

1

ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAIN KESKEISET PERIAATTEET

AOYL 1 luvussa määrätään lain keskeisistä periaatteista, kuten tilojen hallintaoikeudesta ja yhdenvertaisuusperiaatteesta.

Osakkeiden tuottama hallintaoikeus on keskeisin asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeuksista. Hallintaoikeuden nojalla osakas saa päättää hallinnassaan olevien tilojen käytöstä varsin laajasti.

Osakkaiden yhdenvertaisuus on taas yksi asunto-osakeyhtiölain keskeisimmistä periaatteista, ja siihen vedotaan lähes kaikessa asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa. Yhdenvertaisuusperiaate liittyy moniin asunto-osakeyhtiöoikeudellisiin riitoihin, sillä tulkintaerimielisyyksiä aiheutuu helposti sen osalta, onko yhdenvertaisuusperiaatetta noudatettu vaiko ei.

1.1 Hallintaoikeus

1.1.1 Osakkaan hallintaoikeus

Jokainen asunto-osakeyhtiön osake tuottaa yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa (AOYL 1 luvun 2 §:n 2 mom.). Osake tai osakesarja voi tuottaa oikeuden hallita asuinhuoneiston lisäksi muutakin tilaa, kuten varastoa tai autopaikkaa. Nämä muut rakennuksen tai kiinteistön osat voivat olla myös erillisinä osakkeina tai osakesarjoina.

Osakkeiden tuottama hallintaoikeus ilmenee yhtiöjärjestyksen *huoneistoselityelmästä*. Varsinkin vanhoissa yhtiöissä yhtiöjärjestyksessä määräykset voivat olla niin

epäselviä tai puutteellisia, että osakkaan hallintaoikeuden laajuutta joudutaan viime kädessä arvioimaan tuomioistuimessa.

Osakkaalla voi myös olla käytössään tiloja, joiden hallintaoikeudesta ei ole määräystä yhtiöjärjestyksessä (esim. piha-alue). Jos osakkaalla ei ole yhtiöjärjestyksessä määrättyä hallintaoikeutta tiloihin, yhtiö voi perustellusta syystä päättää tilojen käytöstä toisin. Tämä näkyy seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa, jossa osakkaiden käytössä olleiden piha-alueiden uudelleen jakaminen ei edellyttänyt kaikkien osakkaiden suostumusta:

KKO 1983 II 47

Asunto-osakeyhtiön piha-aluetta ei ollut yhtiöjärjestyksessä jaettu osakkeenomistajan hallintaan. Näin ollen yhtiökokouksella oli oikeus päättää alueen käytöstä. Kun päätös ei muuttanut osakkeiden piha-alueeseen tuottamien oikeuksien keskinäistä suhdetta, se ei vaatinut kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.¹

Toisaalta yhtiö voi joissain tapauksissa päättää osakkaiden käytössä oleviin tiloihin kajoamisesta, jos osakkaita kohdellaan asiassa yhdenvertaisesti. Osakkaiden käytössä olevien ullakkokomeroiden pienentäminen oli mahdollista seuraavassa tapauksessa, kun se voitiin tehdä yhdenvertaisuutta loukkaamatta:

KKO 1943 II 128

Asunto-osakeyhtiöllä oli oikeus talon ullakolla paloviranomaisten määräyksestä suoritettavien muutostöiden yhteydessä toimittaa osakehuoneistojen haltijoiden suostumuksetta näiden käytettäväksi luovutettujen ullakkokomeroiden järjestelysiten, että komeroitten pinta-alat pienenevät suhteellisesti yhtä paljon.

Seuraavassa Helsingin hovioikeuden ratkaisussa katsottiin, että osakkailla oli oikeus ulkoiluttaa koiriansa tätä varten rakennetuissa aitauksissa, kun yhtiö ei ollut esittänyt alueiden yhteiskäyttöön mitään tarvetta:

