

3

HUONEISTON HALLINTAANOTTO

3.1 Hallintaanotto lyhyesti

Huoneiston hallintaanotolla tarkoitetaan sitä, että taloyhtiö ottaa osakkaan huoneiston hallintaansa määräajaksi osakkaan tai esimerkiksi tämän vuokralaisen rikkomusten tai laiminlyöntien takia. Ennen hallintaanottoa taloyhtiön tulee antaa osakkaalle (ja asukkaalle) varoitus. Jos osakas tai asukas ei ota opikseen varoituksesta, yhtiö voi päättää huoneiston ottamisesta hallintaansa. Tällöin osakas joutuu muuttamaan asunnosta, mikäli hän on itse asunut siinä.

Hallintaanottomenettelystä säädetään asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa, ja sitä voidaan soveltaa automaattisesti kaikissa asunto-osakeyhtiöissä.⁸

⁸ Sen sijaan kiinteistöosakeyhtiöissä hallintaanottomenettelyn soveltaminen riippuu siitä, miltä osin yhtiössä sovelletaan osakeyhtiölakia ja miltä osin asunto-osakeyhtiölakia. Yhtiöissä, joihin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia joko lain säännösten tai yhtiöjärjestysmääräysten perusteella, hallintaanottoa ei voida soveltaa. Monissa kiinteistöosakeyhtiöissä hallintaanottomenettely on kuitenkin otettu sovellettavaksi nimenomaisilla yhtiöjärjestysmääräyksillä.

Taloyhtiö voi ottaa huoneiston hallintaansa enintään kolmeksi vuodeksi siitä hetkestä, kun huoneisto on tyhjä ja yhtiön hallinnassa.⁹ Tämän jälkeen taloyhtiö etsii huoneistoon vuokralaisen. Vuokratuloilla katetaan hallintaanotosta aiheutuneet kulut, hallintaanottoaikana erääntyneet vastikkeet sekä mahdolliset huoneiston korjaamisesta syntyneet kulut. Mikäli vuokratuloista jää jotain yli, ne palautetaan huoneiston omistajalle.

Osakkaan omistussuhde ei muutu hallintaanoton aikana. Osakas voi milloin tahansa prosessin aikana myydä huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jos niin haluaa.

Jos osakkeenomistaja on luovuttanut huoneistonsa käyttöoikeuden edelleen vuokralaiselle tai muulle henkilölle (esim. asunnossa asuva leski), on mahdollista, että huoneiston hallintaanoton perusteena on tämän toisen henkilön menettely. Tällaisessa tilanteessa varoitukset ja hallintaanottoa koskevat yhtiökokouspäätökset on annettava tiedoksi sekä osakkeenomistajalle että huoneistoa käyttävälle henkilölle.

Päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on aina tehtävä yhtiökokouksessa. Päätös tehdään yksinkertaisella ääntenemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin säädetä. Osakkeenomistaja on esteellinen äänestämään oman huoneistonsa hallintaanotosta. Osakkeenomistaja voi kuitenkin olla kokouksessa läsnä ja käyttää siellä puheenvuoroja.

9 Ks. hallintaanoton kestosta tarkemmin luku 3.2.

Hallintaanottoprosessi etenee vaiheittain

- 1.** Taloyhtiön hallitus päättää antaa osakkaalle ja asukkaalle varoituksen esimerkiksi häiritsevän käyttäytymisen tai maksamattomien vastikkeiden perusteella.
- 2.** Isännöitsijä laatii hallituksen puolesta kirjallisen varoituksen, jossa on maininta, että mikäli osakas tai asukas ei oikaise tapahtunutta, huoneisto voidaan ottaa taloyhtiön hallintaan.
- 3.** Varoitus annetaan osakkaalle ja mahdollisesti asunnossa asuvalle muulle asukkaalle tiedoksi haastemiehen kautta tai postin kautta saantitodistuskirjeenä. Isännöitsijä voi myös toimittaa sen osakkaalle ja asukkaalle henkilökohtaisesti todistajan läsnäollessa.
- 4.** Mikäli osakas tai asukas ei ole tiedossa, varoitus voidaan julkaista esimerkiksi Virallisessa lehdessä (www.virallinenlehti.fi) tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä. Tällöin varoituksen katsotaan tuleen tietoon, kun lehti ilmestyy. Varoitus toimitetaan lisäksi asuntoon.
- 5.** Jos osakas ja asukas eivät varoituksen jälkeen oikaise käytöstään, taloyhtiön hallitus kutsuu koolle yhtiökokouksen, jossa tehdään päätös hallintaanotosta. Asianomainen osakas ei saa osallistua päätöksentekoon, mutta saa olla kokouksessa läsnä.
- 6.** Yhtiökokouksen päätös asunnon hallintaanotosta annetaan todisteellisesti tiedoksi osakkaalle ja mahdollisesti asunnossa asuvalle muulle asukkaalle 60 päivän kuluessa yhtiökokouksen päätöksestä.
- 7.** Kun osakas tai asukas on saanut tiedon hallintaanotosta, hänellä on 30 päivää aikaa moittia päätöstä.
- 8.** Jos osakas ja asukas päättävät moittia hallintaanottoa päätöstä, asia etenee riitaisena käräjäoikeuteen, ja tuomioistuin ottaa kantaa siihen, onko hallintaanotto ollut aiheellinen.
- 9.** Mikäli osakas ja asukas eivät pane kannetta vireille 30 päivän kuluessa, osakas tai asukas voidaan häätää asunnostaan.

