



# Vastikerästit & hallintaanotto

Turku 30.10.2024

Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari

Suomen Kiinteistöliitto ry

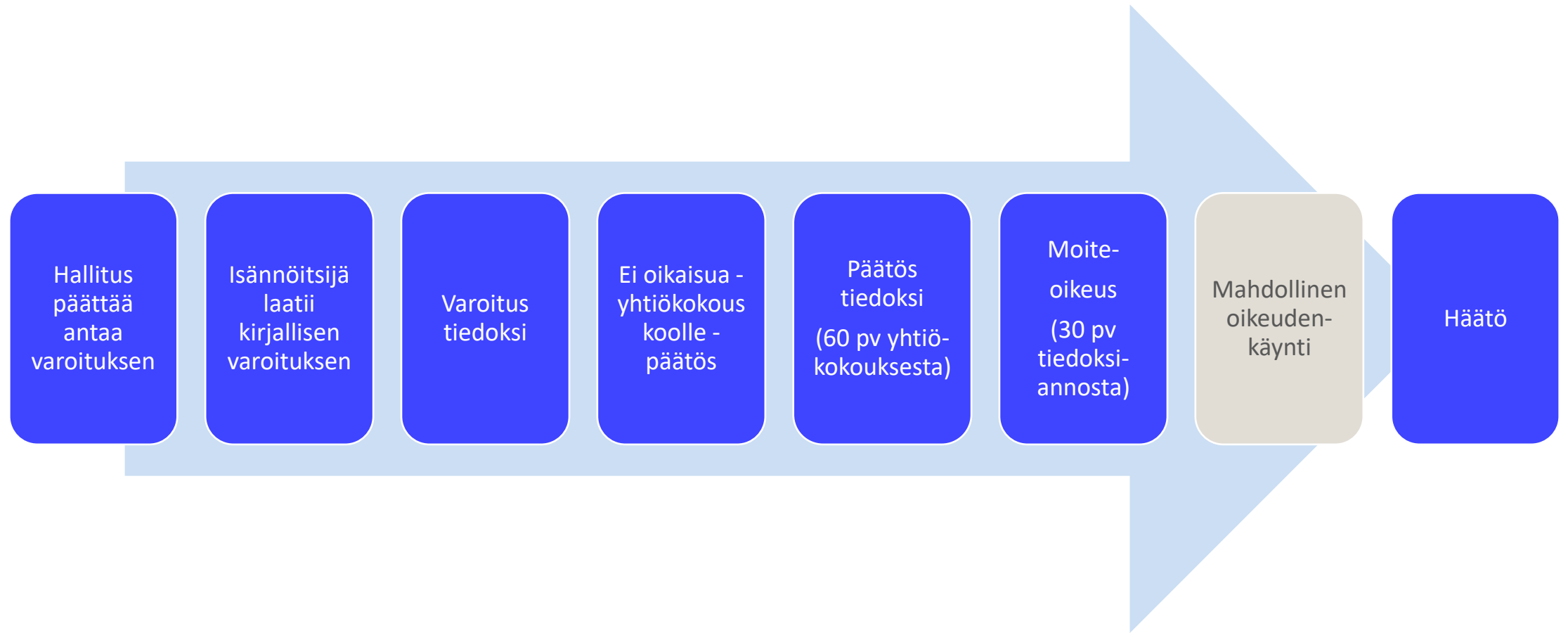


# Vastikerästeihin puuttuminen hallintaanoton keinoin

# Mistä hallintaanotossa on kyse?

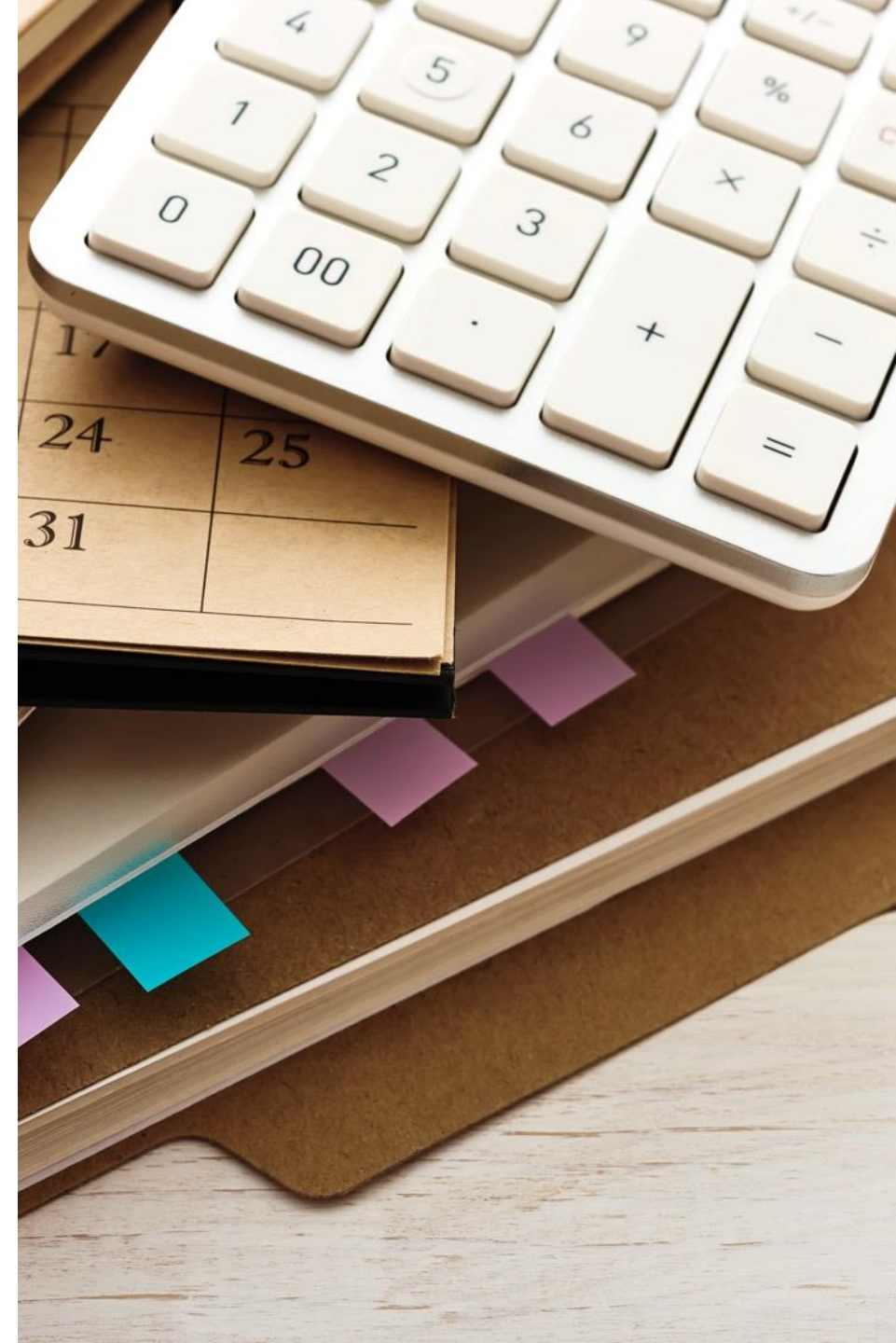
- Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölaissa säädetty erityinen pakkokeino
- Hallintaanoton seurauksena osakkeenomistaja menettää huoneiston hallinnan yhtiölle
  - Ei vaikuta omistusoikeuteen tai esim. osakkeiden tuottamaan äänioikeuteen yhtiökokouksessa
- Kesto enintään kolme vuotta
  - Yhtiön kannattaa ottaa huoneisto hallintaan kolmeksi vuodeksi
  - Määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on saanut huoneiston tosiasiallisesti hallintaansa
  - Huom! → Menettely on tiukan määrämuotoista

