3

HALLINTAANOTTO-PERUSTEET

Huoneiston hallintaanottoperusteet on lueteltu tyhjentävästi asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:ssä:[22]

> *”Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:*
> *1) osakkeenomistaja ei maksa erääntynyttä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;*
> *2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;*
> *3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;*
> *4) asuinhuoneiston lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuu yhtiölle tai osakkeenomistajille asuinkäytöstä poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa;*
> *5) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää;*
> *6) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä terveyden tai järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen; tai*
> *7) osakehuoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan on 5 tai 6 kohtaan rinnastuva erittäin painava syy.”*

LUKUNÄYTE
©Kiinteistömedia Oy

Asunto-osakeyhtiölain mukaiset hallintaanottoperusteet ovat lähes samat kuin huoneenvuokralaeissa[23] säädetyt vuokrasopimuksen

22 AOYL 8 luvun 2 § 1 mom.

23 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

purkamisperusteet, joten huoneenvuokralakien perusteella syntynyttä oikeuskäytäntöä voidaan soveltaa myös hallintaanottomenettelyyn.

3.1 Vastikkeenmaksun laiminlyönti

3.1.1 Vastikerästit hallintaanottoperusteena

Ensimmäinen laissa mainittu hallintaanottoperuste on se, että osakas laiminlyö maksaa yhtiövastikkeensa eräpäivään mennessä[24]. Osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus perustuu lakiin ja yhtiöjärjestykseen.[25] Vastikkeenmaksun laiminlyönti onkin selvästi yleisin huoneiston hallintaanoton peruste.[26]

Huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan silloin, kun osakas on jättänyt maksamatta yhtiövastikkeensa. Jotta tiedetään, milloin vastike pitää maksaa ja milloin se on jäänyt maksamatta, on tiedettävä sen eräpäivä. Yhtiön onkin aina syytä päättää eräpäivät ja ilmoittaa ne selkeästi osakkaille. Kun vastikkeen eräpäivä on määrätty, erääntyneestä vastikkeesta voidaan periä korkolain mukaista viivästyskorkoa ja perintälain mukaisia perintäkuluja. Tämä toimii usein pelotteena osakkaille ja auttaa ehkäisemään vastikerästejä. On kuitenkin muistettava, ettei asumisessa saa periä korkeampaa viivästyskorkoa kuin mistä korkolaissa on määrätty.[27]

LUKUNÄYTE
© Kiinteistömedia Oy

---

24 AOYL 8 luvun 2 § 1 mom. 1 kohta.

25 AOYL 3 luvun 1 §.

26 Vastikkeiden perintään hallintaanotto on tehokkain keino, koska osakkeiden myynti tai edes osakkaan maksusuoritus eivät vaikuta perinnän pätevyyteen, jos yhtiökokouksen päätös hallintaanotosta on ehditty tehdä ennen kauppaa tai maksusuoritusta. Myös ennen konkurssia tehty päätös turvaa taloyhtiön aseman. Sen sijaan velkasaneeraus, niin yksityishenkilön velkajärjestely kuin yrityksen saneeraus, estää hallintaanottopäätöksen täytäntöönpanon, vaikka päätös olisikin ehditty tehdä ennen saneeraushakemuksen jättämistä. Tällöin taloyhtiö ei voi saada häätötuomiota asunnon tyhjentämiseksi ja hallinnan palauttamiseksi taloyhtiölle.

27 Jos kyseessä on kulutusluottoa tai muuta kulutushyödykettä koskeva elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen sopimus tai sopimus, jolla velallinen ostaa tai vuokraa asunnon itselleen tai perheenjäsenelleen, korkolaki määrää myös viivästyskoron enimmäismäärän. Näin ollen sopimus, jonka mukaan velallinen olisi edellä mainituissa tilanteissa velvollinen maksamamaan suurempaa korkoa kuin korkolain mukaisen viivästyskoron, on tehoton enimmäismäärän ylittävältä osin. Korkolain 4 §:n mukaan viivästyneelle määrälle on maksettava korkoa, joka on seitsemän prosenttiyksikköä korkeampi kuin kulloinkin voimassa oleva viitekorko. Kuusi kuukautta kerrallaan voimassa olevan viitekoron julkaisee Suomen Pankki. Samalla julkaistaan myös viivästyskorko. Lakisääteisiä viivästyskorkoja on nykyisin kahdenlaisia: yleinen ja kaupallinen viivästyskorko. Heinäkuun alusta joulukuun loppuun 2026 lakisääteinen viivästyskorko on joko 9,5 % tai 10,5 %.

