

SISÄLTÖ

| | |
|--|-----------|
| ALKUSANAT | 5 |
| 1 JOHDANTO: Mitä asunnossa saa tehdä ja mihin se voi johtaa?..... | 10 |
| 2 HUONEISTOKÄYNNIT..... | 13 |
| 2.1 Milloin huoneistokäynnit ovat tarpeen? | 13 |
| 2.2 Kenellä on oikeus päästä huoneistoon? | 15 |
| 2.2.1 Taloyhtiön edustaja | 15 |
| 2.2.2 Huoneiston osakkeenomistaja | 16 |
| 2.3 Käynnin järjestäminen | 17 |
| 2.3.1 Käynnistä ilmoittaminen..... | 17 |
| 2.3.2 Käynti ilman ilmoitusta..... | 18 |
| 2.4 Asunnon kuvaaminen käynnin yhteydessä..... | 19 |
| 2.5 Kun asukas estää asuntoon pääsyn..... | 20 |
| 2.5.1 Perusteeton asuntoon pääsyn kieltäminen | 20 |
| 2.5.2 Oikeus poliisin virka-apuun | 21 |
| 3 HUONEISTON HALLINTAANOTTO | 22 |
| 3.1 Hallintaanotto lyhyesti..... | 22 |
| 3.2 Hallintaanoton kesto | 25 |
| 3.2.1 Hallintaanoton määräajat..... | 25 |
| 3.2.2 Hallintaanoton alkamisajankohta..... | 27 |
| 3.3 Mitä otetaan hallintaan?..... | 27 |

| | | |
|---------|---|----|
| 3.4 | Hallintaanottoperusteet | 29 |
| 3.4.1 | Vastikkeenmaksun laiminlyönti | 29 |
| 3.4.1.1 | Vastikerästit hallintaanottoperusteena | 29 |
| 3.4.1.2 | Milloin vastikerästejä voidaan käyttää hallintaanottoperusteena? | 32 |
| 3.4.1.3 | Varoituksesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta aiheutuneet kulut..... | 36 |
| 3.4.1.4 | Vastikkeet vs. käyttökorvaukset ja hyödykkeen yhteishankintaan liittyvät kulut | 37 |
| 3.4.1.5 | Viivästyskorot ja perintäkulut hallintaanotossa | 38 |
| 3.4.2 | Huoneiston huono hoito..... | 40 |
| 3.4.2.1 | Huoneiston huono hoito hallintaanottoperusteena | 40 |
| 3.4.2.2 | Mikä on huoneiston huonoa hoitoa? | 41 |
| 3.4.2.3 | Korjauskustannusten kattaminen | 42 |
| 3.4.3 | Käyttötarkoituksen vastainen käyttö..... | 43 |
| 3.4.3.1 | Huoneiston käyttötarkoituksen vastainen käyttö hallintaanottoperusteena | 43 |
| 3.4.3.2 | Milloin huoneistoa voidaan katsoa käytettävän käyttötarkoituksen vastaisesti? | 44 |
| 3.4.3.3 | Eryistäpaus: Liikehuoneisto ja sen käyttötarkoitus..... | 44 |
| 3.4.4 | Häiritsevä elämä..... | 45 |
| 3.4.4.1 | Häiritsevä elämä hallintaanottoperusteena..... | 45 |
| 3.4.4.2 | Näyttövelvollisuus häiriöstä on taloyhtiöllä..... | 47 |
| 3.4.4.3 | Mikä on häiritsevää elämää? | 48 |
| 3.4.5 | Järjestyssääntöjen rikkominen | 50 |
| 3.4.5.1 | Järjestyserikkomukset hallintaanoton perusteena .. | 50 |
| 3.4.5.2 | Mistä taloyhtiön järjestyssäännöissä voidaan määrätä? | 51 |
| 3.4.6 | Hallintaanottoperusteiden vähäisyyden arviointi | 53 |

