

12.12.2024



# isännöinti

Lakipäähkinä by  
Jenni Valkama ja Sara Rintamo

# Yleistä webinaarista

- Voit esittää kysymyksiä chatissa koko webinaarin ajan
- Kysymyksiä käsitellään viimeistään webinaarin lopussa
- Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen
- Webinaarista tehdään tallenne, saat sähköpostitse linkin tallenteeseen ensi viikolla



# Autopaikkojen jako

- Miten autopaikkojen jaossa tarkastellaan yhdenvertaisuutta tilanteessa, jossa osakas on vuokrannut autopaikan ja luovuttanut sen vuokralaiselleen vs. talossa asuva vuokralainen, joka joutuu jonottamaan autopaikkaa?
- Voiko autopaikkasäännöissä päättää, että vain osakkaat voivat vuokrata autopaikan?
- Pitkään muualla asuva osakas voi pitää hallussaan autopaikkaa vuosikausia ja hänen vuokralaiset saavat autopaikan aina jonottamatta?



# Autopaikkojen jako

- Osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta on keskeistä, että osakas voi luovuttaa vuokralaiselleen samat oikeudet, kuin muillakin osakkailla on
- Rakennuksessa asuvien osakkaiden ja muiden osakkaiden asettaminen keskenään erilaiseen asemaan on yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista
- Periaate ei sovellu arvioitaessa asukkaiden asemaa, vain osakkaiden
- Yhtiön hallitseman paikan jälleenvuokraus lähtökohtaisesti kielletty, mutta on mahdollista yhtiön suostumuksella
- Osakkaiden yhdenvertaisuuden kannalta ei ole ongelmallista linjata autopaikkasäännöissä, että paikat vuokrataan osakkailla, kunhan osakkaalla on oikeus luovuttaa paikka vuokralaisen käyttöön
- "Ikuiset" paikat? Jos paikkoja vähemmän kuin huoneistoja, eikä paikoissa ole vaihtuvuutta, voisi olla aiheellista arpoa paikat esim. muutaman vuoden välein





# Tupakointi taloyhtiössä

- Miten tupakointi voidaan kieltää parvekkeilla tai asuntojen sisätiloissa?
  - yhtiöjärjestysmääräyksellä, mutta vaatii kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen, joiden huoneistoja kiello koskee
  - Kunta voi taloyhtiön hakemuksesta päättää kiellon määräämisestä sekä parvekkeille, että asuntojen sisätiloihin
  - Kielto määrättävä hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin



# Tupakointi taloyhtiössä

- Kieltäminen asuintiloissa edellyttää lisäksi
  - että savun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä
  - Ja että asuintilan haltijalle on annettu ennen kiellon määräämistä mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään
- Päätös hakemuksen tekemisestä tehdään yhtiökokouksessa
- Tilojen haltijoita on kuultava ennen hakemuksen tekemistä
- Lisätietoja
  - <https://www.isannointiliitto.fi/tupakkalaki/tupakointikiellon-hakeminen/>
  - <https://valvira.fi/tupakka/tupakointikiellot>



# Tupakointi taloyhtiössä

- Korkein hallinto-oikeus on antanut loppuvuodesta 2023 ratkaisun tupakointikieltojen määräämiseen liittyen (KHO:2023:111)
- Kyseessä 1957 valmistuneet kerrostalot, joissa oli 149 asuntoa
- Ilmavuotoja esiintyi erityisesti seinien ja lattioiden liitoskohdissa ja pattereiden läpivienneissä, mikä oli tyypillistä rakennusajan rakenteille
- Selvitysten mukaan rakennusten rakenteissa ei ollut merkityksellistä eroavaisuutta, viittä huoneistoa oli tutkittu tarkemmin
- Ilmanvaihtoa oli pyritty säätämään tupakansavun leviämisen estämiseksi, mutta sillä ei ollut vaikutusta
- Huoneistojen haltijat eivät esittäneet selvitystä, että olisivat ryhtyneet toimiin savun kulkeutumisen estämiseksi
- Kustannukset rakenteiden edellyttämistä muista korjauksista, joilla savun kulkeutumista mahdollisesti voitaisiin ehkäistä, olisivat muodostuneet esitetyn selvityksen mukaan kohtuuttomiksi
- Tupakointikielto oli pitänyt määrätä hakemuksen mukaisesti

# Kunnossapitovastuu

- Kuka vastaa kattorasian kunnossapidosta?
- 10 vuotta katossa ollut rasia on pudonnut, kun osakkaan vuokralainen on kiinnittänyt siihen raskaan kattokruunun
  - Kiinnitysruuvit liian lyhyet raskaalle valaisimelle
- Kuuluuko taloyhtiön korvata
  - kattokruunun korjaus vuokralaiselle?
  - Parketin korjaus osakkaalle?





