



Osakaswebinaari asumisesta ja asumisrauhasta 8.12.2022

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija
Kiinteistöliitto



Sisältö

Taloyhtiössä on erilaisia toimijoita

- o osakkaat päätöksentekijöinä
- o asukkaiden osallistumisoikeus

Asumisrauhaan oikeus sinulla ja naapurilla

- o kotirauha ja naapurisopu
- o järjestyssäännöt
- o mahdolliset häiriötekijät (melu, hajut, jne.)

Asukkaan ja taloyhtiön vaikutusmahdollisuudet

- toimintaohjeet asukkaalle
- taloyhtiön keinot



Taloyhtiössä on erilaisia toimijoita



KIINTEISTÖ
LIITTO

Erilaiset asunto-osakeyhtiöt

- Yhtiöitä erottaa toisistaan
 - Yhtiön koko
 - Osin eri käyttötarkoituksissa olevat huoneistot
 - Huoneistojen käyttäjätkin hyvin erilaisia
 - Osakkaiden lisäksi asukkaina yhtiön ja / tai osakkaiden vuokralaisia
 - vuokrasuhteiden kestot: pitkäaikaiset vuokrasuhteet, lyhtyaikainen vuokraus
- Yhtiöitä yhdistää
 - Yhteisöasumisessa tulee aina huomioida myös muut, joilla on koti samassa taloyhtiössä
 - Kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia
 - Kaikkia koskee osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaate

Osakkaat päätöksentekijöinä

- Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin
 - Osakkailla mahdollisuus osallistua päätöksentekoon
- Yhtiökokouksessa on aina päätettävä
 - Epätavalliset
 - Laajakantoiset
 - Olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen tai osakkaiden maksuvelvollisuuteen / kustannuksiin vaikuttavat asiat

Ketkä saavat osallistua yhtiökokoukseen?

- Osakkeenomistajat
- Hallituksen jäsenet ja isännöitsijä
- Tilintarkastajat, toiminnantarkastajat
- Osakkaan asiamies
- Osakkaan avustaja ja osakkaan asiamiehen avustaja

Muiden asukkaiden osallistumisoikeus:

- yhtiöissä, joissa on vähintään 5 osakehuoneistoa ja näillä on eri omistajat
- silloin, kun yhtiökokouksessa käsitellään 1) olennaisesti asukkaan huoneiston tai yhteisten tilojen käyttöön vaikuttavaa kunnossapitoa tai uudistamista, 2) yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai 3) järjestyssääntöjä, on myös vuokralaisilla / käyttöoikeuden saaneilla oikeus osallistua
- Muitakin yhtiökokouksen päätöksellä

*Asumisrauhaan oikeus sinulla ja
naapurilla*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Häiritsevän elämän kieltö (AOYL 8 luvun 2 §)

Mitä asumisrauhalla tarkoitetaan?

- Jokaisen oikeutta asua omassa kodissaan rauhassa ilman, että muut kiinteistöä käyttävät asumista kohtuuttomasti häiritsevät
- Osakehuoneistossa ei saa viettää muita häiritsevää elämää
- Järjestystä ei saa rikkoa
 - osakkaan ja huoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tulee noudattaa mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen
- Tavoitteena se, että kaikkien oikeus asumisrauhaan toteutuisi myös yhteisöasumisessa
 - Huomioitava kuitenkin, että vähäisten häiriöiden perusteella taloyhtiöillä / vuokranantajilla ei ole perusteita puuttua tilanteeseen eivätkä siis pysty reagoimaan
 - liittyy myös oikeudenkäyntien kuluriskiin ja näyttötaakkaan

Kotirauha ja naapurisopu

- Kotirauha on lailla suojattu
- Kotirauhan suojasta nauttivat ne henkilöt, joilla on asumisoikeus asuntoon tai huoneistoon, pysyvästi tai tilapäisesti.
 - kotirauhan rikkomisesta tuomitaan se, joka oikeudettomasti tunkeutuu taikka menee salaa tai toista harhauttaen kotirauhan suojaamaan paikkaan taikka kätkeytyy tai jää sellaiseen paikkaan **tai rikkoo toisen kotirauhaa metelöimällä**, heittämällä esineitä tai muulla vastaavalla tavalla.
- Naapurisopu syntyy yhteistyössä, olennaista on muiden huomioon ottaminen
 - kaikki yhtiössä hyötyvät naapurisovusta



Järjestyssäännöt

- Yhtiölle on voitu vahvistaa järjestyssäännöt
 - Ellei ole, mutta järjestyssäännöt halutaan laatia, on suositeltavaa päättää järjestyssäännöistä yhtiökokouksessa
 - Ts. hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa valmistelee ja yhtiökokous päättää järjestyssääntöjen hyväksymisestä
- Asumisrauhan turvaaminen osana järjestyssääntöjä
 - Järjestyssäännöt voidaan hyväksyä taloyhtiön asumisviihtyisyyden ja järjestyksen turvaamiseksi
 - Voi olla määräyksiä hiljaisuusajoista, lemmikeistä, pysäköinnistä jne.
 - Kiinteistömedian malli-järjestysmääräykset



