



ASIANAJOTOIMISTO
PULKAMO OY

LAPIN TALOYHTIÖPÄIVÄ
9.10.2024 | Hotel Santa Claus | Rovaniemi

Matti Pulkamo

asianajaja, varatuomari

Asianajotoimisto Pulkamo Oy

040 701 0000 | matti.pulkamo@pulkamo.fi

Tausta

- kiinteistöhuoltotehtävissä vuosina 1987-1998
- isännöitsijätoimistossa avustajana vuosina 1992-2000
- aiempia luottamustehtäviä: Suomen Kiinteistöliitto (hallitus), Kiinteistöliitto Lappi (pj)
- lakimiesyrittäjä vuodesta 2001 alkaen, asianajaja v. 2007
- toimeksiannot painottuvat asumiseen, rakentamiseen ja maankäyttöön sekä perhevarallisuusosoikeuteen
- asiakkaina yksityishenkilöitä, asunto-osakeyhtiöitä ja rakennusliikkeitä





Lyhyet
alustukset

HÄIRITSEVÄÄ
ELÄMÄÄ

SPA
RÄJÄHTÄÄ

OSAKAS
SIPISSÄ



HÄIRITSEVÄN ELÄMÄN VIETTÄMINEN TALOYHTIÖSSÄ



TALOYHTIÖSSÄ ASUTAAN YHDESSÄ

- asuminen taloyhtiössä on aina jossain määrin yhteisöasumista
- ehdottoman hiljaisuuden vaatimusta ei ole
 - ei edes yöaikaan
 - kotiin saa saapua milloin tahansa
 - yöaikaan saa puhua ja liikkua asunnossa, suihkussakin saa käydä
 - pianoa ei sen sijaan soiteta yöllä eikä soiteta musiikkia kovaäänisestä
- normaalit asumisen äänet vs. häiritsevä elämä
- laissa ei määritellä häiritsevää elämää eikä edes kielletä sitä



2 §

Osakehuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 1) osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;
- 2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- 3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;
- 4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai
- 5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.

Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kolmen vuoden määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päättä aikaisemmasta ajankohdasta.

HÄIRITSEVÄ ELÄMÄ

- vuoden 1926 laki: ”*pahantapainen elämä*”
- aiemminkaan pelkkä elämän pahantapaisuus ei oikeuttanut ottamaan huoneistoa hallintaan
- edellytetään häiriön aiheutumista muille asukkaille
 - ei edellytä, että häiritsee kaikkia asukkaita tai edes useita asukkaita (Helsingin HO 30.1.2014 nro 179)
 - ns. hyväksyttävänä pidetyn harrastuksen aiheuttamaan häiriöön suhtauduttu sallivammin kuin paheksuttavasta elämäntavasta aiheutuneisiin häiriöihin
- edellytetään, että on merkitykseltään (vaikutuksiltaan) vähäistä suurempaa
- laissa ei ole luetteloa siitä, mikä on häiriötä ja mikä ei



HÄIRITSEVÄ ELÄMÄ

- yleisimmin muita häiritsevää ääntä: riitelyä, tappelua tai äänekästä juhlimista
 - Äänieristys on taloyhtiön vastuulla. Jos äänieristys erityisen keuhno, ei perustetta hallintaanottamiselle, jos yhtiö ei pitänyt tavanomaisesta äänieristyksestä huolta
- pianon soitto tai koiran haukkuminen: pitkään jatkuvana, muita häiritsevänä, voi olla hallintaanottoeruste
- lasten leikit: tavanomaisia elämisen ääniä
- juhlat: kertaluontoisena ei merkitystä, säännöllisenä tai toistuvana merkitsevät häiritsevää elämän viettämistä
- hajut: voimakkaiden mausteiden käyttämisestä ei voida rajoittaa (ilmanvaihto, vrt. äänieristys), kysymys normaalista elämisestä
 - Turun HO 27.1.1998 nro 251: liikehuoneisto, jossa leipomo. Toiminnasta hajuhaittaa. Ei hallintaanottoeruste, sen sijaan hajuhaitan katsottiin johtuvan puutteellisesta ilmanvaihdosta, joka oli taloyhtiön vastuulla.
- yölliset suihkussakäynnit: yleensä tavanomaista elämisen ääntä
- häiriöiden ajankohta: päiväsaikaan muiden on siedettävä enemmän, yöllä vähemmän