Yhtiövastike koostuu hoitovastikkeesta ja pääomavastikkeesta sekä mahdollisista erillisvastikkeista. Hoitovastikkeella katetaan taloyhtiön ylläpito- ja hoitomenot. Pääomavastikkeella (= rahoitusvastike) taas katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä pääomavastikkeen käytöstä myös toisin. Mahdollisia erillisvastikkeita voivat olla esimerkiksi vesivastike[28] tai hissivastike. Niin hoito-, pääoma- kuin erillisvastikkeidenkin laiminlyönti voi olla hallintaanoton perusteena.

Osakkaan huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, vaikka osakas jättäisi vain osan vastikkeista maksamatta (esim. osakas maksaa hoitovastikkeen mutta jättää säännöllisesti pääomavastikkeen maksamatta). Vastaavasti hallintaanotto voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanteessa, jossa osakas on melkein maksanut kaikki vastikkeet, mutta jättänyt useilta kuukausilta 30 prosenttia hoitovastikkeesta maksamatta. Ratkaisevaa on kuitenkin, että maksamatta jääneiden vastikkeiden määrä ei ole enää kokonaisuudessaan vähäinen. (Vähäisyysarvioinnista ks. myös luku 3.1.3.)

LUKUNÄYTE

Koska pääomavastike on yleensä määrältään varsin suuri, tulee taloyhtiöiden kiinnittää erityistä huomiota pääomavastikkeiden maksuihin ja käynnistää hallintaanottomenettely mahdollisimman nopeasti, jos osakas jättää pääomavastikkeita maksamatta. Kannattaa muistaa, että hallintaanoton tarkoitus on saada taloyhtiön saatavat katettua hallintaanottoaikana vuokratuloista. Mikäli pääomavastike on suuruudeltaan lähes sama kuin huoneistosta mahdollisesti saatava vuokra, taloyhtiön saatava ei kovin tehokkaasti lyhene hallintaan otetusta huoneistosta saatavalla vuokratuotolla. Esimerkiksi monissa uudisrakennuskohteissa kuukausittainen pääomavastike voi olla hyvinkin suuri, mikäli osakkaan lainaosuus on rakentamisvaiheessa ollut kauppahintaan suhteutettuna merkittävä.

© Kiinteistömedia Oy

28 Vesimaksu on tällöin yhtiövastiketta, ja sen maksamatta jättäminen, jos kyseessä ei ole vähäinen määrä, riittää hallintaanoton perusteeksi.

3.1.2 Vastikerästien periminen velkomalla ja muilla keinoin

Aina on muistettava, että vaikka taloyhtiö päättäisi ottaa osakkaan huoneiston taloyhtiön hallintaan, päätös ei sulje pois taloyhtiön mahdollisuutta käyttää tavallisia perintäkeinoja. Maksamatta olevia vastikkeita voidaan siis edelleen hallintaanoton rinnalla vaatia osakkaalta velkomuskanteella käräjäoikeudessa ja ulosotossa normaaleilla perintäkeinoilla. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hallintaanottoprosessin rinnalla pannaan vireille esimerkiksi velkomuskanne käräjäoikeudessa, jossa vaaditaan, että tuomioistuin velvoittaa osakasta maksamaan erääntyneet ja laiminlyödyt yhtiövastikkeet korkoineen. Lisäksi voidaan vaatia prosessin aikana erääntyvät yhtiövastikkeet tuomittavaksi.[29]

Käräjäoikeuden tavallisessa velkomusasiassa antama tuomio (tai yksipuolinen tuomio) voidaan siirtää ulosottoviranomaiselle täytäntöönpantavaksi. Tällöin ulosottoviranomainen voi ulosmitata tuomitut saatavat osakkaan tuloista taikka muusta omaisuudesta. On myös mahdollista, että tuomion täytäntöönpano saa aikaan sen, että ulosottoviranomainen myy asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet pakkohuutokaupalla. Yhtiön kannalta paras ratkaisu voi joskus olla, että osakkeille löydetään uusi maksukykyinen omistaja. Tällaisista pakkotoimenpiteistä päättää kuitenkin aina ulosottoviranomainen.

