

SISÄLLYS

ESIPUHE	5
LYHENTEET	18
1 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KESKEISET PERIAATTEET	19
1.1 Hallintaoikeus.....	19
1.1.1 Osakkaan hallintaoikeus.....	19
1.1.2 Hallintaoikeus ja tilojen pitkäaikainen käyttö.....	21
1.1.3 Autopaikkojen hallintaoikeus	24
1.2 Osakkaiden yhdenvertaisuus.....	25
1.2.1 Yhdenvertaisuusperiaate yhtiökokouksen päätöksenteossa	25
1.2.2 Maksuvelvollisuus ja yhdenvertaisuus	26
1.2.3 Käyttötarkoitus ja yhdenvertaisuus.....	30
1.2.4 Yhdenvertaisuusperiaatteen huomioiminen piha-alueiden jakamisessa	32
Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiset päätökset.....	32
Päätökset, jotka eivät rikkoneet yhdenvertaisuusperiaatetta	34
1.2.5 Yhdenvertaisuusperiaate ja hankkeesta hyötymisen merkitys	35
Osakkaan velvollisuus osallistua yhtiön tarpeellisiin kustannuksiin.....	35
Vain joihinkin huoneistoihin tai kiinteistön osiin kohdistuvat korjaukset.....	38
Hankkeet, joihin kaikilla osakkailla on mahdollisuus osallistua.....	40
Osakkaan vähäinen maksurasitus	41
1.2.6 Autopaikat ja yhdenvertaisuus	42
Kenellä on oikeus autopaikkaan?	42
Autottomien osakkaiden oikeus autopaikkaan	44

	Kakkosasunnon omistajien oikeus autopaikkaan.....	46
	Velvollisuus maksaa autopaikan käytöstä.....	47
2	OSAKKEET JA LUNASTUSLAUSEKE	49
2.1	Osakkeet.....	49
2.2	Lunastuslauseke.....	50
2.2.1	Milloin lunastusoikeus syntyy?	51
	Edellytyksenä osakkeen siirtyminen	51
	Ulkopuolisen tahon määrittäminen	52
	Lunastukseen oikeutetut osakkaat	53
2.2.2	Lunastusmenettely	55
	Lunastushinta ja sen kohtuullistaminen.....	55
	Hallituksen ilmoitus osakkeen siirtymisestä ja lunastusvaatimuksen esittäminen	56
	Lunastuksen etuoikeusjärjestys.....	62
	Lunastushinnan maksaminen	62
2.2.3	Osakeoikeuksien käyttäminen lunastusaikana	63
2.2.4	Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden lunastuslausekkeet..	65
3	YHTIÖVASTIKE	71
3.1	Mihin yhtiövastiketta saa periä?	71
3.2	Yhtiövastikeperuste ja sen riitauttaminen.....	76
3.2.1	Hoito- ja pääomavastikeperusteet	76
3.2.2	Vastikeperuste vs. lainaoususpykälä	79
3.2.3	Vastikekerrointen ja -perusteiden epäselvät sanamuodot....	83
3.2.4	Eriyistapauksia.....	86
3.3	Osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus.....	87
3.3.1	Aiemman ja uuden osakkaan vastuu vastikkeista	88
3.3.2	Konkurssipesän ja pantinhaltijan maksuvelvollisuus.....	90
3.4	Vastikkeiden palauttaminen	91
3.5	Vesimaksut ja velvollisuus niiden maksamiseen	93
4	KUNNOSSAPITO	95
4.1	Kunnossapitovastuun jakautuminen.....	95
4.1.1	Osakkaan ja yhtiön kunnossapitovastuu	95
	Huoneiston sisäosien sekä eristeiden ja rakenteiden raja.....	96
	Vastuu ikkunoista.....	98

