

Riidat taloyhtiössä: Milloin sopiminen kannattaa? - webinaari

Isännöinti- ja Kiinteistölakimies



isännöinti- ja Kiinteistölakimies

Yleistä webinaarista

- Voit esittää kysymyksiä chatissa koko webinaarin ajan
- Kysymyksiä käsitellään webinaarin loppuksi
- Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen
- Webinaarista tehdään tallenne
- Saat sähköpostitse linkin tallenteeseen viikon kuluessa
- Tallenne tulee Mappiin sekä katsottavaksi myös ilman kirjautumista

Lisätietoa aiheesta sivuiltamme ja Mapista

- [Yleinen sivu: Taloyhtiöille](#)
- [Lakikysymys: Millainen rooli isännöitsijän pitäisi ottaa asukkaiden välisissä riidoissa?](#)
- [Oikeustapaus: Naapuria ei saa nimitellä ja uhkailla – edes riitatilanteessa](#)
- [Avoin kumppanisältö: Isännöitsijän rooli riitojen ennaltaehkäisyssä](#)



Keskustelemassa tänään

Tenho Luoma-Keturi, kiinteistölakimies, OTM, luvan saanut
oikeudenkäyntiavustaja, Kiinteistölakimies Oy

Aki Salo, asiakkuus- ja vastuullisuusjohtaja, IsännöintiIitto



Kiinteistölakimies Group

- Lakipalvelut
- Yksityiset ja yhteisöt

Tenho Luoma-Keturi
OTM, luvan saanut
oikeudenkäyntiavustaja,
Kiinteistölakimies

Taloyhtiöriidat

Taloyhtiöriidat

- Yleisiä riitatyyppejä
 - Kunnossapito
 - Vahingot
 - Moitekanteet
- Rajaus: taloyhtiön sisäiset

Taloyhtiöriidat

Riitaisuus kytee → kärjistyminen

Sovinto on kaikkien etu,
jos se on mahdollinen

Riitojen ehkäisy

- Sovintoon pyrkiminen riidan alkuvaiheessa, miten?
 - Muistuttelu: asiantuntijan suositukset & hallituksen velvoittavat periaatteet ja vastuut
 - Mikä ylipäättään on hallituksen ja isännöitsijän "asema"?
 - Juristilausunnot
 - Asiallinen kirje
 - Puheenvuoro kokouksessa / asialliset keskustelut

Riitojen ehkäisy

- Koeäänestykset, avoimuus ja kuunteleminen
 - Eriävät mielipiteet ja niiden kirjaaminen
- Päätösten perustelevminen
- Varovaisuus koeäänestyksissä
- Hankalien päätösten huolellinen valmistelu

Riitojen ehkäisy

- Kunnossapito ja korjaustyöt
 - Etenkin pienet yhtiöt
 - Päätösten dokumentointi
 - Töiden valvominen ja dokumentointi

Riidan osapuolten asetelmat

- Osakas vs. Yhtiö asetelma
 - vakuutukset
 - resurssit muutenkin
- Taloyhtiöllä ylivoima

Riidan seuraukset

- Taloyhtiön näpäytys kapinoivalle osakkaalle
- Innokas lakimies
- Näpäytys ei kannata
 - Yhteiselo ja ilmapiiri
 - Oikeudenkäyntikulut
 - Hävinneen osakkaan vastarinta
 - Oikeudenkäynti 2-10 vuotta vireillä
 - Vaikutukset koko taloyhtiöön?

Riidan ratkaiseminen

- Liennytytys ja sovinnollinen ratkaisu
 - Laillisesti oikea ratkaisu?
 - Kannattaako – onko edes mahdollista?
- Ns. lainmukaisesta ratkaisusta poikkeamisella seuraukset ja rajat
- Yhtiökokouksen hyväksyntä turvaa

Tapausesimerkkejä

Asunto-osakeyhtiö Etelä-Suomessa – Riita koskien vastuunjako vahingonkorvausasiassa

- Neuvoimme yhtiön hallitusta tunnistamaan oikeat vastuutahot, joille esitimme vaatimukset. Vaatimusten aukoton perustelu johti siihen, että molemmat vastapuolet katsoivat oman etunsa mukaiseksi tulla neuvottelupöytään varteenotettavan sovinnon tekemiseksi. Asia sovittiin kolmikantaisesti yhtiön ja kahden toisen tahon kanssa siten, että osapuolet olivat tyytyväisiä ratkaisuun ja yhtiön hallitus täytti huolellisuusvelvollisuutensa

