

KIAK

KIINTEISTÖJURIDIIKAN AJANKOHTAISKATSAUS 2023



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
ASIANAJOTOIMISTO

**Kiinteistöriidat oikeudessa ja
sovittelussa**

**Petteri Kuhasen
jäähvyäiset**

**Konversiokohteena
suojeltu rakennus**

Kiinteistöjuridiikan ajankohtaiskatsaus 2023

4 TOIMITUSJOHTAJAN TERVEHDYS

6 POIMINTOJA PYKÄLÄVIIDAKOSTA

Ajankohtaista lainsäädännössä

8 NÄKÖKULMA

Taloyhtiöt saattohoidon tarpeessa?

ASUNTO- JA KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT

10 ASiantuntijan katsaus

Miten toimia osakasvähemmistön pyrkiessä estämään peruskorjaushankkeen?

14 CASE

Pysäköintihallin rakentamisen edellytyksenä maanalainen maanvuokrasopimus

18 KYSY TALOYHTIÖSTÄ

Onko osakkaalla oikeus vaatia hyvitystä tulevasta saneeraus-hankkeesta, vaikkei hänen kylpyhuonettaan saneerata?

ASUMINEN

20 ASiantuntijan katsaus

Onko taloyhtiönne valmis energian hinnannousuun?

24 CASE

Vanhan rakennuksen virheiden korjaamiseen vaikuttavat asiantuntijoiden näkemyserot

28 DEBATTI

Pitääkö autopaikka antaa myös osakkaalle, joka ei asu pysyvästi yhtiössä?

30 AJASSA

Kiinteistöriidat oikeudessa ja sovittelussa – mitä tulee huomioida?

34 JÄÄHYVÄISET

Petteri Kuhanen – jäähvyäiset alalle

38 TIESITKÖ, ETTÄ...?

riitojen sopiminen on yleisempää kuin niiden loppuun asti riiteleminen?

RAKENNUTTAMINEN

40 ASiantuntijan katsaus

Uuden asunto-osakeyhtiön isännöinnin kiemurat

44 CASE

Perustajaosakkaan konkurssi kesken rakennusprojektin

48 VIISI VINKKIÄ

Toimitushäiriöiden ja kustannusten voimakkaan nousun mahdolliset vaikutukset taloyhtiön sopimussuhteissa



KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA

50 ASIAANTUNTIJAN KATSAUS

Käyttötarkoitusta muuttamassa

54 CASE

Konversiokohteena suojeltu rakennus

58 PÅ SVENSKA

Frågor om lässystem i husbolag

Marknadsdomstolens beslut
då bolaget vill begränsa bostadens
kortvariga uthyrning

Hur lönar det sig för husbolag att gå
till väga när en aktieägare har
betalningssvårigheter



54

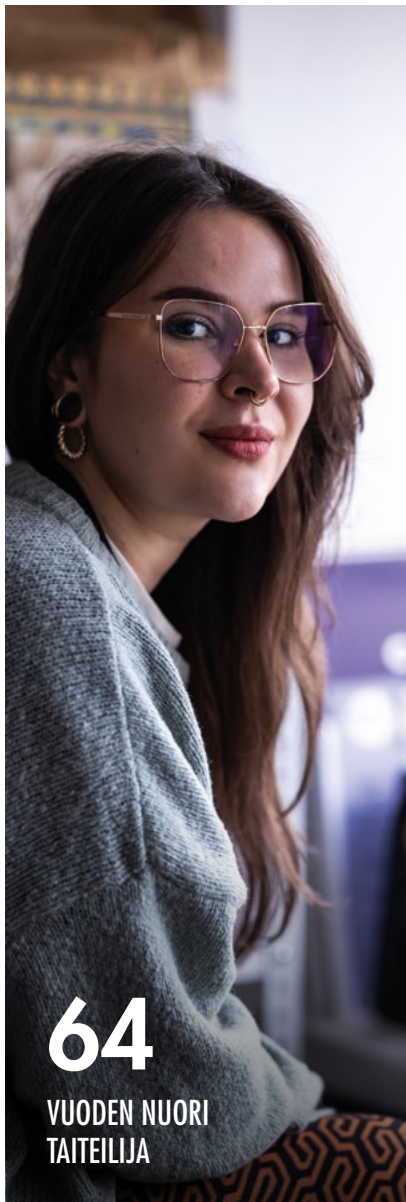
KONVERSIOKOORTEENA
SUOJELTU RAKENNUS

64 VUODEN NUORI TAITEILIIJA 2022

Anna-Karoliina Vainion upottava
pehmeys luo iloa ja turvaa

66 TOIMISTOMME ASIAANTUNTIJAT

Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanerva Oy



64

VUODEN NUORI
TAITEILIIJA

KAK

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 asianajo-
toimisto. Tuemme asunto- ja
kiinteistöosakeyhtiöitä, kiinteistöalan
yrityksiä, yhteisöjä ja säätiöitä
sekä yksityishenkilöitä kaikissa
oikeudellista asiantuntemusta
vaativissa tilanteissa. Toimistomme
sijaitsevat Helsingissä ja
Tampereella, mutta palvelemme
asiakkaitamme koko
maan laajuisesti.

–

Seuraa meitä:



@KAKLAKI



@AAtoimistoKAK



@kuhanenasikainenkanerva



Kuhanen | Asikainen | Kanerva

www.kak-laki.fi

–

Julkaisun suunnittelu ja toteutus
Taskut Communications Oy

Julkaisun paino Grano

Julkaisu on painettu
FSC-sertifioidulle paperille

Vastuullisuus on välittämistä

Yritystoiminnan vastuullisuus on ollut paljon esillä ja yritykset yhä useammin haluavat raportoida toiminnastaan myös tältä kannalta. Meille vastuullisuus näyttäytyy esimerkiksi strategisena valintana, toiminnan tuloksellisuudessa ja vaikuttavuudessa, sidosryhmäsuhteissa ja henkilöstön hyvinvoinnissa. Asianajajakunta on jo lähtöjään tärkeä osa yhteiskunnallista toimintaa ja kansalaisten ja yritysten oikeusturvan tae. Käytännön tasolla haluamme luoda ympärillemme arvostusta ja menestystä.

**”Asianajotoimistomme
menestyy yhdessä
asiakkaiden kanssa.”**

Yhtenä esimerkkinä vastuullisuudesta on asiakkaan tunteminen ja tunnistaminen. Tähän toki velvoittaa myös rahanpesun estämistä koskeva lainsäädäntö. Olemme ottaneet käyttöön asiakkaan tunnistamismenettelyn, joka pohjautuu DOKS-ohjelmistoon. Älä siis hämmästy, jos saat meiltä ennen toimeksiannon avaamista sähköpostiisi tunnistautumispyyntö tällaisesta osoitteesta. Se ei ole roskapostia, vaan välttämätön esivaihe

yhteistyön aloittamisessa. Pahoitelen pientä ylimääräistä vaivaa, mutta velvollisuus tunnistautumiseen koskee sekä uusia että meille entuudestaan tuttuja asiakkaita. Toimeksiannot avataan usein sähköpostilla ja valitettavasti lähettäjän oikeaa henkilöllisyyttä on vaikea muutoin varmistaa.

Uudistumme rauhallisesti mutta varmasti ja olemmekin tehneet strategiapäivitystyötä sekä kokonaisuutta että asiakasmielikuvaa ajatellen. Unelmamme on olla kiinteistöjuridiikan kirkkain johtotähti ja tarjota kiinteistöalan laajimmat ja laadukkaimmat juridiikan asiantuntijapalvelut. Haluamme, että työtämme ratkaisijana ja tiennäyttäjänä arvostetaan laajasti koko Suomessa. Tehtävämme on huolehtia siitä, että riitoja ei syntyisi tai että ne ratkeaisivat asiakkaan kannalta parhaalla tavalla.

Olethan rohkeasti yhteydessä toimistoomme ja sen asiantuntijoihin kaikissa kiinteistöjuridiikan asioissa. Lupaamme, että oikeudellista asiantuntemusta vaativissa tilanteissa ratkaisu löytyy aina.

KAI HAARMA
Toimitusjohtaja, asianajaja



Poimintoja pykäläviidakosta

Asunto-osakeyhtiölain yhtiökokoussäännöksiä koskevat uudistukset voimaan

Eduskunta hyväksyi 21.6.2022 lain, jolla muutettiin yhtiökokousta koskevia säännöksiä. Laki tuli voimaan 11.7.2022.

Voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin on kohdistunut muutostarpeita, jotka liittyvät muun muassa digitaalisen kehityksen hyödyntämiseen, ikääntyvien ja liikuntarajoitteisten kotona asumisen helpottamiseen sekä asumisen ekologisuuden kestävyden edistämiseen. Oikeusministeriön asettaman muutoshankkeen yhtenä tavoitteena oli digitaalisen kehityksen hyödyntäminen asunto-osakeyhtiöiden toiminnassa. Tavoitteena oli muun muassa mahdollistaa etäosallistuminen yhtiökokouksiin ja verkkokokousten järjestäminen sekä helpottaa digitaalisten asiakirjojen ja sähköisen viestinnän käyttöä.

Yhtiön hallitus voi edelleen aikaisempaa lakia vastaavasti päättää, että osallistuminen yhtiökokoukseen sallitaan myös siten, että osakkeenomistajat voivat kokouksen aikana käyttää täysimääräisesti päätösvaltaansa etäyhteyksin, kuten tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen. Lisäksi hallitus voi jatkossakin päättää ns. täydentävistä osallistumiskeinoista siten, että osakkaille tarjotaan mahdollisuus osallistua yhtiökokoukseen esimerkiksi postin välityksellä tai edellä mainituilla etäyhteyksillä sekä ennen yhtiökokousta että sen aikana. Osakkeenomistajilla on tällä tavoin mahdollisuus esimerkiksi ennakkoäänestämiseen tai puheoikeuden käyttämiseen ennen yhtiökokousta. Täydentävän osallistumiskeinon osalta osakkaiden täysimääräisiä oikeuksia voidaan kuitenkin rajoittaa esimerkiksi siten, että oikeuksia voi käyttää vain hallituksen päättämällä tavalla, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Lakiuudistuksen myötä mahdollistetaan yhtiökokouksen järjestäminen kokonaan ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa edellä mainituilla etäyhteyksillä. Vaikka hallituksella on laaja oikeus päättää yhtiökokouksen etäosallistumismahdollisuuksista

muutoin kuin varsinaisella kokouspaikalla osallistumalla, jatkossa yhtiön on kuitenkin tarjottava osakkaille tällainen mahdollisuus, jos yhtiössä on vähintään 30 osakehuoneistoa ja sitä vaativilla osakkeenomistajilla on vähintään kymmenesosa yhtiön kaikista osakkeista. Tällaisissa tilanteissa etäosallistumismahdollisuuksista on kuitenkin vaadittava kirjallisesti hallitukselta hyvissä ajoin, jotta asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Näiden kaikkien edellä mainittujen mahdollisuuksien edellytyksenä on kuitenkin, ettei niiden käyttämistä ole erikseen rajoitettu tai kielletty yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Jos yhtiöjärjestystä halutaan muuttaa siten, että edellä mainitut mahdollisuudet sallittaisiin, tällaisen yhtiöjärjestyksen muutokseen vaaditaan määräenemmistöpäätös. Mikäli muutoksen perusteella osakkaille tarjotaan mahdollisuus käyttää täysimääräisesti päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana, tällaiseen muutokseen kuitenkin riittää enemmistöpäätös.

Tavoitteena taloyhtiöiden esteettömyyden ja kestäväen asumisen edistäminen

Hallitus on 3.11.2022 antanut esityksen eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta. Muutosten on tarkoitus tulla voimaan mahdollisimman pian.

Esityksen tavoitteena on helpottaa esteettömyyttä parantavien sekä kestävää asumista edistävien muutostöiden tekemistä. Uudistus on osa asunto-osakeyhtiölain muutoshanketta. Ehdotetun uudistuksen myötä osakkaalla olisi jatkossa oikeus tehdä omalla kustannuksellaan esteettömyyttä parantavia muutoksia esimerkiksi yhtiön rakennuksen tai kiinteistön yhteisiin tiloihin. Tällaiset muutokset voivat olla esimerkiksi ulko-oven sähköinen avausjärjestelmä ja sisäänkäynnin luiska. Muutoksen toteuttanut osakas vastaisi sen huollosta ja kunnossapidosta samalla tavalla kuin muidenkin muutostöidensä osalta. Lisäksi ehdotuksen tavoitteena on helpottaa kestävää asumista edistävien päätösten tekemistä, sillä yhtiökokous voisi jatkossa päättää kestävää



asumista edistävästä uudistuksista enemmistöpäätöksellä. Tällaisia uudistuksia ovat esimerkiksi sähköautojen latauspisteiden ja aurinkosähkön tuotannon toteuttaminen sekä muut energiatuotannon innovaatiot ja palvelut. Uudistuksella on merkitystä erityisesti vanhojen yhtiöiden kannalta, sillä jatkossa yhtiökokous voi päättää kestävästä asumista edistävästä uudistuksista samassa tahdissa kuin tällaiset uudistukset otetaan käyttöön uusrakentamisessa.

Pelastuslain uudistamishanke

Hallitus on antanut 22.9.2022 esityksen eduskunnalle laeiksi pelastuslain ja Pelastusopistosta annetun lain muuttamisesta.

Selvityksen mukaan pelastuslaitos hälytetään vuosittain noin 3 000 asuinrakennuksessa syttyneeseen tulipaloon. Arvioiden mukaan palovaroitin puuttuu noin 20 prosentissa kaikista asunnoista. Sisäministeriö on laatinut ehdotuksen hallituksen esitykseksi laeiksi pelastuslain ja Pelastusopistosta annetun lain muuttamisesta. Ehdotus lähetettiin lausuntokierrokselle huhtikuussa 2022 ja siihen oli mahdollisuus antaa kommentteja 20.5.2022 asti.

Nykyisen pelastuslain mukaan asuntojen palovaroittimien kunnossapitovelvollisuus on huoneiston haltijalla. Lakimuutoksen yhtenä tavoitteena on, että jatkossa asuntojen palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovelvollisuus siirrettäisiin asukkaalta rakennuksen omistajalle. Tällä pyritäisiin varmistamaan, että jokaisessa asunnossa olisi riittävässä määrin asianmukaiset ja toimivat palovaroittimet.

Ehdotettu muutos tulisi voimaan 1.1.2024, mutta muutokselle esitetään kahden vuoden siirto-

määlikä, jonka tarkoituksena on antaa rakennusten omistajille aikaa suunnitella palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuun käytännöt.

Huoneistotietojärjestelmää koskevia lakeja muutetaan

Hallitus on 19.9.2022 antanut esityksen eduskunnalle eräiden huoneistotietojärjestelmää koskevien lakien muuttamisesta.

Ehdotetut muutokset koskevat lakia huoneistotietojärjestelmästä, huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon annettua lakia sekä asunto-osakeyhtiölakia.

Uudistuksen tavoitteena on osakeryhmien muutosten parempi hallinta sekä taloyhtiöiden hallinnollisten tietojen saatavuutta parantavat toimenpiteet. Uudistuksen myötä rekisterin tarkoituksena on, että se palvelisi mahdollisimman hyvin esimerkiksi taloyhtiöiden omaa hallintoa, ja osakkaiden tiedonsaantia sekä kiinteistönvälittäjiä, luottolaitoksia ja vakuuttamista. Uudistuksen yhteydessä esimerkiksi taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot muutetaan vakioituun muotoon. Yleisessä muodossa oleva tieto tukee taloyhtiöiden suunnitelmallista ylläpitoa ja tulevia tarpeellisia kunnossapitotöitä voidaan ennakoita paremmin. Jatkossa myös isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja saataisiin käyttöön huoneistotietojärjestelmän avulla, jolloin tiedot tulisivat suoraan esimerkiksi kiinteistönvälittäjän käyttämään järjestelmään. Lisäksi huoneistotietojärjestelmästä pystytään uudistuksen jälkeen toimittamaan tietoja taloyhtiölainoista positiiviseen luottorekisteriin, jolla pyritään muun muassa ehkäisemään ylivelkaantumista asunto-osakeyhtiöissä. ●

Taloyhtiöt saattohoidon tarpeessa?

Suomen taloudessa eletään haastavia aikoja, mistä on "kiittäminen" Venäjän raakalaismaista hyökkäyssotaa Ukrainaa vastaan. Hyökkäyssodan aiheuttama energian hinnannousu, inflaation aiheuttama kustannuspaine laajasti yhteiskunnassa, korkojen voimakas nousu sekä eräät kotikutoisemmat ongelmat ovat nostaneet julkiseen keskusteluun myös kysymyksen siitä, miten taloyhtiöt selviävät tässä turbulenssissa. Jopa valtakunnan medioissa on herätetty kysymys siitä, voiko taloyhtiö ajautua konkurssiin. Vastaukseni tähän kysymykseen on Mark Twainin kuuluisa tokaisu "Huhut kuolemastani ovat vahvasti liioiteltuja".

Taloyhtiöiden kyky vastata talouden haasteisiin on jo lähtökohtaisesti erittäin vahva. Taloyhtiöiden omistuspohja on pääasiassa hyvin hajautunutta ja taloyhtiöiden osakkeenomistajat ovat taloudelliselta kantokyvyltään varmasti vähintään hyvää keskitasoa. Kun tähän yhdistetään lakiin perustuva velvollisuus kattaa vastikkeella yhtiön menoja, niin riski siitä, että taloyhtiö joutuisi todellisiin maksuvaikeuksiin on äärimmäisen pieni ja kohtaa hyvin harvoja taloyhtiöitä.

Taloyhtiöillä on lisäksi käytössään merkittävä määrä erilaisia keinoja, joilla selviytyä yksittäisten osakkeenomistajien tai useampienkin osakkeenomistajien samanaikaisista maksuvaikeuksista ja niiden tuomista ongelmista.

Ensinnäkin taloyhtiöillä on aina mahdollisuus kerätä osakkailtaan se määrä vastiketuottoja, joita yhtiö tarvitsee menojensa kattamiseksi. Taloyhtiö ei siis joudu pohtimaan sitä, voiko se "korottaa hintojaan" niin kuin tavalliset yritykset joutuvat miettimään. Taloyhtiöillä on myös mahdollisuus päättää kerätä osakkailtaan ylimääräisiä hoitovastikkeita tai tarpeen tullen suuriakin kertavastikkeita. Hyvin suurien kertavastikkeiden keräämiseen liittyy tosin oikeudellista epävarmuutta, sillä sellaisten keräämisestä ei ole ylempien oikeusasteiden oikeuskäytäntöä.

Taloyhtiöiden mahdollisuudet saada ulkopuolista rahoitusta lähinnä pankeilta on sekin keskimäärin hyvin vahva. Toki yhä useammat taloyhtiöt

joutuvat sen tilanteen eteen, että eivät välttämättä saa pankista rahoitusta tarvittavien suurempien korjaushankkeiden rahoittamiseksi. Tässä tilanteessa taloyhtiö joutuu mahdollisesti siirtämään korjaushankkeita tai pilkkomaan niitä pienempiin osiin ja tällä tavoin laskemaan kustannuksia sellaisiksi, jotka pankin on mahdollisuus rahoittaa. Lainansaantimahdollisuuksia parantaakseen jotkut taloyhtiöt ovat ottaneet käyttöön myös sen, että osakkailta kerätään etukäteen ns. omarahoitusosuus ja loput rahoitetaan pankkilainalla.

Monella taloyhtiöllä on mahdollisuus myös harjoittaa pienempää tai suurempaa kiinteistöjalostusta korjaushankkeidensa rahoittamiseksi. Yhtiö voi muuttaa omistamiensa tilojen käyttötarkoituksia paremmin tuottaviksi tai sellaisiksi, jotka voidaan osakeannilla muuttaa osakeomisteisiksi ja saada ulkopuolisia omistajia näihin tiloihin. Jotkut yhtiöt pystyvät toteuttamaan ullakkorakentamista tai kerroskorotusrakentamista ja saada näin usein merkittäviäkin kertaluonteisia ja jatkuvia tuloja. Joillakin yhtiöillä on mahdollisuus myös myydä osa omistamastaan tai vuokraamastaan tontista hankkimalla siihen ensin kaavoituksella lisärakennusoikeutta. Myös joitakin vuosia sitten asunto-osakeyhtiölakiin otettu säännöstö ns. purkavasta uusrakentamisesta tai samaan lopputulokseen johtava kaikkien osakkeenomistajien osakkeiden kauppa rakennusliikkeelle tarjoaa usein järkevän ulospääsyn ongelmasta, jossa korjauskustannukset eivät enää ole järkevässä suhteessa asuntojen arvoihin.

Osittain kotoperäisempi ongelma on pääosin kaupunkikeskusten ulkopuolisten liikehuoneistojen tyhjentyminen, mikä on seurausta paitsi pitkään jatkuneesta muuttoliikkeestä kaupunkikeskustoihin myös kaupan rakennemuutoksesta kivijalkamyymläisistä verkkokauppaan. Monesti liikehuoneistot maksavat asuntoihin nähden vähintään kaksinkertaista, joskus useampikertaista hoitovastiketta, mikä luonnollisesti aiheuttaa liikehuoneistojen osakkeenomistajille joskus merkittäviä vaikeuksia selviytyä vastikkeenmaksuvelvollisuuksistaan.

A close-up portrait of Ari Kanerva, a middle-aged man with short brown hair and glasses, smiling slightly. He is wearing a light blue button-down shirt. The background is dark and out of focus.

”Miten taloyhtiöt selviävät tässä turbulenssissa?”

Tällaisissa tilanteissa taloyhtiöillä on mahdollisuus kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella poistaa vastikekertoimet ja tällä tavoin varmistaa edes jonkinlaista tulovirtaa ja antaa liikehuoneiston omistajille mahdollisuus selviytyä tästä alennetusta maksuvelvollisuudestaan. Joitkut taloyhtiöt ovat päättäneet katkaista saatavien hallitsemattoman kertymisen ja hankkineet liikehuoneistojen osakkeet omaan omistukseensa ja pyrkineet vuokraamaan tällaisia tiloja merkittävästi aiempaa alhaisemmalla vuokralla tai muuttamaan niiden käyttötarkoituksia taloyhtiön yhteisiksi tiloiksi.

Taloyhtiöillä on tietenkin käytössään normaalit perintäkeinot, kuten perintätoimistojen käyttäminen tai oikeudellinen perintä tuomioistuimissa. Erittäin tehokas keino taloyhtiöiden työkalupakissa on huoneiston hallintaanotto, joka toimii aina silloin, kun huoneistoille on alueella vuokrakysyntää sellaisella vuokratasolla, joka ylittää huoneistoa koskevan vastikkeenmaksuvelvollisuuden. Mikäli mikään edellä sanotuista keinoista ei enää auta, taloyhtiöillä on mahdollisuus päättää oma toimintansa ja selvitysmenettelyn avulla purkaa yhtiö hallitusti. Vaikka näkemykseni edellä oli siis se, että taloyhtiöitä ei juurikaan konkurssi uhkaa, niin toki taloyhtiökin saattaa joko omasta hakemuksestaan tai velkojen hakemuksesta joutua konkurssiin.