# Hallintaanottoprosessin eteneminen



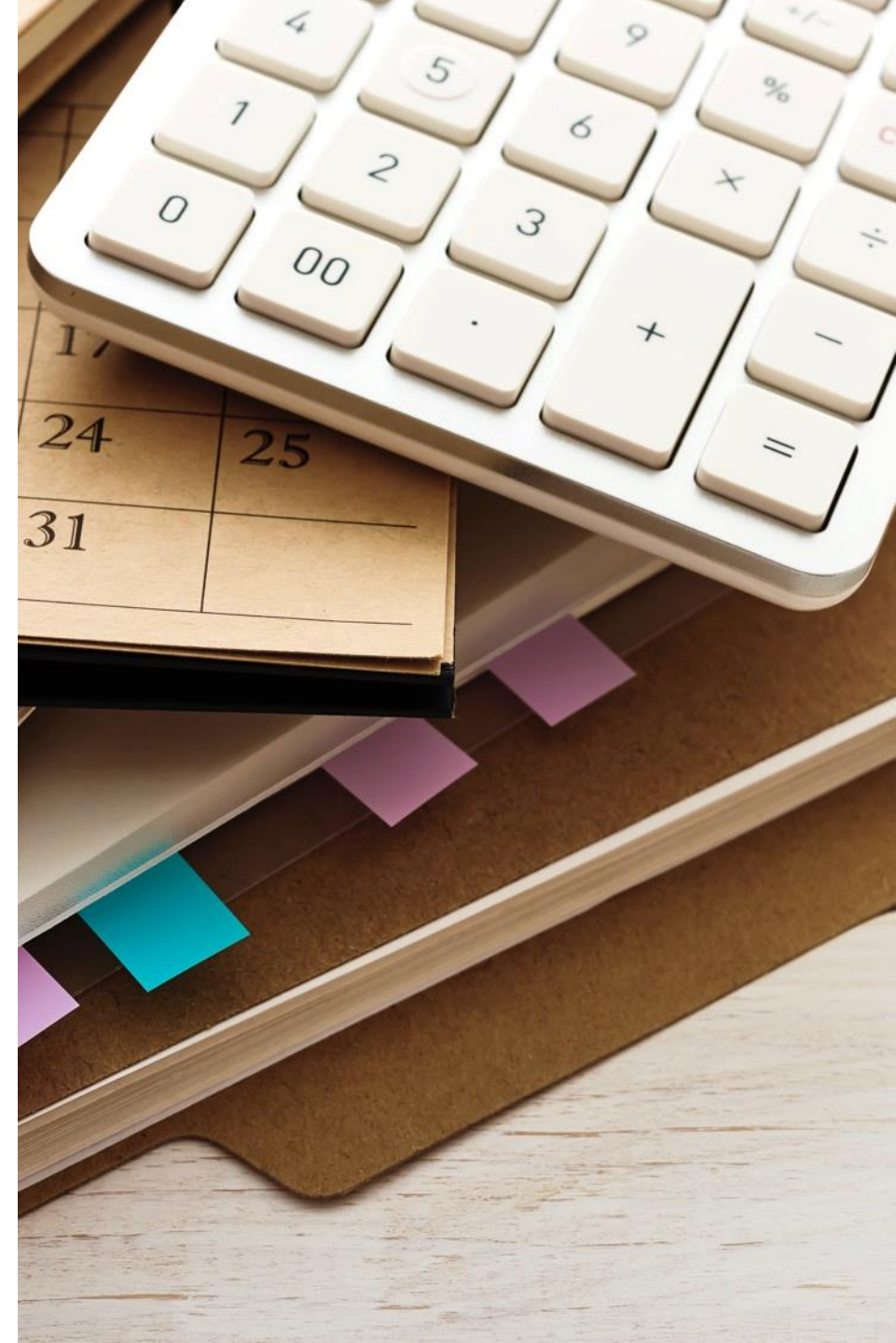
# Vastikkeenmaksun laiminlyönti

- Yleisin hallintaanotto peruste
- Huoneistoa ei saa ottaa hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys
- 3 kuukauden vastikerästit (Huom! Hallituksen varoitus mahdollista antaa jo 2kk rästien perusteella)
  - Hallintaanotto käyttökorvausten (sauna-, autopaikka- ja pesutupamaksut) osalta mahdollinen, jos samaistamista koskeva yhtiöjärjestysmääräys eli ne ovat rinnastettavissa vastikkeeseen



