dig med Rakenmustarkastusyhdistys RTY ry:s **Topten-anvisningar** på finska: www.toptenrava.fi/tulkintakortti/asunnoissa-tapahtuva-majoitustoiminta



Aktieägarens rätt att delta i bolagstämma

En av aktieägarens viktigaste rättigheter är rätten att delta i bolagets bolagstämma. Det nya bostadsdatasystemet och vissa ändringar i lagen ska tas i beaktande angående rätten att delta i bolagstämma.

Varje aktieägare har rätt att delta i bolagsstämman. Förutsättning för deltagande är att aktieägaren är införd i aktieboken eller aktielägenhetsregistret senast dagen före bolagsstämman.

Fram till dess att bostadsaktiebolaget har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet och aktierna för första gången överlåtits till ny ägare, kan aktieägaren även delta i bolagsstämman genom att meddela åt bolaget om överlåtelsen av äganderätten till aktierna och genom att presentera en tillförlitlig utredning gällande överlåtelsen. Som tillförlitlig utredning anses bl.a. vid köp av bostadsaktier köpebrevet samt kopia av aktieboken med anteckning om överlåtelsen.

Efter att aktieboken överförs till bostadsdatasystemet och aktierna för första gången har överlåtits till ny ägare finns det inga andra sätt att få rätt att delta i bolagsstämma än att äganderätten är införd i aktielägenhetsregistret. Därmed, efter att aktieboken överförs till bostadsdatasystemet, är det viktigt att meddela åt Lantmäteriverket om överlåtelse av äganderätt så fort som möjligt vid ägarbyte.

OMBUD OCH BITRÄDE

En aktieägare kan också bemyndiga annan att företräda honom eller henne vid bolagsstämman. Ombudet ska uppvisa en daterad fullmakt eller på annat sätt på ett tillförlitligt sätt bevisa att han har rätt att företräda aktieägaren. Bemyndigandet gäller för ett möte, om inte annat anges i bemyndigandet.

Aktieägaren och ombudet kan även ha biträde vid bolagsstämman. Lagen ställer inga kvalifikationskrav för biträdet och det kan inte begränsas, vem som får fungera som biträde. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt eller annan utredning.

BINDANDE ANMÄLAN ANGÅENDE DISTANSDELTAGANDE

Bostadsaktiebolagen tillåter så kallade hybridbolagsstämmor, då en del av deltagarna deltar på distans. I juli 2022 ändrades lagen så, att aktieägaren i ett bostadsaktiebolag med minst 30 aktielägenheter har rätt att delta i bolagsstämman endast med hjälp av ett tekniskt hjälpmedel, om aktionären har meddelat att hen kommer att delta på detta sätt och i kallelsen har nämnts att anmälan om deltagande på distans är bindande.

En aktieägare som har anmält sig som distansdeltagare behöver inte beviljas tillträde till mötesplatsen och den som har anmält sig som distansdeltagare kan inte längre bemyndiga en annan person att företräda honom eller henne på plats. I möteskallelsen ska du komma ihåg att informera om anmälan om deltagande som bindande så att aktieägaren är medveten vad det innebär att anmäla sig som distansdeltagare.

Syftet med lagförändringen är att genom bindande föranmälan underlätta bostadsaktiebolags bolagsstämmoarrangemang (såsom bokning av nödvändiga

möteslokaler) då bolaget består av fler än 30 lägenheter. I kallelsen till bolagsstämman är det därför lämpligt att ange den tidsfrist inom vilken en bindande anmälan ska ske, så att bolaget har tid att med utgångspunkt i aktieägarnas anmälningar göra behövliga stämmoarrangemang.

Bestämmelsen i sig hindrar inte byte från deltagare på plats till deltagare på distans efter tidsfristen för att lämna in deltagandeanmälan, om företaget har tekniska möjligheter att genomföra detta. Bolaget har dock ingen skyldighet att tillåta byte. Vid ändring av deltagandesätt måste man i alla fall komma ihåg att behandla alla aktieägare lika - om någon får ändra sättet för deltagande efter tidsfristen bör detsamma i princip tillåtas även för övriga aktieägare. Dessutom är det värt att påminna sig om att aktieägaren fortfarande inte behöver anmäla sig i förväg för att kunna delta i bolagsstämman på plats - därför har de aktieägare som inte meddelat något om sitt deltagande alltid rätt att delta i mötet på plats. ●

Ta kontakt

SAARA MANTERE
Jurist, juris magister
saara.mantere@kak-laki.fi

Jag sköter frågor och tvister som berör bostadsaktiebolag och fastighetsbolag samt uppdrag som gäller hyra av bostads- och affärslokaler. Dessutom hjälper jag privatpersoner med frågor och problem gällande bostads- och fastighetsköp. Man kan även vända sig till mig i ärenden gällande byggande och markanvändning. Jag betjänar mina kunder på finska, svenska och engelska.

