

# Sisällys

Esipuhe .....	3
Kirjailijat.....	4
1. Johdanto .....	9
2. Riidat, niiden synty ja ennaltaehkäisy .....	11
Riidan anatomia ja vaikutukset .....	11
Yhtiön ja osakkaiden väliset riidat.....	12
Yhtiön ja kolmannen osapuolen väliset riidat.....	15
Miksi erimielisyyksiä aiheutuu? .....	16
Vinkkejä erimielisyyksien välttämiseen .....	18
Avoimuus ja vuorovaikutus .....	18
Ajantasainen ja selkeä yhtiöjärjestys .....	19
Kiinteistöstrategialla suunta selväksi .....	19
Yhtiön etu huomioon sopimuksissa ja sopimussuhteissa .....	20
Hallinnossa ajettava yhtiön etua – ei omaa etua .....	22
Asiantuntija-apuun turvauduttava tarvittaessa .....	22
Päätökset tehdään toimivallan puitteissa.....	22
Toimitaan rakentavasti .....	23
Yhteisöllisyys taloyhtiössä .....	24
3. Riitojen hallinta ja riidanratkaisutavan valinta .....	25
Tavoitteet riidanratkaisussa .....	25
Riitakysymyksen arviointi .....	27
Riidanratkaisutavan valinta .....	29
4. Neuvottelu ja vapaaehtoinen sovittelu.....	31
Neuvottelu.....	31
Vapaaehtoinen sovittelu .....	32

Taloyhtiön sisäinen sovittelu .....	34
Osapuolten suora keskustelu .....	34
Lausunnon pyytäminen asiantuntijalta .....	34
Sovittelu sovittelijan johdolla .....	35
Esimerkkejä sovittelufoorumeista .....	35
Yleisiä sovittelufoorumeja vapaamuotoiseen .....	
ja lakisääteiseen sovitteluun.....	35
Kiinteistöalalla toimivia sovittelufoorumeja .....	36
Neuvottelu- ja sovintomenettelyjen hyödyt ja haitat.....	36
<b>5. Lakisääteinen sovittelu tuomioistuimen ulkopuolella .....</b>	<b>37</b>
Milloin sovittelu on mahdollinen.....	37
Tuomioistuimessa vahvistettu sovinto .....	38
Sovinnon vahvistamisen hakeminen .....	38
Kirjallinen hakemus käräjäoikeudelle .....	38
Muutoksenhaku sovintosopimukseen .....	39
Ulkopuolisen sovittelun kustannukset.....	40
Mistä lähteä liikkeelle lakisääteisessä sovittelussa?.....	40
Tuomioistuimen ulkopuolisen sovittelun hyödyt ja haitat .....	41
<b>6. Sovittelu tuomioistuimessa.....</b>	<b>43</b>
Milloin tuomioistuinsovittelu kannattaa? .....	43
Miten sovittelu tuomioistuimessa saadaan alulle? .....	44
Miten sovittelu etenee?.....	45
Tuomioistuinsovittelun päättyminen.....	45
Tuomioistuimessa tapahtuvan sovittelun hyödyt ja haitat.....	46
<b>7. Riitaoikeudenkäynti tuomioistuimessa.....</b>	<b>47</b>
Peruskäsitteet selviksi .....	47
Riitaoikeudenkäynnin päävaiheet käräjäoikeudessa .....	51
Valmistelu .....	51
Pääkäsittely.....	52

Tuomio.....	54
Todistelun keinoista .....	54
Muutoksenhaku riita-asioissa.....	55
Muutoksenhaku kärjäoikeudesta hovioikeuteen.....	57
Muutoksenhaku hovioikeudesta korkeimpaan oikeuteen ....	58
Ennakkopäätösvalitus .....	59
Tuomioistuimessa tapahtuvan riitaoikeudenkäynnin.....	
hyödyt ja haitat .....	61
<b>8. Välimiesmenettely .....</b>	<b>62</b>
Milloin välimiesmenettelyyn päädytään? .....	62
Välimiesmenettelyyn vain tietoisesti .....	63
Välimiesmenettelyn kaksi tyyppiä .....	64
Välimiesten lukumäärä.....	65
Välimiesmenettelyn kustannukset .....	65
Välimiesmenettelyn hyödyt ja haitat .....	66
<b>9. Erityiskysymyksiä.....</b>	<b>68</b>
Asiamiehen valinta .....	68
Mitä eri nimikkeet tarkoittavat .....	68
Kriteerejä asiamiehen valintaan .....	69
Riitelyn kustannukset ja oikeudenkäyntikulujen jako .....	71
Oikeudenkäyntikulut eivät aina lankea häviäjän .....	
maksettavaksi .....	71
Yhtiön oikeusturvavakuutuksesta .....	72
Kustannustehokas yhteistyö asiamiehen kanssa .....	74
<b>Kirjallisuutta.....</b>	<b>78</b>
<b>Liitteet .....</b>	<b>78</b>
Liite 1: Mallilausekkeita .....	78
Liite 2: Kuvaus Kiinteistöalan hallitusammattilaiset .....	
AKHA ry:n asunto-osakeyhtiösovittelusta.....	80