HÄIRITSEVÄ ELÄMÄ

- arvioidaan sen perusteella, mikä objektiivisesti arvioiden häiritsevää
 - ei sen perusteella, mitä esim. tietty naapuri pitää häiritsevänä

Turun HO 1.7.2017 nro 495: **Naapuri** kuuli toistuvasti ääniä yläpuolisesta asunnosta öisin, **koki** äänet häiritseviksi. Tuomioistuin uskoi asian, mutta totesi äänistä häiriintymisen olevan subjektiivinen kokemus. – Mitä useammalle aiheutuu häiriötä, sen vaikeampi katsoa, että häiriöllä olisi vain vähäinen merkitys. Yhtäkin asukasta/osakasta kuitenkin suojataan ja **yhdenkin kokemus voi riittää**. Nyt naapuri kertoi useita vuosia jatkuneesta metelöinnistä, joita muut eivät olleet havainneet. Lopputulos: ei hallintaanottooperustetta.



RIKOLLINEN TOIMINTA / HÄIRITSEVÄ ELÄMÄ

- henkirikoksen tekeminen asunnossa aiheuttamatta häiriötä? → ei ole häiritsevän elämän viettämistä (varsinkin jos ei toistu)
- väärän rahan painaminen huoneistossa: ei ole häiritsevää elämää (jos ei häiritse)
- kannabisviljelmä huoneistossa: ei ole sellaisenaan häiritsevää elämää, mutta voi olla huoneistoa huonoa hoitamista (kosteus) tai käyttötarkoituksen vastaista käyttöä (jos ei asuta, vaan pidetään viljelmänä)
- huumausainekauppa: jos sisältää häiritsevän paljon trafiikkaa käytävillä ja ilmenee asukkaiden pelkäämisenä, voi olla häiritsevän elämän viettämistä tai järjestyksen säilymiseen liittyvä peruste
- edellytetään, että on merkitykseltään (vaikutuksiltaan) vähäistä suurempaa
- laissa ei ole luetteloja siitä, mikä on häiriötä ja mikä ei



HÄIRITSEVÄ ELÄMÄ

- muita asukkaita uhkaava käyttäytyminen on riittänyt hallintaanottoon
- vähäisyyskriteeri: hallintaanottoon ei saa ryhtyä, jos vain vähäinen merkitys
- Turun HO 14.5.1996 / nro 1767: kova ääninen radion soittaminen iltaisin ja öisin, huonesitossa rymistely, naapurin ovikellon soittelu, puukon pudottaminen kahdesti naapurin postiluukusta, asukkaiden uhkailu → ei vähäistä.



ELÄMÄN VIETTÄMINEN

- viettämisellä viitataan siihen, että tarkoitus on puuttua johonkin toistuvaan
- HE 216/1990 s. 62

nökseen. Kun säännöksessä puhutaan häiritsevän elämän viettämisestä, häirinnältä edellytetään yleensä jonkinlaista jatkuvuutta tai toistuvuutta. Lisäksi menettelyltä täytyy edellyttää

- yksittäistapaukset eivät ole häiritsevän elämän viettämistä
- toistuvuusedellytys ilmenee myös varoituksenantovelvollisuutena



KUKA VOI HÄIRITÄ?