LUKUNÄYTE
© Kiinteistömedia Oy

Lisäksi on huomattava, että mikäli pääomavastikkeita ei saada turvatuksi hallintaanottomenettelyllä tai muillakaan keinoilla esimerkiksi osakkaan konkurssin vuoksi, jäävät pääomavastikejäämät lopullisesti muiden osakkaiden maksettavaksi. Tällöin on kyse taloyhtiön luottotappiosta ja uupuvat pääomavastikeosuudet peritään kaikilta osakkailta eikä vain niiltä, jotka sillä hetkellä maksavat pääomavastiketta eli jotka eivät ole vielä maksaneet lainaosuuttaan pois. Lopullisesti saamatta jääneet pääomavastikkeet katetaan silloin hoitovastikkeella ja siten hoitovastikeperusteisesti. Juuri tästä syystä taloyhtiön kannattaa reagoida rikkomuksiin riittävän aikaisessa vaiheessa.

---

29 Ks. myös luku 5.2 Hallintaanoton tavoitteet ja vaihtoehdot.

Hallitus voi tapauskohtaisesti harkita myös maksusuunnitelman tekoa osakkaan kanssa, mikäli osakkaan laiminlyönti ei ole taloyhtiön tai muiden osakkaiden kannalta merkittävä. Suunnitelmaa kannattaa kuitenkin harkita vain, mikäli se on taloyhtiön edun mukainen ja silloinkin vain tietyin reunaehdoin. Vastikerästien maksuajan tulee ensinnäkin olla hyvin lyhyt. Toisekseen on äärettömän tärkeää miettiä, mitä sopimukselle tapahtuu, mikäli osakas rikkoo sen ehtoja. Sopimukseen on syytä ottaa tällaisia tilanteita varten purkava ehto eli ehto, jonka mukaan taloyhtiöllä on oikeus irtaantua sopimuksesta ja jatkaa hallintaanottomenettelyä, mikäli osakas ei noudata solmimaansa maksusuunnitelmaa.

3.1.3 Miten suuret vastikerästit oikeuttavat hallintaanottoon?

Vaikka osakas olisikin laiminlyönyt vastikkeenmaksuvelvollisuutensa, ei taloyhtiö saa ryhtyä hallintaanottomenettelyyn, jos osakkaan rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.[30]

LUKUNÄYTE

Jo edellisen asunto-osakeyhtiölain[31] aikana vakiintui vastikkeenmaksun laiminlyönnin vähäisyyden arviointiin pääsääntö, jonka mukaan hallintaanotto edellyttää noin kolmen kuukauden vastikerästejä. Vähäisyyden arviointiin vaikuttaa myös yhtiön koko sekä se, miten usein osakas on jättänyt vastikkeensa maksamatta.[32] Hallintaanottomenettely tulee kyseeseen myös silloin, kun osakas jättää maksamatta vain osan yhtiövastikkeestaan. Tällöin hallintaanoton edellytyksenä tietenkin on, ettei maksamatta jääneiden vastikkeiden määrä ole vähäinen. Sen sijaan osakkaan henkilökohtaisilla ominaisuuksilla, kuten maksukyvyttömyydellä tai sairauksilla, ei ole merkitystä laiminlyönnin vähäisyyden arvioinnissa.[33] Tämän osoittavat seuraavat hovioikeusratkaisut:

© Kiinteistömedia Oy

---

30 AOYL 8 luvun 2 § 2 mom.

31 Vuoden 1992 asunto-osakeyhtiölaki.

32 HE 216/1990, s. 62. Helsingin HO 29.1.1986 nro 786 ratkaisussa katsottiin, että alle kuukauden viivästynyt vastikerästi oli vielä vähäinen rikkomus. Helsingin HO 1.3.1989 nro 1141 ratkaisussa taas todettiin, että viiden kuukauden vastikerästit eivät olleet enää vähäinen laiminlyönti ja Vaasan HO 18.5.1989 nro 546 ratkaisussa kolmen kuukauden vastikerästit riittivät hallintaanottoon.

33 Ks. Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio 2003, s. 738.

Itä-Suomen HO 13.12.2012 nro 1055
Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa oli päätetty ottaa huoneisto hallintaan maksamattomien vastikkeiden takia. Kantaja oli moittinut päätöstä, koska hän ei ollut pystynyt hoitamaan vastikkeitaan työttömyyden takia. Tuomioistuin totesi, että asunto-osakeyhtiöllä on ollut laissa tarkoitettu peruste tehdä hallintaanottopäätös.

Helsingin HO 10.9.2009 nro 2312
Osakas vetosi siihen, että hallintaanottopäätöstä ei voitu tehdä rahamäärältään vähäisen maksulaiminlyönnin johdosta, vaikka kyse oli useamman kuukauden maksulaiminlyönnistä. Lisäksi osakas vetosi siihen, että vakavasti sairaan osakkaan kohdalla on otettava huomioon myös kohtuusnäkökohdat. Osakkaan moitekanne hylättiin.

