



Osakkaana taloyhtiössä

Webinaari 27.10.2022

Minni Yli-Olli, lakimies, Suomen Kiinteistöliitto ry



Webinaarin sisältö

1. Asunnon omistaminen asunto-osakeyhtiössä
2. Asunnon ostaminen asunto-osakeyhtiöstä
3. Osakkaan keskeisimmät oikeudet ja velvollisuudet



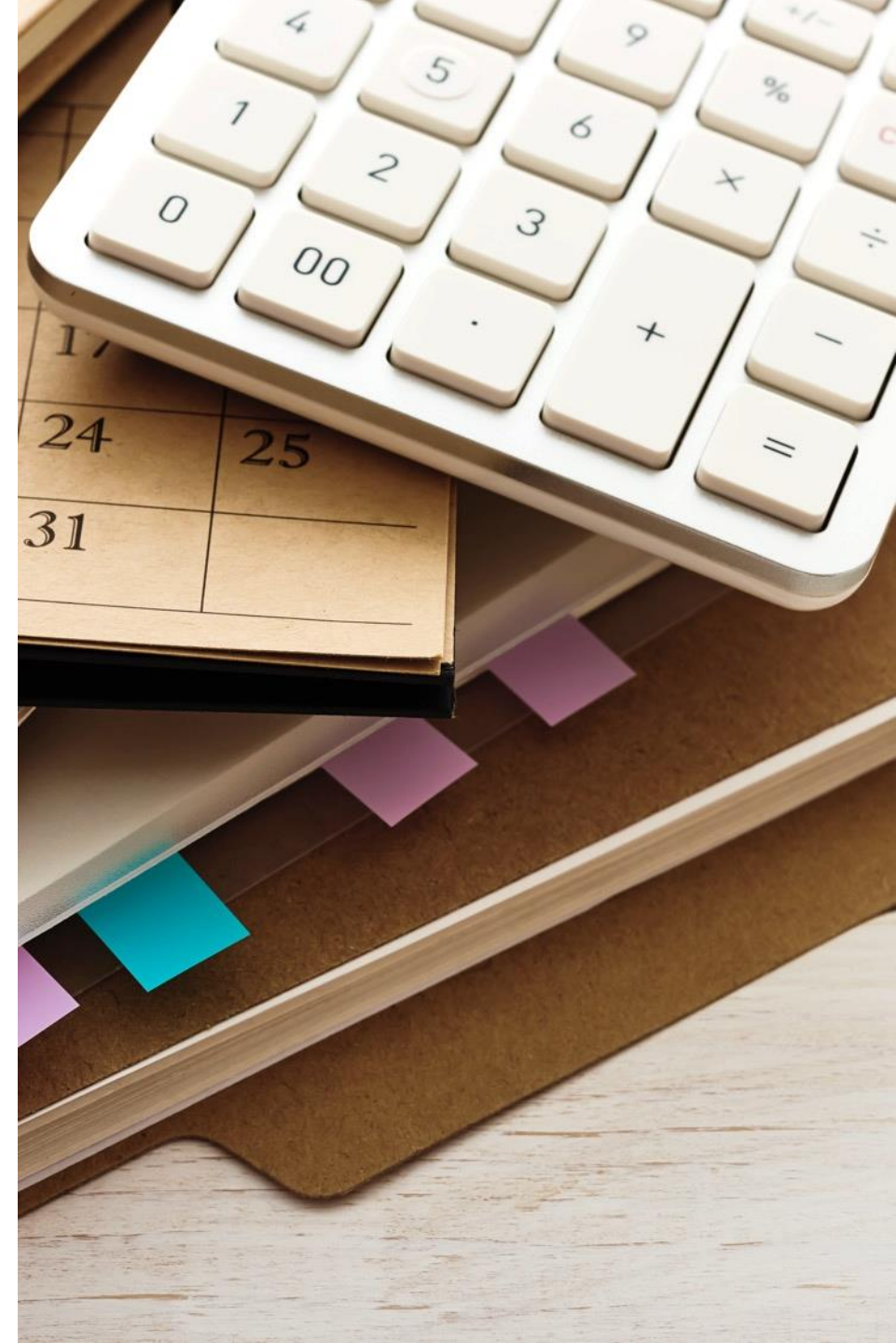
*Asunnon omistaminen asunto-
osakeyhtiössä*