- Laki: "Huoneistossa vietetään"
- osakas
- vuokralainen tai muu asuntoa käyttävä
- näiden vieraat → asunnon haltijalla on vastuu vieraistaan



AIRBNB JA HÄIRITSEVÄ ELÄMÄ

- ei merkitystä, kuka häiritsee
- jos asukkaat vaihtuvat tiheästi ja esim. meteli toistuu asukkaista riippumatta, vastuu voi olla yksin osakkaalla
- mitä toistuvampaa ja samanlaatuiseempaa häiriö on, sitä todennäköisimmin se katsottaneen ”viettämiseksi” (jatkuvaksi), vaikka varsinainen häiriön aiheuttaja vaihtuisi
 - osakkeenomistaja vastaa siitä, että asuntoa käyttävä tuntee yleiset taloyhtiössä elämisen tavat ja mikäli esim. meteli johtuisi siitä, etteivät huoneiston käyttäjä yksinkertaisesti tunne säännöksiä ja menettely toistuu, vastuu todennäköisesti olisi osakkaalla häiritsevän elämän passiivisesta sallimisesta
- ongelma: ei oikeuskäytäntöä



MISSÄ HÄIRITÄÄN?

- Laki: ”Huoneistossa”
 - AOYL 1:3 Osakehuoneisto: Tässä laissa *osakehuoneistolla* tarkoitetaan sellaista huoneistoa ja muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden.
 - Tarkoittaa myös muita osakashallinnassa olevia tiloja, esim. autotalli, jos osakashallinnassa.
- Huoneiston sisällä ja parvekkeella (rivitalon piha, jos osakashallinnassa)
- Käytävähäiriköinti ei ole häiritsevän elämän viettämistä huoneistossa
- Mutta voi olla sitä, ettei osakas/asukas noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen
 - Kouvolan HO 15.12.1993 nro 2017; huoneiston tuuletus käytävään, sopimaton käyttäytyminen talossa asuvia kohtaan, valojen jättäminen tahallaan palamaan yhteistiloissa ym.



HUOMAUTUKSEN ANTAMINEN

- laki ei tunne huomautuksen antamista tai lievempiä ojentamiskeinoja
- mikäli menettely ei ole erityisen vakavaa tai kysymys on selvästi yksittäistapauksesta, ei ole mitään estettä huomauttaa asiasta
- se, että vuokranantaja on varoittanut vuokralaistaan häiritsevästä elämästä, ei ole AOYL:ssa tarkoitettu varoitus
 - se, että taloyhtiö on varoittanut osakkaan vuokralaista häiritsevästä elämästä, ei ole huoneenvuokralaissa tarkoitettu varoitus
- mikäli taloyhtiö pitää tapahtunutta niin vakavana, että jatkossa menettelyä ei siedetä, annettava varoitus



VAROITUKSEN ANTAMINEN

- hallintaanotto edellyttää varoituksen antamista
 - vapaamuotoinen huomautus ei ole varoitus
- varoitusta annetaan osakkaalle ja vuokralaiselle/käyttäjälle
- mainittava varoituksen peruste ja mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaan (milloin häirittiin, miten ym.)
- annettava tiedoksi todisteellisesti (haastemies tai kuitattu vastaanotto)
 - jos ei saada perille, kirjatulla kirjeellä, jolloin katsotaan tulleeeksi perille +7pv lähetyksestä
 - jos ei tiedetä osakasta/vuokralaista, ilmoitus Viralliseen lehteen + asuntoon
- jos menettely oikaistaan (häiriö ei toistu), ei oikeutta hallintaan ottamiseen



VAROITUKSEN ANTAMINEN

- jos häiriö loppuu, osakkaan korvattava varoituksenantokulut taloyhtiölle
- kuinka kauan varoitus on ”voimassa”
 - laissa ei säännöstä
 - on selvää, ettei vuosia vanhaa varoitusta voi käyttää, sillä satunnainen häiriö ei ole häiritsevän elämän *viettämistä*
 - joidenkin kuukausien aikaikkuna, esim. 4/2024 varoitus ja 9/2024 toistuva häiriö → todennäköisesti riittäisi, mutta keskeistä on kysymys siitä, onko häiriö vähäistä suurempaa
- mainittava varoituksen peruste ja mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaan
- annettava tiedoksi todisteellisesti (haastemies tai kuitattu vastaanotto)
 - jos ei saada perille, kirjatulla kirjeellä, jolloin katsotaan tullee perille +7pv lähetyksestä
 - jos ei tiedetä osakasta/vuokralaista, ilmoitus Viralliseen lehteen + asuntoon
- jos menettely oikaistaan (häiriö ei toistu), ei oikeutta hallintaan ottamiseen