Asunto-osakeyhtiö Itä-Suomessa – Hallituksen neuvonanto

- Yhtiön hallitus oli reklamoinut korjausurakoitsijaa ja tilanne oli riitautunut. Hallituksella oli epävarmuutta, että miten asiassa tulisi edetä. Täydensimme reklamaatiota, jotta se olisi sitova ja ohjeistimme hallitusta antamaan yhtiökokouksen päätettäväksi, että nostetaanko asiassa kanne. Hallitus varmisti oman huolellisen toimintansa ja yhtiöllä on mahdollisuus halutessaan jatkaa asiaa kanneteitse.

Tapausesimerkkejä

Varsinais-Suomessa olevan asunto-osakeyhtiön osakkaat –

Riitautunut tilanne yhtiön kanssa

- Osakkaat olivat pahoin riitautuneet yhtiön kanssa. Avustimme osakkaita kirjeenvaihdossa yhtiön kanssa ja saimme yhtiön neuvottelupöytään, jolloin asia saatiin sovittua ja oikeudenkäynti saatiin vältettyä.

Asunto-osakeyhtiö Etelä-Suomessa – Riita koskien hallinnanjakosopimusta

-Riita koski kolmen eri yhtiön välistä hallinnanjakosopimusta sekä yhteiskäyttösopimusta. Neuvottelimme riitaisuuden sovinnolliseen ratkaisuun jossa kaikkien taloyhtiöiden etu tuli turvattua.

Tapausesimerkkejä

Asunto-osakeyhtiö Etelä-Suomessa – Yhtiön jakautuminen

- Avustimme taloyhtiötä jakautumisprosessia jossa eri aikaan rakennettujen rakennusten sekä muiden syiden takia yhtiöiden eriyttämien laajemmin kuin hallinnanjakosopimuksella oli perusteltua. Jakautuminen toteutettiin EVL:n sääntöjen mukaisesti

Asunto-osakeyhtiö Etelä-Suomessa – Riita urakoitsijaa kohtaan

Avustimme asunto-osakeyhtiötä heidän riitatilanteessaan urakoitsijaa vastaan jossa kysymyksessä oli parvekelasituksen virheellinen asennus. Saavutimme yhtiön kannalta hyvä sovinnon.

Yhteystiedot

Kiinteistölakimies Group

Tarjoamme ilmaisen alkukartoituksen mihin tahansa lakikysymykseen

tenho.luoma-keturi@kiinteistolakimies.fi

02 724 9266

www.kiinteistolakimies.fi



Hetki aikaa
kysymyksille



Kesän paras koulutus horisontissa

- 5.-7.6.2025 Helsinki – Tukholma – Helsinki –
risteilyllä
- Kaksi päivää laadukasta seminaariohjelmaa
- Luvassa ennätysellisen suuri määrä kovatasoisia lakipuheenvuoroja
- Ensikertalaisille tarjoamme 40 euron laivarahakortin!



Oletko osallistunut Laki & järjestykseen aiemmin? Paluulahjana haluamme tarjota sinulle 10 euron laivarahakortin!

Tuletko kouluttautumaan isommalla porukalla? 8 hlön tai suuremmat ryhmät saavat lisäksi hyteistä!

M/S Silja Serenade 5.–7.6.2025



Tulevia webinaareja ja koulutuksia

[3.4. Erilaiset vastikkeet ja päätöksenteko yhtiökokouksessa -
webinaari](#)

[8.4. Maalämpö taloyhtiöön – lisää töitä isännöitsijälle vai
vuoden helpoin hanke? –webinaari](#)

[15.4. HTJ:n ajankohtaiset -webinaari](#)

[23.4. Rakennuttajan virhevastuu uudiskohteissa – Mitä
isännöitsijän tulee tietää? -webinaari](#)

[14.5. Väestönsuojien tarkastus: Mitä laki vaatii ja miten
tarkastus tehdään oikein? -webinaari](#)

[5.-7.6.2025 Laki & järjestys –koulutusristeily 2025](#)



Aki Salo



Aki.salo@isannointiliitto.fi

Isännöinti
PL 1370, 00101 HELSINKI

isannointiliitto.fi



Kiitos