KIINTEISTÖ
LIITTO

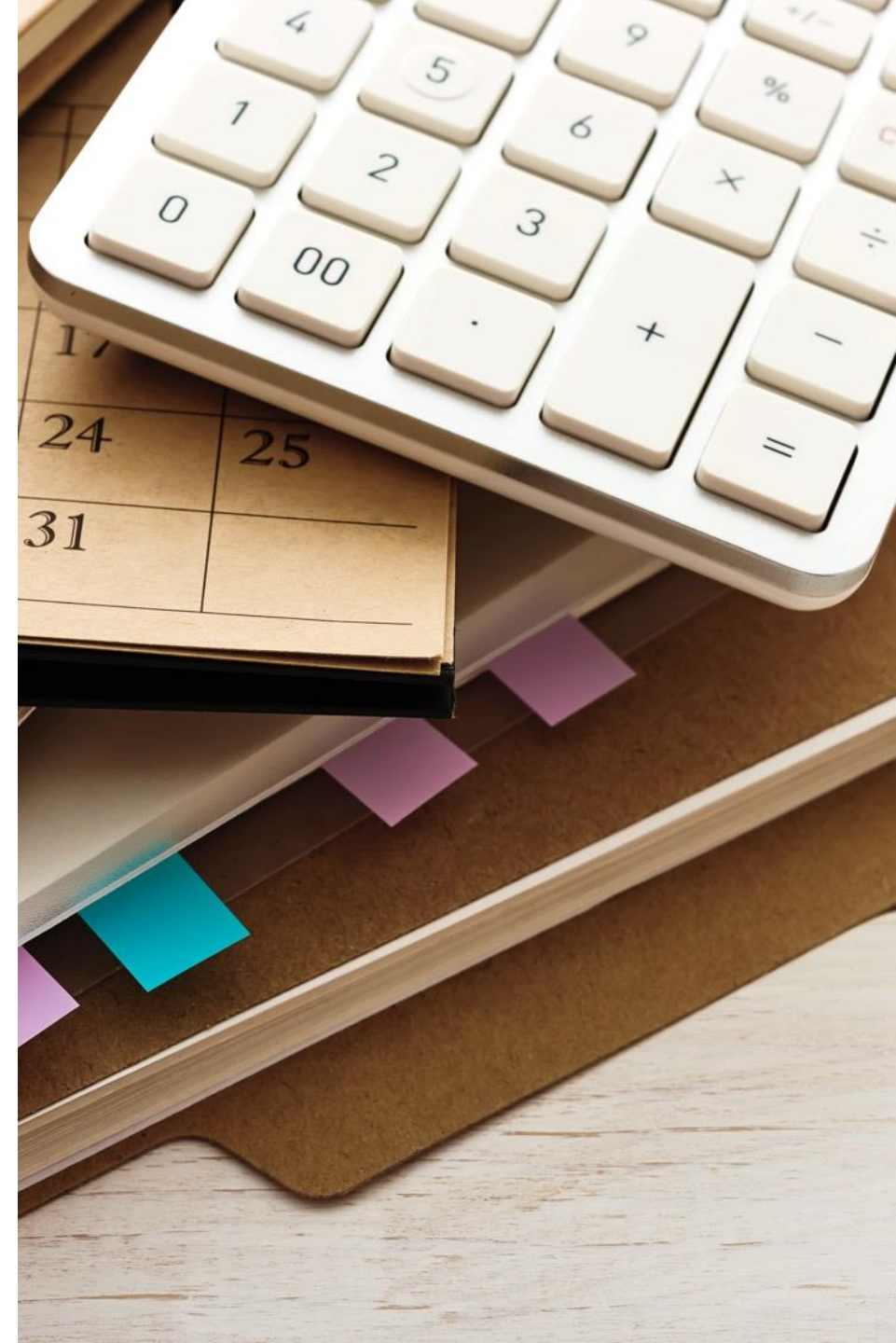
Asunto-osakeyhtiö

- Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa
- Asunto-osakeyhtiön osake tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa
 - Hallintaoikeuden kohteena voi olla asunnon lisäksi myös esimerkiksi varasto tai autopaikka