Kuinka taloyhtiöiden tulee sitten lopulta käymään? Tähän kysymykseen vastauksena sopii kansallissäveltäjämme kuuluisa lausahdus hiukan mukailtuna ”Olen asianaajaja, en ennustaja”. ●

OTA YHTEYTTÄ

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

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

Miten toimia osakasvähemmistön pyrkiessä estämään peruskorjaushankkeen?

Toimistoomme tulee aika ajoin asiakkaaksi taloyhtiö, jossa osakas tai -vähemmistö pyrkii estämään yhtiön enemmistönä päättämän korjaushankkeen toteuttamisen. Usein jarrua pyritään painamaan jo hankkeen suunnitteluvaiheessa, mutta välillä vastaan tulee myös tapauksia, joissa osakas pyrkii estämään korjausten tekemisen huoneistossaan.

Taloudellisen tilanteen heikentyessä ihan maailmanlaajuisestikin, voi korjaushankkeille syntyä vastustusta helpommin myös taloyhtiöissä, vaikkei inflaationkaan johdosta korjaushankkeiden pitkitäminen ole tarkoituksenmukaista.

Tyypillisimmin vastustus ilmenee kolmella tavalla:

1. Jo päätettyä korjaushanketta vaaditaan uudelleen yhtiökokouksen käsiteltäväksi
2. Korjaushanketta koskevasta päätöksestä nostetaan moitekanne
3. Osakas pyrkii estämään korjausten tekemisen huoneistossaan

Vaikka enemmistön päätöksen vastustaminen tuntuu usein turhauttavalta, kannattaa edellä kuvatut tilanteet pyrkiä hoitamaan yhtiöissä ajatuksella ongelmien välttämiseksi.

Yhtiökokouspäätös korjaushankkeesta vaaditaan uudelleen yhtiökokouksen päätettäväksi

Asunto-osakeyhtiölain 6:5 mukaan ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä muun muassa, muun muassa silloin jos sitä vaativat osakkeenomistajat, joilla on yhteensä kymmenesosa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista. Lain mukaan yksittäiselläkin osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle lain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Tässä kirjoituksessa käsitellään yhtiökokouksen kutsumista koolle, mutta kirjoitettu soveltuu myös siihen, millä edellytyksillä asia on otettava yhtiökokouksen asialistalle yksittäisen osakkeenomistajan näin vaatiessa.

Lain säännösten sanamuodossa ei itsessään näytä olevan juuri joustamisen varaa, eli jos 10 % osakkeenomistajista vaatii ylimääräistä yhtiökokousta, tulee se järjestää. Onko yhtiökokous siis aina kutsuttava koolle päättämään linjasanee-

rauksen toteuttamisesta, vaikka yhtiökokous olisi juuri tehnyt asiasta päätöksen? Ja mikäli toteutuksesta päätetään uudestaan osakasvähemmistön toiveen vastaisesti, voiko asian vaatia kolmannen kerran päätettäväksi?

Ihan näin ehdottomia edellä mainitut lainsäännökset eivät onneksi ole. Asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksen mukaan käsiteltäväksi vaadittavan asian tulee olla yhtiökokousasia, eli kuulua yhtiön toimialaan ja yhtiökokouksessa päätettäviin asioihin. Asia ei myöskään saa kuulua hallituksen tai isännöitsijän yksinomaan toimivaltaan. Peruskorjaushankkeesta päättäminen on kuitenkin yhtiökokousasia, eli tällä perusteella ei voi kieltäytyä yhtiökokouksen koolle kutsumisesta.

Oikeuskäytännössä on otettu kantaa siihen, että osakasvähemmistö on pyrkinyt käyttämään oikeuttaan kutsua ylimääräinen kokous koolle siten, että yhtiökokousta vaaditaan päättämään uudelleen yhtiökokouksen juuri jo päättämästä asiasta. Oikeuskäytännössä on tällöin katsottu, ettei yhtiökokousta ole pakko kutsua koolle käsittelemään uudelleen juuri päätettyä asiaa. Näin esimerkiksi seuraavassa ratkaisussa:

KHO 2003:6

Asunto-osakeyhtiön parvekeremonttia koskeva asia oli päätetty ylimääräisessä yhtiökokouksessa 28.5.2001 äänestyksen jälkeen toteuttaa yhtiön hallituksen esityksen mukaisesti. Vähemmistöön jäänyt osakkeenomistaja esitti lääninhallitukselle 12.7.2001 tekemässään hakemuksessa, että lääninhallitus oikeuttaa hänet yhtiön kustannuksella kutsumaan koolle uuden ylimääräisen yhtiökokouksen käsittelemään uudelleen tuota samaa päätettyä asiaa. Koska osakkeenomistaja ei ollut hakemuksessaan esittänyt ilmoittamalleen asialle sellaista perustetta tai selvitystä, että asian luonne olisi muuttunut uudeksi, hakemus oli hylättävä.

Pohdittaessa yhtiön velvollisuutta kutsua uusi yhtiökokous koolle, ratkaisevaa on se, onko kysymys juuri samasta asiasta vai onko asian luonne muuttunut uudeksi.

jatkuu...

Peruskorjaushankkeet valmistellaan usein yhtiössä huolellisesti ja ne on suunniteltu ulkopuolisten ammattilaisten toimesta. Tällöin yhtiökokouksen jälkeen asiassa ilmenee harvoin mitään ratkaisevalta tavalla uutta, eikä yhtiökokousta ole tarpeen kutsua koolle edes riittävän osakasvähemmistön tätä vaatiessa. Pohdittavaksi uuden yhtiökokouksen järjestäminen voisi tulla tilanteessa, jossa yhtiö saa käyttöönsä uuden teknisen raportin kiinteistön kunnosta, suositeltavasta korjaustavasta tai muuta merkittävää uutta tietoa.

Yhtiön kannattaa myös käyttää pelisilmää pohtiessaan, kannattaako uusi kokous kutsua koolle vai ei. Joskus uuden kokouksen koolle kutsuminen voi rauhoittaa tilannetta, jolloin peruskorjaushankkeen läpivieminen myöhemmin sujuu rauhallisemmin.

Osakas nostaa moitekanteen peruskorjaushanketta koskevasta päätöksestä

Yhtiökokouksen päätöksen voi panna täytäntöön, vaikkei moiteaika olisi vielä kulunut loppuun. Yleisesti ottaen kuitenkin suositellaan, että taloyhtiöt odottaisivat moiteajan umpeutumiseen, ennen kuin yhtiökokouspäätös pannaan täytäntöön. Mikäli yhtiö esimerkiksi aloittaa urakan ja toteutusta koskeva päätös myöhemmin kumotaan, voivat yhtiö tai sen johto joutua vahingonkorvausvastuuseen osakkeenomistajaa tai esimerkiksi urakoitsijaa kohtaan.

Näin ei aina tapahdu ja esimerkiksi ratkaisussa Helsingin HO 27.6.1995 nro 3397 katsottiin, että taloyhtiön hallituksella oli oikeus panna täytäntöön yhtiökokouksen päätös, vaikka moiteaika yhtiökokouksen päätöksestä ei ollut vielä päättynyt. Ratkaisun mukaan hallitus ei ollut vahingonkorvausvelvollinen yhtiölle aiheutuneista vahingoista, jotka aiheutuivat kun se oli joutunut purkamaan jo solmitut sopimukset urakoista.

Ratkaisusta huolimatta yhtiöissä kannattaa tarkkaan harkita, kannattaako päätöksiä laittaa täytäntöön ennen kuin on varmuus, ettei niitä moitita. Tämä tuo joskus viivettä urakan aloittamiseen, mutta toisaalta moiteaika on hyvä ottaa huomioon jo urakan aikataulua suunniteltaessa.

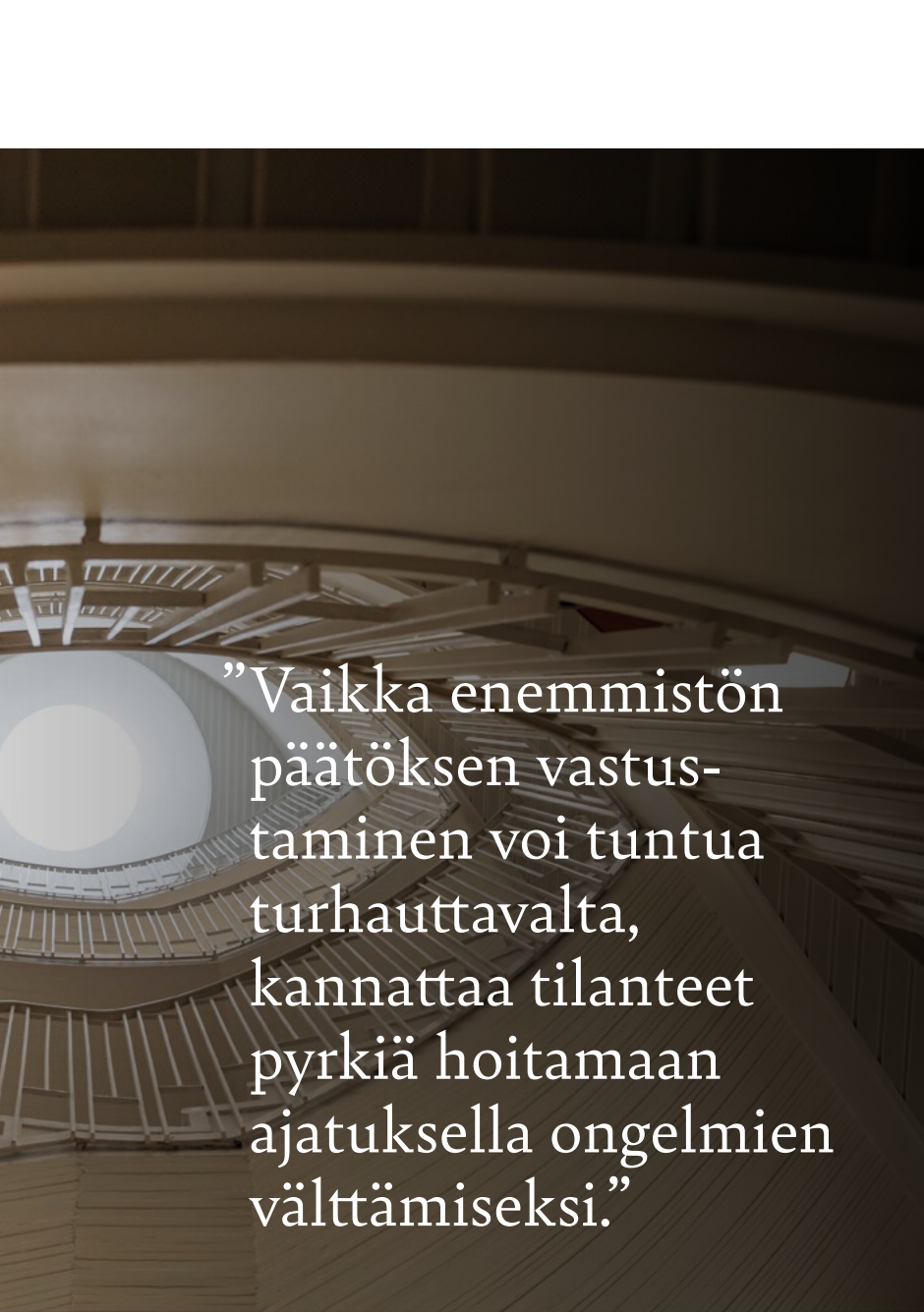


Osakas estää yhtiötä pääsemästä huoneistoon

Asunto-osakeyhtiölain 8:1 mukaan yhtiöllä on oikeus päästä huoneistoon mm. tekemään kunnossapitotöitä. Mikäli osakas estää tämän, on yhtiöllä oikeus pyytää poliisilta virka-apua.

Käynti osakehuoneistossa on lain mukaan järjestettävä osakkeenomistajalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä. Peruskorjaushankkeen, kuten linjasaneerauksen yhteydessä kannattaa usein toimia siten, että osakkaille tiedotetaan, milloin huoneistossa tehdään töitä. Erillistä, esimerkiksi kirjallista suostumusta, osakkailta ei tarvitse pyytää.

Mikäli joku osakas kieltää huoneistoon tuleminen, voi yhtiö lain säännösten mukaisesti pyytää poliisilta virka-apua. Samanaikaisesti kannattaa osakkaalle ilmoittaa, että mikäli töiden estämisestä syntyy ylimääräisiä kustannuksia tai urakka



”Vaikka enemmistön päätöksen vastustaminen voi tuntua turhauttavalta, kannattaa tilanteet pyrkiä hoitamaan ajatuksella ongelmien välttämiseksi.”

esimerkiksi viivästyy tämän johdosta, tullaan osakkaalle esittämään tästä vahingonkorvausvaatimus.

Mikäli huoneistossa tehtävät työt ovat sellaisia osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvia töitä, etteivät ne vaikuta yhtiön rakenteisiin tai muiden huoneistojen käyttämiseen, vaan ainoastaan esimerkiksi osakkaan oman huoneiston käyttämiseen, voi yhtiö kysyä osakkaalta, haluaako hän jättää työt tekemättä, jolloin niiden tekeminen jäisi osakkaan itsensä tehtäväksi. Osakkaalle kannattaa kuitenkin painottaa, että mikäli hän estää yhtiötä tekemästä työt, ei hän myöhemmin ole oikeutettu saamaan yhtiöltä hyvitystä tai muuta korvausta niiden tekemisestä. Käytännön pohjalta suositan kuitenkin yhtiötä tekemään kaikki tarpeelliset työt itse remontin yhteydessä loppuun saakka. Mikäli työt jäävät kesken, voi niistä syntyä monia vuosia kestävä erimielisyys, mikä syö aikaa ja rahaa merkittävästi töiden tekemistä enemmän. ●



OTA YHTEYTTÄ

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

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

CASE

Teksti Tii Salmela Kuvat Nina Kaverinen

”Jaakko Kanervan
asiantuntija-avulla
saimme laadittua
meille laadukkaan
vuokrasopimuksen”

REIJO KUUSELA, Merikiinteistön isännöitsijä

Pysäköintihallin rakentamisen
edellytyksenä maanalainen
maanvuokrasopimus

Kiinteistönomistaja Antilooppi suunnitteli Helsingin Hakaniemen torin alle pysäköintihallia, jonka rakentaminen olisi vaatinut myös torin laidalla sijaitsevan Hakaniemen Merikiinteistö Oy:n suostumuksen vuokrata maanalaista aluettaan. Kun maanalainen maanvuokrasopimus oli hyväksytty, koko hanke meni jäihin.

Hakaniemen torin alue Helsingissä on useamman kehityskohteen myllerryksessä ja alueelta onkin ollut hoidettavana kolme erillistä juttua Asianajo-toimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervalla.

Yksi asia on ollut siltojen rakentaminen Kruunuhakaan ja toinen Hakaniemen torin kaupungin puoleisen päädyn raitiotiemuutokset ja katualueet sekä niihin liittyvä katusuunnitelma. Kolmas Hakaniemen toriin liittyvä juttu oli Antiloopin suunnittelema maanalainen pysäköintihalli, joka olisi tullut koko Hakaniemen torin alle. Helsingin kaupungin toiveissa on ollut jo kauan, että joku toteuttaisi hankkeen ja asemakaavassa onkin varattu mahdollisuus maanalaisen pysäköinnin rakentamiseen.

”Hakaniemen Merikiinteistö Oy:n osalta katsoimme kokonaisuuden läpi, selvitimme nykytilanteen ja mitä oli suunnitteilla, sekä mitä nykyinen asemakaava mahdollistaa ja mitä ei. Alkuperäisessä suunnitelmassa pysäköinti olisi tullut maan alla Merikiinteistön tontin puolelle, joten aloimme neuvotella maanalaisesta maanvuokrasopimuksesta”, sanoo asianajaja **Jaakko Kanerva**.

Merikiinteistön puolelta asiaa oli hoitamassa Retta Isännöinnistä isännöitsijä **Reijo Kuusela**.

”Meillä ei ollut alussa täyttä ymmärrystä, kuinka suuresta tonttimme maanalaisesta alueesta pysäköintihallin rakentamisesta oli kyse. Jaakko Kanervan asiantuntija-avulla halusimme selvittää maanomistamiseen ja tontin oikeuksiin liittyvät asiat sekä ennen kaikkea laatia meille laadukkaan vuokrasopimuksen”, Kuusela kertoo.

Maanalainen maanvuokrasopimus edellytyksenä rakentamiselle

Hankkeessa tehtiin maanalainen maanvuokrasopimus pysäköintihallin tarvitsemasta alueesta oikeastaan kahdesta syystä.

Ensiksi, hanke ei ollut täysin voimassa olevan asemakaavan mukainen. Pysäköintihallin ulottaminen maan alla Merikiinteistön tontin puolelle tarvitsi poikkeamisen asemakaavasta. Voidakseen hakea poikkeamista, Antiloopin piti saada Merikiinteistön tontin alueelle hallinta, joka tässä tapauksessa olisi tehty solmimalla ehdotettu maanalainen vuokrasopimus. Poikkeamisen myöntäminen on taas käytännössä kokonaan kaupungin harkintavallassa.

”Pysäköintihallia ei olisi voitu rakentaa ilman maanalaista maanvuokrasopimusta. Neuvotteluvaiheessa olisi toki voinut sopia, ettei hankkeesta tultaisi Merikiinteistön alueelle, mutta sekin olisi vaatinut muokkausta suunnitelmiin”, Kanerva selittää.

Kuuselan mukaan hankkeesta ja sen edellyttämästä poikkeamisesta keskusteltiin myös Helsingin kaupungin kanssa.

”He kertoivat, että poikkeamispäätös on tulossa ja että siitä voi halutessaan valittaa, mutta se tullaan todennäköisesti hyväksymään. Ei ollut siten Merikiinteistön edun mukaista viivyttää prosessia”, Kuusela sanoo.

Toiseksi, maanalaisessa maanvuokrasopimuksessa tärkein varmistettava asia oli Meri-

jatkuu...

kiinteistön rooli ja se, ettei heillä ole vastuuta pysäköintihallin rakentamisesta tai ylläpidosta. He vain vuokraisivat tarvittavan alueen, kun taas kaikki muu vastuu olisi hallia pyörittävällä taholla ja rakentajalla.

Kanerva avusti Merikiinteistöä muun muassa maanalaisen vuokrasopimuksen vuokrahinnan määrittelyssä, rakentamisen ehdoista ja ehdoista vuokrasopimuksen päättyessä.

”Neuvottelimme neljä kuukautta sopimuksella Antiloopin kanssa, joka neuvotteli samaan aikaan samasta aiheesta Helsingin kaupungin kanssa. Lopulta pääsimme yhteisymmärrykseen, jolloin Merikiinteistön hallitus hyväksyi ja allekirjoitti sopimuksen”, Kanerva kertoo.

Merikiinteistön suhde hankkeeseen

Merikiinteistö ei ollut ensin erityisen innostuneesti mukana hankkeessa, etenkin kun heillä on jo omat pysäköintialueet kiinteistönsä alla. Myös kiinteistön eteen suunniteltu sisäänkäyntirakennus torinalaiseen pysäköintihalliin arvelutti heitä.

”Pysäköintihallin piirustuksissa oli suunniteltu juuri Merikiinteistön pääsisäänkäynnin eteen sisäänkulkurakennus, joka oli sijainniltaan epätoivottu ja olisi aiheuttanut kiinteistölle muun muassa näköesteen torille. Merikiinteistö olisi toivonut pysäköintihallin sisäänkäynnille muuta sijaintia, mutta valitettavasti sille ei ollut muualla tilaa”, Kuusela selittää.

Vaikkei Merikiinteistö alun perin ollutkaan välttämättä iloinen maanpäällisten rakenteiden osalta, yleinen pysäköintihalli Hakaniemessä olisi ollut kätevä heillekin. Merikiinteistö arvioi asianaajotoimiston avustamana kokonaisuutta ja haluaan vaikuttaa asiaa.

”Isossa mittakaavassa Merikiinteistö haluaa olla mukana alueen kaupunkikehityksessä, vaikka he eivät itse pysäköintitilaa tarvitsekaan. Lopulta molemmat hankkeet, niin maanalaiset kuin -päällisetkin, vaikuttivat heille yhtenäiseltä kokonaisuudelta ja he ottivat myönteisen suhtautumisen hankkeeseen. Kokonaisuudesta päädyttiin sopimaan”, Kanerva kertoo.

Odottamaton käänne hankkeessa

Kesällä 2022 tuli kuitenkin ilmoitus, että koko pysäköintihallihanke menee jäihin ainakin Antiloopin osalta.

”Pysäköintihallia on suunniteltu alueelle jo vuosikymmenet ja nyt oltiin jo aika pitkällä. Juuri kun

hanke oli tarkoitus aloittaa, Antiloopilta tuli meille tieto, että sitä ei aloiteta”, Kuusela kertoo.

Antilooppi ei onnistunut neuvottelemaan Helsingin kaupungin kanssa kaikille osapuolille sopivaa sopimusta hankkeesta. Ilmeisesti pysäköintihallin rakentamiskustannukset olisivat olleet liian isot ja sopimuksen osalta Helsingin kaupungin kanssa oli jonkin verran erimielisyyttä.

”Meillä ei ole tarkkaa syytä tiedossa, miksi hanke ei edennyt. Voi vain arvella, että ehkä kaupunki on vaatinut sen verran muutoksia hankkeeseen, että se muuttui kannattamattomaksi”, Kanerva spekuloi.

Hankkeen toteutumiseen on saattanut myös vaikuttaa maan päälle tulevat rakenteet.

”Alueella on esimerkiksi Pissararadan mahdollisuus, joten maan alla on jo nykyisen metron ohella ruuhkaa. Myöskään sisäänkäynnin sijainti ei ollut kaavan mukainen. Sijaintiin vaikuttavat olemassa olevat tiet ja kiskot katusuunnitelman muutoksen vuoksi. Alue on monin tavoin haastava”, Kanerva sanoo.

Kaupungin puolelta voi tulla myös muita vaatimuksia, jotka vaikuttavat hankkeen kannattavuuteen. Yleensä muutokset liittyvät kaupunkikuvalisiin tekijöihin tai turvallisuuteen ja johtavat joskus siihen, ettei hanke ole kannattava tai sitten sopimukset eivät päde enää muuttuneessa tilanteessa.

”Yleensä näissä hankkeissa ammattimainen rakennuttaja osaa kysyä oikeat kysymykset, joihin kaupunki vastaa, mutta toisaalta kaupungit saattavat usein olla myös hieman hankalia antamaan tarpeeksi tarkkoja tietoja tai lupauksia. Kaupungit eivät herkästi halua lähteä ylipäättänsä sopimusjärjestelyihin mukaan, vaan mieluummin ohjaavat toimintaa viranomaisroolissa”, Kanerva selittää.

Opettavainen hanke

Hanke on ollut hyvä opettavainen kokemus kiinteistönomistajallekin. Tämän kaltaisessa hankkeessa on yleensä monta eri osaa, eikä kokonaisuus etene, ellei kaikkia osia ole saatu sovitettua yhteen.

