

4

HYVITYSOSUUKSIEN HUOMIOIMINEN HANKKEEN KUSTANNUKSISSA

LUKUNÄYTE

Osakkaiden hyvitykset ovat yhtiön korjaushankkeeseen liittyviä kuluja. Tästä syystä ne tulee huomioida koko yhtiön hanketta koskevassa vastikelaskennassa. Asunto-osakeyhtiölaissa tai alan oikeuskirjallisuudessa ei ole nimenomaisesti esitetty, kuinka osakkaiden hyvitykset tulisi huomioida yhtiön hankkeen vastikelaskennassa. Asiaan sovelletaan tämän vuoksi asunto-osakeyhtiölain yleisiä periaatteita.

4.1 Nettosäästöjen lisääminen urakan kokonaishintaan

Asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 1 §:n mukaan osakas on velvollinen maksamaan vastiketta yhtiön menojen kattamiseksi (ks. 1.2). Tämä tarkoittaa, että kaikkien osakkaiden on osallistuttava myös yhtiön

korjaushankemenojen kattamiseen yhtiöjärjestyksen vastikeperusteeseen mukaan määräytyvällä osuudella.

Mikäli osakkaat eivät ole tehneet huoneistoissaan yhtiölle säästöä aikaansaavia töitä, yhtiön korjaushankkeen kokonaiskustannus on korkeampi kuin silloin, jos töitä on tehty. Yhtiölle aiemmin tehdyistä töistä syntyvät säästöt ja osakkaille myönnettävät hyvitykset tulee siksi mieltää etukäteen tehtyjen töiden kustannuksiksi ja osaksi yhtiön hankkeeseen liittyviä kuluja.

Hyvitykseen oikeutetuille huoneistoille lasketut nettosäästöosuudet lisätään yhtiön toteuttaman hankkeen kokonaishintaan, kun lasketaan yhtiön toteuttaman hankkeen kokonaiskustannuksia ja määritetään osakkaiden maksuosuuksia hankkeesta. Tällöin yhtiön kaikki osakkaat ottavat osaa sekä varsinaisen urakan että aiemmin tehdyistä töistä yhtiölle syntyneiden hyvityksien kustannuksiin.

Jos nettosäästöosuuksia ei lisättäisi yhtiön toteuttaman hankkeen kokonaishintaan, hyvitykseen oikeutetut osakkaat vapautuisivat osittain yhtiölle hankkeesta syntyneiden menojen – hyvitysten – maksamisesta. Tämä olisi vastoin asunto-osakeyhtiölain määräyksiä, sillä osa hankkeen kuluista jakautuisi vastikkeenmaksamista koskevien periaatteiden vastaisesti.

Korjaushankkeissa, joissa osakkaille myönnetään hyvityksiä, vastikelaskennan peruslähdekohtana on siten summa, joka koostuu

- urakkasopimuksen mukaisesta hinnasta
- yhtiön mahdollisesti tilaamista tai hyväksymistä lisä- ja muutostöistä
- hyödynnettävissä olleiden, osakkaiden aiemmin tekemien töiden nettosäästöistä.

Edellä esitetty korostaa entisestään säästölaskennan oikean ja objektiivisen toteuttamisen merkitystä: koska bruttosäästöjen pohjalta määräytyvät nettosäästöt vaikuttavat paitsi hyvitykseen oikeutettujen osakkaiden myös muiden maksuosuuksien suuruuteen, tulee säästöjen, elinkaarien ja hyvitysten laskennassa pyrkiä varmistamaan mahdollisimman oikea lopputulos osakkaista riippumattomalla asiantuntijalla.

Kun yhtiön hankkeen kokonaishinta hyvitysosuuksineen on tiedossa, voidaan määritellä osakkaiden maksuvelvollisuudet. Hankkeen kokonaiskustannusten ja hyvityksien muodostama yhteishinta jaetaan tällöin osakkaiden maksettavaksi yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaan.

LUKUNÄYTE

© Kiinteistömedia Oy

KYSYMYS

Miksi korjaushankkeen kustannuksiin sisällytetään osakkaille myönnettävät hyvitykset?

Jos osakkaat eivät ole tehneet huoneistoissaan lainkaan yhtiölle säästöä aikaansaavia töitä, yhtiön korjaushankkeen kokonaiskustannukset ovat suuremmat kuin silloin, jos töitä on tehty. Voidaan siis ajatella, että osa hankkeen kustannuksista on maksettu jo aiemmin osakkaiden tekemien remonttien muodossa.