Kustannuksiin osallistuminen

- Lähtökohtana on, että osakkaat osallistuvat vastikeperusteen mukaisesti yhtiön kaikkiin kustannuksiin, vaikka hanke ei suoraan hyödyttäisi omaa huoneistoa
 - Laissa on tiettyjä poikkeuksia maksuvelvollisuudesta
- Vastike ei suoraan liity huoneiston hallintaan eikä ole korvausta huoneiston käytöstä



Tapaus: Parvekkeiden lasittaminen

- Yhtiö päättää lasittaa huoneistojen parvekkeet osana parvekeremonttia
- Kaikkiin huoneistoihin ei kuulu parvekettä
- Joutuvatko kaikki osakkaat osallistumaan kustannuksiin?



Vastaus: Parvekkeiden lasittaminen

- Päätös parvekkeiden lasittamisesta ei loukkaa parvekkeettomien osakkaiden yhdenvertaisuutta (KKO 2005:83)
- Parvekkeiden lasituksen voidaan katsoa merkitsevän alentuneita hoitokustannuksia yhtiölle tulevaisuudessa ja on siten yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen ratkaisu

Yhdenvertaisuusperiaate

- Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin
- Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella

Tapaus: Autopaikkojen jakaminen

- Yhtiössä on yhtiön hallinnassa olevia autopaikkoja, joita yhtiö vuokraa asukkaille
- Kaikille halukkaille ei riitä omaa autopaikkaa
- Yhtiö päättää jakaa autopaikat ensin yhtiön osakkaille ja vasta tämän jälkeen, jos autopaikkoja jää yli, osakkaiden vuokralaisille
- Onko menettely yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen?



Vastaus: Autopaikkojen jakaminen

- Kyllä, menettely loukkaa osakkaiden yhdenvertaisuutta
- Rakennuksessa asuvien osakkaiden ja muiden osakkaiden asettaminen erilaiseen asemaan on yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista
- Autopaikkajonossa ei voida antaa etusijaa asukastosakkaille ennen sijoittajaosakkaita ja heidän vuokralaisiaan

*Asunnon ostaminen asunto-
osakeyhtiössä*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Mihin asiakirjoihin kannattaa tutustua

- Myynti-ilmoitus
- Isännöitsijäntodistus
- Yhtiöjärjestys
- Tilinpäätös
- Toimintakertomus

Tapaus: Aiemman osakkaan muutostyö

- Isännöitsijäntodistuksen mukaan aiempi osakas on muutostyönään rakentanut saunan vaatehuoneen tilalle
- Mitä tämä tarkoittaa uuden omistajan kunnossapitovastuun kannalta?



Vastaus: Aiemman osakkaan muutostyö

- Osakas vastaa lähtökohtaisesti muutostyön kunnossapidosta
- Jos sauna joudutaan uusimaan esimerkiksi putkivuodon vuoksi, vastaa osakas itse saunan purkamisesta ja uudelleenrakentamisesta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista
 - Yhtiö vastaa kunnossapitovastuulleen kuuluvien rakennuksen osien korjaamisesta ja huoneiston sisäosien ennallistamisesta perustasoon
 - Yhtiön vastuu huoneiston sisäosien korjaamisen ja ennalleen saattamisen osalta rajoittuu huoneiston perustasoon eli vaatehuoneeksi

Mihin kiinnittää yhtiöjärjestyksessä erityistä huomiota

- Huoneiston käyttötarkoitus
- Vastikeperuste
- Mahdollinen kunnossapitovastuumääräys
- Lunastuslauseke
- Autopaikat