3.2 Hallintaanoton kesto

3.2.1 Hallintaanoton määräajat

Huoneisto voidaan lain mukaan ottaa taloyhtiön hallintaan määräajaksi. Enimmäismääräaika on kolme vuotta, kun taas vähimmäisai-kaa hallintaanotolle ei ole. Yhtiökokous voi siten päättää maksimajan puitteissa, kuinka pitkäksi ajaksi huoneisto otetaan taloyhtiön hallintaan. Mikäli hallintaanotto perusteena ovat esimerkiksi vastikerästit, hallintaanottoajan tulisi aina olla vähintään sen pituinen, että sen aikana kertyvillä vuokratuloilla pystytään kattamaan taloyhtiön saatavat.

Käytännössä huoneisto otetaan lähes aina hallintaan lain sallimaksi maksimijaksi eli kolmeksi vuodeksi. Tämä on taloyhtiön edun mukaista¹⁰, eikä siitä ole osakkeenomistajillekaan haittaa, sillä yhtiö voi aina keskeyttää hallintaanoton ennen päätetyn hallintaanottoajan umpeutumista. Jos hallintaanoton perusteena on esimerkiksi häiritsevää elämää ja osakkeet myydään edelleen, ei taloyhtiöllä yleensä ole intressiä pitää huoneistoa enää hallinnassaan.

Taloyhtiön hallitus voi päättää huoneiston hallintaanoton lopettamisesta, jos sille on annettu nämä valtuudet alkuperäisessä hallintaanottoa koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä. Hallitukselle on suositeltavaa antaa aina tällaiset valtuudet. Jos valtuutusta ei ole annettu, hallintaanottopäätöksen purkamisesta on syytä päättää yhtiökokouksessa. Tämä johtuu siitä, että hallituksella ei ole yleisten toimivaltasääntöjen mukaan oikeutta muuttaa yhtiökokouksen tekemää päätöstä.

¹⁰ Tällöin taloyhtiöllä on käytössä pisin mahdollinen aika saada saatavansa kuitatuiksi esimerkiksi vuokratuloista. Jos huoneisto otetaan taloyhtiön hallintaan liian lyhyeksi aikaa, taloyhtiöltä voi jäädä vastikesaatavia saamatta.

Seuraava esimerkki valottaa sitä, miten hallituksen valtuutus voidaan kirjata yhtiökokouksen hallintaanotosta tekemään päätökseen.

Esimerkki: Yhtiökokouksen päätökseen kirjattu hallituksen valtuutus

Päätettiin ottaa asunto 8 A 12 yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi asunnossa vietetyn häiritsevän elämän takia.

Yhtiökokous päätti samalla valtuuttaa hallituksen harkintansa mukaan päättämään tämän hallintaanottopäätöksen purkamisesta, mikäli kyseisen huoneiston osakkeet myydään tai mikäli hallitus muutoin katsoo hallintaanottopäätöksen purkamisen olevan yhtiön edun mukaista.

Yhtiökokouksen tulee päättää hallintaanottoaika tarkasti, ja päätös tulee kirjata yhtiökokouksen pöytäkirjaan. Valitettavan usein näkee yhtiökokouksen pöytäkirjakirjauksia, jossa on mainittu hallintaanottoaikana lain mainitsema ”enintään kolmeksi vuodeksi”. Jos taloyhtiössä halutaan hyödyntää lain sallimaa hallintaanoton maksimiaikaa, tulee yhtiökokouksessa tehdä päätös huoneiston ottamisesta taloyhtiön hallintaan ”kolmeksi vuodeksi”.

Esimerkki: Oikeaoppinen pöytäkirjakirjaus (hallintaanottoaika)

Päätettiin ottaa asunto 8 A 12 yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi asunnossa vietetyn häiritsevän elämän takia.

3.2.2 Hallintaanoton alkamisajankohta

Yhtiökokouksen päätöksessä voidaan määritellä hallintaanoton alkamisajankohta. Mikäli alkamisajankohta on mainittu päätöksessä, sitä tulee noudattaa.