Jos yhtiön korjaushankkeeseen sisältyy osakkaille myönnettäviä hyvityksiä, vastikelaskennan peruslähtökohtana on urakkasopimuksen mukaisen hinnan, yhtiön mahdollisesti tilaamien tai hyväksymien lisä- ja muutostöiden sekä hyödynnettävissä olleiden töiden nettosäästöjen summa.

Kun yhtiön hankkeen kokonaishinta hyvitysosuuksineen on tiedossa, määritellään osakkaiden maksuvelvollisuudet. Hankkeen kokonaiskustannusten ja hyvityksien muodostama yhteishinta jaetaan tällöin osakkaiden maksettavaksi yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaan.

4.2 Nettosäästön suuruus ja osakkaan maksuosuus hankkeesta

Osakkaan hyvitystä määriteltäessä verrataan toisiinsa osakkaan huoneistossa aiemmin tehdystä työstä yhtiölle syntyvää nettosäästöä ja osakkaan yhtiöjärjestyksen mukaista maksuosuutta (vastikeosuutta) korjaushankkeesta. Hyvityksen enimmäismäärä on näistä kahdesta pienempi (ks. AOYL 6 luvun 32 §).

4.2.1 Nettosäästö osakkaan maksuosuutta suurempi

Vastikelaskenta voi päättyä hyvitykseen oikeutetun osakkaan kohdalla tulokseen, jossa tälle myönnettävä hyvitys on vain maksuosuuden suuruinen, vaikka yhtiölle osakkaan työstä aiheutunut nettosäästö on todellisuudessa suurempi.

Korjaushankkeissa käykin toisinaan niin, että osakkaan huoneistossa aiemmin tehdystä työstä koituvan nettosäästön suuruus osoittautuu suuremmaksi kuin hyvitykseen oikeutetun osakkaan yhtiöjärjestyksen mukainen maksuosuus. Tällöin erotus koituu niiden osakkaiden eduksi, jotka maksavat hankkeesta vastiketta.

4.2.2 Osakkaan maksuosuus nettosäästöä suurempi

Jos osakkaan yhtiöjärjestyksen mukainen osuus yhtiön hankkeen kustannuksista on aiemmin tehdyn työn aikaansaamaa nettosäästöä suurempi, osakas on velvollinen maksamaan yhtiölle vastikkeen muodossa maksuosuuden ja nettosäästön välisen erotuksen. Osakas voi siten joutua ottamaan osaa yhtiön hankkeen kustannuksiin, vaikka hänen maksuosuuttaan alennettaisiin aiemman työn yhtiölle tuottaman säästön perusteella.

Hyvittäminen ei aina tarkoita sitä, että hyvitykseen oikeutettu osakas vapautuu korjaushankkeen kustannuksista kokonaan. Käytännössä hyvitykseen oikeutetun osakkaan maksuosuus hankkeesta on usein vain jonkin verran pienempi kuin yhtiöjärjestyksen vastikemääräysten mukaan laskettavaa maksuosuus.

LUKUNÄYTE

© Kiinteistömedia Oy

KYSYMYS

Tein asunnossani remontin ja siitä myönnettiin hyvitys taloyhtiön korjaushankkeessa, mutta joudun silti osallistumaan hankkeen kustannusten maksamiseen.

Miksi?

Tämä johtuu siitä, että aiemmin tekemäsi työn aiheuttama nettosäästö on ollut yhtiöjärjestyksen mukaista maksuosuuttasi pienempi. Jos osakkaan yhtiöjärjestyksen mukainen osuus yhtiön hankkeen kustannuksista on suurempi kuin aiemmin tehdyn työn aikaansaama nettosäästö, osakas on velvollinen maksamaan yhtiölle vastikkeen muodossa maksuosuuden ja nettosäästön välisen erotuksen.

© Kiinteistömedia Oy

LUKUNÄYTE

© Kiinteistömedia Oy

5

HYVITTÄMINEN KÄYTÄNNÖSSÄ

Hyvitystilanteissa lähtökohtana on, että osakkaalla on saatava taloyhtiöltä – joko hänen huoneistossaan aiemmin tehdyn työn aikaansaaman nettosäästön tai hankkeesta syntyneen yhtiöjärjestyksen mukaisen maksuosuutensa suuruisen. Osakas voi saada hyvitystä näistä kahdesta sen summan verran, joka on pienempi.

5.1 Miten hyvitys voidaan toteuttaa?

Asunto-osakeyhtiölaissa tai asunto-osakeyhtiöoikeutta koskevassa oikeuskirjallisuudessa ei ole otettu selkeää kantaa siihen, miten hyvitys tulee käytännössä toteuttaa. Käytännön kokemuksen mukaan hyvittämisen toteutustavat ovat moninaiset. Seuraavassa on kuvattu yleisimmät tavat hyvityksen toteuttamiseen.