# Vastikkeenmaksun laiminlyönti

- Olennaisuusarviointiin vaikuttaa:
  - Yhtiön koko sekä se, miten usein vastikkeet on jätetty maksamatta. Osakkaan henkilökohtaisilla ominaisuuksilla ei ole arvioinnissa merkitystä (esim. sairaudet/maksukyvyttömyys)
- Hallintaanottomenettelyn kulut (varoituksen antaminen, yhtiökokouksen koolle kutsuminen)  
hallintaanottooperuste, jos kulut olennaisia



# Miten menetellään käytännössä?



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Hallituksen varoitus

- Hallintaanottopäätöksen tekevää yhtiökokousta edeltävä pakollinen esivaihe
- Hallitus antaa kirjallisen varoituksen, joka sisältää uhan huoneiston hallintaanotosta, jos varoituksen kohteena olevaa käyttäytymistä ei korjata
- Hallitus päättää – käytännössä isännöinti laatii varoituksen
- Epävirallinen huomautus ei ole lain tarkoittama hallintaanottovaroitus!
- Varoitus annetaan kirjallisesti ja siinä on mainittava hallintaanottoeruste ja huoneiston hallintaanoton uhka
  - Peruste yksilöitävä tarkoin: vastikerästien määrä
  - Uhka yksilöitävä selvästi



# Hallituksen varoitus

- Kenelle varoitus annetaan:
  - Osakkaalle (jos useampi osakas, annetaan kaikille tiedoksi erikseen)
  - Vuokralaiselle
  - Muulle oikeudenhaltijalle
- Tiedoksiantotapa:
  - Haasteen tiedoksiannon tavoin (tarvittaessa haastemieheltä estetodistus ja tiedoksianto kirjatulla kirjeellä)
  - Muutoin todistettavasti
  - Mikäli yhtiöllä ei ole tietoa siitä kuka asuntoa hallitsee/kenen kanssa vuokrasopimus on tehty, on suositeltavaa selvittää digi- ja väestöntietovirastosta ketkä ovat kirjoilla ko. osoitteessa

# AOYL 8 luvun muutos tiedoksiannosta

- Helpotusta rajat ylittäviin tiedoksiantomenettelyihin
- Lakimuutos voimaan 8.7.2024
- Sovelletaan lain voimaantumisen jälkeen toimitettaviin tiedoksiantoihin
- Lakimuutos läpiviettiin kiireaikataululla, sääntelyn sisältöön mahdollisuus palata AOYL-päivitystyön yhteydessä



# Muutos käytännössä

- Soveltuu tilanteissa, joissa
  - Tiedoksiannon kohde oleskelee muualla kuin ETA-valtiossa (esim. Venäjä) JA
  - Tiedoksiannon kohteen osoite ulkomaille on tiedossa JA
  - Muu tiedoksiantotapa ei tule kyseeseen
- Taloyhtiö pyytää haastemieheltä varoituksen tiedoksianto
- Estetodistuksen vastaanottamisen jälkeen taloyhtiö huolehtii tiedoksiantamisesta. Ilmoitus toimitetaan:
  1. viralliseen lehteen JA
  2. ko. huoneistoon JA
  3. sähköpostitse, jos osoite on osakehuoneistorekisterissä
- Tiedoksianto tapahtuu virallisen lehden ilmestymispäivänä