Visste du detta om byggandet av ett staket till tomtgränsen?

Kommunens byggnadsordning samt andra anvisningar kan variera mellan kommuner men som utgångspunkt krävs grannens godkännande för ett staket på tomtgränsen. Även underhållsansvar och fördelning av kostnader bör beaktas.

När man i ett husbolag eller egnahemshus funderar på att bygga ett staket vid tomtgränsen, är det först skäl att granska den egna kommunens byggnadsordning och vad som i detaljplanen och anvisningarna för byggande av området sägs om staket. Instruktionerna för staket varierar från kommun till kommun. Anvisningar och föreskrifter kan gälla placeringen av staketet, dess höjd och material. I vissa kommuner kan byggandet av staket också kräva att man ansöker om åtgärdstillstånd.

Utgångspunkten är att man måste komma överens med ägaren till grannfastigheten om att bygga ett staket vid tomtgränsen. Grannens samtycke kan enligt byggnadsordningen behövas även om staketet byggs närmare gränsen än vad som är staketets höjd. Samtycke bör begäras skriftligt.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan med stöd av lagen bevilja tillstånd att bygga ett staket även om grannens samtycke inte har erhållits. Då skall det finnas särskilda skäl för att placera staketet vid gränsen och olägenheten för grannen får inte vara betydande. Byggnadstillsynsmyndigheten kan vid behov bestämma om staketets material och utseende samt om fördelningen av kostnaderna mellan grannarna. Får man inte tillstånd att anlägga staket vid en fastighetsgräns ska staketet i sin helhet placeras på den egna fastighetens område. I så fall skall staketet placeras så att det kan underhållas och skötas på den egna fastighetens sida.

Ibland uppstår även tvister om underhållet. Har staketet placerats vid gränsen och har grannarna inte kommit överens om något annat, bör det anses att vardera fastighetsägaren svarar för underhållet av staketet på den egna fastighetens sida. Åtgärder som gäller staketet som helhet bör åter avtalas gemensamt. När fastighetsägaren ger tillstånd att placera staketet vid gränsen kan fastighetens ägare också ha förutsatt att underhållsansvaret för staketet i sin helhet ankommer på den som byggt det.

Om det uppstår en tvist om underhållet och fördelningen av kostnaderna för staketet kan byggnadstillsynsmyndigheten inte avgöra dessa frågor. Sådana tvister skall lösas i en civil rättsprocess. Om staketet kan anses vara skadligt för miljön eller anses vara i strid med detaljplanen (t.ex. en för hög granhäck) kan byggnadstillsynsmyndigheten ge en uppmaning att rätta till situationen. ●

Ta kontakt

MARINA FURUHJELM
Advokat, utvecklings- och
kommunikationschef
marina.furuholm@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.

Vuoden nuori taiteilija 2023

Värin ja valon jatkuva liike

Kuvataiteilija Kerttu Saalin öljyvärimaalaukset herättelevät aisteja ja assosiaatioita. Kankaalla oleva liike jatkuu veistoksellisiin kehyksiin ja kurottautuu kosketukseen ympäristön kanssa.

Asianajotoimistomme vuoden nuoreksi taiteilijaksi 2023 on valittu helsinkiläinen kuvataiteilija **Kerttu Saali**.

Saalin pääasiallinen ilmaisukeino on öljyvärimaalaukset, ja kantavia teemoja ovat väri ja valo. Saalille maalaamisessa tärkeintä on sen vapaus.

”Työskentelen intuitiivisesti ja spontaanisti. Minulla saattaa olla mielessä kuva väreistä, joita haluan lähteä kokeilemaan. Teos lähtee liikkeelle siitä, että kaadan kankaalle sattumanvaraisen värilammikon ja lähdän reagoimaan syntyneeseen liikkeeseen. Koitan katsoa, minkälaisia suuntia ja värejä se kaipaa ja mikä olisi seuraava liike. Valinnat syntyvät tehoketjellä, ja sattuma on suuresti läsnä prosessissa”, Saali kertoo.

