

Sisällys

ESIPUHE	5
1 JOHDANTO: VASTIKKEET TALOYHTIÖSSÄ	10
1.1 Mikä vastike on?	11
1.2 Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta yleisesti	12
1.3 Vastikkeenmaksuvelvollisuudesta poikkeaminen	14
1.4 Mitä hyvittäminen tarkoittaa?	16
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MÄÄRÄYKSET HYVITYKSESTÄ	17
2.1 Hyvitys aiemman asunto-osakeyhtiölain aikana	18
2.2 Nykyisen asunto-osakeyhtiölain määräykset hyvityksestä	20
3 HYVITYKSEN EDELLYTYKSET	22
3.1 Edellytys nro 1: Aiemmin tehty työ on yhtiön hyödynnettävissä	23
3.1.1 Hyödynnettävyyden näyttäminen toteen	24
3.1.2 Aiemmin tehdyn työn dokumentaatio	25
3.2 Edellytys nro 2: Aiemmin tehdystä työstä syntyy yhtiölle säästöä	28
3.2.1 Kuka laskee säästön?	29
3.2.2 Huoneistokohtainen säästölaskenta ja aiemmin tehdyn työn kustannusten merkityksettömyys	31
3.2.3 Bruttosäästöstä tehtävät vähennykset	32
3.2.4 Nettosäästön laskeminen	35
3.3 Edellytys nro 3: Aiemmin tehty työ on toteutettu yhtiön ulkopuolisilla varoilla	36
3.4 Edellytys nro 4: Aiemmin tehty työ on sama kuin minkä yhtiö toteuttaa	37

4	HYVITYSOSUUKSIEN HUOMIOIMINEN HANKKEEN KUSTANNUKSISSA	39
4.1	Nettosäästöjen lisääminen urakan kokonaishintaan.....	39
4.2	Nettosäästön suuruus ja osakkaan maksuosuus hankkeesta.....	42
4.2.1	Nettosäästö osakkaan maksuosuutta suurempi.....	42
4.2.2	Osakkaan maksuosuus nettosäästöä suurempi	43
5	HYVITTÄMINEN KÄYTÄNNÖSSÄ	45
5.1	Miten hyvitys voidaan toteuttaa?	45
5.1.1	Hyvittäminen nollavastikkeen muodossa	46
5.1.2	Hyvittäminen kuittaamalla.....	47
5.1.3	Hyvittäminen maksamalla nettosäästöä vastaava summa	49
5.2	Hyvityksen vastikelaji- ja hankekohtaisuus.....	50
5.3	Hyvittäminen, jos hanketta varten ei peritä vastiketta.....	52
6	HYVITYKSISTÄ PÄÄTTÄMINEN	56
6.1	Päätöksenteko yhtiökokouksessa	56
6.1.1	Mistä hyvityksiin liittyvistä asioista on päätettävä?.....	56
6.1.2	Milloin päätös hyvityksistä tehdään?	57
6.1.3	Hyvityksistä päättämisen sisällyttäminen yhtiökokoukseen	58
6.2	Hyvittämistä koskevan yhtiökokouspäätöksen moittiminen ja mitättömyys	58
6.2.1	Moitteenvaarainen yhtiökokouksen päätös.....	59
6.2.2	Mitätön yhtiökokouksen päätös.....	59
6.2.3	Virhe hyvittämistä koskevassa päätöksessä	60
6.2.4	Osakkaan näyttö hyvitysvaatimuksen esittämisestä.....	64
7	HYVITYSLASKENTA KÄYTÄNNÖSSÄ	65
7.1	Hyvityksen toteuttamisessa tarvittavat laskentakaavat	65
7.2	Esimerkki hyvitystapauksesta: Asunto Oy Mallikappale	66
	HAKEMISTO	75