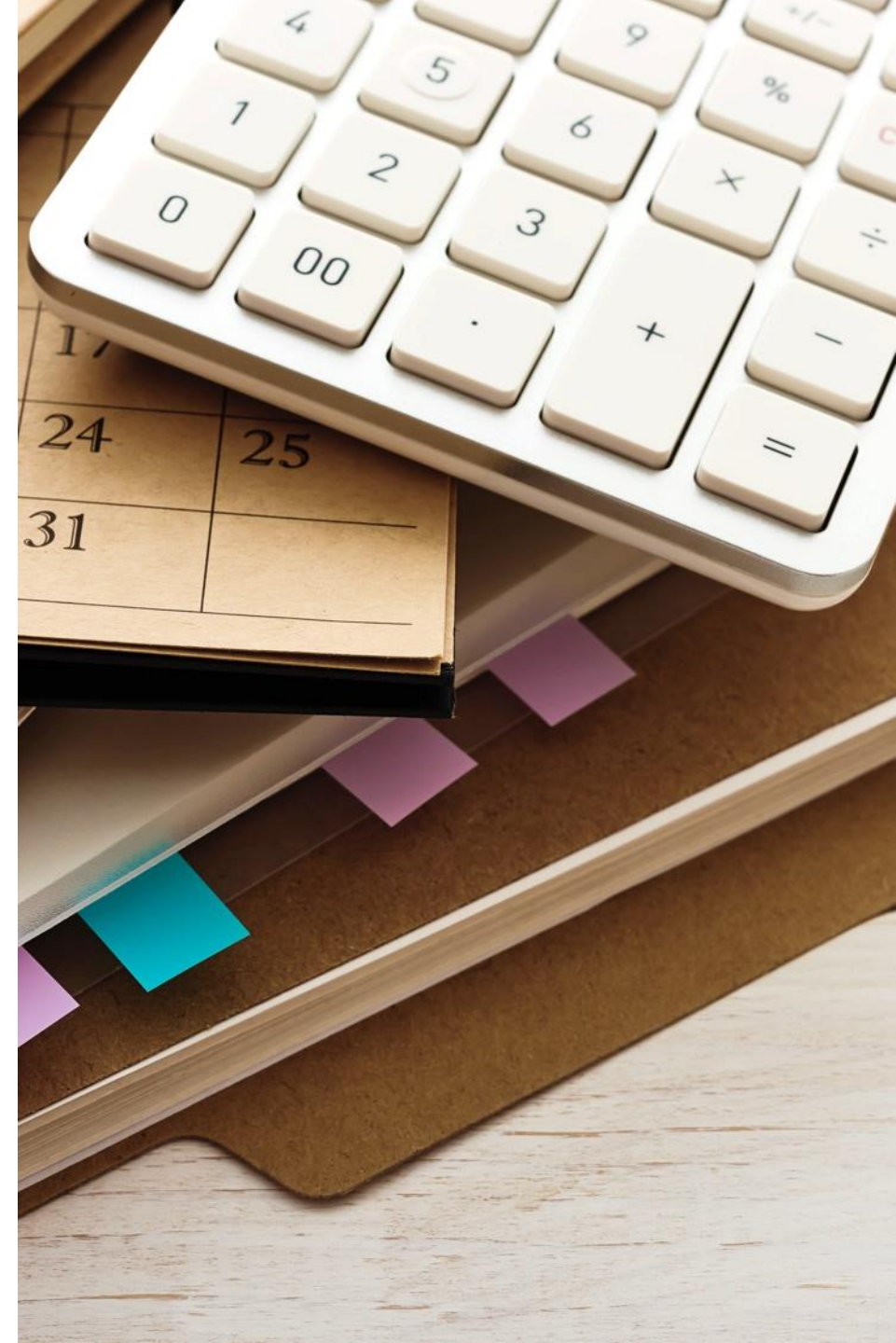
Autopaikat

- Osakashallintaiset autopaikat
 - Jos autopaikka on yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan hallinnassa, autopaikka voidaan hallita erillisillä osakkeilla tai autopaikka voi olla sidottu tietyn huoneiston hallintaan
 - Osakashallintaisen autopaikan käytöstä päättää osakas
- Yhtiöhallintaiset autopaikat
 - Autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin
 - Paikkojen luovuttamisesta asukkaiden tai osakkaiden käyttöön päättää yhtiö



Lunastuslauseke

- Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lunastuslausekkeesta
- Lunastuslausekkeen tarkoituksena on antaa tietyille taholle mahdollisuus lunastaa toiselle siirretyt osakkeet
- Ennen kuin tiedetään käytetäänkö lunastusoikeutta, osakkeiden ostajalla on kuitenkin oikeus hallita huoneistoa ja velvollisuus maksaa yhtiövastiketta



