Sisällys

Johdanto **5**
Lyhenteet **11**
Säädökset ja lainvalmisteluaineisto **12**
Kirjallisuus **13**

1 HUONEISTON HALLINTAANOTTO KÄSITTEENÄ **14**

2 HALLINTAANOTON KESTO **17**
2.1 Hallintaanoton määräajat 17
2.1.1 Enimmäispituus kolme vuotta 17
2.1.2 Hallintaanottoajasta määrättävä täsmällisesti 18
2.1.3 Hallintaanottoajan kohtuullistaminen 19
2.2 Hallintaanoton alkamisajankohdan määrittely 21
2.3 Huoneiston palauttaminen osakkaan hallintaan 23
2.3.1 Palauttamisen ajankohta 23
2.3.2 Taloyhtiön toimittava aktiivisesti huoneiston hallinnan palauttamiseksi 23
2.3.3 Yhtiön ja vuokralaisen välisen vuokrasopimuksen huomioiminen 26
2.3.4 Katselmus huoneiston kunnon toteamiseksi 28
2.4 Uuden omistajan oikeus saada huoneisto hallintaansa 28
2.4.1 Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan rästeistä 29
2.4.2 Uuden omistajan maksuvastuu omalta omistusajaltaan 31
2.4.3 Vuokralaisen asema, kun omistaja vaihtuu 32

3 HALLINTAANOTTOPERUSTEET **34**
3.1 Vastikkeenmaksun laiminlyönti 35
3.1.1 Vastikerästit hallintaanottoperusteena 35
3.1.2 Vastikerästien periminen velkomalla ja muilla keinoin 37
3.1.3 Miten suuret vastikerästit oikeuttavat hallintaanottoon? 38
3.1.4 Omistajanvaihdoksen merkitys 41
3.1.5 Osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus, kun huoneisto on vuokrattu 41
3.1.6 Vastasaatavan merkitys 42

3.1.7 Kaupan, konkurssin, velkasaneerauksen, ulosmittauksen ja panttauksen vaikutus hallintaanottoon 43
3.1.8 Hallintaanottoajan jatkaminen vastikerästien perusteella 45
3.1.9 Varoituksesta ja yhtiökokouksen koollekutsumisesta aiheutuneet kulut hallintaanottoperusteina 46
3.1.10 Käyttökorvaukset ja hyödykkeen yhteishankinta-kustannukset hallintaanottoperusteina 46
3.1.11 Viivästyskorot ja perintäkulut hallintaan-ottoperusteina 48
3.2 Huoneiston huono hoito 50
3.2.1 Huoneiston huono hoito hallintaanottoperusteena 50
3.2.2 Mikä on lain tarkoittamaa huonoa hoitoa? 50
3.2.3 Taloyhtiön näyttövelvollisuus 53
3.2.4 Korjauskustannusten periminen velkomalla 54
3.3 Huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö 55
3.3.1 Huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö hallintaanottoperusteena 55
3.3.2 Milloin huoneistoa voidaan katsoa käytettävän käyttötarkoituksen vastaisesti? 56
3.3.3 Erityistapaus: Liikehuoneisto ja sen käyttötarkoitus 61
3.3.4 Lyhytvuokrauksen haittavaikutukset hallintaanotto-perusteena 64
3.4 Häiritsevä elämä 68
3.4.1 Häiritsevä elämä hallintaanottoperusteena 68
3.4.2 Näyttövelvollisuus häiriöstä yhtiöllä 69
3.4.3 Mikä on lain tarkoittamaa häiritsevää elämää? 70
3.5 Osakas tai asukas ei noudata, mitä järjestyksen ja terveyden säilymiseksi on tarpeen 75
3.5.1 Mikä on terveyttä tai järjestystä vaarantavaa toimintaa? 75
3.5.2 Mistä taloyhtiön järjestyssäännöissä voidaan määrätä? 76
3.5.3 Tupakointi hallintaanottoperusteena 77
3.6 Muu erittäin painava syy 78
3.7 Hallintaanottoperusteen vähäisyyden arviointi 80

4 VAROITUS HALLINTAANOTOSTA 81
4.1 Miksi ja milloin varoitus annetaan? 81
4.2 Laiminlyönnin korjaaminen varoituksen jälkeen 84

4.3 Varoituksen voimassaolo 85
4.4 Kuka varoituksen antaa ja kenelle? 89
4.4.1 Hallitus antaa varoituksen 89
4.4.2 Kenelle varoitus tulee antaa? 90
4.4.3 Osakkeiden omistajanvaihdos ja sen vaikutus varoituksen antamiseen 93
4.5 Varoituksen sisältö 95
4.5.1 Varoituksen muoto, sisältö ja perusteen yksilöinti 95
4.5.2 Varoituksen laatimiskieli 100
4.6 Varoituksen tiedoksiantotavat 101
4.6.1 Todisteellinen tiedoksianto 101
4.6.1.1 Haastemiestiedoksianto 101
4.6.1.2 Kirjattu kirje 102
4.6.1.3 Muut tiedoksiantotavat 104
4.6.2 Sähköinen tiedoksianto 104
4.6.2.1 Todisteellinen sähköinen tiedoksianto 104
4.6.2.2 Vaihtoehto: sähköinen tiedoksianto ilman todisteellisuusvaatimusta 106
4.6.3 Tiedoksianto tuntemattomalle osakkaalle 111
4.6.4 Tiedoksianto ETA-alueen ulkopuolella oleskelevalle 112
4.6.5 Tiedoksianto ulkomaille 115
4.6.5.1 Yleistä 115
4.6.5.2 EU-tiedoksiannot 116
4.6.5.3 Pohjoismaiden väliset tiedoksiannot 117
4.6.5.4 Haagin tiedoksiantosopimus 117
4.6.5.5 Muut maat 118