| | | |
|---------|---|----|
| 3.5 | Hallintaanotto prosessin kulku eli miten hallintaanotto etenee..... | 54 |
| 3.5.1 | Varoituksen antaminen..... | 54 |
| 3.5.1.1 | Kuka varoituksen antaa?..... | 54 |
| 3.5.1.2 | Varoituksen sisältö..... | 55 |
| 3.5.1.3 | Varoituksen tiedoksianto..... | 58 |
| 3.5.1.4 | Tiedoksiannon kohde..... | 59 |
| 3.5.1.5 | Tiedoksianto tuntemattomalle osakkaalle..... | 60 |
| 3.5.1.6 | Varoituksen antamisen tarkoitus..... | 61 |
| 3.5.2 | Yhtiökokouksen päätös hallintaanotosta..... | 63 |
| 3.5.2.1 | Päätöksen tekeminen ja kirjaaminen..... | 63 |
| 3.5.2.2 | Yhtiökokouksen päätöksen tiedoksianto..... | 65 |
| 3.5.3 | Yhtiökokouksen päätöksen moittiminen..... | 66 |
| 3.5.4 | Päätöksen täytäntöönpano..... | 68 |
| 3.5.5 | Osakkaan tai asukkaan muutto..... | 69 |
| 3.5.5.1 | Muuttokehotus..... | 69 |
| 3.5.5.2 | Osakkaan ja/tai asukkaan häätäminen..... | 70 |
| 3.6 | Yhtiön hallintaan otetun huoneiston vuokraaminen..... | 70 |
| 3.6.1 | Velvollisuus vuokraamiseen..... | 70 |
| 3.6.2 | Vuokraaminen käyvästä hinnasta..... | 71 |
| 3.6.3 | Yhtiön hankkiman vuokralaisen vuokrasuhde..... | 72 |
| 3.6.4 | Hallintaan otetun huoneiston remontoiminen ennen vuokrausta..... | 74 |
| 3.6.5 | Vuokran käyttäminen..... | 75 |
| 3.7 | Uuden omistajan oikeus saada huoneisto hallintaansa..... | 77 |

| | |
|--|-----------|
| 4 ASUKKAAN HÄÄTÖ HUONEISTOSTA | 79 |
| 4.1 Häätö käsitteenä | 79 |
| 4.1.1 Häätö lyhyesti..... | 79 |
| 4.1.2 Häätö juridisena tapahtumana | 80 |
| 4.2 Häätöprosessin eteneminen..... | 82 |
| 4.2.1 Häädön vireillepano..... | 84 |
| 4.2.2 Taloyhtiön muuttokehotus asukkaille | 84 |
| 4.2.3 Häätökanne..... | 85 |
| 4.2.4 Ulosottoviranomaisen lähettämä muuttokehotus- ilmoitus ja muuttopäivä | 86 |
| 4.2.4.1 Muuttokehotus | 86 |
| 4.2.4.2 Muuttopäivä..... | 87 |
| 4.2.5 Häätö, kun asunnossa asuu lapsia tai muita apua tarvitsevia | 89 |
| 4.3 Häädön seuraukset | 90 |
| 4.3.1 Häädettävän omaisuus | 90 |
| 4.3.1.1 Menettely häädettävän henkilön omaisuuden suhteen..... | 90 |
| 4.3.1.2 Vähäarvoinen ja hävitettävä omaisuus | 91 |
| 4.3.1.3 Talteen otettava omaisuus | 93 |
| 4.3.1.4 Lukkoseppähäätö | 94 |
| 4.3.2 Omaisuu den ulosmittaus ja myyminen | 94 |
| 4.4 Poikkeustilanne: Häätö uhkasakolla..... | 96 |

LIITTEET

| | | |
|---------|--|-----|
| Liite 1 | Hallituksen varoitus hallintaanotosta (esimerkki)..... | 98 |
| Liite 2 | Muuttokehotus (esimerkki)..... | 100 |
| Liite 3 | Haastehakemus häätöä ja velkomusta koskevassa asiassa (esimerkki) | 101 |