Esimerkki: Hallintaanoton alkamisajankohdan määrittelevä yhtiökokouksen päätös ja pöytäkirjakirjaus

Päätettiin ottaa asunto 8 A 12 yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi asunnossa vietetyn häiritsevän elämän takia. Hallintaanottoaika alkaa yhtiökokouksen päätöksestä.

Hallintaanoton alkamisajankohdalla on käytännössä hyvin paljon merkitystä, koska hallintaanottoon saattaa kulua pitkä aika, mikäli asia siirtyy riittävästi oikeuteen käsiteltäväksi. Hallintaanottoajan alkamisesta päättäminen onkin riskialtista taloyhtiön kannalta. Pahimmillaan hallintaanottoaika on saattanut kulua umpeen siinä vaiheessa, kun tuomioistuin tekee päätöksen hallintaanotosta.

Järkevintä on olla määrittelemättä yhtiökokouksen päätöksessä, mistä hallintaanoton alkamisajankohta lasketaan. Tällöin hallintaanoton lasketaan alkaneen siitä hetkestä, kun huoneisto on tyhjä ja todellisuudessa taloyhtiön hallinnassa.

3.3 Mitä otetaan hallintaan?

Hallintaanotto voidaan kohdistaa kaikkiin niihin tiloihin, jotka ovat osakashallinnassa ja joiden osalta osakas on laiminlyönyt osakasvelvollisuutensa. Jos osakas esimerkiksi omistaa useiden huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja jättää kaikkien osalta vastikkeet

maksamatta, voidaan samalla päätöksellä ottaa kaikki huoneistot yhtiön hallintaan.¹¹ Jos osakas on sen sijaan maksanut vastikkeensa kaikkien muiden kuin yhden huoneiston osalta, ei hallintaanottoa voida kohdistaa kuin siihen huoneistoon, jonka vastikkeet ovat maksamatta.

Taloyhtiö ei voi kohdistaa hallintaanottoa vain osaan huoneistosta, esimerkiksi sen kahteen huoneeseen, vaan koko osakashallinnassa oleva huoneisto on otettava taloyhtiön hallintaan.

Kun taloyhtiö päättää osakashallinnassa olevan huoneiston hallintaanotosta, siirtyvät taloyhtiön hallintaan myös muut osakkaalle osake-omistuksen perusteella kuuluvat tilat. Tämä tarkoittaa tyypillisesti varastokomeroita, mahdollista piha-aluetta, autotallia ja niin edelleen. Osakkaan hallinnassa olevat tilat ilmenevät taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä.

Sen sijaan osakkaan taloyhtiöltä vuokraamat muut tilat, esimerkiksi taloyhtiön hallinnassa olevalla pihalla sijaitseva autopaikka, eivät siirry automaattisesti yhtiön hallintaan. Niiden osalta on noudatettava mahdollista vuokrasopimusta ja sen irtisanomis- tai purkamismenettelyä.¹²

11 Ks. Kyläkallio, Iirola, Kyläkallio: Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö (2003), s. 734.

12 Ks. Kyläkallio, Iirola, Kyläkallio: Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiö (2003), s. 734.

3.4 Hallintaanottoperusteet

Huoneiston hallintaanottoperusteet on lueteltu tyhjentävästi asunto-osakeyhtiölaissa.¹³ Taloyhtiöllä on lain mukaan oikeus ottaa osakkeenomistajan huoneisto yhtiön hallintaan, mikäli osakas tai asukas on

- 1) jättänyt useamman kuukauden vastikkeet tai käyttökorvaukset¹⁴ (esim. sauna- tai pesutupamaksut) maksamatta
- 2) hoitanut huoneistoaan huonosti
- 3) käyttänyt huoneistoaan vastoin sen käyttötarkoitusta
- 4) käyttäytynyt häiritsevästi jatkuvasti ja toistuvasti
- 5) rikkonut järjestyssääntöjä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaiset hallintaanoton perusteet ovat lähes samat kuin huoneenvuokralaeissa¹⁵ säädetyt vuokrasopimuksen purkamisperusteet, joten huoneenvuokralakien perusteella syntyneitä oikeuskäytäntöä voidaan soveltaa myös hallintaanottomenettelyyn.

3.4.1 Vastikkeenmaksun laiminlyönti

3.4.1.1 Vastikerästit hallintaanottoperusteena

Ensimmäinen laissa mainittu hallintaanottoperuste on se, että osakas laiminlyö maksaa yhtiövastikkeensa eräpäivään mennessä.

¹³ Ks. AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentti.

¹⁴ Mikäli käyttökorvaukset on yhtiöjärjestyksessä rinnastettu vastikkeisiin.