Helsingin HO 13.11.2001 nro 3044

Yhtiökokous oli päättänyt, että koirien ulkoiluttaminen yhtiön alueella oli kielletty ja piha-alueilla olevat osakkaiden rakentamat aitaukset oli kaadettava. Kantajat, jotka kyseiset aitaukset olivat rakentaneet, olivat väittäneet kaikkien osakkaiden sopineen piha-alueiden käytöstä, mutta he eivät olleet voineet esittää tästä ulkopuolista selvitystä. Kun aidattu alue oli kuitenkin pieni eikä yhtiö ollut esittänyt sen yhteiskäyttöön olevan mitään tarvetta, katsoi hovioikeus, että aitaus koskevalla päätöksellä oli ilman hyväksyttävää syytä korostettu yhtiön tontin käyttöä pientaloasumiseen selvästi soveltumattomalla tavalla. Näistä syistä päätös oli yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena pätemätön. Päätös, joka koski koirien

¹ Ks. myös 1.2.4.

ulkoiluttamista yhtiön muilla kuin kyseisillä aidatuilla alueilla, ei kuitenkaan ollut pätemätön.

1.1.2 Hallintaoikeus ja tilojen pitkäaikainen käyttö

Tietyn tilan hallintaoikeuden antaminen osakkaalle vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista, jotta hallintaoikeus olisi sitova. Tämä käy ilmi seuraavasta ratkaisusta, jossa tilojen pitkäaikaisella käytöllä ei katsottu olevan vaikutusta hallintaoikeuteen:

KKO 2012:88

A oli ostanut huoneiston hallintaan oikeuttavat kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Yhtiön hallitus oli tätä ennen päättänyt, että näiden osakkeiden omistajalla oli oikeus hallita myös eräitä kellari- ja ullakkotiloja, joita ei ollut mainittu yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksestä ei muutettu hallituksen päätöstä vastaavaksi. Kiinteistöosakeyhtiö muutettiin myöhemmin asunto-osakeyhtiöksi siten, että yhtiöjärjestys säilyi ennallaan siltä osin kuin siinä oli määrätty, mistä tiloista A:n omistama huoneisto koostui ja mitkä tilat jäivät välittömästi yhtiön hallintaan. Asunto-osakeyhtiön vaatimuksesta A velvoitettiin luovuttamaan hallitsemansa kellari- ja ullakkotilat yhtiön hallintaan.

Vaikka perustajaosakas olisi liittänyt yhtiön tilan huoneiston yhteyteen jo rakentamisen jälkeen, tila ei ilman yhtiöjärjestyksellistä mainintaa kuulu osakkaan hallintaoikeuden piiriin. Tämä käy ilmi seuraavasta ratkaisusta:

KKO 1984 II 208

Asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen erään huonetilan, jonka hallinnasta ei ollut määräystä yhtiöjärjestyksessä, mutta joka rakennuspiirustuksen mukaan oli tarkoitettu asukkaiden yhteiseen käyttöön, oli rakennuksen valmistumisen jälkeen yhtiön perustajaosakas omatoimisesti ilman yhtiön minkään toimielimen asianmukaista päätöstä liittänyt hallitsemansa huoneiston yhteyteen asuintilaksi. Yhtiöjärjestyksestä voitiin ilman huoneiston haltijan suostumusta muuttaa siten, että sanotun tilan hallinta kuului yhtiölle.

Seuraavassa ratkaisussa yhtiöllä oli oikeus muuttaa osakkaiden käytössä olleiden piha-alueiden rajoja, vaikka piha-alueet olivat tosiasiallisesti olleet osakkaiden hallinnassa:

Turun HO 31.12.2012 nro 2720

Rivitaloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ollut mainintaa piha-alueista eikä niistä ollut tehty yhtiön toimielimissä aiemmin mitään päätöksiä. Yhtiökokouksessa päätettiin, että ”pihojen käyttö rajataan huoneistojen väliseinien mukaisesti ja aidat

rakennetaan”. Huoneiston 3 osakkaiden osalta yhtiökokouksen päätös pienensi heidän piha-alueettaan huomattavasti. Pitkäaikainen tosiasiallinen piha-alueen hallinta ei estänyt yhtiötä tekemästä päätöstä piha-alueen rajan muuttamisesta huoneistojen välillä, kun päätökselle oli olemassa hyväksyttävä syy.²

Toisaalta pitkäaikainen käytäntö ei myöskään siirrä hallintaoikeutta osakkaalta yhtiölle. Seuraavassa tapauksessa tilan hallintaoikeuden katsottiin kuuluvan osakkaalle, eikä sen katsottu siirtyneen yhtiölle, vaikka varastotilaa oli käytetty jo vuosien ajan yhtiön huoneistojen yhteisenä varastona:

Helsingin HO 26.9.2019 nro 1194

Asiassa oli kysymys siitä, kuuluiko riidanalainen varastotila, jota oli vuosien ajan käytetty huoneistojen A ja B yhteisenä varastona, huoneiston B hallintaoikeuden piiriin. Huoneistoihin A tai B ei yhtiöjärjestyksen mukaan kuulunut varastotilaa. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä on mainittava osakehuoneisto ja tilat, jotka on tarkoitettu osakkaan yksinomaiseen hallintaan. Nimenomainen yhtiöjärjestyksessä määrätty tilasta ei kuitenkaan ole ainoa mahdollinen peruste hallita pysyvästi tiettyä tilaa. Riidanalainen varastotila sijaitsi yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston B pinta-alan mukaisella alueella, sillä varastotila oli aikanaan sitä tehtäessä erotettu huoneiston B kellarikerroksen kodinhoituhuoneesta. Hovioikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiölain ja siihen perustuvan yhtiöjärjestyksen perusteella varastotilan oli katsottava kuuluvan huoneistoon B.

Yhtiökokouksessa oli päätetty, että riidanalainen varastotila kuuluu yhtiön hallintaan.

Hovioikeus totesi, että huoneiston B osakas ei ollut osallistunut kyseisen päätöksen tekemiseen eikä hänen myöskään ole näytetty antaneen suostumustaan hänen huoneistoonsa kuuluvan varastotilan hallinnan siirtymisestä yhtiölle. Varastotilan ei siten voida katsoa siirtyneen yhtiön hallintaan sanotulla yhtiökokouksen päätöksellä.

Hovioikeus totesi edelleen, että osakashallintaan kuuluvan huonetilan tosiasiallinen käyttö esimerkiksi siten, että osakas sallii myös muille huonetilan käytön, ei rajoita huonetilan hallinnoimiseen oikeuttavien osakkeiden omistajuuteen liittyviä oikeuksia.

Asiassa ei siten näytetty, että varastotilan hallintaoikeus olisi millään asunto-osakeyhtiölakiin perustuvalla tavalla siirtynyt huoneiston B osakkeenomistajalta asunto-osakeyhtiölle.

Seuraavissa ratkaisuisa pitkäaikaisella ja riidattomalla käytännöllä oli ratkaiseva merkitys hallintaoikeuden osalta. Ensimmäisessä tapauksessa yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistoihin kuuluivat kellari- ja ullakkotilat, ja tämä yhdessä

² Ks. myös 1.2.4.

yhtiössä noudatetun käytännön kanssa johti siihen, että huoneiston käytössä olleen varastotilan katsottiin kuuluvan huoneistoon:

KKO 1992:49

Vuonna 1915 perustettu yhtiö, joka omisti asuinkerrostalon, muutettiin vuonna 1957 asunto-osakeyhtiöksi. Yhtiön osakkaalla oli oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiöjärjestyksessä mainitut huoneistot ”niihin kuuluvine kellari- ja ullakkotiloineen”, mutta yhtiöjärjestyksessä ei lähemmin yksilöity, mitkä kellari- ja ullakkotilat kuuluivat mihinkin huoneistoon. Kun yhtiössä oli pitkään ja riittäytämättä noudatettu käytäntöä, jonka mukaan huoneiston A 5 haltijat pitivät hallussaan porttikäytävän varastotilaa, mainitun tilan katsottiin kuuluvan kellari-tilana sanottuun huoneistoon.

Jälkimmäisessä tapauksessa yhtiön tekninen tila oli sijainnut 60 vuoden ajan huoneiston alakerrassa siten, että sinne oli sisäänkäynti ulkopuolelta. Vaikka tilasta ei ollut erikseen mainintaa yhtiöjärjestyksessä, hovioikeus katsoi sen kuuluvan yhtiön eikä osakkaan hallintaan:

Helsingin HO 18.6.2014 nro 1282

Yhtiössä oli 18 huoneistoa, jotka olivat yhtiöjärjestyksen mukaan kaikki yhtä suuria. Kantajan omistaman huoneiston alakerrassa sijaitsi taloyhtiön lämmönjakohuone ja sähköpääkeskus, joten huoneisto oli tosiasiaa pienempi kuin muut huoneistot. Tila sijaitsi osakkaan huoneiston yhteydessä, mutta sinne oli oma sisäänkäynti. Kaikilla muilla huoneistoilla, paitsi ko. osakkaan huoneistolla, oli autotalli, johon oli pääsy suoraan asuinhuoneistosta sisäkautta. Tila oli ollut huoneiston valmistumisesta alkaen edellä mainitussa käytössä. Yhtiö oli hyvittänyt tilannetta siten, että se maksoi kerran vuodessa tietyn summan omistajalle korvaukseksi siitä, että huoneiston pinta-ala on ollut muita huoneistoja pienempi. Kantaja katsoi, että tila kuuluisi osakashallintaan ja että yhtiö on tulkinnut tilan käyttöoikeutta niin, että se perustuu vuokrasopimukseen. Käräjäoikeus katsoi, että vaikka riidan kohteena olevaa tilaa ei oltu yhtiöjärjestyksessä määritelty kuuluvaksi yhtiön hallintaan, tilan tosiasiallinen käyttö 60 vuoden ajan, yhtiön kompensointi pinta-alaerosta sekä yhtiön pyrkimys saattaa yhtiöjärjestys todellista tilaa vastaavaksi osoittivat tilan olevan yhtiön hallinnassa. Lisäksi merkitystä annettiin kantajan omalle tietoisuudelle tilan käytöstä ja sen vaikutuksesta hänen omistamansa huoneiston yhtiövastikkeeseen. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden päätöstä.

1.1.3 Autopaikkojen hallintaoikeus

Autopaikkojen hallintaoikeudesta voi toisinaan syntyä kiistoja taloyhtiössä. Etenkin pientaloista muodostuvissa taloyhtiössä on syntynyt epäselvyyksiä siitä, kuuluvatko autopaikat yhtiön vai osakkaan hallintaan.

Seuraavassa ratkaisussa autopaikkojen katsottiin kuuluvan yhtiön hallintaan siitä huolimatta, että yhtiöjärjestyksessä oli todettu, ettei yhtiön hallintaan jää tiloja:

Rovaniemen HO 17.9.1996 nro 1044

Asiassa oli kyse siitä, kuuluivatko yhtiön pihalla olevat autopaikat osakkeiden tuottaman omistusoikeuden ja hallinnan piiriin. Vastaajayhtiön yhtiöjärjestyksessä määriteltiin osakkeiden tuottamat oikeudet hallita huoneistoja ja samassa pykälässä todettiin, että ”yhtiön välittömään hallintaan ei jää tiloja”. Hovioikeuden mukaan pykälän sanamuodosta ei voitu tehdä johtopäätöstä, että kaikki muut tilat olisivat osakashallinnassa.

Yhtiöjärjestyksykälää oli tulkittava vastaavan sen laatimisajankohtana voimassa olleen VVAOYL 3 §:n säännöstä, jonka mukaan vain huoneistoja koskevat määräykset olivat pakollisia yhtiöjärjestyksessä. Muita tiloja koskevia määräyksiä ei lain mukaan tarvinnut ottaa yhtiöjärjestykseen. Näin ollen muut kuin osakashallintaan määrättyt tilat kuuluivat yhtiön hallintaan.

Hovioikeus lausui, että oli tosin mahdollista, että osakkaat olivat muutenkin kuin yhtiöjärjestyksen perusteella oikeutetut pysyväisluonteisesti hallitsemaan autopaikkojaan, jolloin heidän osakkaan oikeussuojansa autopaikkaan olisi vastaavanlaista kuin jos hallinta perustuisi yhtiöjärjestykseen. Pelkästään sillä perusteella, että jokaiselle huoneistolle oli rakennuspiirustuksissa varattu yksi autopaikka, pysyväisluonteista hallintaa ei voitu katsoa syntyneen.³

Seuraavassa tapauksessa osakas katsoi, että oli oikeutettu sellaisen autopaikan hallintaan, johon mahtuu 4,4 m pitkä auto ja joka on suorakaiteen muotoinen. Hovioikeus hylkäsi osakkaan vahvistusvaatimuksen autopaikan soveltumisesta normaalille henkilöautolle, kun yhtiöjärjestyksessä tai isännöitsijäntodistuksessa ei ollut tarkempia määräyksiä kyseisen autohallipaikan mitoista, muodoista tai käyttötarkoituksesta:

Turun HO 4.7.2018 nro 571

Yhtiö maalasi autohallipaikkojen ruudut uudelleen, kun vanhat jäljet olivat haa-listuneet. Osakas väitti maalauksen jälkeen, että hänen autopaikkaansa on pienennetty. Hän väitti, että autopaikan sivuja ei maalattu yhtä pitkiksi kuin ennen ja että toinen sivu on maalattu huomattavasti lyhyemmäksi, vain noin 3,2 metriä

³ Ks. myös 1.2.6.

pitkäksi. Osakkaan mielestä autopaikan piti olla aina suorakaiteen muotoinen. Lisäksi osakas väitti, että hallituksen puheenjohtaja olisi kieltänyt häntä käyttämästä autopaikkaansa.

Osakas vaati, että hovioikeus vahvistaisi, että autopaikka soveltuu normaalille henkilöautolle (4,4 m). Osakas vaati lisäksi vahingonkorvausta taloyhtiöltä menetetyistä vuokratuotosta, kun hän ei ollut voinut vuokrata autopaikkaansa.

Yhtiöjärjestyksen perusteella osakkaalla oli oikeus hallita kooltaan 10,5 neliömetrin suuruista autohallipaikkaa. Autopaikka sijaitisi lähellä ajokaistaa, minkä vuoksi autopaikka oli muita paikkoja pienempi.

Hovioikeus hylkäsi osakkaan vahvistusvaatimuksen autopaikan soveltumisesta normaalille henkilöautolle, kun yhtiöjärjestyksessä tai isännöitsijäntodistuksessa ei ollut tarkempia määräyksiä kyseisen autohallipaikan mitoista, muodoista tai käyttötarkoituksesta. Yhtiön ei myöskään katsottu olevan vahingonkorvausvastuussa menetetyistä vuokratuotoista, sillä oikeudessa ei näytetty, että autopaikan kokoa olisi muutettu tai että osakasta olisi kielletty käyttämästä autopaikkaansa.

1.2 Osakkaiden yhdenvertaisuus

AOYL 1 luvun 10 §:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat asunto-osakeyhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkaalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella.

Osakkaiden yhdenvertaisuus on yksi asunto-osakeyhtiöoikeuden keskeisistä periaatteista, ja sen päällimmäisenä tarkoituksena on suojata vähemmistöosakkaita. Periaatteen noudattaminen ei estä enemmistövallan käyttämistä, mutta se estää enemmistöosakkaiden suosimisen vähemmistön kustannuksella.

1.2.1 Yhdenvertaisuusperiaate yhtiökokouksen päätöksenteossa

Yhdenvertaisuusperiaatteeseen vedotaan käytännössä lähes kaikessa asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa. Tyypillisimmin yhdenvertaisuusperiaatetta sovelletaan tilanteissa, jotka koskevat

- asunto-osakeyhtiön tilojen käyttöoikeuksien jakamista
- yhtiön uudistustoimenpiteiden vastikerahoitusta
- yhtiön varojen jakamista.

Lisäksi periaatetta sovelletaan muun muassa päätettäessä autopaikkojen ja piha-alueiden jakamisesta sekä käyttökorvausten suuruudesta.

Asunto-osakeyhtiöitä koskevissa oikeusriidoissa on usein kysymys yhdenvertaisuusperiaatetta koskevista tulkinnoista. Riidan kohteena on usein jokin yhtiökokouksen tekemä päätös. Riitojen lopputuloksen ennustaminen on hankalaa, sillä yhdenvertaisuusperiaatteen sisältö ei ole yksiselitteinen, ja oikeudessa vastakkaisia argumentteja pyritään usein perustelemaan yhdenvertaisuusperiaatteella.