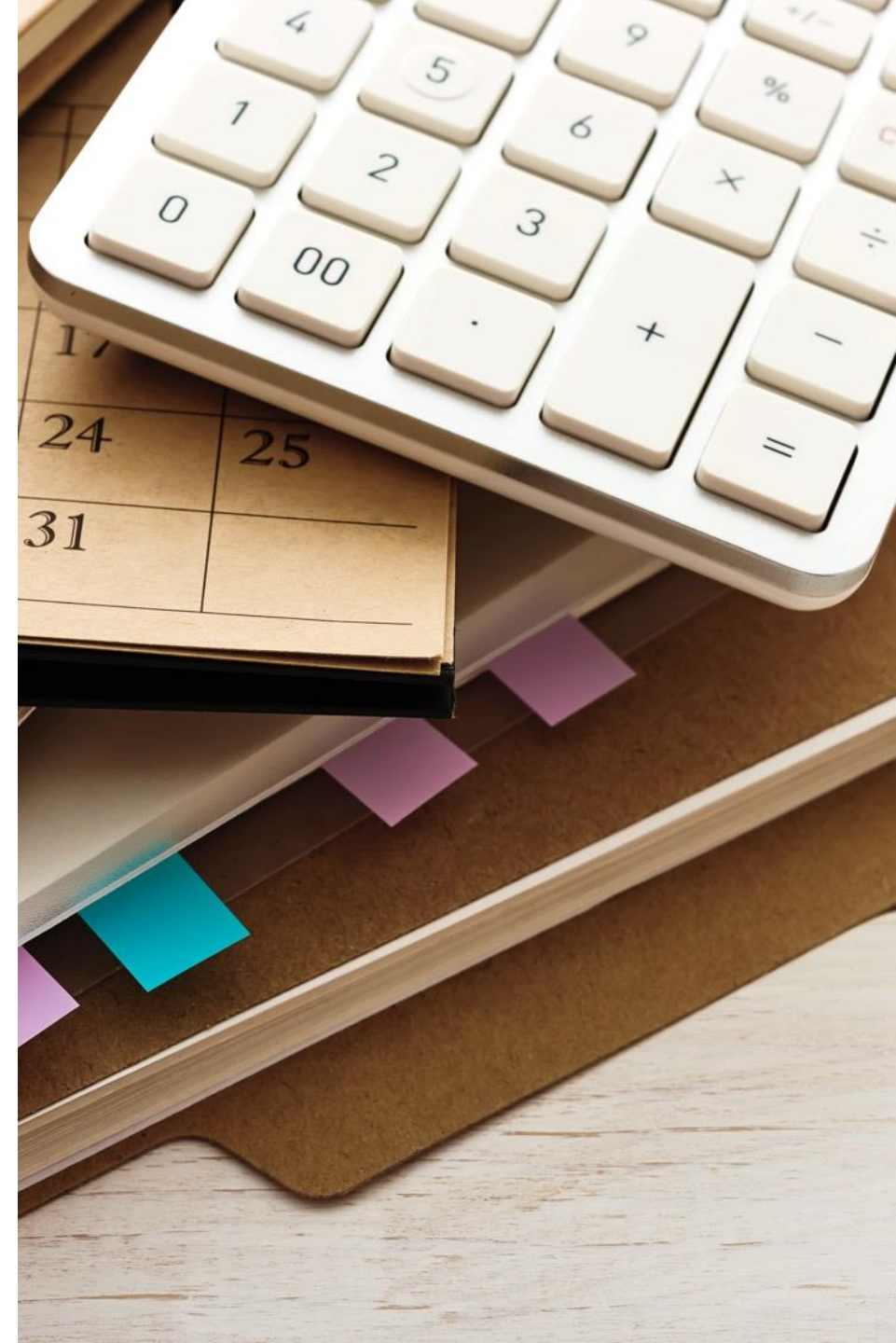
# Varoituksen merkitys

- Toinen mahdollisuus → jos osakas korjaa laiminlyöntinsä, hallintaanotossa ei voida edetä
- Oikaisun tapahduttava ennen yhtiökokousta
  - Osakkaan korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta yhtiölle mahdollisesti jo aiheutuneet kustannukset
- Jos oikaisua ei tapahdu, hallintaanotto yhtiökokouksen päätettäväksi
  - Varoitus voimassa arviolta 6-12 kk, epäselvissä tilanteissa kannattaa toimittaa uusi varoitus!



# Yhtiökokouspäätös

- Hallintaanotto enemmistöpäätöksellä
  - Osakas ei voi äänestää omaa huoneistoaan koskevasta hallintaanottopäätöksestä
- Päätöksessä on mainittava kohde, kestoaika ja peruste
  - Päätöksessä kannattaa antaa hallitukselle valtuus peruuttaa hallintaanotto tarvittaessa
- Annettava tiedoksi kuten varoitus
  - 60 pv:n kuluessa sillä uhalla, että hallintaanotto muutoin raukeaa
  - Osakkaalla ja vuokralaisella moiteoikeus



# Poikkeus 60 päivän määräaikaan

- Yhtiökokouspäätöksen 60 päivän tiedoksiantoaikaa ei sovelleta, kun tiedoksianto tapahtuu ulkomailla oleskelevalle osakkaalle, vuokralaiselle tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle
- Edellytyksenä on, että yhtiö hakee tiedoksiantoa ns. ulkoprosessuaalisena tiedoksiantona siten kuin haasteen tiedoksiannosta säädetään
- Tiedoksiantotapaan noudatetaan, mitä varoituksen kohdalla on säädetty
- Tiedoksiantoa on haettava 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä
- Jos määräaika menetetään, on päätös tehoton

# Hallintaanotetun huoneiston vuokraaminen

- Yhtiö voi antaa ensisijaisesti vapaaehtoisen muuttokehotuksen tai hakea suoraan häätötuomiota
  - Häätötuomion täytäntöönpanoa haetaan ulosottoviranomaiselta tekemällä häätöhakemus ulosottovirastoon
- Yhtiön vuokrattava huoneisto viipymättä ja käypään hintaan
  - Yhtiöstä vuokranantaja – nykyisellä vuokralaisella etuoikeus jatkaa vuokrausta
- Vuokrasta voi kattaa:
  - Vastikerästit
  - Juoksevat vastikkeet niiden erääntyessä hallintaanottoajalta
  - Hallintaanottokustannukset
  - Välttämättömät korjauskustannukset

# Erityistilanteita



KIINTEISTÖ  
LIITTO



# Omistajavaihdoksen merkitys

- Hallintaanotetun osakkeen voi myydä vapaasti
- Uuden osakkeenomistajan vastuu vastikkeista:
  - Omistusoikeuden siirtymisestä lukien erääntyvät vastike-erät
  - Edellisen osakkaan maksurästeistä enimmäismäärältään vastikkeen yhteismäärä omistusoikeuden siirtokuukaudelta ja sitä välittömästi edeltäneiltä 5 kuukaudelta → edellyttää, että kyseessä ovat ennen isännöitsijän todistuksen päiväystä erääntyneet vastikkeet, jotka on mainittu isännöitsijäntodistuksessa
- Uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa vain maksamalla kaikki kertyneet rästit
- Jos huoneisto on vuokrattu ja tila vuokralaisen hallinnassa – vuokrasopimus sitoo uutta osakkeenomistajaa

# Osakkaan konkurssi

- Konkurssin alkaessa velallinen menettää oikeuden määrätä omaisuudestaan
- Jos yhtiökokous on tehnyt päätöksen huoneiston hallintaanotosta ennen konkurssiin asettamista, voidaan päätös viedä täytäntöön (KKO 1970 II 33)
- Konkurssiin asettamisen jälkeen:
  - Pesä vastaa massavelkana vastikkeista siltä ajalta, kun pesä käyttää huoneistoa tai sitoutuu
  - Viivytyksettä pesänhoitajalta tiedustelu, käyttääkö/sitoutuuko pesä
  - Hallintaanottopäätös on mahdollinen konkurssiin asettamisen jälkeen erääntyvistä vastikerästeistä
- Konkurssitilanteessa rästit (pl. massavelat) kannattaa valvoa vähintään ehdollisesti ja enimmäismääräisesti

# Lisäkeino: Saatavien perintä

- Voidaan käyttää hallintanoton ohella tai sen sijasta
- Vapaaehtoinen perintä
  - Perintätoimiston tai velkojan itse suorittama erääntyneen saatavan perintä (ennen oikeudenkäyntiä)
  - Pitää noudattaa perintälakia ja hyvää perintätapaa
- Oikeudellinen perintä
  - Oikeusteitse tapahtuva perintä



**Kiitos!**

# Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO  
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-  
MEDIA

SUOMEN

**Kiinteistölehti**



**Kiinko**



**talokeskus** Est. 1923



**KTI**



**UIPI**  
1923  
INTERNATIONAL UNION  
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ  
LIITTO



**KIINTEISTÖ  
LIITTO**

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

info@kiinteistoliitto.fi

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)

[www.taloyhtiosivut.fi](http://www.taloyhtiosivut.fi)



kiinteistoliitto



kiinteistoala