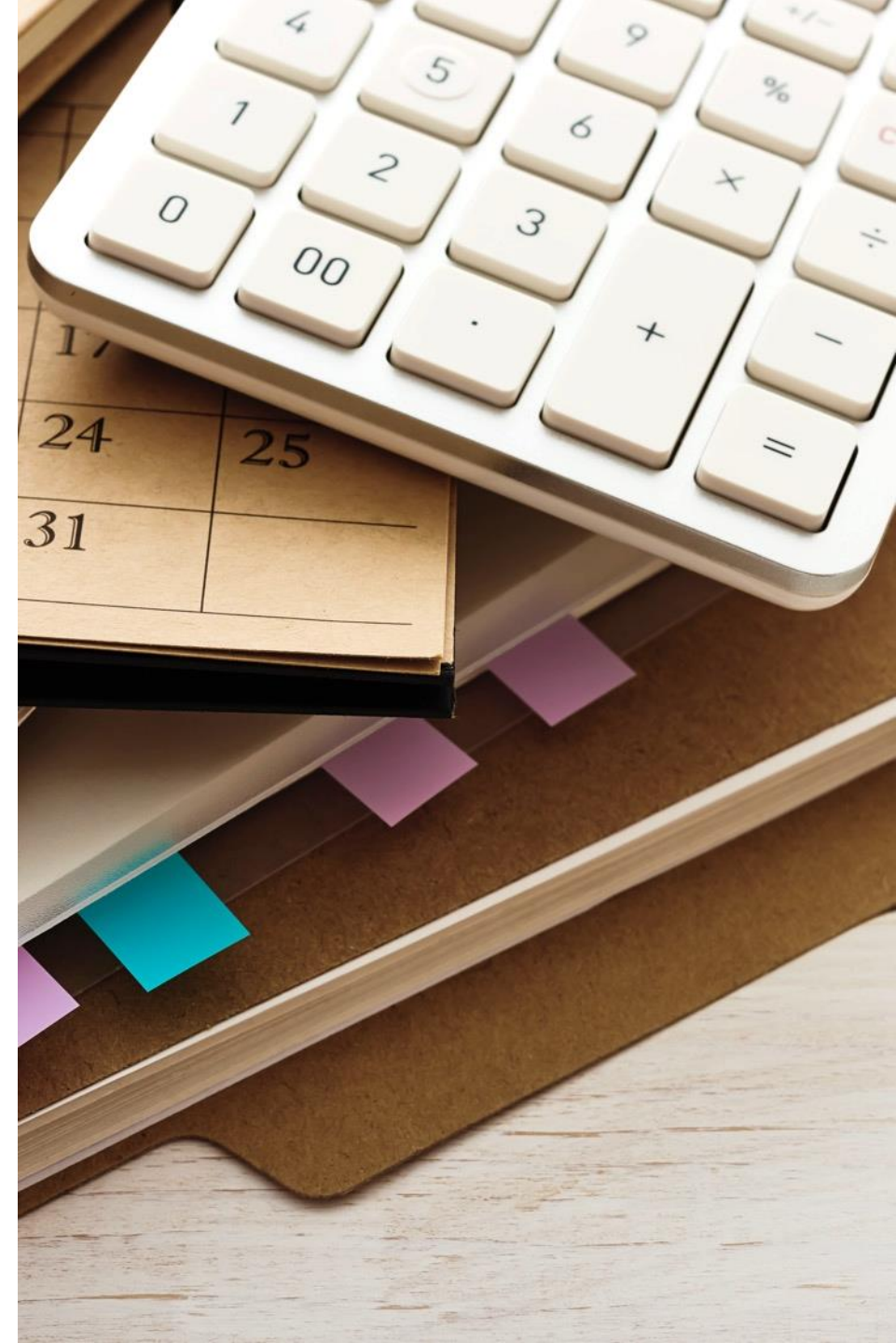
Esimerkki lunastuslausekkeesta:

”Autopaikkaosakkeen omistusoikeuden siirtyessä on ensisijaisesti osakkailla ja toissijaisesti yhtiöllä lunastusoikeus seuraavasti:

Lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja. Lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakas, tai osake siirtyy yhdessä asuinhuoneiston osakkeiden kanssa...”