5.1.1 Hyvittäminen nollavastikkeen muodossa

Kunkin osakkaan maksuosuudet taloyhtiön korjaushankkeen kustannuksista määritellään hankkeen valmistumisen jälkeen. Jos tällöin ilmenee, että hyvitystä vaativan osakkaan maksuosuus on pienempi kuin hyödynnetyn työn aikaansaama nettosäästö, osakas tulee vapauttaa kokonaan hankkeen rahoittamiseksi kerättävän vastikkeen maksamisesta.

Hyvitys tapahtuu tällöin niin sanotusti *nollavastikkeen* muodossa, ja tilanne osakkaan ja yhtiön välillä on selkeä: yhtiö ei peri osakkaalta lainkaan vastiketta hankkeen kustannusten kattamiseksi. Osakas ei kuitenkaan ole oikeutettu saamaan nettosäästön ja maksuosuutensa erotusta yhtiöltä lisähyvityksenä toisessa vastikelajissa tai muuna maksuna tai vapautuksena.

Esimerkki

Jos osakkaan maksuosuus taloyhtiön korjaushankkeesta olisi 5 000 euroa ja hänen aiemmin huoneistossaan tekemästä remontista koituisi yhtiölle 6 000 euron säästö, osakas vapautetaan hankkeen kustannuksen kattamisesta. Hänellä ei kuitenkaan ole oikeutta saada ylimääräistä 1 000 euroa korvauksena taloyhtiöltä.

Nollavastike ei tarkoita, että osakas olisi vapautettu *kaikista* vastikevelvollisuuksistaan yhtiötä kohtaan. Jos yhtiön toteuttama urakka rahoitetaan esimerkiksi pääomavastikkeella, vapautuu hyvitykseen oikeutettu osakas vain sen maksamisesta. Lisäksi vastikevapautus koskee vain hyvityksen tuottaneen hankkeen kustannusten kattamiseksi kerättävää vastiketta. Jos yhtiössä kerätään useita pääomavastikkeita

esimerkiksi aiemmin toteutettujen hankkeiden maksamiseksi, osakkaalle myönnetty hyvitys ei koske näitä vastikkeita.

5.1.2 Hyvittäminen kuittaamalla

Osakkaalle myönnettävä hyvitys voidaan toteuttaa myös kuittaamalla. Kuittauksella tarkoitetaan tilannetta, jossa osapuolilla on toisiltaan saatavia, mutta molemminpuolisten täysimääräisten maksujen sijaan osapuolet ”nollaavat” saatavansa siltä osin kuin ne ovat päällekkäiset.⁵

Kuittausta voidaan käyttää hyvitystilanteissa, jos

- hyvityksen edellytykset täyttyvät
- osakkaan aiemmin toteuttama työ aikaansaa teknisten ja hallinnollisten kulujen vähennystenkin jälkeen säästöä taloyhtiölle ja
- hyvitykseen oikeutetun osakkaan yhtiöjärjestyksen mukainen maksuosuus toteutetusta hankkeesta on nettosäästöä suurempi.⁶

Osapuolilla on tällöin vastakkaiset rahamääräiset saatavat taloyhtiön korjaushankkeessa: hyvittävällä osakkaalla on syntyneen säästön suuruinen saatava yhtiöltä, yhtiöllä taas yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukainen maksuosuussaatava osakkaalta.

5 Jos A olisi velkaa B:lle 1 000 ja B vastaavasti A:lle 700, toteutettaisiin kuittaus siten, että A maksaisi B:lle 300 eikä kummallakaan tämän jälkeen olisi toiseltaan enää saatavaa.

6 Kuittauksen edellytyksenä on, että osapuolten saatavat ovat samanlaatuisia, vastakkaisia ja perimiskelpoisia. Samanlaatuisuudella tarkoitetaan sitä, että osapuolten saatavat toisiltaan ovat laadulta yhtäläiset, mikä rajaa kuittauksen käyttökelpoiseksi liki yksinomaan rahasaataviin. Vastakkaisuudella tarkoitetaan sitä, että kuittauksen osapuolten tulee samaan aikaan olla sekä maksu- että saamapuolella toisiaan kohtaan. Perimiskelpoisuus merkitsee sitä, että kuittausta vaativan osapuolen saatavan on oltava sellainen, että se kelpaisi oikeudessa toista osapuolta velvoittavan suoritusuomion perustaksi.