TODISTELUN MERKITYS

- taloyhtiön osoitettava väite häiritsevän elämän viettämisestä toteen
- naapureiden/muiden asukkaiden ilmoituksilla ja kokemuksilla keskeinen merkitys: esim. isännöitsijä tai muualla asuva osakas ei ole tullut yleensä häirityksi ainakaan taloyhtiön tiloissa eikä heidän mielipiteillään ole merkitystä
 - tärkeää, että asukkaat kirjaavat ylös havaintonsa: mitä ja milloin
 - **täysin välttämätöntä**, että häiriötä kokeneet ovat valmiit todistamaan asiasta oikeudessa (oikeudessa ei huomioida päiväkirjamerkintöjä tms.)
 - häiriöstä on lähes tarpeetonta ilmoittaa taloyhtiölle, jos ei sitä voi tehdä omalla nimellä
- taloyhtiö ei saa tietoja esim. poliisilta poliisikäynneistä (tietosuoja)



PÄÄTÖKSENTEKO JA JATKOTOIMET

- jos varoituksen jälkeen häiriöt toistuvat, hallitus kutsuu koolle yhtiökokouksen
- yhtiökokous päättää tavallisella enemmistöllä (> 50 % kokouksessa annetuista äänistä)
- päätös annetaan tiedoksi osakkaalle (ja asukkaalle) 60 päivän kuluessa todisteellisesti (vo-todistus tai haastemies)
- osakas (asukas) voi moittaa päätöstä 30 päivän kuluessa moitekanteella käräjäoikeudessa
- ellei moitetta, täytäntöönpano, tarvittaessa häätö
- hallinta-aika alkaa, kun avaimet saatu
- vuokrattava viipymättä



”SPA RÄJÄHTÄÄ”





MUUTOSTYÖN AIHEUTTAMAT VAHINGOT

- muutostyö on osakkaan huoneistoonsa tekemä lisäys tai parannus
- muutostyön kunnossapitovastuu tarkoittaa tehtyjen muutosten pitämistä kunnossa
- kunnossapitovastuu on (nykyisellä) osakkeenomistajalla



MUUTOSTYÖN AIHEUTTAMAT VAHINGOT

- kysymys siitä, että osakkaan luvalla (tai luvatta) tekemä muutostyö aiheuttaa vahinkoa
 - ”spa-osasto räjähtää”
- lähtökohta: osakas vastaa muutostöiden kunnossapidosta
- vahingonkorvaussäännökset AOYL 24 luvussa
 - osakas suhteessa yhtiöön → AOYL
 - ulkopuolinen suhteessa yhtiöön → sopimus tai VahL, ei AOYL
- lain mukaisia vastuuvollisia ovat mm. johtohenkilö, *osakas*, yhtiökokouksen puheenjohtaja jne.
- osakkaan korvattava vahinko, jonka osakas myötävaikuttamalla AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuuttaan aiheuttaa
- korvausvelvollisuus edellyttää aina tahallisuutta tai huolimattomuutta (tuottamusta)



MUUTOSTYÖN AIHEUTTAMAT VAHINGOT

- vahinko voi johtua joko siitä, että muutostyö on **tehty alun perin virheellisesti** tai siitä, että sen **kunnossapito on puutteellista**
- jos virhe tai puute, lähtökohtaisesti joku on ollut huolimaton
- ilman huolimattomuutta vahinko jää kärsijän eli taloyhtiön vahingoksi
- korvausvelvollisuus voi kohdistua yhtiöön, toiseen osakkaaseen tai ulkopuolisellekin
- jos muutostyöstä aiheutuu vahinkoa, seuraa vahingonkorvausvelvollisuus.
- arvioitava toisaalta
 - muutostyön tekemistä ja sen huolellisuutta
 - muutostyön kunnossapitoa ja sen puutteita