Tapaus: Uuden omistajan vastuu vastikerästeistä

- Isännöitsijäntodistuksesta käy ilmi, että edellinen osakas ei ole maksanut vastikkeita edelliseltä kolmelta kuukaudelta
- Voiko asunnon uusi omistaja joutua maksamaan kyseiset vastikerästit?



Vastaus: Uuden omistajan vastuu vastikerästeistä

- Uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnestä yhtiövastikkeesta
- Vastuu on enintään yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta
- Uusi omistaja vastaa vain niistä vastikerästeistä, jotka on mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja jotka on erääntyneet maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä

Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet



KIINTEISTÖ
LIITTO

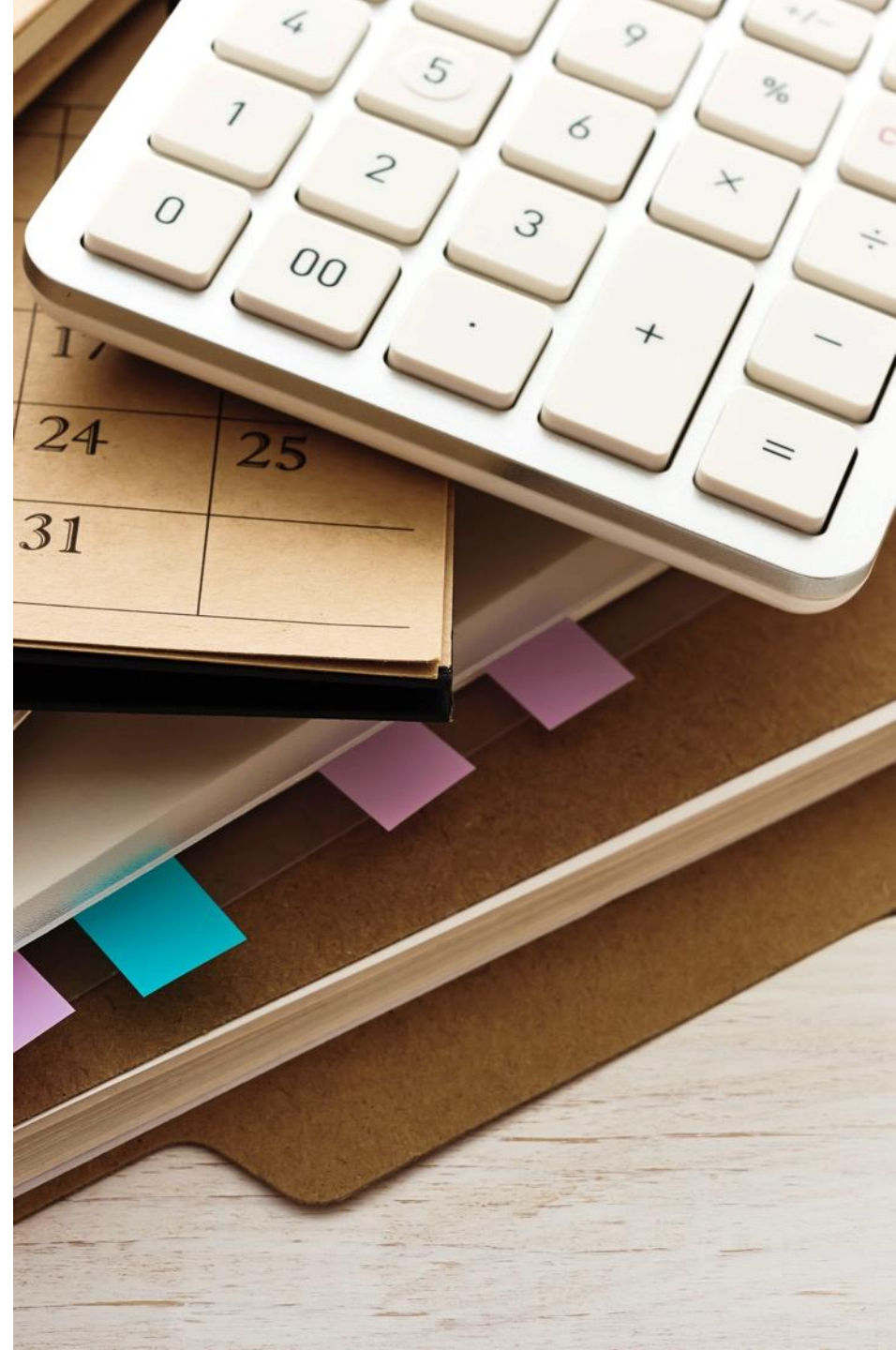
Huoneiston käyttö

- Huoneiston käyttäminen yhtiöjärjestyksessä määritellyn käyttötarkoituksen mukaisella tavalla
- Osakkaan oikeus tehdä muutostöitä huoneistossa
 - Muutostyön on oltava yhtiöjärjestyksessä määritetyn käyttötarkoituksen mukainen
 - Muutostyö suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti



Yhtiökokoukset

- Osakkaan oikeus osallistua yhtiökokoukseen
- Osakkaan kyselyoikeus yhtiökokouksessa
- Oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi
- Oikeus vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämistä (1/10 osakkaista)
- Oikeus vaatia etäosallistumista (1/10 osakkaista ja yhtiössä 30 huoneistoa)



Vastikkeenmaksuvelvollisuus

- Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan
- Vastikkeita voi olla erilaisia esim.
 - Hoitovastike
 - Pääomavastike
 - Vesivastike
 - Tontinvuokravastike
 - Laajakaistavastike
 - Sähköauton latausvastike

Esimerkki vastikemääräyksestä

”Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suorittaman vastikkeen suuruuden käyttäen perusteena 4 §:n mukaisia huoneistojen lattiapinta-aloja, ja vastike on määrättävä kultakin neliöltä samansuuruiseksi. Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää hallitus.”

Kunnossapito

- Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.