Mahdolliset häiriötekijät

- Melu
 - Liiallinen juhlinta
 - Kovaääninen riitely
 - Kohtuuton musisointi – desibelit, kesto ja aika
 - Lemmikit joskus, mutta lasten kovaäänisetkään leikit ei
- Hajut
 - Tupakointi – erilaiset tilanteet
 - Ruoanvalmistus – ei voida puuttua
- Muut
 - Huumeet, muut päihteet, väkivallan uhka
 - Huoneiston huono hoito
 - Hamstraus, palokuorman ylittyminen, lemmikin huolenpidon laiminlyönti
 - Airbnb
 - Lyhytkestoisuuden erityispiirteet aiheuttavat välillä ongelmia



*Asukkaan ja taloyhtiön
vaikutusmahdollisuudet
- asumisrauhan palauttaminen*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Toimintaohjeet asukkaalle

Tilanteet vaihtelevat ja eri tilanteissa toimintaohjeena voi olla joko yksi tai useampikin seuraavista:

- Keskustele häiritsijän kanssa ilmenneistä häiriöistä
 - Kerro esimerkiksi siitä, miten häiritsevät äänet kantautuvat teille
 - Esimerkiksi koiran eroahdistus ei välttämättä ole omistajansa tiedossa
- Ota yhteyttä yhtiön isännöitsijään tai hallitukseen ja kerro häiriöistä
- Ota yhteyttä lähisukulaiseen
- Tee huoli-ilmoitus kunnan sosiaalitoimeen = ilmoitus iäkkään henkilön palveluntarpeesta
- Jos häiriötä aiheuttaa osakkaan vuokralainen, ota yhteyttä osakkaaseen
- Kutsu poliisi paikalle rauhoittamaan akuutti tilanne kiinteistöllä
- Harkitse rikosilmoituksen tekemistä

Taloyhtiön keinot

- Keskustellaan häiriöistä häiritsijän kanssa ja voidaan haluttaessa antaa hänelle epävirallinen huomautus
- Jos keskustelu ja huomautus eivät korjaa tilannetta,
 - osakkaan, joka viettää häiritsevää elämää tai rikkoo järjestystä, osalta taloyhtiön puuttumiskeinona on hallintaanottomenettely
 - taloyhtiön oman vuokralaisen, joka viettää häiritsevää elämää tai rikkoo järjestystä, osalta taloyhtiön puuttumiskeinona on vuokrasopimuksen irtisanomismenettely ja / tai purkamismenettely
 - osakkaan vuokralaisen, joka viettää häiritsevää elämää tai rikkoo järjestystä osalta, taloyhtiö ei ole vuokrasopimuksen osapuoli, vaan tilanteeseen puuttuminen on osakkaan tehtävä.
 - Ellei osakas ryhdy hoitamaan asiaa, taloyhtiön puuttumiskeinona on huoneiston hallintaanottaminen osakkaalta

Hallintaanottomenettely

- Yhtiökokous voi päättää, että osakehuoneisto otetaan enintään kolmeksi vuodeksi yhtiön hallintaan
 - Ellei asumisrauhaa saada muutoin palautettua yhtiöön
- Menettely on tarkasti asunto-osakeyhtiölaissa säädeltyä
 - Hallintaanottooperusteen on oltava riittävä – vähäistä suurempi laiminlyönti ja siitä riittävä näyttö
 - Hallituksen varoitus ja sen tiedoksianto
 - Yhtiökokouspäättös hallintaanotosta ja sen tiedoksianto
 - Huoneiston konkreettinen yhtiön hallintaan saaminen ja tähän liittyvät eri vaihtoehdot
 - Yhtiön on vuokrattava hallintaanotettu huoneisto viivytyksettä käyvästä vuokrasta

Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

- Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voi joskus päättyä sopimuksen irtisanomiseen häiritsevän elämän tai järjestyksen rikkomisen perusteella
 - Irtisanomisperusteen oltava vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukainen
 - Määräaikaiset vuokrasopimukset eivät ole irtisanottavissa
- Häiritsevä elämä ja järjestyksen rikkominen ovat myös vuokrasopimuksen purkuperusteita
 - Koskee sekä määräaikaisia että toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia
 - Laiminlyöntien on kuitenkin oltava vähäistä suurempia
 - Yleensä edellytetään pidempään jatkuneita häiriöitä
 - Perusteina edellyttävät lähtökohtaisesti ensin purkuvaroituksen antamista

Ensin pehmeämmät keinot käyttöön

- Ratkaisu tilanteeseen voi olla löydettävissä myös keskustelemalla ja neuvottelemalla
 - Asian hoitamisessa liikkeelle asiallisella keskustelulla
 - Asenteen tärkeys
 - Voidaan antaa myös epävirallinen huomautus
- Oikeus asumisrauhaan on ihan jokaisella
 - Miten itse otan naapurini huomioon?
 - Hyvä muistaa, että normaalit asumisen äänet kuuluvat yhteisöasumiseen
 - **Yhteenveto – kunnioitetaan kaikki toistemme asumisrauhaa ja otetaan toistemme huomioon!**



Kiitos!