# Kunnossapitovastuu

- Yhtiö vastaa rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta, osakas huoneiston sisäosien
- Vastuunjakotaulukko: valaisinpistorasia ja "sokeripala" peitelevyineen yhtiön vastuulla osana sähköjärjestelmää
  - Jos ei osa sähköjärjestelmää, kunnossapitovastuu osakkaalla
- Lähtökohta: yhtiö korjaa
  - 1) vastuulleen kuuluvan perusjärjestelmän osan
  - 2) lisäksi huoneiston sisäosat kuten parketin yhtiössä noudatettavaan perustasoon, jos vaurioituminen johtuu perusjärjestelmän osan viasta
- Kuinka raskas valaisin kyseessä / kuinka raskas valaisin pitäisi pystyä kiinnittämään em. koukkuun?
  - Pikavilkaisulla tiedot kantavuudesta ristiriitaisia, Tukesin mukaan tyypillisesti max. 15kg
  - Vuokralaisella omalta osaltaan vastuu huolellisesta toiminnasta valaisimen kiinnityksessä
- Yhtiöllä ei vahingonkorvausvastuuta vuokralaisen valaisimen korjaamisen kustannuksista, ellei yhtiö ole toiminut huolimattomasti tai tahallisesti



# Äänileikkuri

- Miten äänileikkuri soveltuu seuraavassa tilanteessa:
- Osakkeenomistaja edustaa yhtiökokouksessa omistamaansa osakeryhmää ja lisäksi 5 muun osakeryhmän omistajat ovat antaneet hänelle valtakirjan
  - 2 valtakirjan antaneista kannattaa remonttipäätöksen tekemistä, 3 vastustaa
  - Osakkeenomistaja itse kannattaa remonttia
- Yhteisäänimäärä ylittää äänileikkurin rajan
- Miten äänet jakautuu vai jakautuuko mitenkään? Voidaanko ääniä "kohdistaa" valtakirjan antajan haluamalla tavalla?



# Äänileikkuri

- AOYL olettamasäännös äänileikkurista:
  - Yhden osakkaan äänimäärä voi olla enintään 1/5 koko kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä
- Jos em. säännös soveltuu, valtuutetun käytössä olevia äänimääriä ei lasketa yhteen ja äänileikkuri soveltuu vain, jos yksittäisen osakkeenomistajan äänimäärä ylittää 1/5 yhteenlasketusta äänimäärästä
- Yhtiöjärjestyksessä voi olla tiukempia määräyksiä
  - "Kukaan ei voi äänestää yli viidesosalla"
  - Tällöin otetaan huomioon sekä osakkaan omat että valtakirjalla edustetut osakkeet



# Äänileikkuri

- Valtuutetun on lähtökohtaisesti otettava huomioon valtuuttajan mahdollisesti antamat ohjeet
  - Äänestettävä yhtiökokouksessa valtuuttajan antamien ohjeiden mukaan
- Kullakin valtakirjalla voi äänestää itsenäisesti ja eri tavalla kuin toisilla
- Jos yhtiöjärjestyksen mukaan valtuutetun käytössä oleva äänimäärä lasketaan yhteen, lienee oikein ratkaisu ottaa huomioon leikkurin vaikutus suhteellisesti kaikkien valtuutetun edustamien osakeryhmien osalta
- Valtuuttamisessa kannattaa ylipäänsä huomioida mahdollisen äänileikkurin vaikutukset
- Myös yhtiöjärjestysmääräyksen muuttaminen on mahdollista



# Osakkeenomistajan konkurssi / toiminnan lopettaminen

- Onko kiinteistöosakeyhtiöllä velvollisuus lähettää vastikelaskut toimintansa lopettaneelle tai konkurssiin menneelle yritykselle, jolle ei löydy vastikelaskuille "vastaanottajaa"
- Osakkeenomistajalla on yhtiöjärjestyksen perusteella maksuvelvollisuus, vaikkei vastikelaskut menisi perille
- Konkurssipesän tilanteen ja pesänhoitajan yhteystiedot voi tarkistaa
  - <https://maksukyvyttömyysrekisteri.om.fi/>
  - Jos menettely käynnissä, otettava pesänhoitajaan yhteyttä
  - Jos konkurssi rauennut varojen puutteessa, yritys poistetaan rekisteristä → edustaja voitu valita osakkeenomistajien kokouksessa
- Perintä- ja hallintaanottoimenpiteitä voi jatkaa, jos konkurssi rauennut
- Osakeyhtiö selvitystilassa (toimintaa ollaan lopettamassa)? Yhteydenotto selvitysmieheen