”Ensin asioista sovitaan alustavasti, sitten prosessi tarkentuu ja välillä muuttuukin, kuten tässä nyt kävi. Tehdyssä maanvuokrasopimuksessa oli ennakoitu, että jos rakentamisen lupaa ei tule tiettyyn päivämäärän mennessä, niin sopimus raukeaa. Mahdollisten muiden toimijoiden kanssa pitää tehdä erikseen uusi sopimus”, Kanerva selittää. ●



”Hakaniemen torin alue on kovin ruuhkainen suunnittelun osalta, niin maan päältä kuin alta.”

OTA YHTEYTTÄ

JAAKKO KANERVA

Asianajaja

jaakko.kanerva@kak-laki.fi

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

KIINTEISTÖNOMISTAJAN MUISTILISTA HANKKEIDEN AIHEUTTAMIEN MUUTOSTEN OSALTA

Jos kiinteistönomistajan tietoon tulee hanke, jolla on vaikutusta hänen kiinteistönsä, kannattaa ensimmäisenä selvittää nykytilanne. Mitä nykyinen asemakaava sallii ja mitkä ovat suunnitelmat sen osalta? Mitä lupia hanke tarvitsee tai tuleeko sopia rasitteista? Lisäksi on myös hyvä olla selvillä kiinteistön ja yhtiön omistustiedoista, jotta kun hanke etenee, niin on selvää, miten asioista päätetään.

Kun nykytila on selvillä, pitää selvittää hankkeen vaikutukset ja mahdollisuudet, jottei tule edunmenetyksiä. Asianajotoimisto voi auttaa selvittämään vaikutusmahdollisuuksia epätoivottujen muutosten osalta. Muutoksiin voi esimerkiksi reagoida neuvotteluin tai naapureina tarvittaessa valittaa, mutta vaihtoehdot kannattaa punnita tarkasti. Asiantunteva kumppani voi auttaa ulkopuolisen silmin päättämään, miten kussakin tilanteessa on järkevää toimia.

Kysy taloyhtiöstä

Teksti Anna Pasanen Kuva Nina Kaverinen

Onko osakkaalla oikeus vaatia hyvitystä tulevasta saneeraus-hankkeesta, vaikkei hänen kylpyhuonettaan saneerata?

Osakkaan huoneistossa on uutuuttaan hohtava kylpyhuone, jota ei tarvitse saneerata yhtiön tulevassa saneeraus-hankkeessa. Osakas on kuullut oikeudesta hyvitykseen ja vaatii sitä nyt yhtiöltä. Mitä vaatimuksen kanssa tehdään?

Taloyhtiöiden märkätilasaneeraushankkeissa nousee tyypillisesti esiin tilanteita, joissa joidenkin huoneistojen märkätilat on saneerattu lähivuosisiten, ettei märkätilaa ole teknisesti tarpeen kunnostaa. Jos yhtiö voi jättää märkätilan saneeraus-hankkeen ulkopuolelle, yhtiö säästää luonnollisesti hankkeessa rahaa. Tällöin esiin saattaa nousta kysymys siitä, onko osakkaalla osaltaan oikeus vastikealennukseen.

Asia ei kuitenkaan ole aivan yksioikoinen. Ensimmäinen kysymys on se, onko märkätilan saneeraus maksettu yhtiön pussista. Osakkaalla ei ole oikeutta hyvitykseen, jos kylpyhuone voidaan jättää hankkeen ulkopuolelle siksi, että yhtiö on saneerannut kylpyhuoneen aiemmin yhtiön lukuun.

Lisäksi säilytettäväksi hyväksyttävältä märkätilalta edellytetään yleensä sitä, että se ei ole yli kymmentä vuotta vanha, ja sen toteutuksesta löytyy sekä suunnitelmat että dokumentit siitä,

että toteutus on tehty suunnitelmien mukaisesti. Märkätilan jättäminen hankkeen ulkopuolelle siis edellyttää, että taloyhtiö saa riittävän selvityksen siitä, että märkätilaremontti on tehty asianmukaisesti. Tämän näytön esittäminen on osakkeenomistajan vastuulla. Osakkaan tulee voida esittää selvitys tehdystä työstä sekä tarkastuspöytäkirjat tai muutoin osoittaa se, että saneeraus on teknisesti hyväksyttävällä tavalla tehty.

Miten hyvityksen suuruus määritellään?

Hyvityksen suuruus määritellään tyyppillisesti niin, että hyvittävä määrä pienenee, mitä vanhemmasta remontista on kysymys. Tilalle määritellään esimerkiksi 10 tai 15 vuoden tekninen elinkaari ja hyvityksen määrä pienenee tasaisesti vuosittain.

Lähtökohdaksi hyvityksen enimmäismäärälle otetaan yleensä urakoitsijan antama hinta siitä, kuinka paljon yhtiö säästää, kun märkätilaa ei nyt tarvitse saneerata. Osakkaalle voidaan myöntää hyvitystä enintään asunto-osakeyhtiölle koituvan säästön verran, mutta ei kuitenkaan enempää kuin mikä on kyseiselle huoneistolle kohdistuva vastikeosuus hankkeen kustannuksista. Jos siis osakkaan osuus hankkeen kustannuksista on pienempi kuin yhtiön saama säästö, osakkaan osuus hankkeen kuluista menee nolville. Se, että osakas ei joudu ollenkaan osallistumaan hankkeen kustannuksiin, on siis edullisin tilanne, johon osakas voi hyvityksen kautta päästä. Vaikka yhtiön saama säästö olisi osakkaan vastikeosuutta suurempi, osakkaalla ei ole oikeutta saada vastikeosuutensa ja säästön välisen erotuksen suurista lisähyvitystä. Toisaalta, jos osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus on keskimääräistä paljon suurempi, osakas voi joutua osallistumaan hankkeen kustannuksiin merkittävälläkin määrällä, vaikka hänen maksettavakseen tulevaa vastiketta alennettaisiin kustannussäästön perusteella.

Voiko osakas olla oikeutettu vastikkeen alentamiseen?

Asunto-osakeyhtiö voi suhteellisen vapaasti määritellä vastikkeen alentamiseen oikeuttavat tilanteet ja vastikkeen alentamisen määrän. Toisaalta säännösten väljyys voi johtaa myös asunto-osakeyhtiön ja osakkaiden välisiin erimielisyyksiin. Lain esitöissä pidetään lähtökohtana sitä, että osakkaan on osoitettava vaatineensa toimenpiteen huomioonottamista niin hyvissä ajoin,

jotta se on voitu huomioida, ja lisäksi hänen on osoitettava syntyvä säästö sekä säästön määrä. Jos edellytykset vaatimuksen huomioonottamiseen ovat olemassa, on syytä huomata, että kyseessä on osakkaan oikeus vastikealennukseen. Yhtiö on tällöin siis velvollinen myöntämään hyvityksen.

Käytännössä vastikkeesta tehtävä alennus määritellään yleensä siten, että lähtökohdaksi otetaan asunto-osakeyhtiön teettämän työn tekijän tai yhtiön käyttämän asiantuntijan, kuten rakennuttajakonsultin tai valvojan, arvio aiheutuvasta säästöstä. Tämän jälkeen arvioidaan aiemmin tehdyn työn keskimääräinen elinkaari sekä selvitetään se, kuinka vanha osakkaan huoneistossa tehty työ on, eli kuinka paljon työn elinkaarta on jäljellä. Ikävähennyksen arvioimisessa apuna voidaan käyttää esimerkiksi KH-korttia 90-00403 "Rakennuksen tekniset iät ja kunnossapitotaksot" tai muuta teknistä selvitystä, kuten teknisen asiantuntijan arviota. Jos elinkaaresta on jo käytetty esimerkiksi 40 %, urakoitsijan arvioimasta säästön määrästä otetaan huomioon 60 %. Tästä määrästä voidaan vielä vähentää säästön arvioimisesta, laskemisesta ynnä muista hallinnollisista töistä aiheutuvat kulut. Tätä määrää verrataan sitten osakkaan yhtiövastikeperusteen mukaiseen maksuvelvollisuuteen, ja alennuksen määrä on pienempi näistä. Sillä ei ole merkitystä, paljonko osakas on mahdollisesti aikanaan maksanut remontista. ●

OTA YHTEYTTÄ

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

Hoidan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin liittyviä toimeksiantoja. Lisäksi puoleeni voi kääntyä erilaisissa huoneenvuokra-asioita koskeissa kysymyksissä. Työskentelen Tampereen toimistollamme.

Onko taloyhtiönne valmis energian hinnannousuun?

Koko Eurooppaa koetteleva energiakriisi koskettaa meitä jokaista. Sähkön, lämmityksen sekä polttoaineiden hinnat ovat nousussa ja erityisen suurta huolta kannetaan talvikauden sähköhinnoista. Energiavirastosta ennustetaan esimerkiksi, että talvella 2022–2023 sähkön hinta voisi olla jopa viisinkertainen edelliseen talveen verrattuna.

Aivan kuten henkilötasolla kotitalouksissa, tulee maailman tilanteeseen ja energian hintojen nousuun varautua myös taloyhtiöissä. Taloyhtiöillä voi olla mahdollisuus vaikuttaa energiankulutukseen myös ilman suurempia energiaremontteja. Tietyillä käytännön toimilla ja tottumusten muutoksilla voidaan saada aikaan selvää säästöä.

Etulyöntiasemassa energiakriisissä ovat taloyhtiöt, joiden rakennukset ovat energiatehokkaasti rakennetut tai jotka ovat suorittaneet energiaremontin ennen hintojen nousua.

Nouseviin energiakustannuksiin kannattaa varautua

Taloyhtiöissä on syytä varmistua siitä, että sen kassa ei nousevien kustannusten myötä pääse yllättäen hupenemaan. Taloyhtiön kannattaa suunnata katse hyvissä ajoin tulevaisuuteen ja reagoida hyvin todennäköisesti nouseviin energiakustannuksiin nostamalla osakkeenomistajilta kuukausittain perittävän hoitovastikkeen määrää jo etukäteen. Hoitovastikkeen määrästä tulee useimmissa taloyhtiöissä päättää yhtiökokouksessa. Ennen seuraavaa yhtiökokousta kannattaa kuitenkin selvittää yhtiöjärjestyksestä lukemalla, päättääkö hoitovastikkeen suuruudesta yhtiökokous vai vaikkapa hallitus yksinään.

Vastikekorotusten lisäksi useissa taloyhtiöissä voidaan useammalla eri keinolla aivan konkreettisesti karsia energiankulutusta ja tätä kautta energiasta johtuvia kustannuksia. Eräs tehokas tapa on laskea etenkin yleisten tilojen kuten autotallien ja porraskäytävien lämpötilaa. Autotallissa lämpötilaa voi useimmiten pitää yllättävänkin alhaisena, jopa vain kymmenessä asteessa, vaikka tallin ovia availtaisiin silloin tällöin kovallakin pakkasella. Myös huoneistojen lämpötilaa voi olla varaa hieman laskea, mikäli lämpötila huoneistoissa on yli kaksikymmentäkaksi astetta.

Toinen konkreettinen energiansäästöväkinkki liittyy vesikiertoisten lämpöpattereiden venttiileihin. Tukkeutuneet venttiilit pitää puhdistaa säännöllisesti, jotta ne toimisivat oikein. Moitteettomasti toimivat lämpöpatterit lämmittävät huoneistoja

”Etulyöntiasemassa energiakriisissä ovat taloyhtiöt, joiden rakennukset ovat energiatehokkaasti rakennetut tai jotka ovat suorittaneet energiaremontin ennen hintojen nousua.”

tehokkaammin. Lämpöpatterien ja venttiilien kunto kannattaa tarkistuttaa tasaisin väliajoin.

Toimivaa lämmitysjärjestelmää voidaan lisäksi täydentää toimivalla eristyksellä. Mikäli huoneistoissa on vanhat vuotavat ikkunat, tulisi vakavasti harkita niiden vaihtamista. Tiiviit ikkunat parantavat lämmityksen tehokkuutta selvästi. Sama pätee myös parvekkeiden oviin, mikäli sellaisia on yhtiön rakennuksessa.

Energiatehokkuutta parantavat hankkeet

Joidenkin taloyhtiöiden kohdalla voi olla järkevää harkita lämmitysjärjestelmäremonttia, jolla parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta ja hillitään energiasta aiheutuvia kustannuksia pitkässä juoksussa. Sen lisäksi, että taloyhtiö voi hankkeiden myötä säästää kustannuksissa, ovat hankkeet usein myös ilmaston kannalta kestävämpiä ratkaisuja.

Mikäli taloyhtiölle sopii vaikkapa maalämpöjärjestelmä yhdistettynä toiseen lämmitysmuotoon, kannattaa hankkeen käynnistäminen ottaa puheeksi taloyhtiössä. Sen lisäksi, että maalämpö



koetaan ekologiseksi lämmitysmuodoksi, voi maalämpöhankkeen toteuttaminen olla vastikeneutraalia. Tällä viitataan tilanteeseen, jossa osakkaan hankkeesta johtuva vastikerasitus on samansuuruinen kuin energian säästöstä koituva vastikkeenalennus. Pitkällä tähtäimellä maalämpöjärjestelmähanke voi myös maksaa itsensä takaisin korkojen kera, kun muita lämmitysjärjestelmiä tarvitaan vähemmän.

Taloyhtiön itse tuottama energia

Taloyhtiön muodostama sisäinen energiayhteisö on tietynlainen jakamistalouden ilmenemismuoto, jossa taloyhtiön osakkaat voivat jakaa esimerkiksi aurinkopaneeleilla tuotetun energian taloyhtiön rakennuksessa sijaitseviin huoneistoihin ja täten pienentää energiayhteisöön kuuluvien sähkölaskua.

Taloyhtiöiden on tullut vielä hiljattain maksaa itse tuottamastaan ja huoneistoissa hyväksikäytetystä energiasta sekä sähkönsiirtomaksua että sähköveroa. Vuoden 2021 tammikuusta asti taloyhtiöt ovat kuitenkin voineet tuottaa huoneistojen käyttöön tuotetun energian verovapaasti. Taloyhtiön perustamaan energiayhteisöön sovelle-

taan samoja säännöksiä kuin muihin energian pientuottajiin.

Taloyhtiö voi yhtiökokouksessaan päättää perustaa energiayhteisön. Silloin, kun energiayhteisön perustamisen voidaan katsoa olevan tavanomainen uudistus, voidaan yhteisön perustamisesta päättää enemmistöpäätöksellä. Hankkeen voidaan katsoa olevan tavanomainen, mikäli esimerkiksi aurinkosähkön tuotanto mitoitetaan vain taloyhtiön osakkaiden tarpeisiin nähden sopivaksi ja kustannukset hankkeesta eivät nouse kohtuuttomaksi.

Hanke voidaan toteuttaa myös vain tiettyjen osakkaiden kesken, jolloin taloyhtiö ei ole osallisena hankkeessa. Tällöin osakkaiden hanke katsotaan taloyhtiön hallinnassa olevan tilan muutostyöksi, johon tarvitaan taloyhtiön lupa. Energiayhteisöön ja sen tuottamaan hyötyyn pääsevät osallisiksi tällaisessa tapauksessa ainoastaan siihen erikseen osallistuvat osakkaat. Tällaisen tilanteen kääntöpuolena on, että yhteisöön mukaan lähteneet osakkaat vastaavat yksin esimerkiksi aurinkopaneelien asennuttamisesta taloyhtiön katolle ja muista hankkeeseen liittyvistä kustannuksista. ●



OTA YHTEYTTÄ

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

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



CASE

Teksti Tii Salmela Kuvat Nina Kaverinen

”Suurin osa jutuista
kannattaa ratkaista
sopimalla”

ILKKA TIKKANEN, Linjasuunnittelu Helsinki Oy

Vanhan rakennuksen virheiden
korjaamiseen vaikuttavat
asiantuntijoiden näkemyserot

Miten arvioidaan vanhan rakennuksen virheet ja niiden vaikutus asumisterveyteen? Kenelle kuuluu vastuu korjaamisesta ja milloin on kyse ylikorjaamisesta?

Yleensä asunto- ja kiinteistökauppariidoissa riidat alkavat havaitusta mikrobi- tai kosteusvaurioista ja koetuista sisäilmaongelmista.

Säädöspohjana tapauksissa toimii niin sanottu asumisterveysasetus ja siihen Valviran antamat sovellusohjeet. Asumisterveysasetuksessa säännellään asunnon fysikaalisia, kemiallisia ja biologisia olosuhteita. Asetus sisältää määritellyt raja-arvot erilaisille olosuhteille ja pitoisuuksille. Näiden raja-arvojen ja mittaustulosten perusteella arvioidaan, milloin niin sanottu toimenpideraja ylittyy, jolloin asumisterveyden vaarantavaan tai sitä uhkaavaan tilanteeseen on puututtava.

”Yleensä näissä riidoissa myyjällä ja ostajalla on täysin vastakkaiset näkemykset tilanteesta sekä korjauksen tarpeesta, vaikka toimenpideraja ylittyisikin”, kuvailee asianaaja **Aki Rosén**.

Korjaustarpeen arvioon vaikuttavat myös asiantuntijoiden näkemyserot

Kun myyjällä ja ostajalla on näkemyseroja, molemmat osapuolet turvautuvat yleensä juristien lisäksi myös rakennusterveys- ja rakennusteknisiin asiantuntijoihin.

”Ostaja voi haluta niin sanotusti varmuuden vuoksi korjata kaiken, myös potentiaaliset riskit. Myyjä kokee, ettei varmuuden vuoksi korjaaminen kuulu hänen vastuulleeneikään ylimääräisiä korjauksia siten tulisi arvioida kaupankohteen virheensä”, Rosén sanoo.

Usein näissä ristiriitatilanteissa käydään läpi sekä riidan osapuolten että heidän käyttämien asiantuntijoiden näkemyseroja. Kuten missä tahansa ammattikunnassa, asiantuntijoilla on erilaisia näkemyksiä oikeista korjaustavoista ja korjauslaajuudesta. Vanhat rakennukset ovat rakennusteknisesti usein niin monimutkaisia, että niiden osalta on haastavaa muodostaa selkeitä syy- ja seuraussuhteita.

”Yhden mielestä esimerkiksi vanhaa rakennusta ei ole tarvetta korjata uuden veroiseksi, jolloin pienemmäkin korjaukset riittävät. Toiset asiantuntijoista taas kokevat, että koko talo pitää laittaa uusiksi”, Rosén selittää.

Ilkka Tikkanen Linjasuunnittelu Helsinki Oy:stä on kosteus- ja mikrobivaurioiden sekä niiden tutkimiseen ja korjaustapojen arvioimiseen erikoistunut asiantuntija. Tikkanen on jo toisen polven tekijä alalla ja ehtinyt kerryttää 30 vuotta kokemusta aiheesta.

”Riidoissa on kyse usein vanhoista rakennuksista, jotka on rakennettu oman aikansa määräysten mukaisesti, eivätkä ne täytä nykyisiä määräyksiä. Mikäli vanhoista rakennusratkaisuisista ei kuitenkaan voida osoittaa olevan haittaa asumiselle, ei niitä ole myöskään tarve korjata nykystandardien mukaiseksi. Ei ainakaan myyjän kustannuksella”, Tikkanen sanoo.

Asumisterveysasetus määrittää hyväksytyt tutkimusmenetelmät ja mittaustavat

Asumisterveysasetuksen soveltamisohjeissa on tutkimusmenetelmiin ja mittaamiseen liittyvät tarkat ohjeet sallittujen toimintatapojen osalta, jotta saatuja tuloksia voidaan verrata raja-arvoihin.

Tarkasta ohjeistuksesta johtuen itse näytteenotto prosessi ei ole yksinkertainen. Oikein otetut näytteet toimitetaan oikea-aikaisesti akkreditoituun laboratorioon, jossa näytteet tutkitaan hyväksytyllä ja soveliaalla menetelmällä. Sen jälkeen tutkimustulosten pohjalta voidaan lausua asetuksen ja soveltamisohjeen mukaisella asteikolla toimenpiderajan mahdollisesta ylitymisestä.

”Ongelmana on usein se, ettei yhdestä kohdasta otettu näyte kerro mitään koko rakenteen tilanteesta. Missä vaiheessa voidaan luottaa siihen, että paikalliset näytteet voivat osoittaa laajemmalti rakenteiden tilan? Kaikkien tilojen tutkiminen on kallista, mutta jos näytteenotossa säästetään, niin siitäkin voi seurata ongelmia”, Rosén kertoo.

Tikkanen yhtyy Rosénin näkemyskseen.

”Mittaukset jäivät usein suuntaa antaviksi parhaistakin yrityksistä huolimatta. Ammattimaisen mittajan pitää näytteenoton lisäksi myös tuntea rakennuksen rakenne, siitä aiheutuvat mahdolliset riskit ja rakenneratkaisujen käyttäytyminen eri tilanteissa”, Tikkanen selittää.

Ja vaikka asumisterveysasetuksella on tarkat soveltamisohjeet, silti tapauksissa voi olla tulkinvaraa. Tikkasen mukaan asumisterveysasetuksen tulkintaohjeeseen on päässyt harmillinen kömmähdys, jota pyritään tarkoitushakuisesti hyödyntämään riidoissa. Sovellusohjeessa todetaan seuraavasti:

”Toimenpiderajan ylittymisenä pidetään korjaamatonta kosteusvauriota, vaikka mikrobikasvua ei välttämättä ole ehtinyt muodostua. Kosteusvaurio voidaan todeta näkyvänä kosteusvauriojälkenä.”

Tikkasen mukaan tämä sovellusohjeen kohta tarkoittaisi karrikoiden, että märän lasin jättämä kosteusjälki pöydän lakkapinnassa ylittäisi toimenpiderajan.

”Myös virhemarginaalien huomioiminen voi vaikuttaa mittaustulosten tulkintaan”, Rosén sanoo.

Oikeuskirjallisuudessa ja käytännössä sitten täsmennetään tulkintoja, eli raja-arviot eivät välttämättä tee autuaaksi.

”Riita-asioissa saatetaan usein myös edelleen vedota jo kumottuun tai sivuutettuun ohjesarakeeseen. Nykyinen asetus säilyttää huomattavasti aiempaa versiota enemmän vastuuta sille, joka vastaa korjauksen suunnittelusta”, Tikkanen toteaa.

Kenelle kuuluu vastuu ja miten varmuus arvioidaan?

Rosénin mukaan viime vuosina riitoihin on vaikuttanut yksi ratkaisu yli muiden.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2015:58 oli kyse riidasta, jossa rakennukseen olisi pitänyt tehdä merkittävä korjaus. Osapuolet olivat erimielisiä siitä, voiko rakennus olla ylipäättänsä korjattavissa ja vaikka kaikki mahdolliset teot tehtäisiin, niin voitaisiinko niillä lopullisesti ratkaista kaikki rakennukseen liittyvät ongelmat. Ratkaisussaan KKO totesi tuolloin, että tällainen epävarmuus kuuluu enemmän myyjän kuin ostajan kannettavaksi ja

Oikeudenkäynnin lopputuloksia on vaikea arvioida etukäteen.

arvioi, että se puoltaa kaupan purkamista.

”Ratkaisuun vedotaan riidoissa koko ajan, koska ainahan näihin korjauksiin ja prosesseihin sisältyy jonkinlaista epävarmuutta. Korjauksen epävarmuudesta on nyt tullut yleisesti käytetty kaupanpurkuperuste, joka kytkeytyy juuri myös siihen kysymykseen, että miten korjataan. Miten voi arvioida varmuutta?” Rosén haastaa.