5 YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS HALLINTAANOTOSTA 119
5.1 Hallintaanoton kohde 119
5.2 Hallintaanoton tavoitteet ja vaihtoehdot 120
5.3 Yhtiökokousmenettely ja päätöksen kirjaaminen 123
5.3.1 Hallintaanottopäätöksen tekeminen 123
5.3.2 Päätöksen kirjaaminen 124
5.3.3 Päätökseen tai sen täytäntöönpanoon liitettävät ehdot 126
5.4 Hallintaanottopäätöksen tiedoksianto 128
5.4.1 Kenelle päätös annetaan tiedoksi? 128
5.4.2 Tiedoksiannon tapahduttava viipymättä 129

5.4.3 Tiedoksiannon muoto ... 130
5.5 Hallintaanottopäätöksen moittiminen ... 132
5.5.1 Kuka voi vedota hallintaanottoperusteen pätemättömyyteen? ... 132
5.5.2 Moiteaika ... 134
5.5.3 Uuden osakkaan oikeus nostaa moitekanne ... 136
5.5.4 Moitekanteen nostaminen muiden moiteperusteiden nojalla ... 138
5.6 Hallintaanottopäätöksen täytäntöönpano ... 139
5.6.1 Päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus ... 139
5.6.2 Täytäntöönpanon käytännön toimet ... 141
5.6.3 Täytäntöönpanon takaraja ... 141
5.7 Hallintaanoton keskeyttäminen ... 143
5.7.1 Milloin keskeyttäminen on perusteltua? ... 143
5.7.2 Hallituksen valtuutus päättää hallintaanoton keskeyttämisestä ... 144
5.7.3 Osakkaan tai osakkaiden vaatimus hallintaanottopäätöksen uudelleenkäsittelystä ... 146

6 OSAKKAAN TAI ASUKKAAN MUUTTO JA HÄÄTÖ ... 148
6.1 Taloyhtiön muuttokehotus ... 148
6.2 Häätö käsitteenä ... 149
6.3 Häätöprosessin eteneminen ... 150
6.3.1 Yhtiön muuttokehotus ja häätökanteen nostaminen ... 152
6.3.2 Häädön vireillepano ulosottoviranomaisissa ... 152
6.3.3 Ulosottoviranomaisen muuttokehotus ... 153
6.3.4 Muuttopäivä ... 153
6.3.5 Häädön toimittaminen ... 154
6.3.5.1 Häätö tavanomaisessa tapauksessa ... 154
6.3.5.1 Lukkoseppähäätö ... 155
6.3.5.2 Uhkasakkomenettely ... 156
6.3.6 Häätö, kun asunnossa asuu lapsia tai muita apua tarvitsevia ... 157
6.4 Häädettävän omaisuus ... 158
6.4.1 Omaisuuden lajittelu, säilyttäminen ja hävittäminen ... 158
6.4.2 Talteen otettava omaisuus ... 159
6.4.3 Vähäarvoinen ja hävitettävä omaisuus ... 160
6.4.4 Omaisuuden ulosmittaus ja myyminen ... 161

6.5 Osakehuoneistoon tai yhtiön tiloihin jätetyn omaisuuden siirtyminen yhtiön omistukseen ... 163
6.5.1 Missä tilanteessa omaisuus voi siirtyä yhtiön omistukseen? . 163
6.5.2 Määräaika omaisuuden siirtymiselle yhtiölle ... 164
6.5.3 Yhtiön huolehtimisvelvollisuus huoneistoon jätetystä omaisuudesta ... 165
6.5.4 Muussa lainsäädännössä olevat poikkeukset ... 167

7 HALLINTAAN OTETUN HUONEISTON VUOKRAAMINEN ... 169
7.1 Yhtiön velvollisuus vuokraamiseen ... 169
7.2 Vuokraaminen käyvästä hinnasta ... 171
7.3 Hallintaan otetun huoneiston remontoiminen ennen vuokrausta ... 172
7.3.1 Korjausten laajuus ja kustannukset ... 172
7.3.2 Osakkaan oikeus saada jäljennös huoneistoa koskevista asiakirjoista ... 174
7.4 Vuokratulojen käyttäminen ... 175
7.5 Yhtiön hankkiman vuokralaisen vuokrasuhde ... 177

8 HUONEISTOKÄYNNIT ... 180
8.1 Milloin huoneistokäynti on tarpeen? ... 180
8.2 Kenellä on oikeus päästä huoneistoon? ... 182
8.3 Käynnin järjestäminen ... 183
8.3.1 Käynnistä sopiminen ... 183
8.3.2 Käynti ilman sopimista tai ilmoitusta ... 185
8.3.2.1 Käynti, kun osakkaan kanssa ei saada sovittua ajankohdasta ... 185
8.3.2.2 Kiireelliset ja välttämättömät käynnit ... 186
8.3.2.3 Ilmoitus tehdystä käynnistä ... 187
8.4 Asunnon kuvaaminen käynnin yhteydessä ... 187
8.5 Kun asukas estää asuntoon pääsyn ... 188
8.5.1 Perusteeton asuntoon pääsyn kieltäminen ... 188
8.5.2 Oikeus poliisin virka-apuun ... 189

Liitteet ... 191
Liite 1 Hallituksen varoitus hallintaanotosta (esimerkki) ... 191
Liite 2 Muuttokehotus (esimerkki) ... 193

Asiahakemisto ... 198