

SISÄLTÖ

ESIPUHE	5
1 JOHDANTO: VASTIKKEET TALOYHTIÖSSÄ.....	13
1.1 Mikä vastike on?	14
1.2 Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta yleisesti	15
1.3 Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta poikkeaminen	17
1.4 Mitä hyvittäminen tarkoittaa?.....	19
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MÄÄRÄYKSET HYVITYKSESTÄ	21
2.1 Hyvitys aiemman asunto-osakeyhtiölain aikana	22
2.2 Nykyisen asunto-osakeyhtiölain määräykset hyvityksestä.....	24
3 HYVITYKSEN EDELLYTYKSET.....	27
3.1 Edellytys nro 1: Aiemmin tehty työ on yhtiön hyödynnettävissä...28	
3.1.1 Hyödynnettävyyden näyttäminen toteen.....	29
3.1.2 Aiemmin tehdyn työn dokumentaatio.....	30
3.2 Edellytys nro 2: Aiemmin tehdystä työstä syntyy	
yhtiölle säästöä	32
3.2.1 Kuka laskee säästön?.....	33
3.2.2 Huoneistokohtainen säästölaskenta ja aiemmin tehdyn	
työhön kustannusten merkityksettömyys	35
3.2.3 Bruttosäästöstä tehtävät vähennykset.....	38
3.2.4 Nettosäästön laskeminen.....	41

3.3 Edellytys nro 3: Aiemmin tehty työ on toteutettu yhtiön ulkopuolisilla varoilla.....	41
3.4 Edellytys nro 4: Aiemmin tehty työ on sama kuin minkä yhtiö toteuttaa.....	43
4 HYVITYSOSUUKSIEN HUOMIOIMINEN HANKKEEN KUSTANNUKSISSA	45
4.1 Nettosäästöjen lisääminen urakan kokonaishintaan.....	45
4.2 Nettosäästön suuruus ja osakkaan maksuosuus hankkeesta.....	49
4.2.1 Nettosäästö osakkaan maksuosuutta suurempi.....	49
4.2.2 Osakkaan maksuosuus nettosäästöä suurempi.....	49
5 HYVITTÄMINEN KÄYTÄNNÖSSÄ.....	53
5.1 Miten hyvitys voidaan toteuttaa?.....	53
5.1.1 Hyvittäminen nollavastikkeen muodossa.....	54
5.1.2 Hyvittäminen kuittaamalla.....	55
5.1.3 Hyvittäminen maksamalla nettosäästöä vastaava summa ..	57
5.2 Hyvityksen vastikelaji- ja hankekohtaisuus.....	58
5.3 Hyvittäminen, jos hanketta varten ei peritä vastiketta.....	60
6 HYVITYKSISTÄ PÄÄTTÄMINEN	65
6.1 Päätöksenteko yhtiökokouksessa.....	65
6.1.1 Mistä hyvityksiin liittyvistä asioista on päätettävä?.....	65
6.1.2 Milloin päätös hyvityksistä tehdään?.....	66
6.1.3 Hyvityksistä päättämisen sisällyttäminen yhtiökokoukseen.....	67
6.2 Hyvittämistä koskevan yhtiökokouspäätöksen moittiminen ja mitättömyys	67
6.2.1 Moitteenvaarainen yhtiökokouksen päätös.....	68
6.2.2 Mitätön yhtiökokouksen päätös.....	68
6.2.3 Virhe hyvittämistä koskevassa päätöksessä	69
6.2.4 Osakkaan näyttö hyvitysvaatimuksen esittämisestä	72

7 HYVITYSLASKENTA KÄYTÄNNÖSSÄ	75
7.1 Hyvityksen toteuttamisessa tarvittavat laskentakaavat	75
7.2 Esimerkki hyvitystapauksesta: Asunto Oy Mallikappale	76
 HAKEMISTO	 85