	Yhtiön vastuu perusjärjestelmistä.....	98
	Yhtiön vastuu osakehuoneiston sisäosien vaurioista	100
	Vastuu huoneistossa olevan laitteen aiheuttamasta vauriosta.....	102
4.1.2	Yhtiön velvollisuus korjata vika.....	103
	Korjaustarpeen olemassaolo	103
	Yhtiön vastuun laajuus.....	105
	Rakennusvirheistä johtuvat viat	106
4.1.3	Yhtiön vastuu toteuttamistaan tai hyväksymistään muutoksista.....	106
4.1.4	Kunnossapitovastuun jaon erityistapauksia.....	109
4.1.5	Vastuu vian selvittelykustannuksista	111
4.1.6	Vakuutuksien vaikutus kunnossapitotöiden korvaamiseen	112
4.2	Kunnossapitovastuusta poikkeaminen	114
4.2.1	Yhtiöjärjestyksen laista poikkeavat määräykset	114
	Kunnossapitovastuumääräyksen sanamuoto.....	114
	Kunnossapitovastuumääräyksen lisäämisen ajankohta	116
	Yhdenvertaisuusperiaate ja tiettyjen osakkaiden suostumus kunnossapitovastuunjaosta poikkeamiseen.....	116
4.2.2	Kunnossapitovastuusta poikkeaminen muutoin kuin yhtiöjärjestysmääräyksellä	119
4.3	Kunnossapitotyön tekeminen	121
4.3.1	Ennallistaminen perustasoon	121
	Yhtiön vastuun laajuus.....	122
	Muutostöiden vaikutus perustasoon	122
4.3.2	Korjauksen teettäminen.....	124
	Hyvä rakennustapa.....	124
	Korjaustapa ja korjauksen laajuus.....	125
4.3.3	Virka-apu huoneistoon pääsemiseksi	129
4.4	Kunnossapitotyön teettämisoikeus.....	130
4.4.1	Osakkaan teettämisoikeus	130
	Milloin osakkaalla on oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella?.....	130
	Milloin osakkaalla ei ole teettämisoikeutta?	135
4.4.2	Yhtiön teettämisoikeus	140
4.5	Kunnossapitovastuumääräysten huomioiminen asuntokaupassa.....	141

5	MUUTOSTYÖT	143
5.1	Osakkaan muutostyöoikeuden laajuus	143
5.1.1	Rajanveto kunnossapito- ja muutostöiden välillä.....	143
5.1.2	Osakkaan muutostyöt huoneistossa ja sen ulkopuolella	145
5.1.3	Huoneiston jakaminen erillisiksi huoneistoiksi	148
5.1.4	Huoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvät muutostyöt	149
5.1.5	Piha-alueella tehtävät muutostyöt.....	150
	Osakkaan hallinnassa oleva piha-alue	150
	Yhtiön hallinnassa olevat piha-alueet.....	150
5.1.6	Viranomaisluvan hakeminen muutostyölle	152
5.2	Suostumus muutostyöhön	152
5.2.1	Muutostyöstä ilmoittaminen ja yhtiön pyytämät lisäselvitykset.....	153
5.2.2	Muutostyölle asetettavat ehdot ja muutostyön kieltäminen.....	153
	Lupa muutostyöhön ja siihen sisältyvät ehdot.....	153
	Muutostyön kieltäminen	155
5.2.3	Muutostyöt ja yhdenvertaisuus.....	157
6	YHTIÖKOKOUS JA PÄÄTÖKSENTEKO SIELLÄ	159
6.1	Päätöksenteko yhtiökokouksessa.....	159
6.1.1	Yhtiökokouksen päätösvalta	159
6.1.2	Yhtiökokoukseen osallistuminen ja valtuutus	161
6.1.3	Päätöksentekotavat	162
	Äänestäminen yhtiökokouksessa.....	162
	Vaalit.....	164
6.1.4	Osakkaan äänimäärä ja äänestysrajoitukset.....	165
6.1.5	Osakkaan tai tämän valtuutetun esteellisyys.....	168
	Esteellisyys äänestettäessä vastuuvapaudesta.....	168
	Osakkaan esteellisyys muissa päätösasioissa.....	169
	Osakasyhtiön ja tämän edustajan esteellisyys.....	171
	Esteellisyyssäännösten kiertäminen.....	172
	Äänten vaikutus lopputulokseen	173
6.1.6	Päätös ilman yhtiökokousta	173
6.2	Yhtiökokouksen koolle kutsuminen ja kokousmenettely.....	174
6.2.1	Yhtiökokouksen koolle kutsuminen	174
	Varsinainen yhtiökokous.....	174
	Ylimääräinen yhtiökokous.....	175