 - Pinnat: seinäpinnat, lattiapinnat, kattopinnat
 - Perustason ylittävä taso
 - Muutostyöt



Huolellisuusvelvoite

- Huoneiston kunnan seuraaminen ja hoito siten etteivät yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu
- Laitteiden käyttö tavanomaisella tavalla – esim. peruslämmityksen päällä pito
- Huono hoito on hallintaanottooperuste



Tapaus: Parvekelumet

- Osakas ei ole talven aikana poistanut huoneistonsa parvekkeelta kertaakaan lumia ja talven jäljiltä parvekkeella on lunta huomattavan paljon
- Keväällä lumen sulaessa sulamisvedet pääsevät vaurioittamaan julkisivuseinää
- Voiko osakas olla vastuussa julkisivun korjauskustannuksista?



Vastaus: Parvekelumet

- Julkisivuseinä on yhtiön kunnossapitovastuulla – yhtiö korjaa vaurion
- Osakkaan vastuulle kuuluu lumenpoisto huoneistonsa parvekkeelta. Osakas on laiminlyönyt huolenpitovelvoitteensa ja tämän johdosta lumien sulamisvedet ovat aiheuttaneet vahingon
- Yhtiöllä on perusteet vaatia osakkaalta korjauskuluja vahingonkorvauksena tämän laiminlyönnin johdosta

Ilmoitusvelvollisuus

- Viipymättä yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvista vioista ilmoittaminen
- Mahdollinen korvausvastuu lisävahingosta



Neuvontaa ja tietoa taloyhtiöiden osakkaille

- Taloyhtiötietoa tarjolla netissä www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio
- Uutiskirje osakkaille – tilaa maksutta itsellesi www.kiinteistoliitto.fi/uutiskirje
- Lakineuvonta osakkaille ma & to klo 12–15 www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/kaikilleavoinneuvonta
- Kiinteistölehti – taloyhtiöiden oma lehti www.kiinteistolehti.fi



Pysy ajantasalla – lue, katso, seuraa & kuuntele!

- Katso videoita YouTubesta
www.youtube.com/Kiinteistoliitto
- Kuuntele Taloyhtiökupla-podcastia
www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtiokupla
- Seuraa Facebookissa
www.facebook.com/Kiinteistoliitto
- Lue lehtiä ja oppaita
<https://issuu.com/kiinteistoliitto>



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923

vastuu group



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kiitos!