¹⁵ Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (491/1995) ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

Vastikkeenmaksun laiminlyönti onkin selvästi yleisin huoneiston hallintaanoton peruste.¹⁶

Vastikkeenmaksun laiminlyöntiä voidaan käyttää hallintaanoton perusteena silloin, kun osakkeenomistaja on jättänyt maksamatta yhtiövastikkeensa. Jotta tiedettäisiin, milloin vastikkeet erääntyvät, niiden eräpäivät on aina syytä päättää hallituksessa. Kun vastikkeiden eräpäivä tiedetään, erääntyneistä vastikkeista 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 on korkolaissa määrätty.¹⁷

Vaikka taloyhtiö päättäisikin ottaa osakkaan huoneiston taloyhtiön hallintaan, tämä ei sulje pois taloyhtiön mahdollisuutta käyttää

16 Vastikkeiden perinnässä hallintaanotto on tehokkain keino, koska osakkeiden myynti tai edes osakkaan maksusuoritus eivät vaikuta sen pätevytyteen, 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 häätöuomiota asunnon tyhjentämiseksi ja hallinnan palauttamiseksi taloyhtiölle.

17 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 maksamaan 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. Tammikuun alusta kesäkuun 2018 loppuun asti lakisääteinen viivästyskorko on joko 7,0 prosenttia tai 8,0 prosenttia. Muutos liittyy EU:n maksuviivästysdirektiiviin, johon perustuvat lakimuutokset tulivat voimaan maaliskuussa 2013.

Suomen Pankin ilmoituksen mukaisesti viitekorko ajalle 1.1.–30.6.2018 on 0 prosenttia ja viivästyskorko siten 7,0 %. Uudistus koskee yritysten välisiä sekä yritysten ja hankintayksikköjen, kuten esimerkiksi valtion viranomaisten, välisiä maksuja, jotka suoritetaan vastikkeena tavarasta tai palvelusta. Tällöin lakisääteinen viivästyskorko on yhtä prosenttiyksikköä korkeampi eli 8,0 prosenttia. Yritysten välisissä suhteissa voidaan kuitenkin sopia myös alemmasta viivästyskorosta. Hankintayksiköiden kanssa lakisääteistä alemmasta viivästyskorosta ei voida sopia.

tavallisia perintäkeinoja. Maksamatta olevia vastikkeita voidaan siis edelleen hallintaanoton rinnalla vaatia velkomuskanteella käräjäoikeudessa ja ulosotossa normaaleilla perintäkeinoilla.

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 vesivastike¹⁸ 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 tilanteessa, jossa osakas maksaa lähes kaikki vastikkeet, mutta esimerkiksi 30 prosenttia hoitovastikkeesta on useiden kuukausien aikana jäänyt hänen osaltaan maksamatta. Ratkaiseva on kuitenkin, että maksamatta jääneiden vastikkeiden määrä ei ole enää kokonaisuudessaan vähäinen.

Koska pääomavastike yleensä on 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 hallin-

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

taanottoaikana 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 on hyvinkin suuri, mikäli osakkaan lainaosuus on rakentamisvaiheessa ollut kauppahintaan suhteutettuna merkittävä.

Mikäli pääomavastikkeita ei saada turvatuksi hallintaanottomenettelyllä esimerkiksi osakkaan konkurssin vuoksi, jäävät pääomavastikkeet lopullisesti muiden osakkaiden maksettavaksi. Tällöin on kyse taloyhtiön luottotappiosta ja nämä pääomavastikeosuudet peritään kaikilta osakkeenomistajilta eikä vain niiltä, jotka sillä hetkellä maksavat pääomavastiketta eli jotka eivät ole vielä maksaneet lainaosuuttaan pois. Nämä jäljellä olevat saatavat katetaan silloin hoitovastikkeella ja siten hoitovastikeperusteisesti. Juuri tästä syystä taloyhtiön kannattaa reagoida riittävän aikaisessa vaiheessa rikkomuksiin.

3.4.1.2 Milloin vastikerästejä voidaan käyttää hallintaanottoperusteena?

Vaikka osakas olisikin laiminlyönyt vastikkeenmaksuvelvollisuutensa, ei taloyhtiö saa ryhtyä hallintaanottomenettelyyn, jos osakkaan rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.¹⁹

Jo edellisen asunto-osakeyhtiölain²⁰ aikana on vakiintunut vastikkeenmaksun laiminlyönnin vähäisyyden arviointiin pääsääntö, jonka mukaan hallintaanotto edellyttää noin kolmen kuukauden vastikerästejä. Vähäisyyden arviointiin vaikuttaa myös yhtiön koko sekä se, miten

¹⁹ Ks. AOYL 8 luvun 2 §:n 2 momentti.

²⁰ Vuoden 1992 asunto-osakeyhtiölaki.