Mitä kaikkea voidaan laskea mukaan hinnanalennukseen tai korvaukseen?

Ostajalle aiheutuvien korjauskustannusten määrä ei automaattisesti osoita ostajan hyväksi saamaa hinnanalennuksen määrää.

”Jos ostaa vanhan talon, pitää varautua siihen, että jonkun ajan päästä pitää korjata vaikka putket, jos niiden käyttöiän on tiedetty olleen kaupantekohetkellä jo päättynyt. Tällöin kyse ei ole kaupan kohteen virheestä. Sen sijaan, jos putket joudutaankin korjaamaan jo aiemmin, kuin ostaja on perustellusti voinut olettaa, kyse voi olla kaupan kohteen virheestä. Korjauskustannus ei silti ole yleensä kokonaan myyjän vastuulla, vaan korjauskustannuksesta pitää arvioida erikseen korjauksen ennen aikaistumisen osuus”, Rosén selittää.

Hinnanalennuksen määrässä tulee myös erikseen arvioida korjauksesta saatavat mahdolliset hyödyt. Jos korjauksella esimerkiksi parannetaan energiatehokkuutta ja vähennetään kustannuksia, niin ostajan saama tasonparannus ja hyöty pitää huomioida hinnanalennuksen määrässä.

”Kun on ensin riideltä vahingosta ja sen korjaustavasta, sekä selvitetty vastuullinen ja korjauskustannukset, niin seuraavaksi mietitään vielä, mikä osa korjauksesta on parannusta tai muuta edunsaotuksen ositusta, joka pitää vähentää hinnanalennuksesta”, Rosén kuvailee.

OTA YHTEYTTÄ

AKI ROSÉN

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

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



Oikeudenkäynnissä korostuu näytön arviointi

Usein asunto- ja kiinteistökauppariidoissa ei laista ole tarvetta puhua sanaakaan, vaan oikeudenkäynnissä osapuolten insinöörit väittelevät faktoista.

”Kun tuomioistuin on päättänyt, että ketä asiantuntijaa pidetään asiasta uskottavampana asiantuntijana, niin sen jälkeen juridiikka yleensä lutviutuu automaattisesti”, Rosén kuvailee.

”Molemmilla osapuolilla voi olla iso joukko asiantuntijoita, joilla on toisistaan eriävät näkökannat. Lopulta tuomari, jolla ei välttämättä ole mitään rakennusalan koulutusta, kuuntelee kaikkien asiantuntijoiden todistajankertomukset, perehtyy näiden laatimiin raportteihin, ja päättää, kenen näkemysten mukaan tuomitaan. Tuomarit aika harvoin voivat erikoistua vain tiettyihin juttutyyppeihin”, Rosén toteaa.

Tikkasen mukaan oikeusprosessit ovat usein raskaita.

”Erytisen hankalia ovat ne tilanteet, joissa löydökset ovat pahoja. Laajojen tutkimusten jälkeen lausunnossa voidaan todeta, ettei rakennusta kannata lainkaan korjata. Asiantuntijalla tulee olla selkärankaa ammattitaitoonsa ja kokemukseen pohjaten todeta asiakkaalleen, että tämän myymässä kohteessa on todellisia ongelmia, jolloin oikeuteen menemistä pitäisi välttää ja juttu sopia. Suurin osa jutuista kannattaa ratkaista sopimalla”, Tikkanen sanoo.

Kuinka kauan myyjällä on vastuu myymästään rakennuksesta?

Kaupanvastuu aika, jonka sisällä ostajan on tehtävä reklamaatio asuntokaupassa, on kuluttajien välisissä kaupoissa pääsääntöisesti kaksi vuotta hallinnanluovutuksesta ja kiinteistökaupassa viisi vuotta. Elinkeinoharjoittajalta ostettuna kaupanvastuu aika voi olla jopa 10 vuotta. Lisäksi virheilmoitus eli reklamaatio tulee ao. ajan sisällä tehdä kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita.

”Jos on kuitenkin poikkeuksellinen tilanne, jossa myyjä on esimerkiksi tarkoituksella jättänyt kertomatta tietämästään virheestä, voidaan myyjän menettelyä pitää törkeänä huolimattomuutena, jolloin määräaikaa ei huomioida. Nämä tilanteet ovat onneksi hyvin harvinaisia”, Rosén sanoo.

Maakaassa, joka on kiinteistökauppaa koskeva laki, tai asuntokauppalaissa, joka on asunto-osakkaiden kauppaa koskeva laki, ei kaupan purkamisen tai hinnanalennuksen osalta edellytetä, että myyjä olisi toiminut millään tavalla huolimattomasti.

”Myös salainen virhe, joka tulee aitona ikävänä yllätyksenä kaupan molemmille osapuolille, voi oikeuttaa jopa kaupan purkamiseen, vaikka molemmat osapuolet ovat toimineet huolellisesti”, Rosén selittää. ●

Pitääkö autopaikka antaa myös osakkaalle, joka ei asu pysyvästi yhtiössä?



Kaikki osakkeet tuottavat lain mukaan yhtiössä yhtiöläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai toimia siten, että jollekin osakkaalle syntyy epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella. Autopaikkojen jaossa on noudatettava osakkaiden yhdenvertaista kohtelua. Yhtiökokouksen päätös, joka tuottaa osakkaille tai muille henkilöille epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella, on virheellinen. Jos autopaikkojen jaossa on esimerkiksi suosittu tiettyä osakasta, vaikkakin tahattomasti, on päätös yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Mutta mitä tämä käytännössä tarkoittaa, esimerkiksi tilanteessa, jossa osakas ei asu pysyvästi yhtiössä, mutta haluaa käyttöönsä autopaikan? Asiaa voi tulkita eri tavoin näkökulmasta riippuen.

ASIANAJAJA MARINA FURUHJELM

Myös muualla kirjoilla oleva on oikeutettu autopaikkaan

Jos osakkaalla on käytössään useita asuntoja, hän saattaa toivoa autopaikkaa myös niin sanottuun kakkosasuntoonsa. Tällaiset tarpeet ovat myös kasvaneet koronaepidemian aikana, kun ihmiset ovat tehneet paljon etätöitä; milloin kaupunkiasunnossa, kesämökillä, kakkoasunnossa tai muussa vapaa-ajan asunnossa.

Jos osakkaan oikeuksia tarkastellaan puhtaasti yhdenvertaisuussäännöksen sanamuodon mukaan (eikä yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole todettu muuta), voidaan todeta, että jokainen osake (tai osakeryhmä) tuottaa asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiössä yhtiöläisen oikeuden autopaikkoja jaettaessa. Käytännössä kaikilla osakkailla olisi tällöin yhtiöläinen oikeus autopaikkaan, mikäli autopaikoista ei ole otettu asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen määräyksiä, joissa yksilöitäisiin muunlaiset autopaikkojen jakamisen periaatteet. Tällaiset yhtiöjärjestysmääräykset ovat kuitenkin hyvin harvinaisia, enkä ole montaa kertaa urani aikana törmännyt sellaiseen määräykseen yhtiöjärjestyksessä, joka ottaisi kantaa siihen, kenellä on oikeus autopaikkaan missäkin järjestyksessä.

Näin olisi siis myös silloin, jos yhtiössä ei ole riittävästi autopaikkoja kaikille autopaikkoja haluaville. Tällaisen tulkinnan mukaan sellainen jako, jonka mukaan autopaikat jaetaan ensisijaisesti osakehuoneistoille, joita käytetään vakituksena asuntona, olisi ristiriidassa yhdenvertaisuutta koskevan AOYL 1:10:n sanamuodon kanssa, koska osakkaiden kohteleva eriarvoisesti sen perusteella missä he ovat kirjoilla, ei ole lain mukainen peruste.

Asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksessä on myös erikseen korostettu, että yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on asettaa yhtiön rakennuksessa asuvat ja muut osakkeenomistajat erilaiseen asemaan, jollei erilaisista oikeuksista ole määrätty juuri yhtiöjärjestyksessä. Näin ollen kaikki sellaiset toimet voitaisiin katsoa kielletyiksi, joilla asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat asetetaan toinen toisistaan poikkeavaan asemaan yhtiön tilojen jakamisen osalta, ellei yhtiöjärjestyksessä ole asiasta määräystä. Lain sanamuodon mukaan sellainen osakas, joka ei ole yhtiössä kirjoilla olisi yhtä oikeutettu autopaikkaan, kuin yhtiössä kirjoilla oleva osakas.

LAKIMIES, OTM RASMUS KANERVA

Autopaikat tulee jakaa ensisijaisesti talossa asuville, toissijaisesti kakkosasunnon omistajille

Vakiintunut tulkinta kiinteistöalalla noudattelee asunto-osakeyhtiölain esitöitä; osakkaat tulee asettaa yhdenvertaiseen asemaan myös autopaikkoja jaettaessa. Sijoittajaosakkaan tulee kyetä tarjoamaan vuokralaiselleen sama etuus kuin talossa asuvilla osakkailla. Näin ollen sijoittajaosakkaan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoihin kuin asukasosakkailla on. Tosin mikäli yhtiöjärjestykseen on esimerkiksi yhtiön perustamisvaiheessa otettu kielto huoneiston luovuttamisesta toisen käyttöön, on tilanne toki eri.

Sen sijaan osakkaan, jonka omistama asunto ei ole vuokrattu, vaan jota hän käyttää ns. kakkosasuntona, on perinteisesti katsottu olevan talossa asuvia osakkaita sekä sijoittajaosakkaiden vuokralaisia heikommassa asemassa autopaikkoja jaettaessa. Tässä tulkinnassa korostuu nimenomaisesti autopaikan todellinen tarve sekä etuuden liittyminen vahvasti tosiasialliseen asumiseen, onhan asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoitus omistaa ja hallita asuinrakennusta ja siihen liittyviä tiloja, viime kädessä asuintarpeiden tyydyttämiseksi. Tulkinta on selvä ja ymmärrettävä, ja erityisesti tilanteessa, jossa autopaikkoja on tarjolla vähemmän kuin niitä tarvitsevia.

Osakeyhtiöpuolella, jossa lain yhdenvertaisuuspykälä on asunto-osakeyhtiölain säännöksen kanssa lähes identtinen, on tulkittu, että sinänsä sanamuodon mukaisesti yhdenvertaisuusperi-

aatetta loukkaava päätös on voitu hyväksyä liiketaloudellisella, eli osakeyhtiön kohdalla toiminnan tarkoituksen mukaisella, perusteella. Mielestäni mainittu tulkinta tukee sitä, että asumistarpeiden tyydyttämiseen tähtäävät autopaikat voidaan jakaa asunto-osakeyhtiössä ensisijaisesti talossa asuville osakkailla ja sijoittajaosakkaiden vuokralaisille, ja vasta sitten kakkosasunnon omistajille. ●



Kiinteistöriidat oikeudessa ja sovittelussa

Hanna Vieruaho on toiminut tuomioistuinlaitoksen palveluksessa noin 20 vuoden ajan käsitellen muun muassa kiinteistöriitoja, joista hänellä on kokemusta kaikista kolmesta oikeusasteesta. Tämän lisäksi Vieruaho on toiminut riita-asioiden sovittelijana käräjäoikeudessa sekä hovioikeudessa. Kokeneena asiantuntijana Vieruaho kokosi yhteen merkittävimmät huomiot kiinteistöriidoista oikeudessa ja sovittelussa.

Kiinteistöriitojen ominaispiirteet eri oikeusasteissa

Määrällisesti eniten kiinteistöasioita käsitellään käräjäoikeuksissa. Kiinteistöasioiden käsittelyä leimaa se, että ne ovat laajoja asiakokonaisuuksia, joten oikeudenkäynneissä niiden vaatima todistelu vie aikaa. Myös pääkäsittelyn sujuva toteutuminen sekä asian hallinta edellyttää hyvää valmistelua. Hyvin tehty valmistelu tukee koko oikeudenkäyntiä myöhemmissäkin vaiheissa, sillä muutoksenhakuasteissa suoritetaan enää hyvin harvoin uutta valmistelua. Valmistelu onkin mielestäni oikeudenkäynnin tärkein vaihe.

Oikeudenkäynnissä osapuolten on varauduttava pitkiin käsittelyaikoihin, käräjäoikeuskäsittelyn kesto voi olla yhteenlaskettuna jopa yli kaksi vuotta. Tämä voi ymmärrettävästi tuntua kohtuuttoman pitkältä erityisesti, kun riidan kohteena on oma koti.

Kiinteistöriidoissa rahalliset intressit ovat useimmiten merkittäviä, joten molemmat osapuolet tyytyvät harvoin käräjäoikeuden ratkaisuun. Tällöin asian käsittely jatkuu hovioikeudessa, jossa tarkastelun kohde on käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuus. Valmistelua hovioikeudessa ei tavanomaisesti enää suoriteta, ja uusiin seikkoihin tai todisteluun hovioikeudessa sallitaan vedota harvoin. Myös hovioikeudessa toimitetaan pääkäsittely, jossa kuullaan uudestaan jo käräjäoikeudessa vastaanotettu suullinen todistelu ja esitetään samat kirjalliset todisteet. Suullisen todistelun vastaanottamiseen hovioikeuksissa on tosin tulos-pian muutos, kun hovioikeuksissa siirrytään käyttämään käräjäoikeudessa tallennettuja todistajien ääni- ja kuvataallenteita. Muutos tarkoittaa kuultavien todistajien ja asiantuntijoiden osalta

sitä, ettei heidän tarvitse antaa kertomustaan enää jatkossa kahteen kertaan.

Korkeimmassa oikeudessa käsitteilyyn tulevat tapaukset valikoidaan valituslupan kautta. Keskeistä on se, onko kysymyksessä sellaista ennakkopäätösluontoista kysymystä, jonka perusteella lupa voitaisiin myöntää. Valituslupan myöntämisperusteita on myös kantelu-/purkuperuste sekä muu painava syy. Valituslupajärjestelmä johtaa siihen, että vain harva kiinteistöriita saa valituslupan tullakseen myöhemmin julkaistuksi korkeimman oikeuden ennakkopäätöksenä. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuilla on merkittävä vaikutus oikeuskäytännön linjaamiseen, esimerk-

keinä mainittakoon kiinteistökaupan purkukynnystä linjannut KKO 2015:58, reklamaatiovelvollisuutta täsmentänyt KKO 2016:69 sekä ilmalämpöpumppujen käyttöä taloyhtiöissä lisännyt KKO 2021:32 (osakeenomistajan muutostyö).

”Vain periaatteen vuoksi ei kannata riidellä”

Mitä asiakkaan tulee huomioida riidellässä

Erityisen tärkeää on ottaa asiamies mukaan jo aivan alkuvaiheessa, eli heti kun on ostajana tehnyt havainnon mahdollisesta vauriosta

tai myyjänä kun on saanut ostajalta tiedon mahdollisesta virheestä. Tämä johtuu siitä, että kiinteistöriidoissa on tiettyjä velvoitteita, kuten reklamaatiovelvollisuus, joiden laiminlyönti tai puutteellinen hoitaminen voi johtaa oikeudenmenetyksiin.

Suuri osa riidoista sovitaan ennen oikeudenkäyntiä tai käräjäoikeuden käsittelyn aikana. Mikäli asia etenee oikeudenkäyntiin, olisi hyvä jo ihan kustannussyistäkin miettiä huolella väitteiden perusteita sekä välttää turhan todistelun esittämistä. Samoin sovinnosta keskusteltaessa on hyvä muistaa, ettei riitely kannata vain periaatteen vuoksi. Periaate voi tulla hyvin kalliiksi, jos oikeusriidan häviää.



Sovittelua kannattaa aina harkita

Kiinteistöriidat sopivat erittäin hyvin sovitteluun. Riidat ovat varsin laajoja, mikä tarkoittaa samalla sitä, että oikeudenkäynnissä käsiteltynä niihin liittyy varsin merkittävä oikeudenkäyntikuluriski. Lainkaan harvinaista ei ole se, että oikeudenkäyntikuluriski ylittää riidan kohteen rahallisen intressin.

Toinen merkittävä asia riskienhallinnan kannalta on se, että riidan kohteena voi usein olla ihmisen tärkein omaisuus, oma asunto. Tästä näkökulmasta riidan antaminen täysin ulkopuolisen tahon ratkaistavaksi sisältää aina riskejä. Näitä riskejä voi lopulta hallita vain siten, että vaikuttaa itse riidan lopputulokseen asian vastapuolen kanssa sopimalla. Tuomioistuimissa tarjotaan varsin laajasti oikeudenkäynnin vaihtoehtona tuomioistuinsovittelua, ja sovittelussa olleista asioista päätyykin sovintoon noin 70 prosenttia. ●

OTA YHTEYTTÄ

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

Olen työskennellyt Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervalla kevästä 2022 lähtien. Tätä ennen toimin tuomioistuinlaitoksen palveluksessa noin kahdenkymmenen vuoden ajan käsitellen muun muassa kiinteistöriitoja. Kiinteistöriidoista minulla on kokemusta kaikista kolmesta oikeusasteesta työskennellessäni aiemmin kärjätuomarina, hovioikeudenneuvoksena sekä korkeimman oikeuden esittelijäneuvoksena. Lisäksi olen toiminut riita-asioiden sovittelijana kärjäoikeudessa sekä hovioikeudessa.





Petteri Kuhanen

– jäähyväiset alalle

Petteri Kuhanen, yksi Asianajotoimisto Kuhanen,
Asikainen & Kanervan perustajaosakkaista, jää eläkkeelle keväällä 2023.
Yli kolmeenkymmeneen vuoteen kiinteistöjen lakiasioissa mahtuu paljon.

Petteri Kuhanen jää eläkkeelle hyvillä mielin.

”Olen ollut 35 vuotta kiinteistöjen lakiasioiden parissa töissä ja olen niihin vuosiin hyvin tyytyväinen”, Petteri sanoo.

Eläkkeelle jääminen ei myöskään huoleta yrityksen tulevaisuuden osalta.

”Meillä on täällä niin hyvä porukka kasassa, ettei tarvitse yhtään miettiä, että miten toimiston ja asiakkaiden käy. Toimistolla on iso joukko osaavia tekijöitä ja kun esimerkiksi viime vuosina on palkattu erityisesti niin sanottuja täsmäosajia, niin meiltä löytyy kiinteistöalalle joka lähtöön joku avustamaan”, Petteri toteaa tyytyväisenä.

Mistä kaikki alkoi?

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva sai alkunsa vuonna 1999, kun opiskelu- ja työkuvioista tutuksi tulleet kaverukset ja alalla tunnetut lakimiehet **Petteri Kuhanen, Jarmo Asikainen, Ari Kanerva** ja **Laura Veltheim-Asikainen** päättivät yhdistää osaamisensa.

”Ennen oman toimiston perustamista, me perustajat olimme kaikki Kiinteistöliitossa töissä. Itsekin olin siellä noin 11 vuotta. Jossain vaiheessa minulle tuli kuitenkin tunne, että järjestötehtävät ovat lähinnä tulevaisuusprojekteja ja ihmisten neuvontaa, eikä oikeusprosessien hoitoa. Järjestöissä kehitetään enemmänkin alaa työryhmissä ja yritetään vaikuttaa päättäjiin, kun taas asianajopuolella pääsee hoitamaan asioita ja projekteja ihan käytännön tasolla ihmisten kanssa. Toimeksiannot alkavat ja loppuvat eivätkä ole ikuisuusprojekteja. Tosin kyllä oikeusprosessikin voi kestää vuosikausia”, Petteri kuvailee.

Kiinteistöalasta kiinnostuneina perustajat pistivät pystyyn toimiston, joka ensin keskittyi pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöihin ja isännöintialaan. Yli 20 vuoden saatossa yritys on laajentunut nykyiseksi monipuoliseksi asiantuntijaorganisaatioksi, joka vastaa koko kiinteistöalan tarpeisiin.

”Asianajoalalla ei ole kovin erikoista, että toimistot välillä hajoavat ja muuttavat muotoaan. Meillä on kuitenkin mennyt todella hyvin nämä vuosikymmenet. Osakkaista kaikki ovat edelleen mukana ja parinkymmenen vuoden aikana vain muutama juristi on lähtenyt talosta. Voi olla vain tyytyväinen”, Petteri kertoo.

Kiinteistöala on muuttunut vuosien varrella

Kiinteistöala on todella laaja käsite, joka pitää sisällään muun muassa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin, asumiseen, kiinteistöliiketoimintaan ja rakennuttamiseen liittyviä asioita. Alalla tapahtuu paljon, vaikka perusasetelmaltaan juridiikka

on lähtökohtaisesti samanlaista.

”Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöjutuissa ja asuntokaupoissa pyörivät yleensä samankaltaiset kiistat vuodesta toiseen, vaikka lait muuttuvat ja tulee uusia säännöksiä ja oikeuskäytännön tulkin-toja. Rakentaminen on myös luonnostaan hyvin suhdanneherkkää ja rakennushankkeet vaihtelevia, mutta aina jostain kiistellään”, Petteri sanoo.

Kiistelyn lisäksi alalla tehdään paljon projekteja ja monenlaisia sopimuksia.

”On palkitsevaa olla mukana myös suunnittelemassa tulevaa ja olla ikään kuin prosessin alkupäässä varmistamassa, että asiakkaat voivat parhaan mukaan välttää tulevat kiistat hyvällä alkutyöllä ja hyvin tehdyillä sopimuksilla”, Petteri kertoo.

”Asianajajan on aina pidettävä asiakkaan etu mielessään päällimmäisenä.”

”Kiinteistöalalla aloittaessani 1980-luvulla toiminta oli vähemmän ammattimaista kuin nykyään. Esimerkiksi silloin taloyhtiöitä jäivät usein isännöitsemään vanhat pankinjohtajat tai eläkkeelle jääneet sotilaat ilman erityistä alan osaamista. Nykyisin koko ala on ehdottomasti kehittynyt ammattimaiseksi”, Petteri kuvailee.

Isännöintiala on viime vuosikymmenten aikana myös erikoistunut vastaamaan tiettyjen kiinteistöjen tarpeisiin.

”On ihan eri asia isännöidä liikekiinteistöä kuin paritaloa ja jos kiinteistössä on ulkomaisia päämiehiä tai asukkaita, niin tarvitaan myös aiempaa useammin monipuolista kielitaitoa”, Petteri sanoo.

Viime vuosina isännöintialalla on nähty myös paljon keskittymistä, kun pienet toimistot ovat sulautuneet osaksi isoja toimijoita.

”Voi olla, että pian näemme taas vastareaktion viime vuosien kehitykselle ja kysyntä pienille toimistoille jälleen nousee. Yleisesti voi todeta, että ammattimaisuudesta on ehdottomasti hyötyä. Isännöitsijänä toimiminen on aika rankkaa ja alalla on suuri vaihtuvuus. Onneksi esimerkiksi koronapandemian aikana kehittynyt etätöskentely on varmasti osaltaan helpottanut isännöitsijöiden työtaakkaa”, Petteri kertoo.

Digitaalisuus muuttaa myös asianajoalaa

Koronapandemian aikana myös asianajoalan etätoiminta kehittyi harppauksin.