MUUTOSTYÖN AIHEUTTAMAT VAHINGOT

- jos osakas rikkoo kunnossapitoa tai muutostyötä koskevia säännöksiä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudella, ellei osakas osoita toimineensa huolellisesti
 - yhtiön osoitettava vahingon syntyminen
 - osakkaan osoitettava, että hän on toiminut huolellisesti
 - jos osakas ei kykene osoittamaan toimineensa huolellisesti → vahingonkorvausvastuu syntyy
- vanhojen muutostöiden vastuu, jos tekijää ei tiedetä / ei ole (kuollut jne.)
 - yhtiöllä vastuu rakenteista
 - osakas vastaa muutoin
 - vahingonkorvausvastuu ei siirry osakkaalta toiselle



MUUTOSTYÖN AIHEUTTAMAT VAHINGOT

HHO 10.6.2011: huoneistoon rakennettu luvatta kylpyhuone 1980-luvulla, uudet omistajat havaitsivat kosteusvaurioita, yhtiö vastasi korjauskuluista siltä osin, kun tilan saattaminen alkuperäiseen tasoon (yhtiössä noudatettuun tasoon) olisi tullut maksamaan. Ylittäviltä osin vastuu nyk. osakkailla.



URAKOITSIJAN AIHEUTTAMAT VAHINGOT

- lähtökohtana osakkaan kunnossapitovastuu muutostöistä
- osakas vastaa omasta, itse tehdystä virheestä
- osakas vastaa sopimuskumppaninsa virheestä, jos osakas on itse toiminut huolimattomasti
 - valinnut selvästi pätemättömän urakoitsijan, luvattoman jne.
 - jättänyt suunnittelematta
 - jättänyt valvomatta, että urakoitsija toimii hyvän rakennustavan mukaan
- osakkaalla ei ole urakoitsijasta itsenäistä isännänvastuuta
- silti jos osakkaan puolella osoitettavissa huolimattomuutta ”millään tavalla”, osakas vastaa



Klinikka

URAKOITSIJAN AIHEUTTAMAT VAHINGOT

HHO 17.4.2009: Osakas irrotti lattiapinnoitteen wc:stä, porasi lämminvesiputkeen. Osakas toimi huolimattomasti, koska ei selvittänyt putken sijaintia. Osakas vastasi koko vahingosta lukuunottamatta sitä osaa, jonka korvasi yhtiön vakuutus.

- osakas vapautuu vastuustaan, jos osoittaa toimineensa huolellisesti
- sen sijaan urakoitsija vastaa sopimuksensa perusteella huolimattomuudestaan **osakkaalle**



Vastuu

MUUTOSTYÖN AIHEUTTAMASTA VAHINGOSTA

- virheellisesti toteutettu muutostyö aiheuttaa vahinkoa yhtiön rakenteille, kuka vastaa?
- kysymys ei ole enää kunnossapitovelvollisuudesta, vaan muutostyön rakentamisessa tehdystä virheestä ja sen aiheuttamasta vahingosta
- uusi osakas ei vastaa aiemman osakkaan muutostyön aiheuttamasta vahingosta
 - vrt. osakas ei vastaa vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta
- vahingosta vastaa muutostyön tehnyt tai teettänyt osakas
- rajoituksena 10 vuoden vanhentumisaika
- muutostyön tehneen osakkaan vastuu perustuu huolimattomuuteen



Vastuu

MUUTOSTYÖN AIHEUTTAMASTA VAHINGOSTA

- Esim. KKO 2003:131
 - A ja B muuttivat kellarin ja ullakon asumiskäyttöön
 - yhtiö haki luvat ja antoi suostumuksen
 - myöhempien osakkaiden omistusaikana homevaurioita, jotka johtuivat hyvän rakennustavan noudattamisen laiminlyönnistä
 - taloyhtiö vaati korvausta A:lta ja B:ltä yli 10 vuoden kuluttua
- KKO:
 - rinnastuu sopimussuhteeseen
 - vahinkojen korvaamiseen sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita (ei siis esim. asunto-osakeyhtiölakia tai vahingonkorvauslakia)
 - sopimussuhteissa noudatettava yleinen 10 vuoden vanhentumisaika alkoi lopputarkastuksesta eikä vahingon ilmenemisajankohdalla ollut merkitystä



