

2025

KA

KIINTEISTÖJURIDIIKAN
AJANKOHTAISKATSAUS

Näkökulmien avaaja

Asiat eivät aina
ole sitä, miltä ne
päältä päin näyttävät.
Näemme jutut pintaa
syvemmältä.



ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Kiinteistöjuridiikan ajankohtaiskatsaus 2025

4 Toimitusjohtajan
tervehdys

6 Puheissa nyt

*Asunto- ja
kiinteistöosakeyhtiöt*

10 Asiantuntijan katsaus

Taloyhtiömaailman askeleet kohti
kestävää asumista

14 Kysy taloyhtiöstä

Asukkaiden kuvaaminen taloyhtiössä
– missä menee raja?

16 Case

Kiista kirkkaista valomainoksista
selkeytti taloyhtiöiden toiminta-
valtuuksia



Asuminen

22 Asiantuntijan katsaus

Mitä tehdä, kun asumismukavuus
kärsii?

26 Case

Sovinnon tie

30 Näkökulma

Verhojen avaajana - Jutut eivät
aina ole sitä, miltä ne päältä päin
näyttävät

34 Debatti

Millä kertoimella liikehuoneistot
maksavat peruskorjaushanketta?

Rakennuttaminen

40 Asiantuntijan katsaus

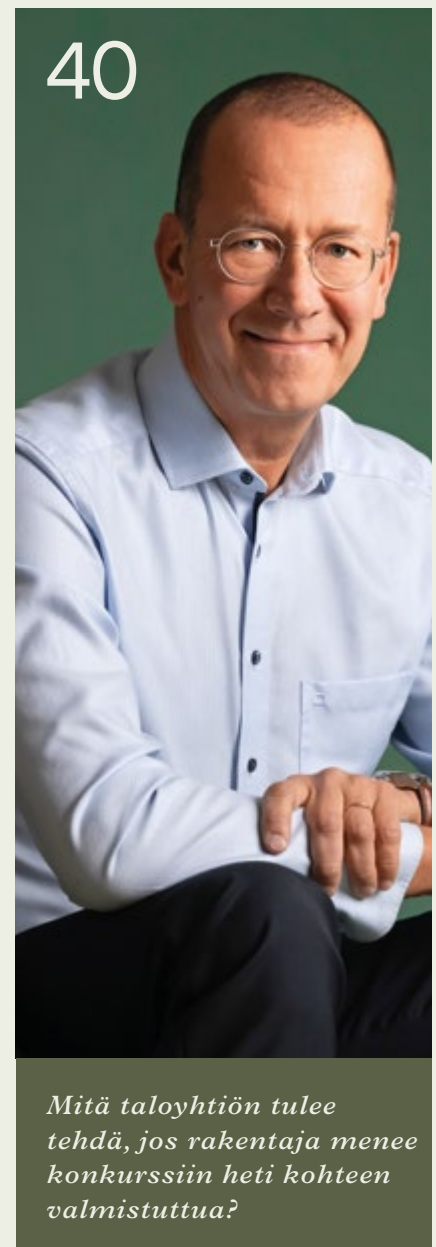
Uudisrakentaminen ja asuntokauppa
epävarmoina aikoina

44 Case

Valvoja turvaa urakan onnistumisen

48 Viisi vinkkiä

Viisi vinkkiä taloyhtiön johdolle



52



*Täydennysrakentamisen
kannusteet*

Kiinteistökehitys

52 Asiantuntijan katsaus

Täydennysrakentamisen kannusteet
ja maankäyttökorvaukset

56 Case

Askel uuteen – purkava
uusrakentaminen

Aktuellt inom fastighetsjuridik

62 Två sätt att finansiera
renoveringar

66 Fem tips för rivnings-
och nybyggnadsprojekt
i bostadsaktiebolag

68 Vuoden nuori taiteilija 2024

Kuvataiteilija Armi Teva työskentelee
keramiikka- ja lasitaiteen parissa

70 Henkilöstömme

Aina löytyy ratkaisu
Käänny puoleemme

68



*Vuoden nuori
taiteilija Armi Teva*

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Helsinki

Unioninkatu 13
00130 Helsinki
029 360 1100

Tampere

Koskikatu 7 A 1
33100 Tampere
029 360 1200

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

Seuraa meitä:

f @KAKLAKI

ig @AAtoimistoKAK

in Kuhanen | Asikainen | Kanerva

www.kak-laki.fi

Julkaisun suunnittelu ja toteutus
Taskut Communications Oy

Julkaisun paino Grano

Julkaisu on painettu
FSC-sertifioidulle paperille.

25 vuotta menestystä

Hyvät asiakkaat ja yhteistyökumppanit,

Asianajotoimistomme on toiminut jo neljännesvuosisadan. Vuosien varrella olemme saaneet todistaa monia muutoksia ja haasteita, jotka ovat vain vahvistaneet uskoamme siihen, että laadukkaat palvelut ja osaava henkilökunta ovat ylivoimaisesti tärkeimmät kilpailutekijämme. Olemme ylpeitä siitä, että olemme voineet tarjota asiakkaillemme luottamusta herättävää palvelua ja auttaneet löytämään oikeita ratkaisuja moninaisiin kiinteistöjuridisiin ongelmiin.

Toimiston perustajajäseniä on siirtynyt tai siirtymässä eläkkeelle, mutta toimintamme jatkuu vähintään entisellä innolla ja osaamisella jatkossakin. Siitä on kiittäminen koko henkilökuntaamme. Jotain toimiston hyvästä hengestä kertoo se, että vaihtuvuutta ei käytännössä ole ja uudet lakimiehemme ovat hienosti löytäneet paikkansa sekä tuoneet meille myös uusia asiakkuuksia.

Olemme hyvin vahvasti keskittyneet kiinteistöjuridiikkaan, mutta pyrimme tekemään sitä entistä laajemmalla osaamisella ja palveluvalikoimalla. Todennäköisesti asuntokauppa ja uudisrakentaminen vihdoin lähtee uudestaan käyntiin muutaman hyvin vaatimattoman vuoden jälkeen. Isännöintialan keskittyminen jatkuu oletettavasti edelleen, ja me haluamme olla mukana tarjoamassa palveluita niin isoille kuin pienillekin yrityksille.

Tässä vuosijulkaisussa tarjoamme kattavan katsauksen mielenkiintoisiin ja ajankohtaisiin asiakokonaisuuksiin. Uskomme, että perinteisellä hyvin tehdyllä paperijulkaisulla on vielä paikkansa digitaalistuvassa maailmassa. Kevennystä painavaan asiaan tuo Vuoden nuoren taiteilijamme Armi Tevan haastattelu. Hän on saavuttanut jo hyvää menestystä ja suunnitellut muun muassa Arabialle kuvituksia astioihin.

Hyviä lukuhetkiä tämän julkaisun parissa ja tarpeen tullen olkaa yhteydessä toimistoomme tai suoraan asiantuntijoihimme.

” Olemme löytäneet ratkaisuja moninaisiin kiinteistöjuridisiin ongelmiin.”

KAI HAARMA

Toimitusjohtaja, asianajaja



Puheissa nyt

Lue kiinteistö-
juridiikan uutisia ja
seuraa Puheissa nyt
-blogiamme
kak-laki.fi

Mikä taloyhtiöissä puhuttaa tällä hetkellä?
Luotaamme ajankohtaisia aiheita ja annamme
vinkkejä taloyhtiön sujuvaan arkeen. Seuraa myös
blogiamme, jossa asiantuntijamme pureutuvat
taloyhtiömaailman päivänpolttaviin kysymyksiin.

VOIKO TALOYHTIÖN HALLITUS PÄÄTTÄÄ ASUNTOJEN SISÄLÄMPÖTILAN LASKEMISESTA?

Taloyhtiön hallituksen tehtävänä on lain mukaan mm. huolehtia kiinteistön ja rakennusten pidon asianmukaisesta järjestämisestä. Tähän voidaan tavallisesti katsoa kuuluvan asuinhuoneistojen lämpötila ja siitä päättäminen.

On kuitenkin huomioitava, että asunnon lämpötilaa ei saa laskea alle asumisterveysasetuksessa asetettuja lämpötiloja tai nostaa tarkoituksella niiden yli. Käytännössä tilanne on yleensä se, että lämmityskulujen sääntämiseen liittyen pohditaan lämpötilan alentamista. Lämpötilan merkittävä alentaminen voi vaikuttaa olennaisesti huoneistojen käyttämiseen, jolloin lämpötilojen muuttamiseen tarvitaan yhtiökokouksen päätös eikä hallitus voi päättää siitä itsenäisesti. *Lue aiheesta lisää s. 22*

MITEN KAMERAVALVONNASTA PÄÄTETÄÄN TALOYHTIÖSSÄ?

Mikäli taloyhtiön yhteisiin sisätiloihin halutaan asentaa kameravalvonta, tarvitaan lupa osakkailta sekä myös talossa asuvilta vuokralaisilta. Kameravalvonnasta päätetään yhtiökokouksessa. Osakkaiden ja asukkaiden suostumukset tarvitaan silloin, kun kameravalvonta ulottuu kotirauhan suojaamiin paikkoihin, kuten porraskäytävään, kellaritiloihin tai muihin yhteisiin sisätiloihin. Enemmistöpäätös riittää silloin, kun kameravalvonta koskee vain taloyhtiön yleisiä piha-alueita, jätekatosta tai parkkipaikkaa. *Lue aiheesta lisää s. 14*

MITEN TALOYHTIÖISSÄ PÄÄTETÄÄN AURINKOPANEELIEN HANKINNASTA?

Aurinkopaneelien hankinnasta tulee taloyhtiölle kustannuksia, jotka tulevat osakkaiden maksettavaksi. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksen tulee

päättää niistä uudistuksista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

Täten aurinkopaneelien hankinnasta päätetään yhtiökokouksessa. Aurinkopaneelien hankinnasta voidaan päättää yksinkertaisella äänen enemmistöllä, koska kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä merkittävästi parannetaan hankkeella. Edellytys on lisäksi, että osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. *Lue aiheesta lisää s. 10*

MITEN TOIMIA, JOS OSAKKAAT OVAT ERI MIELTÄ TULEVISTA KORJAUKSISTA?

Taloyhtiön remonteista ja peruskorjauksista päätetään yhtiökokouksessa. Tavallisesti remonteista ja peruskorjauksista päätetään enemmistöllä, vaikka vähemmistö vastustaisi remonteihin ryhtymistä ja korjausten laajuudesta tai tekotavasta olisi erimielisyyttä. Mikäli osakkaat ovat erimielisiä tulevista korjauksista, riippuu niiden toteutuminen siten siitä, vastustaako vai kannattaako enemmistö niitä yhtiökokouksessa. On mahdollista, että enemmistö vastustaa korjauksia ja eikä niitä siten toteuteta. Kuitenkin, jos kyseessä on esimerkiksi merkittävä kunnossapitotyö tai peruskorjaus, olisi tärkeää saada enemmistö toteutuksen taakse. Hyvä huolenpito säilyttää taloyhtiön arvon ja pitää asukasviihtyvyyden hyvänä. Mikäli rakennuksesta ei pidetä huolta, voi taloyhtiölle tulla lukuisia ikäviä seurauksia, kuten taloyhtiön ja huoneistojen arvonalasku ja korjauskulujen lisääntyminen tulevaisuudessa. Yhtiö voi myös joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos korjausten laiminlyönnistä tai viivästymisestä aiheutuu jollekin osakkaalle vahinkoa. *Lue aiheesta lisää s. 48*

Ota yhteyttä

AKI ROSÉN

Asianajaja, varatuomari

aki.rosen@kak-laki.fi

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



MITEN TALOYHTIÖ VOI PUUTTUA OSAKKAAN VASTIKERÄSTEIHIN?

Taloyhtiöllä on kaksi tehokasta keinoa puuttua vastikevelkoihin eli -rästeihin: hallintaanotto ja velkomuskanne. Hallintaanottovaroituksen voi pääsääntöisesti antaa siinä vaiheessa, kun rästejä on kertynyt noin kahden kuukauden vastikkeita vastaava määrä. Varoituksen antamisesta päättää hallitus.

Mikäli osakas ei varoituksesta huolimatta oikaise toimintaansa eli maksa vastikevelkaansa, on taloyhtiöllä mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaansa. Hallintaanotosta päättää yhtiökokous. Velan määrän tulee olla olennainen yhtiökokousethella, jotta huoneisto voidaan ottaa hallintaan. Olennaisena määränä on tavallisesti pidetty vähintään kolmen kuukauden vastikkeita vastaavaa määrää. Kun taloyhtiö saa huoneiston hallintaansa, se vuokrataan ja vuokratulojen avulla osakkaan rästejä saadaan maksetuksi.

Hallintaanoton lisäksi yhtiö voi nostaa osakasta vastaan velkomuskanteen tuomioistuimessa. Näin saatava tuomio voidaan toimittaa ulosottolaitokselle täytöntönpantavaksi, jolloin ulosottomenettelyssä pyritään saamaan taloyhtiölle tuomiossa tuomittu rahamäärä. Tämä voi tarkoittaa myös esim. osakkaan omaisuuden myymistä rahan saamiseksi. *Lue aiheesta lisää s. 48*

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN VUOKRATONTILLA – MITÄ TALOUDELLISIA KANNUSTEITA VOI SAADA?

Täydennysrakentamiseen on olemassa erilaisia taloudellisia kannustimia, jotka vaihtelevat kaupungittain. Esimerkiksi Helsingissä asunto-osakeyhtiö, joka sijaitsee kaupungin vuokratontilla, voi neuvotella kaupungin kanssa tontin osan ja sen rakennusoikeuden siirtämisestä jollekin uudelle vuokralaiselle tai urakoitsijalle. Tällöin asunto-osakeyhtiö voi saada tontin vuokraoikeuden muutoksesta ja rakennusoikeuden luovutuksesta tuloa vuokraoikeuden saajalta ja näillä tuloilla voidaan kattaa mm. taloyhtiössä toteutettavia tulevia korjauksia ja perusparannuksia sekä lyhentää mahdollisia lainoja. Tällaisessa tapauksessa asunto-osakeyhtiö tekee muiden sopimusten ohella myös uuden maanvuokrasopimuksen kaupungin kanssa, uudesta ja luonnollisesti pienemmästä tontistaan. Jossain tilanteessa yhtiöllä voi olla oikeus saada täydennysrakentamiskorvausta kaupungilta. *Lue aiheesta lisää s. 52* ●

Asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöt





ASiantuntijan katsaus

Teksti Jaana Sallmén ja Saara Mantere Kuvat Nina Kaverinen

Taloyhtiömaailman askeleet kohti kestävää asumista



Tiesitkö, että asuminen muodostaa neljännesosan keskivertosuomalaisen hiilijalanjäljestä? Siksi asumisen kestävyysparantaminen on entistä tärkeämpää myös taloyhtiöissä.

Vuonna 2023 voimaan astunut asunto-osakeyhtiölain muutos mahdollisti kestävästä asumisesta edistävien uudistusten toteuttamisen asunto-osakeyhtiöissä tavanomaisilla enemmistöpäätöksillä. Uudistus on osa laajempaa pyrkimystä parantaa asumisen ekologista, taloudellista ja sosiaalista kestävyttä.

Lakiuudistuksen tavoitteena on muun muassa tukea ympäristön kannalta kestävästä asumisesta ja edistää uusiutuvien energiamuotojen käyttöä. Osassa asumisen kestävyttä parantavista toimista on kyse teknisistä ratkaisuista ja palveluista, jotka yleistyvät ensin uusissa yhtiöissä pakottavan tai mahdollistavan lainsäädännön ohjaamana. Esimerkkejä lainsäädännöllä pakottavasti ohjatuista toimista ovat sähköautojen latauspistevalmiudet ja huoneistokohtaisten vesimittarien asennus. Lisäksi lainsäädännöllä on vuodesta 2021 alkaen mahdollistettu asunto-osakeyhtiöille mahdollisuus tuottaa ja myydä omaa aurinkosähköä.

Kaiken taustalla on yhteiskunnallinen tarve reagoida nopeasti ilmastonmuutoksen ja muiden ympäristöhaasteiden tuomiin vaatimuksiin. Aiemmin asunto-osakeyhtiöiden uudistukset, kuten sähköautojen latauspisteiden asentaminen, edellyttivät erityisiä päätöksentekovaatimuksia tai niitä ei voitu toteuttaa, ennen kuin ratkaisut olivat vakiintuneet uudemmassa rakennuskannassa. Tämä hidasti tarvittavien ympäristötoimien käyttöönottoa.

KESTÄVÄN ASUMISEN ERI NÄKÖKULMAT

Kestävyttä parantavat toimet voivat koskea laajasti asumista sekä rakennuksen, kiinteistön ja huoneistojen hoitoa ja ylläpitoa. Perinteisesti asumisen kestävyttä ajatellaan lähinnä ekologisen kestävyysparantamisen kautta, mutta

kestävyys ei rajoitu vain energiatehokkuuteen. Asumisen kestävyttä voidaan ajatella myös taloudellisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta. Uudistukset, kuten jätehuollon uudistaminen ja yhteiskäyttöpalvelut, voivat tuottaa säästöjä asumiskustannuksiin ja siten parantaa asumisen taloudellista kestävyttä. Samassa yhteydessä ratkaisut saattavat pienentää myös hiilijalanjälkeä. Sosiaalinen kestävyys voi puolestaan tarkoittaa yritystä edistää ikäikäiden ihmisten mahdollisuutta asua kotona erilaisten palveluiden tai rakennuksen esteettömyyttä parantavien muutosten avulla.

Uudistuksiin kannustetaan lisäksi esimerkiksi julkisilla tuilla, kaavoituksella ja peruspalveluiden, kuten postinjakelun, muutoksilla. Taloyhtiöiden energiaremontteja tukenut ARA-tuki on lakkautettu, joten nähtäväksi jää, kannustetaanko taloyhtiöitä tulevaisuudessa energiaremontteihin kepin vai porkkanan avulla. On hyvä huomioida, että toisinaan uudistusten toteuttaminen taloyhtiöiden yhteisenä järjestelynä voi olla kannattavaa, kun huomioidaan kustannukset ja palvelun laadun taso.

MITEN JA MILLOIN LIIKKEELLE?

Usein kestävä kehityksen taloyhtiöhankkeet lähtevät liikkeelle yksittäisen tai muutaman osakkaan tarpeesta, mutta aloitteentekijänä voi olla myös hallitus. Kummassakin tilanteessa taloyhtiön kannattaa selvittää ensin päättäjien eli osakkaiden tahtotila.

Kestävä kehitys kannattaa aina huomioida taloyhtiön peruskorjausten hankesuunnittelussa, kun arvioidaan esimerkiksi linjasaneerauksen laajuutta sekä mahdollisia kustannushyötyjä ja tarvittavia tilajärjestelyjä. Kestävä kehityksen hanke voi kuitenkin olla kannattava myös erillisenä projektina. ►►



”Kestävä kehitys kannattaa aina huomioida taloyhtiön peruskorjausten hankesuunnittelussa.”

Ota yhteyttä

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

Olen erikoistunut asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöasioihin, isännöintiyri-tysten konsultointiin, asunto- ja kiinteistökauppaan sekä kiinteistönvälitykseen.

Kuten muissakin taloyhtiön hankkeissa, myös kestävän kehityksen projekteissa hyvin suunniteltu on puoliaksi tehty. Vaihtoehtoisia toteutustapoja voi olla useita ja omaan yhtiöön sopivimman ratkaisun löytäminen vaatii asiantuntemusta. Ammattilaisten puoleen on syytä kääntyä niin teknisten reunaehtojen kuin juridisten näkökohtien selvittämisessä.

MITEN UUDISTUKSISTA PÄÄTETÄÄN?

Koska kestävän kehityksen hankkeissa kyse voi olla merkittävistä ja kauaskantoisista uudistuksista, päätöksenteko kuuluu yhtiökokoukselle. Hankkeen hyväksyminen edellyttää yhtiökokouksessa tavallisen enemmistön eli yli puolet annetuista äänistä. Lisäksi enemmistöpäätökseltä edellytetään, että uudistus on yleistymässä uudisrakennuksissa, ja että hankkeen kustannukset osakkaille pysyvät kohtuullisina. Uudetkaan innovaatiot eivät mene läpi, jos ne nostavat osakkaiden asumismenot hyvin korkealle. Kohtuullisuuden arvioinnissa oleellista on kuukausittaisen maksurasituksen määrä, ei lainaosuuden suuruus.

Päätöksenteon keskiöön kuuluvaa kestävyuden merkittävää parantumista arvioidaan vallalla olevan yleisen käsityksen mukaan. Näin ollen esimerkiksi hallituksen tai yhtiökokouksen enemmistön kannatus tai edes isännöitsijäkunnan näkemys ei ole riittävä osoitus siitä, että kaavailtu uudistus parantaa kestävyyttä. Lain esitöissä korostetaan tapauskohtaisen arvioinnin merkitystä, mutta samalla painotetaan nykyään helposti saatavilla olevaa vertailutietoa: energiatehokkuutta parantavien uudistusten osalta merkittävyystulkintaa helpottaa yleisesti käytetyt tunnusluvut ja määrittäykset.

Päätöksenteon eri näkökantoja mietittäessä ei sovi unohtaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Jos uudistus on ongelmallinen yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta, voi yhtiökokouksen päätös edellä kerrotusta pääsäännöstä huolimatta vaatia jonkun osakkaan/joidenkin osakkaiden suostumuksen. Samoin huomioitavaksi voivat tulla hyvi-tyssäännökset eli miten osakkaiden maksuvastuissa huomioidaan ne osakkaat, jotka ovat jo toteuttaneet kestävän kehityksen hankkeen omissa huoneistoissaan ennen kuin enemmistö on edennyt päätöksentekovaiheeseen.

” Uudistus voidaan toteuttaa myös vain osaan huoneistoja, jolloin hankkeen kustannuksiin osallistuvat vain sitä haluavat.”

On tavallista, että uudistukset eivät herätä heti laajaa innostusta, vaan taloyhtiössä on alkuun pienempi tienraivaajaporukka. Siksi on hyvä muistaa, että kestävyttä parantava uudistus voidaan toteuttaa enemmistöpäätöksillä myös vain osaan huoneistoja, jolloin hankkeen kustannuksiin osallistuvat ainoastaan sitä haluavat. Tällä tyylillä esimerkiksi sähköautojen latauspisteet ovat yleistyneet taloyhtiöiden osakeautopaikoilla. Päätöksenteossa vaaditaan tässä tapauksessa niin sanottu tuplaenemmistö eli yhtiökokouksen normaalin enemmistön lisäksi myös maksajaosakkaiden enemmistö (AOYL 6 luvun 32 §:n 5 momentti).

KATSE TULEVAAN

Lakiuudistus on merkittävä askel kohti kestävästä asuinkiinteistöissä, sillä se mahdollistaa ympäristöystävällisten ja kustannustehokkaiden ratkaisujen nopeamman käyttöönoton. Muutos heijastaa laajempaa tavoitetta vähentää hiilijalanjälkeä ja edistää siirtymistä kohti kestävämpää asumista.

Uudistukset voivat auttaa myös säilyttämään asuntojen jälleenmyyntiarvoa, sillä modernit kestävät ratkaisut lisäävät asuntojen houkuttelevuutta markkinoilla. Taloudellinen näkökulma voi motivoida osakkaita hyväksymään uusia kestävyyttä parantavia toimenpiteitä.

Kestävän kehityksen velvoitteet on otettava huomioon taloyhtiöissä peruskorjausten yhteydessä, vaikka varsinaisiin uudistushankkeisiin ei oltaisi vielä valmiita. Taustalla on ilmastonmuutoksen torjuntaan pohjautuva uusi 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki. Lain velvoitteista purkumateriaali- ja rakennusjätelselvitys koskee myös korjausrakentamista. Lain tulkinat jäävät nähtäväksi. Esimerkiksi rakennusvalvontojen tehtäväksi jää arvioida, pidetäänkö taloyhtiön tavanomaisessa korjaushankkeessa syntyvää purkumateriaalin määrää vähäisenä ja siten selvitysvelvollisuuden ulkopuolelle kuuluvana. ●



Ota yhteyttä

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

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

Asukkaiden kuvaaminen taloyhtiössä – missä menee raja?

Naapurin kuvaamiseen ja tarkkailuun liittyvät säännöt on hyvä tuntea asuinympäristössä. Ilman suostumusta tehty taltiointi voi pahimmillaan täyttää salakatselun tunnusmerkistön.

Ota yhteyttä

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

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

Olen muutaman kerran kuullut isännöitsijöiltä tilanteista, joissa taloyhtiön asukkaat ovat kuvanneet toisiaan tai toistensa vieraita taloyhtiön rakennuksessa tai piha-alueella. Tyypillisesti kuvaaminen on liittynyt pyrkimykseen kerätä todistusaineistoa toisen asukkaan häiriökäyttäytymisestä tai muusta toiminnasta.

Toisten asukkaiden kuvaaminen saattaa ilmetä esimerkiksi siten, että asukas kuvaa rappukäytävään päihtyneenä nukahtanutta naapuriaan tai henkilöä, joka kantaa jätekatokseen sinne kuulumatonta tavaraa. Joissakin tapauksissa tulehtuneet naapurisuhteet ovat johtaneet siihen, että osakas tai asukas on asentanut esimerkiksi omalle etuovelleen, taloyhtiön rakennuksen julkisivuun, valvontakameran.

Sen lisäksi, että toisten asukkaiden luvaton kuvaaminen luonnollisesti heikentää asuinmukavuutta ja yhteiselon sujuvuutta, se saattaa tietyissä tilanteissa myös rikkoa lailla suojattua oikeutta yksityisyyteen ja kotirauhaan. Edellä mainittu koskee myös toisen tarkkailemista apuvälinein, kuten kiikareilla – mikä ei valitettavasti ole ennenkuulumatonta.

”Salakatselun tunnusmerkkeihin kuuluu, että katselu tai kuvaaminen kohdistuu nimenomaisesti henkilöön, joka on kotirauhan piirissä.”

KAIKILLA ON OIKEUS KOTIRAUHAAN

Kotirauha on taattu jokaiselle Suomen perustuslaissa. Kotirauha tarkoittaa henkilön oikeutta olla toisten häiritsemättä siinä piirissä, joka voidaan katsoa hänen kodikseen. Kotirauhan piiriin lukeutuvat muun muassa asunnot, loma-asunnot ja muut asumiseen tarkoitetut tilat, asuintalojen porraskäytävät ja asukkaiden yksityis-alueita olevat pihat niihin välittömästi liittyvine rakennuksineen.

Mikäli kotirauhan piirissä olevaa henkilöä valokuva, videokuva tai tarkkailee teknisellä apuvälineellä ilman tämän suostumusta, syyllistyy salakatseluksi nimettyyn rikokseen. Salakatselun tunnusmerkkeihin kuuluu, että katselu tai kuvaaminen kohdistuu nimenomaisesti henkilöön, joka on kotirauhan piirissä. Tyhjän kotirauhan suojaaman tilan kuvaaminen ei ole salakatselurikoksena rangaistavaa.

Rangaistavuuden näkökulmasta riittää, että kuvaaja tai tarkkailija tietää kuvaavansa tai tarkkailevansa henki-

lää, joka on kotirauhan suojaamalla alueella. Rangaistavuus ei siten edellytä sitä, että kuvattava tai tarkkailtava on tunnistettavissa. Kuvaaminen tai tarkkailu teknisellä laitteella ei tule oikeutetuksi silläkään perusteella, että teknisellä apuvälineellä tallennetaan vain se, mikä omin silmin muutenkin on nähtävissä.

Kuten lain sanamuodosta käy ilmi, syyllistykseen salakatseluun, tarkkailun tai kuvaamisen on tapahduttava teknisellä laitteella. Yleisin kuvaamiseen soveltuva tekninen laite on nykypäivänä matkapuhelin. Muita teknisiä laitteita ovat esimerkiksi tavalliset kamerat, kameralla varustetut dronet, kiikarit ja muut vastaavat laitteet.

YHTEISALUEIDEN TARKKAILU EI OLE SALAKATSELUA

Salakatseluun voi siis syyllistyä esimerkiksi kuvaamalla puhelimella naapuria porraskäytävässä ilman tämän suostumusta tai kiikaroimalla tai kuvaamalla asunnossa tai huoneistoparvekkeella olevaa henkilöä. Salakatseluun voi syyllistyä myös silloin, jos asentaa valvontakameran taltioimaan toisen kotirauhan suojaamaa aluetta ja sillä olevia henkilöitä ilman heidän suostumustaan.

Kotirauhan suojaamalla alueella oleskelevan henkilön katselu tai kuvaaminen on rangaistavaa vain, jos se tapahtuu oikeudettomasti. Kuvaamisen tai apuvälinein suoritettujen tarkkailun oikeutuksen kynnys on suhteellisen korkea. Korkein oikeus on katsonut rangaistavaksi salakatseluksi sen, kun yksityisetsivä oli valokuvannut omakotitalonsa pihamaalla oleskelevaa henkilöä ilman tämän lupaa todisteiden hankkimiseksi oikeudenkäyntiä varten. Näin ollen kotirauhan piirissä oleskelevan henkilön kuvaaminen esimerkiksi todisteiden keräämiseksi, eli sinänsä hyväksyttävää tarkoitusta varten, ei oikeuta tarkkailua. Kuvaaminen ei kuitenkaan ole salakatselua silloin, jos kuvattava henkilö on tunkeutunut kotirauhan suojaamalle alueelle luvatta. Esimerkiksi toisen asuntoon murtautuneen henkilön kuvaaminen ei ole salakatselua.

Kotirauhan piiri on rikoslaissa tyhjentävästi määritelty. Siten kotirauhan ulkopuolisten alueiden, kuten esimerkiksi taloyhtiön yhteisen piha-alueen tai parkkipaikan kuvaaminen tai kiikarointi ei voi tulla salakatseluna rangaistavaksi. On kuitenkin huomionarvoista, että toisten kuvaaminen tai tarkkailu saattaa tietyissä olosuhteissa täyttää yksityiselämää tai rauhaa loukkaavan rikoksen tunnusmerkistön. ●

#case

Kiista kirkkaista valomainoksista selkeytti taloyhtiöiden toimintavaltuuksia

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös koskien valomainosten poistamista huoneistosta muodostaa taloyhtiöiden näkökulmasta merkittävän ennakkotapauksen. Oikeus linjasi, ettei taloyhtiöille voida asettaa velvoitteita taikka uhkasakkoa, mikäli yhtiöllä ei ole tosiasiallisia keinoja puuttua osakkaan toimintaan.



Toukokuussa 2021 Helsingin ympäristö- ja lupajaosto lähestyi Töölössä sijaitsevaa taloyhtiötä vaatimuksella poistaa toisen kerroksen ikkunarivistön eteen sijoitetut valomainokset, jolle ei ollut haettu toimenpidelupaa.

Rakennusvalvonnan mukaan osakkaan hallinnassa olevassa huoneistossa sijaitsevat laitteet rikkoivat maankäyttö- ja rakennuslakia, ja oli muutenkin kaupungin sähköisten mainoslaitteiden sijoittamista koskevan rakennustapaohjeen vastainen. Kirkas valomainos herätti ärtymystä ohikulkijoissa, ja mainoskylttien kohtalosta oli käyty kiivasta keskustelua viranomaistasolla.

Runeberginkadun ja Mannerheimintien kulmassa paikalla paistatteleva led-näyttöjen rivistö vei tilaa 16 ikkunaruuudun verran vilkkaan risteyskän läheisyydessä. Vaihtuvien mainosten väitettiin vaikuttavan jopa liikenneturvallisuuteen. Helsingin kaupunkiympäristön toimialan virkamiehet pitivät valomainosta kaupungin sääntöjen vastaisena sekä tyyliltään sopimattomana ja ympäristöä ”rumentavana.”

Kaupungin asettama ja uhkasakolla ryyditetty velvoite valolaitteiden poistamisesta koski kahta tahoa: taloyhtiötä sekä osakkeenomistajaa. Mukana oli myös mainosyrius, jolle osakas oli vuokrannut ikkunoiden mainostilan. Uhkasakon suuruus oli 10 000 euroa ja summan oli määrä kasvaa 2 000 eurolla kaikilta määräajan ylittäneiltä kuukausilta. Valomainoksesta alkoi kehkeytyä paitsi periaatteellinen myös ennakkotapauksen luonteinen kiista.

”Samoissa ikkunoissa oli ollut perinteisempiä valaistuja printtimainoksia jo lähes kymmenen vuotta ennen kiistan syntymistä eikä kukaan puuttunut niihin silloin. Kun mainonnan tekninen tapa vaihtui, kuvat alkoivat kerätä enemmän huomiota. Ihmettelen, miksi näistä ei syntynyt porua jo aiemmin”, taloyhtiön juridisena tukena toiminut asianajaja **Marina Furuholm** pohtii.

Tässä riidassa korostui erityisesti syvälinen asunto-osakeyhtiölain tuntemus sekä kyky vakuuttaa tuomioistuimien lain sisällöstä.

RUUDUT RIIDAN KOHTEENA

Kaikki valomainoksen poistamiseen velvoitetut tahot riitauttivat kaupungin ratkaisun ja valittivat siitä Helsingin hallinto-oikeuteen. Tapaus oli kiinteistöjuristin näkökulmasta mielenkiintoinen, sillä riidan kohteena olivat irralliset tv-näytön kaltaiset ruudut osakkaan hallitsemassa tilassa.

”Tapaus herätti kysymyksen siitä, missä määrin taloyhtiö tai kaupungin viranomaiset voivat ►►



puuttua siihen, mitä huoneiston sisällä tapahtuu eli esimerkiksi millaista televisiota osakas voi pitää ikkunansa äärellä. Toisekseen pohdittavaksi tuli se, että vaikka laitteille vaadittaisiinkin toimenpidelupa, olisiko yhtiö oikeasti voinut tehdä asian eteen mitään”, Furuhielm avaa erikoista asetelmaa.

Hallinto-oikeus hylkäsi molempien tahojen valitukset ja piti edelleen kiinni siitä, että liian kookkaat ja kirkkaat laitteet tulee poistaa ikkunoista välittömästi.

”Taloyhtiön hallituksen olisi hallinto-oikeuden näkemyksen mukaan pitänyt joko hakea viranomaislupa tällaiseen osakkeenomistajan muutostyöhön tai velvoittaa osakas itse hoitamaan luvan hankkiminen. Koska lupaa ei ollut haettu, se katsoi, että laitteiden poistamisesta vastaavat sekä osakas että taloyhtiö”, Furuhielm jatkaa.

OSAKKAALLA ON LAAJA OIKEUS PÄÄTTÄÄ, MITEN HÄNEN HALLINNASSAAN OLEVAA HUONEISTOA KÄYTETÄÄN

Asiaan osalliset hakivat seuraavaksi valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). Taloyhtiön kannalta keskeinen kysymys oli kuitenkin se, oliko yhtiöllä mahdollisuutta puuttua osakkeenomistajan toimintaan

tilassa, joka kuuluu osakashallintaan.

Taloyhtiö vetosi valituksessaan asunto-osakeyhtiölakiin, jonka mukaan osakkaalla on oikeus sisustaa asuntoaan vapaasti. Tämä oikeus koskee paitsi sisätiloja myös niitä asunnon osia, jotka näkyvät ulospäin. Lisäksi se korosti, ettei taloyhtiö voi pakottaa osakasta tekemään muutostyöilmoitusta tai hakemaan rakennuslupaa. Se ei voi myöskään kieltää muutosten tekemistä osakkaiden asunnoissa tai mennä fyysisesti kotirauhan suojaamaan tilaan poistamaan asukkaiden kalusteita.

”Hallinto-oikeus tulkitsi virheellisesti asunto-osakeyhtiölakia siten, että taloyhtiö voi tällaisessa tapauksessa ottaa osakkaan huoneiston hallintaan ikään kuin pakokkeinona. Korkein hallinto-oikeus kuitenkin ymmärsi hallintaanottoperusteet sellaisena, kuin ne on lakiin kirjattu”, Furuhielm summaa.

TALOYHTIÖLLÄ EI OLE OIKEUTTA POISTAA MAINOSTA

Pitkässä ja runsaasti huomiota saavuttaneessa kiistassa kävi taloyhtiön kannalta toivotusti, sillä sen valitus meni läpi. KHO totesi toukokuussa 2024 antamassaan ennak-

” Taloyhtiölle ei noin
vain voi langettaa
uhkasakkoa, jos
sillä ei ole keinoja
puuttua osakkaan
toimintaan.”



kopäätöksessä, että asunto-osakeyhtiö ei voinut poistaa valomainosta. Osakkeenomistajan ja ulkomainosyhtiön valituslupahakemukset puolestaan hylättiin.

KHO katsoi edelleen, että kaupungin asettama velvoite laitteiden poistamiseen ja siihen liitetty valvontamaksu ovat olleet perusteltavissa. Koska KHO kumosi hallinto-oikeuden ja ympäristö- ja lupajaoston päätökset taloyhtiön osalta, laitteiston poistaminen jäi osakkaan vastuulle.

KHO linjasikin nyt ensimmäistä kertaa laajasti, mitkä ovat taloyhtiön velvollisuudet ja mahdollisuudet osakehuoneiston sisäpuolisissa, mutta kaupunkikuvaan vaikuttavissa tilanteissa. Samalla tapaus muistuttaa siitä asunto-osakeyhtiön erityispiirteestä, että osakkailla on lain mukaan erittäin vahva oikeus hallita omaa tilaa.

”Ratkaisu on taloyhtiöiden kannalta todella tärkeä. Se tunnustaa osakkeenomistajan oikeuden suorittaa muutostöitä omassa huoneistossaan lain sallimissa rajoissa. Lisäksi meillä on nyt ennakkopäätös, jonka mukaan taloyhtiölle ei voida noin vain langettaa uhkasakkoa, jos sillä ei ole tosiasiallisia keinoja puuttua osakkaan toimintaan”, Furuholm kiteyttää. ●

Ota yhteyttä

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

Hoidan asunto- ja kiinteistö-osa-
keyhtiöiden riita-asioita ja konsul-
toin erilaisissa kysymyksissä ja
ongelmatilanteissa. Erityisosaamis-
tani ovat lisäksi huoneenvuokra- ja
isännöintiasiat sekä sopimusjuridii-
ka. Olen kirjoittanut useita julkaisuja
ja koulutan kentällä laajasti. Palvelen
asiakkaitani suomeksi, ruotsiksi ja
englanniksi.

Asuminen







Mitä tehdä,
kun asumismukavuus
kärsii?

Melu, epämiellyttävät tuoksut ja huoneiston lämpötilanvaihtelut voivat vaikeuttaa kodissa viihtymistä. Ongelman selvittäminen on usein yllättävän monimutkaista.

Asunto-osakeyhtiössä kunnossapitovastuun kannalta hankalimpia ovat tilanteet, joissa osakas valittaa asumismukavuutta häiritseviä tekijöistä, kuten huoneistoon kantautuvista äänistä, hajusta tai lämpötilasta. Tällöin taloyhtiön on pyrittävä selvittämään, onko huoneistossa jokin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva korjaustarve vai onko asukkaan vain siedettävä kokemansa epämukavuus. Jos ongelman aiheuttaa toinen asukas, tilanteeseen on kenties mahdollista puuttua hallintaanoton keinoin, jos lievemmät toimenpiteet eivät tehoa.

Asukkaat kokevat asumisympäristön hyvin yksilöllisesti. Ääni tai haju, josta yksi ärsyyntyy, ei välttämättä häiritse lainkaan toista. Toisinaan osakkaan tai asukkaan kuvailemassa tilanteessa on kuitenkin aihetta tehdä lisätutkimuksia ja mahdollisia korjauksia.

HAJU VOI VIITATA TERVEYSHAITTAAN

Kyse ei aina ole pelkästään asumismukavuudesta, sillä äänet, hajut ja lämpötila voivat vaikuttaa myös asumisen terveellisuuteen. Asunnon mahdollisia terveyshaittoja arvioidaan terveydensuojelulain nojalla annetussa asu-
misterveysasetuksessa (545/2015), joka sisältää tarkat raja-arvot melun ja lämpötilan osalta. Hajun arviointi on puolestaan haastavampaa, koska sen mittaaminen ei ole samalla tavoin mahdollista. Myös hajun syy vaikuttaa olennaisesti siihen, millaisiin toimenpiteisiin on ryhdyttävä.

Hajuongelmista eniten kysymyksiä aiheuttanee tupakansavu, joka saattaa ajautua huoneistosta toiseen epätiivien rakenteiden tai avoimien ikkunoiden ja ilmanvaihtoventtiilien kautta. Tupakansavun synnyttämiin ongelmiin voi löytyä ratkaisu rakenteita tiivistämällä tai päättämällä taloyhtiökohtaisista tupakointikielloista.

Ongelma voi niin ikään liittyä toisten asumiseen, kun ruoanlaitosta, hajusteista tai jätteistä tulevat hajut kulkeutuvat joko suoraan tai porrashuoneen kautta naapuriasuntoihin. Jos ilmanvaihto toimii asianmukaisesti, kannattaa taloyhtiön selvittää, onko joku asukas laiminlyönyt huoneistonsa hoitoa siten, että siihen olisi syytä puuttua jopa hallintaanoton keinoin.

Lisäksi hajut voivat olla osoitus huoneistossa tai sen rakenteissa olevasta vauriosta. Asian selvittämistä vaikeuttaa se, että hajun lähdettä ei ole aina helppo paikallistaa. Haju saattaa esiintyä vain tietyllä säällä tai tietyssä vuodenaikana. Rakenteissa oleva mikrobivaurio voi aiheuttaa asukkaalle terveyshaittaa, joten hajun lähde on syytä kartoittaa huolellisesti asiantuntijan toimesta ja ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin.

LÄMPÖTILARAJOJEN MÄÄRITTELYÄ

Toinen taloyhtiöissä aika ajoin keskustelua herättävä, ja joskus jopa tuomioistuimissa käsiteltävä, riidanaihe on asuntojen huoneilman koettu liian korkea tai matala lämpötila. Huonelämpötilat aiheuttavat välillä erimielisyyksiä myös taloyhtiön ja perustajaosakkaan välillä. Pidempien helle- tai pakkasjaksojen aikaan huoneilman lämpötila saattaa kohota tuskastuttavan korkeaksi tai laskea epämiellyttävän alhaiseksi. Ihmisten suhtautumisessa asiaan saattaa olla suuriakin eroja.

Huoneilman lämpötilalla on lämmityskaudella merkittävä vaikutus energiankäyttöön ja talouteen. Siksi monissa taloyhtiöissä on viime vuosina päätetty laskea lämpötiloja, mikä on yksinkertainen tapa vähentää energiankulutusta ja säästää lämmityskustannuksissa. ►►►



Ota yhteyttä

ANNIKA KEMPPINEN

Asianajaja

annika.kemppinen@kak-laki.fi

Työssäni keskityn asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöiden konsultaatioon ja riitatilanteiden selvittämiseen. Lisäksi erikois-osaamistani ovat huoneen-vuokra-asiat. Yksityishenkilöitä avustan mm. asunto- ja kiinteistökauppoja koskevilla kysymyksissä ja ongelmatilanteissa.

” Monissa taloyhtiöissä on päätetty laskea lämpötiloja, mikä on yksinkertainen tapa vähentää energiankulutusta ja säästää lämmityskustannuksissa.”

Asumisterveysasetuksen mukaan asunnon huoneilman lämpötilan tulee olla lämmityskaudella $+18^{\circ}\text{C}$ – $+26^{\circ}\text{C}$ ja lämmityskauden ulkopuolella $+18^{\circ}\text{C}$ – $+32^{\circ}\text{C}$, joten sallitun lämpötilan vaihteluväli on laaja. Kyse on toimenpiderajoista, joita sovelletaan vain asuinhuoneiden lämpötilojen terveellisyyden arviointiin kaikenikäisissä asuinhuoneistoissa. Asumisterveysasetuksessa todetaan erikseen, että lämpötilat eivät saa aiheuttaa mikrobikasvun riskiä. On syytä korostaa, että huoneiston lämpötilan ja muiden olosuhteiden arviointi on tehtävä asetuksessa säädettyllä tavalla asiantuntijan toimesta.

Uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta annetun asetuksen (1009/2017) mukaan huoneilman lämpötilan lämmityskauden suunnitteluarvona on käytettävä lämpötilaa 21 celsiusastetta ja huonelämpötilan hallinnan suunnittelussa huonelämpötila voi vaihdella 20–25 celsiusasteen välillä lämmityskaudella ja 20–27 celsiusasteen välillä lämmityskauden ulkopuolella. Näistä lukemista voidaan poiketa vain erityisestä syystä.

ILMALÄMPÖPUMPUN KIELTÄMINEN

VAATII VAHVAT PERUSTEET

Aihepiiriä sivuavasta oikeuskäytännöstä voidaan mainita korkeimman oikeuden ratkaisu 2021:32. Tapauksessa oli kyse osakkeenomistajan muutostyönä kerrostalohuoneiston parvekkeelle asennetusta ilmalämpöpumpusta, jonka sisä- ja ulkoyksikön välinen läpivienti oli tehty asuinhuoneiston ja parvekkeen kohdalla olevaan rakennuksen ulkoseinään. Osakkeenomistaja perusteli muutostyötä sillä, että sen ansiosta asuinhuoneiston liian korkea lämpötila laski tasolle, joka mahdollisti huoneistossa oleskelun ja nukkumisen mukavasti. Taloyhtiö taas perusteli ilmalämpöpumppujen kieltämisen melulla ja resonointiaanilla.

Korkeimman oikeuden mukaan kyseistä tapausta oli arvioitava osakehuoneiston muutostyönä, jolloin sen kieltämisen kynnys asettuu asunto-osakeyhtiölaissa korkealle. Korkein oikeus katsoi, että taloyhtiön päätös kieltää ilmalämpöpumppujen asentaminen oli kohtuuton ottaen huomioon asentamisesta aiheutuvan haitan määrä ja toisaalta osakkeenomistajalle koituvan hyöty.

Ratkaisu ei tarkoita sitä, että osakkeenomistajalla olisi aina ehdoton oikeus asentaa ilmalämpöpumppua,

edes silloin, kun asennus koskee osakkeenomistajan hallinnassa olevalle parvekkeelle sijoitettavaa ulkoyksikköä. Kieltämiselle on kuitenkin oltava vahvat perusteet, joita ei voida poistaa tai riittävästi vähentää muutostyölle asetettavilla ehdoilla.

MELUN MONET LÄHTEET

Asumisterveysasetus määrittelee myös melulle raja-arvot, joiden ylittyminen merkitsee yleensä sitä, että taloyhtiön on ryhdyttävä toimenpiteisiin ongelman poistamiseksi. Eri melutyypeille on erilaiset kriteerit, samoin päivä- ja yöaikaiselle melulle.

Kuten hajujenkin kohdalla, myös melu voi olla peräisin toisen kiinteistön käyttäjän toiminnasta tai jostain yhtiön ulkopuolisesta tekijästä, kuten liikenteestä. Taloyhtiön mahdollisuudet vaikuttaa esimerkiksi liikenteen meluun ovat tietenkin rajalliset.

”Jos elämän äänet kuuluvat liiaksi muihin huoneistoihin, taloyhtiön tulee selvittää, miten ääneneristystä voidaan parantaa.”

Lisäksi erilaiset rakennuksen tekniset laitteet voivat aiheuttaa melua asuntoihin. Jos melu johtuu hissistä, putkistoista tai muista laitteista ja järjestelmistä, yhtiön on saatettava melutaso sellaiseksi, etteivät asetuksen raja-arvot ylitä. Tämä voi tapahtua joko eristeitä parantamalla tai melun lähteeseen vaikuttamalla.

Muista huoneistoista kantautuvat äänet ovat monitahoinen ongelma taloyhtiössä. Kyse voi olla asukkaan tai muun toimijan aiheuttamasta häiritsevästä elämästä, joka ilmenee metelöintinä. Tällaiseen toimintaan yhtiö voi puuttua viime kädessä hallintaanoton kautta, etenkin jos ongelmaa esiintyy toistuvasti yöaikaan. Myös asunto-osakeyhtiön liiketiloissa toimivien baarien ja muiden yritysten tulee noudattaa yhtiön järjestyssääntöjen mukaista kohtuullista hiljaisuusaikaa.

Toisaalta rakennusten ääneneristeiden puutteellisuus voi aiheuttaa jo itsessään sen, että naapureiden tavanomaisen elämän äänet kuuluvat liiaksi muihin huoneistoihin. Tällöin ratkaisu ei ole hallintaanotto, vaan taloyhtiön tulisi selvittää, miten ääneneristystä voidaan parantaa niin, että asuminen on mahdollista kaikille ilman terveyshaittoja. ●



Ota yhteyttä

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

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



#case

Sovinnon tie

.....

Pienen taloyhtiön rauha ajautui raiteiltaan, kun yksi osakas teetti huoneistossaan kylpyhuoneremontin kalliilla hinnalla ja vaati taloyhtiötä maksamaan summan kokonaisuudessaan. Riita päättyi sovittelun kautta käräjäoikeuteen – ja vielä kerran sovitteluun.

Helsinkiläisen 1970-luvun puolivälissä rakennetun rivitaloyhtiön osakas otti taloyhtiön hallitukseen yhteyttä ja kertoi havainneensa kylpyhuoneessaan alustastaan irronneita laattoja. Hän oli muutama vuosi aiemmin muuttanut perheineen taloyhtiöön, ja asui kodissa, jonka kunto oli kauttaaltaan alkuperäinen aina märkätiloja myöten.

Hallitus ryhtyi välittömästi toimiin ja teetti tilassa teknisen tarkastuksen selvittääkseen kosteuden leviämistä rakenteisiin. Tulosten perusteella yhtiö katsoi, ettei kylpyhuoneesta löytynyt olennaisia rakenteellisia puutteita tai vikoja, mutta tila oli toki remontin tarpeessa.

Hallitus ehdotti, että osakas huolehtisi remontin tilaamisesta itse ja taloyhtiö osallistuisi kustannuksiin vastuunjakotaulukon mukaisesti. Kaikki osapuolet suostuivat tähän yhtiössä vuosien saatossa vakiintuneeseen toimintamalliin. Asiasta sovittiin myös yhtiökokouksessa. Rivitaloon kuuluu yhteensä kahdeksan huoneistoa.

Alkuvaiheen keskustelujen jälkeen osakas huomasi, että käyttöikänsä päähän tullessa kylpyhuoneessa oli vakavampiakin vikoja. Esimerkiksi muutama vuosi aiemmin taloyhtiön toimesta heikosti paikkakorjattu lattia oli alkanut antaa jalan alla periksi. Osakkaan näkemyksen mukaan vauriot olivat niin merkittäviä, että korjauksen vetovastuu kuuluisi sittenkin taloyhtiölle.

VASTAKKAINASETTELU VOIMISTUU

Osakas syytti taloyhtiön hallitusta vitkuttelusta asian selvittelyn suhteen, kun taas hallitus piti tiukasti kiinni alkuperäisestä toimintamallista. Lisäksi se halusi selvittää huolella etukäteen taloyhtiölle kuuluvien kustannusten osuuden. Lopulta osakas ei jäänyt enää odottelemaan, vaan teetti omatoimisesti yhteensä noin 30 000 euron suuruisen kylpyhuoneen ja saunatilan peruskorjauksen kalleimman pyytämänsä tarjouksen mukaan. Laskun hän osoitti kokonaisuudessaan taloyhtiölle ilman erittelyjä.

Tämä oli taloyhtiölle shokki, sillä sen pyytämässä suuntaa antavissa hinta-arvioissa taloyhtiölle kuuluva osuus oli selkeästi eritelty. Muutenkin koko remontin hintalappu arvioitiin puolet pienemmäksi. Vaikka kylpyhuone oli peruskorjauksen tarpeessa, taloyhtiön mielestä siellä ei ollut sellaista vikaa, joka edellyttäisi tilan täydellistä saneerausta ja vieläpä yhtiön perustasoa olennaisesti paremmalle tasolle.

Kuluerien puuttuessa taloyhtiö jätti laskun maksamatta, jolloin se sai vastaansa haastehakemuksen. Tässä vaiheessa hallituksen puheenjohtaja **Atte Lamminsalo** otti yhteyttä Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:öön.

SOVITTELU PÄÄTTYI YLLÄTYKSEEN

Asianajaja **Kai Haarma** ryhtyi hoitamaan asiaa taloyhtiön tukena varsin tulehtuneessa tilanteessa.

”Osapuolten näkemykset olivat kaukana toisistaan. Osakas ei ymmärtänyt, miksi taloyhtiö ei suostunut maksamaan koko summaa, kun taas yhtiön näkemyksen mukaan tilassa oli tehty lukuisia tasonparannuksia, jotka eivät kuulu sen vastuulle”, Haarma avaa asetelmaa.

Tilanteesta teki Haarman mukaan mielenkiintoisen myös se, ettei taloyhtiö ollut itsekään toiminut täysin oikein sopiessaan osakkaiden vastaavan viallisten märkätilojen remontista itse. Ajatus siitä, että yllättäen yksi kylpyhuone remontoitaisiin nyt kokonaan yhtiön piikkiin, oli hankala hyväksyä. Riidan ratkaiseminen aloitettiin käräjäoikeuden sovittelulla.

”Olimme etukäteen sopineet hallituksen kanssa, minkä liikkumavaran puitteissa toimitaan. Meillä oli tarjolla hyvä sovintoehdotus ja luotimme siihen, että osakas ei voisi saavuttaa käräjäoikeuden kautta parempaa lopputulosta. Olisimme tulleet remonttisummassa vastaan vähän yli puolenvälin noin 16 000 euroon”, Haarma kertoo.

Intensiivinen ja pitkä sovittelupäivä päättyi yllättäen siihen, että keskusteltuaan ensin asiamiehensä kanssa, osakas ehdotti heidän puoleltaan sovintosummaksi 200 euroa, joka kattoi käytännössä kylpyhuoneen uuden led-valaistuksen.

”Muistan sanoneeni aika napakasti, että oletteko tosissanne. Ymmärsin, että vastapuolella oli perustavanlaatuinen ajatusvirhe tilanteesta, eikä pienintäkään halua sovittelua. Tajusin, että käräjillä nähdään”, Haarma kuvailee hätkähdyttävää tilannetta.

PIENI MYÖNNYTYS OLI VIELÄ TARPEEN

Käräjäoikeuden tehtävä oli ratkaista kysymys siitä, mikä on asunto-osakeyhtiölle kuuluvien tarpeellisten ja kohutuullisten kulujen määrä, kun osakas on teettänyt huoneistossaan kunnossapitotyötä. Lisäksi pöydällä oli kysymys oikeudenkäyntikulujen korvausvastuusta ottaen huomioon asunto-osakeyhtiön aiemmin tekemä sovintotarjous.

Käräjäoikeus päätyi tutkinnassaan siihen, että taloyhtiölle kuuluva osuus remontista on pienempi kuin mitä sovittelussa tarjottiin yhtiön puolelta, yhteensä noin 13 000 euroa.

”Sovintotarjouksen ideana oli se, että jos kantaja saa käräjillä sovintoehdotusta pienemmän summan, tulee hänelle riski tarpeettomista oikeudenkäyntikulusta,” Haarma täsmentää. Vaikka jutun edetessä osakkaalle kertyneet riitelykulut vain kasvoivat, hän oli valmis jatkamaan periaatteelliseksi muodostunutta taisteluaan hovioikeuteen asti.

”Tärkeintä oli ulospääsy, sovinto ja vahinkojen minimointi.”

”Vastapuolta varmasti harmitti paljon se, ettei hän kyennyt saavuttamaan tavoitteitaan käräjäoikeudessa. Lisäksi sovinnosta kieltäytyminen oli tuonut tuhansien eurojen lisäkulut oikeudenkäyntikulujen päälle. Tämän tietäen päätimme yrittää sovintoa vielä kerran, tällä kertaa hovioikeuden sovittelumenettelyssä”, Haarma kertoo.

Taloyhtiön viimeinen ehdotus oli, että se voi ottaa vastattavakseen ne kulut, jotka osakas oli määrätty yhtiölle suorittamaan – kunhan vain vakuutusyhtiö korvaa taloyhtiölle vastaavan summan takaisin. Juttu ratkesi lopulta siten, että käräjäoikeuden tuomio pysyi voimassa, mutta vastuu taloyhtiölle määrätystä oikeudenkäyntikuluista poistui kantajan harteilta. Molemmat osapuolet vastasivat siten omista oikeudenkäyntikuluistaan.

”Pieni myönnytyksien osalta laukaisi lopulta tilanteen. Tämä oli erinomainen lopetus pitkälle kiistalle, sillä naapurusten on hyvä pystyä jatkossakin elämään jonkinlaisessa sovussa”, Haarma pohtii.

TUNTEIDEN VUORISTORATA

Atte Lamminsalo on niin ikään tyytyväinen lopputulokseen.

”Emme missään vaiheessa edes olleet sitä mieltä, etteikö meidän kuuluisi maksaa oma osuutemme

remontista. Halusimme vain, että asiat menevät oikein ja yritimme tehdä parhaamme. Kyse oli vaikeasta ja kaksipiippuisesta jutusta. Pitkään oli paljon syvää turhautumista tilannetta kohtaan”, Lamminsalo kuvailee.

Maallikon joutuminen keskelle taloyhtiön remonttiriitaa voi olla hyvin kuluttavaa arjen muiden kiireiden ohessa. Lukuisat keskustelut, kirjeenvaihdot ja selvittelyt ovat pois esimerkiksi perheen kanssa vietettävästä ajasta. Lamminsalo oli vasta hiljattain muuttanut taloyhtiöön ja päätynyt hallituksen puheenjohtajaksi, kun kiista alkoi ottaa vauhdikkaampia kierroksia.

”En voinut uskoa todeksi, kun saimme laskun ilman erittelyä, vaikka piti olla selvää, että osallistumme kuluihin vastuunjaon mukaisesti. Tuollaisen laskun maksaminen olisi loukannut myös osakkaiden yhdenvertaisuutta”, Lamminsalo pohtii.

Haastehakemuksen saatuaan Lamminsalo kääntyi ystävänsä puoleen, joka vinkkasi Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:stä. Onneksi edellinen isännöitsijä oli kaukaa viisaana ottanut taloyhtiölle oikeusturvavakuutuksen, joka voi korvata esimerkiksi lakimiehen kuluja riita-asioissa.

”Kai Haarma oli prosessin paras asia. Hän pystyi rauhoittamaan meitä ja käsittelemään tilannetta. Kun osakas katsoi lakia mustavalkoisesti, Kai osasi selittää, että lakia voidaan tulkita monin eri tavoin, eikä tilanteita ratkaista vain pykäliin tukeutumalla. Tärkeintä loppupeleissä oli ulospääsy, sovinto ja vahinkojen minimointi.” ●

Ota yhteyttä

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

Puoleeni voi kääntyä kaikissa asunto-osaakeyhtiöihin ja vuokrasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä ja ongelmatilanteissa. Hoidan työssäni myös urakkaritoja, isännöintialan sopimuksia ja kiinteistöalan tietosuoja-asioita. Koulutan mielelläni ja konsultoin kaikissa asuin-kiinteistöalan kysymyksissä asiakkaan tarpeiden mukaisesti.



Verhojen avaajana

Uusi asiakas on yhteydessä asianajajaan. Hänellä on riita, jonka kanssa pitäisi luovia eteenpäin. Kannattaako riidellä, sopia vai unohtaa koko juttu? Tehtävämme asianajajana on avata verhoja ja löytää näkökulmat, joita ei tapauksen alussa ole tiedossa. Jutut eivät aina ole sitä, miltä ne päältä päin näyttävät.



Asiakas haluaa usein tietää, onko hänen jutussaan tulossa varma voitto tai ainakin kuinka monen prosentin varmuudella asia voitetaan. Monesti asianajajan odotetaan tekevän tämän arvion asiakkaan kanssa käydyn lyhyen keskustelun ja parin asiakirjan perusteella.

Kysymys on ymmärrettävä ja oikeutettu, onhan kanteen nostaminen ja oikeusriitaan joutuminen merkittävä askel taloudellisesti. Samalla riita sitoo osapuolensa jopa vuosikausien epävarmuuteen, mikä aiheuttaa monille valtavaa stressiä. Rationaalinen päätöksenteko näin suurten kysymysten edessä edellyttää jutun menestymismahdollisuuksien kartoittamista ennen kuin sukelletaan syvälle riidan syövereihin.

Valitettavasti asianajaja ei pysty koskaan lupaamaan varmaa tai edes lähes varmaa voittoa.

Sen sijaan asianajaja voi kokemuksensa perusteella arvioida sitä, onko käsillä olevassa riidassa niin suuret riskit, että olisi parempi harkita kokonaan vaatimuksista luopumista tai vaikkapa yrittää saavuttaa edes laiha sovinnollinen ratkaisu sen sijaan, että ryhdytään täysimittaiseen oikeusprosessiin. Asianajajan on pystyttävä kertomaan rehellisesti asiakkaalle, jos asiakkaan tilanne näyttää ennalta arvioiden heikolta. Juristin tehtävä ei ole lietsoa riitaa, vaan pikemminkin painaa jarrua.

Miksi edes kokenut asianajaja ei pysty antamaan lupausta siitä, miten riita päättyy?

Syitä on monia.

MIKÄ ON VASTAPUOLEN TARINA?

Juridiikka ei ole matematiikkaa. Erilaiset seikat ja perustelut sekä tietenkin asiassa esitettävä näyttö voivat saada oikeuden vaa'an kallistumaan jompaankumpaan suuntaan. Pelkästään päämiehen tarinan perusteella ei muodostu kokonaiskuva, sillä asiassa on otettava huomioon myös vastapuolen tarina.

Yhdessä tapauksessa päihdeongelmainen yksin asuva eläkeläisrouva oli ajautunut hankaluuksiin taloyhtiön ja erityisesti yhden naapurinsa kanssa. Rouva koki, että häntä kohdeltiin aivan kohtuuttomalla tavalla eikä ymmärtänyt miksi häntä hiillostettiin ulos asunnostaan.

Asian hoitamiseen valmistautumisessa oli haasteensa, koska rouva ei pystynyt tarkasti kertomaan kohtaamisistaan naapurinsa kanssa. Hän ei kuitenkaan kokenut syyllistyneensä muuhun kuin korkeintaan hieman kipakansävyiseen keskusteluun joskus naapurin porraskäytävässä kohdatessaan.

Asian edetessä paljastui, että rouvan ongelmat ulottuivat laajemmalle – useammallakin naapurilla oli hänestä negatiivista kerrottavaa. Rouva oli kuulemma käyttänyt ajoittain uhkaavasti ja myös pudottanut herjaavia viestejä naapureidensa postiluukuista. Hän oli metelöinyt porrashuoneessa ja sotkenut taloyhtiön yhteisiä tiloja. Nämä oikeudessa kuullut tarinat rouvan käytöksestä olivat hämmästyttävä kontrasti sille, millaisena asetelma alun perin näyttäytyi asiakkaan itsensä kertomana.



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 koskeissa kysymyksissä ja ongelmatilanteissa.

Muisti- ja päihdeongelmista kärsivä ei todennäköisesti tahallisesti jättänyt kertomatta tapahtumista. Yllättävän yleistä on kuitenkin sekin, että asiakas yrittää kaunistella asiaa ja omaa rooliaan siinä jopa omalle asianajajalleen. Juristin kanssa asiaa läpikäydessä on kuitenkin oltava mieluummin yltiörehellinen. Asiakkaan edun mukaista ei todellakaan ole se, että vasta oikeuden pääkäsittelyssä käy ilmi, ettei tapahtumien kulku ole ollut sellainen kuin asiakas on antanut ymmärtää.

Moni kokee olevansa omassa asiassaan ehdottoman oikeassa ja haluaa saattaa riidan tuomioistuimen käsiteltäväksi, jotta oikeus toteutuisi.

Hieman kärjistäen voisi sanoa, että mitä ehdottomampi asiakas on asiassaan, sitä varmemmin jutusta paljastuu ongelmia.

Asiansa osaava asianajaja joutuu haastamaan päämiehen näkemyksiä ja etsimään jutusta heikkoja kohtia, sillä näin vastapuolikin toimii. Joskus asiakkaat kokevat jutun riskien ja heikkouksien läpikäynnin epämiellyttävänä ja epäilevät jopa, että juristi, jonka puoleen he ovat kääntyneet, ei pidä heidän puoliaan asiassa. Asiakkaan edun kannalta on kuitenkin keskeistä, että asiaa arvioidaan myös vastapuolen näkökulmasta ja ennakoidaan, millaisia vasta-argumentteja vastapuoli tulee esittämään ja miten niihin voidaan vastata.

”Asianajaja joutuu haastamaan päämiehen näkemyksiä ja etsimään jutusta heikkoja kohtia, sillä näin vastapuolikin toimii.”

TEKNISEN NÄYTÖN TULKINTA RATKAISEE

Kiinteistöalan riitoihin liittyy tyypillisesti erilaisia rakennusteknisiä ulottuvuuksia, jolloin myös teknisen näytön tulkinta tuo oman haasteensa kokonaisuuteen. Kun kummallakin osapuolella on todisteluna teknisten asiantuntijoiden vastakkaisia kantoja edustavat raportit, on vaikea ennalta arvioida kumman osapuolen raportti on tuomarin silmissä luotettavampi ja kumpi asiantuntija joista osaa esiintyä uskottavammin pääkäsittelyssä.

Kerran edustin taloyhtiötä asiassa, jossa kantajana ollut osakkeenomistaja vaati yhtiötä ryhtymään välittömiin korjauksiin. Osakkaan väitteen mukaan huoneistossa oli mm. vakavia lämpövuotoja, joista osoituksena oli osakkaan teettämä lämpökamerakuvaus. Osakkaan aineisto vaikutti päällisin puolin varsin vakuuttavalta.

Päämieheni todistajana ollut lämpökuvausasiantuntija kommentoi vastapuolen lämpökamerakuvausraporttia pääkäsittelyssä. Asiantuntija listasi suoralta kädeltä

liudan puutteita ja epä johdonmukaisuuksia raportissa ja totesi, että koko tutkimus oli tehty väärin eikä raportilla ollut mitään näyttöarvoa. Osakkaan vaatimukset eivät menestyneet oikeudessa.

HYVÄ TODISTELU AVAINASEMASSA

Hyvällä todistelulla voitetaan juttuja. Jos asiakkaalla on paperit järjestyksessä ja sähköpostit tallella, voidaan riitaan liittyvät väitteet helpommin näyttää toteen. Vastaavasti hukassa olevat asiakirjat, poistetut sähköpostit, rikkoutuneet tietokoneen kovalevyt ja suullisesti tehdyt sopimukset tietävät ongelmia.

Yllätyksiä voi aiheutua myös henkilötodistelusta. On käynyt niinkin, että todistajaksi lupautunut henkilö onkin muuttanut mielensä eikä ole suostunut saapumaan pääkäsittelyyn, tai sitten kertoo tapahtumista eri tavalla tai huomattavasti laimeammin kuin ennen istuntoa käydyissä keskusteluissa. Erityisen ikävää on, jos tekninen asiantuntija alkaa kesken todistelun pyörittää näkemyksiään.

OIKEUTTA EI SAA HETI, VAAN VIIVEELLÄ

Oikeudenkäynneistä keskusteltaessa tulee aina esille myös prosessin pitkä kesto, johon oikeutta janoava asiakas ei aina ole varautunut. Oikeutta ei saa heti, vaan viiveellä. Tämä johtaa monenlaisiin käytännön ongelmiin, jotka saattavat vaikuttaa jopa jutun lopputulokseen. Oikeusprosessin kestäessä avaintodistaja voi sairastua dementiaan tai kuolla – tai vain yksinkertaisesti unohtaa asiasta olennaisia seikkoja. Sama kohtalo voi kohdata asianosaistakin.

Yhdessä asiassa kiinteistöosakeyhtiön hallituksen entiset jäsenet olivat vastaajina asiassa, jossa heiltä vaadittiin vahingonkorvausta väitetyn huolimattomuuden seurauksena. Kantaja väitti muun muassa, että hallituksen jäsenet eivät olleet riittävän napakasti puuttuneet joidenkin osakkeenomistajien vastikevelkoihin. Asian käsittely oli kestänyt eri oikeusasteissa niin pitkään, että kun juttu lopulta monen vaiheen jälkeen palautui käräjäoikeuden käsiteltäväksi, yksi vastaajista oli sairastunut muistisairauteen eikä pystynyt oikeudessa puolustautumaan syytöksiltä.

Vuosien saatossa myös vastapuolen taloudellinen asema saattaa heikentyä, jolloin suotuisankin tuomion täytäntöönpano voi osoittautua mahdottomaksi. On karu kohtalo, kun voittotuomio jää vain sanahelinäksi, koska tyhjistä on paha nyhjästä.

Asianajaja joutuukin aina uudestaan ja uudestaan käymään läpi, miksi käsillä ei ole varma voittojuttu ja vaikka voitto tulisikin, miksi rahaa ei välttämättä koskaan tule asiakkaan tilille saakka. Ja miksi on niin tärkeää tehdä varmistuksia, lisäselvityksiä ja aina valmistautua siihen, että kaikki ei ole sitä, miltä se ensin näyttää. ●

”Liikehuoneistot
maksavat
kertoimella kaksi.”

Kolikon kaksi puolta

Millä kertoimella liikehuoneistot maksavat peruskorjaus- hanketta?

” Liikehuoneistot
maksavat
kertoimella yksi.”

Yksi tyypillisimpiä erimielisyyksien aiheuttajia taloyhtiöissä ovat epäselvät yhtiöjärjestykset. Näistä hankalimpia ovat yhtiövastikeperusteeseen liittyvät epäselvyydet. Tilanteet, joissa pääomavastikkeen maksuperuste ei ole selvä, vaan joudutaan arvioimaan keskenään sekä vastike- että lainaosuuspykälää, voivat helposti johtaa tulkinta-erimielisyyteen.

Yhtiövastikeperusteeseen liittyvät epäselvyydet ovat hankalia, sillä niiden oikaiseminen ei välttämättä onnistu 2/3 enemmistöllä, vaan saattaa edellyttää jopa kaikkien osakkaiden suostumusta.

Varsin usein eteen tulee yhtiöjärjestys, jossa lukee vastikeperusteena olevan huoneiston pinta-ala, kuitenkin siten, että liikehuoneistot maksavat vastiketta kertoimella kaksi.

Lainaosuuden takaisinmaksua koskevassa määräyksessä puolestaan lukee, että osakkaat ovat oikeutettuja maksamaan huoneistojen pinta-alan mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista eli lainaosuuspykälässä ei liikehuoneiston kertoimia ole toistettu.

Maksavatko liikehuoneistot tällöin peruskorjauksen kantoa kertoimella kaksi vai eivät? ►►►





Liikehuoneistot maksavat kertoimella kaksi

JOEL SARIOLA
Asianajaja

Yhtiöjärjestyksiä tulee tulkita niiden sanamuodon mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa, että samankaltaisessa kysymyksen asettelussa tulkinta voi vaihdella riippuen yhtiöjärjestyksen sanamuodosta.

Lähtökohtaisesti katson kuitenkin, että vastikepykälä on määräävässä asemassa peruskorjaushankkeiden kustannusten jaossa. Asiassa voi ylipäätään kyseenalaistaa, ovatko pykälät ristiriidassa, jos lainaosuuspykälässä toistetaan lainaosuuksien laskutavan perusteena olevan huoneiston pinta-ala, mutta vastikekertoimista ei erikseen määrätä.

Lisäksi asiassa on huomioitava, että vastikepykälän tarkoituksena on määrätä vastikkeen suuruudesta. Lainaosuuspykälän tarkoituksena puolestaan on antaa osakkaille mahdollisuus maksaa osakkeitaan rasittava osuus yhtiön lainoista pois, ei määrätä vastikeperusteesta. Lainaosuuspykälä ei myöskään ole välttämätön määräys yhtiöjärjestyksissä eikä kaikissa yhtiöissä osakkaille ole annettukaan mahdollisuutta maksaa lainaosuutta pois. Täten määräysten ollessa ristiriidassa, pitää tulkinnassa painottaa vastikeperusteen määrittämistä varten kirjattua nimenomaista määräystä, ns. erityismääräys syrjäyttää ristiriitatilanteessa yleismääräyksen.

Edellä mainittua tulkintaa tukee se, että asunto-osakeyhtiölaissa on erikseen määräys pääomavastikkeesta, mutta esimerkiksi lainaosuuspykälä ei lainsäädännössä ole erikseen huomioitu. Tulkintaa tukee myös se, että vastikepykälän tarkoituksena on määrätä vastikeperus-

” Vastikepykälä on määräävässä asemassa peruskorjaushankkeiden kustannusten jaossa.”

teesta. Mikäli vastikepykälä syrjäytyisi ristiriitatilanteessa lainaosuuspykälän tieltä, ei sille jäisi mielekästä sisältöä. Mikäli taas lainaosuuspykälä tulkinnassa joustaa vastikeperusteen tieltä, jäisi lainaosuuspykälälle edelleen sille tarkoitettu tehtävä yhtiöjärjestyksen eli määrätä lainaosuuksien takaisin maksusta.

Tulkintaa on usein perusteltu sillä argumentilla, että yhtiöjärjestyksen ollessa ristiriitainen, pitäisi tulkinnan yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla johtaa osakkaiden yhtäläiseen maksuvelvollisuuteen, toisin sanoen, että kaikilla olisi vastikekertoimena yksi.

Vaikka edellä mainittua periaatetta on sovellettu muun muassa korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä, soveltuu periaate mielestäni ainoastaan sellaisiin yhtiöjärjestyksiin, joissa ristiriita on niin ilmeinen, ettei muuta tulkintakeinoa löydy. Muussa tapauksessa yhtiöjärjestyksen tulkinnan keinotekoinenkin riitauttaminen johtaisi turhan herkästi siihen, että kertoimet tulisivat vain harvoin tai ei lainkaan sovellettavaksi.

Yhtiöjärjestyksissä, joissa ei erikseen ole määrätty pääomavastikkeesta, ja niihin on myöhemmin otettu lainaosuuspykälä, jossa maksuperuste poikkeaa ns. yleisestä vastikeperusteesta, on jossain määrin ymmärrettävää tulkita lainaosuuspykälän muodostavan erillisen pääomavastikepykälän. Näin on tulkittu esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa 2009:22. Oikeuskäytännössä on kuitenkin päädytty myös vastakkaiseen tulkintaan eli lähtökohtaisesti katsoisin, että tällaisessakin tilanteessa vastikeperuste on määräävässä asemassa.

Joka tapauksessa silloin, kun yhtiöjärjestyksessä on yksiselitteisesti määrätty vastikepykälässä pääomavastikeperusteesta, ei muussa pykälässä oleva mahdollisesti ristiriitainen määräys pääomavastikkeen vastikekertoimesta tätä tulkinnassa ohita.

Ota yhteyttä

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

Olen asiantuntija erityisesti asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöitä koskevissa jutuissa. Hoidan urakka- riitoja ja perustajaosakkaan vastuuseen liittyviä erimielisyyksiä. Yksityishenkilöille hoidan asunto- ja kiinteistökauppaan sekä huoneenvuokrasuhteisiin liittyviä asioita.



Liikehuoneistot maksavat kertoimella yksi

HANNA VIERUAHO
Lakimies, varatuomari

Vastikemääräysten tulkintaa koskevassa oikeuskäytännössä on vakiintuneesti toistettu se oikeusohje, että asunto-osakeyhtiöissä osakkaiden maksuvelvollisuus on lähtökohtaisesti yhtäläinen. Tästä voidaan poiketa vain silloin, kun se selvästi ilmenee yhtiöjärjestyksestä.

Useimmiten tulkintaerimielisyyteen johtavat tilanteet, joissa pääomavastikkeen maksuperuste ei ole selvä, vaan joudutaan arvioimaan keskenään sekä vastike- että lainaosuuspykälää. Näin joudutaan tekemään erityisesti silloin, kun vastikepykälässä ei nimenomaisesti mainita pääomavastiketta, vaan liikehuoneistojen korotettu vastikkeenmaksuvelvollisuus koskee yleisemmin ”vastikkeen maksamista”. Tai liikehuoneistojen korotettu kerroin on mainittu vastikepykälän eri lauseessa, kuin varsinainen hoito- ja rahoitusvastikkeiden vastikeperuste. Tuolloin yhtiöjärjestyksestä ei selvästi ilmene, että korotettua kerrointa tulee soveltaa myös pääomavastikkeeseen. Kuitenkin myös muunlaisissa epäselvissä tilanteissa arvioinnin kohteena voi olla tulkinnanvarainen yhtiöjärjestys. Siinäkin tapauksessa yhtäläisestä maksuvelvollisuudesta poikkeamista ei ole selvästi määrätty.

Kysymyksenasettelu vastikepykälän ja lainaosuuspykälän etusijasta kilpistyykin lopulta kysymykseen, kuinka paljon epäselvyyttä vastikepykälässä voi olla ilman, että lainaosuuspykälän määräykset menevät sen edelle. Selvänä poikkeamisena yhtäläisestä maksuvelvollisuudesta on mielestäni pidettävä tilannetta, jossa vastikepykälässä on nimenomaisesti mainittu myös

” Asunto-osakeyhtiöissä osakkaiden maksuvelvollisuus on lähtökohtaisesti yhtäläinen.”

pääomavastikkeen osalta kaksinkertaisesta kertoimesta.

On vaikea nähdä, miten lainaosuuspykälän mahdollisesti poikkeavataan määräykset voisivat tätä ohittaa. Toisaalta poikkeavasta maksuvelvollisuudesta ei ole katsottava määrätyn silloin, kun arvioinnin kohteena olevassa vastikepykälässä ei ole lainkaan mainittu pääomavastiketta, eikä pääomavastikkeeseen ole siten selvästi liitetty kaksinkertaista vastikekerrointa.

Näissä tilanteissa lainaosuuspykälälle voidaan antaa etusija. Huomiota on tulkinnassa kiinnitettävä myös siihen, että yhtiöjärjestyksen määräyksiä tulee tulkita kokonaisuutena, jolloin lainanmaksuvelvollisuuden voidaan katsoa ikään kuin täydentävän puutteellista vastikemääräyspykälää.

Oikeuskäytännössä vakiintuneesti sovellettua oikeusohjetta noudattaen katsoisinkin, että lainaosuuspykälän määräykset voivat mennä vastikepykälän ohitse kaikissa niissä muissa tilanteissa, joissa korotettua vastikekerrointa ei ole vastikepykälässä nimenomaisesti ja yksiselitteisesti yhdistetty pääomavastikkeeseen. Arviointi on kuitenkin tehtävä myös objektiivisuusnäkökohdista käsin, epäselvyyden tulee olla objektiivisesti arvioituna aito ja todellinen. Näissä tilanteissa vastikemääräykselle ei voida antaa etusijaa lainaosuuspykälään nähden, jos se samalla tarkoittaa, että liikehuoneistojen kaksinkertaista maksuvelvollisuutta tulkitaan laajentavasti siihen nähden, mitä yhtiöjärjestyksestä todellisuudessa sanamuotonsa perusteella ilmenee.

Lopuksi haluan kuitenkin korostaa, että yhtiöjärjestyksen tulkinta on aina tapauskohtaista. Oikeusohjeista huolimatta yhtiöjärjestyksen tulkinnassa keskeistä on nimenomaisen yhtiöjärjestyksen sanamuoto. Tulkintariidat ovat haastavia, ja etenevät usein tuomioistuimen arvioitavaksi niiden periaatteellisenkin merkityksen vuoksi. Kehotankin näissä tilanteissa aina kääntymään asiantuntijan puoleen. ●

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-asoiden sovittelijana kärjäoikeudessa sekä hovioikeudessa.

Rakennut- taminen





Uudisrakentaminen ja asuntokauppa epävarmoina aikoina

Isännöitsijä voi törmätä yllättäviin tilanteisiin, jos uudiskohteen asunnot eivät menekään kaupaksi. Entä mitä taloyhtiön tulee tehdä, jos rakentaja menee konkurssiin heti kohteen valmistuttua? Epävarmat ajat voivat tuoda uusille taloyhtiöille paljon ylimääräistä työtä.

Rakentamisessa ja asuntokaupassa on eletty Ukrainan sodan ja lainakorkojen räväkän nousun vuoksi erikoisia aikoja. Ainakin vielä syksyllä 2024 on saanut jatkuvasti lukea ja kuulla tiedotusvälineistä, miten rakentaminen on ennätysellisen alhaalla, eivätkä uudet asunnot mene kaupaksi jo valmistuneista uusista asuinrakennuksista, vaikka korot ovatkin jo olleet laskusuunnassa.

Näitäkin, pahimmillaan puolityhjiä asunto-osakeyhtiöitä on kuitenkin isännöitävä normaaliin tapaan. Isännöitsijä voikin törmätä aiempaan verrattuna poikkeaviin tilanteisiin sovellettaessa asuntokauppalain normistoa suuren osan osakehuoneistoista ollessa edelleen rakentajan (perustajaosakkaan) omistuksessa ja hallinnassa. Näissäkin tilanteissa isännöitsijän tulee pitää taloyhtiön puolta, ja mm. valvoa, että perustajaosakas huolehtii vastikkeenmaksuvelvollisuuksistaan.

Kun viranomainen on hyväksynyt taloyhtiön rakennukset käyttöönotettaviksi, yhtiön rakennusaikaisen hallituksen on viivytyksettä kutsuttava koolle yhtiökokous, jossa valitaan uusi, käytännössä asunto-osakkeiden ostajista koostuva hallitus.

Osakkeenostajista koostuvan hallituksen valitseminen edellyttää tietenkin, että asunto-osakkeita on saatu myytyä. Uudella hallituksella on ammatti-isännöitsijän ohella keskeinen tehtävä huolehtia taloyhtiön ja sen osakkeenomistajien eduista ja rakentamisen lopputuloksen asianmukaisuudesta suhteessa perustajaosakkaaseen. Myös esimerkiksi huoneiston hallintaanottomenetelyn käynnistävän hallituksen varoituksen antaminen perustajaosakkeelle on luontevampaa ja selkeämpää

hallitukselta, joka koostuu osakkeenostajista.

Jo ennen kuin rakentaminen valmistuu, taloyhtiön rakennusaikaisen hallituksen on kutsuttava koolle erityinen osakkeenostajien kokous sen jälkeen, kun vähintään neljäsosasta huoneistoja on tehty kaupat. Kyseisessä kokouksessa osakkeenomistajat voivat valita yhtiölle tilintarkastajan, jonka toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jolloin rakennusvaihe päättyy. Lisäksi osakkeenostajat voivat valita rakennustyön tarkkailijan, jonka tehtävä on seurata, että taloyhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Molempien kustannuksista vastaa taloyhtiö. Jos taloyhtiössä ei ole syntynyt kauppooja normaaliin tapaan, jäävät nämä asuntokauppalakiin kirjatut asunto-osakkeiden ostajien suojakeinot käyttämättä.

Tärkeä osa uuden asunto-osakeyhtiön hallinnointia ja siten myös isännöintiä on asuntokauppalain mukainen vuositarkastus. Se on toimitettava 12–15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Myyjä, eli käytännössä perustajaosakas, vastaa vuositarkastuksen järjestämisestä. On tärkeää, että vuositarkastuksen yhteydessä tuodaan esiin kaikki ne kaupankohteen ja rakentamisen virheet, jotka ovat olleet tuolloin havaittavissa ja joihin halutaan vedota. Tässä isännöitsijällä on junailijana merkittävä tehtävä. Vuositarkastusvaiheessa on toimittava huolellisesti ja käytettävä teknisiä asiantuntijoita.

Jäljempänä käsitellään ongelmatilanteita, jos rakentaja onkin mennyt konkurssiin jo ennen vuositarkastusta. ►►



Ota yhteyttä

ARI KANERVA

Asianajaja

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.

RAKENTAJAN KONKURSSI KOHTEN VALMISTUTTUA - MITEN TOIMIA?

Erityisen hankala tilanne uudiskohteessa on silloin, jos perustajaosakas menee konkurssiin joko ennen kohteen valmistumista tai heti sen jälkeen.

Jos perustajaosakas menee konkurssiin heti kohteen valmistumisen jälkeen, taloyhtiön tärkeimpiä tehtäviä on huolehtia konkurssivalvonnasta, reklamoinneista rakentamisvaiheen vakuuden tai rakennusvaiheen jälkeisen vakuuden antajalle sekä siitä, että vuositarkastus tulee järjestetyksi. Kaikissa näissä on kyse sen varmistamisesta, että perustajaosakkaan vastuulle kuuluville velvollisuuksille löytyy taho, joka niistä vastaa perustajaosakkaan konkurssin jälkeen.

Perustana on huolellinen rakennusvirheiden kar-toittaminen. Käytännössä taloyhtiön on syytä teettää rakennusteknisellä asiantuntijayrityksellä rakennuksen ja huoneistojen kattava tarkastus, josta käytetään myös nimitystä vuositarkastuksen ennakkotarkastus.

Konkurssivalvonnasta huolehtiminen on tärkeää, vaikka perustajaosakas olisi kovin varaton, eikä olisi todennäköistä, että pesästä olisi odotettavissa jako-osuuksia taloyhtiön saataville. Konkurssivalvonta on nimittäin edellytys sille, että taloyhtiö voi vaatia suorituksia rakentamisvaiheen vakuuden tai rakennusvaiheen jälkeisen vakuuden antajalta. Kun rakennusvirheet

” Konkurssivalvonta on edellytys sille, että taloyhtiö voi vaatia suorituksia vakuuden antajalta.”

on kartoitettu, niiden korjaamisesta voi pyytää kustannusarvion, ja valvoa konkurssivalvonnassa virheiden selvittämisestä syntyneet kustannukset ja kustannusarvion mukaiset korjauskustannukset. Mikäli kustannusarviota ei ehditä tekemään tai mikäli luotettavan arvion saaminen on vaikeaa tai mahdotonta, taloyhtiö voi tehdä valvonnan ns. ehdollisena ja enimmäismääräisenä, käytännössä valvontahetkellä olevan vakuuden määrää vastaavan määrän ja näin varmistaa vakuudenantajan velvollisuus korvata korjauskustannuksia.

Koska todennäköisyys sille, että taloyhtiö saisi konkurssipesästä suorituksen, joka kattaisi kaikki taloyhtiön saatavat, on usein olematon, taloyhtiön kannattaa reklamoida suoraan myös vakuuden antajaa ja esittää sille vaatimus rakennusvirheiden korjaamisesta tai niiden kustannusten korvaamisesta.

KUKA JÄRJESTÄÄ VUOSITARKASTUKSEN?

Asuntokauppalain mukaan perustajaosakkaan olisi järjestettävä vuositarkastus. Jos perustajaosakas on mennyt konkurssiin, tämä velvollisuus olisi konkurssipesällä. Käytännössä konkurssipesät eivät vuositarkastuksia juurikaan järjestä. Mikäli konkurssipesä ei vuositarkastusta järjestä, velvollisuus siirtyy asuntokauppalain mukaan rakentamisvaiheen vakuuden tai rakennusvaiheen jälkeisen vakuuden antajalle. Käytännössä vakuuden antajatakaan eivät vuositarkastuksia juurikaan järjestä. Usein vuositarkastuksen järjestäminen jääkin taloyhtiön vastuulle.

Vuositarkastus on nimestään huolimatta käytännössä kokous, jossa käsitellään ja kirjataan virheet ja puutteet, jotka on jo ennen kokousta suoritetuissa tarkastuksissa havaittu.

Vuositarkastusmenettely käynnistetään rakennusteknisen ennakkotarkastuksen jälkeen vähintään kuukautta ennen vuositarkastuskokousta osakkeenomistajille, vakuuden antajalle, konkurssipesälle ja suorituskyyttömyysvakuuden antajalle toimitettavalla kutsulla. Kutsussa osakkaita kehoitetaan ilmoittamaan huoneistossaan havaitsemansa virheet ja puutteet ennen kokousta. Vuositarkastuskokouksesta on laadittava pöytäkirja, johon merkitään ostajan ja taloyhtiön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Vuositarkastukseen kutsutuille tahoille on varat-

tava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

Vuositarkastuspöytäkirjan lopullisen valmistumisen jälkeen taloyhtiö voi käynnistää neuvottelut vakuuden antajan kanssa virheiden korjaamismenettelyistä. Käytännössä virheiden korjaamisen teettäminen jää usein taloyhtiölle, ja vakuudenantaja korvaa korjauskustannuksia niiden virheiden osalta, jotka se on virheiksi hyväksynyt ja sillä määrällä, jonka se katsoo oikeaksi. Jotta korjauskustannuksiin liittyviltä riidoilta vältytään, taloyhtiön kannattaa ennen korjaamiseen ryhtymistä sopia vakuuden antajan kanssa siitä, kenellä ja millä hinnalla korjauksia voi suorittaa. Koska vakuudenantaja maksaa korvauksia taloyhtiölle syntyneistä kustannuksista, taloyhtiö joutuu useimmiten ensin itse rahoittamaan korjaukset, mikä voi olla uudelle yhtiölle hankalaa. Rahoituskustannukset toki kuuluvat nekin vakuudenantajan korvattavaksi.