”On helpompaa laskeutua eläkkeelle, kun on viime vuosien aikana tottunut ylipäättänsä työskente-

lemään paljon kotoa”, Petteri naurahtaa.

Nykyään alalla järjestyvät kätevästi niin etäpalaverit kuin -istunnotkin.

”Tämä kehitys on pelkästään hyvästä! Toki asiakas on yleensä hyvä tavata edes kerran kasvotusten. Edelleenkin aina ei voi toimia etänä, mutta kyllä esimerkiksi nykyisin voi olla helpompi osallistua valmisteluistuntoon etänä sen sijaan, että matkustaisi ympäri Suomea yksittäisten istuntojen takia”, Petteri kertoo.

Ylipääntänsä tekniikka ja välineet kehittyvät koko ajan.

”Yksi esimerkki on se, että jatkossa asuntokaupat tehdään digitaalisesti”, Petteri sanoo.

Kiinteistöalan kehitys näkyy myös asianajotoimiston asiakkuuksissa, kun kiinteistöomistuksiin on tullut paljon ulkomaalaisomistusta ja sopimukset ovat muuttuneet monimutkaisemmiksi.

”Ennen ei esimerkiksi useinkaan purettu vanhoja taloja, mutta nykyään sitä tehdään enenevässä määrin. Laki muuttui sen osalta muutama vuosi sitten ja nykyisen näkemyksen mukaan välillä voi olla järkevämpää purkaa vaikka vanha kerrostalo, jos se on liian kallis korjata. Purkamalla saadaan järkevämpi ratkaisu tilalle ja jopa enemmän rahaa osapuolille”, Petteri selittää.

Miltä tulevaisuus näyttää?

Petteri näkee kiinteistöalan tulevaisuudessa selkeitä pieniä trendejä, muttei dramaattista muutosta.

”Eivät perusasiat mihinkään muutu: ihmiset asuvat vastaisuudessaakin asunto-osakeyhtiöissä ja vuokramarkkinat ovat aina olemassa. Liikerkennuksia tarvitaan aina ja kaikkia tiloja pitää kehittää. Pikkutrendeistä voisi kuitenkin nostaa esimerkiksi etäöiden lisääntymisen näkyminen toimitilojen muutoksessa”, Petteri sanoo.

Tyhjiä liiketiloja muutetaan nyt usein asunnoiksi, jos tilat ovat siihen soveltuvia.

”Ennen vanhaan keskusta oli haluttua konttori-alueita. Alue oli silloin kuitenkin täynnä asuntoja, joten esimerkiksi 1980-luvulla perustettiin niiden, joissa oltiin salaa töissä. Silloin piilokonttorien käyttäjiä oikein jahdattiin! Kun tulin itse alalle, rakennusvalvontatoimisto teki jopa ratsioita näihin piilokonttoreihin”, Petteri kuvailee.

Nykyään tilanne on vastakkainen, asunnot alkavat taas vielä tilaa toimistoilta.

”Helsingin keskusta sopii mielestäni hyvin asumiseen, se tekee alueesta eläväisemmän”, Petteri sanoo.

Jonkin sortin kehitystä, tai oikeastaan takapakkia aiemmasta, on myös ihmisten kasvanut riitelyherkkyys.

”Riitelyherkkyys on mielestäni amerikkalaistunut Suomessakin. Jos asunnossa on joku virhe, niin ennen hankittiin ensimmäisenä insinööri paikalle,

kun nyt hankitaan juristi”, Petteri hymähtää.

Asianajotoiminnassa tärkeintä on kuitenkin hoitaa asiaa yhdessä päämiehen kanssa ja tarvittaessa myös sanoa asiakkaalle, kun asiasta ei kannata riidellä ja suositella sopimista.

”Asianajajat ovat alan ammattilaisia, jotka haluavat hoitaa asiat hyvin. Asianajajan on aina pidettävä päällimmäisen mielessä päämiehen etu. Se ei välttämättä ole pään hakkaaminen Korkeimman oikeuden peräseinään, vaan laiha-kin sopu. Nykyään yhä enemmän ja enemmän sovitaan juttuja, sillä käräjöinti vie ihan mielettömästi aikaa ja on todella kallista. Jos vain on mahdollista sopia, niin se usein kannattaa”, Petteri toteaa.

Miten lakia pitäisi kehittää?

Lakeja luonnollisesti uusitaan koko ajan, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölakiin tuli äskettäin uudet säännökset digitaalisuudesta ja etäkokouksista.

”Ensimmäisessä asunto-osakeyhtiölaissa oli vuonna 1930 noin 30 pykälää, 90-luvun alussa tulleen uudistuksen jälkeen satakunta pykälää ja viimeisimmässä versiossa onkin jo yli 400 pykälää. Lainsäädäntö kun muuttuu, niin se yleensä monimutkaistuu koko ajan. Kun on paljon pykälää, niin on paljon tulkintaakin”, sanoo Petteri ja jatkaa:

”Sanamuotoja pyöritellään ja käräjäoimässä käydään eri näkökulmia ja tulkintoja käyttäen. Sellaista lakia ei olekaan, joka olisi ilman tulkin-
nan mahdollisuutta.”

Pitkäkestoissa riidoissa on harvoin voittajia

Pitkään uraan mahtuu paljon erilaisia juttuja.

”Mieleepainuvia juttuja on niin paljon. Erityisesti mieleen on jääneet ne jutut, jotka ovat kestäneet tolkutoman kauan. Joskus huomaa, että joku prosessi on kestänyt kymmenen vuotta ja se on tietysti aina ikävää asianosaisille,” Petteri kuvailee.

Pitkäkestoisten juttujen ohessa mieleen ovat jääneet niin sanotut toivottomat tapaukset.

”Ensimmäisenä tulee mieleen paritaloriidat. Niissä on usein haasteena se, että vaikka osapuolia on kaksi, he eivät pääse sopuun ilman riitaa. Riita sitten usein johtaa molemmille kalliiseen lopputulokseen”, Petteri kertoo.

Myös omakotitaloriidoissa on harvoin voittajia.

”Otetaan esimerkiksi vaikka rintamamiestalo, joka on kuolinpesän hallinnassa. Näissä tilanteissa myyjät eivät yleensä tiedä mitään talosta. Ostajana on taas usein perhe, joka näytöstä muistaa pihan ihanat omenapuut, mutta yllättykin ikävästi, kun talon huonokuntoisuus paljastuu. Kävi miten kävi, niin huonosti riita usein päättyy.



”Asianajoalalla ei ole kovin erikoista, että toimistot välillä hajoavat ja muuttavat muotoaan. Meillä on kuitenkin mennyt todella hyvin nämä vuosikymmenet.”

PETTERI KUHANEN

- Alun perin kotoisin Mikkelistä
- Pian entinen asianaaja, edelleen varatuomari, oikeustieteen lisensiaatti
- Perhe: vaimo, koira ja kaksi lasta edellisestä liitosta, jotka molemmat ovat seuranneet myös alalle.
- Eläkepäivinä viettää talvet Benalmadenassa Espanjassa, kesät Kirkkonummella ja Savukoskella.
- Harrastaa golfia, patikointia ja viinejä.

Riippuen lopputuloksesta, myyjälle voi tulla maksettavaksi iso lasku rahoista, jotka on jo käytetty tai sitten ostaja joutuu maksamaan prosessista, jonka päälle tulee vielä korvauskulut. Epämiellyttäviä juttuja kaikin puolin”, Petteri toteaa.

Omasta ja toimiston tulevasta

Petteri uskoo, että Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervalla on hieno tulevaisuus edessään.

”Meillä on hyvä maine alalla ja olemme oikeastaan ainoa toimija alalla, joka on keskittynyt puhtaasti kiinteistöalalle. Nuori polvi on innostunut ja toimistomme väki on hienosti esillä juttujen, kirjojen ja koulutusten kautta”, Petteri kehuu.

Omalta osaltaan tulevaisuus näyttää myös hyvältä.

”Jotain pientä voin vielä ehdottomasti tehdä! Olen edelleen mukana päivittämässä alan kirjoja ja jos nyt joku pyytää välimiesoikeuteen jäseneksi, niin en pahastuisi! Muutoin ei ole kyllä kaipuuta käräjäoikeuteen tai yhtiökokouksissa juoksemiseen”, Petteri naurahtaa.

Petteri saa myös hyvin ajan kulumaan monien harrastusten parissa.

”Yhden dekkarin olen jo kirjoittanut omakustanteisesti ja toinen on juuri työn alla. Asumme vaimoni kanssa talvet Espanjassa ja kesäisin olemme Suomessa. Ajan saa hyvin kulumaan myös golfkentällä. Vaimollani on kaksi hevosta, joista toista uskallan jopa taluttaa, joten tekemistä meillä kyllä edelleen riittää”, Petteri kertoo. ●

Tiesitkö,

että riitojen sopiminen on yleisempää kuin niiden loppuun asti riiteleminen?

Väitän yleisen mielikuvan olevan, että tuomioistuimet ratkaisevat pääosan asianajajan pöydälle päätyvistä erimielisyyksistä. Yllättävän harva riita kuitenkaan lopulta päättyy tuomioon, vaan useimmiten osapuolet löytävät ratkaisun neuvotellen mahdollisesti jo ennen asian tuomioistuimeen päätymistä, tuomioistuimen avulla tuomioistuinsovittelussa tai varsinaisen riitaprosessin edetessä.

Sopimisen kautta osapuolilla on mahdollisuus välttää oikeudenkäynnin lopputulokseen ja oikeudenkäyntikulujen kohoamiseen liittyviä riskejä. Tämä on mielestäni tärkeimpiä sopimisen puolesta puhuvia asioita. Harvemmin jutut ovat nimittäin 6–0 -voittoja, vaan ne ovat lopputulokseltaan joko 3–2 tai 2–3, kuten arvostamani kollega asian osuvasti ilmaisi. Lisämausteen asuminen riitoihin tuo se, että näissä riidoissa näyttö nojaa usein teknisten asiantuntijoiden lausuntoihin ja kuulemisiin, mikä tekee lopputuloksen ennakkoinnista haastavaa. Asiantuntijatodistelun välttämättömyys taas lisää osaltaan oikeudenkäynnin kustannuksia.

Nopeus on ehdoton valtti

Riitojen sopimista edistää myös täysimittaisen oikeudenkäynnin kesto. Käräjäoikeuden ratkaisun saaminen vie herkästi ainakin isommissa käräjäoikeuksissa reilusti toista vuotta. Asumisen riidoissa on hyvin tyypillistä, että käräjäoikeuden ratkaisuun tyttymätön osapuoli hakee ratkaisuun muutosta. Hovioikeudessa riita-asian käsittely voi kestää jopa kaksi vuotta, mikäli jatkokäsittelylupa myönnetään. Oikeudenkäynnin kokonaiskesto voi siis tätä nykyä hyvin tyypillisesti olla kolmekin vuotta. Joskus osapuolet pääsevät tai joutuvat asiansa kanssa korkeimpaan oikeuteen saakka, jolloin lopullisen ratkaisun saaminen karkaa vielä kauemmas tulevaisuuteen. Ei siis ihme, että riidan osapuolet suhtautuvat pääsääntöisesti sovinnon tavoitteluun myönteisesti.

Sopimalla riita oikeudenkäynnin aikana tai tuomioistuinsovittelussa on mahdollista saada aikaan osapuolia sitova ratkaisu huomattavasti nopeammassa ajassa kuin täysimittaisessa oikeudenkäynnissä. Kaikkein nopein ja näin myös kustannustehokkain on sopuratkaisu, joka syntyy osapuolten keskinäisten neuvottelujen tuloksena ennen kanteen vireille laittamista.

Kukaan ei menetä kasvojaan

Silloin kun riidan osapuolten pitäisi kyetä jatkamaan yhteistoimintaa, kuten esimerkiksi osakkaan ja taloyhtiön välisessä riidassa, tärkeäksi sovinnon elementiksi nousee mahdollisuus pitää kiinni omasta näkökannastaan ja se, ettei sovinnossa ei ole voittajaa, eikä häviäjää. Kun ei ole ulkopuolista riidanratkaisijaa, ei ole myöskään oikeassa tai väärässä olevaa osapuolta, eikä kummankaan osapuolen tarvitse menettää kasvojaan.

Sopimisen eduksi voi laskea sen, että sovinnossa, kun osapuolet itse määrittävät lopputuloksen, riitoja voidaan ratkaista hyvin innovatiivisestikin. Aina sovinnon lopputulos ei olekaan rahana maksettava sovintokorvaus.

Helppoja sovintoja tulee harvoin vastaan. Sovinto tarkoittaa väistämättä kompromissia, myönnytystä. Erästä monipolvisesta ja lähes koko päivän kestäneestä tuomioistuinsovittelusta onkin jäänyt mieleen sovittelijan kommentti sopuun päätyneille osapuolille: "Vaikka nyt ehkä kirpaisee, muuttuu tunne seuraavana päivänä kyllä iloksi." ●



OTA YHTEYTTÄ

JAANA SALLMÉN

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

Olen erikoistunut asunto- ja kiinteistöasakeyhtiö-
asioihin, isännöintiyritysten konsultointiin, asunto-
ja kiinteistökauppaan sekä kiinteistönvälitykseen.

Tuomioistuinsovittelua koskevan hakemuksen voi tehdä käräjäoikeudelle jo ennen kuin kan-
netta on laitettu vireille. Usein sovittelupyyntö
esitetään myös haastehakemuksessa. Sovittelu
edellyttää, että kumpikin riidan osapuoli siihen
suostuu.

Sovittelutilaisuuden aluksi sovittelija avaa
soviteltavaa erimielisyystilannetta ja kertoo
sovittelupäivän kulusta. Konfliktiin haetaan rat-
kaisua keskustelemalla, jonka jälkeen edetään
neuvotteluihin. Neuvotteluvaiheessa osapuolet
voivat neuvotella keskenään ja vuorollaan
sovittelijan kanssa ns. erillisneuvotteluissa siitä,
millaista ratkaisua he ovat valmiita
esittämään.

Sovittelun tavoitteena on se, että osapuolet
kykenevät yhdessä löytämään ratkaisun
riitaansa. Sovittelijan tehtävä on avustaa
osapuolia parhaan tuloksen saavuttamisessa.
Kun asiassa päästään molempia osapuolia
tydyttävään lopputulokseen, se kirjataan
paperille ja käydään vielä sovittelijan johdol-
la läpi. Lopuksi sovittelija vahvistaa sovin-
non. Tuomioistuimen vahvistama sovinto on
täytäntöönpanokelpoinen kuten tuomiokin.

Uuden asunto-osakeyhtiön isännöinnin kiemurat

Voisi ajatella, että uuden, vastarakennetun asunto-osakeyhtiön isännöinti olisi kaikin puolin leppoisampaa kuin jo ikääntyneen asunto-osakeyhtiön isännöinti. Tehtävään kuuluu kuitenkin paljon huomioitavaa.

Uusissa asunto-osakeyhtiöissä on keskeistä seurata ja varmistaa, että rakentaminen on toteutunut hyvän rakennustavan mukaisesti. Tämä seuranta-jakso kestää kymmenen vuoden ajan ja edellyttää, että isännöitsijä on tilanteista ajan tasalla ja tietää, miten toimia.

Uudisrakentamisessa asuntokauppalain sääntöjen mukaisesti rakennusliike toimii asunto-osakeyhtiön asuntokauppalain mukaisena perustajaosakkaana. Tällöin sekä asunnon ostajan että asunto-osakeyhtiön suojana ovat asuntokauppalain 2 ja 4 luvun säännökset.

Vastaanotosta vuositarkastukseen

Tärkeä vaihe on luonnollisesti uuden asunto-osakeyhtiön vastaanottovaihe, jonka tarkastuksissa tulee tuoda esiin kaikki rakentamisen virheet ja puutteet, jotta niitä voidaan vaatia korjattaviksi. Rakennusten valmistumisen ja vastaanoton jälkeen seuraava tarkastusvaihe on asuntokauppalain mukainen vuositarkastus. Vuositarkastus pidetään aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt asunto-osakeyhtiön rakennukset käyttöönottettaviksi.

Asunto-osakeyhtiön kannalta on kriittisen tärkeää, että teknisiä asiantuntijoita apuna käyttäen vastaanotossa ja vuositarkastuksessa tuodaan esiin kaikki ne virheet ja puutteet, jotka rakennusten valmistuessa ja sitten vastaanoton jälkeen vuositarkastukseen mennessä ovat ilmenneet.

Asuntokauppalain mukaan asunto-osakeyhtiö ja osakkeiden ostaja menettävät oikeutensa vedota virheeseen, jos virhe olisi ollut havaittavissa vastaanotossa tai vuositarkastuksen yhteydessä, eikä siihen kuitenkaan ole vedottu.

Vakuus asuntoyhtiön tukena

Asuntokauppalain mukaan perustajaosakkaan on asetettava sekä rakentamisvaiheen vakuus että rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Yleensä rakennusvaiheen ja siihen liittyvien virheiden korjaamisen jälkeen rakentamisvaiheen vakuus vaihtuu sen jälkeiseen vakuuteen.

Asuntokauppalain mukaan perustajaosakkaan antama vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastusten pitämisestä, ellei asunto-osakeyhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastusta vakuuden vapauttamista.

Tässä isännöitsijällä on tärkeä tehtävä huolehtia siitä, että jos vuositarkastuksen todettuja virheitä jää 12 kuukauden aikana edelleen korjaamatta, asunto-osakeyhtiö vastustaa vakuuden vapauttamista lain mukaisessa määräajassa.

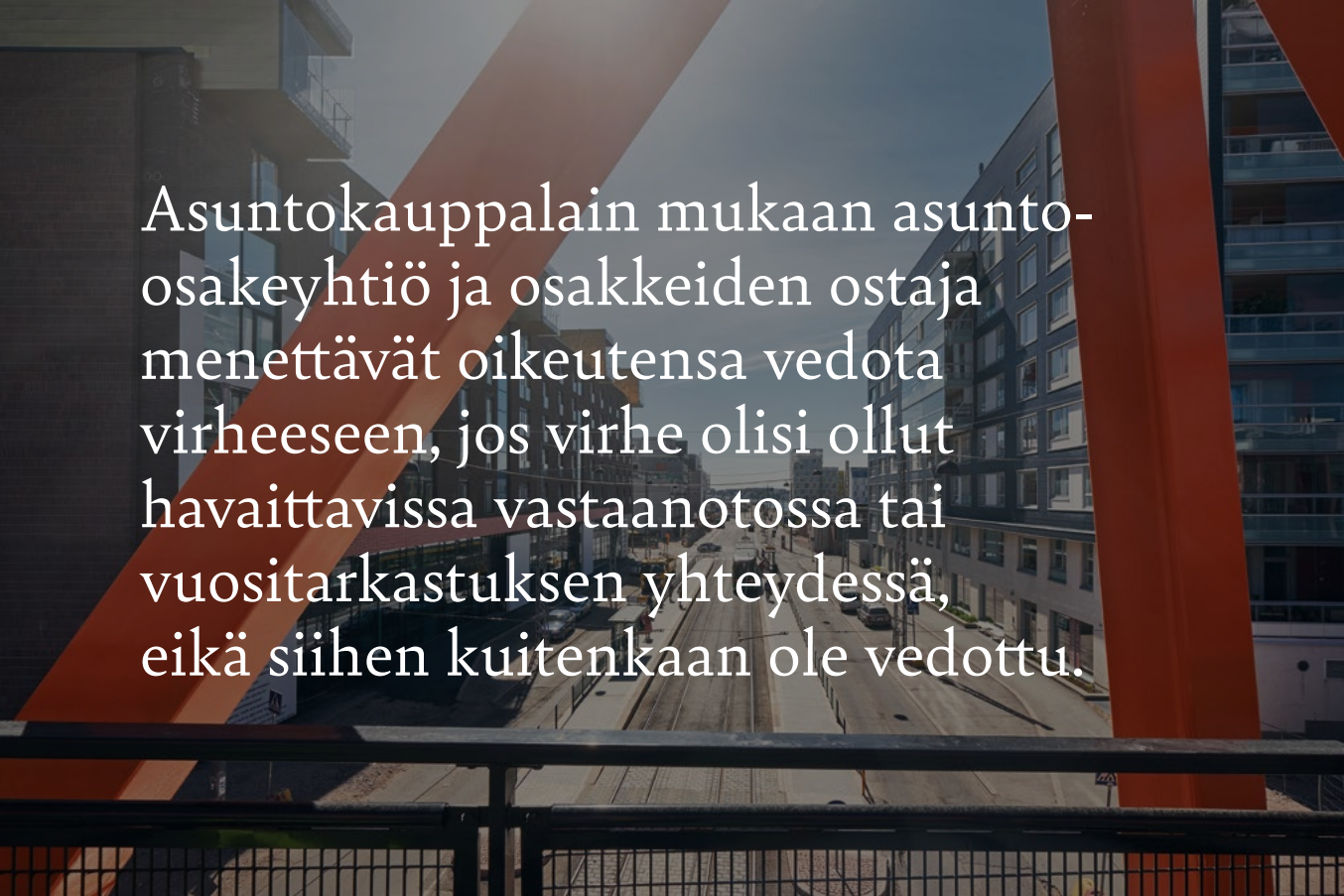
Vakuus vapautuu, ellei asunto-osakeyhtiö saata vakuuden vapautumisen vastustamista hakemuksella kuluttajariitalautakunnan tai kärjäoikeuden käsiteltäväksi edellä mainitussa 12 kuukauden määräajassa. Lisäksi taloyhtiön on toimitettava vakuudenantajalle todistus asian vireille saattamisesta vielä saman määräajan kuluessa. Jos määräaikoja ei noudateta, taloyhtiö menettää vakuuden ja siten käyttökelpoisen painostuskeinon saada korjaukset tehdyiksi. Perustajaosakkaan vastuusiin tämä ei toki vaikuta, vaan virheet on joka tapauksessa korjattava.

Rakentamisen lopputuloksen seuranta ei suinkaan pääty tähän vuositarkastusvaiheeseen, vaan jatkuu vielä pitkään.

Vastuuta kymmenen vuotta

Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan vastuu rakentamisen asianmukaisuudesta vanhenee velan vanhentumisesta annetun lain säännösten perusteella. Asuntokauppalaisissa ei tältä osin ole varsinaista säännöstä. Vanhentumislain mukaan korvausvelka vanhentuu kymmenen vuoden kuluttua velvoitteen ja oikeustoimen syntymisestä, jollei vanhentumista ole sitä ennen katkaistu. Tämä tarkoittaa, että rakentamisesta vastataan kymmenen vuoden ajan.

Lisäksi kertaalleen reklamoitu vaatimus tulee uudistaa kolmen vuoden välein, jotta se ei vanhenisi. Välillä erimielisyyksissä tulee esiin myös tämä reklamoinnin uusimisen tarkeys, koska erimielisyydet ovat usein hyvin pitkäkestoisia ja asiat saattavat jäädä pitkäänkin auki, kun niissä ei päästä eteenpäin ja ehkä tilalle tulee muitakin



Asuntokauppalain mukaan asunto- osakeyhtiö ja osakkeiden ostaja menettävät oikeutensa vedota virheeseen, jos virhe olisi ollut havaittavissa vastaanotossa tai vuositarkastuksen yhteydessä, eikä siihen kuitenkaan ole vedottu.

reklamaation kohteita. Rakennusliikkeet vetoavat hanakasti vaatimusten vanhentumisiin, jos se vain on mahdollista.

Asunto-osakeyhtiöiden ja rakennuttajien välillä on erimielisyyttä myös siitä, milloin kyseinen 10-vuotisvastuujakso alkaa. Aiemmassa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO:1997:209 korkein oikeus päätyi siihen, että perustajarakennuttajan kymmenen vuoden vanhentumisaika alkoi siitä, kun rakennuskohde oli luovutettu osakkeenomistajien hallintoon. Tämä ratkaisu on muodostunut ja muodostaa edelleen perustan nykyiselle, ainakin tilaajapuolen tulkinnalle, jonka mukaan myös asuntokauppalain perustajaosakkaan 10-vuotisvastuu alkaa taloyhtiön hallinnon luovuttamisesta.

Urakoitsijat ovat taas vuonna 2004 voimaan tulleen nykyisen velan vanhentumista annetun lain mukaan katsoneet, että korvausvelka vanhenee, kun kymmenen vuotta on kulunut sopimusrikkomuksesta taikka vahinkoon johtaneesta tapahtumasta. Rakentajien mukaan tämä olisi se hetki, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennukset käyttöönotettaviksi.

On kuitenkin perusteltua väittää, ettei nykyisen velan vanhentumisesta annettu laki ole muuttanut korkeimman oikeuden linjausta, vaan lain tarkoittamana sopimusrikkomuksena tai vahinkoon johtaneena tapahtumana pidetään nimenomaan taloyhtiön hallinnon luovutusta silloinkin, kun kysymys on asuntokauppalain tarkoittamasta

perustajaosakkaasta. Hallinnon luovuttamiseen saakkahan taloyhtiötä hallinnoi perustajaosakas ja vasta hallinnon luovuttamisen jälkeen asunto-osakkeiden ostajat muodostavat taloyhtiön hallinnon ja voivat tosiasiasa taloyhtiönä esittää vaatimuksia perustajaosakasta kohtaan.

Tähän liittyvää uutta oikeuskäytäntöä ei ole. Jos haluaa varmistua, ettei tästä takarajasta synny tulkintaa taloyhtiön ja perustajaosakkaan välillä, kannattaa tarvittavat selvitykset teettää ja reklamaatiot esittää kymmenen vuoden kuluessa rakennusten käyttöönottohetkestä lukien.

Reklamoi ajoissa

Vuositarkastuksesta 10-vuotisvastuujakson päättymiseen on pitkä ajanjakso. Asuntokauppalaki edellyttää, että virheisiin vedotaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun tällainen rakentamisen virhe on havaittu. Käytännössä tämä tarkoittaa, että 10-vuotisvastuun aikana asunto-osakeyhtiössä havaittavista rakentamisen virheistä tulisi reklamoida perustajaosakasta lain tarkoittamassa kohtuullisessa ajassa, eli muutamassa kuukaudessa siitä, kun virhe on havaittu.

Usein, ainakin jos osapuolten välillä on erimielisyyksiä, perustajaosakkaat vetoavat kiinteistöalalla olemassa oleviin ohjeisiin kiinteistöjen ylläpitämisestä ja huoltokirjoista. Jos taloyhtiöissä ei ole toteutettu määrävälein ohjeellisia tarkastuksia, joissa virheet olisi voitu todeta, rakennuttajat

voivat väittää, että oikeus reklamaatioon on vanhentunut, kun virheestä reklamoidaan vasta myöhemmin asunto-osakeyhtiön havaittua sen.

Asuntokauppalain tarkoituksena ei kuitenkaan voi olla se, että asunto-osakeyhtiöiden ja sen osakkeenomistajien tulisi aktiivisesti ja jatkuvasti vuositarkastuksen jälkeen alkaa seurata kiinteistönsä ja huoneistonsa kuntoa siten, että virheet voitaisiin reklamoida kohtuullisessa ajassa siitä, kun ne olisi tullut edellä mainittujen kiinteistönpitoa koskevien ohjeiden mukaan mahdollisestioitu havaita. Tällaiset ohjeet eivät ole asunto-osakeyhtiöitä tai sen osakkaita millään tavalla velvoittavia ja niiden tarkoituksena on kiinteistöjen ylläpidon edistäminen, ei rakentajien vastuiden rajoittaminen.

Joka tapauksessa, jos virheitä havaitaan vuositarkastuksen jälkeen, tulee niistä aina reklamoida perustajaosakasta eikä jäädä odottamaan laajaa

tarkastusta juuri ennen 10-vuotisvastuajan päättymistä.

Turvaa myös suorituskyvyttömyys-tilanteissa

Yhtenä asuntokauppalain mukaisena uudisrakentamisen suojakeinona on myös vaatimus siitä, että perustajaosakas asettaa suorituskyvyttömyytensä varalle vakuuden, joka on voimassa kymmenen vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Järjestelmään sisältyy asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan oma vastuu kustakin rakennusvirheestä. Myös tämä voi aiheuttaa tulkintoja ja päänsärkyä. ●

OTA YHTEYTTÄ

JARMO ASIKAINEN

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

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



CASE

Teksti Tii Salmela Kuvat Nina Kaverinen

”Asianajajan
avulla saimme
erittäin onnistuneen
lopputuloksen.”

JAN-HENRIK STENVALL,
kohteessa toiminut isännöitsijä

Perustajaosakkaan
konkurssi kesken
rakennusprojektin

Miten toimitaan, kun perustajaosakas menee konkurssiin rakennusprojektin ollessa vielä käynnissä? Mitä kaikkea tulee huomioida ja mitä konkurssi tarkoittaa asunto-osakeyhtiölle?

Vaikka perustajaosakkaan konkurssit ovat harvinaisempia kuin perusrakentajien konkurssit, tulee niitäkin kiinteistöalalla säännöllisesti vastaan. Näin kävi raaseporilaisessa asunto-osakeyhtiössä, kun heidän perustajaosakkaansa meni konkurssiin rakennusprojektin ollessa vielä kesken.

”Perustajaosakkaiden konkurssitapaukset sujuvat joissain tapauksissa jouhevammin kuin esimerkiksi urakoitsijoiden konkurssit, sillä perustajaosakkaat ovat yleensä ammattilaisia, joilla on lakiin perustuvat asetetut vakuudet ja tiiviit yhteydet pankkiin”, kertoo asianajaja **Kimmo Rytönen**.

Näin kävi onneksi myös Raaseporissa.

Haasteet työmaalla paljastivat perustajaosakkaan tilanteen

Joulukuussa 2017 perustajaosakas valitsi kohteeseen isännöitsijäksi **Jan-Henrik Stenvallin**.

”Kohteessa oli tuolloin jo ensimmäinen sisäinmuutto käynnissä, joten isännöitsijänä tulin mukaan hankkeeseen tavanomaista myöhemmässä vaiheessa”, kertoo Stenvall.

Kyseessä oli iso projekti, johon liittyi kokonaisuudessaan neljä taloa. Taloista A ja B valmistuivat vuodenvaiheessa, mutta talot C ja D valmistuivat vasta kesällä 2018.

”Vuoden 2018 aikana huomasimme, että työt eivät etene. Haasteena kohteessa oli se,

ettei taloyhtiöllä ollut laisinkaan hallitusta, vaan pelkästään perustajaosakas. Osakkailla oli kuitenkin ohjausryhmä, joka ongelmien ilmetessä kutsuttiin kokoon yhdessä perustajaosakkaan kanssa. Tilaisuudessa tehtiin paljon lupauksia, mutta pian huomattiin, ettei niille ollut katetta”, Stenvall kuvailee.

Yleisesti perustajaosakkaan tuleva konkurssi näkyy työmaalla, kun perustajaosakkaan maksukyky heikkenee.

”Ensimmäisenä työt hidastuvat työmaalla. Myöskään muita urakoitsijoita ei usein enää näy, ja selkeästi huomattavissa ovat esimerkiksi materiaalien toimitusvaikeudet ja niistä johtuva materiaallivajaus”, Rytönen selittää.

Vuonna 2019 osakkeenomistajat päättivät palkata omalla kustannuksellaan ulkopuolisen rakennusmestarin tekemään tarkastuksen kohteessa.

”Ulkopuolinen rakennusmestari dokumentoi yhteensä 400 kuvaa kaikista kohteen virheistä, jonka jälkeen pidettiin aiheesta kokous, jossa perustajaosakas lupasi aloittaa virheiden korjaamisen. Heidän rahakirstunsa kuitenkin tyhjentyi pian. Silloin alkoi jo mennä huonosti ja tulla pelko”, Stenvall kuvailee.

Vuoden 2020 maaliskuussa Stenvall luki paikallisuutisista, että perustajaosakas oli mennyt konkurssiin.

”Kutsuimme jälleen kokoon ohjausryhmän, johon kuului onneksi joukko aktiivisia osakkeenomistajia. Siitä oli suuri apu, sillä ilman hallitusta

jatkuu...

oli vaikea tehdä päätöksiä. Palkkasimme alan huippuasiantuntijan, **Marina Furuhelmin**, konsultoimaan meitä ja sain onneksi yhteyden konkurssipesän hoitajaan”, Stenvall kertoo.

Kesällä 2020 järjestettiin ylimääräinen yhtiökokous, jossa erotettiin perustajaosakas ja osakkeenomistajat ottivat kiinteistön haltuunsa.

”Meillä oli silloin sataprosenttinen luotto, että asia hoidetaan kunnolla loppuun”, Stenvall sanoo.

Kohteen loppuunsaattaminen jää usein osakkaiden harteille

Konkurssitapauksessa perustajaosakkaan yhtiön hallinnon tilalle tulee konkurssipesän hoitaja. Yleensä tilanteessa selvitetään ensimmäisenä, että jatketaanko keskeneräisen kohteen loppuunsaattamista vai ei.

”Konkurssipesä ei yleensä halua jatkaa hanketta, koska siihen liittyy merkittäviä riskejä. Taloyhtiön kanssa sovitaan mitä tehdään ja usein vastuu siirtyy siinä tilanteessa taloyhtiölle itselleen. Taloyhtiö käy sitten keskustelua jatkosta vakuudenantajan kanssa ja pääsääntöisesti yhtiö joutuu saattamaan loppuun kohteen ja neuvottelemaan vakuudesta erikseen. Tilanne on vaikea yhtiölle, joten hyvien asiantuntijakonsulttien rooli on tärkeä”, Rytönen kertoo.

Konkurssipesän tulee myös huomioida muidenkin velkojen edut. Kohteesta onkin pakko tehdä ulkopuolinen arvio, jotta saadaan koko tilanteesta selkeä kuva.

”Yleensä vakuudenantajat haluavat ulkoisen arvion tehtävän ensin, jolloin taloyhtiö voi joutua ottamaan lainaa sitä varten ja saada korvauksen vasta jälkikäteen. Joskus on myös voitu neuvotella, että miten toimitaan ja saatu sen perusteella korvaus jo prosessin aikana”, Rytönen sanoo.

Asuntokauppalain suojajärjestelmät, eli rakennusajan aikaiset ja jälkeiset vakuutukset, onneksi toimivat näissä tilanteissa.

”Vakuudenantajien kanssa asiat hoituvat yleensä hyvässä hengessä ja joustavasti. He ammattilaisina ymmärtävät tilanteen, eivätkä yleensä riitele helposti tai varsinkaan turhasta. Työmaan hallinta ja jatkourakan sopiminen taas usein ovat vaikeampia asioita, koska vakuus ei välttämättä riitä saattamaan kohdetta loppuun”, Rytönen kertoo.

Tällöin asunto-osakeyhtiö ja sen osakkaat joutuvat maksumiesten paikalle ja järjestämään jatkourakan kilpailutuksen ja toteutuksen.

Raaseporissa rakentaminen saatettiin loppuun onnistuneesti

Raaseporin kohteessa mietitytti ensin, että miten kannattaisi toimia.

”Kannattaako maksaa oma velkaosuus pois vai katsoa tilanne loppuun asti? Yhtiöllä oli yhtiölainaa 8 miljoonaa euroa, joka tuli huomioida harkinnassa. Tilanne päätettiin katsoa loppuun ja kun kaikki oli valmista, yhtiölainaa oli vain 1,5 miljoonaa euroa jäljellä”, Stenvall kertoo.

Kohteella oli jo rakennuslupa haussa ja tavoitteena muuttaa alakerran viisi liikehuoneistoa asunnoiksi. Raaseporin kaupungin toiveena oli, että asuintalojen alakerrassa olisi aina liikehuoneistoja, mutta he suostuivat muutokseen.

”Konkurssipesä teki tarjouspyynnön loppu-urakasta neljälle paikalliselle yritykselle. Niistä halvin oli sattumalta myös paras. Tilanteen tarkastelun jälkeen todettiin, että tarvitaan 775 000 euroa, jotta taloyhtiö saadaan valmiiksi. Avasimme luotollisen tilin ja rakensimme talon valmiiksi. Lopputarkastuksessa olin jo rakennuttaja, Stenvall kuvailee.

Saman urakoitsijan avulla hoidettiin asuntojen ja ulkokuoren takuukorjaukset. Koska varmuudella ei tiedetty, että mitä kaikkea perustajaosakas oli jo ehtinyt tehdä, piti uuden ulkopuolisen tarkastajan käydä kohde taas läpi.

”23.12.2021 saimme loppulaskun, joka oli 757 000 euroa. Konkurssipesä ja vakuudenantaja yrittivät tinkiä summasta, mutta siinä saatiin Furuhelmin avulla torjuntavoitto. Vuoden 2022 toukokuussa taloyhtiön tilille tuli yli 700 000 euroa, jolloin yhtiökokouksessa voitiin pienentää luotollista tiliä”, Stenvall sanoo.

Jäljelle jääneet korjaukset suoritettiin loppuun ja vihdoin kesällä 2022 kohde oli kokonaan valmis.

Hyvä yhteistyö ja yhteen hiileen puhaltaminen johti hyvään lopputulokseen

Monesta unettomasta yöstä huolimatta Stenvallille jäi kokemuksesta positiivinen olo.

”Pakko kehua asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia, he olivat aivan ihania ihmisiä. Vaikka osa heistä asui neljän vuoden ajan rakennustyömaalla, he olivat aina ystävällisiä ja motivoivat minua jatkamaan ponnisteluja”, Stenvall kehuu.

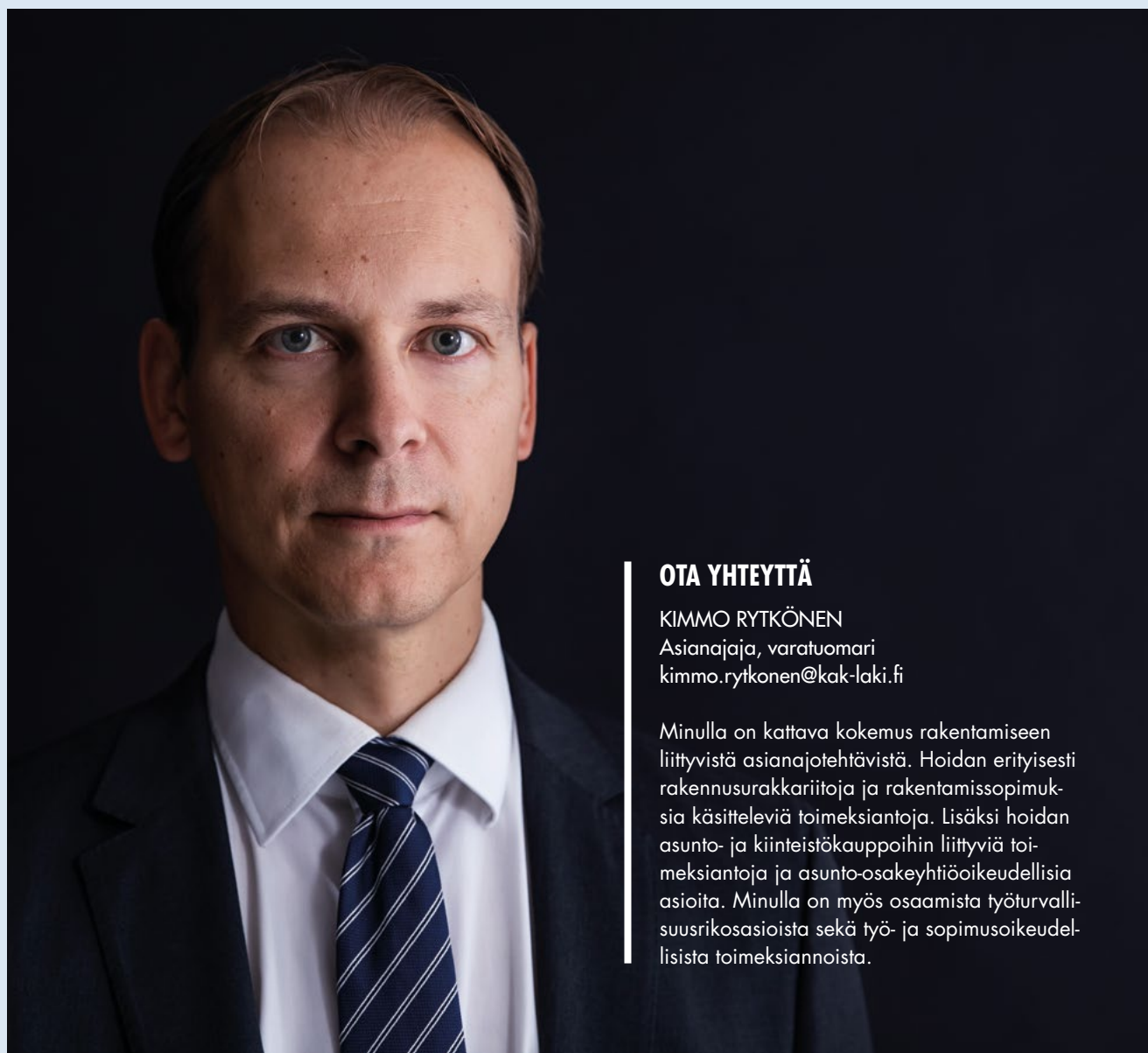
Konkurssiin talossa oli paljon myymättömiä asuntoja, eikä konkurssipesällä ollut rahaa maksaa vastikkeita.

”Onneksemme paikallinen yritys osti kaikki myymättömät asunnot ja saivat tiuhaan tahtiin myytyä ne”, Stenvall kertoo.

Vaikeuksista huolimatta Stenvall kehuu vuolaasti kaikkia mukana olleita osapuolia.

”Koko juttu meni loppujen lopuksi kuin Strömsössä. Tosin ilman osakkeenomistajien tukea, toimivaa yhteistyötä konkurssipesän kanssa ja asianajajalta saamaamme ammattimaista apua ei lopputulos olisi varmasti ollut näin onnistunut”, Stenvall päättää. ●

Konkurssitapauksessa perustajaosakkaan yhtiön hallinnon tilalle tulee konkurssipesän hoitaja.



OTA YHTEYTTÄ

KIMMO RYTKÖNEN

Asianajaja, varatuomari

kimmo.rytkonen@kak-laki.fi

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

Viisi vinkkiä

– toimitushäiriöiden ja kustannusten voimakkaan nousun mahdolliset vaikutukset taloyhtiön sopimussuhteissa

Vuosien 2020–2022 aikana olemme kohdanneet poikkeuksellisia tapahtumia, kuten maailmanlaajuisen koronapandemian ja sodan syttymisen Euroopassa. Nämä tapahtumat ovat vaikuttaneet merkittävästi myös talouteen, hintoihin ja sopimuksiin.

Viime vuosien poikkeukselliset tapahtumat ovat vaikuttaneet perustavanlaatuisesti kansainväliseen talouteen; ensinnäkin toimitusketjut ovat häiriintyneet ja toisekseen keskuspankkien massiivinen taloudellinen elvytys, tiettyjen hyödykkeiden poikkeuksellisen voimakas kysyntä ja energiahintojen

paikoitellen valtava nousu ovat saaneet liikkeelle voimakkaan inflaation. Hintojen nousu ja tiettyjen hyödykkeiden mahdolliset toimitusongelmat todennäköisesti nousevat tavalla tai toisella esiin myös taloyhtiöiden tulevien ja jo voimassa olevien sopimusten kohdalla.

1. VARMISTA, ONKO SUUNNITELLUN HANKKEEN ALUSTAVA BUDJETTI EDELLEEN REALISTINEN JA ONKO HANKKEELLE SAATAVISSA RAHOITUSTA

Suunnitteluvaiheessa olevien hankkeiden kohdalla on syytä tarkkailla hintojen voimakkaan nousun vaikutusta suunnitellun hankkeen hintalappuun. Hintavaikutus luonnollisesti vaihtelee hankkeen luonteesta riippuen, mutta asiaa kannattaa seurata nyt erityisen aktiivisesti, koska hintatason kohoaminen korkotason nousulla ryyditettynä voi vaikuttaa olennaisesti hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Rahoituksen saatavuus ja hinta sekä näiden vaikutus tulevaisuudessa kerättäviin yhtiövastikkeisiin on myös syytä pitää mielessä. Rahoituksen osalta kyse on siitä, kuinka halukkaita pankit ovat rahoittamaan hanketta nykytilanteessa ja millaisel-

la laina-ajalla. Kolikon toinen puoli on rahoituksen hinta eli korkotas. Taloyhtiöissä on myös huomioitava se, onko hankkeen rahoituskustannukset realistista kattaa yhtiövastikkeilla, kun esimerkiksi energiakustannukset ovat nousseet voimakkaasti. Luonnollisesti kyse on kokonaisuuden arvioimisesta, koska esimerkiksi energiaremonttien osalta mahdollisesti valtaosa hankkeen kustannuksista on mahdollista "kattaa" energian kulutuksen vähene- misestä saatavilla säästöillä.

2. KIINNITÄ SOPIMUSTA NEUVOTELTAESSA ERITYISTÄ HUOMIOTA HINTAINDEKSI- JA SUORITUKSEN VIIVÄSTYMISTÄ KOSKEVIIN EHTOIHIN

Uusia sopimuksia neuvoteltaessa sopijapuolilla on – tai ainakin tulisi olla – tiedossaan esimerkiksi koronan ja Ukrainan sodan vaikutukset toimitusketjuihin ja kustannuksiin. Tämä tarkoittaa sitä, että kummankin sopijapuolen tulee huomioida ja "hinnoitella" nämä asiat jo sopimuksesta neuvotellessaan. Koska asiat ovat tiedossa jo sopimusta neuvotellessa, ei niihin voi myöhemmin menestyksekkäästi vedota esimerkiksi suoritusajan

pidentämisen tai sovitun hinnan korottamisen tai alentamisen toivossa, ellei tilanne ole muuttunut ennakoimattomalla ja olennaisella tavalla sopimusneuvottelujen ajankohdan tilanteesta. Taloyhtiön taholta on syytä kiinnittää pidempikestoisten sopimusten kohdalla erityistä huomiota sopimushinnan mahdollisiin indeksiehtoihin ja suorituksen viivästymistä koskeviin ehtoihin.

3. SELVITÄ SOPIMUSNEUVOTTELUKUMPPANIN KYVYKKYYS VELVOTTEIDEN TÄYTTÄMISEEN MYÖS HAASTAVISSA OLOSUHTEISSA

Viime vuosien vahva kysyntätilanne etenkin rakentamisen ja remontoinnin aloilla on johtanut siihen, että markkinoilla on monenlaisia toimijoita. Taloyhtiön kannattaakin kiinnittää riittävästi huomiota siihen, että mahdollisella sopimuskumppanilla on tosiasiallinen kyky vastata sopimusvelvoitteistaan myös haastavissa olosuhteissa, sillä hyvästään

sopimuksesta ei ole mitään hyötyä, jos sopimusta ei pystytä täyttämään tai sopimusrikkomuksesta ei ole sopimuskumppanin maksukyvyttömyyden seurauksena mahdollista saada korvausta. Vallitsevassakaan taloudellisessa tilanteessa ei siis ole syytä tuijottaa yksinomaan sopimuksen mukaiseen hintaan vaan kyse on kokonaisuudesta.

4. TARKISTA MAHDOLLISTA SUORITUSESTETTÄ TAI HINNAN KOROTTAMISTA KOSKEVIEN VAATIMUSTEN PERUSTEIDEN KESTÄVYYS

Koronapandemia, Ukrainan sota tai muukaan näiden kaltainen tapahtuma ei automaattisesti oikeuta sopijapuolta yksipuolisesti poikkeamaan sopimusehdoista esimerkiksi suoritusajan tai hinnan suhteen. Tilanne on oletusarvoisesti päinvastoin, eli alkuperäinen sopimus edelleen sitoo osapuolia. Nämä poikkeukselliset tapahtumat muodostavat nykyisellään hyvin harvoin ylivoimaisen esteen sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi, varsinkin jos sopimukset on solmittu vuonna 2022 tai sen jälkeen. Toimitusketjuhaasteet, mahdol-

linen työvoimapula tai voimakasaan inflaatio eivät näkemykseni mukaan ole edes yhdessä riittäviä perusteita poiketa sopimuksesta, koska kyse on lähtökohtaisesti sopijapuolten ennakoitavissa olleista asioista, joihin on tullut varautua jo sopimusta neuvoteltaessa esimerkiksi suoritusaikaa tai suorituksen viivästymistä koskevin ehdoin tai sitomalla sopimushinta johonkin indeksiin. Korona tai Ukrainan sota ei siten ole mikään ”taikasana”, joka oikeuttaisi poikkeamaan sopimuksesta.

5. PUUTU MAHDOLLISIIN SUORITUSHÄIRIÖIHIN HETI JA VARMISTA, ETTEI SOPIJAPUOLEN TYÖSUORITUSTEN JA TALOYHTIÖN MAKSUJEN VÄLILLE PÄÄSE MUODOSTUMAAN EPÄSUHTAA

Sopijapuolen suorituksen viivästymiseen tai muuhun sopimuksen täyttämistä koskevaan häiriöön on syytä puuttua heti, koska asian pitkittäminen erittäin todennäköisesti pahentaa tilannetta. Suorituksen viivästyminen tai muu puutteellisuus tulee huomioida taloyhtiön maksusuorituksissa, jos kyse on sopimuksesta, jossa maksusuoritukset tulee tehdä työn aikana sen etenemisen mukaan.

Kaikista hankalin tilanne taloyhtiölle muodostuu silloin, jos työsuoritus jää kesken, ja taloyhtiö on maksanut työsuorituksesta yli sen valmiusasteen. Maksut määräytyvät sopimuksen maksuerätaulukon mukaan, jonka rakenteeseen tulee kiinnittää huomiota jo sopimusta neuvoteltaessa.



OTA YHTEYTTÄ

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

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

Käyttötarkoitusta muuttamassa



Kun tilan käyttötarkoitus ja markkinoiden kysyntä eivät kohtaa, menestyvän vuokrausliiketoiminnan kehittäminen edellyttää vuokrattavan tilan käyttömahdollisuuksien uudelleenarviointia.

Onnistunut käyttötarkoitusmuutos vaatii monen asian yhteensovittamista. Koska hanke voi vaatia huomattavaa taloudellistakin panostusta, sen onnistumisen mahdollisuuksia kannattaa kartoittaa ennen toimeen ryhtymistä. Useimmat käyttötarkoitusmuutokset sisältävät asiointia niin rakennusvalvonnan kuin asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön kanssa.

Kaavatilanne haltuun

Ensimmäisenä vaiheena muutosta suunniteltaessa tarkistetaan alueen kaavatilanne sekä mahdolliset rakennuskielossa olevat alueet. Tämän tarkistuksen perusteella voidaan heti nähdä, onko aiottu muutos olemassa olevaan kaavaan sopiva vai tarvitaanko mahdollisesti poikkeamislupaa.

Esimerkiksi Helsingissä on tietyillä kantakaupungin alueilla ollut voimassa rajattu rakennuskielto, joka on estänyt kivijalkatilojen muuttamisen asunnoiksi. Rakennuskieltoalueilla-kin poikkeamisluvan hakeminen on mahdollista, mutta se mutkistaa ja hidastaa prosessia.

Lupamenettelyssä vähäiset poikkeamat voidaan yleensä käsitellä ja hyväksyä rakennusluvan hakemisen yhteydessä, mutta erillisen poikkeamispäätöksen hakeminen vaatii enemmän panostusta. Erityinen syy poikkeamiseen tulee perustella huolellisesti. Jos poikkeamiseen myönnetään lupa, se on voimassa määräajan, jonka kuluessa rakennuslupaa tulee hakea.

Menettelyllisesti kaikkein raskain ja hitain vaihtoehto on kaavamutoksen hakeminen.

Viranomaislupa ja sen ehdot

Jos kaavamääräykset mahdollistavat aiotun muutoksen, voidaan siirtyä arvioimaan, millaisia ehtoja viranomaisluvan hakemisessa suunnitellu-

le käyttötarkoitukselle todennäköisesti asetetaan. On olennaista selvittää aiotun käyttötarkoituksen vaatimuksia suhteessa nykytilaan ja arvioida, kuinka laajoja fyysisiä toimenpiteitä tilan saattaminen vaadittuun tasoon edellyttää. Tilanteesta riippuen on syytä arvioida mm. esteettömyyteen, ilmanvaihtoon ja saniteettitiloihin liittyviä viranomaisluvan vaatimuksia.

Vaatimukset voivat kohdistua myös muutoksen kohteena olevan tilan ulkopuolelle – voi olla tarpeen esimerkiksi osoittaa huoneistolle pysäköintipaikka, polkupyörän säilytyspaikka, oleskelupihaa tai yleistä säilytystilaa. Nämä saattavat osoittautua ongelmallisiksi toteuttaa.

Asunto-osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä sijaitsevan tilan käyttötarkoitusmuutos vaatiikin myös yhteistyötä yhtiön kanssa viimeistään rakennuslupaa haettaessa, sillä siihen tarvitaan yhtiöltä valtakirja.

Yhtiöoikeudellinen päätöksenteko ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Käyttötarkoitusmuutos vaatii mahdollisesti myös yhtiöjärjestyksen muuttamista, jos kyseessä on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Tarve riippuu kuitenkin täysin siitä, mikä käyttötarkoitusmuutoksen sisältö on ja millä tavoin käyttötarkoitus on kirjattu tämänhetkiseen yhtiöjärjestykseen.

Kun tila on jo ennestään liikekäytössä ja vain toiminnan luonnetta on tarkoitus muuttaa, kaikkein laajin ja osakkeenomistajan kannalta helpoin tilanne on, jos yhtiöjärjestykseen käyttötarkoitukseksi on kirjattu ”liiketilä” tai ”liikehuoneisto”. Tämä mahdollistaa periaatteessa kaikenlaisen liiketoiminnan tilassa. Näin esimerkiksi kahvilan muuttaminen myymäläksi ei edellytä yhtiöjärjestykseen tehtäviä muutoksia.

jatkuu...

Varsin yleistä on, että käyttötarkoitus on määriteltä suppeammin, jolloin tila saattaa olla yhtiöjärjestyksen mukaan vaikkapa päiväkotitai toimisto. Näissä tapauksissa yhtiöjärjestyksen mukainen ilmaisu ei vastanne enää uutta, suunniteltua käyttötarkoitusta. Sama koskee luonnollisesti tilanteita, joissa liiketila olisi tarkoitus muuttaa asunnoksi tai päinvastoin. Kun uusi käyttötarkoitus poikkeaa yhtiöjärjestykseen kirjatusta, on yhtiöjärjestysmuutos tarpeen, sillä yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastainen käyttö on asunto-osakeyhtiölaissa hallintaanoton peruste.

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päätetään yhtiökokouksessa, jossa muutoksen tulee saada vähintään 2/3 enemmistön kannatus. Asia kannattaa valmistella huolellisesti, sillä läheskään aina yhtiökokouksissa ei suhtauduta varauksetoman myönteisesti muutoshankkeisiin. Muita osakkaita kiinnostaa, aiheutuuko muutoksesta heille haitallisia seurauksia esimerkiksi lisääntyvän metelin tai aiempaa korkeampien kunnossapitokulujen myötä. Tärkeää olisi saada myös yhtiön hallitus puoltamaan muutosta, sillä tämä edistää usein merkittävästi hankkeen läpimenon mahdollisuuksia.

Käyttötarkoitusmuutoksissa voi nousta esiin kysymys muutoksen vaikutuksesta tilasta perittävään vastikkeeseen. Yhtiöjärjestyksen mukaan tietyssä käyttötarkoituksessa olevalta huoneistolta saatetaan periä esimerkiksi kaksinkertaista vastiketta suhteessa asuinhuoneistoihin. Käyttötarkoitusmuutoksen yhteydessä vastikkeen maksuvelvollisuutta ei voida alentaa, elleivät kaikki muut osakkeenomistajat suostu vastikkeen alentamiseen. Näin esimerkiksi liiketilasta asunnoksi muutettavaan huoneistoon saattaa jäädä pysyvästi muita asuntoja korkeampi vastike.

Muutostöiden toteuttaminen

Useimmiten käyttötarkoitusmuutokset sisältävät myös tilan remontoitua. Muutostöiden tarve voi olla merkittävä ja ulottua myös huoneiston ulkopuolelle. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan muutostyöoikeus on laaja. Osakas saa tehdä hallinnassaan olevissa tiloissa haluamiaan muutoksia, kunhan ne toteutetaan hyvän rakennustavan mukaan ja ovat huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia.

Töistä on kuitenkin ennen niiden aloittamista ilmoitettava kirjallisesti yhtiölle. Samalla tulee toi-

Onnistunut käyttötarkoitusmuutos vaatii monen asian yhteensovittamista.

mittaa tarvittavat tiedot remontin sisällöstä, ajankohdista ja tekijöistä. Töitä ei saa aloittaa ennen kuin asunto-osakeyhtiö on käsitellyt ilmoituksen ja sille on varattu mahdollisuus valvoa työtä.

Muutostöiden suunnittelussa on otettava huomioon se, että huoneiston ulkopuolelle kohdistuviin muutoksiin tarvitaan yhtiön lupa. Lain mukainen muutostyöoikeus ei siten ulotu osakashallinnassa olevan tilan ulkopuolelle. Yhtiön ei ole pakko myöntää lupaa huoneiston ulkopuolisiin muutoksiin. Rakennuksen julkisivuun suunnitellut muutokset edellyttävät myös usein toimenpidelupaa, jonka tarve ja saatavuus on selvitettävä. ●

OTA YHTEYTTÄ

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

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



CASE

Teksti Tii Salmela Kuvat Anna Autio ja Carl Bergman (henkilökuva)



Konversiokohteena suojeltu rakennus

**Helsingin Punavuorella sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema Insinööritalo.
Pitkään toimistokäytössä olleiden tilojen muuttaminen asunnoiksi
aloitettiin vuonna 2020. Asianajotoimistomme oli mukana hankkeessa tukemassa
sopimusten- ja päätöksentekoa sekä urakkaan liittyvissä asioissa.**

Insinööritalon konversiohanke alkoi, kun Newil&Bau osti konkurssipesältä osakkeet, jotka oikeuttivat kerrostalon 2–6 huoneistojen hallintaan.

”Hankimme kohteesta kerroksiin 2-6 oikeutavat osakkeet, jotka entisöitiin ja muutettiin asunnoiksi. Niiden lisäksi talossa tehtiin kattava peruskorjaus. Lopputuloksena talosta tuli kuin uudiskohde ja 18 asuntoa sekä kuudenteen kerrokseen penthouse”, kuvailee Newil&Baun toimitusjohtaja **Petri Ylivuori**.

Taloyhtiön kanssa oli ollut voimassa oleva sopimus siitä, että huoneistot muutetaan asunnoiksi ja yhtiöjärjestykseenkin oli jo tehty muutos huoneistojen käyttötarkoituksen osalta. Yhtiöjärjestyksestä ilmenee aina tilojen käyttötarkoitus ja jos käyttötarkoitus muuttuu, tulee yhtiöjärjestyksestä muuttaa vastaamaan nykytilaa sekä hankkia tarvittavat rakennusluvut.

”Insinööritalossa rakennusluvut oli ollut hankittuna, kun Newil&Bau osti kohteen myyjältä. He alkoivat sitten jatkokehittää hanketta. Me konsultoimme heitä oikeudellisissa kysymyksissä ja avustimme sopimusten laatimisessa”, kertoo asianajaja **Tommi Leppänen**.

Suojellun rakennuksen konversiohanke on monimutkainen kokonaisuus

Insinööritalo on suojeltu rakennus, joten konversiohanke toteutettiin tarkasti suunniteltuna

yhteistyössä rakennusvalvonnan, museoviraston ja Alvar Aalto -säätiön kanssa. Rakennuksen kattohuoneistossa on ollut aikoinaan Alvar Aallon toimisto, joka oli sisustettu Artekin kanssa yhteistyössä.

”Talo on SR1-suojeltu, joten kaikki asiat piti hyväksyttäväksi asiaankuuluvilla tahoilla. Suunnittelu tehtiin kolmikannassa ja jo suunnitteluvaiheessa kohteeseen valittiin oikeanlaisen saneeraukseen perehtyneet asiantuntijat. Kyseessä ei siten ollut tavallinen prosessi, mutta se sopi hyvin meidän filosofiaamme. Me haluamme muutoinkin kiinnittää huomiota yksityiskohtiin ja rakentaa uniikisti historiaa kunnioittaen”, Ylivuori sanoo.

Kun tiloja muutetaan teknisesti, tulee tarkasti arvioida töiden laajuus, urakkasopimusten teko ja urakan jakaminen usean tekijän kesken.

”Taloa ei rakennettu kokonaan uudestaan, vaan työt kohdistuivat pääasiallisesti huoneistoihin, saneeraus toteutettiin tiukan rajauksen mukaisesti. Avustimme Newil&Bautta myös urakkasopimuksiin liittyvissä asioissa”, Leppänen kertoo.

Saneerauskohteessa suunnitteluvaihe on uudiskohdetta haastavampi, koska suunnittelu pitää tehdä olemassa olevaan runkoon. Saneeraaminen suunnitellaan arvioiden perusteella, jolloin rakentamisen aikana voi paljastua yllätyksiä. Asiakasviestintä hankaloituu myös tällöin, koska tilannekuva ja aikataulut saattavat olla hieman vaihtuvia.

jatkuu...

”Aloitimme asuntojen muutosrakentamisen syksyllä 2020 ja koko talo valmistui vuonna 2022. Suojellun ja vanhan kohteen saneeraus on usein haastava, kun eri aikoina on ollut erilaiset tavat rakentaa, eikä välttämättä kaikkea ole selvästi dokumentoitu. Insinööritalossakin jouduimme lopulta uusimaan kokonaan myös lämmitysputket ja vesikaton, jonka ajaksi muu työmaa piti hetkellisesti keskeyttää”, Ylivuori kuvailee.

Mitä konversiohankkeessa tulee huomioida sopimusteknisesti?

Hankkeessa tulisi ensimmäisenä selvittää omistukseen liittyvät asiat. Jos kohteen tilat on tarkoitus muuttaa toiseen käyttötarkoitukseen, niin mahdollisten muiden omistajien myönteisyys muutosta kohtaan kannattaa selvittää mahdollisimman pian.

”Kannattaa kysyä heti konsultaatiota asiantuntijoilta, mielellään jo ennen hankintaa. Tilanne voi olla hyvin epävarma, jos muutokseen liittyviä asioita aletaan selvittää vasta hankinnan jälkeen. Käyttötarkoituksen muutos ei välttämättä onnistu, jos muut osakkaat eivät ole siihen suostuvaisia”, Leppänen sanoo.

Hyvästä pohjaselvityksestä käy omistuksen ohella ilmi, mitä sopimuksia tarvitaan, voiko ne varmistaa jo ennen hankintaa ja kuinka asiat hoidetaan hankinnan jälkeen.

”Insinööritalon osalta me esimerkiksi konsultoimme kohteen ostoa ja siihen liittyviä sopimuksia, sekä yhtiöjärjestykseen ja yhtiöoikeudelliseen päätöksentekoon liittyviä asioita”, Leppänen kertoo.

Yhtiöjärjestyksen muutos edellyttää lähtökohdaisesti 2/3 osan yhtiökokouksen enemmistön taakseen, mutta joissain tilanteissa vaaditaan myös kaikkien muiden osakkeenomistajien suostumusta. Liikkumavara on välillä aika pieni, jos omistajia on paljon.

”Meidän näkökulmastamme koko prosessi sujui hyvin, saimme asianajotoimiston avulla ratkottua byrokraattisen ja monimutkaisen kokonaisuuden onnistuneesti. Sopimusmaailmaltaan ja esimerkiksi due diligencen osalta konversiokohteet ovat haastavampia kuin uudiskohteet”, Ylivuori sanoo.

Insinööritalon muutos oli huikea menestys

Insinööritalon hieno historia herätti asunnonostajien kiinnostuksen heti.

”Asunnoilla oli todella hyvä kysyntä, meillä oli heti jo yli 200 varausta. Ostajia viehättää kiinteistöihin liittyvät tarinat ja yksityiskohtiin ulottuva arkkitehtuuri. Tietenkin myös uudistetun rakennuksen vastuullinen toteutus ympäristö ja hyvinvointi huomioiden puhuttelevat nykyostajia”, Ylivuori kertoo.

”Me olemme erittäin tyytyväisiä kohteeseen, Insinööritalo sopii juuri meidän filosofiaamme. Haluamme luoda parhaita mahdollisia Newil&Bau-koteja, joissa arkkitehtuuri, piha- ja sisustussuunnittelu sekä asunnon tuoteominaisuudet yhdistyvät upeaksi kokonaisuudeksi”, Ylivuori kuvailee.

Konversiohankkeita on enenevissä määrin käynnissä, kun nykytrendinä on muuttaa vanhoja toimistorakennuksia asunnoiksi. Aika ajaa ohi isojen toimistorakennusten.

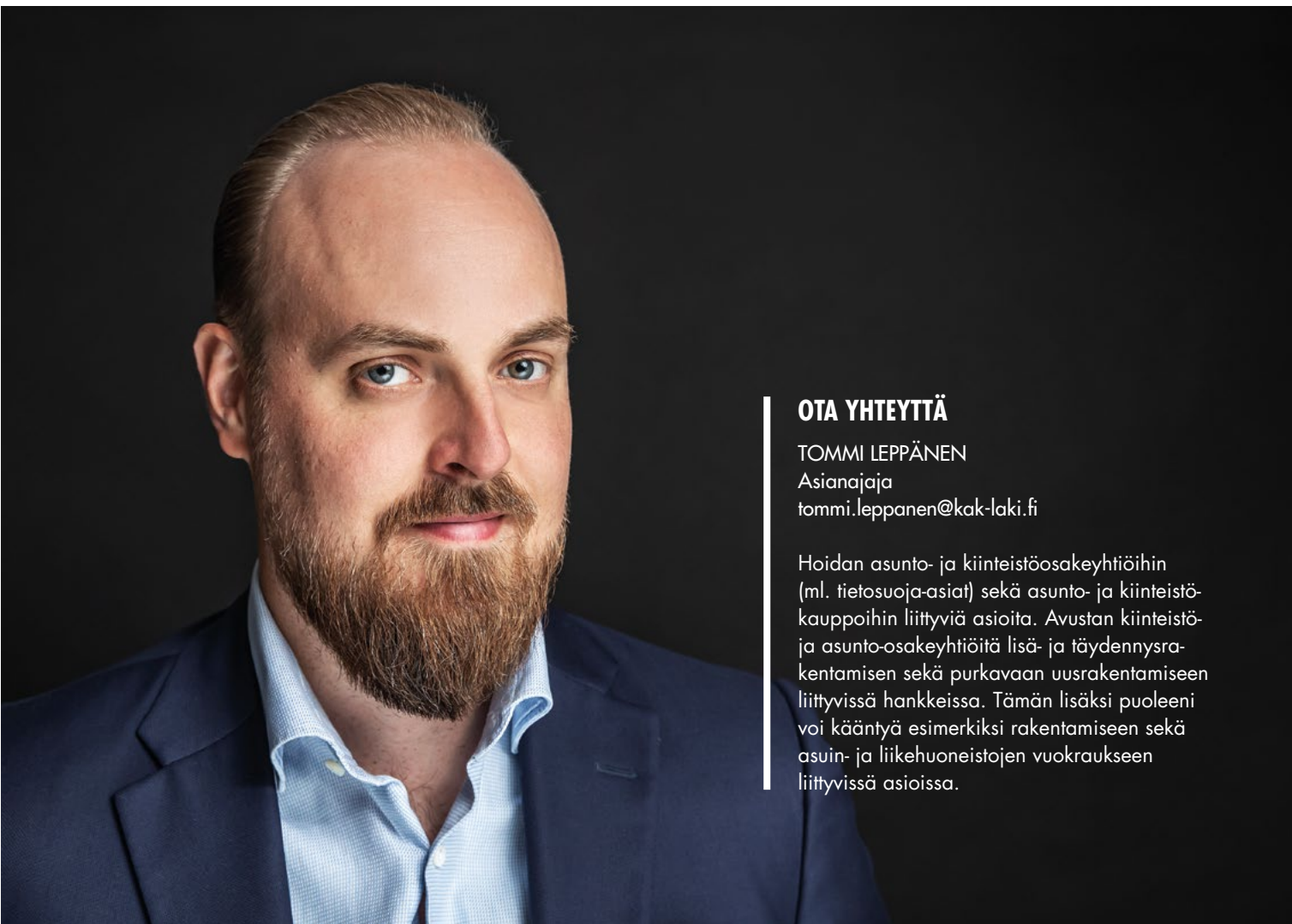
”Vanhojen kohteiden saneeraaminen on toki haastavaa ja selvitettävää riittävä. Elinkaaren jatkamiseksi pitää saada tietää, mihin käyttötarkoitukseen rakennus soveltuu ja miten sitä voidaan muuttaa halutessa”, Leppänen tiivistää.

Petri Ylivuorta konversiokohteet kiehtovat amatillisesti.