OSAKKAALLA MAKSUVAIKEUKSIA



Lainojen jälkilaskelma 31.12.2023

Pääomavastike A	
Yli-/alijäämä tilikauden alussa	-2 348,11
Lainapääoma tilikauden alussa	
Pääomalaina	18044838.0
Yhteensä	18044838.0
Pääomavastikkeet	534 771,04
Korot	-502 521,08
Lyhennykset	-3847305.0
Muut rahoituskulut	-3 319,50
Lainaosuussuoritukset	3 847 638,63
Yli-/alijäämä tilikauden lopussa	26 915,98
Lainapääoma	-14 197 533,00
Lainasta vastaavat yksiköt	202821.9000
Lainarasitus per velallinen yksikkö	-69.867293
LAINOJEN YLI-/ALIJÄÄMÄ YHTEENSÄ	26 915,98

VASTUUT TALOYHTIÖN LAINOISTA

- taloyhtiöllä 1.500.000 € lainaa / laina-aika 10 vuotta, korko 5 %
- 10 samankokoista huoneistoa, jokaisen osuus 150.000 €
- Suhteessa pankkiin lainasta vastaa taloyhtiö
 - pankki ei kiinnostunut siitä, mistä taloyhtiö kerää varat lainanhoitoerien maksamiseen
- lähtökohta: osakas vastaa yhtiöjärjestyksen mukaan määräytyvästä osuudestaan joko kertamaksulla tai kk-erin
 - kun osakkaat maksavat kk-eränsä, taloyhtiö kykenee maksamaan omat kk-eränsä
 - taloyhtiöllä ei lähtökohtaisesti suurempia puskureita osakkaiden maksuhäiriöiden varalle



VASTUUT TALOYHTIÖN LAINOISTA

- taloyhtiön
 - kk-lyhennys pankkiin $1.500.000 \text{ €} / 10 / 12 = 12.500 \text{ €}$
 - kk-korko pankkiin 1. vuonna $5 \% \times 1.500.000 \text{ €} / 12 = 6.250 \text{ €}$
 - yht. 18.750 €
- yhden huoneiston osuus
 - kk-lyhennys taloyhtiölle $150.000 \text{ €} / 10 / 12 = 1.250 \text{ €}$
 - kk-korko taloyhtiölle 1. vuonna 625 €
 - yht. 1.875 €
- kolme osakasta ei pysty maksamaan vastikkeita, kuukaudessa puuttuu 5.625 € ja kolmessa kuukaudessa 16.875 €
- mistä taloyhtiö saa rahat?



VASTUUT TALOYHTIÖN LAINOISTA

- taloyhtiön tulisi reagoida maksurästeihin nopeasti, viim. 2-3 kk maksurästien kohdalla
- taloyhtiö ei voi myöntää maksuaikaa osakkaalle: jos myöntäisi, sama maksuaika myönnettävä kaikille (AOYL 1:10 §, yhdenvertaisuus)
- mitä suurempi laina taloyhtiöllä, sitä tarkemmin taloyhtiön hallituksen seurattava maksuviivästyksiä ja puututtava niihin
- taloyhtiön puuttumiskeino on vaatia maksu huoneiston hallintaanottamisen uhalla
- keino on tehokas, mikäli huoneistosta saatava vuokra ylittää huoneiston kaikki kk-velvoitteet (vastikkeet)