Seuraavassa ratkaisussa ei katsottu olevan yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista antaa kellarikomerot käyttöön toimisto- ja asuinhuoneistoille ja jättää antamatta niitä kellariarkisto- ja kellarivarastokäytössä olleille osakehuoneistoille:

Helsingin HO 29.6.2011 nro 2062

Taloyhtiössä tehtiin ullakkorakentamista, jonka johdosta osakkaiden käytössä olleet irtaimistovarastot jouduttiin siirtämään kellarikerrokseen. Yhtiökokouksessa päätettiin kellarikomerojen jaosta siten, että asuinhuoneistoille ja toimistohuoneistoille annetaan kellarikomerot, mutta kellarikerroksessa sijaitseville osakehuoneistoille, kellariarkistolle ja kellarivarastolle, ei anneta kellarikomeroa. Kellariarkiston osakkeet omistava osakas moitti päätöstä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena. Hovioikeus katsoi, että päätöksellä ei ollut vaikutusta kellariarkistohuoneiston käytössä olleisiin tiloihin, koska kellariarkistolla ei ollut aikaisemminkaan erillistä varastotilaa. Näin ollen muut osakkeenomistajat eivät ole saaneet päätöksen johdosta oikeudetonta etua kellariarkiston osakkeenomistajan kustannuksella. Moitekanne hylättiin.

1.2.2 Maksuvelvollisuus ja yhdenvertaisuus

Osakkaiden yhdenvertaisuutta joudutaan toisinaan arvioimaan myös maksuvelvollisuuksien osalta.

Seuraavassa ratkaisussa sen, että huoneistolla ei yhtiöjärjestyksen mukaan ollut vastikkeenmaksuvelvollisuutta, ei katsottu rikkovan yhdenvertaisuutta:

KKO 2019:38

Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston A käyttötarkoitus oli kokoushuoneisto ja huoneiston I myymälä. Kiinteistöosakeyhtiö oli hakenut rakennuslupaa huoneiston A käyttötarkoituksen muuttamiseksi myyntinäyttelytilaksi. Huoneistoihin oikeuttavat osakkeet omistava yhdistys oli haetun rakennusluvan mukaisesti yhdistänyt huoneistot yhdeksi tilaksi ja vuokrannut ne tiloissa toimivalle askartelutarvikemyymälälle.

Se, että huoneistoa A käytetään ilman vastikkeen suoritusvelvollisuutta osana myymälätilaa, kun muut myymälätilojen osakkeenomistajat ovat yhtiöjärjestyksen mukaan velvollisia suorittamaan yhtiölle kaksinkertaista vastiketta, ei ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista, kun vastikkeettomuus oli yhtiöjärjestyksessä

kytketty nimenomaisesti huoneistojen hallintaan oikeuttaviin osakeryhmiin eikä käyttötarkoitukseen. Tätä tuki myös yhdistyksen ja kiinteistöyhtiön välisen kiinteistökaupan taustoista ja tavoitteista esitetty selvitys. Näin ollen, kun huoneistojen vastikkeettomuus oli perustunut nimenomaisen yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella mainittuihin osakeryhmiin, olivat yhtiön muut osakkeenomistajat voineet siihen varautua.⁴

Seuraavassa ratkaisussa katsottiin, että pyykkituvan käytöstä aiheutuneiden kustannusten kattaminen kaikilta osakkailta kerättävillä yhtiövastikkeilla ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista:

KKO 2016:43

Asunto-osakeyhtiössä oli yhtiön yhteisissä tiloissa pyykkitupa. Yhtiökokous oli päättänyt, että pyykkituvan käytöstä aiheutuvat kustannukset katetaan yhtiövastikkeilla eikä käytöstä peritä erillistä käyttömaksua.

Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan osakkeenomistajien on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät aina hyödy suorittamiaan maksuja vastaavassa suhteessa. Silloinkaan, kun käyttömaksuja asunto-osakeyhtiössä peritään, maksut eivät välttämättä vastaa tarkasti kysymyksessä olevasta käytöstä aiheutuvia kustannuksia. Mahdollinen erotus käyttökustannusten ja -maksujen välillä on tällöinkin katettava yhtiövastikkeiden kertymästä.

Yhdenvertaisen kohtelun loukkaus on kyseessä silloin, jos samassa asemassa olevia osakkeenomistajia kohdellaan eri tavalla myöntämällä jollekin epäoikeutettua etua muiden osakkeenomistajien tai yhtiön kustannuksella. Kaikilla osakkeenomistajilla ja muilla asukkailla on ollut yhtäläinen oikeus varata pyykkituvasta vuoroja ja käyttää yhtiön koneita. Samoin kaikilla heillä on ollut mahdollisuus käyttää pyykin kuivattamiseen tarkoitettuja tiloja ja näin hyötyä yhtiön yhteisten tilojen käytöstä. Pyykkituvan käytöstä aiheutuvat kustannukset ovat olleet määrältään kohtuullisia ja pyykkituvan ylläpito on liittynyt kiinteästi yhtiön pääasialliseen tarkoitukseen eli osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseen. Korkein oikeus katsoi, ettei yhtiökokouksen päätös ollut asunto-osakeyhtiölain eikä yhtiöjärjestyksen vastainen. Päätös ei näin myöskään ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.⁵

Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaiseksi katsottiin sen sijaan tilanne, jossa enemmistöosakkaiden toimistotiloja palvellut ilmanvaihtolaite oli kytketty yhtiön sähkömittariin ja tästä syntyneitä kuluja katettiin kaikilta osakkailta perittävillä vastikkeilla:

⁴ Ks. myös 8.1.3.

⁵ Ks. myös 3.1.

Vaasan HO 30.1.2014 nro 69

Asiassa oli kysymys ylimääräisen yhtiökokouksen tekemän ylimääräisen pinta-alaperusteisen hoitovastikkeen perimistä koskevan päätöksen pätevydestä. Ylimääräinen hoitovastike oli päätetty periä kasvaneiden sähkökulujen kattamiseksi. Riita koski kysymystä siitä, oliko yhtiön yhteisen sähkökulutuksen kasvun aiheuttaneen enemmistöosakkaiden toimistotiloja yksin palvelleen ilmanvaihtokoneen sähkökulutus kuulunut yhtiön vai yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaisesti osakkaiden maksettavaksi.

Yhtiö oli AOYL 28:2 §:n mukainen keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jossa noudatettiin yhtiöjärjestystä täydentävästi asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain voimassa olevia määräyksiä. Yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaan ”huoneistossa käytetystä sähköstä ja vedenkulutuksesta vastaavat osakkeenomistajat erikseen huoneistossa olevien vesimittarien sekä lämmönjakohuoneessa sijaitsevien kuhunkin huoneistoon kohdistuvien sähkömittareiden mukaisesti”.

Enemmistöosakkaiden toimistotiloja palvellut ilmanvaihtolaite ei ollut kuulunut yhtiön alkuperäiseen tehtyyn suunnitelmaan toteutettavasta ilmanvaihdosta. Teollisuushalli ei kuitenkaan ollut valmis ko. ajankohtana, vaan rakentaminen oli toteutettu loppuun kunkin huoneiston osalta sen jälkeen, kun ostajien muutostarpeet olivat selvinneet. Yhtiön kaikki huoneistot oli alun perin suunniteltu saman tyyppiseen teollisuustoimintaan, mikä ilmeni myös yhtiöjärjestyksestä siten, että kaikki huoneistot oli asetettu samanarvoiseen asemaan.

Yhteiseen sähkömittariin kuuluivat mm. kaukolämpökeskuksen sekä ulko- ja mainosvalojen kytkennät. Näiden kustannukset jaettiin osakkeenomistajien kesken hoitovastikkeena hallinnassa olevien huoneistojen pinta-alojen suhteessa. Vain osaa osakkeenomistajista hyödyttävä ilmanvaihtolaite poikkesi hovi oikeuden mukaan tästä tarkoituksesta. Rakennuttaja oli kuitenkin myynyt ko. huoneistojen osakkeet kertomatta muille osakkaille ostajille lupaamastaan lisäehdosta, että ilmanvaihtolaite liitettäisiin yhtiön sähkömittariin.

Asiasta ei siten myöskään tehty minkäänlaista virallista päätöstä yhtiön sisällä, eikä vähemmistöosakkailta ollut tietoa laitteen kytkennöistä. Vähemmistöosakkaat olivat havainneet tilanteen vasta siinä vaiheessa, kun ilmanvaihtolaitteen sähkökulutus kasvoi merkittävästi.

Hovioikeus katsoi, että ilmanvaihtolaitteen kytkeminen yhtiön sähkömittariin sekä yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa tehty päätös ylimääräisen hoitovastikkeen perimisestä loukkasivat asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Seuraavan tapauksen mukaan yhdenvertaisuutta loukkasi myös käytäntö, jossa yhtiö korjasi kustannuksellaan huoneistojen sisäpuoliset korjaustarpeet, sillä sen katsottiin suosivan vuokrauskäytössä huoneistojaan pitäviä osakkaita: