

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutusohjelma

Mira Kinnunen

ASUNNON OMISTAJAN VELVOLLISUUDET TALOYHTIÖSSÄ

Opinnäytetyö  
Elokuu 2015

Tekijä

Kinnunen Mira

Nimeke

Asunnon omistajan velvollisuudet taloyhtiössä

Tiivistelmä

Tässä opinnäytetyössä perehdytään asunto-osakeyhtiötä koskevaan sääntelyyn, asunto-osakeyhtiölakiin. Työn tavoitteena oli selvittää asunnon omistajalle taloyhtiössä kuuluvat velvollisuudet ja kyseisten velvollisuuksien laiminlyönnistä koituvat seuraamukset.

Asunto-osakeyhtiölaki uudistui vuonna 2010 ja sen myötä lakiin tuli joitakin merkittäviä muutoksia ja uudistuksia. Opinnäytetyön tutkimusmenetelmänä käytettiin lainopillista kirjoituspöytä tutkimusta, jossa lainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä ja oikeuskirjallisuutta hyödyntämällä saadaan vastaus tutkimuskysymykseen.

Asunnon omistajalla on asunto-osakeyhtiössä lain määräämät oikeudet ja velvollisuudet. Osakkeenomistajan velvollisuuksista keskeisin on yhtiövastikkeen maksaminen. Rikkomusten ja laiminlyöntien varalle asunto-osakeyhtiöllä on käytössään pakkokeinoja, joista vakavin on huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.

Kieli

suomi

Sivuja

47

Asiasanat

asunto-osakeyhtiö, osakehuoneisto, osakkeenomistaja, yhtiövastike



**THESIS**  
**August 2015**  
**Degree Programme in Business Economics**

Karjalankatu 3  
FI 80200 JOENSUU  
FINLAND  
Tel. 358-13-260 6800

Author  
Kinnunen Mira

Title  
Responsibilities of the Shareholder in a Limited Liability Housing Company

#### Abstract

This thesis focuses on the regulation of housing companies as per the Limited Liability Housing Companies Act. The purpose of this study is to answer the following research questions: what responsibilities a shareholder has in a limited liability housing company and what are the consequences of the neglect responsibilities.

The Limited Liability Housing Companies Act was renewed in 2010. As a consequence, some relevant changes and reforms were included in the act. The thesis was carried out by using juridical desk research approach. The main sources were Finnish law, legal praxis and legal theory.

The shareholder has statutory obligations and rights in a limited liability housing company. The study proved that shareholder's most fundamental obligation is to pay the management and maintenance charge for common expenses in accordance with the criteria in the Articles of Association. For the offences and negligence the limited liability housing company has some coercive measures. The most serious one is taking possession of the apartment.

Language  
Finnish

Pages  
47

#### Keywords

limited liability housing company, owner apartment, shareholder, charge for common expenses

## Sisältö

1	Johdanto.....	5
2	Asunto ja asunnon hankinta.....	7
2.1	Asunto-osakeyhtiö ja osakehuoneisto –käsitteinä.....	7
2.2	Asunnon hankinta.....	9
3	Osakkeenomistajan keskeisimmät velvollisuudet.....	10
3.1	Yhtiövastikkeen maksaminen .....	10
3.1.1	Maksuvelvollisuus.....	12
3.1.2	Maksuperuste .....	15
3.2	Kunnossapitovastuu .....	16
3.2.1	Kunnossapitotyöstä ilmoittaminen.....	20
3.3	Muutostyöstä ilmoittaminen .....	22
3.4	Järjestyssääntöjen noudattaminen.....	24
3.5	Huoneiston hoitaminen .....	26
4	Seuraukset velvollisuuksien laiminlyönnistä.....	27
4.1	Varoituksen antaminen .....	27
4.2	Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan.....	29
4.3	Kunnossapitotyön teettäminen osakkeenomistajan kustannuksella ..	36
4.4	Vahingonkorvausvastuu.....	37
5	Pohdinta .....	39
	Lähteet .....	46

## 1 Johdanto

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on tiettävästi ainakin Euroopassa ainutlaatuisen omistusasumisen muoto (HE 24/2009 vp, 12). Patentti- ja rekisterihallituksen mukaan kaupparekisteriin oli kesäkuussa 2015 merkittynä asunto-osakeyhtiöitä 86 406 kappaletta. Asunto-osakeyhtiöiden määrä on kasvanut vuosi vuodelta. Asunto-osakeyhtiöiden hyvinvoinnin merkitys korostuu, sillä niissä asuu lähes puolet kansasta ja ne muodostavat suuren osan kansallisvarallisuudesta. (Oikeusministeriö 2010, 6). Suomessa on lähes kolme miljoonaa asuntoa, joista vain reilu neljännes on asunto-osakeyhtiömuotoisia, vaikka ensimmäiset taloyhtiöt perustettiin jo reilut sata vuotta sitten (Omataloyhtiö 2011, 8).

Henkilön ostaessa asunnon asunto-osakeyhtiöstä ja tullessaan osakkeenomistajaksi, tulee hänelle kaupan mukana oikeuksia ja velvollisuuksia. Oikeuksia ovat esimerkiksi huoneiston hallintaoikeus ja osallistuminen yhtiökokoukseen. Osakkeenomistajalla on oikeus käyttää oikeuksiaan, kun hänet on merkitty omistajana osakeluetteloon. Velvollisuuksista keskeisin on yhtiövastikkeen maksaminen. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2011, 49.) Työn aihe on rajattu koskemaan asunnon omistajalle taloyhtiössä kuuluviin keskeisimpiin velvollisuuksiin. Lisäksi perehdytään kyseisten velvollisuuksien laiminlyönnistä koituviin seurauksiin.

Asunnon omistajan velvollisuuksiin liittyvää sääntelyä on avattu asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009, myöhemmin AOYL). Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Lain kokonaisuudistus toi mukanaan paljon periaatteellisia uudistuksia. Lisäksi asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jolla määrätään tarkemmin kyseisen yhtiön toiminnasta. Asunto-osakeyhtiölaki on merkittävin omistusasumista sääntelevä laki, sillä asunto-osakeyhtiöissä asuu noin 2,5 miljoonaa suomalaista (Tilastokeskus 2015). Asunto-osakeyhtiössä huoneiston hallinta perustuu osakkeiden omistukseen. Osakkeet tuottavat omistajalleen hallintaoikeuden huoneistoon. Osakkeenomistaja ei siis

omista huoneistoa, mutta hänelle kuuluu lain ja yhtiöjärjestyksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet. (Taloyhtio.net 2014.) Toimiva yhteistyö osapuolten välillä on avain viihtyisään taloyhtiöön, jossa kaikkien on mukava olla ja asua.

Tässä opinnäytetyössä luodaan lainopillinen katsaus asunnon omistajan velvollisuuksiin taloyhtiössä sekä kyseisten velvollisuuksien laiminlyönnistä koituviin seurauksiin. Työn tarkoitus ja tavoitteet voidaan esittää seuraavasti tutkimuskysymysten muotoon: millaisia velvollisuuksia asunto-osakkeen omistajalla on taloyhtiössä ja mitä velvollisuuksien laiminlyönnistä seuraa.

Valitsin opinnäytetyöni aiheeksi asunnon omistajan velvollisuudet taloyhtiössä, koska aiheena se on mielestäni kiinnostava ja ajankohtainen. Jokaisella meistä on luultavasti oman ensikodin osto edessä jossakin vaiheessa elämää. Asunto-osakeyhtiömuotoinen asunto voisi olla oiva vaihtoehto nuoren ensiasunnoksi, sillä taloyhtiön yhteisöllisyys voi tarjota turvallisuuden tunnetta. Jokaisen asukkaahan tulisi kuitenkin tiedostaa omat oikeudet ja velvollisuudet, jotta asuminen sujuisi ongelmitta ja taloyhtiömuotoinen asuminen olisi miellyttävää.

Opinnäytetyössäni tutkimusmenetelmänä käytän lainopillista kirjoituspöytätyökimusta. Lainopillisen tutkimuksen tarkoituksena on vastata tutkimuskysymyksiin hyödyntämällä voimassa olevia oikeuslähteitä etusija- ja käyttöjärjestys sääntöjen mukaisesti. Oikeuslähteet ovat oikeusjärjestyksemme perusta ja kertovat oikeuden sisällöstä. Oikeuslähteet jaetaan kolmeen ryhmään; vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin sekä sallittuihin lähteisiin. Vahvasti velvoittavia lähteitä ovat lait, asetukset, viranomaisten antamat ohjeet ja määräykset, maanpata sekä Suomessa voimaan saatetut kansainväliset sopimukset. Heikosti velvoittavia lähteitä ovat tuomioistuinten ratkaisut ja lainsäätäjän tarkoitus. Sallittuja lähteitä puolestaan ovat oikeustiede, lainopillinen kirjallisuus sekä arvot ja argumentit. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20, 32.)

## 2 Asunto ja asunnon hankinta

### 2.1 Asunto-osakeyhtiö ja osakehuoneisto –käsitteinä

#### Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan yhtiöön, joka on rekisteröity asunto-osakeyhtiönä Patentti- ja rekisterihallituksen ja maistraatin ylläpitämään kaupparekisteriin (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2011, 49). Asunto-osakeyhtiölain 1:2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa, jonka huoneistoista yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Jotta yhtiö on mahdollista rekisteröidä asunto-osakeyhtiöksi ja siihen voitaisiin soveltaa asunto-osakeyhtiölakia, tulee sen täyttää edellä mainitut tunnusmerkit.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa (AOYL 1:2 §). Hallintaoikeus on osakkaan merkittävin oikeus asunto-osakeyhtiössä. Hallintaoikeuden perusajatuksena on se, että osakkaalla on omistusoikeutta mahdollisimman pitkälle muistuttava oikeus huoneistonsa hallintaan. Osakashallinnasta johtuen asunto-osakeyhtiöksi ei voida rekisteröidä yhtiötä, jossa huoneistojen luovutus osakkaille perustuu esimerkiksi pelkkiin vuokrasopimuksiin (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 55–56).

Grassin, Heinon, Kaivannon ja Kulomäen mukaan (2009, 27) asunto-osakeyhtiö on palveluyritys, jonka tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan tarjota vastiketta vastaan palveluita osakkeenomistajille. Asunto-osakeyhtiön pääasiallisina tarkoituksina on siis tarjota osakkeenomistajille mahdollisuus viihtyisään asumiseen ja asunto-omistuksen arvon kehittäminen. Taloyhtiö on puhekielessä vahvistunut nimitys asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön omistuksessa olevat asuinrakennukset ovat pääasiassa kerros-, rivi- tai erillistaloja. Asunto-osakeyhtiöt rahoittavat toimintansa osakkeenomistajilta saatavilla yhtiövastikkeilla. Asunto-osakeyhtiöt ovat kirjanpitovelvollisia ja laativat tilinpäätöksen tili-

kauden päätteeksi. Juoksevasta hallinnosta vastaa taloyhtiön hallitus ja päivittäisistä asioista puolestaan vastaa hallituksen valitsema isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous. Tärkeimmät päätökset tehdään osakkeenomistajien muodostamassa yhtiökokouksessa. (Kuhanen 2010, 11.)

### **Osakehuoneisto**

Osakehuoneistolla puolestaan tarkoitetaan huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksessa, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeenomistukseen (AOYL 1:3 §). Huoneiston käyttötarkoituksena voi olla myös muu kuin asuinhuoneisto kuten toimistotila. Käsitteellä osakehuoneisto tarkoitetaan varsinaisen asuin- tai liikehuoneiston lisäksi esimerkiksi myös autopaikkaa ja säilytystiloja. (HE 24/2009 vp, 49.) Osakehuoneiston osaksi katsotaan kuuluvan parveke, jolle on kulkuyhteys huoneistosta käsin.

Huoneiston määrittely perustuu ensisijaisesti yhtiöjärjestykseen ja rakennuspiirustuksiin. Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010) määrittää nimensä mukaisesti huoneistojen pinta-alojen mittaustavan. Asetuksen 1 §:n mukaan rakennusalalla yleisesti hyväksyttynä huoneiston pinta-alan mittaustapana pidetään standardin SFS 5139 mukaista huoneistoalan laskemismenetelmää.

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa parveke on siis liitetty osakehuoneiston määritelmään, mikä selventääkin osakkaan ja asunto-osakeyhtiön välisiä vastuita. Parvekkeellisen huoneiston haltijalla on oikeus itse käyttää ja kalustaa parvekettään haluamallaan tavalla. Osakas on kuitenkin velvollinen pitämään kunnossa parvekkeen sisäpinnat. Ulkopintojen kunnossapitovastuu on määrätty sen sijaan yhtiölle. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2015, 37.) Parvekkeen ollessa osakashallinnassa, ei yhtiö voi yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä poistaa parvekettä käytöstä esimerkiksi yhtiön kunnossapitovastuulle ilmenneen vian johdosta (HE 24/2009, 49).

Mikäli piha-aluekin olisi laissa määritelty huoneistoon kuuluvaksi, säästyttäisiin esimerkiksi rivitaloyhtiöissä monilta erimielisyyksiltä (Kasso 2014, 28). Hallituk-

sen esityksessä (HE 24/2009 vp, 50) ehdotettiin hallinto-olettaman soveltamista huoneistosta päästävään aidattuun piha-alueeseen, mutta esimerkiksi aluejärjestelyiden pysyvyys ja yhtiön perusteltu muutostarve estivät kirjauksen lakiuudistukseen. Osakkaan pysyvään hallintaan tarkoitettua piha-alueesta on siten määrättävä edelleen yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan, että tällainen alue rinnastetaan osakkaan hallinnassa olevaan huoneistoon tai parvekkeeseen (Kuhanen ym. 2015, 30).

## 2.2 Asunnon hankinta

Usealle suomalaiselle omistusasunto on elämän suurin ja usein ainoa sijoitus. Asunnon hankintaa varten otetaan asuntolainaa, joka on pitkäaikainen sitoumus ja sitä tulee harkita perusteellisesti. Sijainti on oleellinen tekijä asunto-osakkeen ostopäätöksessä. Lisäksi kysyntä ja tarjonta puolestaan vaikuttavat merkittävästi asunnon hintaan. Paikkakunnasta riippuen asuntojen arvot vaihtelevat – asunnot maksavat tänä päivänä satojatuhansia euroja. (Viiala 2011, 5.)