6.2.2	Kutsutapa	178
6.2.3	Kokouskutsun sisältö	180
	Kokouksessa käsiteltävät asiat	180
	Kokousaika.....	183
6.2.4	Kokouspaikka	183
6.2.5	Kokousasiakirjat ja niiden nähtävänä pitäminen	184
6.2.6	Yhtiökokouksen puheenjohtaja.....	185
6.2.7	Osakkaan kyselyoikeus.....	186
6.3	Kunnossapitoa tai uudistusta koskevat päätöksentekovaatimukset.....	187
6.3.1	Kunnossapidosta päättäminen.....	187
6.3.2	Uudistuksesta päättäminen.....	187
	Uudistukset, joissa kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan ajankohdan tavanomaista tasoa.....	187
	Vain osaan huoneistoista kohdistuvat uudistukset.....	191
	Perusparannuksen rahoittaminen	194
	Lisäalueen hankkiminen.....	196
6.3.3	Vastikkeen alentaminen eli hyvitys.....	197
6.3.4	Kustannusten tasajako	199
6.4	Yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevat päätökset	200
6.5	Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen	204
6.5.1	Maksuvelvollisuuden kohtuullistaminen.....	205
	Ei perusteita yhtiöjärjestyksen kohtuullistamiselle	205
	Tilanteet, joissa yhtiöjärjestystä voidaan kohtuullistaa.....	213
6.5.2	Käyttötarkoituksen kohtuullistaminen.....	217
6.5.3	Kohtuullistaminen muissa tilanteissa.....	220
	Yhtiöjärjestyksessä olevien virheiden korjaaminen	220
	Lunastuslausekkeen kohtuullistaminen.....	221
	Äänileikkuriin liittyvät määräykset.....	222
	Huoneiston jakaminen.....	222

7 YHTIÖN JOHTO JA EDUSTAMINEN225

7.1	Hallitus	225
7.1.1	Hallituksen toimivalta.....	225
	Hallituksen toimivallan rajat	225
	Yhtiökokouksen vs. hallituksen toimivalta.....	227
7.1.2	Hallituksen jäsenet	231
	Hallituksen jäsenten valinta ja toimikausi.....	231
	Hallituksen jäsenen esteellisyys.....	233

7.2	Isännöitsijä	233
7.2.1	Isännöitsijän valinta ja tehtävät	233
7.2.2	Isännöitsijäntodistus	234
7.3	Yhtiön edustaminen.....	236
7.3.1	Kuka yhtiötä voi edustaa?	236
7.3.2	Edustajan toimien sitovuus.....	237
	Asunto-osakeyhtiön tarkoituksen vastaiset oikeustoimet	237
	Toimivallan ylitykset.....	238

8 OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN241

8.1	Hallintaanottoperusteet	242
8.1.1	Yhtiövastikkeen tai muun laissa tarkoitetun maksun laiminlyöminen	242
	Osakkaan maksulaiminlyönnit.....	242
	Maksulaiminlyöntien vähäisyysarviointi	246
8.1.2	Huoneiston huono hoito.....	248
8.1.3	Huoneiston käyttäminen sen käyttötarkoituksen vastaisesti.....	250
	Mikä on käyttötarkoituksen vastaista käyttöä?	250
	Käyttö ei olennaisesti käyttötarkoituksen vastaista tai rikkomuksella vähäinen merkitys.....	254
8.1.4	Huoneiston käyttäminen vastoin muuta yhtiöjärjestyksen määräystä	258
8.1.5	Häiritsevä elämä	259
8.1.6	Järjestysmääräysten rikkominen	262
8.2	Varoitus ja sen antaminen	263
8.2.1	Laiminlyöntien korjaaminen ja sen ajankohdan merkitys ...	263
	Laiminlyöntien korjaaminen varoituksen antamisen jälkeen..	263
	Laiminlyöntien korjaaminen hallintaanottopäätöksen jälkeen.....	265
8.2.2	Varoituksen sisältö	267
8.2.3	Varoituksen voimassaolo	271
8.2.4	Varoituksen antaja	272
8.2.5	Varoituksen tiedoksiantaminen	274
8.3	Hallintaanottopäätös.....	278
8.3.1	Hallintaanottopäätöksen sisältö ja tiedoksianto.....	278
	Hallintaanottoperusteen ja -menettelyn yksilöinti.....	278

