

Luku 18: Näkökulmia tehtäviin ja kuviin

1. Mistä asioista taloyhtiössä vastaa

a) yksittäinen osakas

- oman huoneistonsa sisäosat
 - kiinteät kalusteet
 - pintamateriaalit
- Omassa asunnossa tehtävät remontit on ilmoitettava taloyhtiölle; osa muutostöistä vaatii taloyhtiön hyväksynnän ja tarkastuksen.
 - ks. esim. Isännöintiliiton tiedote ilmoitettavista remonteista
<https://www.isannointiliitto.fi/artikkeli-2/osakas-nain-ilmoitat-remontista-oikein/>

b) koko taloyhtiö?

- rakennusten ja piha-alueiden kunnossapito
- rakenteet, ulkopinnat, parveke
- ilmanvaihto-, sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmät

2. Mitä eroa on seuraavilla käsitteillä?

a) vastuuvapaus – korvausvastuu

- Taloyhtiön hallitukselle myönnetään yhtiökokouksessa vastuuvapaus, jos se on hoitanut edellisen tilikauden työnsä asiallisesti. Mikäli toiminnassa tai tileissä on epäselvyyksiä, vastuuvapautta ei pidä myöntää, sillä siinä tapauksessa toiminnasta vastanneet henkilöt vapautuvat korvausvastuusta ja mahdolliset taloudelliset kulut jäävät omistajien maksettaviksi.
- Korvausvastuu tarkoittaa velvollisuutta korvata aiheuttamansa vahinko. Tässä tapauksessa se olisi asiansa huonosti hoitaneelle hallitukselle lankeava seuraus. Hallituksen jäsenet ovat siis tehneet virheellisiä päätöksiä tai laiminlyöneet tehtäviään.

b) yhtiökokous – yhtiöjärjestys

- Yhtiökokous on yhtiön tärkein päätöksentekuelin, johon yhtiön osakkeenomistajat saavat osallistua. Kokouksessa asiat ratkotaan enemmistöpäätöksillä.
- Yhtiöjärjestys määrää taloyhtiön asioista, kuten yhtiövastikkeen maksuperusteista sekä kunnossapitovastuun jaosta asukkaiden ja yhtiön kesken.

c) tilinpäätös – yhtiövastike

- Tilinpäätös kertoo taloyhtiön taloudellisen tilanteen. Siitä käy ilmi esimerkiksi taloyhtiön hoitokulut sekä rahoitus tilanne.
- Yhtiövastike on asuinhuoneistojen omistajilta kerättävä maksu, jolla katetaan yhtiön juoksevat menot. Siihen saattaa sisältyä erillinen rahoitusvastike, jolla yhtiö maksaa tehtyjä remontteja tai kerää rahaa tulevaan remonttiin.

3. Vastaa kysymyksiin yhtiökokouksesta.

a) Minkälaisista asioista yhtiökokous päättää?

- Valitsee hallituksen ja päättää vastikkeen suuruudesta.
- Käsittelee yhtiön taloudellista tilannetta.
- Myöntää edelliselle hallitukselle vastuuvapauden.
- Päättää kaikki isot korjaukset.
- Päättää taloyhtiön tuloista ja menoista.
- Osakkaat voivat pyytää yhtiökokousta käsittelemään mitä tahansa tärkeäksi pitämiään asioita.

b) Minkälaisia periaatteita yhtiökokouksen päätöksenteossa noudatetaan?

- Tasa-arvo: kukaan ei saa hyötyä toisen kustannuksella.
- Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksillä. Äänet jakautuvat osakkeiden mukaan siten, että isojen asuntojen omistajilla on enemmän ääniä kuin pienten.

4. Vastaa kysymyksiin yhtiöjärjestyksestä ja järjestyssäännöistä.

a) Mitä oikeudellista merkitystä on yhtiöjärjestyksellä ja taloyhtiön järjestyssäännöissä?

- Jokaisella asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys.
- Se on eräänlainen taloyhtiön sisäinen laki, joka määrittelee esimerkiksi
 - millä perusteella osakkaat maksavat vastiketta
 - mihin tiloihin heillä on hallintaoikeus
 - mistä asioista vastaavat osakkaat, mistä taloyhtiö.
- Taloyhtiön järjestyssääntöjen tarkoituksena on lisätä asukkaiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta.
- Järjestyssäännöt eivät ole oikeudellisesti yhtä sitovia kuin yhtiöjärjestys eikä niiden rikkomisesta voi rangaista.

b) Minkälaisia mahdollisuuksia taloyhtiöllä on päästä eroon naapureitaan häiritsevistä asukkaasta?

- Jatkuvasti muita häiritsevä osakasasukas voidaan häätää talosta kolmeksi vuodeksi. Tätä ennen pitää antaa kirjallinen varoitus.

5. Ovatko seuraavat väitteet oikein vai väärin? Perustele.

a) Omistusasunto on hyvä, koska sen ostettuaan ei asumisesta ei tarvitse maksaa.

- Väärin. Yhtiövastike on maksettava ja asuntoon liittyy mahdollisia remonttikuluja.

b) Omistusasunnon hyvä puoli on se, että siellä saa remontoida niin kuin haluaa, toisin kuin vuokra-asunnossa.

- Väärin. Jos asunto sijaitsee taloyhtiössä, pitää remonttiin saada taloyhtiön lupa.

c) Taloyhtiöllä on ääritapauksissa oikeus ottaa omistusasunto haltuunsa.

- Totta. Jos asukas häiritsee jatkuvasti muita asukkaita tai jättää velvoitteensa hoitamatta (yhtiövastike), taloyhtiö voi ottaa asunnon hallintaansa enintään kolmeksi vuodeksi.

d) Taloyhtiön hallitus on taloyhtiön tärkein päättävä elin.

- Väärin. Yhtiökokous on taloyhtiön tärkein päättävä elin, koska siihen saavat osallistua kaikki yhtiön osakkaat eli omistajat.

e) Vuokralaiset saavat osallistua taloyhtiön yhtiökokoukseen.

- Väärin ja oikein. Vuokralaiset eivät lähtökohtaisesti saa osallistumisoikeutta, mutta vuokranantaja voi kirjoittaa heille valtakirjan.

f) Taloyhtiön yhteiset kulut jaetaan euromääräisesti tasan kaikkien asukkaiden kesken.

- Väärin. Kulut jyvitetään asuinneliöiden tai osakkeiden lukumäärän mukaan.

6. Asunto-osakeyhtiö päätti kattaa taloyhtiön pyykkituvan vähäiset menot yhtiövastikkeella kerätyillä rahoilla. Eräs asukas vaati päätöksen purkamista, koska katsoi sen loukkaavan oman pyykkikoneen omistavien asukkaiden oikeuksia.

a) Etsi korkeimman oikeuden ratkaisu asiasta (KKO:2016:43).

b) Kaikki oikeusasteet totesivat kanteen olevan aiheeton. Miksi?

- Käräjäoikeus katsoi, ettei pyykkituvan maksuttomuus rikkonut yhdenvertaisuusperiaatetta, koska se oli kaikkien asukkaiden käytössä.
- Hovioikeus ei muuttanut tuomiota.
- Korkein oikeus totesi niin ikään, että päätös on tehty oikein eikä se riko yhdenvertaisuusperiaatetta.

c) Arvioi tämän oikeudenkäynnin taloudellista mielekkyyttä kantajan näkökulmasta.

- Pyykkituvan käytön tekeminen maksuttomaksi on vähentänyt yhtiön tuloja 1000–2000 euroa vuodessa. Isossa taloyhtiössä summa on vähäinen eikä kantajan maksut taloyhtiölle varmaankaan paljon sen vuoksi lisääntyneet.
- Kantajan oikeudenkäyntikulut ovat mahdollisesti olleet huomattavat. Taloudellisesta näkökulmasta katsoen asian vieminen oikeuteen ei ole ollut mielekästä.