# Varoitus huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan

- Mitä häiriöiden perusteella annettavaan varoitukseen on kirjattava, jotta se on "pätevä"
- Hallituksen varoitus = hallitus päättää varoituksen antamisesta, isännöitsijä voi laatia ja antaa tiedoksi
- Otsikointi varoitukseksi, AOYL mukaiset termit
- Varoituksessa ilmoitettava sen antamisen peruste
- Moitittava käytös yksilöitävä mahdollisimman tarkasti, mutta varovaisuutta henkilöön menevien "päätelmien" kanssa: pysytään ilmenneitä häiriöitä koskevissa faktoissa
- Aina mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan
- Annetaan todistettavasti tiedoksi jokaiselle osakkaalle, lisäksi vuokralaiselle tai muille huoneisto käyttöoikeuden saaneille





Ossi Osakas

Tiedoksi: vuokralainen

## HALLITUKSEN VAROITUS

Omistatte osoitteessa Mallikatu 6, Vantaa sijaitsevan huoneiston xx hallintaan oikeuttavat osakkeet xxx-xxx.

Asunto Oy Mallitalon hallitus on päättänyt 6.10.2016 antaa teille asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n mukaisen varoituksen sen johdosta, että huoneistossa vietetään häiritsevää elämää (AOYL 8 luvun 2 §:n 1 mom. 4- kohta).

Huoneistosta kuuluu muihin huoneistoihin kovaäänistä musiikkia toistuvasti öisin, mistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä yhtiön muille asukkaille. Metelöinnistä on lähetetty varoitus jo aikaisemminkin, minkä seurauksena metelöinti on tilapäisesti lakannut. Musiikkia on soitettu huoneistossa esimerkiksi 1.10.2020 klo 04.00-06.30.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöllä on oikeus ottaa osakehuoneisto hallintaansa siinä tapauksessa, että huoneistossa vietetään häiritsevää elämää (AOYL 8 luvun 2§ 1mom, kohta 4).

**Häiritsevän elämän tulee loppua pysyvästi heti.** Mikäli musiikin soittaminen öisin huoneistossa jatkuu, hallitus tulee kutsumaan koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan kolmen vuoden ajaksi.

Tämän varoituksen antamisesta ja mahdollisesta yhtiökokouksesta aiheutuneet kustannukset tullaan perimään teiltä (AOYL 8 luvun 3 §:n 4 mom. ja 6 §:n 2 mom.).

Vantaalla XX.XX.XXXX

ASUNTO OY MALLIKATU

Hallitus

# Omien osakkeiden hankkiminen/ kannattamaton hallintaanotto

- Millä edellytyksillä yhtiö voi hankkia omia osakkeitaan, kun hallintaanotetun tilan vuokra ei kata vastikekuluja?
- Tyypillisin peruste tilan käyttäminen yhtiön omaan käyttöön
- Kyse on suunnatusta omien osakkeiden hankkimisesta, edellyttää:
  - Perusteltua syytä
  - Huoneiston lainaosuus maksettava pois (voi maksaa yhtiön lainalla)
  - Vapaata omaa pääomaa
- Osakeannissa luovutettujen osakkeiden merkintähinnan olisi hyvä kattaa yhtiön osakehuoneistoa varten ottama lainaosuus.