	Hallintaanoton kohdistuminen.....	280
	Päätöksen tiedoksianto	281
8.3.2	Hallintaanottoaika ja sen kohtuullistaminen oikeudessa	281
8.3.3	Hallintaanottopäätöksen moittiminen	283
	Moiteaika.....	283
	Moitekanteen kohde.....	285
	Kuka moitekannetta voi ajaa?	285
8.4	Osakehuoneisto yhtiön hallinnassa.....	286
8.4.1	Osakkaan tai asakkaan häätäminen.....	286
8.4.2	Hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen	288
	Yhtiön toiminta huoneistoa vuokrattaessa	289
	Huoneistossa tehtävät remontit	291
	Yli jäävän vuokratulon tilittäminen.....	293
8.4.3	Hallinnan palauttaminen osakkaalle.....	293
8.4.4	Uuden osakkaan oikeus saada huoneisto hallintaan.....	295
9	TILINTARKASTUS, TOIMINNANTARKASTUS JA ERITYINEN TARKASTUS	297
9.1	Tilintarkastus ja toiminnantarkastus.....	297
9.2	Erityinen tarkastus	298
9.2.1	Tarkastuksen kohdistuminen.....	298
9.2.2	Tarkastuksen hakeminen	298
9.2.3	Painavat syyt tarkastukseen	299
9.2.4	Tarkastuksen kustannukset	302
10	YHTIÖN PÄÄTÖSTEN MOITTIMINEN	303
10.1	Päätöksen moittiminen	303
10.1.1	Osakkaan moiteoikeus	304
	Nykyisten ja uusien osakkaiden moiteoikeus.....	304
	Yhteisomistajien moiteoikeus	305
	Moiteoikeuden menettäminen.....	305
10.1.2	Moitekanteen kohde	307
10.1.3	Virheellisuuden vaikutus.....	307
10.2	Päätöksen mitättömyys.....	310
10.2.1	Päätös kokouksessa, kun kutsua ei ole toimitettu tai kutsutapa on virheellinen	310
10.2.2	Päätös ilman osakkaan suostumusta	312
10.2.3	Päätös, jota ei olisi saanut lainkaan tehdä	313

10.2.4	Mitättömyyteen vetoaminen kohtuullisessa ajassa	313
10.2.5	Mitättömään yhtiökokouksen päätökseen rinnastuva hallituksen päätös	314
11	VAHINGONKORVAUS	315
11.1	Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus.....	315
11.1.1	Milloin yhtiö on korvausvelvollinen?.....	316
	Yhtiö korvausvastuussa.....	316
	Yhtiö ei korvausvastuussa	317
11.1.2	Yhtiön suorittamasta remontista aiheutuneet vahingot.....	321
	Yhtiö korvausvastuussa.....	321
	Yhtiö ei korvausvastuussa	326
11.1.3	Yhtiön korjaustyön viivästymisestä aiheutuneet vahingot	331
	Yhtiö korvausvastuussa	331
	Yhtiö ei korvausvastuussa	336
11.1.4	Kiinteistön huonosta hoidosta aiheutuneet vahingot	339
	Yhtiö korvausvastuussa.....	339
	Yhtiö ei korvausvastuussa	342
11.1.5	Vastuu kiinteistön alueella tapahtuneista henkilövahingoista	344
	Liukastumisvahingot	344
	Muut vahingot.....	348
	Yhtiön vastuu, kun huoltotoimet on ulkoistettu.....	350
11.2	Osakkaan vahingonkorvausvelvollisuus.....	351
11.2.1	Osakkaan huolenpitovelvollisuuden laiminlyönti.....	351
	Osakas korvausvastuussa	351
	Osakas ei korvausvastuussa.....	353
11.2.2	Osakkaan vastuu vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta	357
11.2.3	Vastuu kunnossapito- ja muutostyöstä	360
	Osakkaan vastuu virheellisestä työsuorituksesta	361
	Vahingonkorvauksen suuruus.....	365
	Osakkaan vastuu vs. yhtiön vastuu.....	365
	Osakkaan vastuu urakoitsijan virheellisestä työsuorituksesta.....	366
11.2.4	Osakkaan vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu.....	370
11.3	Johtohenkilön vahingonkorvausvelvollisuus ja rikosoikeudellinen vastuu.....	371