Hallintaanottomenettely on siis mahdollinen, jos osakas jättää maksamatta vähäistä suuremman määrän erääntyneitä yhtiövastikkeitaan.

On tärkeää, että taloyhtiön johto eli hallitus ja isännöitsijä ryhtyvät vastikerästien johdosta ajoissa toimenpiteisiin saadakseen turvattua taloyhtiön ja kaikkien osakkaiden edut. Myös johdon vahingonkorvausvastuun näkökulmasta on tärkeää, että toimenpiteisiin ryhdytään ajoissa, ennen kuin ongelma on paisunut liikaa.

LUKUNÄYTE
© Kiinteistömedia Oy

Vakiintuneen oikeuskäytännön perusteella hallitus voi antaa hallintaanottoon tähtäävän varoituksen jo kahden kuukauden vastikerästien jälkeen. Yhtiökokous voidaan kutsua koolle, kun osakkaalla on rästissä kolmen tai neljän kuukauden vastikkeet. Tällä tavoin hallitus hoitaa omat tehtävänsä asianmukaisesti ja toisaalta varmistaa, että perusteet hallintaanotolle ovat yleensä olemassa. Taloyhtiön hallituksen tehtävänä on ajatella taloyhtiön ja kaikkien osakkaiden etua eikä sen pidä tarpeettomasti antaa maksuaikaa yksittäisille osakkaille.

Vähäisenä maksulaiminlyöntiä pidettiin esimerkiksi seuraavissa hovioikeusratkaisuissa:

Turun HO 30.1.2013 nro 225
Koska asunto-osakeyhtiö ei ollut yksilöinyt varoituksen taikka hallintaanottopäätöksen tekemisen yhteydessä riittävällä tavalla hallintaanottamisen perusteena ollutta maksuvelvollisuuden laiminlyöntiä, oli yhtiökokouksen päätös tällä perusteella pätemätön. Asunto-osakeyhtiön asiana olisi ollut viimeistään hallintaanottovaroituksen yhteydessä ilmoittaa osakkaalle

yksilöidysti ja yksiselitteisellä tavalla, miten tämän aikaisemmin tekemät vastikesuoritukset oli kohdistettu ja millä tavalla asunto-osakeyhtiö katsoi avoinna olleen velkasaldon muodostuvan.

Vaikka osakkaalle kuuluvat vastikkeet olivat muodostaneet lähes puolet koko yhtiön vastiketuloista ja maksuviivästyksiä oli ollut useita jo vuodesta 2009 lähtien, katsoi hovioikeus, ettei hallintaanoton aikana maksamatta ollutta kahden kuukauden vastikemaksun laiminlyöntiä voitu näissä olosuhteissa pitää yhtiön kannalta vähäistä merkityksellisempänä. Yhtiökokouksen päätös katsottiin pätemättömäksi myös tällä perusteella.

Helsingin HO 29.1.1986 nro 786
Osakkaan rikkomuksella oli vain vähäinen merkitys, kun joulukuun vastike oli maksettu tammikuun 20. päivänä.

Seuraavissa hovioikeusratkaisuissa vastikkeenmaksun laiminlyöntiä ei sen sijaan pidetty vähäisenä:

Itä-Suomen HO 18.8.2011 nro 652
Asunto-osakeyhtiö oli tehnyt päätöksen kantajan huoneiston ottamisesta hallintaan maksamattomien vastikkeiden takia. Kantaja oli vaatinut päätöksen julistamista pätemättömäksi sillä perusteella, että vastikerästi oli määrältään pieni ja sen merkitys vastaajalle vähäinen. Kantajalla oli kuitenkin ollut toistuvasti vastikemaksuja rästissä, mikä oli aiheuttanut yhtiölle hallintokuluja ja vaivannäköä. Käräjäoikeus katsoi, että vastikemaksujen jatkuva myöhästyminen aiheutti sen, että riidanalaisella seikalla oli yhtiölle vähäistä suurempi merkitys ja näin osakehuoneiston hallintaanotto oli perusteltua. Osakkaan kanne hylättiin. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden päätöstä.

LUKUNÄYTE
© Kiinteistömedia Oy

Vaasan HO 18.5.1989 nro 546
Yhtiöllä oli riittävä hallintaanottoperuste, kun vastike oli maksamatta kolmelta kuukaudelta.

Helsingin HO 1.3.1989 nro 1141
Osakkaan laiminlyöntiä ei pidetty vähäisenä, kun vastike oli maksamatta viideltä kuukaudelta.