Kaiken kaikkiaan perustajaosakkaan konkurssi heti kohteen valmistumisen jälkeen tuo taloyhtiölle runsaasti ylimääräistä työtä ja sellaisia haasteita, joiden hoitamisessa on syytä turvautua niin teknisten kuin oikeudellisten asiantuntijoiden apuun. Muutoin riski siitä, että yhtiö toimii jossain suhteessa väärin ja menettää joko kokonaan tai osittain oikeuksiaan saada korvausta pesästä ja/tai vakuuksista, on iso. ●

Ota yhteyttä

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

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



#case

Valvoja turvaa urakan onnistumisen

Myrskypellit puuttuvat, kosteutta tihkuu rakenteisiin märkätiloissa ja ulkoseinien huolimattomasti asennetut eristeet päästävät kylmän sisään: ilman kunnollista valvontaa rakennushankkeen lopputuloksesta voi syntyä varsinainen murheenkryyni – oli kyseessä sitten korjausurakka tai uudiskohteen rakentaminen.



Sustera Oy:n Taloyhtiöpalveluiden osastopäällikkö Jari Kauppinen ja rakennusinsinööri Santtu Suvanen suorittavat paljon valvontaa taloyhtiöiden julkisivukorjaus- ja linjasaneeraushankkeissa.

Valvojan keskeinen tehtävä on varmistaa, että projekti etenee urakkasopimuksen, suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Vaikka valvojan rooli on ratkaiseva projektin onnistumisen kannalta, tilaaja ei aina panosta kohteen valvontaan tai valitse tekijää huolella.

”On selvää, että virheiden havaitseminen ja korjaaminen työmaalla on paljon edullisempaa ja helpompaa kuin valmiiden rakenteiden purkaminen ja uudelleen tekeminen. Tätä ei aina ymmärretä ja säästetään mielestäni väärässä paikassa,” asianajaja **Kimmo Rytkönen** sanoo.

Valvonta perustuu tilaajan ja valvojan väliseen valvontasopimukseen ja pääsääntöisesti osapuolet soveltavat sopimussuhteessaan konsulttialan yleisiä sopimusehtoja (KSE 2013). Valvoja kannattaa kiinnittää projektiin viimeistään suunnitelmien valmistuessa. Käytännössä hänen työtehtävänsä painottuvat kuitenkin työmaan käynnistyksen jälkeisiin vaiheisiin.

”Juridisesti valvoja on sitoutunut asiantuntijana valvomaan tilaajan etua ja puuttumaan urakoitsijan menettelyyn ja laiminlyönteihin sekä työmaan tapahtumiin aina tarvittaessa, olipa kyse suunnitelmapoikkeamista, hyvän rakennustavan vastaisuudesta tai työsuorituksen liittyvistä riskeistä ja ongelmista.”

MITÄ KÄTKEYTYY PINNAN ALLE?

Valvonnan merkitys korostuu erityisesti rakennusprojekteissa, joissa pienetkin virheet voivat johtaa myöhemmin merkittäviin ongelmiin. Sustera Oy:n rakennusinsinööri **Santtu Suvanen** painottaa, että huolellinen seuranta on erityisen tärkeää piiloon jäävissä työvaiheissa.

”Ensimmäisenä mieleen tulevat esimerkiksi märkätilojen vedeneristeet tai räystäiden myrskypellit, joita ei voi tarkastaa silmämääräisesti maasta käsin tai rakenteita avaamatta. Pellityksissä yleisestikin havaitaan myöhemmin paljon toteutuspuutteita.”

Lisäksi hän nostaa esiin julkisivujen ohuteristerappauksiin liittyvät vauriot – aiheen, joka on herättänyt julkisuudessaakin keskustelua. Ohuteristerappauksen onnistunut toteutus vaatii tarkkaa työtä, sillä materiaali on herkkä poikkeamille.

”Tarvitaan ammattitaitoinen valvoja varmistamaan, että ohuteristerappaus liitoksineen tehdään oikein, ja että kaikki työvaiheet täyttävät laatuvaatimukset”, Suvanen painottaa.

Sustera Oy:n Taloyhtiöpalveluiden osastopäällikkö **Jari Kauppinen** mainitsee puolestaan virheet kerrosten välisten palokatkojen toteutuksessa – tai pahimmillaan niiden täydellisen puuttumisen. Palokatkojen tarkoi- ►►►

tuksena on estää tulipalon ja vaarallisten savukaasujen leviäminen rakennuksen sisällä.

”Palokatkot ovat kehittyneet viimeisten viidentoista vuoden aikana merkittävästi, ja rakennusvalvontaviranomaiset ovat tarkkoja siitä, että ne toteutetaan suunnitelmien ja määräysten mukaisesti. Katkojen korjaaminen jälkikäteen voi tulla erittäin kalliiksi.”

Sustera on kiinteistön elinkaaren asiantuntijayritys, jonka palvelutarjontaan kuuluu rakentamisen valvonta erilaisissa rakennus- tai korjaushankkeissa.

”Teemme paljon valvontaa etenkin korjausrakentamisen puolella esimerkiksi taloyhtiöiden julkisivukorjaus- ja linjasaneerahankkeissa. Myös uudisrakennuspuolella tietoisuus valvonnan merkityksestä on noussut, mutta vieläkin usein tulee vastaan kohteita, joissa ei ole lainkaan tilaajan valvontaa.”

TARKKA DOKUMENTOINTI AUTTAA ONGELMATILANTEISSA

Rakennuskohteen valvonta voi olla kokonaisvaltaista, jolloin se kattaa monta eri osa-aluetta talouden hallinnasta aikatauluihin turvallisuuteen ja tekniseen toteutukseen. Tehtävässä voidaan keskittyä myös yksittäisiin tarkastuksiin, kuten esimerkiksi pesuhuoneiden vedeneristyksen tarkastamiseen.

”Sopimusneuvotteluissa tulee määritellä tarkasti tehtävät ja niiden laajuus. Kaikilla osapuolilla tulee olla selkeä käsitys siitä, mitä valvojalta tarkalleen ottaen odotetaan projektin aikana”, Rytönen avaa.

Kauppinen kertoo, että valvoja käy tyypillisesti työmaalla, projektin laajuudesta tai työvaiheesta riippuen, noin 2–3 kertaa viikossa, osallistuu työmaakokouksiin ja laatii jokaisesta tarkastuskäynnistä valvontamuistion.

”Hänellä ei kuitenkaan ole oikeutta opastaa työntekijöitä, vaan palautteet käydään läpi aina työnjohdon kanssa. Valvoja ei myöskään pääsääntöisesti voi tehdä päätöksiä tilaajan puolesta, mitä tulee kustannuksiin tai lisätoihin.”

Muistio on koko hankkeen ajan keskeinen asiakirja, joka jättää kirjallisen jäljen tehdyistä töistä ja toimii tietolähteenä, jos projektissa ilmenee myöhemmin ongelmia tai reklamaatiotilanteita.

”Käytössämme on digitaalinen järjestelmä muistioden tallentamiseen. Valvojat voivat kirjata havainnot ja valokuvat suoraan työmaalta mobiililaitteilla tai tableteilla, ja muistion voi tarvittaessa lähettää reaaliajassa kaikille osapuolille.”

Dokumentoinnin arvo korostuu riita-, takuu- tai vastuukorjaustilanteissa, sillä tiedot rakentamisratkaisuista ja niiden taustoista löytyvät helposti ja selkeässä muodossa.

HYVÄ VALVONTA VAATII TÄSMÄLLISET SUUNNITELMAT

Ammattitaitoisen valvojan valinta on keskeinen tapa varmistaa laadukas urakka ja suunnitelmien mukainen lopputulos. Kauppisen näkemyksen mukaan puutteellinen valvonta näkyy tällä hetkellä etenkin uudisrakentamisessa. Hän korostaa, että ongelmien juuret löytyvät usein suunnitteluvaiheen heikkouksista.

”Töitä saatetaan aloittaa, vaikka suunnitelmat ovat keskeneräisiä tai joiltain osin jopa kokonaan puuttuvia. Jos urakoitsijalla tai aliurakoitsijalla ei ole selkeitä ohjeita työn toteutukseen, valvojat ovat työssään voimattomia – valvojalta ei voida vaatia asioita, jos suunnitelmat ovat itsessään puutteellisia”, hän toteaa.

Kauppinen kertoo, että suuremmissa korjaushankkeissa valvontatyö on usein helpompaa, koska projektissa on valmiiksi kattavat suunnitelmat ja tilaajan edustajana toimiva organisaatio. Tämä antaa hyvät edellytykset myös valvojille tehdä työnsä perusteellisesti.

”*Virheiden havaitseminen ja korjaaminen työmaalla on paljon edullisempaa kuin valmiiden rakenteiden purkaminen ja uudelleen tekeminen.*”

VALINTA KANNATTAA TEHDÄ HUOLELLA

Entä, jos valvoja toimii työssään löperästi, katsoo urakoitsijan virheitä sormien läpi ja laiminlyö vastuunsa?

”Valvoja on vastuussa vahingosta, jotka johtuvat hänen tekemistään virheitä ja laiminlyönneistä. Yleisesti ottaen valvojan korvausvastuu on valvontasopimuksessa rajattu KSE 2013 ehtojen mukaisesti palkkion määrään. Näin ollen tavanomaisen huolimattomuuden aiheuttamissa vahingoissa korvausvelvollisuus ei ylitä valvojan saamia palkkioita”, Rytönen kertoo.

Mikäli tekijä kuitenkin toimii tahallisesti tai syyllistyy törkeään tuottamukseen, korvausvastuun rajoitusta ei sovelleta. Tällainen voisi olla tilanne, jossa urakoitsijan vakaviin virheisiin jätetään tietoisesti puuttumatta tai työmaalla ei suoriteta sovittuja tarkastuksia.

”Jos kyseessä on selkeästi räikeä laiminlyönti, valvoja saattaa joutua korvaamaan koko aiheutuneen vahingon, joka voi olla merkittävästi suurempi kuin hänen palkkionsa. Vastuu voi olla merkittävä erityisesti teknisen laadunvalvonnan laiminlyönnin osalta”, Rytönen lisää.

Tekijän valinnassa kannattaa painottaa kokemusta, pätevyyttä ja referenssejä. Lisäksi viestintä- ja yhteistyötaidot ovat tärkeitä sujuvan projektin varmistamiseksi. Hyvä valvoja hallitsee teknisen laadunvalvonnan, tunnistaa riskit ajoissa ja toimii aktiivisesti niiden ehkäisemiseksi. Tämä tuo tilaajalle mielenrauhaa projektin etenemisestä.

”Valvoja on tilaajan luottohenkilö kohteessa ja hänen tehtävänsä on varmistaa onnistunut projektin läpivienti ja näin ennalta ehkäistä tulevia erimielisyyksiä sekä korjaustarpeita”, Rytönen kiteyttää. ●

VIISI SYYTÄ VALITA VALVOJA

1. Varmistaa tilaajan edun työmaalla

Valvoja toimii riippumattomana ammattilaisena, joka ei ole sidoksissa urakoitsijaan tai muihin osapuoliin.

2. Tietolähde rakennuskohteen tapahtumista

Valvoja pitää tilaajan ajan tasalla työmaan edistymisestä ja eri osapuolten toiminnasta.

3. Havaintojen dokumentointi

Valvoja kirjaa havainnot ja raportit tilaajan järjestelmiin, mikä luo kattavan ja pysyvän arkiston projektin vaiheista.

4. Apua päätöksentekoon

Valvoja tarjoaa asiantuntijatukea tilaajalle urakan aikana tehtävissä päätöksissä.

5. Laadun ja suunnitelmien toteutumisen valvonta

Valvoja varmistaa, että työ toteutetaan laadukkaasti ja suunnitelmien mukaisesti.



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 taloyhtiön johdolle

Asunto-osakeyhtiön menestyksen kannalta on olennaista, että sen johto toimii huolellisesti ja pitkäjänteisesti.

Mihin asioihin hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten tulisi kiinnittää erityistä huomiota tärkeässä tehtävässään?



Ota yhteyttä

MIKKO RAVI

Asianajaja, varatuomari

mikko.ravi@kak-laki.fi

Hoidan asunto- ja kiinteistöosake-yhtiöihin sekä asunto- ja kiinteistökauppoihin liittyviä asioita.

Tämän lisäksi puoleeni voi kääntyä esimerkiksi rakentamiseen sekä asuin- ja liikehuoneistojen vuokraukseen liittyvissä kysymyksissä.

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on hallinnoida yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi. Tehtävässä on myös huomioitava muiden osakehuoneistojen tarpeet niiden yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen perusteella. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö huolehtii esimerkiksi kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta, varainhoidon asianmukaisesta valvonnasta sekä rakennusten ja kiinteistön kehittämisestä yhtiökokouksen päätösten mukaisesti. Tehtävässä toimitaan asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräysten pohjalta. Kokosimme viisi vinkkiä taloyhtiön johdolle tehtävien onnistuneeseen hoitamiseen.

1. Taloyhtiön kunto vaatii suunnitelmallista seurantaa

Pitkän tähtäimen kunnossapidon suunnittelu edellyttää, että yhtiö seuraa aktiivisesti kiinteistön ja rakennuksen korjaustarpeita. Lisäksi sen on reagoitava osakkaiden ilmoituksiin yhtiön vastuulle kuuluvista kunnossapitotarpeista. Jos kunnossapidon valvonta laiminlyödään, päädytään helposti tilanteeseen, jossa suurin osa korjaustarpeista realisoituu yhtäaikaaisesti.

Tämä voi tarkoittaa sitä, ettei korjauksia voida teknisesti jakaa tarkoituksenmukaisiin osiin. Ihanteellisessa tilanteessa taloyhtiöllä on selvitetty tieto korjaustarpeesta noin 10–15 vuoden aikajänteellä. Suunnitelmallinen ja aktiivinen kunnossapidon seuranta edesauttaa osaltaan siinä, että kunnossapitotöitä ei myöskään tehdä tarpeisiin nähden turhan laajasti ja kalliisti.

2. Tarkkuus taloudenhoidossa on koko taloyhtiön etu

Taloyhtiön johdon tehtävä on seurata yhtiövastikkeiden maksutilannetta säännöllisesti ja puuttua maksulaiminlyönteihin riittävän ajoissa. Vastikerästien kertymistä ei pidä seurata passiivisesti kuukausikaupalla. Saatavien perintää on hoidettava määrätietoisesti, eikä

oikeudellisen perinnän aloittamisessa kannata viivytellä. On hyvä tietää, että huoneiston hallintaanotto ja vastikkeiden oikeudellinen perintä tuomioistuimessa eivät ole toisensa poissulkevia vaihtoehtoja, vaan asioita voidaan – ja on monesti järkevääkin – viedä eteenpäin rinnakkain. Taloyhtiön johdon on luonnollisesti varmistettava, että osakkeenomistajilta perittävät vastikkeet riittävät kattamaan yhtiön menot, ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin tilanteen vaatiessa.

3. Täsmällinen ja oikea-aikainen reklamointi auttavat riitatilanteissa

Taloyhtiöllä on monenlaisia sopimuksia, ja etenkin rakentamiseen liittyvissä sopimuksissa on säännönmukaisesti määräaikoja liittyen muun muassa takuuihin ja vakuuksiin. Taloyhtiön johdon on huolehdittava siitä, että tarkastukset sekä virheisiin ja puutteisiin liittyvät reklamaatiot hoidetaan viivytyksettä takuuaikana. Reklamaatio on syytä tehdä aina kirjallisesti, ja sen on oltava riittävän yksilöity. Samoin on huolehdittava siitä, että mahdollisten vakuuksien pidättäminen hoidetaan sopimusehtojen ja/tai lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Taloyhtiön kannalta on merkittävä ero siinä, onko rakennusvirheistä reklamoitu takuuaikana vai sen jälkeen.

4. Tehokas tiedonkulku helpottaa päätöksentekoa

Rakennusten ja kiinteistön kunnossapidon tilasta on informoitava osakkaita hyvissä ajoin. Näin he osaavat varautua tulevaisuudessa eteen tuleviin laajempiin korjaustoimiin sekä niiden aiheuttamiin kustannuksiin. Osakkaita kannattaa myös aktivoida nostamaan esille havaitsemiaan seikkoja koskien kunnossapitotarpeita taloyhtiön kiinteistöllä tai sen hallitsemassa rakennuksessa. Toimivan päätöksenteon varmistamiseksi osakkeille on annettava keskeiset tiedot hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta, jotta he voivat osallistua päätöksentekoon valmistautuneina. Päätöksenteon jälkeen on perusteltua tiedottaa tehdyistä päätöksistä ja niiden vaikutuksesta osakkaiden asumiseen sekä maksuvelvollisuuteen.

5. Asiantuntijoiden puoleen kannattaa kääntyä herkästi

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että yhtiön johdon on toimittava huolellisesti tehtävässään. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että tilanteita ratkoessaan johdon on järkevää, ja tietyissä tapauksissa välttämätöntä, kääntyä tarvittavien teknisten, taloudellisten tai oikeudellisten asiantuntijoiden puoleen. Yhteydenotto kannattaa tehdä ajoissa, jotta voidaan välttää epätarkoituksenmukaiset tai virheelliset ratkaisut tai asioiden ajautuminen väärille raiteille. ●

” Ihannetilanteessa taloyhtiöllä on tieto korjaustarpeesta 10–15 vuoden aikajänteelle.”



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.

Kiinteistö- kehitys







Täydennys- rakentamisen kannusteet ja maankäyttö- korvaukset

Kuntien tarjoamat kannustimet voivat merkittävästi vaikuttaa täydennysrakentamishankkeiden toteutukseen ja kannattavuuteen. Kunnilla on myös oikeus periä maanomistajilta korvauksia asemakaavamuutosten tuomasta arvonnoususta.

Kunnilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus periä maanomistajalta korvauksia kunnalle aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista silloin, kun maanomistajalle koituu asemakaavasta tai asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä. Ensisijaisesti korvauksista tulee pyrkiä sopimaan maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksella. Jos sopimukseen ei päästä, kunta voi määrätä kehittämiskorvauksen. Kehittämiskorvausten määrääminen on kuitenkin hyvin harvinaista.

Korvauskynnyksestä ja sopimisen prosessista on määräykset maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa. Kunnat voivat kuitenkin päättää itse lakia alhaisemmasta korvaustasosta tai siitä, että tietyn kerrosneliömetrimäärän ylittävistä hankkeista ei edellytetä korvausta.

Tästä syystä maankäyttömaksun määrä vaihtelee jonkin verran isoimmissa kaupungeissa ja pääkaupunkiseudun sisällä. Kaupungit miettivät omissa maapolitiikan linjoissaan, miten suhtautuvat kiinteistökehityshankkeisiin tältäkin osin. Viime vuosina monilla kaupungeilla on ollut tavoite ohjata hankkeita ekologisempaan suuntaan maankäyttömaksuun liittyvillä porkkanoilla.

MITEN MÄÄRITELLÄÄN MERKITTÄVÄN HYÖDYN RAJA?

Kun asemakaavaa laaditaan tai muutetaan, kaupunki ja maanomistaja sopivat asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Lain mukaan
▶▶▶

maankäyttösopimuksilla voidaan sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista ilman, että kehittä-miskorvausta koskevat säännökset rajoittaisivat tätä.

Kaupunki valmistelee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen aina, kun maanomistaja hyötyy asemakaavasta tai sen muutoksesta merkittävästi. Oikeutta korvauksen vaatimiseen ei ole silloin, jos hanke perustuu poikkeamispäätökseen. Tämä linja selkeytyi viimeistään korkeimman oikeuden annettua vuosikirja-ratkaisun 2016:89.

Helsingissä merkittävän hyödyn raja on uuden kaa- van tuoma 1 000 000 euron arvonnousu, kun kysymyk- sessä ovat muutettavan asemakaavan mukaiset, pääosin asumiseen tarkoitetut tai sitä palvelevat yhteispiha- tai pysäköintitontit. Muiden maankäyttöalueiden osalta Helsinki pitää merkittävän hyödyn rajana 700 000 euroa. Kun alueen asemakaava laaditaan ensimmäistä kertaa, maanomistaja maksaa kaupungille 50 prosenttia siitä kaavoituksen tuomasta arvonnoususta, joka ylittää merkittävän hyödyn rajan eli 700 000 euroa. Kun ase- makaavaa muutetaan, maanomistaja maksaa Helsingille 35 prosenttia siitä kaavoituksen tuomasta arvonnou- susta, joka ylittää merkittävän hyödyn rajan eli 1 000 000 euroa tai 700 000 euroa.

Helsingissä maanomistajan tulee korvauksen lisäksi luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omis- tamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet. Tätä on kuitenkin rajoitettu siten, että luovutuksen enim- määsmääränä on se määrä, joka vastaa osoitetun uuden rakennusoikeuden määrää (enintään 1 m² yleistä aluetta 1 k-m² uutta rakennusoikeutta kohti). Niissä asemakaavan muutoksissa, joissa käyttötarkoituksen arvo nousee, lisärakennusoikeuden määräksi tulkitaan edellä mainitusta poiketen koko muuttuva rakennusoi- keuden määrä.

JOUSTOT KANNUSTAVAT JÄLLEENRAKENTAMISEEN

Tampereella kaupunki perii asemakaavan muutoksen yhteydessä vähintään 40 prosenttia yhdyskuntaraken- tamisen kustannuksista kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimusmenettelyä voidaan soveltaa yksit- täisissä tapauksissa yhdyskuntarakenteen sisällä olevissa pääosin rakennetuissa tai pinta-alaltaan pienissä omis- tusyksiköissä. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen peritään tällöin asemakaavan mukaisesta arvonnoususta asemakaavan muutostilanteita suurempi osuus eli 60 prosenttia.

Tampere kannustaa täydennysrakentamiseen. Maankäyttösopimuskorvauksen perusteena olevasta arvonnoususta jätetään 40 prosenttia huomiomatta asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakenta- misen tarve on vähäinen. Lisäksi maankäyttösopimus-

korvauksen perusteena olevasta arvonnoususta jätetään merkittävä osa (41–85 %) huomiomatta niissä hank- keissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskunta- rakentamisen tarve on vähäinen. Tämä koskee erityi- sesti tapauksia, joissa kyse on nykyisten rakennusten korottamisesta, ullakkorakentamisesta, puurakenteisista runko- ja julkisivuratkaisuista tai erityisen vähäpäästöi- sistä täydennysrakentamishankkeista.

MITEN TOIMITAAN VUOKRATONTEILLA?

Eri kaupungit ovat viime vuosina lisänneet täydennysra- kentamista myös vuokratonteillaan. Kaupungit kannus- tavat asuntotonttiensa vuokralaisia täydennysrakentami- seen taloudellisilla kannusteilla. Hankkeissa tarvittavat sopimukset ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia. Vuokratonteilla yhteistyö kaupungin kanssa on tiiviim- pää, koska kaupunki on maanomistaja, ja vuokralaisen kanssa on neuvoteltava esimerkiksi maanvuokrasopi- muksen muutoksista.

Kun Helsingissä kaupungin asuntotontin vuokralai- nen harkitsee täydennysrakentamiseen tähtäävää asema- kaavamutosta, asia etenee alkuneuvotteluiden jälkeen yhteisellä asemakaavan muutoshakemuksella. Siinä molemmat osapuolet sitoutuvat kaupungin strategiaan linjauksiin liittyviin reunaehtoihin, kuten hallintamuoto- ja energiatehokkuusehtoihin. Kaupunki puolestaan sitoutuu neuvottelemaan toteuttamissopimuksen, joka

” Kaupungit ohjaavat asuntotonttiensa vuokralaisia täydennys- rakentamiseen taloudellisilla kannusteilla.”

antaa vuokralaiselle oikeuden myydä osan vuokraoi- keudestaan. Helsingissä maanvuokralaisen kanssa on mahdollista sopia siitä, että se myy osan vuokraoi- keudestaan joko kaupungille tai kokonaan ulkopuoliselle, kuten rakennusliikkeelle.

Tampereella on vastaavia käytänteitä kuin Helsin- gissä. Kannustimilla pyritään siihen, että merkittävä osa asemakaavan muutoksella saatavasta tontin asuinraken- nusoikeuden kasvamisen hyödyistä osoitetaan nykyiselle vuokraoikeuden haltijalle. Tampereellakin vuokralainen on oikeutettu myymään muodostuneen lisärakennusoi- keuden. Kun täydennysrakentaminen toteutuu olemassa olevalle tontille, vuokra määritellään siten, että vanhaan sopimukseen perustuvaan vuokraan lisätään asemakaa-

vamuutoksen myötä lisääntyneestä rakennusoikeudesta johtuva vuokra. Tätä vuokraa peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään asti ja koko tontin osalta vasta alkuperäisen vuokra-ajan umpeuduttua.

Mikäli täydennysrakentamishankkeen yhteydessä muodostuu uusi tontti, vahvistetaan sille maanvuokrasopimuksen ehdot, kuten uusissa sopimuksissa. Kantatontin vuokraa voidaan alentaa maksimissaan 85 prosenttia nykyvuokrasta. Alennus on Tampereella määräaikainen, maksimissaan kymmenen vuotta. Maanvuokran alennusprosenttia ja alennetun vuokran kesto arvioitaessa käytetään samoja kriteerejä kuin täydennysrakentamiseen kannustavan maankäyttösopimuskorvauksen alentamisessa.

RAKENNUSHANKKEIDEN KANNATTAVUUTEEN LIITTYVÄ HAASTEITA

Omistus- tai vuokratonteilla kaupunkien maapoliittiset linjat vaikuttavat melko merkittävällä tavalla rakennushankkeiden kannattavuuteen. Kokemukseni mukaan ne saattavat vaikuttaa potentiaalisten hankkeiden alkuselvitysvaiheessa siten, että jos hanke on muu-

tenkin kannattavuuden suhteen haastava, voi maankäyttömaksun rooli tässä yhtälössä korostua. Toinen tilanne voi olla se, että jos hanke juuri ja juuri ylittää maankäyttömaksukynnyksen, eikä sitä voi toteuttaa pienemmässä mittakaavassa, maksun suuruus voi tuntua suurelta.

Kun rakentamisen suhdanne toivottavasti elpyy lähiaikoina, hankkeiden kannattavuusyhtälöt maanomistajien tai vuokralaisten osalta kehittyvät myös parempaan suuntaan. ●

Ota yhteyttä

JAAKKO KANERVA

Asianajaja

jaakko.kanerva@kak-laki.fi

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



#case

Askel uuteen – purkava uusrakentaminen

Jos tulevat remontit aiheuttavat kohtuuttoman kuorman osakkaille, voi taloudellisesti varteenotettava vaihtoehto olla taloyhtiön koko osakekannan myynti kaavaehtoisella esisopimuksella ulkopuoliselle taholle. Miten prosessi käytännössä etenee ja missä kohdissa tarvitaan kiinteistöjuristin apua?

Kun talo ikääntyy ja korjaustarpeet kasaantuvat, osakkaat voivat joutua arvioimaan vaihtoehtoja tarkasti. Joskus järkevin ratkaisu on luopua kiinteistöstä sen sijaan, että ryhdyttäisiin kalliisiin remontteihin.

Tilanne on tyypillinen etenkin 1960–1970-luvuilla rakennetuissa taloissa, jotka ovat tulleet elinkaarensa päähän.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n asianajaja **Rasmus Kanerva** kertoo, että ylivoimaisesti käytetyin ja toteuttamiskelpoisin keino toteuttaa purkava uusrakentamishanke asunto-osakeyhtiössä on yhtiön koko osakekannan myynti ulkopuoliselle taholle, kuten rakennusliikkeelle tai sijoittajalle. Tähän voidaan kuitenkin ryhtyä ainoastaan kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Koko osakekannan myyntiprosessi on periaatteessa melko suoraviivainen, mutta siihen liittyy runsaasti huomioitavia yksityiskohtia. Kaikki alkaa, kun hallitus ryhtyy kartoittamaan vaihtoehtoa muiden ratkaisujen, kuten laajojen peruskorjausten tai esimerkiksi rakennusoikeuden osittaisen myynnin, rinnalla. Jos purkava uusrakentaminen vaikuttaa hallituksesta varteenotettavalta mahdollisuudelta, Kanerva kehottaa olemaan yhtey-

”On tärkeää käydä jo varhaisessa vaiheessa alustavat neuvottelut siitä, onko taloyhtiön tontille mahdollista saada lisää rakennusoikeutta.”

dessä kaupungin kaavoituksesta vastaavaan tahoon.

”On tärkeää käydä jo varhaisessa vaiheessa alustavat neuvottelut siitä, onko taloyhtiön tontille mahdollista saada lisää rakennusoikeutta – siihenhän koko prosessi lopulta perustuu”, Kanerva muistuttaa.

ALKUTUNNUSTELU ANTAA SUUNTAA TULEVASTA REIM Tampere Oy:n isännöitsijä **Minna Kelolalla** on parhaillaan meneillään kolme purkavan uusrakentamisen projektia Tampereen seudulla. Niiden kautta Kanervan ammattitaito projektiin liittyvässä juridiikassa on tullut tutuksi.

Kelola muistuttaa, että purkava uusrakentaminen voi ymmärrettävästi herättää osakkaissa monenlaisia tunteita.

▶▶▶

”Sijoittajaosakkaat ajattelevat päätöstä puhtaasti eurojen kautta, kun taas osa ihmisistä on saattanut asua talossa sen valmistumisesta alkaen. Paikkaan voi liittyä muistoja, jolloin luopuminen voi olla vaikeaa”, Kelola pohtii. Hän sanoo, että selvittelyvaiheessa osakkaiden ajatuksia voidaan kartoittaa osakaskyselyillä tai järjestämällä keskustelutilaisuuksia, joissa vaihtoehtoa avataan mahdollisimman monipuolisesti.

HINTA PERUSTUU RAKENNUSOIKEUDEN ARVOON

Jos alkuvaiheen keskustelujen ja kartoitusten perusteella vaikuttaa siltä, että selkeästi suurin osa osakkaista on valmis tukemaan hanketta, asiassa voidaan edetä rakennusyhtiöiden kilpailutukseen.

”Kiinteistöjuristin mukanaolo kilpailutuksessa on suositeltavaa. Siten tarjouspyyntöjen ja myöhemmin laadittavien sopimusten tärkeimmät kaupalliset ehdot saadaan heti esitettyä oikein ja taloyhtiön kannalta niin juridisesti kuin taloudellisesti järkevästi”, Kanerva sanoo.

Kilpailutuksen kautta päästään konkreettisiin lukuihin – mitä osakkaat saavat myynnistä. Vaikka kaupan kohteena ovat taloyhtiön osakkeet, hinnoittelu perustuu käytännössä rakennusoikeuden arvoon, joka määritellään kaavoitettavan kerrosalan perusteella.

”Toisin sanoen rakennusyhtiö ei maksa osakeista niiden arvon mukaan, vaan hinta määräytyy sen mukaan, kuinka monta neliometriä uutta kerrosalaa tontille voidaan rakentaa kaavan perusteella”, Kanerva tarkentaa.

Kanerva muistuttaa, että rakennusyhtiöille kannattaa antaa riittävästi aikaa tarjouksen laatimiseen, mutta pitää prosessi silti tehokkaana. Lopuksi muutama yhtiö valitaan jatkoneuvotteluihin, joissa tarjouksia tarkennetaan ennen päätöstä.

OSAKASTILAISSUUS HELPOTTAA LOPULLISTA PÄÄTÖSTÄ

Vaikka taloudelliset luvut vaikuttaisivatkin kannattavilta, saattaa muutamia osakkaita vielä tässä vaiheessa askaruttaa tietyt seikat. Olennaista on luoda avoin keskusteluyhteys, huomioida osakkaiden huolenaiheet ja vastata heidän kysymyksiinsä. Kelolan näkemyksen mukaan hallituksen tehtävä on huolehtia siitä, että kaikki voivat tuntea olonsa varmaksi tehdessään päätöstä.

”Hanketta saattaa vastustaa esimerkiksi ikääntynyt asukas, jonka on vaikea ymmärtää koko asiaa. Usein näissä tilanteissa keskustelu lähisukulaisten kanssa auttaa päätöksen tekemisessä”, Kelola pohtii.

Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:llä on tapana järjestää kilpailutuksen jälkeen osakastilaisuus, jossa esitellään valittu rakennusliike ja mahdollisesti myös esisopimuksen luonnos. Tilaisuuden tarkoituksena on käydä läpi hankkeen keskeiset asiat ja käydä keskustelua osakkaiden kanssa. Toisinaan juristikin joutuu puhu-

”*Olennaista on luoda avoin keskusteluyhteys, huomioida osakkaiden huolenaiheet ja vastata heidän kysymyksiinsä.*”

maan hankkeen puolesta ja vakuuttamaan osakkaita siitä, että myynti on heille kannattava ratkaisu.

ETUOSTO-OIKEUS SISÄLLYTETÄÄN ESISOPIMUKSEEN

Koko osakekannan myynti kaavaehtoisella esisopimuksella rakennusliikkeelle allekirjoitetaan vasta siinä vaiheessa, kun kaikki osakkaat suostuvat myymään vapaaehtoisesti osakkeensa.

Kanerva kertoo, että isommissa asunto-osakeyhtiöissä he laativat tyypillisesti esisopimuksen lisäksi osakassopimuksen sen varmistamiseksi, että kaikki todella suostuvat myyntiin.

”Yhdenkin osakkaan lipeäminen päätöksestä romuttaisi koko kaupan. Siksi esisopimuksen lisäksi myös osakassopimukseen sisällytetään sopimussakko. Se on ikään kuin tuplatehoste sille, että projekti etenee sovitusti.”

Onko osakkailla sitten etuosto-oikeus uudistaloon rakennettaviin asuntoihin osakkeiden myynnin jälkeen?

”Lähes poikkeuksetta esisopimukseen neuvotellaan etuosto-oikeus nykyisille osakkaille eli myyjille. Tämä auttaa monia osakkaita päätöksenteossa, sillä heille tarjotaan mahdollisuus ostaa uusi asunto pienellä alennuksella. Näin he voivat jäädä asumaan alueelle, jossa he ovat kenties asuneet jo vuosikymmeniä”, Kanerva vastaa.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS KUULUU LOPPUVAIHEEN VIILAUKSIIN

Kun esisopimus on allekirjoitettu, vastuu projektin etenemisestä siirtyy käytännössä kokonaan rakennusliikkeelle, joka alkaa viemään kaavoitusta eteenpäin yhteistyössä taloyhtiön ja kaupungin kanssa.

”Tämä on suhteellisen tuskallinen vaihe, koska se on sitä odottamista. Kaavoitusprosessi voi kestää niinkin pitkään, että esisopimuksen aika ehtii umpeutua. On mahdollista, että sille joudutaan neuvottelemaan jatkoa”, Kelola kertoo.

Ennen kuin kaavamuuotos etenee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, kaupunki solmii maankäytösopimuksen maanomistajan kanssa. Sopimuksessa määritellään kaavamuuoksen ehdot, kuten maanomistajalle tulevat velvoitteet ja mahdolliset kustannukset, jotka voivat liittyä esimerkiksi infrastruktuurin kehittämiseen.

”Maankäyttösopimusneuvotteluissa on tärkeää käyttää juristin apua, jotta ehdot saadaan taloyhtiölle mahdollisimman edullisiksi”, Kanerva toteaa.

Monesti useita vuosia kestävä matka tulee päätökseensä, kun kaupunki lopulta vahvistaa kaavan. Pian sen jälkeen osakkaat saavat rahansa, ja he voivat alkaa suunnitella muuttoa toisaalle.

KIINTEISTÖJURISTI ON PARHAIMMILLAAN MYÖS IHMISTUNTIJA

Minna Kelola on tyytyväinen voidessaan luottaa kiinteistöjuristin apuun purkavan uusrakentamisen avainkohdissa.

”Kanerva ohjaa projekteja määrätietoisesti ja järjestelmällisesti – ilman, että jäädään vellomaan turhiin yksityiskohtiin. Näin isoissa hankkeissa on helpottavaa

tietää, että asiat etenevät varmasti oikeaan suuntaan ja sopimukset ovat täsmällisiä ja virheettömiä”, Kelola sanoo.

Hän korostaa, että kyse on ihmisten kodeista ja tehtävät päätökset ovat isoja – suorastaan elämää mullistavia. Siitäkin syystä ulkopuoliselta asiantuntijalta vaaditaan erityisiä ominaisuuksia.

”Rasmus huomioi taitavasti eri osapuolten näkökannat ja osakastilaisuuksissa hän avaa asiaa ymmärrettävästi. Hän on lisäksi kohtelias ja kärsivällinen.” ●

Ota yhteyttä

RASMUS KANERVA

Asianajaja

rasmus.kanerva@kak-laki.fi

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



Aktuellt inom fastighets- juridik







Två sätt att finansiera renoveringar

Finansiering av bostadsaktiebolagets renoveringar kan ske genom tilläggsbygge eller genom att sälja utrymmen i bolagets besittning

TILLÄGGSBYGGE KAN BALANSERA BOSTADSBOLAGETS EKONOMI

Tilläggsbygge är en för bostadsaktiebolag värdefull möjlighet att förbereda sig för finansiering av framtida renoveringsprojekt. Därtill kan bostadsaktiebolaget sälja utrymmen som bolaget har i sin besittning, såsom bilplatser eller förvaringsutrymmen.

Tilläggsbygge innebär konkret att mera bostads- eller affärlägenheter byggs i bostadsbolaget. Detta kan ske genom att till exempel höja byggnaden, utvidga den eller bygga lägenheter i det gamla vindsutrymmet. För närvarande är tilläggsbyggandet främst koncentrerat till tillväxtcentrum, eftersom verksamhetens ekonomiska lönsamhet är beroende av värdet på byggnadsrätten.

Också bl.a. bilplatser kan överlåtas så att bolaget ger ut nya aktier vilka berättigar att besitta bilplatserna. På detta sätt kan bolaget få mera pengar samt mera aktieägare som finansierar bolagets kostnader. Äldre bostadsbolag kan även ha stora tomter och genom att sälja eller hyra ut dem kan man få mer kapital. Då skapas dock inga nya aktier.

TILLÄGGSBYGGE KAN SKAPA LIVLIG DISKUSSION

Fördelarna med tilläggsbygge är främst ekonomiska: bostadsbolaget får pengar genom en riktad aktieemission, då nya aktier överläts gentemot teckningspriset i samband med tilläggsbyggandet. Oftast säljer bolaget byggnadsrätten åt en aktieägare eller en utomstående

part, såsom ett byggföretag, som förverkligar själva byggnadsarbetet. I princip kan bostadsaktiebolaget själv också fungera som byggherre i projekten och sälja de färdiga bostäderna, men oftast är det mera ändamålsenligt, med tanke på riskerna och kostnaderna, att istället överlåta byggnadsrätten.

Då nya aktier ges genom aktieemission, ökar antalet skyldiga som i framtiden betalar bolagsvederlag. Med tilläggsbygge fördelas bostadsbolagets kostnader på ett större antal kvadratmeter eller aktier än tidigare. Samma gäller då bilplatser överläts som nya aktier.

Tilläggsbyggnadsprojekt medför vissa potentiella fallgropar som är bra att vara medveten om och identifiera i förväg. Ett tilläggsbyggnadsprojekt kan för det första väcka motstånd hos vissa aktieägare. En del kan till exempel ogilla tanken på att den nuvarande översta lägenheten inte längre skulle ligga högst upp. Andra kan störas av byggarbetet eller förändringar i byggnadens fasad. En stark utgångspunkt är dock att enskilda aktieägare inte kan stoppa ett tilläggsbyggnadsprojekt, ifall majoriteten av aktieägarna ställer sig positivt till projektet. I sista hand avgörs frågan av en domstol, men att vänta på en lösning kostar både tid och pengar. Interna meningsskiljaktigheter gällande tilläggsbygge i bostadsbolaget lönar sig alltid att hantera och lösa på andra sätt. ►►►

KOM IHÅG JÄMLIKHETSPRINCIPEN

En enskild aktieägare kan sällan förhindra tilläggsbygge. Sådana fall gäller främst, om projektet skulle bryta mot jämlikhetsprincipen. Hovrätten har tidigare tagit ställning till ett fall var havsutsikten från en enskild bostad skulle begränsas samt bostadens privathet äventyras av ett planerat tilläggsbygge. Bostadsaktiebolaget ansåg, att detta inte stred mot jämlikhetsprincipen, men hovrätten avgjorde fallet till aktieägarens fördel. I detta fall var det avgörande, att det handlade om en exceptionell fastighet och nackdelarna med tilläggsbygget riktade sig endast mot en bostad. Därmed kan man tänka sig att smärre nackdelar med tilläggsbygge inte kan berättiga en aktieägare att förhindra tilläggsbygge. Detta fall har inte vunnit laga kraft ännu.

SE ÖVER AVTALEN OCH JURIDIKEN

En framgångsrik genomföring av ett tilläggsbyggnadsprojekt kräver flera avtal. Ett teckningsavtal för aktierna och ett avtal om byggandet av de nya utrymmena måste upprättas noggrant. Bostadsaktiebolaget bör genom övervakning av arbetena säkerställa att villkoren för byggandet följs och att det tekniska genomförandet överensstämmer med det avtalade.

Tilläggsbygge kräver oundvikligen också en ändring av bolagsordningen. I bolagsordningen bör man beakta att ett tilläggsbygge kan innebära att det finns lägenheter i bostadsbolaget med olika framtida behov av underhåll av konstruktioner och rör/ledningar. Nya lägenheter kan också ha system som de gamla inte har. Detta bör tas i beaktande i bolagsordningen, genom bestämmelser om underhållsansvar.

När det gäller beslutsfattande om tilläggsbygge bör det noteras att beslut om riktad aktieemission och ändring av bolagsordningen fattas med en kvalificerad majoritet, vilket anges i 6 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Det är viktigt att komma ihåg att även då bostadsaktiebolagets utrymmen (t.ex. bilplatser) överläts som nya aktier, handlar det om riktad aktieemission. Det finns vissa formkrav i bostadsaktiebolagslagen gällande riktad aktieemission som bör beaktas för att beslutsfattandet ska ske lagenligt.

För att se till att avtal upprättas noggrant och att beslutsfattandet går rätt till är det viktigt att konsultera en fastighetsjurist i ett tillräckligt tidigt skede. På så sätt håller man projektet på rätt spår från start till mål. ●

Ta kontakt

SAARA MANTERE

Jurist, juris magister

saara.mantere@kak-laki.fi

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





Fem tips för rivnings- och nybyggnadsprojekt i bostadsaktiebolag

Den 1 mars 2019 lades regler om så kallad rivnings- och nybyggnadsverksamhet till bostadsaktiebolagslagen (senare BABL). Enligt lagändringen avses med ”rivnings- och nybyggnadsverksamhet” ett projekt där en gammal byggnad eller flera byggnader rivs för att ge plats åt en ny, ofta större byggnad eller byggnader, och där de gamla aktieägarna erbjuds nya aktielägenheter som motsvarar de gamla lägenheterna i de nya byggnaderna. Rivnings- och nybyggnadsverksamhet kan också delvis genomföras genom att endast en del av byggnaden rivs och nya aktielägenheter erbjuds till aktieägare vars lägenheter fanns i den rivna delen.

Enligt min mening kan man tala om rivnings- och nybyggnadsverksamhet i alla fall där byggnader på fastigheten som tillhör bostadsaktiebolaget rivs och nya byggnader uppförs oavsett hur projektet genomförs juridiskt. Nedan följer fem tips för hur ett bostadsaktiebolag kan genomföra ett rivnings- och nybyggnadsprojekt.

Tips 1 & 2: Beslut med 4/5 kvalificerad majoritet

Enligt BABL kapitel 6 § 39 kan rivnings- och nybyggnadsverksamhet genomföras med en majoritet på fyra femtedelar genom att bolagsstämman beslutar om 1) rivning och återuppbyggnad av byggnaden som förvaltas av bolaget eller 2) överlåtelse av fastigheten, byggnaden eller dess nyttjanderätt för rivning och återuppbyggnad. I det första alternativet genomförs projektet inom det befintliga bostadsaktiebolaget genom att en riktad aktieemission görs till en byggfirma eller investerare som ansvarar för projektet. I det andra alternativet överlåter bolaget fastigheten, byggnaden eller dess nyttjanderätt till en extern part som genomför projektet.

På grund av den kommersiella risken måste bostadsaktiebolaget i båda fallen överlåta projektet till en extern part, även om beslutet fattas på bolagsstämman och i synnerhet i det första alternativet är det ett bolagsinternt projekt. Teoretiskt kan projektet genomföras utan en extern part, om bolaget endast skulle riva

och bygga om den gamla byggnaden utan att tillföra ytterligare byggnadsrätt. I praktiken är det dock inte ekonomiskt hållbart att genomföra ett rivnings- och nybyggnadsprojekt utan ytterligare byggnadsrätt som kan säljas externt.

I båda genomförandesätten måste bostadsaktiebolagets gamla aktieägare erbjudas lägenheter i den nya byggnaden. Beslutet på bolagsstämman kräver att de gamla aktieägarna får nya lägenheter i den nya byggnaden som minst motsvarar deras gamla lägenheter både vad gäller äganderätt och marknadsvärde. Dessutom måste förhållandet mellan de gamla lägenheternas marknadsvärde bevaras i de nya lägenheterna.

I praktiken har dessa krav lett till att projekt enligt lagen är extremt svåra att genomföra. Den nya lägenheten är i regel mer värdefull än den gamla, och äganderätten (som storlek, antal rum osv.) är annorlunda, ofta mindre. I sådana fall krävs omedelbart samtycke från aktieägarna, och bolagsstämmans fyra femtedels majoritet räcker därför inte.

Tips 3: Likvidation och försäljning av tillgångar

Det tredje sättet att genomföra ett rivnings- och nybyggnadsprojekt är att bolaget försätts i likvidation och dess tillgångar säljs. Enligt BABL 6:38 kan bolagsstämman besluta om likvidation och överlåtelse av fastigheten, byggnaden eller dess nyttjanderätt med en majoritet på fyra femtedelar av de röster och aktier som representeras på stämman, om underhållet som bolaget ansvarar för skulle orsaka betydande skada på aktiernas värde och lägenheternas användbarhet. Bolagets nettotillgångar fördelas då till aktieägarna i proportion till marknadsvärdet på deras lägenheter och aktieposter. Ekonomiskt sett, med hänsyn till lägenheternas användbarhet, kan en fastighet eller byggnad som bedöms som omöjlig att reparera överlåtas till exempelvis en byggfirma, som sedan river byggnaden. Förutsättningen är i praktiken att byggnaden bedöms som omöjlig att reparera.

Tips 4: Inlösen av minoritetsaktier

Det fjärde sättet för ett bostadsaktiebolag att genomföra ett projekt är att lösa in minoritetsaktier. Enligt BABL 6:43 uppstår rätten och skyldigheten att lösa in minoritetsaktier till marknadspris när någon äger över nio tiondelar av aktierna, och underhållet som bolaget ansvarar för skulle orsaka betydande skada på aktiernas värde och lägenheternas användbarhet.

Denna bestämmelse är alltså inte allmänt tillämplig, utan endast i fall där underhållet skulle orsaka betydande skada, likt i 6:38. Dessutom måste en enda part äga över nio tiondelar av aktierna och rösterna, som exempelvis den investerare som genomför projektet.

”*Det överlägset vanligaste sättet att genomföra ett projekt är försäljningen av hela aktieinnehavet till en extern part, såsom en byggfirma eller investerare.*”



Tips 5: Försäljning av hela aktieinnehavet

Det överlägset vanligaste och mest genomförbara sättet att genomföra ett projekt är försäljningen av hela aktieinnehavet till en extern part, såsom en byggfirma eller investerare. Försäljningen av hela aktieinnehavet kan endast ske frivilligt och med alla aktieägares samtycke (bortsett från de ovan nämnda undantagen). I den metod där hela aktieinnehavet överläts till en byggfirma kan det inte krävas att nya aktielägenheter erbjuds till de gamla aktieägarna, utan möjligheten att få lägenheter i den nya byggnaden baseras på frivilliga avtal.

Oavsett vilken metod som väljs för att genomföra ett rivnings- och nybyggnadsprojekt krävs 1) att bostadsaktiebolagets fastighet har ett bra läge, 2) att det finns tillräckligt med tillkommande byggnadsrätt, och 3) att man har en engagerad och pålitlig kommersiell aktör.

Om ni överväger möjligheten till ett rivnings- och nybyggnadsprojekt i ert bostadsaktiebolag rekommenderar jag att ni tar kontakt redan i ett tidigt skede.

Ta kontakt

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

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

Vuoden nuori taiteilija 2024

Ilon tuoja

Kuvataiteilija Armi Teva tarkkailee ympäristöään ja toteuttaa rohkeasti ideoitaan inhimillisellä ja intuitiivisella otteella. Hänellä on taito välittää taiteen kautta iloa ja elämänmyönteisyyttä.

Asianajotoimistomme vuoden nuoreksi taiteilijaksi 2024 on valittu kuvataiteilija **Armi Teva**.

Teva työskentelee keramiikka- ja lasitaiteen sekä kuvituksen ja visuaalisen tarinankerronnan parissa. Hän on urallaan tullut tunnetuksi muun muassa veikeistä kasvoaiheisista reliefeistään.

”Materiaalista tai tekniikasta riippumatta töitäni yhdistää sama henki: rytmikäs ja rohkea värien ja viivojen käyttö sekä intohimo piirtämiseen”, Teva kuvailee.

Tevan polku taiteilijaksi on ollut hämmästyttävän luonteva ja intuitiivinen.

”Taide on aina ollut osa elämääni – se ei ole koskaan tuntunut valinnalta, vaan asiat ovat vain edenneet omalla painollaan. Jo lapsena muistan viettäneeni tunteita päiväkodin piirustushuoneessa. Isäni kuulemma joutui tuomaan päiväkotiin lisää paperia, koska kulutin sitä niin paljon”, Teva hymyilee.



VUODEN NUORI TAITEILIJÄ

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

Tutustu Armi Tevan teoksiin:
www.armiteva.com



Palo taiteen tekemiseen johdatti tamperelaisen Tevan taidelukion jälkeen Taideteolliseen korkeakouluun (TaiK), nykyiseen Aalto-yliopistoon, jossa hän opiskeli keramiikkaa ja visuaalista suunnittelua.

RATKAISEVAT HETKET

Opintojen aikana Armin työhuoneella syntyi käyttöesineitä ja posliinikoruja. Melko monotonisen työn ohessa hän alkoi huvikseen työstää veikeitä kämmenen kokoisia keramiikkanaamoja, joita hän päätti tuoda koulunsa joulumyyjäisiin. Kuinka ollakaan, niistä tuli suorastaan hitti, jotka vietiin käsistä aina uuden erän valmistuessa.

Kesällä 2019 Helsingissä järjestettiin kaksi näyttelyä, joita Teva oli itse valvomassa.

”Oli hienoa huomata, että ihmiset olivat oikeasti kiinnostuneita töistäni. Näyttelyiden onnistuminen olivat käännekohta urallani. Sain runsaasti itsevarmuutta jatkaa taiteen tekemistä.”

INSPIRAATIO SYNTYY ARJESSA

Tevan muotokieli on koristeellista, runsasta ja usein esittävää sekä sarjallista. Hänen taiteellinen prosessinsa avaa ovia uusille ideoille usein sattuman kautta.

”Inspiraatio kumpuaa arjen yksityiskohdista: varjojen leikistä, arkkitehtuurin muodoista tai jopa sääkar-toista. Myös urbaani ympäristö ja sen värit, ihmisten pukeutuminen ja alakulttuurit tarjoavat minulle loputtomia virikkeitä. Keramiikassa lasitteet ovat usein arvaamattomia – niiden värimuutokset voivat täysin muuttaa teoksen tunnelman, ja se on mielestäni yksi tämän työn kiehtovimmista puolista”, Teva kuvailee.

VAIN MAAILMA RAJANA

Armi Teva valmistui Aalto-yliopistosta taiteen maisteriksi vuonna 2019. Viime aikoina hän on työskennellyt etenkin veistosten, kuvitusten ja julkisen taiteen parissa.

Vuonna 2023 Teva suunnitteli Arabian 150-vuotisjuhlavuoden kunniaksi Puutarhurit-kuosin, joka koristaa sekä astioita että kukkaruukkuja. Hänen keramiikkateoksiaan esiteltiin näyttelyssä Iittala & Arabia Design Centerissä. Lisäksi Teva on pitänyt näyttelyitä Tukholmassa, Soulissa ja Tokiossa.

Teva näkee taiteensa jatkuvana matkana, joka kenties vie tulevaisuudessa yhä vahvemmin kansainväliselle kentälle.

”Toivon, että saan tehdä tätä työtä mahdollisimman kauan. Vuoden nuori taiteilija -tunnustus on merkittävä kannustin urallani. Koen suurena kunniana kuulua aiemmin palkittujen lahjakkaiden taiteilijoiden joukkoon.” ●

Aina löytyy ratkaisu

Käänny puoleemme

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

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

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

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

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

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

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

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



SEURAA, MITÄ KIINTEISTÖJURIDIKASSA TAPAHTUU

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

Löydät meidät osoitteesta: www.kak-laki.fi

Olemme aktiivisia myös somessa.

Osallistu keskusteluun kanssamme!

f @KAKLAKI

@AAtoimistoKAK

in Kuhanen | Asikainen | Kanerva

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

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

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

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

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

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

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

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

ARI KANERVA
Asianajaja
ari.kanerva@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.

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

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

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

www.kak-laki.fi