11.3.1	Milloin johtohenkilö on vahingonkorvausvastuussa?.....	372
	Olennaista vahingon syntyminen	372
	Vastuuvapauden myöntäminen	373
11.3.2	Hallituksen jäsenten vastuu.....	374
	Yhtiön hallinto sekä kirjanpidon ja varainhoidon valvonta	374
	Talouden hoitamisen laiminlyöminen	379
	Vastuu korjaus- ja rakennushankkeiden osalta	380
	Toimivallan ylittäminen.....	383
11.3.3	Rakennusaikaisen hallituksen vastuu	386
11.3.4	Isännöitsijän vastuu.....	389
	Taloyhtiön hallintoon liittyvät asiat	390
	Talouden hoitaminen	392
	Korjaus- ja rakentamishankkeisiin liittyvät asiat	394
11.3.5	Vastuu isännöitsijäntodistuksen virheellisistä tiedoista.....	395
	Vahingonkorvausvastuuseen johtaneet isännöitsijän- todistuksen virheet.....	395
	Tapaukset, jossa virhe ei johtanut vahingonkorvaus- vastuuseen.....	398
11.3.6	Johtohenkilön rikosoikeudellinen vastuu	400
11.4	Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus	404
11.5	Kanneoikeuden vanhentuminen	407
11.5.1	Yleinen vanhentumisaika	407
11.5.2	Kunnossapidon laiminlyönnistä tai muutostyöstä aiheutuneen vahingon vanhentuminen	407
12	UUDISKOHTEET	409
12.1	Perustajaosakkaan asema ja vastuu	409
12.1.1	Perustajaosakkaan määritelmä	409
12.1.2	Perustajaosakkaan vastuu yhtiön taloussuunnitelmasta.....	411
12.2	Uuden asunnon kauppaa koskevien säännösten soveltaminen	414
12.2.1	Uudisrakentamiseen verrattavissa oleva korjaaminen	414
12.2.2	Vastuu rakennusvirheistä	417
	Rakennusvirheen määritelmä	417
	Perustajaosakkaan vastuu virheestä	419
	Vastuun vanhentuminen	421
12.3	Suorituskyvyttömyysvakuus	423

13 KORJAUS- JA RAKENNUSURAKAT	427
13.1 Urakan kilpailuttaminen	427
13.2 Urakkasopimus	428
13.2.1 Sopimuksen syntyminen	428
13.2.2 Urakkahinta ja tilaajan maksuvelvollisuus	429
13.2.3 Vastuu suunnitelmien asianmukaisuudesta	432
13.2.4 Urakkasopimuksen purkaminen	434
13.3 Reklamaatio ja vaatimusten esittäminen	434
13.4 Taloudellinen loppuselvitys	437
13.5 Urakoitsijan vastuu virheistä	439
13.5.1 Vastuu takuuajana	439
13.5.2 Takuuajan jälkeinen vastuu	441
13.6 Urakoitsijan vahingonkorvausvastuu	442
14 VIRANOMAISLUVAT JA -MÄÄRÄYKSET	445
14.1 Rakennus- ja toimenpideluvat	445
14.1.1 Huoneiston rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus	446
Käyttötarkoituksen vastainen käyttö	446
Lyhytaikainen vuokraustoiminta käyttötarkoituksen vastaisena käyttönä	448
Rakennuslupa käyttötarkoituksen olennaiseen muuttamiseen	451
14.1.2 Rakennus- ja toimenpideluvan hakeminen	453
14.1.3 Osakkaan oikeus valittaa rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä	454
Milloin osakkaalla on valitusoikeus?	455
Milloin osakkaalla ei ole valitusoikeutta?	456
14.1.4 Rakennus- ja toimenpideluvan myöntämisen edellytykset	460
14.2 Rakentamismääräykset	461
15 TERVEYDENSUOJELU	463
15.1 Huoneiston puutteellisesta kunnosta johtuva terveyshaitta	463
15.1.1 Taloyhtiölle annettava määräys terveyshaitan poistamiseksi	464
15.1.2 Terveystiedonsuojeluviranomaisen tiedonsaantioikeus	468

15.2	Meluhaitta	470
15.2.1	Askeläänistä aiheutuva meluhaitta.....	470
15.2.2	Ravintoloista aiheutuvat meluhaitat	471
15.2.3	Muut meluhaitat	473
15.3	Savuhaitta.....	475
15.4	Tupakointi.....	476
15.4.1	Tupakkalain mukaiset tupakointikiellot.....	476
15.4.2	Yhtiön päätös tupakoinnin kieltämisestä	479
15.4.3	Tupakoinnin ja sen haittojen estäminen terveyden- suojelulain perusteella	479
16	MUUT TALOYHTIÖITÄ KOSKEVAT TAPAUKSET	483
16.1	Keskinäiseen kiinteistöosaakeyhtiöön sovellettava laki	483
16.2	Taloyhtiön arvonlisäverovelvollisuus	485
16.3	Hankintalain soveltaminen asunto-osaakeyhtiöön.....	487
	OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	491
	ASIASANAHAKEMISTO	499