Asunto-osakkeen kauppaa sääntelee asuntokauppalaki (843/1994, myöhemmin AsKL). Kyseistä lakia sovelletaan sekä uuden että käytetyn asunto-osakkeen kauppaan, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamiseen rakentamisvaiheessa sekä muihin myyntiin liittyviin oikeussuhteisiin (AsKL 1:1 §.) Asunto-osakkeen kaupalla tarkoitetaan omaisuuden luovutusta, jossa vastineeksi saadusta omaisuudesta annetaan rahaa. Asunto-osakkeenkauppa on samalla arvopaperin ja irtaimen omaisuuden kauppa, jossa ei ole varsinaisia muotovaatimuksia toisin kuin esimerkiksi kiinteistön kaupassa on. (Kasso 2014, 198.)

Asunto-osakkeen kaupassa on yleisimmin kolme osapuolta, jotka ovat myyjä, ostaja sekä kiinteistönvälittäjä. Myyjällä on tiedonantovelvollisuus ennen kaupantekoa kertoa ostajalle kaikki tiedossaan olevat asiat, jotka voivat mahdollisesti vaikuttaa asunnon arvoon ja lopulliseen ostopäätökseen. Ostajan on puolestaan tutustuttava huolella huoneiston kuntoon ja teknisiin ominaisuuksiin sekä itse taloyhtiön lisäksi myös sen tiloihin ja yhtiötä koskeviin asiakirjoihin. Myyjän lisäksi kiinteistönvälittäjällä on tässä vaiheessa velvollisuus kertoa ostajalla

kaikki päätöksentekoon vaikuttava merkityksellinen tieto sekä itse osakehuoneistosta että yhtiöstä. Myös ostajalla itsellään on velvollisuus tutustua huoneistoon ja saamiinsa tietoihin ennen kuin tekee ostopäätöksen. Kuntotarkastusten yleistyessä kiinteistöalanjärjestöt ovat perustaneet asuntokaupan kuntotarkastaja -auktorisointijärjestelmän, joten on suositeltavaa käyttää ammattilaista. (Kasso 2014, 217–218.)

Osakehuoneisto on yksi monista asumismuodoista. Asunto-osakkeen kaupassa tulee huomioida, ettei asuntoa saada täysin omaksi vaan osakehuoneiston kaupassa ostetaan osakkeet, jotka oikeuttavat asunnon hallintaan eli siihen saadaan hallintaoikeus. Henkilöstä tulee osakkeen- ja asunnon omistaja, kun hänelle on annettu virallinen painolaitoksessa painettu osakekirja omistamastaan osakeryhmästä. Osakekirja voidaan antaa ainoastaan osakeluetteloon merkitylle osakkeenomistajalle (AOYL 2:6 §).

### **3 Osakkeenomistajan keskeisimmät velvollisuudet**

Asunto-osakkeen omistamisen tuottamia velvollisuuksia ovat esimerkiksi yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus, velvollisuus hoitaa osakehuoneistoaan huolellisesti ja pitää kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat, velvollisuus käyttää huoneistoa käyttötarkoituksen mukaisesti aiheuttamatta häiriötä toisille asukkaille sekä velvollisuus noudattaa muutostöissä hyvää rakennustapaa. (Jauhiainen ym. 2011, 52.)

#### **3.1 Yhtiövastikkeen maksaminen**

Asunto-osakeyhtiölain 3:1 §:n mukaan osakkeenomistajan keskeisimpiä velvollisuuksia taloyhtiössä on maksaa yhtiölle yhtiövastiketta, sillä yhtiön menot kateetaan yhtiövastikkeella. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys sisältää perusteet, joiden mukaisesti vastiketta peritään. Tavallisimmin vastikkeen peruste perustuu joko osakelukumäärään tai huoneiston pinta-alaan. On myös mahdollista, että

edellisten sijaan, vastike määräytyy yhtiöjärjestyksessä määritellyn erillisen vastikekertoimen mukaisesti. (Kasso 2014, 35.) Yhtiövastike on siis osakkaan suoritettavaksi kuuluva osuus yhtiön menoista, se ei ole korvausta huoneiston käyttöoikeudesta eikä ole rinnastettavissa vuokraan (Jauhiainen ym. 2011, 112).

Lain esitöiden mukaan yhtiövastikkeella voidaan kattaa kaikki yhtiön menot, jotka yhtiö on lain, yhtiöjärjestyksen, sopimuksen taikka muun perusteen mukaan velvollinen suorittamaan (HE 24/2009 vp, 33). Asunto-osakeyhtiölain 3:2 §:n mukaan vastikkeella yleisesti katetaan kiinteistön hankinnasta, rakentamisesta, kunnossapidosta ja käytöstä aiheutuvia kustannuksia. Lisäksi kiinteistön perusparannuksesta ja lisärakentamisesta aiheutuvat menot voidaan kattaa vastikkeella. Myös muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista syntyviä menoja voidaan kattaa vastikkeella.

Vastikkeen suuruus määräytyy yhtiön kulujen mukaan, ja se on yhtiökokouksen päätettäväksi annettu asia. Yhtiö ei saa periä enempää kuin vastikkeella katettavien menojen kattamiseen tarvitaan, sillä yhtiön tarkoitus ei ole tuottaa voittoa vaan hallintaoikeuden antaminen osakkaille sekä kiinteistöjen pito. (Jauhiainen ym. 2011, 116.) Vastikkeen määrälle ei ole asetettu ylärajaa, mutta yhtiön hallituksella on velvollisuutena huolehtia, ettei vastike nouse kohtuuttoman suureksi. Yhtiön tulee ottaa lainaa, jollei osakkeenomistaja pysty järjestämään rahoitustaan muuten. Tätä osakas sitten lyhentää vähitellen kohtuullisina summina vastikkeessaan. (Jauhiainen ym. 2011, 119.)

Ratkaisussa KKO 2007:15 osakkeenomistaja vaati taloyhtiötä korjaamaan kylpyhuoneessaan ilmenneen kosteusvaurion. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa ilmoitettiin, mikäli taloyhtiötä vaaditaan osallistumaan kylpyhuoneen korjauskustannuksiin, varataan sama rahamäärä kaikkien huoneistojen korjauksia varten. Summa tulotaisiin sitten perimään osakkeenomistajilta ylimääräisinä yhtiövastikkeina valmistautuakseen yhtiön kaikkien kylpyhuoneiden korjauksiin. Korkein oikeus katsoi, ettei yhtiö ollut yksilöinyt menoja, joita varten ylimääräistä yhtiövastiketta oli päätetty periä ja näin ollen

päätökselle ei ollut asunto-osakeyhtiölain mukaisia edellytyksiä. Näin ollen yhtiökokouksen päätös oli lainvastainen ja pätemätön.

### 3.1.1 Maksuvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain 3:6 §:n mukaan asunnon omistajan yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa, kun osake on rekisteröity ja omistusoikeus on siirtynyt hänelle. Osakkeen rekisteröinti on olettamana maksuvelvollisuuden alkamiselle, eikä esimerkiksi huoneiston luovuttaminen osakkaan hallintaan tai uuden osakkaan merkintä osakeluetteloon. Uudiskohteessa sijaitsevan huoneiston kohdalla maksuvelvollisuuden alkamisajankohta tulee harkita tapauskohtaisesti. Jollei yhtiöjärjestyksessä taikka perustamissopimuksessa ole toisin määrätty, alkaa vastikkeen maksuvelvollisuus osakkeen rekisteröitymisestä. (Kasso 2014, 35.)

Maksuvelvollisuuden kannalta tarkasteltuna ei ole merkitystä käyttääkö osakas huoneistoaan vai ei. Mikäli esimerkiksi huoneiston vahingoittumisesta koituvien korjausten aikana asuntoa ei pystyttäisi käyttämään normaaliin tapaan, ei tästä automaattisesti seuraa osakkaan vapautumista vastikkeen maksuvelvollisuudesta. Vastiketta on maksettava normaalisti myös huoneiston ollessa poissa käytöstä. (Jauhiainen ym. 2011, 112.) On syytä huomioida, että vastikkeenmaksuvelvollisuuteen ei myöskään vaikuta huoneiston luovuttaminen toisen käyttöön vuokralle tai huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan pakkokeinona. Vaikka tällöin yleisimmin vastikkeet saadaan maksetuksi huoneiston vuokratuloista. (Kasso 2014, 36.)

Lain mukaan osakkaalla on tietyin edellytyksin oikeus pienemmän yhtiövastikkeen maksuun, mikäli osakehuoneistoa ei voida käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti (AOYL 3:5 §). Alennetun vastikkeen määrä määräytyy yhtiöltä säästävistä kuluista. Käytännössä alennuksen saaminen on kuitenkin poikkeuksellista, se voisi lähinnä koskea asumiseen perustuvia käyttökuluja, kuten vesimaksua tai joissain tapauksissa jätehuollon kustannuksia. (Jauhiainen ym. 2011, 141.)

Ratkaisussa KKO 2004:84 asunto-osakeyhtiö vaati osakasta maksamaan vesimaksunsa koko vuodelta, vaikka tämä asui vuodesta ajallisesti puolet toisaalla. Yhtiöjärjestyksen mukaan vesimaksu yhtiössä perittiin kussakin huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella eikä siten tosiasiallisen veden kulutuksen perusteella. Korkein oikeus katsoi, että tällainen yhtiöjärjestyksen määräys oli tavanomainen ja tarkoitettu turvaamaan osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta katettaessa asunto-osakeyhtiölle aiheutuvia menoja. Maksuvelvollisuus oli sidottu siihen, asutaanko huoneistossa vai ei eikä ratkaisun kannalta ollut merkitystä käytettiinkö huoneistoa kokoaikaisesti. Maksuvelvollisuutta ei ollut pidettävä kohtuuttomana, sillä osakkeiden tuottaessa yhtäläiset oikeudet myös velvollisuuksien tuli olla yhtäläiset. Osakas veloitettiin maksamaan vesimaksut taloyhtiölle.

Yhtiöjärjestyksen muutokset, joiden johdosta osakkeenomistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan kasvaa, vaativat aina määräänemmistön eli 2/3 suostumuksen yhtiökokouksessa ja pääsääntöisesti itse osakkeenomistajankin suostumuksen. Tyypillisimmin tällaiset muutokset liittyvät vastikkeenmaksuvelvollisuuden muutoksiin kuten vastikeperusteen muuttaminen, lisääminen tai poistaminen. Ainoa poikkeus määräänemmistövaatimuksesta on todelliseen kulutukseen perustuvan vesimaksun ottaminen yhtiöjärjestykseen. (Furuhjelm, Kempinen & Pujals 2011, 30, 33.)

Ratkaisussa KKO 2009:22 asunto-osakeyhtiön yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksestä siten, että se alkaa periä vastikkeen lisäksi erillistä vesimaksua henkilölukumäärän mukaan. Kyseisessä taloyhtiössä oli asuin-, myymälä- ja toimistohuoneistoja, joiden kohdalla perusteet määräytyivät hieman eri tavalla. Kaikilta osakkailta ei saatu yhtiökokouksessa muutokselle suostumusta. Tällainen muutos vaatii määräänemmistön lisäksi kyseisten osakkaiden nimenomaisen suostumuksen. Hovioikeus katsoi, että vastikkeen perusteeksi oltiin ottamassa luotettavasti mitattavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus eikä tällöin osakkaiden nimenomaista suostu-

musta tarvita. Korkein oikeus kuitenkin katsoi, että yhtiöjärjestyksen muutos, jossa maksuvelvoitteita yhtiötä kohtaan aiottiin lisätä, olisi vaatinut kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen. Asuinhuoneistojen osalta on mahdollista tehdä ääntenenemmistöllä erillisten vesimaksujen perimistä koskeva päätös, jonka yhtiökokous on tässä tapauksessa niiden huoneistojen osalta hyväksynyt. Korkein oikeus katsoi, että yhtiöjärjestyksen muutos olisi vesimaksun osalta edellyttänyt myös kaikkien muidenkin kuten myymälä- ja toimistohuoneistojen osakkaiden suostumuksen.

Osakkeen luovuttamisen jälkeen uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta yhtiölle omistusoikeuden siirtymisestä alkaen (Viiala & Rantanen 2012, 37). Uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyömistä yhtiövastikkeista ja muista maksuista. Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä lasketaan siitä kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi sekä sitä välittömästi edeltävät viisi kuukautta. On kuitenkin huomioitavaa, ettei uusi omistaja vastaa sellaisista entisen omistajan laiminlyömistä maksuista, joita ei ole mainittuna isännöitsijäntodistuksessa tai joka on jo erääntynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. (AOYL 3:7 §.)

Uuden omistajan vastuuta käyttökorvausluonteisista, vastikkeeseen rinnastettavista maksuista perusteltiin lain esitöissä sillä, että näiden muiden maksujen osuus osakkaan maksuvelvollisuudesta suhteessa yhtiövastikkeeseen voi olla niin suuri, että maksujen perimättä jääminen voisi vaikuttaa merkittävästi asunto-osakeyhtiön talouteen (HE 24/2009 vp, 76). Tällaisia taloyhtiön käyttökorvausmaksuja ovat esimerkiksi sauna- ja autopaikkamaksut. Ylipäätään uuden omistajan maksuvelvollisuutta vastikerästeistä voidaan perustella sillä, että yhtiön on helpompaa periä vastikkeita silloiselta osakkaalta jo sen vuoksi, että osakkaaseen voidaan kohdistaa uhka huoneiston hallintaanotosta. Jos vanha osakas yksin vastaisi vastikkeista, yhtiö ei voisi käyttää hallintaanottomenettelyä osakkaan jo myytyä huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, vaan saatavat olisi perittävä muilla perimiskeinoilla. Tällöin riskinä olisi luottotappioiden syntyminen. (Kuhanen ym. 2015, 203.)

Osakkaan maksuvelvollisuus päättyy samalla hetkellä kun hänen omistusoikeutensa eli oikeus hallita huoneistoa päättyy ja oikeudet osakkeenomistajana lakkaavat. Yleisimmin kyseessä on osakekaupalla tapahtuva osakkeiden omistusoikeuden luovutus ostajalle eli uudelle osakehuoneiston omistajalle. (Jauhiainen ym. 2011, 114.)