VASTUUT TALOYHTIÖN LAINOISTA

- hallintaanotto prosessi vie aikaa vähimmilläänkin useamman kuukauden
- mikäli taloyhtiöllä ei kassavaroja, miten taloyhtiö voi rahoittaa omat lainanhoitoeränsä pankille prosessin aikana kunnes kassavirta positiivinen?
 - limiitti tai maksullinen väliaikainen lainaohjelman muutos tms. pankilta: ylimääräisiä ei voida säilyttää yksin maksuvelvollisuuden laiminlyöneelle osakkaalle – koituu kaikkien vahingoksi, ei varsinaisia tasauskeinoja
 - taloyhtiö voi lainata varoja muilta osakkailta ylimenokauden menoista selvitäkseen – mahdollista, jos muilla osakkailla mahdollisuus rahoittaa yhtiötä
 - taloyhtiö voi kerätä ylimääräisiä vastikkeita; tasataan jälkikäteen



VASTUUT TALOYHTIÖN LAINOISTA

- mikäli vuokratuloilla ei saada katettua kk-vastikkeita
- vaikein tilanne, kun
 - suurehko liikehuoneisto
 - pinta-alaan nähden jyvitetty vastike, esim. 2-3 kertainen
 - taloyhtiössä esim. iso julkisivu- ja putkilaina, josta liikehuoneiston osuus voi olla esim. 30 %
- tällaisessa tilanteessa hallintaanotto prosessi syytä käynnistää heti, kun rästejä kertyy
- samalla syytä myös koetaa periä vastikkeita muutoinkin
- mikäli huoneisto on tyhjä ja arvio se, ettei tilaa saada vuokrattua, syytä harkita neuvotteluita osakkaan kanssa huoneiston hankkimiseksi taloyhtiölle



VASTUUT TALOYHTIÖN LAINOISTA

- mikäli huoneisto on tyhjä ja arvio se, ettei tilaa saada vuokrattua, syytä harkita neuvotteluita osakkaan kanssa huoneiston hankkimiseksi taloyhtiölle
- ilman em. menettelyä vastikerästit kasvavat ja taloyhtiön tulevaisuuden rahoituksen saaminen vaikeutuu jatkuvasti
- taloyhtiö voi hankkia suunnatusti osakkeita osakkaaltaan ilman kauppahintaa, mikäli osakkaat ovat asiasta jokseenkin yksimielisiä (väh. 2/3 enemmistö)
 - johtaa siihen, että liikehuoneiston lainaosuus jää taloyhtiön muiden osakkaiden maksettavaksi
 - taloyhtiö voi jalostaa tilaa (vuokrata osissa, hakea käyttötarkoituksen muutoksia, mitätöidä osakkaat ja muodostaa uudet huoneistot, muuttaa vastikeperusteita ym.) ja saada siitä tuloa/tappioita katettua
 - tärkeintä näissä tilanteissa on tehdä päätös eikä jäädä odottamaan tilanteen kriisiytymistä



VASTUUT TALOYHTIÖN LAINOISTA

- mikäli liikehuoneiston osakas ajautuu konkurssiin eikä pesä saa myytyä osakkeita eikä sillä ole varoja, taloyhtiö neuvottelee käytännössä konkurssipesän kanssa liikehuoneiston saamisesta taloyhtiön omistukseen



VASTUUT TALOYHTIÖN LAINOISTA

- ääritilanteessa taloyhtiö voi ajatua konkurssiin
- yleensä hakijana pankki, mikäli lainaerät kasautuu
- mikäli taloyhtiö haetaan konkurssiin, konkurssipesä häättää osakkaat ja asukkaat pois ja myy talon tontteineen
- osakkaat saavat osakeomistuksen (ei asuntojen pinta-alojen) suhteessa konkurssipesästä ne varat, jotka jäävät yli kaikkien pesän velkojen ja konkurssipesän kulujen jälkeen
- äärimmäisen huono vaihtoehto: osakkaat eivät yleensä saa kuin murto-osan asunnon arvosta, jos sitäkään
- tämä vältettävissä oikea-aikaisella puuttumisella maksulaiminlyönteihin





ASIANAJOTOIMISTO
PULKAMO OY