Saalia kiehtoo maalauksen aisteja ja assosiaatioita herättelevä ulottuvuus. Taustalla vaikuttavat hänen havaintonsa ympäröivästä maailmasta. Väri- ja muotoaiheet syntyvät usein luonnossa koetuista kauniista ja mieleenpainuvista yksityiskohdista.

IMPRESSIONISTISIA VAIKUTTEITA

Kerttu Saalin isä **Tuomo Saali** on niin ikään kuvataiteilija. Kiinnostus kuvataiteeseen heräsiikin jo pienenä, ja oma isä on ollut suuri vaikuttaja taiteilijauralla.

”Lapsuudessani ja nuoruudessani kävimme usein museoissa ja taidenäyttelyissä. Isäni innostus impressionisteja kohtaan tarttui minuun, ja olen saanut paljon vaikutteita impressionistien tavasta käsitellä väriä ja valoa.”

Esimerkiksi **Claude Monet**’n Rouenin katedraalia esittävä maalaus on ollut Saalille merkittävä.

”Claude Monet on tehnyt useita maalauksia samasta kohteesta eri väri- ja valo-olosuhteissa. Näitä teoksia olen tuijottanut paljon.”

KEHYKSET JATKAVAT MUOTOKIELTÄ

Saalin maalauksia reunustavat veistokselliset puukehykset. Idea kehysten totuttua suuremmasta roolista syntyi pari vuotta sitten.

”Olen tehnyt teoksiini ohuita listakehyksiä puusta, mutta jossain vaiheessa rupesin ajattelemaan, että mitä jos kehykset eivät enää olisikaan vain huomaamattomassa roolissa reunoilla. Halusin, että ne tulisivat aktiiviseksi osaksi teosta, jolloin maalauksen muotokieli ikään kuin karkaa kankaan reunoilta kehyksiin ja tulee kosketukseen ympäristön kanssa.”

HAVAINATOMAAILMASTA TOISEEN

Kerttu Saali valmistui Kuvataideakatemiasta vuonna 2023. Saalin töitä on ollut esillä muun muassa Galerie Forsblomilla ja hän on osallistunut useisiin ryhmänäyttelyihin Suomessa ja ulkomailla, mukaan lukien *Nuoret taiteilijat 2023* Taidehallissa sekä *Summer babes* Talvipuutarhassa, jossa teokset olivat esillä keskellä kasvillisuutta. Parhaillaan hän työstää teoksia yksityisnäyttelyyn keväälle 2025.

Mikä Saalia kannustaa eteenpäin taiteilijana?

”Olen ollut onnekas, koska perheeni on aina tukenut taiteilijan työtäni ja minulla on ympärilläni myös inspiroiva ja motivoiva taiteilijayhteisö. Olen saanut kannustusta väripaletistani ja kehyksistä, mikä tuntuu kivalta, koska juuri näihin asioihin olen panostanut. Nautin tästä työstä ja toivon, että teokseni herättelevät mielikuvitusta ja voivat upottaa katsojan hieman erilaiseen havaintomaailmaan”, Saali sanoo. ●



VUODEN NUORI TAITEILIJÄ

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva nimeää vuosittain lahjakkaan nuoren taiteilijan ja tukee tämän uraa teoshankinnalla. Valinta on tehty jo vuodesta 2011 lähtien. Taiteilijoiden teoksia on esillä Helsingin ja Tampereen toimistoissamme.

Tutustu Kerttu Saalin teoksiin osoitteessa:
www.kerttusaali.com

Käänny puoleemme
Aina löytyy ratkaisu



SEURAA, MITÄ KIINTEISTÖJURIDIKASSA TAPAHTUU

Haluamme pitää sinut ajan tasalla siitä, mitä alalla ja oikeuskäytännössä tapahtuu. Verkkosivuiltamme saat vinkkejä taloyhtiön sujuvaan arkeen sekä ajankohtaista tietoa asunto- ja kiinteistökaupasta, vuokraustoiminna, rakentamisesta ja työsuhteasioista. Puheissa nyt -blogissamme asiantuntijamme pureutuvat päivänpoltaviin kysymyksiin. Sivuiltamme löydät myös aiempien vuosien Ajankohtaista kiinteistöjuridiikassa -julkaisut. Tilaa uutiskirjeemme ja saat tietoa lainsäädännön muutoksista ja oikeustapauksista kiinteistöalalla.

Löydät meidät osoitteesta: www.kak-laki.fi

Olemme aktiivisia myös somessa.
Osallistu keskusteluun kanssamme!

f @KAKLAKI
@AAtoimistoKAK
in Kuhanen | Asikainen | Kanerva