

## Vastikkeet maksamatta, mikä neuvoksi?

28.10.2020

Marja-Riitta Seulu

*Asianajaja*



# Vastikeperintä

# Hallintaanotto perinteisen perinnän sijaan/rinnalla

- Perinnällä tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on saada velallinen vapaaehtoisesti suorittamaan erääntynyt velkojan saatava.
- Asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa taloyhtiölle oikein käytettynä tehokkaan keinon turvata taloyhtiön vastikesaatavat.



Hallintaanottomenettely

- Tilanteen kokonaisarviointiin pohjalta on valittava keinot, joilla päästään taloyhtiön edun parhaiten turvaavaan ratkaisuun.

# Hallintaanottomenettely

## Hallintaanotto (vastikesaatavat)

- Yhtiökokous voi päätää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto otetaan enintään kolmen vuoden ajaksi yhtiön hallintaan.
- Hallituksen on annettava osakkeenomistajalle kirjallinen varoitus ennen kuin päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan tehdä.
- Vastikkeenmaksun laiminlyönti voi johtaa hallintaanottoon, kun rikkomus ei ole vähäinen.
  - Nyrkkisääntö: hallintaanottomenettely on keinona syytä ottaa käyttöön viimeistään silloin, kun kolmas vastike-erä jää maksamatta.
- Lähtökohta: hallintaanottokustannukset kuuluvat osakkaan korvattaviksi asunto-osakeyhtiölain nojalla.

# Hallintaanottomenettelyn kompastuskivet

- Menettelyn yhteydessä on noudatettava huolellisesti erityisiä muutosäännöksiä ja määräaikoja, jotta hallintaanotto tapahtuu tehokkaasti eikä aiheuta taloyhtiölle myöskään ylimääräisiä oikeudenkäyntien riskejä.
- Erityistilanteet:
  - Liikehuoneiston osakkeenomistaja ehtii mennä konkurssiin ennen hallintaanottopäätöstä.
  - Hallintaanottoajan vuokratuotto ei riittäisi edes vanhojen rästien kattamiseen saati sitten juoksevien vastikkeiden kattamiseen. (Esim. liikehuoneistolla kolminkertainen vastike).
  - Isännöitsijä on saanut tiedon osakkeiden ulosmittauksesta => Ei sinänsä väistämättä estä hallintaanottoa, mutta asiassa on kiire.

# Tiedoksiannot hallintaanottomenettelyssä (1)

- Varoitus on annettava tiedoksi osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja muille käyttöoikeuden haltijoille (kaikille, jos on useita)
  - Huom! Jos osakkeenomistajana kuolinpesä => Tiedoksianto kaikille kuolinpesän osakkaille
- Tiedoksianto on toimitettava haasteen tiedoksiannon tavoin tai muutoin todistettavasti (näyttövelvollisuus)
  - Poikkeustilanteissa mahdollisuus kirjatun kirjeen käyttämiseen, mutta se edellyttää yleensä, että haastemies on antanut estetodistuksen (henkilöä ei tavoiteta)

## Tiedoksiannot hallintaanottomenettelyssä (2)

- Yhtiökokouksen päätös tulee antaa tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Muuten päätös on tehoton.
- Yhtiökokouksen pöytäkirja saatava nopeasti valmiiksi.
- Käytännössä yhtiökokouksen päätöksen tiedoksi antaminen on aikataulullisesti kriittisin vaihe.



# Tiedoksiannon haasteet, kun osakkaana yhtiö

- Mitä tehdä, kun osakkeenomistajana on yhtiö, joka on kaupparekisteritietojen mukaan lakannut ja haastemies ilmoittaa, että laillinen tiedoksiantaminen ei ole enää mahdollista?

Esim.

- Yhtiön konkurssi on rauennut varojen puutteessa
- Kaupparekisteritietojen mukaan yhtiö on lakannut kaupparekisterin poistettua tilinpäätöstiedot toimittamatta jättäneen yrityksen



Arvioitava tapaus kerrallaan keinot, joilla päästään kulloinkin eteenpäin!

# Uuden osakkeenomistajan vastuu

- Osakkeiden kaupan jälkeen uusi osakkeenomistaja vastaa 6 kk rästiä vastaavasta velasta vanhan omistajan kanssa yhdessä.
  - Uuden omistajan on kuitenkin maksettava vastikerästi pois saadaksesen jo hallintaanotettu huoneisto haltuunsa.

# **Johdon vastuu**

## Johdon tehtävä

- Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua.
- Maksamattomat vastikkeet lankeavat viime kädessä muiden osakkeenomistajien maksettaviksi.
- Huolellinen johto seuraa, että osakkaat täyttävät yhden keskeisimmistä velvollisuuksistaan ts. maksavat yhtiövastikkeensa. Tarvittaessa tilanteeseen on reagoitava oikea-aikaisesti ja taloyhtiön edun mukaisin keinoin.
- Nopeat syövät hitaat!

**Kysymyksiä?**



EVERSHEDS  
SUTHERLAND

**Marja-Riitta Seulu**

Asianajaja

marja-riitta.seulu@eversheds.fi

M 040 503 8570

T 010 684 1567

**eversheds.fi**