”Aina vanhan palauttaminen oikealla tavalla uudeksi on kiehtovaa. Miten palautetaan rakennuksen vanha loisto, mutta tuodaan se samalla nykypäivään? Se on hyvin kiehtovaa”, Ylivuori päättää. ●

”Asianajotoimiston
avulla ratkoimme
kokonaisuuden
onnistuneesti”

PETRI YLIVUORI,
Newil&Baun toimitusjohtaja



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.

Frågor om låssystem i husbolag

Att få nycklarna till en bostad är ofta en stor glädje och symboliskt en viktig stund för en ny bostadsägare eller hyresgäst. Nycklarnas och låsens främsta roll som något som tryggar invånarnas och husbolagets säkerhet kan inte underskattas då nycklarna ger tillgång till våra hem.

I denna artikel granskas några funderingar som husbolag kan ha gällande sina låssystem, såsom vem det är som ersätter försvunna nycklar och vad husbolaget ska beakta om det tar i bruk ett elektroniskt låssystem med tanke på dataskyddet.

Uppdatering av låssystemet

Enligt bostadsaktiebolagslagen har husbolaget underhållsansvaret för grundsystem vilket innefattar ansvar för ytterdörrar och låssystem. Beslut om uppdatering av låssystemet kan fattas av bolagsstämman med enkel majoritet. Oftast är det ändamålsenligt att uppdatera alla lägenheters låssystem samtidigt för att undvika parallella system. Detta gäller i synnerhet om husbolaget övergår till ett elektroniskt låssystem. Att byta låssystem kräver inte aktieägarens samtycke, utan beslutet fattas av bolagsstämman.

Husbolaget kan efter noggrant övervägande tillåta att en eller flera lägenheter lämnas utanför uppdateringen. Om aktieägaren senare vill uppdatera låssystemet ansvarar hen själv för uppdateringskostnader.

En aktieägare vill uppdatera sitt traditionella lås till ett elektroniskt lås

Om bolagsstämman inte godkänner förslaget om att övergå till ett elektroniskt låssystem kan enskilda aktieägare ha ett behov av att uppdatera låssystemen i sina dörrar. Enligt huvudregeln är ytterdörrarna i bolagets besittning och således har aktieägaren inte en automatisk rätt att göra ändringar i låssystemet. Bolaget kan fritt bestämma om det godkänner ändringen eller inte – dock ska likadana fall avgöras på samma sätt på grund av likställighetsprincipen. I praktiken har husbolagen dock godkänt att aktionärerna får göra

ändringar i ytterdörrens låssystem och t.ex. installera säkerhetslås.

En aktieägare har ingen lagstadgad skyldighet att överlåta en reservnyckel eller koden till ett elektroniskt lås till husbolaget. Samma princip gäller även om låset har installerats senare av aktieägaren.

Ersättning av försvunna nycklar

Eftersom husbolaget har underhållsansvaret för låssystemet är husbolaget skyldigt att säkerställa låsens och nycklarnas säkerhet och funktion. Om en aktieägare eller en hyresgäst orsakar husbolaget skada genom att tappa bort nyckeln, kan hen bli fri från skadeståndsansvaret endast genom att visa att hen inte agerade oaksamt eller uppsåtligt. I praktiken kan detta vara aktuellt i fall där aktieägaren eller hyresgästen har blivit offer för till exempel stöld. Det bör dock påminnas att nyckelinnehavaren inte blir fri från skadeståndsansvar om hen har underlättat begåendet av brottet genom att till exempel lämna nycklarna på en offentlig plats.

För att kunna byta de lås som en försvunnen nyckel öppnar måste det finnas en konkret risk för att nyckeln kopplas till huset och används av någon utomstående. En nyckel som tappas i mitten av Finska viken kommer högst antagligen inte tillbaka och i en sådan situation kan husbolaget oftast inte kräva att alla lås byts ut. Då kan husbolaget ändå besluta att byta låsen på egen bekostnad för säkerhets skull.

Elektroniska nycklar och dataskydd

Användning av elektroniska lås och nycklar samlar information om var och när invånarna går genom dörrar vilket vid behov kan användas för att identifiera husets invånare i passageloggar. Dessa loggar utgör



ett sådant register med personuppgifter som avses i EU:s dataskyddsförordning (GDPR).

I husbolag med elektroniska lås fungerar husbolaget och disponentföretaget som personuppgiftsansvariga med särskilda skyldigheter. En av de viktigaste av dessa är ansvarsskyldigheten som innebär att personuppgiftsansvariga måste kunna visa att dataskyddsförordningens bestämmelser följs då de behandlar personuppgifter. I samband med elektroniska nycklar och passageloggar ska husbolaget speciellt fundera på att skriva ut syftet till att samla personuppgifter samt definiera hur länge personuppgifterna lagras. Syftet

måste vara nödvändigt för att husbolaget kunde uppnå de ändamål som det har för att samla in och behandla personuppgifter. Personuppgifter får inte lagras under en längre tid än vad som är nödvändigt.

De som har rätt att granska passageloggarna, i vilket syfte de får granskas och vem informationen kan ges till måste definieras i husbolagets dataskyddsbeskrivning. Det är främst förundersökningsmyndigheter som kan ges tillstånd till att granska passageloggarna med tanke på kravet på att personuppgifter endast får behandlas i nödvändig utsträckning. ●



Marknadsdomstolens beslut då bolaget vill begränsa bostadens kortvariga uthyrning

En ändring i bolagsordningen blir aktuell för de flesta husbolag i något skede under deras livstid. Frågan om hur beslutet bör fattas på bolagsstämman är inte alltid helt entydigt, särskilt då ändringen berör aktieägarnas rättigheter och skyldigheter. I oktober 2022 har marknadsdomstolen tagit en starkare riktlinje om bolagsstämmans rätt att inta bestämmelser i bolagsordningen som förändrar aktieägarnas rätt att besitta och överlåta en aktielägenhet.

I fallet hade bostadsaktiebolaget under bolagsstämman fattat ett beslut om en ändring i bolagsordningen. Enligt den nya bestämmelsen skulle aktielägenheten endast få brukas för stadigvarande och hemligt boende samt att bostaden endast får överlåtas till någon annan om denne person registrerar sig som boende i lägenheten och anmälan görs till myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (MDB). Därtill förbjöd bestämmelsen uttryckligen en aktieägare från att upprepat och kortvarigt upplåta eller uthyra sin möblerade lägenhet genom en professionell förmedlingstjänst, då bostaden är tom. En sådan upprepat och professionell kortvarig uthyrning kunde enligt husbolaget anses vara motstridig med bostadens

användningsändamål samt detaljplanen på området.

Enligt husbolaget är det i sådana fall frågan om en uthyrningstjänst som kräver bolagets tillåtelse. Bolagsstämman hade varit enig över beslutet gällande ändringen i bolagsordningen, men alla aktierna hade inte varit representerade på stämman. Enligt bostadsaktiebolagslagen kräver en ändring i bolagsordningen utöver kvalificerad majoritet även samtycke av samtliga aktieägare om deras besittningsrätt till aktielägenheten begränsas.

Patent- och registerstyrelsen (PRS) vägrade godkänna och registrera den föreslagna bolagsordningsändringen. För att en sådan ändring skulle kunna intas i husbolagets bolagsordning ansåg PRS att bolaget

borde ha sökt samtycke av samtliga aktieägare och att beslutet fattat av bolagsstämman inte varit tillräcklig då alla aktierna inte hade varit representerade på stämman. PRS ansåg att det uttryckligen är frågan om en sådan ändring eller begränsning av aktieägarens besittningsrätt som avses i lagen, eftersom aktieägaren i framtiden inte kan obehindrat upplåta, antingen delvis eller i sin helhet, bostadens besittning.

Efter PRS begäran att fullgöra ansökan hade husbolaget fortfarande inte överlämnat bevis på aktieägarnas samtycke eller ett nytt enhälligt beslut av en bolagsstämma där alla bostadsaktier varit representerade. Bolaget ansåg att det inte var frågan om en sådan ändring som enligt lagens ordalydelse skulle kräva samtycke av samtliga aktieägare. Husbolaget hade trots detta slutligen ändrat ordalydelsen i den nya bestämmelsen och preciserat att begränsningen inte gäller kortvariga och slumpmässiga uthyrningar som är användningsändamålsenliga, då hyresgästen registrerats som en stadigvarande boende till MDB. Däremot gällde ändringen fortfarande all kortvarig och frekvent uthyrning som inte kan anses som hemlikt boende och om bostaden därutöver har meddelats vara tom eller om den tidigare hyresgästen har meddelat att hen flyttar bort från lägenheten.

PRS godkände inte bolagsordningsändringen och ansökan förkastades. Husbolaget överklagade då beslutet till marknadsdomstolen.

Marknadsdomstolens beslut

I fallet har marknadsdomstolen tagit ställning till frågan om huruvida PRS beslut att förkasta husbolagets ansökan om ändringar i bolagsordningen kan anses vara motiverat eller om husbolagets ansökan varit tillräcklig som sådan.

Enligt bostadsaktiebolagslagen har aktieägaren rätt att upplåta hela eller en del av aktielägenheten till någon annan, om inte annat föreskrivs i lagen eller i bolagsordningen. I ordinära fall ska beslut om ändringar i bolagsordningen fattas med kvalificerad majoritet, men om aktieägarens rätt att upplåta eller besitta sin aktielägenhet ändras eller begränsas krävs utöver kvalificerad majoritet även samtliga aktieägarnas samtycke som beslutet berör. Genom att rösta för en bolagsordningsändring på bolagsstämman kan aktieägaren anses ha givit sitt samtycke till ändringen.

I lagens förarbeten nämns att som ändring i aktieägarnas besittningsrätt räknas även sådana bestämmelser som förhindrar eller begränsar användningen av lägenheten enligt dess användningsändamål, bl.a. genom klausuler som inte tillåter uthyrning för boen-

desyfte, sedvanliga husdjur i lägenheten eller att man inte heller på något annat liknande sätt kan tillbringa vardaglig levnad i lägenheten.

I förarbeten för lagen om hyra av bostadslägenheter har beskrivits att även om hyresgästen skulle använda lägenheten för att bedriva näringsverksamhet är det fortfarande frågan om en sådan uthyrning som faller under den ifrågavarande lagens tillämpningsområde. Aktielägenhetens användningsändamål omvandlas inte heller till affärs- eller kontorsutrymmen endast på basis av att enskilda rum skulle användas till exempel för tandläkarmottagning, eller som ett kontor.

Enligt marknadsdomstolen kan det ovanstående tolkas som att en lägenhets användningsändamål inte kan begränsas till hemlikt boende. Om lägenheten enligt bolagsordningen endast får utnyttjas för hemlikt boende, är det då frågan om en begränsning i aktieägarnas besittningsrätt som kräver aktieägarnas samtycke. Marknadsdomstolen ansåg således att PRS beslut om att förkasta ansökan inte var oberättigat.

Därtill har marknadsdomstolen lyft fram att endast i fall där tillfälligt boende pågår i mer än tre månader ska en registrering göras hos MDR, vilket stadgas i lagen om hemkommun. En bestämmelse i bolagsordningen som för överlåtandet av aktielägenheten kräver en registrering hos MDR kan därmed anses vara en sådan begränsning till aktieägarens besittningsrätt som förutsätter samtycke.

Marknadsdomstolen drog därmed som slutsats att husbolaget bör få samtycke av samtliga aktieägare för att i bolagsordningen kunna inta en bestämmelse som dikterar villkor för aktieägarna om när och hur de kan upplåta och uthyra bostaden.

Slutord

Jag vill ännu påminna om att år 2017 har marknadsdomstolen dock bedömt att när en lägenhet används för logiverksamhet i affärssyfte kan det från fall till fall anses vara motstridig med dess användningsändamål enligt planen på området. Frågan om huruvida kortvarig uthyrning motsvarar byggnadens och lägenhetens användningsändamål måste således avgöras från fall till fall. Men villkor och begränsningar i bolagsordningen som kräver stadigvarande hemlikt boende av hyresgästen, eller registrering hos en myndighet, anses som en begränsning i aktieägarens besittningsrätt och kräver aktionärens samtycke. ●

Hur lönar det sig för husbolag att gå till väga när en aktieägare har betalningssvårigheter

Ibland kan ett bostadsaktiebolag stöta på problem då en aktieägare inte har betalat sina bolagsvederlag eller eventuellt har t.o.m. flera månaders vederlag obetalda och indrivningsåtgärderna inte har gett önskat resultat. Hurdana åtgärder kan husbolaget vidta för att minska eventuell ekonomisk skada när en aktieägare blir medellös? Genom snabbt agerande kan husbolaget se till att den ekonomiska skadan av aktieägarens medellöshet blir så liten som möjlig.

Det är oftast frågan om en svår och obehaglig situation för båda parterna då en aktionär stöter på betalningssvårigheter. Genom samarbete kan större skador eventuellt undvikas. Självklart har aktieägaren en i lagen skriven skyldighet att betala bolagsvederlag i enlighet med bolagsordningsbestämmelserna, men livssituationer kan snabbt ändras, vilket kan leda till att aktieägaren inte kan fullgöra denna skyldighet. När ett sådant problem uppstår är det första steget för husbolaget att skicka en betalningspåminnelse åt aktionären. Betalningspåminnelsen bör skickas genast då vederlagen blir obetalda så att aktionären vet att bolaget övervakar sina intressen. Tyvärr är det vanligt att husbolagen inte reagerar på obetalda vederlag vilket har lett till att många aktionärer ser det som en chans att tillfälligt "låna pengar" av bolaget om den egna ekonomin blivit stram. Därför är det viktigt att husbolagen även precis som andra borgenärer snabbt reagerar på uteblivna vederlag och även kräver förseningsränta samt avgifter för betalningspåminnelsen av aktionären.

Om påminnelsen inte leder någonstans, kan bolagets nästa steg sätta i gång processen för att ta aktielägenheten i bolagets besittning. För att en sådan övertagning skulle vara möjlig förutsätts att husbolagets styrelse först ger den ifrågavarande aktieägaren en skriftlig varning, som innefattar en uppmaning om att betala vederlaget inom utsatt tid för att undvika besitt-

ningstagandet. En bra tid för när styrelsen ska fatta beslut om att ge en varning är då två till tre månaders bolagsvederlag redan blivit obetalda. Varningen måste bevisligen delges både aktieägaren och en eventuell hyresgäst, ifall aktieägaren inte själv besitter bostaden. För att förebygga den möjliga ekonomiska skada som aktieägarens medellöshet skulle orsaka bolaget är det viktigt att agera snabbt för att påbörja processen.

Efter att aktieägaren har delgivits en skriftlig varning med en betalningsuppmaning, om ingen betalning fortsättningsvis har emottagits, ska bolagets styrelse sammankalla en bolagsstämma där beslutet om besittningstagandet kan fattas. För att bolagsstämman skall kunna fatta ett sådant beslut krävs det att ca fyra till fem månaders bolagsvederlag är obetalda. Om aktionären innan beslutet fattas redan har betalat sin skuld, kan bolagsstämman inte mera göra beslut om besittningstagande. Aktionären kan t.ex. komma till själva bolagsstämman med intyg över betalda vederlag och då kan inget beslut göras. Aktionären ansvarar i ett sådant fall fortfarande för de kostnader som orsakats bolaget på grund av aktionärens beteende, som t.ex. för kostnader för given varning samt sammankallandet av bolagsstämman.

När ett beslut om besittningsrättens övergång har fattats av bolagsstämman, måste beslutet skriftligen och bevisligen delges aktieägaren samt en eventuell

hyresgäst. Ifall ett sådant beslut har fattats samt om det har delgivits på rätt sätt, bör aktieägaren överlåta sin bostad till husbolaget, varefter lägenheten kan uthyras av bolaget för att täcka den ekonomiska förlusten som uppstått. För att husbolaget skall ha nytta av denna åtgärd är det förstås viktigt att redan på förhand få en klar uppfattning om huruvida lägenheten är i uthyrningsbart skick, eller huruvida husbolaget kommer att vara tvungen att utföra nödvändiga reparationer i lägenheten för att den skall kunna hyras ut. Även hyresmarknaden på området lönar det sej att kontrollera så att husbolaget redan på förhand har en uppfattning om huruvida lägenheten blir uthyrd och till vilket pris.

Om husbolaget beslutar sej för att ta aktionärens lägenhet i sin besittning är det viktigt att beslutet görs innan för många vederlag har blivit obetalda. Detta eftersom det maximala skuldbeloppet som en ny ägare ansvarar för utan ett beslut om besittningstagande, endast gäller bolagsvederlagsbeloppet för den månad då äganderätten övergick samt de fem månader som omedelbart föregick det, d.v.s. maximalt sex månaders vederlag. Om aktierna övergår till en ny ägare efter det att beslut har fattats om att ta aktielägenheten i bolagets besittning, får den nya ägaren överta besittningen av aktielägenheten efter att ha betalat alla de förfallna vederlagen.

Det är även viktigt att komma ihåg att en ny ägare inte ansvara för sådana skulder som inte har nämnts

i disponentintyget och vederlagsbelopp som förfallit innan intyget har daterats. För att skydda bolagets rätt att driva in obetalda bolagsvederlag då aktierna för lägenheten säljs vidare, bör en anteckning intas i disponentintyget.

Utöver besittningstagandet har bostadsaktiebolaget även andra sätt att indriva bolagsvederlag. Bolaget kan genom indrivning få in antingen betalningsmedel eller alternativt få summan ersatt genom annan förmögenhet. Bolaget kan antingen själv driva in obetalda bolagsvederlagen eller anlita en indrivningsbyrå för att göra det. Husbolagets disponent kan genom en frivillig indrivning skicka betalningsuppsmaningar till en aktieägare som inte har erlagt sina bolagsvederlag. Men om det är frågan om flera månaders uteblivna bolagsvederlagsersättningar eller om aktieägaren är medellös är det bäst att kräva in skulderna den rättsliga vägen.

För att kunna driva in aktieägarens vederlagsskulder via domstol krävs att en stämningsansökan lämnas in vid en behörig tingsrätt på husbolagets vägnar. Ifall stämningsansökan leder till en fällande dom, som sedan vinner laga kraft, är aktieägaren rättsligt bunden att ersätta de kostnader som hen blivit dömd till. I vissa fall kan husbolaget med stöd av den lagakraftvunna domen även ansöka om utmätning av aktieägarens egendom. ●

TA KONTAKT | OTA YHTEYTTÄ

MARINA FURUHJELM

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

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

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



VUODEN NUORI TAITEILIJA 2022

Upottava pehmeys luo iloa ja turvaa

Taiteilija Anna-Karoliina Vainio luo ryijyillä paratiisimaisia
fantasiatodellisuuksia, joissa voi hetken levähtää.

Asianajotoimistomme vuoden nuoreksi taiteilijaksi 2022 valittu taiteilija **Anna-Karoliina Vainio** on jo lapsesta asti tiennyt olevansa taiteilija. ”Se on kohtaloni. Olen aina ollut kiinnostunut taiteesta ja jo pienestä asti on ollut selvää, että minusta tulee kuvataiteilija, vaikkei perheestäni kukaan muu ole luovalla alalla. Äidinisäni oli luova, mutta hänkin päätyi lakialalle”, Vainio sanoo.

Kuvataidepainotteisen lukion jälkeen Vainio opiskeli Kankaanpään taidekoulussa ja valmistui kuvataiteilijaksi vuonna 2019.

”Ensin minusta piti tulla maalari, mutta kun vuonna 2016 kokeilin kirjontaa maalausten päälle, huomasin ompelu- ja tekstiilipuolen kiinnostavan minua maalaamista enemmän. Tein lopputyönäni yli kolme metriä leveän ja kaksi metriä korkean jättiryijyn, joka kuuluu nykyään HAMin kokoelmiin”, Vainio kertoo.

Miksi juuri ryijyt?

Vainio kertoo ryijyn työstämisen olevan rauhoittavaa ja jopa meditatiivista.

”Ommellessa mieli liittää vapaana, kun tekee rauhallista ja toistuvaa liikettä koko ajan. Toisaalta materiaali tuo myös syvyyttä teokseen. Meillä kaikilla on henkinen ja fyysinen yhteys erilaisiin kankaisiin”, Vainio kuvailee.

”Pehmeä materiaali itsessään tuo teokseen mukaan upottavan, lämpimän tunteen”, Vainio sanoo.

Vainio tekee teoksensa perinnettä kunnioittaen ja alkuperäisiä tekniikkoja käyttäen, eli solmien ja ommellen.



”Ompelen teokset juuttipohjaiselle kankaalle. Teko on aika raskasta sormille, pelkään oikean käden etusormen tunnottoman pään joskus vielä putoavan irti”, Vainio naurattaa.

Levähdyspaikka todellisuudesta

Vainion teokset ovat paratiisimaisemia, jotka luovat paikan, jossa levähtää hetkeksi todellisuudesta. Hän toivoo teostensa luovan katsojille hyvän iloisen olon.

”Paras palaute, jonka olen saanut, on se, että teosta katsellessa tekee mieli upota ryijyyn, kun se on niin pehmeä ja upottava. Teosten onkin



”Teosten aiheina ovat usein fantasiamaailmat ja paratiisimaisemat.”



tarkoitus olla turvallisia ja vastaanottavia”, Vainio kuvailee.

Valittu reitti pysyy, mutta ehkä laajenee.

Vainio kokee valinneensa oikea reitin elämässään kuvataiteilijan ammatissa.

”Joskus nuorena välillä mietin, että pitäisikö valita jokin järkevämpi ala, mutta onneksi vanhempani ovat aina tukeneet minua ja kannustaneet epävarmuuden hetkillä”, Vainio kehuu.

Varmasta reitistään huolimatta Vainio haluaa kokeilla myös rohkeasti uutta.

”Aion tehdä kokeiluja eri tekstiilitekniikoilla, tehdä tutkimusmatkan uuteen”, Vainio sanoo.

Ensin pitää tosin tehdä ainakin yksi iso ryijyteos keväällä pidettävään Nuoret2023-näyttelyyn. ●

Kiinnostuitko teoksista? Tutustu tarkemmin

Anna-Karoliina Vainion teoksiin verkossa osoitteessa:

www.annakaroliinavainio.fi

Menestyksemme kulmakivi on osaava henkilökunta





5



6



7



8



9

Oletko kiinnostunut toimialaamme liittyvistä juridisista kysymyksistä?

Seuraa verkkosivuiltamme mitä alalla ja oikeuskäytännössä tapahtuu. Tilaa samalla uutiskirjeemme tai tutustu aiempien vuosien julkaisuihin! Sivuiltamme saat myös selkokielisiä vinkkejä taloyhtiön sujuvaan arkeen sekä löydät ajankohtaisia artikkeleita asunto- ja kiinteistökaupasta vuokraustoimintaan, rakentamiseen ja työsuhteasioihin. Blogikirjoittajamme pureutuvat myös kuukausittain päivänpolttaviin kysymyksiin.

Löydät meidät osoitteesta: **www.kak-laki.fi**

Olemme aktiivisia myös somessa,
osallistu keskusteluun kanssamme!

Vasemmalta oikealle:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TOMMI LEPPÄNEN
Asianajaja
tommi.leppanen@kak-laki.fi

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

ASIANAJOTOIMISTO, JONKA PUOLEEN ON HELPPO KÄÄNTYÄ

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

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
ASIANAJOTOIMISTO

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

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

www.kak-laki.fi