### **3.1.2 Maksuperuste**

Asunto-osakeyhtiölain 3:4 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä tulee aina määrätä peruste, jonka perusteella osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista maksettava vastike määritetään. Yleisimmin maksuperusteena käytetään huoneiston pinta-alaa, mutta se voi olla myös osakkeiden lukumäärä taikka hyödykkeen kuten veden todellinen tai luotettavasti arvioitava kulutus. Henkilömäärän ollessa maksuperusteena, osakkeenomistajan tulee ilmoittaa yhtiölle huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä.

Perustettaessa yhtiötä voidaan vastikkeen maksuperuste valita vapaasti, jolloin on mahdollista määrätä se esimerkiksi erisuuruiseksi tai eri perustein eri huoneistojen osalta (HE 24/2009, 60). Käytännössä on kuitenkin vakiintunut käytäntö, jonka mukaan yhtiövastike maksetaan lattiapinta-alojen mukaisessa suhteessa. Kyseinen peruste on koettu yleisesti oikeudenmukaiseksi. (Kuhanen ym. 2010, 192.)

Yhtiöjärjestyksessä on mahdollista määrätä tiettyjä menoja varten perittävistä eri vastikkeista tai maksuvelvollisuuden koskevan vain tiettyjen osakkeiden omistajia (AOYL 3:3 §). Vain osalta osakkaista perittävät yhtiövastikkeet ovat tarkoituksenmukaisia, mikäli kyseiset huoneistot aiheuttavat selkeästi tietyt kustannukset. Eri osakeryhmiin on siis mahdollista kohdistua erilaiset vastikeraskitukset. Vastikeperusteesta syntyy ongelmia tavallisimmin silloin, kun halutaan muuttaa huoneiston käyttötarkoitusta esimerkiksi asuinhuoneistosta liikehuoneistoksi. Tavallisesti sille määrätään myös suurempi yhtiövastike maksettavaksi, mutta tällöin yhtiöjärjestyksen muutos vaatii määräänemistön sekä kyseisen osakkaan suostumuksen. (Kasso 2014, 36.)

Yleensä yhtiöjärjestyksessä määrätään, että pääoma- ja hoitomenoja varten peritään eri vastiketta. Hoitovastiketta peritään kiinteistön hoidosta ja huoltokorjauksista aiheutuneisiin menoihin. Pääomavastiketta, toiselta nimeltään rahoitusvastiketta peritään pitkävaikutteisia menoja, kuten suuria korjauksia ja hankintoja varten otetuista lainoista syntyviin menoihin. (Viiala ym. 2012, 44.)

### 3.2 Kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiölain 4:1 §:n mukaisesti yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Tulkinta korjausvastuusta tehdään sillä perusteella, onko korjausta tarvitseva osa huoneistossa sisä- vai ulkopuolella. Huoneistoa rajoittavista ikkunoista uloimpien ikkunalasien katsotaan kuuluvan yhtiölle ja sisimpien lasien osakkeenomistajan korjausvastuulle. (Kuhanen ym. 2010, 250.)

Osakkeenomistajan tulee huolehtia osakehuoneistonsa sisäosien kunnosta (AOYL 4:3.1 §). Osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvat esimerkiksi huoneiston pintamateriaalit, huoneiston kalusteet ja laitteet sekä lukot ja altaat (HE 24/2009 vp, 88). Lisäksi osakehuoneistoa tulee hoitaa huolellisesti ja kunnossapitotyöt tulee toteuttaa kiinteistön tai huoneiston osia vahingoittamatta. On kuitenkin huomioitavaa, että osakkeenomistaja ei ole vastuussa tilojen tavanomaisesta kulumisesta käyttäessä niitä käyttötarkoituksensa mukaisesti. (Viiala ym. 2012, 37.) Kuitenkin kaikki luonnollisesta kulumisesta aiheutuvat sisäkorjaukset kuuluvat osakkeenomistajalle. Tällaisia sisäpuolisia kunnossapidon kohteita ovat esimerkiksi lattian, seinien ja katon maalaus, tapetointi ja laatoitus, sisempi parvekeovi ja sisäovet sekä ikkunan sisäläsit ja sälekaihtimet. Lisäksi osakas teettää ja maksaa jo kaapistot, jääkaapin, lieden, kuivauskaapin sekä muut vastaavat laitteet ja kalusteet. (Kasso 2014, 83.)

Pääsäännön mukaan yhtiö puolestaan vastaa kiinteistön kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiö vastaa huoneistojen rakenteista ja eristeistä sekä niin sanotuista perusjärjestelmistä kuten lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmät. Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat edellisten lisäksi

myös huoneistojen sisäosat, mikäli ne ovat vahingoittuneet yhtiön vastuulla olevan vian tai sen korjaamisen johdosta. (AOYL 4:2 §.) Mutta mikäli muuta ei ole määritelty, asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuu kattaa lähtökohtaisesti yhtiön rakennuksessa olevan perustason (Kuhanen ym. 2015, 212).

Asunto-osakeyhtiölaissa ei suoranaisesti määritellä, mitä tarkoitetaan kunnossapidolla. Lain esitöiden mukaan kunnossapitoa on yhtiön kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, joka voi olla esimerkiksi pieniä vika- ja vuosikorjauksia tai suurempia korjaushankkeita. Näillä töillä kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta. (Kuhanen ym. 2015, 210.) Myös tuhoutuneen rakennuksen tai huoneiston rakentaminen uudelleen määritellään kunnossapitotyöksi (HE 24/2009 vp, 78). Kunnossapidoksi katsotaan myös korjaushanke, jossa korkeampi laatutaso toteutetaan pakottavien tai uudisrakentamista koskevien viranomaishankkeiden noudattamiseksi. Kunnossapidoksi voidaan lukea lisäksi hankkeet, jotka ovat yhtiön tulevat käyttö- ja kunnossapitokulut huomioon ottaen kaikkien osakehuoneistojen kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukaisia, kuten parvekelasituksen asentaminen. (Furuhjelm ym. 2011, 18.)

Kunnossapitotyössä jokin huoneiston osa korjataan vastaamaan aiempaa olemassa olevaa tasoa eli jo kertaalleen hyväksyttyä tilannetta. Kunnossapitotyö ei siten heikennä asunto-osakeyhtiön tai muun osakkaan asemaa alkuperäisestä tilanteesta. Niinpä lakiin ei ole otettu säännöstä yhtiön tai toisen osakkaan oikeudesta kieltää osakkaan kunnossapitotyö. (Kuhanen ym. 2015, 277.)

Turun hovioikeuden 12.6.2012 S 11/2093 ratkaisussa osakkeenomistajat teettivät huoneistossaan kunnossapitotyöksi katsotun kosteiden tilojen peruskorjauksen. Lain mukaan osakkaan tulee toteuttaa kunnossapitotyö yhtiön osia rikkomatta. Käytännössä katsotaan, ettei kylpyhuoneenpinnoite ole uusittavissa ilman samanaikaisesti uusittavaa vedeneristystä. Näin ollen osakkeenomistajan velvollisuutena on vastata sekä omalla vastuullaan olevasta pinnoitteesta että yhtiölle kuuluvan vesieristeen uusimisesta. Näin on siitäkin huolimatta, ettei nykyinen vesieriste täytä nykypäivän rakennusvaatimuksia. Hovioikeus katsoi, ettei yhtiöllä ollut velvollisuutta

korjata sen vastuulla olevia rakenteita uusimpien normien mukaisesti, ellei rakenteissa ollut nimenomaista vikaa tai vaurioita.

Kunnossapitovastuu määräytyy lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Asunto-osakeyhtiölain 4:1.1 §:n mukaan yhtiöjärjestyksellä on kuitenkin mahdollista poiketa kunnossapitovastuuta koskevista pääsäännöistä. Mikäli yhtiöjärjestysmääräyksellä halutaan poiketa lain mukaisesta kunnossapitovastuun jakautumisesta, tulee se kirjoittaa ylös mahdollisimman yksiselitteisesti. Esimerkiksi pelkkä viittaus ulkopuolisen tahon suositukseen ei ole riittävä, vaan taloyhtiössä järkeväksi katsottu säännöstö tulisi kirjata auki yhtiöjärjestyksen sisältöön. Osakkeenomistajan tulee saada vaikeuksista selvälle, kuinka vastuu jakautuu missäkin tilanteessa. (HE 24/2009 vp, 79.)

Tietyn tyyppisissä taloyhtiöissä lain määrittämästä kunnossapitovastuusta poikkeaminen voi olla tarkoituksenmukaista. Esimerkiksi eritasoisista pientaloista koostuvassa pihapiiri-tyylisessä asunto-osakeyhtiössä, on jopa järkevää määrätä, että jokainen vastaa hallitsemansa rakennuksen ja piha-alueen kunnossapidosta. Sen sijaan kerrostalotyylisessä asunto-osakeyhtiössä laista poikkeavan kunnossapitovastuun merkitsemiselle yhtiöjärjestyksessä tulee olla hyvät perusteet. Esimerkiksi huoneistojen vedeneristeiden kunnossapitovastuun siirto taloyhtiöltä osakkaalle voi olla hankalaa, sillä vesieristeen pettäessä vahinko ei rajoitukaan huoneiston seinien sisäpuolelle vaan taloyhtiö joutuu joka tapauksessa mukaan asian selvittelyyn, kun naapurihuoneistoa korjataan. Tämän johdosta onkin perusteltua jättää yhtiön vastuulle perusrakenteet. (Kuhanen ym. 2010, 216.)

Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen kunnossapitoasioiden kohdalla päätetään 2/3 määräenemmistöllä yhtiökokouksessa osakkeenomistajien yhdenvertaisuus huomioon ottaen. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määräystä, että muutos vaatisi osakkeenomistajan erityisen suostumuksen. Kunnossapitovastuumääräyksen tulee kohdella kaikkia osakkeenomistajia samalla tavoin, eli kaikille osakkeenomistajille tulee siirtää samanlaatuinen ja -laajuinen vastuu. Yhdenvertaisuutta loukkaisi esimerkiksi päätös, jossa parvekkeiden kunnossapitovastuu kuuluisi

parvekkeellisille huoneistoille, vaikka kaikilla huoneistoilla ei olisi parveketta. (Furuhjelm ym. 2011, 22.)

Osakkeenomistajien kunnossapitovastuulle kuuluu myös parvekkeiden sisäpintojen pinnoitus eli lähinnä lattian ja etuseinän sisäpuolen pinnoite. Osakkaan on myös pidettävä kunnossa parvekkeensa poistamalla lumi, vesi ja roskat niin, ettei niistä aiheudu haittaa taloyhtiölle taikka toisille. (Kuhanen ym. 2015, 257.) Käytännössä parvekelumien poistoa on kuitenkin hankala järjestää tai valvoa.

Kunnossapitovastuun kannalta ei ole merkitystä sillä, missä käyttötarkoituksessa huoneisto on. Niinpä esimerkiksi liikehuoneiston ikkunoiden korjausvastuu on yhtiöllä, vaikka vastaavaa ikkunaa ei asuinhuoneistossa olisikaan. Mikäli osakas kuitenkin aiheuttaa vahingon huolimattomuuttaan tai laiminlyönnillään, kuuluu kustannusvastuu hänelle. (Kuhanen ym. 2010, 250.)

Ratkaisussa KKO 2009:60 osakkeenomistajan hallinnassa olevassa kellarikerroksen lämminvarastossa ilmeni kosteusvaurioita. Osakas vaati yhtiötä korjaamaan rakenteista johtuvat kosteusvauriot tai muuten suorittamaan korjaukset yhtiön kustannuksella. Yhtiön mukaan rakennuksen perustamistavan ja pohjaveden läheisyyden vuoksi kellarissa olisi jatkuvaa kosteutta. Kosteusvauriot johtuivat vääränlaisista pinnoitteista ja niiden korjaaminen kuului osakkeelle eikä yhtiölle. Tästä huolimatta tilaa oli mahdollista käyttää varastona, joten käräjäoikeus hylkäsi kanteen. Hovioikeuden mukaan kyseessä oli rakenteista johtuva vika, jonka korjaus kuului yhtiölle. Tilannetta kuitenkin pahensivat osakkeenomistajan pintamateriaalit tilassa. Kosteusongelmat johtuivat siten osaksi yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvista rakenteista ja osaksi osakkaan vastuulla olevista pintamateriaaleista, joten korjaus tultaisiin suorittamaan kustannuksiltaan puoliksi yhtiön ja osakkaan kesken. Korkein oikeus puolestaan katsoi, että talo oli rakennettu 40-luvun aikaisten rakennusmääräysten mukaisesti, eikä ole näytetty kosteusvaurioiden johtuvan yhtiön vastuulla olevasta seikasta vaan pikemminkin väärästä

pinnoitteesta, joten lopulta yhtiö vapautettiin kaikesta suoritusvelvollisuudesta.

### **3.2.1 Kunnossapitotyöstä ilmoittaminen**

#### **Omasta kunnossapitotyöstä ilmoittaminen**

Asunto-osakeyhtiön oikeuksien turvaamiseksi on säädetty osakkeenomistajien ilmoitusvelvollisuudesta taloyhtiölle (HE 24/2009, 67). Lain 4 luvussa määritellään missä tilanteessa ja millä tavalla osakkeenomistajan tulee ilmoittaa yhtiölle suorittamastaan kunnossapitotyöstä. Asunto-osakeyhtiölain 4:7.1 §:n mukaan osakkeenomistajalla on ilmoitusvelvollisuus omasta kunnossapitotyöstään kirjallisesti etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle, mikäli työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevan rakennuksen tai huoneiston osaan tai huoneiston käyttöön.

Osakkeenomistajan itse tulee käyttää harkintaansa miettiessään aiheutuuko työstä haittaa toisille osakkeenomistajille. Esimerkiksi Kiinteistöliiton laatimasta yleispäteviä ohjeita sisältävästä suosituksesta voi olla apua harkinnassa. Mikäli suunniteltu toimenpide ei kuitenkaan löydy suosituksessa olevista vaihtoehdoista, on tulkinta hyvä varmistaa taloyhtiön hallituksesta tai isännöitsijältä. (Kärkäinen ym. 2011, 7). Suosituksesta käy ilmi, mistä kunnossapitotöistä tulee ilmoittaa taloyhtiölle ja mistä ei.