# Ulosmittauksen vaikutus hallintaanottoon

- Onko huoneiston hallintaanotto mahdollinen ulosmittausilmoituksen jälkeen?  
Onko jotain erityistä, mitä asiassa pitää huomioida?
- Ulosmittauksen keskeinen vaikutus: ulosmitattuja osakkeita ei voi myydä ilman ulosottoviranomaisen myötävaikutusta
- Ulosmittaus ei vaikuta huoneiston hallintaanottomenettelyyn, eli menettelyssä voi edetä normaalisti myös silloin, kun osakkeet on ulosmitattu
- Jos isännöitsijällä tieto osakkeiden ulosmittauksesta, ulosottoviraston toive on ollut, että hallintaanottopäätöksestä ilmoitetaan ulosottomiehelle
  - Voi olla vaikutusta asian käsittelyyn ulosotossa
  - HTJ:n myötä tietoa ei välttämättä isännöitsijällä ole: ei velvollisuutta selvittää erikseen



# Taloyhtiön lainan myöhästymiskulut

- Taloyhtiöllä ei ole rahaa lainanlyhennykseen, ja lainanlyhennyksen maksu myöhästyy. Samalta tililtä maksetaan hoitopuolen kulut ja lainanlyhennykset kuukausittain.
- Hallituksen puheenjohtaja haluaa laittaa vain lainasta vastaavat vastaamaan viivästyskuluista. Rahatilanne ei ole vain lainasta vastaavien virhe, siinä kuussa hoitopuolikaan ei ole ollut tasapainossa vesitasauksen vuoksi.
- Kuka vastaa viivästyskuluista?
  - Jos lainanlyhennyksen viivästyminen ei johdu pääomavastiketta maksavien osakkeenomistajien maksuviiveistä, vaan siitä, että yhtiöllä ei ole ollut rahaa hoitokulujen kattamiseen, vastuu viivästyskuluista ei ole vain lainasta vastaavilla
    - katetaan hoitovastikkeella
  - Jos syynä pääomavastikkeita maksavien osakkaiden maksuviiveet, heillä (maksuissa viivästyneillä) velvollisuus korvata aiheutuneet kulut



# Kuka allekirjoittaa tilinpäätöksen?

- Kuka allekirjoittaa tilinpäätöksen, kun isännöitsijäksi on kaupparekisteriin rekisteröity isännöintiyhteisö sekä päävastuullinen isännöitsijä?
  - Lain mukaan tilinpäätöksen allekirjoittaa voimassa oleva hallitus ja toimitusjohtaja, tai muu vastaavassa asemassa oleva henkilö
  - Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, rekisteröity päävastuullinen isännöitsijä on asunto-osakeyhtiössä toimitusjohtajaa vastaavassa asemassa, joten hän allekirjoittaa tilinpäätöksen
  - ”Hoitava” isännöitsijä tai prokuristi ei voi allekirjoittaa tilinpäätöstä
  - Käytännöt kirjavia, osa tilintarkastajista kiinnittää asiaan huomiota, osa ilmeisesti ei