Ilmoitusvelvollisuus on lähtökohtaisesti laaja. Jos kunnossapitotyö ei kuitenkaan vaikuta yhtiön taikka muiden osakkeenomistajien asemaan, ei ilmoitusvelvollisuutta ole. Esimerkiksi huoneiston pintaremontti tai keittiökalusteiden uusiminen eivät vaadi yhtiölle ilmoittamista. (Kuhanen ym. 2010, 268.) Sen sijaan pinnoitteitä, jotka vaikuttavat ääni- tai lämpöeristeisiin, ovat ilmoitusvelvollisuuden piirissä (Omataloyhtiö 2011, 40). Lain esitöissä on mainittu, että esimerkiksi parketin vaihtaminen muovimaton tilalle yläkerran huoneistossa, ulko-oven pinnoitteen vaihtaminen tai vesikalusteiden vaihtaminen voivat vaatia ilmoituksen (HE 24/2009 vp, 93).

Asiassa on ilmoitus tärkeää, koska osakkaan kunnossapitotyöllä voi olla samantyyppisiä vaikutuksia kuin muutostyöllä, siten muilla oltava mahdollisuus reagoida mahdollisesti haittaa tai vahinkoa aiheuttaviin toimiin (Kuhanen ym. 2015, 277). Tarkkaa määräaikaa kunnossapitoilmoituksen tekemiselle ei ole asetettu, vaan se määräytyy tapauskohtaisesti esimerkiksi laajuuden ja muiden olosuhteiden mukaan (HE 24/2009 vp, 93). Kirjallisen ilmoituksen tulee olla niin yksityiskohtainen, jotta taloyhtiö pystyy kyseisten selvitysten ja liitteiden perusteella arvioimaan, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa (Kärkkäinen ym. 2011, 7).

Riippuu täysin yhtiön sisäisestä päätöksenteosta, millä tavoin kunnossapitoilmoitus käsitellään. Yleensä laajemmat kunnossapitotoimet käsitellään yhtiön hallituksessa ja pienemmät muutokset isännöitsijän toimesta. (Kuhanen ym. 2010, 269.) Asunto-osakeyhtiölain 4:7.2 §:n mukaan hallituksen tai isännöitsijän tulee harkintansa perusteella antaa tieto ilmoituksesta eteenpäin osakkeenomistajille, mikäli kunnossapitotoimi voi vaikuttaa osakkaan hallitsemaan huoneistoon. Taloyhtiön tai toisen osakkeenomistajan on mahdollista asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeellista esimerkiksi vahingon välttämiseksi (AOYL 4:7.4 §.)

Kunnossapidon suorittavan osakkaan tulee korvata yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista kohtuullisista kuluista (AOYL 4:7.3 §). Käsittelykustannusten korvaaminen on yhdenmukaista sen periaatteen kanssa, ettei yhtiölle ja muille osakkaille aiheudu yhtään ylimääräisiä kustannuksia yhden osakkaan toteuttaman kunnossapitotyön johdosta (Jauhiainen ym. 2011, 205).

Ilmoitusvelvollisuus ei tarkoita sitä, että kunnossapitotyöhön olisi saatava yhtiön tai toisen osakkaan lupa. Kunnossapitotyön kieltäminen on mahdollista, mutta vain poikkeuksellisesti ja väliaikaisesti. Esimerkiksi viranomaismääräysten muuttua siten, että korjaaminen uuteen rakennusstandardeja vastaavaan tasoon edellyttäisi toisenlaisia rakenteellisia ratkaisuja. Tällöin osakkaalle tulee antaa mahdollisuus korvaavan asennuksen suorittamiseen. (HE 24/2009 vp, 94.)

## **Yhtiön kunnossapitotyöstä ilmoittaminen**

Asunto-osakeyhtiölain 4:8 §:n mukaan osakkeenomistajalla on ilmoitusvelvollisuus myös yhtiön vastuulle kuuluvasta kunnossapitotyöstä, mikäli kyseessä on osakehuoneiston vika tai puutteellisuus. Ilmoitus yhtiön vastuulle kuuluvasta kunnossapitotyöstä tulee tehdä viipymättä. Hallintaoikeuteensa liittyen osakas on yhtiötä kohtaan vastuussa huoneiston asianmukaisesta hoitamisesta sekä käyttämisestä. Täten osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle kaikista huomaamistaan yhtiön vastuulle kuuluvista vioista. (Jauhiainen ym. 2011, 210.)

Itä-Suomen hovioikeuden 10.7.2014 S 13/907/20 ratkaisussa osakkaat olivat huomauttaneet yhtiölle kirjallisesti huoneiston vioista, ilmanvaihdon puutteellisuudesta. Yhtiön huolellisuusvelvoitteen mukaan sen tulisi ryhtyä riittäviin toimiin asiassa, mutta tässä tapauksessa yhtiö oli selvitelty ja suorittanut korjausyrityksiä tuloksetta. Lopulta osakkaat joutuivat muuttamaan muualle terveyssyistä. Hovioikeus katsoi osakkaiden olevan oikeutettuja suorittamaan korjaukset yhtiön kustannuksella eli yhtiölle syntyi vahingonkorvausvelvollisuus.

Osakkeenomistajan laiminlyödessä ilmoitusvelvollisuutensa huoneiston vioista ja puutteista, hän voi joutua vahingonkorvausvastuuseen yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista. Esimerkiksi tilanteessa, jossa huoneiston wc-istuin vuotaa vettä niin paljon, että vuodon ääni on havaittavissa, muttei osakkeenomistaja ilmoita siitä silti yhtiölle. Tällöin osakkeenomistaja voi joutua vahingonkorvausvastuuseen yhtiön kasvaneesta vesilaskusta. (Kuhanen ym. 2010, 273.)

### **3.3 Muutostyöstä ilmoittaminen**

Asunto-osakeyhtiölain 5:1.1 §:n mukaisesti osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistoon. Huoneistojen remontointi on myös taloyhtiön etu. Onnistunut remonttiprosessi vaatii kuitenkin panostusta

niin suunnitteluvaiheeseen ja lupien hankintaan kuin urakoitsijan valintaan ja valvontaan. Huolellinen suunnittelu, hyvän rakennustavan noudattaminen, ammattitaitoiset tekijät ja kunnollinen valvonta vievät pitkälle. (Kärkkäinen ym. 2011, 31.) Työt, joiden johdosta osakehuoneiston käyttötarkoitus muuttuisi toiseksi esimerkiksi varastotilan muuttaminen toimistohuoneeksi, eivät ole sallittuja. Muutostyöoikeus koskee vain sellaisia töitä, jotka ovat sallittuja yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaiset muutokset. (HE 24/2009 vp, 102.)

Osakkaalla on kuitenkin velvollisuus ilmoittaa muutostyöstään kirjallisesti etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle, mikäli muutos voi mahdollisesti vaikuttaa yhtiön taikka toisen osakkaan rakennukseen tai huoneistoon tai huoneiston käyttämiseen (AOYL 5:2.1 §). Muutostyöilmoituksen kirjallista muotoa on perusteltu sillä, että yhtiö voi tarkoituksenmukaisella tavalla säilyttää ja mahdollisesti myöhemmin antaa muutostyötä koskevia tietoja, esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen yhteydessä (Jauhiainen ym. 2011, 231).

Vaikka itse tehtävä muutos ei kohdistuisikaan yhtiön kunnossapitovastuulla olevaan osaan, voi osakkeenomistajalle syntyä ilmoitusvelvollisuus, kun hän joutuu muutostyönsä yhteydessä koskemaan myös yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin osiin rakennusta. Siten esimerkiksi keittiön kaapistojen vaihtamisen yhteydessä joudutaan mahdollisesti siirtämään yhtiön vastuulla olevia putkia ja laittamaan paikoilleen yhtiön vastuulla oleva hana, mikä edellyttää muutostyöilmoituksen tekoa. (Kuhanen ym. 2010, 294.)

Muutostyötä suunnittelevan osakkaan tulee toimittaa työn vaikutusten ja hyvän rakennustavan mukaisuuden arviointia varten selvitys taloyhtiölle. Yhtiön voi siten välittää muutostyöilmoituksen tiedoksi muille osakkaille, joihin työ vaikuttaa. (Jauhiainen ym. 2011, 218.) Osakkaalla on velvollisuus huolehtia muutostyön suoritettavan hyvän rakennustavan mukaisesti. Vaikka osakas teettää työn rakennusliikkeellä, voi hän joutua vahingonkorvausvastuuseen yhtiölle aiheutuvasta vahingosta. (Jauhiainen ym. 2011, 226.) Hyvän rakennustavan määrittely voi olla hankalaa. Sitä sääntelee maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Suomen Rakentamismääräyskokoelma. (Kuhanen ym. 2010, 224.) Lain esitöiden mu-

kaan hyvällä rakennustavalla tarkoitetaan työmenetelmien, materiaalien, suunnittelun, toteutuksen sekä lopputuloksen asianmukaisuutta (HE 24/2009 vp, 81).

Hyvään rakennustapaan kuuluu tiedottaa naapureille remontista esimerkiksi taloyhtiön ilmoitustaulusta. Joskus remontit vaativat käyttöveden katkoksia, josta sovitaan taloyhtiön huoltoyhtiön kanssa ja ilmoitetaan ajoissa muille asukkaille. Remontista saattaa kulkeutua porraskäytävään likaa työntekijöiden jaloista, minkä siistimisestä osakkaan tulee huolehtia. Huoneiston rakennusjätteitä ei saa viedä taloyhtiön roska-astioihin, vaan ne tulee toimittaa suoraan kaatopaikalle. Lisäksi remonttityö olisi suositeltavaa suorittaa järjestyssääntöjen mukaisen päiväsaikaan ja kohtuullisessa ajassa, jottei häiritsevää melua aiheutuisi ilta-aikaan ja kuukausien ajan. (Kärkkäinen ym. 2011, 29-30.)

### **3.4 Järjestyssääntöjen noudattaminen**

Asunto-osakeyhtiössä yleisillä järjestyssäännöillä pyritään edistämään asukkaiden viihtyisyyttä, kotirauhaa, terveellisyttä sekä turvallisuutta. Järjestyssääntöjen sisältöä ei kuitenkaan ole asunto-osakeyhtiölaissa tai muussakaan lainsäädännössä määritelty, eikä ole tavanomaista määrätä sen sisällöstä yhtiöjärjestyksessäkään. (Jauhiainen ym. 2011, 307.) Monilla taloyhtiöillä on järjestyssäännöt, jotka sisältävät määräyksiä esimerkiksi yhteisten tilojen käytöstä, remontin tekemisestä tai kellonajoista, jolloin talossa tulisi olla hiljaista.

Yleensä järjestyssäännöt löytyvät taloyhtiön ilmoitustaululta, ja ne on jaettu jokaiseen asuntoon. Joskus selkeätkään järjestyssäännöt eivät kuitenkaan takaa rauhaa talossa. Voi syntyä helposti riitaa esimerkiksi siitä, mikä on kohtuullista melua. Asukkaiden tulee huolehtia, että heidän luonaan käymät vieraatkin noudattavat omalta osaltaan taloyhtiössä vallitsevia järjestyssääntöjä. (Omataloyhtiö 2011, 64.)

Taloyhtiökohtaiset järjestyssäännöt hyväksytään yhtiökokouksessa. Järjestyssäännökset saa tarvittaessa isännöitsijältä. Järjestyssääntöjen avulla ohjataan asukkaiden käyttäytymistä siten, että asumisessa ja elämisessä huomioidaan

talon toiset asukkaat. Koska lailla eikä yhtiöjärjestysmääräyksillä ole tarkoituksenmukaista tai edes mahdollista säätää yksityiskohtaisesti kaikista taloyhtiössä asumiseen liittyvistä asioista, tarjoavat järjestyssäännöt tähän keinon. Lähtökohtaisesti taloyhtiön järjestyssääntöjä tulee noudattaa. Niillä ei kuitenkaan voida rajoittaa sitovasti normaalia asumista ja elämää eivätkä ne voi olla kohtuuttomia. Järjestyssääntöjä laatiessa on suositeltavaa huolehtia voimassa olevasta lainsäädännöstä ja niiden kohtuullisuudesta. (Taloyhtio.net 2015.)

Mikäli joku käyttäytyy jatkuvasti tai toistuvasti sääntöjen vastaisesti, taloyhtiön hallitus voi harkita varoituksen antamista ja jopa asunnon hallintaanottoa. Järjestyssääntöjen rikkominen hallintanotonperusteena on rajattu koskemaan vain osakkeenomistajaa tai vuokralaista. Esimerkiksi taloyhtiössä vierailevan henkilön aiheuttama järjestyserikkomus ei riitä perusteeksi. (Kuhanen ym. 2010, 563.)

Käytännössä joidenkin taloyhtiöiden järjestyssäännöt sisältävät tarkempia määräyksiä yhtiön tai osakkeenomistajan itsensä hallinnassa olevien tilojen käyttämisestä. Oikeuskäytännöissä ja –kirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, ettei järjestyssäännöissä voida rajoittaa normaalia asumista. Käsitys normaalista asumisesta muuttuu kuitenkin ajan myötä. (HE 24/2009 vp, 167.)

Esimerkiksi tupakoinnin terveystahojen tultua ilmi on myös tullut muutoksia siihen, miten normaalina ja toisten osakehuoneistojen häiriöttömän käytön kannalta katsottuna hyväksyttävänä parveketupakointia pidetään. (Jauhiainen ym 2011, 548.) Tupakkalain (693/1976) 5:12 §:n mukaan tupakointi on kielletty asunto-osakeyhtiön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa. Lisäksi asunto-osakeyhtiö voi kieltää tupakoinnin hallitsemallaan yhteisellä ulkoalueella rakennuksen ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla. Lakitasolla taloyhtiöt eivät voi kuitenkaan kieltää parveketupakointia täysin, sillä kieltäminen puuttuisi liikaa henkilökohtaiseen vapauteen ja yksityiselämän suojaan. Sosiaali- ja terveysministeriö kuitenkin pohtii parhaillaan nykyiseen tupakkalakiin muutosta. Uudessa mallissa taloyhtiö voisi hankkia viranomaiselta lausunnon tupakansavun leviämisestä ja häiritsevyydestä, minkä perusteella

parveketupakoinnin voisi sitten kieltää. Nykylainsäädännön on mahdollista kieltää parveketupakointi vain, jos siitä koituu asukkaille terveyshaittaa. (Yle 2015.)

### 3.5 Huoneiston hoitaminen

Asunto-osakeyhtiölain 4:3.2 §:n mukaan osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, etteivät yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Tarkoituksena on, että huolenpitovelvollisuus koskee kaikkia sellaisia osakkeenomistajan hallinnassa olevia tiloja, rakennuksen osia sekä varusteita, joista yhtiö on vastuussa lain taikka yhtiöjärjestyksen määräysten perusteella. (Kuhanen ym. 2010, 251).

Osakkaan huolenpitovelvollisuuteen kuuluu yhtiön vastuulle kuuluvien osien vaurioittamisen välttäminen, niiden kunnan seuraaminen sekä mahdollisesta viasta ilmoittaminen (AOYL 4:8 §). Huolenpitovelvollisuus käsittää myös osakkeenomistajalle itselleen kuuluvan normaalin kunnossapidon kuten pinnoitteiden riittävän hyvästä kunnosta huolehtimisen sekä huoneiston ja siellä olevien laitteiden normaalin käytön. (HE 24/2009 vp, 88.) Esimerkiksi jos osakkeenomistajalle on ilmoitettu vuokralaisen epäasiallisesti käyttäytymisestä huoneistossa tai osakkeenomistajalla on muu perusteltu syy epäillä huoneistoa hoidettavan epäasianmukaisesti, on hänellä velvollisuus seurata huoneiston hoitoa ja käyttöä aktiivisemmin. (Jauhiainen ym. 2011, 953).

Huolenpitovelvoitteeseen kuuluu, että osakas lämmittää huoneistoa normaalilla tavalla, pitää ilmanvaihtoa päällä eikä käytä vettä tarpeettomasti. Osakas ei saa esimerkiksi omien asumiskustannuksiensa säästämiseksi kytkeä huoneiston lämmitystä taikka ilmastointia pois päältä pitkäksi ajaksi, jos tämä voisi johtaa aiheuttamaan home- tai muita kosteusvaurioita. (Kuhanen ym. 2015, 258.) Osakehuoneiston huolelliseen käyttöön kuuluu myös se, ettei huoneistoa jätetä pitkäksi ajaksi tyhjilleen ilman asianmukaista seuranta. Huoneiston ollessa

pidempään tyhjänä, osakkeenomistajan tulee huolehtia, että sen kuntoa ja vikoja seurataan säännöllisesti sekä tyhjillään olosta on ilmoitettu taloyhtiölle. Näin taloyhtiöllä on mahdollisuus havaita mahdolliset vahingot nopeammin ja toimia tehokkaasti lisävahinkojen välttämiseksi. (HE 24/2009 vp, 89.)

## **4 Seuraukset velvollisuuksien laiminlyönnistä**

Asunto-osakeyhtiöille on laissa säädettyjä keinoja, joilla ne voivat puuttua osakkeenomistajan tai muun huoneistoa käyttävän laiminlyönteihin tai toimintaan. Henkilön laiminlyödessä aiemmin kerrottuja velvollisuuksia, voi asunto-osakeyhtiö tilanteesta riippuen esimerkiksi antaa varoituksen, ottaa huoneiston taloyhtiön hallintaan, teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella tai asettaa osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuuseen.

### **4.1 Varoituksen antaminen**

Asunto-osakeyhtiölain 8:3.1 §:n mukaan osakkeenomistajalle on annettava kirjallinen varoitus ennen kuin hallitus päätyy käyttämään asiassa radikaalimpia toimenpiteitä, kuten osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan. Varoituksessa tulee kertoa sen antamisen peruste (eli syy miksi varoitus annetaan) sekä mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan.

Hallintaanottoprosessi käynnistyy siis aina taloyhtiön hallituksen antamalla kirjallisella varoituksella. Varoitus tulee antaa riippumatta siitä, millä perusteella hallintaanotto ollaan tekemässä. (Kuhanen ym. 2010, 568.) Yleinen uskomus ihmisillä on, että huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan edellyttää kolmea varoitusta. Todellisuudessa kuitenkin jo yksi varoitus riittää, mikäli asukas sen saatuaan jatkaa esimerkiksi häiritsevää käyttäytymistään. (Isännöintiliitto 2013.) Yhden varoituksen katsotaan siis riittävän ennen yhtiökokousta, jossa lopullinen päätös hallintaanotosta tehdään.

Varoituksen antaminen on asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävä ja kuuluu hallituksen yksinomaiseen toimivaltaan. Tämän mukaan esimerkiksi yhtiökoko-

us ei voi antaa asukkaalle varoitusta eikä muilla asukkailla ole oikeutta vaatia varoituksen antamista toiselle asukkaalle. (Kuhanen ym. 2010, 568.) Päätös varoituksen antamisesta tehdään hallituksen kokouksessa yksinkertaisella määränemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. Hallituksen jäsen on esteellinen osallistumaan käsittelyyn, jossa päätetään varoituksen antamisesta hänelle itselleen. (Furuhjelm 2013, 29.) Tavanomaisesti varoituksen laatii ja allekirjoittaa hallituksen puolesta isännöitsijä, mutta siitä tulee käydä ilmi, että kyseessä on hallituksen antama varoitus. (Jauhiainen ym. 2011, 555.)

Yhtiökokouksen päätöksessä tulee ilmoittaa, mistä asunto-osakeyhtiölaissa kuvattua rikkomuksesta on kyse sekä yksilöitävä menettely, johon päätös perustuu. Käytännössä riittävänä voidaan pitää mainintaa: ”Asuinhuoneisto 8 A päätettiin ottaa yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi maksamattomien vastikkeiden johdosta”. (Jauhiainen ym. 2011, 541.) Varsinainen varoitusasiakirja voi olla esimerkiksi pöytäkirjanote hallituksen kokouksesta tai muu erillinen asiakirja, joka sisältää hallituksen tekemän päätöksen ja tarpeelliset asiat varoituksen sisällöstä (Kuhanen ym. 2010, 569). Varoituksessa perusteen yksilöintiin kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Jos perusteena on esimerkiksi häiritsevä elämä, on osakkeenomistajan käyttäytyminen hyvä yksilöidä mahdollisimman tarkasti mainitsemalla milloin ja minkälaista häiriötä on tapahtunut. (Furuhjelm 2013, 57.)

Varoituksen on tarkoitus herättää osakkeenomistaja tai mahdollinen asukas oikaisemaan virheellinen toimintansa. Jos kyseessä ovat maksamattomat vastikkeet, annetaan osakkeella tieto vastikerästeistä ja mahdollisuus maksaa ne pois. Varoituksen ideana on antaa osakkaalle tai asukkaalle toinen mahdollisuus. Jos osakkeenomistaja tai vuokralainen oikaisee menettelynsä saatuaan varoituksen, jää taloyhtiön toimenpiteet asiassa siihen eikä yhtiökokousta voida enää kutsua asiantimoilta koolle (AOYL 8:3.4 §.) Hallitus voi päättää ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumisesta hallintaanotossa vasta uusien rikkomusten ilmetessä, kun on voitu päätellä, ettei asukas ole ottanut opikseen (Furuhjelm 2013, 62).

Hallintaanottaminen voidaan tehdä vain samaa perustetta koskeneen varoituksen annon jälkeen. Esimerkiksi hallituksen annettua osakkaalle varoitus vastikkeenmaksun laiminlyönnin johdosta, ei voida tehdä päätöstä huoneiston hallintaan ottamisesta huoneistossa vietetyn häiritsevän elämän johdosta. (Aunola ja Rosen 2013, 49.) Varoitus tulee antaa kohtuullisessa ajassa rikkomuksen tultua taloyhtiön tietoon. Varoitus annetaan kaikissa rikkomustilanteissa. Esimerkiksi vasta kuukausien kuluttua annettu varoitus voidaan katsoa tapahtuneen liian myöhään. Poikkeuksena tässä on jatkuva rikkomus kuten vastikkeenmaksun laiminlyönti. (Jauhiainen ym. 2011, 553.)

Varoitus on aina annettava tiedoksi todisteellisesti, esimerkiksi haastemiehen kautta. Koska jo yksi varoitus riittää lain mukaan huoneiston hallintaanottamiseen, on tärkeää, että varoitus menee varmasti perille oikealle henkilölle. (Furuhjelm 2013, 59.) Haastemies voi antaa siten todistuksen, että osakasta tai vuokralaista on yritetty tavoittaa. Huoneiston ollessa vuokrattuna, tulee varoitus antaa tiedoksi myös vuokralaiselle. (Jauhiainen ym. 2011, 556.) Varoitus tulee antaa erikseen tiedoksi kaikille yhteisomistajille, esimerkiksi aviopuolisoiden omistaessa osakkeet yhdessä, annetaan varoitus tiedoksi kummallekin heistä. Mikäli osakkeenomistajaa tai vuokralaista ei saada tavoitetuksi yrityksistä huolimatta, on sijaistiedoksiantojärjestelyjen ansiosta mahdollista toimittaa varoitus tälle kirjattuna kirjeenä. (Kuhanen ym. 2010, 572.)

## **4.2 Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan**

Asunto-osakeyhtiöille on laissa säädetty pakkokeinoja, joiden avulla ne voivat tehokkaasti puuttua osakkeenomistajan tai muun huoneistoa käyttävän laiminlyönteihin. Tällainen keino on huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan enintään kolmen vuoden ajaksi. Huoneiston hallintaanottaminen on järeä toimenpide ja menettelynä raskas. (Kasso 2014, 89.) Huoneiston hallintaanotolla tarkoitetaan lyhyesti sanottuna sitä, että taloyhtiö ottaa osakkaan huoneiston hallintaansa määräajaksi osakkaan tai tämän vuokralaisen rikkomusten tai laiminlyöntien johdosta. Ennen hallintaanottoa tulee taloyhtiön antaa osakkaalle tai asukkaalle edellisessä kappaleessa kerrottu varoitus. Jollei osakas tai asukas ota opikseen

varoituksesta, voi yhtiö päättää ottaa asunnon hallintaansa ja osakas tai asukas joutuu muuttamaan pois asunnosta. (Furuhjelm 2013, 10.)

Hallintaanottomenettelyn on tarkoitus toimia tehokkaana keinona osakkeenomistajan laiminlyönteihin ja rikkomuksiin. Ensisijaisesti pyritään vapaaehtoiseen oikaisuun, mutta mikäli oikaisua ei tapahdu, hallintaanoton avulla osakkeenomistajan velvoitteet saadaan pakkokeinoin täytetyiksi. (Aunola ym. 2013, 15.) Yleisimmät hallintaanottoon johtavat syyt ovat vastikkeenmaksun laiminlyönti sekä häiritsevä elämä asunnossa. Vastikkeenmaksun laiminlyönnit on helppo todeta taloyhtiön reskontrasta, häiritsevän elämän tunnusmerkkejä onkin vaikeampi tunnistaa. (Furuhjelm 2013, 10.) Häiritsevä elämä voi olla hallintaanoton perusteena myös liikehuoneistojen osalta, mikäli toiminnan laatu soveltuu huonosti asuintaloyhteisöön. Tässä tosin sietokynnys vaihtelee eri aikoina ja eri ympäristöissä. (Kasso 2014, 91.)

Asunto-osakeyhtiölain 8:2 §:n mukaan yhtiökokouksella on oikeus päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto otetaan yhtiön hallintaan enintään kolmen vuoden ajaksi. Hallintaanoton aiheuttavan rikkomuksen tulee olla merkittävä, eikä menettelyyn ryhdytä, mikäli rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Vähäisyyttä arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota kaikkiin asiaan vaikuttaviin seikkoihin. Yleisesti etukäteen ei pystytä arvioimaan, milloin tapahtuneella menettelyllä on vähäinen merkitys. Tilanteen arvioinnissa huomioidaan rikkomusten laatu eli törkeys, toistuvuus, kesto sekä tosiasiallinen vaikutus toisiin osakkaisiin. (Jauhiainen ym. 2011, 549.)

Hallintaanotto on mahdollinen vain laissa määrätyillä perusteilla. Asunto-osakeyhtiölain 8:2 §:n mukaan hallintaanotto on mahdollista suorittaa, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt yhtiövastikkeita tai muita maksuja maksamatta, hoitanut huoneistoaan huonosti aiheuttaen samalla haittaa toisille osakkeenomistajille, käyttänyt huoneistoa vastoin yhtiöjärjestyksen käyttötarkoitusta, elänyt huoneistossa häiritsevää elämää taikka ei ole noudattanut talon järjestystä. Esimerkiksi vastikkeen laiminlyönnillä katsotaan olevan vähäistä suurempi merkitys, kun niitä on vähintään kolmen kuukauden ajalta, mutta jo lyhyempikin aika voidaan katsoa joissakin tapauksissa olevan riittävä (Kasso 2014, 90). Tavan-

omaista on, että osakkaalta ryhdytään perimään maksamattomia vastikkeita jo kuukauden laiminlyönnin jälkeen ja huoneiston hallintaanottomenettelyyn tai muihin perimiskeinoihin ryhdytään kolmen kuukauden jälkeen (Kuhanen ym. 2010, 14).

Helsingin hovioikeuden 10.09.2009 S 09/399 ratkaisussa asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa oli tehty päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi maksamattomien vastikkeiden johdosta, yhteensä määrältään 571 euroa. Osakkeenomistajan perusteluiden mukaan hänellä ei ollut maksamattomia vastikkeita tai niitä oli vähäinen määrä, joten hallintaanotolla olisi vähäinen merkitys eikä ketään voisi häätää omistusasunnosta vähäisen alle 600 euron rahasumman johdosta. Yhtiö oli antanut osakkaalle varoituksen eikä tämä ollut siitä huolimatta maksanut vastikkeita. Laiminlyönnin merkitys ei ollut vähäinen, sillä summa vastasi lähes 5 kuukauden vastikkeita ja toiminta oli toistuvaa. Täten yhtiöllä katsottiin olevan lain mukaiset perusteet huoneiston hallintaanotolle.

Osakkeenomistajan vastikkeenmaksun laiminlyönnin syyllä ei ole merkitystä arvioitaessa oikeudellisia edellytyksiä huoneiston hallintaanottamiselle. Myöskään yhtiökokouksen päätöksen jälkeen tapahtuva oikaisu ei estä hallintaan ottamista koskevan päätöksen täytäntöönpanoa. Vaikka osakkeenomistajan maksukyvyttömyys johtuisi esimerkiksi sairaudesta tai työttömyydestä, voi yhtiö ottaa huoneiston hallintaan. (Aunola ym. 2013, 23.) Esimerkiksi vuokratessa asunto on hyvä muistaa, että osakkeenomistaja on aina itse vastuussa siitä, että yhtiö saa vastikkeet.

Huoneiston hallintaanottaminen poistaa osakkeenomistajan mahdollisuuden käyttää huoneistoa yhtiön hallinta-aikana. Hallintaanottomenettely ei sen sijaan vaikuta osakkeiden omistusoikeuteen. (Aunola ym. 2013, 15.) Osakkaan omistussuhde ei muutu hallintaanoton aikana. Osakas voi milloin tahansa myydä huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, mikäli haluaa. Hänellä on myös oikeus käyttää osakkeiden tuottamaa äänioikeutta yhtiökokouksessa sekä toimia jopa yhtiön hallituksessa. (Furuhjelm 2013, 24.) Yhtiökokouksen päätös hallin-

taanotosta ei estä osakasta myymästä osakkeitaan. Mikäli osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle yhtiökokouksen tehtyä päätöksensä, saa uusi omistaja huoneiston hallintaansa vasta maksettuaan yhtiölle saatavat, kuten vastikerästit, joiden kattamiseen vuokratuloja olisi kerätty. (Kasso 2014, 94.)

Jotta yhtiökokouksen päätös hallintaan ottamisesta ei olisi tehoton, on se annettava osakkeenomistajalle tai vuokralaiselle tiedoksi kahden kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä (AOYL 8:4 §). Päätöksen tiedoksisaaneella on kuitenkin oikeus tehdä kuukauden kuluessa moitekanne ja tätä kautta saattaa oikeuden tutkittavaksi hallintaan ottamisen peruste (AOYL 8:5 §).

Hallintaanottomenettelyssä muutoseikkojen noudattaminen on keskeisintä hallintaanoton onnistumisen kannalta. Menettelyssä tapahtunut virhe on yleisin syy sille, ettei hallintaanottopäätöstä saada loppujen lopuksi täytäntöön. (Aunola ym. 2013, 5.) Toinen keskeinen ongelma hallintaanottomenettelyssä on hallintaanoton perusteen näyttäminen toteen, josta näyttövelvollisuus on asunto-osakeyhtiöllä. Tästä poikkeuksena vastikkeenmaksun laiminlyönti, jossa osakkeenomistajan itse tulee näyttää toteen vastikkeensa maksaminen. Näytön merkitys korostuu etenkin tilanteissa, joissa osakkeenomistaja esimerkiksi viettää häiritsevää elämää huoneistossa. Hallintaanottoperusteen näyttämiseksi toteen taloyhtiön kannattaa pyytää muilta osakkailta kirjallisia selvityksiä häiriön ajankohdista ja toistuvuudesta. (Kuhanen ym. 2010, 562.)

Helsingin hovioikeuden 21.01.2014 S 13/2022 ratkaisussa yhtiökokouksen tekemä päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan todettiin mitättömäksi. Syynä ratkaisuun oli menettelyvirhe hallintaanottoprosessin aikana, sillä todisteellista tiedoksiantoa oli laiminlyöty, jonka hovioikeus katsoi voineen vaikuttaa yhtiökokouksen päätöksen sisältöön tai muuhun kantajien oikeuteen.

Asunto-osakeyhtiöt ovat tyypillisesti yrittäneet hankkia häiritsevään elämään liittyviä tietoja selvittämällä, onko poliisi käynyt paikalla esimerkiksi liiallisen melun hillitsemiseksi. Kuhasen (2010, 562) mukaan häiriötilanteiden ollessa toistuvia tehokas tapa on pyytää poliisit paikalle, jolloin poliisiraportteja on mahdollis-

ta käyttää oikeudessa todistajina. Apulaisoikeusasiamies on kuitenkin kannanotossaan (AOA 30.09.2011 dnro 1354/2/11) katsonut, ettei poliisi voi enää luovuttaa asunto-osakeyhtiöille tai vuokranantajalle kyseisiä tietoja. Asunto-osakeyhtiö ei ole laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) 3:11 §:n mukaan tarkoitettu asianosainen eikä siten oikeutettu saamaan salassa pidettäviä tietoja asukkaan yksityiselämää koskien. Siten poliisi ei voi myöskään todistajan asemassa kertoa näistä salassa pidettäväksi määräytyistä tiedoista.

Hallintaanottomenettelyssä joudutaan yleensä turvautumaan viranomaisten apuun. Kun asiaa käsitellään tuomioistuimessa menettely kokonaisuudessaan saattaa kestää hyvinkin pitkään, jopa kuukausia tai pidempään. Tänä aikana taloyhtiön tosiasiallinen tilanne on voinut muuttua huonommaksi ja tästä syystä hallituksen tulee puuttua ongelmallisiin tilanteisiin mahdollisimman hyvissä ajoin. (Aunola ym. 2013, 18.)

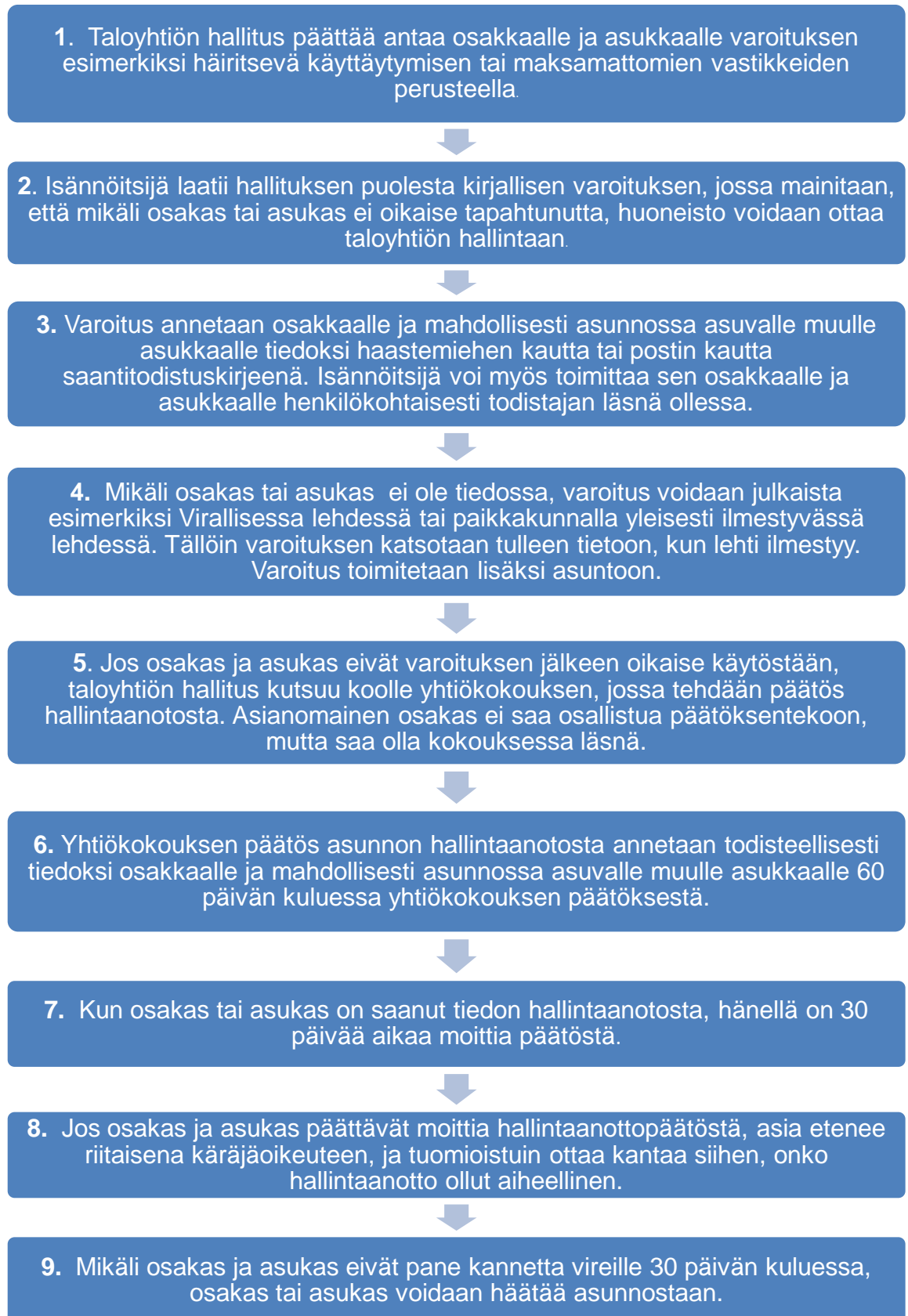
Hallintaanotto on mahdollista kohdistaa kaikkiin niihin tiloihin, jotka ovat osakashallinnassa ja joiden osalta osakas on laiminlyönyt osakasvelvollisuutensa. On mahdollista ottaa samalla päätöksellä kaikki osakkaan omistamat huoneistot hallintaan, mikäli kaikista niistä on vastikkeet maksamatta. Tällöin myös osakkaalle osakeomistuksen perusteella kuuluvat muut tilat kuten varastokomero tai autotalli siirtyvät taloyhtiön hallintaan. (Furuhjelm 2013, 29.)

Turun hovioikeuden 02.04.2014 S 13/1539 ratkaisussa osakehuoneistoa oli käytetty vastoin yhtiöjärjestyksessä ilmenevää muuta määräystä. Tapauksessa huoneisto oli luovutettu toiselle yhtiöjärjestyksen vuokrauskiellon vastaisesti. Kyseessä siis asuinhuoneisto, jota vuokralainen oli käyttänyt sanottuun käyttötarkoitukseen. Taloyhtiön mukaan osakashallinnassa olevan huoneiston vuokraus edellyttää nimenomaista hallituksen lupaa, vaikka yhtiöjärjestyksen tulkinta ei velvoita hallitusta myöntämään lupaa tilapäiseenkin vuokraukseen. Rikkomuksena vuokrauksella ei ollut vain vähäinen merkitys, sillä tärkeänä ja tarkoituksenmukaisena pidetty määräys on ollut kyseisen taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä jo lähes 50 vuotta.

Näin ollen osakehuoneiston hallintaanottopäätöksen lain mukaiset edellytykset täyttyivät.

Asunto-osakeyhtiölain 8:6 §:n mukaan taloyhtiön otettua osakehuoneisto hallintaansa, tulee se vuokrata hallinnassaolon ajaksi. Mikäli itse hallintaanotto ei ole johtunut vuokralaisen käytöksestä, tulee taloyhtiön ensisijaisesti solmia vuokrasopimus kyseisen vuokralaisen kanssa. Jollei huoneisto ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, remontoidaan se osakkeenomistajan laskuun. Taloyhtiö voi huoneistosta saatavilla vuokratuloilla kattaa hallintaanottomenettelystä ja mahdollisesta remontoinnista aiheutuneet kulut, maksamattomat sekä hallintaanottoajan yhtiövastikkeet. Kustannusten kattamisen jälkeen yli jäävä osa tilitetään osakkeenomistajalle. (Kuhanen ym. 2010, 587.)

Jos osakkaan huoneisto otetaan yhtiön hallintaan, eikä osakas tai muu asunnossa asuva suostu muuttamaan siitä pois, joudutaan asukas häätämään asunnosta. Häädöllä tarkoitetaan sitä, että asukas perheineen joutuu konkreettisesti muuttamaan pois kodistaan. Häätöä voi vaatia huoneiston omistaja tai taloyhtiö. Häädöstä päättää oikeus, joka antaa myös häätötuomion, jonka asunnon omistaja tai taloyhtiö voi sitten panna täytäntöön. (Furuhjelm 2013, 11.)



Kuva 1. Hallintaanotto prosessi etenee vaiheittain (Furuhjelm 2013, 25.)

### 4.3 Kunnossapitotyön teettäminen osakkeenomistajan kustannuksella

Asunto-osakeyhtiölain 4:4.1 §:n mukaan yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos osakkeenomistaja on laiminlyönyt lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Jotta osakkaat varmasti noudattavat kunnossapitovastuutaan, tulee yhtiöllä olla oikeuksiensa turvaamiseksi tehokas tapa reagoida laiminlyönneihin. Kunnossapitovastuun toteutumista edistää yhtiölle säädetty oikeus teettää kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella tämän laiminlyötyä velvollisuutensa. Teettämisoikeutta on perusteltu sillä, että ainakin se on osakkaan kannalta lievempi keino kuin huoneiston hallintaan ottaminen huonon hoidon johdosta. (Jauhiainen ym. 2011, 192.)

Kyseinen yhtiön teettämisoikeutta koskeva säännös on perusteltu, jos taloyhtiön rakennuksessa havaittaisiin useampaan huoneistoon ulottuva korjaustarve kuten kosteusvaurio. Näin taloyhtiö voisi laajempien vaurioiden estämiseksi ryhtyä välittömästi korjaustoimenpiteisiin ja vasta jälkikäteen vaatia lopullista korvausta korjauskustannuksista taholta, jolle kunnossapitovastuu lain mukaan kuuluu. Jos olisi kyseessä osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla oleva vaurio, täten korvauksia vaadittaisiin osakkaalta. Tällaisessa tapauksessa aiheuttamisperiaatteen perusteella taloyhtiö voi olla oikeutettu vaatimaan korvauksia vaurion aiheuttaneelta taholta kuten vuokralaiselta. (Kuhanen ym. 2010, 254.)

Vaikka laki ei tätä edellytäkään, on hyvän yhtiökäytännön mukaan suositeltavaa, että taloyhtiö huomauttaa kirjallisesti osakasta kunnossapidon laiminlyönnistä ja teettämisen uhasta. Tällöin osakkaalle annetaan kohtuullinen aika itse suorittaa kunnossapitotyö, ennen kuin yhtiö ryhtyy suorittamaan kunnossapitotyötä. (Jauhiainen ym. 2011, 193.) Mikäli korjauksella on kiire, voi taloyhtiö aloittaa välttämättömät toimenpiteet heti, kuten kosteusvauriotapauksessa kuivatuksen ja kostuneiden rakenteiden purkamisen. Yhtiön tulee kuitenkin suorittaa korjaustoimet mahdollisimman edullisesti ja tehokkaasti. Käytännössä kyse on veloitteesta jälkikäteen pystyä osoittamaan tehdyt korjaustoimenpiteet laajuuden osalta tarpeellisiksi ja kustannuksiltaan kohtuullisiksi. Tällöin tulisi pyrkiä siihen, että taloyhtiö kilpailuttaisi varsinkin laajemmat korjaustoimenpiteet. Mutta

kiireellisissä tilanteissa kilpailuttaminen ei luonnollisestikaan ole välttämättä mahdollista. (Kuhanen ym. 2010, 255.)

#### 4.4 Vahingonkorvausvastuu

Lain loppuvaiheilla säädetään osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuudesta. Asunto-osakeyhtiölain 24:2.1 §:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen korvaamaan vahingon, johon hän myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjестystä rikkomalla tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Jotta osakkeenomistajalle syntyy korvausvastuu, hänen on tullut myötävaikuttaa aktiivisesti asunto-osakeyhtiönlain tai yhtiöjärjестyksen rikkomiseen. Täten osakkeenomistajat eivät voi yleensä joutua vahingonkorvausvelvollisiksi osakkeenomistajan asemassa, sillä yhtiön asioiden hoito kuuluu hallintoelimille eikä osakkeenomistajille. (Kuhanen ym. 2010, 969.) Myötävaikuttaminen tarkoittaa yleensä aktiivista ja tietoista asunto-osakeyhtiönlain vastaista toimintaa (HE 24/2009 vp, 275). Pelkän laiminlyönnin vuoksi osakkeenomistaja ei yleensä voi joutua vastuuseen (Kuhanen ym. 2010, 970).

Osakkeenomistaja vastaa asunto-osakeyhtiönlain vastaisen menettelyn, kuten vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun kunnossapito- tai muutostyön aiheuttamista vahingoista yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle (Omataloyhtiö 2011, 40). Vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti (AOYL 24:2.2 §.) Osakkeenomistajalla on mahdollisuus vapautua tuottamusolettamasta osoittamalla menetelleensä huolellisesti. Riittävää siis on, että osakas on tuottamuksellisesti aiheuttanut vahingon, ja näin kyseessä on tuottamusvastuu. (Jauhiainen ym. 2011, 951.)

Tuottamusolettamaa ei sovelleta esimerkiksi silloin, kun osakkeenomistaja on osallistunut vahingon aiheuttaneen yhtiön muutostyötä koskevan päätöksenteon yhtiökokouksessa tai laiminlyönyt yhtiövastikkeen maksamisen (HE 24/2009 vp, 277). Osakkeenomistajalla olisi mahdollisuus näyttää toteen tuottamuksen puuttuminen, vaikka oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että asunto-

osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen rikkominen sellaisenaan merkitsisi tuottamusta (HE 24/2009 vp, 37).

Osakkeenomistajan kohdalla tuottamusolettamaa sovellettaisiin esimerkiksi kunnossapitovastuuta rikkomalla aiheutetun vahingon korvaamiseen tai lähipii-  
rin hyväksi tehdyllä teolla. Käytännössä edellä mainittujen kohdalla voi olla kysymys olettaman soveltamiseen johtavasta normin rikkomisesta vain, jos on esimerkiksi poikettu yhtiöjärjestyksen määräyksistä, jonka noudattamista osakkeenomistajat voivat olettaa noudatettavan ilman yhtiön nimenomaista päätöstäkin. Hallituksen esityksen mukaan osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä ei olisi tahallisuus tai törkeä tuottamus, vaan myötävai-  
kuttaminen lain tai yhtiöjärjestyksen säännösten rikkomiseen. (HE 24/2009 vp, 271.)

Vaasan hovioikeuden 7.05.2014 S 13/607 ratkaisussa huoneiston edellinen osakkeenomistaja oli tehnyt kylpyhuoneeseen muutostöitä poistamalla sieltä kylpyammeen. Tilalle oli laitettu kaakelilaattoja ilman erillistä vedeneristystä, minkä johdosta kylpyhuoneeseen syntyi kosteusvaurio. Kun muutostyön yhteydessä vedeneristystä ei oltu parannettu lisääntyvää kosteusrasitusta vastaavaksi, katsottiin, että muutostyö oli tehty virheellisesti. Lattiarakenne sinänsä olisi voinut ollut yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva, mutta yhtiön kunnossapitovastuu koskee vain sellaisia rakenteita, jotka yhtiö on toteuttanut tai jonka toteuttamista yhtiö on valvonut. Taloyhtiö oli rakennettu sen ajan rakennusmääräysten ja -tason mukaisesti. Rakentamisaikansa mukainen alkuperäinen rakenne on ollut alkupe-  
räisessä asussaan toimiva, koska valtaosa suihkuvedestä on poistunut ammeesta suoraan viemäriputkistoon ja roiskevesi on kuivunut haihtumalla kastelematta lattiarakennetta haittaa aiheuttavalla tavalla. Tapauksessa oli selvää, että edeltäjäosakkaan tekemää tai teettämää virheellistä muutostyötä ei ole tehty taloyhtiön luvalla eikä valvonnassa. Näin ollen asunto-osakeyhtiö ei ollut vastuussa nykyiselle osakkaalle entisen osakkaan teettämästä virheellisestä muutostyöstä.

Osakkaan tulee siis huolehtia, että työ suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan, jottei siitä pääse aiheutumaan vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Jollei osakas toimi näin, hän voi joutua vastuuseen työn tehneen tahon aiheuttamasta vahingosta. Jos osakas esimerkiksi teettää työn ulkopuolisella taholla kuten yksityisellä urakoitsijalla, on osakkaan vastuulla huolehtia urakoitsijan noudattavan hyvää rakennustapaa. Suurempiin huoneiston remontteihin olisi suositeltavaa hankkia ulkopuolinen ammattilainen työn valvojaksi. Näin osakas voisi osoittaa taloyhtiölle remontin toteutuvan hyvän rakennustavan mukaisesti ja säästyttään riitatapauksilta. (Kärkkäinen ym. 2011, 25–26.)

Mikäli osakkeenomistaja aiheuttaa yhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen vioittumisen ja tämän johdosta toisen osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston sisäosat vahingoittuvat, tulee yhtiön korjata huoneiston sisäosat. Vahingon aiheuttaneen osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle kustannukset, jotka aiheutuvat toisen huoneiston korjaamisesta (AOYL 24:2.3 §.)

Vahingonkorvausvastuu vanhenee kolmen vuoden kuluessa vahingon ilmeneemisestä ja yhtiön saadessa tietoonsa työstä vastuussa olevan osakkaan. Jos työstä on kulunut yli kymmenen vuotta, on vahingonkorvauksen enimmäisaika kulunut ja vahingonkorvausvastuu umpeutunut. Vastuu virheellisestä kunnossapito- tai muutostyöstä ei siirry uudelle omistajalle. (Kärkkäinen ym. 2011, 25.)

## **5 Pohdinta**

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitä velvollisuuksia asunnon omistajalla on taloyhtiössä ja perehtyä kyseisten velvollisuuksien laiminlyönnistä koituviin seurauksiin. Tarkoitukseni oli näiden tutkimuskysymysten nojalla luoda lainopillinen katsaus aiheeseen hyödyntämällä lainsäädäntöä, lain esitöitä, oikeuskirjallisuutta sekä oikeustapauksia. Suomessa asunto-osakeyhtiöitä sääntelee asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009). Asunnon omistajalla eli osakkeenomistajalla on lain mukaisia oikeuksia sekä velvollisuuksia.

Työskentelyn suunnitteluvaiheessa työ rajattiin koskemaan ainoastaan osakkeenomistajan velvollisuuksia taloyhtiössä. Aiheen kannalta tarkasteltuna oli oleellista työn alussa avata keskeisimmät käsitteet kuten asunto-osakeyhtiö ja osakehuoneisto. Lisäksi kerrottiin lyhyesti yleistasolla asunnon hankinnasta. Sen jälkeen työssä perehdyttiin itse velvollisuuksiin ja lopuksi velvollisuuksien laiminlyönnistä koituviin seurauksiin. Tutkimuskysymyksien kannalta asunto-osakeyhtiölailla oli olennainen merkitys, sillä se tarjosi niihin vastaukset. Kun työn perusta oli lainsäädännöstä selvillä, oli loogista ryhtyä kokoamaan sen tueksi kirjallisuutta.

Osakkeenomistajan velvollisuudet ja laiminlyönnin seuraukset on säännelty asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) koki mittavan muutoksen, kun uudistettu asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) astui voimaan 1.7.2010 alkaen. Lakiuudistuksen myötä asunto-osakeyhtiölaki on edellistä laajempi, mutta pääperiaatteet pysyivät ennallaan. Lakiuudistuksen tavoitteena oli edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista, jotta asuminen olisi osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman turvallista, tehokasta ja riittävän ennakoitua. (HE 24/2009 vp, 1.) Silloisessa muutoksessa huomioitiin taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneet tarpeet sekä muutettiin ongelmalliseksi koetut säännökset 2010-lukua vastaaviksi. (Oikeusministeriö 2010, 6.) Asunto-osakeyhtiön määritelmä ja lain soveltamisala pysyivät uudistuksessa entisellään. Asunto-osakeyhtiö on yhtiö, jossa osakkeilla hallitaan huoneistoja ja jossa yli puolet pinta-alasta on asuinkäytössä. Osakkeilla hallittavan osakehuoneiston määritelmää tarkennettiin siten, että huoneistoon kuuluu nyt myös parveke. (Kuhanen ym. 2010, 10.)

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on ainakin Euroopassa erityinen asumisen muoto. Lähes 70 % asunto-osakeyhtiöiden taloissa olevista huoneistoista on rakennettu vuosien 1960–1990 välisenä aikana (HE 24/2009 vp, 8). Sen jälkeen hyvä rakennustapa on kehittynyt. Myös osakkaiden ja yhteiskunnan vaatimukset asumisen suhteen ovat selkeytyneet. Lisäksi on saatu lisää tietoa, joiden avulla rakennusten elinkaarta voidaan pidentää. (Oikeusministeriö 2010, 6.) Rakennuskannan ikääntyessä taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien suorittamien

korjausten ja uudistusten tarve kasvaa. Samaa vauhtia rakennustekniikka ja viranomaisvaatimukset muuttuvat nykypäivää vastaaviksi. Tästä syystä asunto-osakeyhtiölain uudistukset esimerkiksi kunnossapitovastuun tarkentumisesta osakkeenomistajan ja taloyhtiön välillä olivat jopa tarpeellisia. Näin vältetään turhilta riitatilanteilta asunto-osakeyhtiön sisällä.

Asunto-osakeyhtiölaki on varsin merkittävä asumista sääntelevä laki, sillä asunto-osakeyhtiöissä asuu noin 2,5 miljoonaa suomalaista. Lain koskettaessa noin kin monen ihmisen arkielämää, vuoden 2010 lakiuudistus oli varsin ajankohtainen. Asunto-osakeyhtiölaki on laajempi kuin edeltäjänsä. Tähän on syynä merkittävä rakenteellinen muutos, sillä aiemmin esimerkiksi osakeyhtiölaissa olleet asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset sisällytettiin asunto-osakeyhtiölakiin, eikä osakeyhtiölakia tarvitse enää soveltaa. Uudistus toi tullessaan monia täysin uusia velvollisuuksia ja periaatteita. Esimerkiksi osakkaan ja yhtiön väliseen kunnossapitovastuun jakautumiseen ja mahdollisuuteen poiketa vastikeperusteesta tuli merkittäviä muutoksia. Lakiuudistus oli mielestäni tarpeellinen, sillä taloyhtiöiden ikääntyessä tulee niissä myös akuutteja kunnossapitotarpeita, joihin on hyvä pystyä puuttumaan jopa lainsäädännön nojalla.

Uudistetusta asunto-osakeyhtiölaista haluttiin tehdä sekä taloyhtiöitä että osakkeenomistajia paremmin palveleva ja helposti ymmärrettävä laki. Asunto-osakeyhtiölaissa on kunnossapito- ja muutostöitä koskevat omat lukunsa entisten yksittäisten pykälien sijaan. Niissä on tarkennettu osakkeenomistajan ja yhtiön välistä kunnossapitovastuun jakautumista, lisätty kohdat tekijän vastuusta töiden selvittelykuluista ja kumpaakin koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta kunnossapitotöitä koskien. Asunto-osakeyhtiölakiin tuli pykälä, jonka mukaan yhtiöllä on oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli hän laiminlyönyt kunnossapitovastuutaan. Vastikerahoitumahdollisuutta laajennettiin koskemaan kaikkia asianmukaisesti päätettyjä perusparannuksia ja uudistuksia ja uuden omistajan vastuu muuttui edellisen omistajan vastikkeista 3 kuukauden sijaan 6 kuukaudeksi. Lisäksi yhtiökokous voi päättää enemmistö-päätöksellä vastikeperusteesta poikkeamisesta muutostyön yhteydessä. Uudistuksessa osakkeenomistajalle tuli velvollisuus korvata varoituksen antamisesta

ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta aiheutuneet kustannukset, mikäli varoituksen johdosta korjaa menettelynsä. Aiemman törkeän tuottamuksen sijaan vahingonkorvausvastuu syntyy tuottamuksesta, se tulee itse asunto-osakeyhtiölaista ja syntyy kun vahinko on aiheutettu asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla.