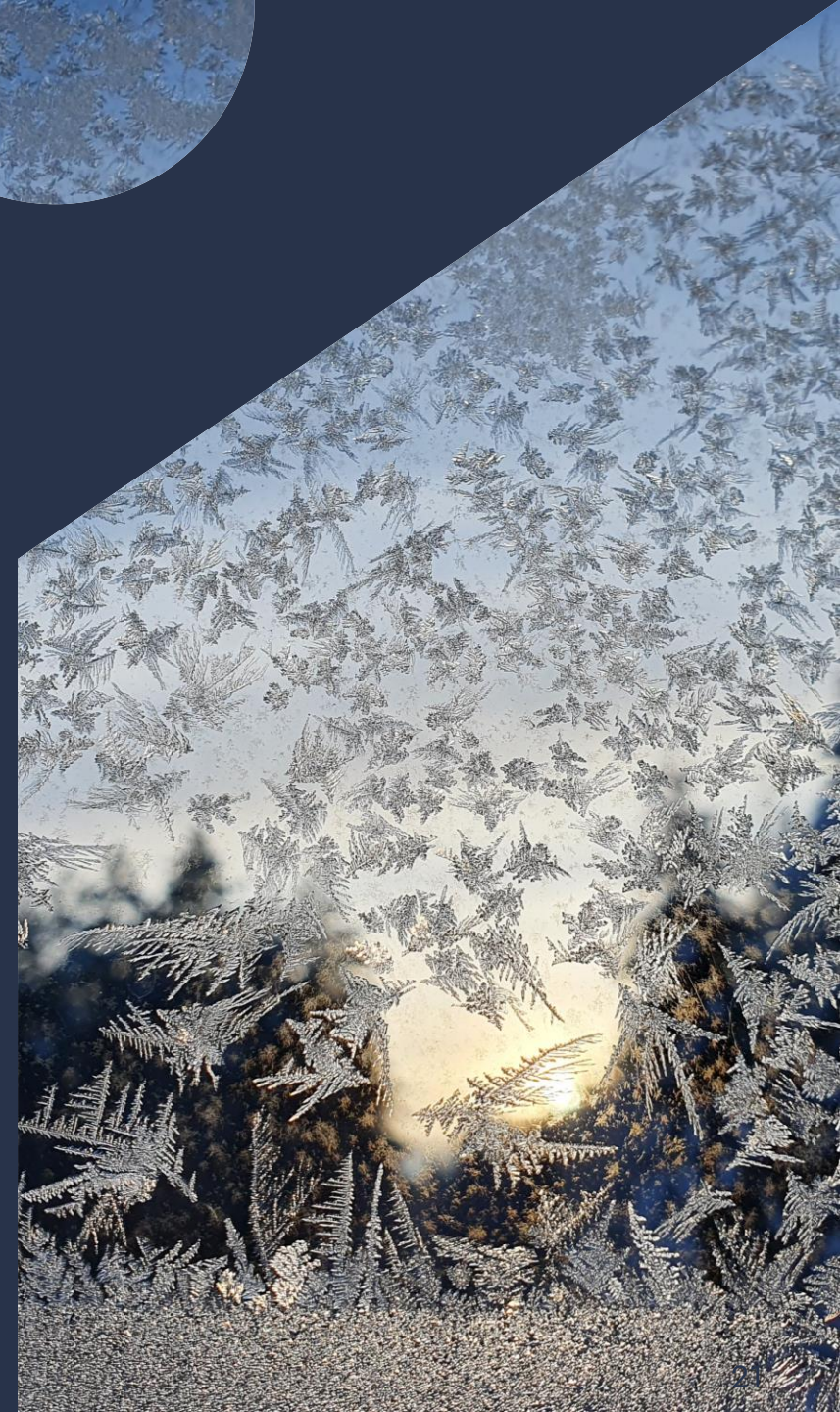
# HTJ ja kuolinpesä

- HTJ:n mukaan huoneiston omistaja on kuollut, kuka voi edustaa osakkeita yhtiökokouksessa? Kenelle lähetetään yhtiökokouskutsu?
  - Kuollutta osakkeenomistajaa edustavat yhtiökokouksessa kuolinpesän osakkaat kaikki yhdessä
  - Jos kaikki eivät ole henkilökohtaisesti läsnä yhtiökokouksessa, edustaja tarvitsee kaikilta kp:n osakkailta valtakirjan
  - Kp:n osakkaat käyvät ilmi perukirjasta ja sukuselvityksestä
  - Jos ns. selvennyskirjaus on haettu, kp:n osakkaat näkyvät suoraan HTJ:sta, eikä perukirjaa + sukuselvitystä edustamisoikeuden selvittämiseen tarvita
    - Ns. selvennyskirjauksen hakeminen MML:lta on mahdollista, mutta ei pakollista (maksullista)
  - Jos HTJ:sta ei saa tietoa kp:n yhteystiedoista, voi kutsun lähettää vainajan viimeisimpään tiedossa olleeseen osoitteeseen



# Lainan koron ilmoittaminen isännöitsijäntodistuksella

- Miten lainojen korkotiedot ilmoitetaan isännöitsijäntodistuksella?
- Isännöitsijäntodistuksella on oltava lainoista seuraavat tiedot:
  - yhtiön nostamien lainojen määrä eriteltynä lainoittain ja siten, että erittelystä selviää, mihin hankkeeseen tai tarkoitukseen laina on tarkoitettu ja maininta siitä, voiko osakas maksaa osuutensa lainasta pois, sekä yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista samat tiedot ja arvio siitä, milloin laina nostetaan
  - osakehuoneistoa koskevat lainaosuudet, jos osakkeenomistajalla on oikeus maksaa lainaosuutensa pois, eriteltynä lainoittain ja ottaen huomioon pääomavastikkeeseen liittyvä maksuhetken alijäämä tai ylijäämä, sekä maininta sellaisista yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan osakehuoneistoa ja joiden osalta osakehuoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa
- Koron ilmoittaminen ei välttämätöntä, mutta voi vähentää kysymyksiä isännöinnille
- Suositus että kirjauksesta käy joka tapauksessa selkeästi ilmi, onko kyseessä kiinteä vai vaihtuva korko (ja muut mahdolliset olennaiset koron määräytymiseen vaikuttavat ehdot)





Muita kysymyksiä?



Isännöinti  
PL 1370, 00101 HELSINKI

[isannointi.fi](http://isannointi.fi)



# Kiitos