Asunto-osakeyhtiöiden asukasmääristä voidaan päätellä sen olevan monelle sopiva asumismuoto. Jokaisen on hyvä jo asunto-osakkeen ostopäätösvaiheessa tarkkaan miettiä, mitä asumiseltaan haluaa. Naapurussopu on tärkeä asia, sillä samassa talossa ja rapussa asuu jopa useita kymmeniä muita ihmisiä. Taloyhtiön rauhan ja asumisviihtyvyyden kannalta on tärkeää, että jokainen ajattelee ja huomioi toisetkin asukkaat. Asunto-osakeyhtiöiden toiminta on pitkäjänteistä. Asioiden järkevä hoitaminen edellyttää kauaskantoista työskentelyä, kiinteistön kunnan tarkkaavaista seuranta ja erilaisten kuntoselvitysten tekemistä. (Viiala ym. 2012, 11.) Yhtiökokouksessa tulee käydä ilmi taloyhtiön viiden vuoden kunnossapitotarvesuunnitelma. Tulevat remontitkin on hyvä huomioida tehdessään ostopäätöstä. Asunto-osakeyhtiöissä asuessaan tulee pitää huolta omasta osakehuoneistostaan, tästä on etua nyt sekä tulevaisuudessa. Taloyhtiömuotoinen asuminen on myös toisten huomioimista eli lähes kaikessa tekemisessä olisi suotavaa ajatella toisia osakkeenomistajia ja kanssa asujia.

Ensimmäisenä tutkimuskysymyksenä selvitettiin, mitä velvollisuuksia asunnon omistajalla on taloyhtiössä. Kyseiset velvollisuudet käyvät ilmi asunto-osakeyhtiölaista ja taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä muodostaessaan perustan taloyhtiön toiminnalle. Osakkeenomistajan keskeisimmät velvollisuudet taloyhtiössä ovat yhtiövastikkeen maksaminen, kunnossapitovastuu, muutostyöstä ilmoittaminen, järjestyssääntöjen noudattaminen ja huoneiston hoitaminen. Voi olla, etteivät ihmiset ymmärrä tai yksinkertaisesti tiedä kaikkia heille osakkeenomistajana kuuluvia velvollisuuksia. Siksi olisikin ensisijaisen tärkeää saada uuden osakkeenomistajan tietoon kaikki hänelle taloyhtiössä kuuluvat velvollisuudet tutustuttamalla hänet talon yhtiöjärjestykseen ja järjestyssääntöihin. Niistä löytyy esimerkiksi määräykset vastikkeesta, kunnossapidosta, muutostöistä

ja muista arveluttavista asioista. Olisi myös suositeltavaa tutustua itse asunto-osakeyhtiölakiin. Jollei osakkeenomistajan kysymykseen löydy vastausta edellä mainituista, tulisi kääntyä reippaasti isännöitsijän puoleen. Jos jokainen osakas tietäisi velvollisuutensa ja hoitaisi ne, ei taloyhtiö joutuisi turvautumaan seuraamuskeinoihin. Kunnossapitovastuun ilmoitusvelvollisuutta voidaan pitää varsin merkittävänä, sillä esimerkiksi kosteiden tilojen osalta voidaan sanoa, että aika on rahaa. Valitettavan yleiset kosteusvauriot ja niiden leviäminen moneen osakehuoneistoon voi olla estettävissä nopean toiminnan ansiosta. Jokaisen osakkaan tulisi ilmoittaa välittömästi pienimmistäkin havainnoista huoneistossaan ja erityisesti kylpyhuoneessa. Näin mahdollinen vika ei pääse laajentumaan ja korjauskustannukset nousemaan äärettömyyksiin. Mielestäni kuitenkin osakkeenomistajan reagointiin asioissa vaikuttaa esimerkiksi ikä ja rakennustietämys. Kansan ja rakennuskannan ikääntyessä vauhdilla asunto-osakeyhtiöt ovat hankalassa tilanteessa. Esimerkiksi iäkkäämmän huononäköisen tai –kuntoisen henkilön on selvästikin vaikeampi havaita puutteet ja viat asunnossaan, kun esimerkiksi nuoremman henkilön. Mutta tätäkään ei voida yleistää, sillä myös rakennustietämys voi olla vaikuttavana tekijänä havainnoidessa vikoja ja puutteita.

Toisena tutkimuskysymyksenä selvitettiin, millaisia seurauksia edellä mainittujen velvollisuuksien laiminlyönnistä seuraa. Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö hänelle kuuluvia velvollisuuksia, voi seurauksena olla varoituksen saaminen, osakehuoneiston menettäminen yhtiön hallintaan, kunnossapitotyön teettäminen osakkeenomistajan kustannuksella tai joutuminen vahingonkorvausvastuuseen. Kyseisten velvollisuuksien laiminlyöntiin ei ole yhtä aiheuttavaa tekijää, vaan ne johtuvat monien tekijöiden yhteydestä. Vaikuttajina voivat olla esimerkiksi sairaudesta tai työttömyydestä johtuva rahapula tai muuttuneen elämäntilanteen aiheuttama välinpitämättömyys arjen velvoitteita kohtaan. Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan jopa kolmeksi vuodeksi on luonnollisestikin taloyhtiön käytössä olevista pakkokeinoista vakavin. Tällöin osakas joutuu muuttamaan pois kotoaan, muttei menetä omistusoikeuttaan. Yleisin hallintaanoton peruste on vastikkeenmaksun laiminlyönti tai huoneistossa vietetty häiritsevä elämä. Osakkeenomistaja vastaa aina itse yhtiölle vastikkeiden mak-

susta. Osakkeenomistajan vastikkeenmaksun laiminlyönnin syyllä ei ole merkitystä kun arvioidaan oikeudellisia edellytyksiä huoneiston hallintaan ottamiselle. Maksukyvyttömyyden johtuessa työttömyydestä tai sairaudesta, valitettavasti kyllä yhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa. (Aunola ym 2013, 23.) Asunto-osakeyhtiölain 8:5.1 §:n mukaan osakkeenomistaja tai vuokralainen voi kuitenkin antaa tuomioistuimen tutkittavaksi, onko osakehuoneiston hallintaanottamiselle ollut perustetta. Moitekanne yhtiötä vastaan tulee jättää tutkittavaksi kuu-kauden kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan rikkomuksella ollessa vähäinen merkitys. Yleispätevästi ei voi da sanoa, milloin kyseessä on kuitenkin vain vähäinen merkitys. Vähäisyysarviointi on kokonaisvaltaista arviointia tilanteesta. Asunto-osakeyhtiöllä on näyttö-taakka, että laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys. Arvioitaessa mitä laissa tarkoitetaan vähäisellä merkityksellä, on keskeistä arvioida laiminlyönnin merkitystä asunto-osakeyhtiön kannalta. (Aunola ym. 2013, 25.)

Opinnäytetyöni teoriaosuus koostuu lainsäädännöstä, hallituksen esityksestä, oikeuskirjallisuudesta, oikeustapauksista ja uutisista. Lainsäädäntö ja tuomiois-tuinten päätökset on otettu Edilex –tietopalvelusta. Kirjallisuus puolestaan on ollut oikeusalan asiantuntijoiden kirjoittamaa. Näitä lähteitä voidaan katsoa pi-dettävän yleisesti luotettavaksi todettuina lähteinä. Asunto-osakeyhtiöitä oli vuosien saatossa käsitelty kirjallisuudessa runsaasti ja lähteitä olisi ollut hyö-dynnettävissä laajalti. Lakiuudistuksesta johtuen pyrin käyttämään työssäni 2010 jälkeen tulleita ja täten ajantasaisina pidettäviä lähteitä. Yllätyksekseni korkeimman oikeuden ennakkotapauksia oli tarjolla yllättävän vähän. Löytämie-ni oikeustapausten yleisin aihe oli yhtiövastikkeeseen ja kunnossapitoon liittyvät riidat. Oikeustapausten vähyys johtunee siitä, ettei asunto-osakeyhtiöiden riita-asioita lopulta päädytä käsittelemään tuomioistuimiin saakka.

Kirjallisuuteen tutustuessani, huomasin, että monissa lähteissä oli tukeuduttu hallituksen esitykseen (HE 24/2009) ja samoihin vanhempiin kirjallisuuslähteisiin. Siten kirjallisuus osoittautui ajoittain melko samankaltaiseksi. Käyttämässäni kirjoissa oli havainnollistettu tilanteita esimerkein, mikä helpotti asioiden sisäis-tämistä. Tarjolla oli myös paljon osakkeenomistajille ja taloyhtiöille suunnattuja

oppaita. Aiheeseen liittyvä kirjallisuus myötäilee sekä ajantasaista lainsäädäntöä että hallituksen esitystä. Laki itsessään oli melko selkeästi ymmärrettävää.

Työni alussa johdannossa ja aiemmin pohdinnassa kerroin lakiuudistuksesta. Lakimuutos oli todella tarpeellinen ja ajankohtainen. Tutustuessani ensin uudistettuun asunto-osakeyhtiölakiin, tuntui sen jälkeen entinen asunto-osakeyhtiölakia varsin puutteelliselta ja jotenkin vajaalta. Siten ymmärrän, ettei kyseinen asunto-osakeyhtiölaki voinutkaan antaa vastauksia osakkaita ja asukkaita mietityttäviin kysymyksiin. Työtä tehdessäni törmäsin kuitenkin ajoittain lakiuudistuksen myötä ilmeneviin ongelmiin, sillä sen jälkeen ei oltu kirjoitettu hyvin montaa kirjallisuuslähdettä. Työn sisältö on lainsäädännöstä ja kirjallisuudesta, muttei kaikkia asioita ole varmasti esitetty tyhjentävästi.

Opinnäytetyönprosessi sujui kutakuinkin suunnitelmien mukaisesti, vaikkakin kesä ajankohtana tuotti hieman vaikeuksia, kun ei ollut ohjaavaa opettajaa käytettävissä ja lomailu meinasi silloin tällöin viedä voiton kirjoittamiselta. Mielestäni onnistuin kuitenkin tavoitteessani hyvin. Aihetta oli tutkittu 2010-luvulla jonkin verran, mutta lähinnä uuden lain vaikutuksia isännöitsijän ja tilintarkastajan työn kannalta. Siten tämä työ voisi toimia esimerkiksi oppaana asunto-osakeyhtiöstä asuntoa suunnittelevalle, näin hän saisi jonkinlaisen kuvan tulevista velvollisuuksistaan. Mitä vähemmän henkilö aiheesta tietää, sitä suurempi hyöty oppaasta tulisi olemaan. Opinnäytetyön aiheesta on helppo lähteä jatkamaan vielä moneen suuntaan. Voisi olla kiinnostava lähteä tutkimaan tarkemmin esimerkiksi velvollisuuksien laiminlyönnissä johtuvien seurausten syitä.

## Lähteet

- Asuntokauppalaki 843/1994.  
 Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.  
 Asunto-osakeyhtiölaki 809/1991.  
 Aunola, E. & Rosen, A., 2013. Huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu AOA 30.09.2011 dnro 1354/2/11. Poliisilla olevien tietojen luovuttaminen vuokranantajalle tai asunto-osakeyhtiölle. Saatavissa: [http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw.cgi/trip/?\\${APPL}=ereopaa&\\${BASE}=ereopaa&\\${THWIDS}=0.11/1438601711\\_25196&\\${TRIPPIFE}=PDF.pdf](http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/thw.cgi/trip/?${APPL}=ereopaa&${BASE}=ereopaa&${THWIDS}=0.11/1438601711_25196&${TRIPPIFE}=PDF.pdf)
- Furuhjelm, M. 2013. Nyt tuli lähtö – Hallintaanotto ja häätö taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Furuhjelm, M., Kemppinen, A & Pujals, M. 2011. Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Grass, B., Heino, J., Kaivanto, K. & Kulomäki, M. 2009. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.
- Helsingin hovioikeus 21.01.2014 S 13/2022.
- Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008, Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki: Talentum.
- Isännöintiliitto.2013. Häiriötilanteet haltuun taloyhtiössä. 1.7.2015. Saatavissa: <http://www.isannointiliitto.fi/rss/31707.aspx>
- Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2014 S 13/907/20.
- Jauhiainen, J., Järvinen, T & Nevala, T. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki. Helsinki: Talentum.
- Kasso, Matti. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.
- KKO 2007:15  
 KKO 2008:7  
 KKO 2009:22  
 KKO 2009:60  
 KKO 2013:2183
- Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuhjelm, M & Kinnunen, H. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuhjelm, M & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuhjelm, M & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuhjelm, M & Kinnunen, H. 2015. Asunto-osakeyhtiölaki: Kommentaari Osa 1. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

- Kärkkäinen, A., Laksola, J., & Pujals, M. 2011. Kunnossapito ja muutostyöt: Osakkaan opas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 631/1999.
- Oikeusministeriö. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja sen perustelut. Saatavissa: [http://oikeusministerio.fi/material/attachments/om/hankkeet/fi/2012/6Av76J4bm/AOYL\\_-\\_yhteenveto\\_ja\\_perustelut.pdf](http://oikeusministerio.fi/material/attachments/om/hankkeet/fi/2012/6Av76J4bm/AOYL_-_yhteenveto_ja_perustelut.pdf)
- Omataloyhtiö.fi. 2011. Taloyhtiön vuosikirja 2011–2012. Pori: Suorakanava Oy.
- Patentti- ja rekisterihallitus. 2015. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Saatavissa: <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>
- Taloyhtiö.net – Tiedon lähteellä. 2015. Osakkaana taloyhtiössä. Saatavissa: <http://www.taloyhtio.net/hallinto/asukas/omistajaasukas/>
- Taloyhtiön vastuunjakotaulukko osakkaalle ja asukkaalle. 2015. Helsinki: Suomen Kiinteistöliitto ry ja Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Tilastokeskus. 2015. Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon, huone-luvun ja talotyypin mukaan 2005–2014. Saatavissa: [http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin\\_\\_asu\\_\\_asas/020\\_\\_asas\\_tau\\_102.px/?rxid=5a10a593-88ad-4e96-8ef4-ac6101ebb382](http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asu__asas/020__asas_tau_102.px/?rxid=5a10a593-88ad-4e96-8ef4-ac6101ebb382)
- Turun hovioikeuden 12.6.2012 S 11/2093.
- Turun hovioikeuden 02.04.2014 S 13/1529.
- Vaasan hovioikeus 07.05.2014 S 13/607.
- Valtioneuvoston asetusosakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöit-sijätodistuksesta 365/2010.
- Viiala, H. & Rantanen, R. 2012. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteis-töalan kustannus Oy.
- Yle Uutiset. 14.01.2015. Paine parveketupakoinnin kieltämiseen kasvaa. Saata-vis-  
sa: [http://yle.fi/uutiset/paine\\_parveketupakoinnin\\_kieltamiseen\\_kasvaa/7731058](http://yle.fi/uutiset/paine_parveketupakoinnin_kieltamiseen_kasvaa/7731058)