

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Huoneiston hallintaanotto

Essi Liljemark



Sisältö:

- Huoneiston hallintaanotto prosessina
- Yhtiön hallinta-aika



Suomen talouden epävarmuus jatkuu

2020-luvun ennätys yksittäisten maksuhäiriöiden määrässä – viime vuonna kuluttajille kirjattiin lähes kaksi miljoonaa maksuhäiriötä

Asiakastieto
Tiedote 20.02.2025

Työvoimatutkimuksen keskeisimmät tunnusluvut elokuussa 2024 ja 2025

Lähde: Tilastokeskus, Työvoimatutkimus, elokuu 2024 ja 2025

	2024/08, %	2025/08, %	Muutos, 2024/08 - 2025/08, prosenttiyksikköä
Työllisyysaste, 20-64-vuotiaat	76,9	76,2	-0,7
Työttömyysaste, 15-74-vuotiaat	7,5	9,3	1,8
Työvoimaosuus, 15-74-vuotiaat			0,5

Politiikka

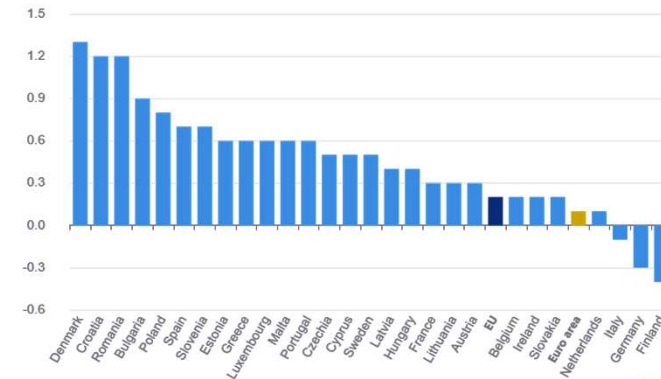
Valtiovarainministeriö ennustaa talouden hidasta toipumista – "Tässä on paljon epävarmuuksia"

Ministeriö ennustaa talouden kasvavan tänä vuonna prosentin ja ensi vuonna 1,4 prosenttia.

Lähde: Yle Uutiset, 22.9.2025

GDP growth rates in the second quarter of 2025

% change over the previous quarter, based on seasonally adjusted data



eurostat

Kuluttajien luottamus jatkui heikkona elokuussa 2025 – aikomukset lainanottoon heräsivät

Tiedote liittyy aiheisiin: [Hinnat ja kulutus](#) [Työ, palkat ja toimeentulo](#) [Kansantalous](#)

Tiedote 27.8.2025 | Kuluttajien luottamus 2025, elokuu

Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli elokuussa -7,6, kun se oli heinäkuussa -6,4 ja kesäkuussa -8,6. Vuotta aiemmin elokuussa luottamusindikaattori sai arvon -7,2. Indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -2,7. Tiedot perustuvat kuluttajien luottamustutkimukseen, johon vastasi 1.–18. elokuuta 1 236 Suomessa asuvaa henkilöä.

Lähde: Tilastokeskus, www.stat.fi

Sosiaalisten ongelmien kasvu vaikuttaa myös taloyhtiöiden arkeen

Järjestyshäiriöt saavat kerrostalon asukkaat muuttamaan pois

Arabianranta | Helsinkiläisen kerrostalon rapussa kulkevat ihmiset meluavat ja jättävät jälkeensä sotkua, kuten vaatekasoja ja huumeneuloja.

HS 12.9.2025

Nainen kertoo, minkälaista on asua Helsingin arvotalossa, josta ei uskalla poistua ilman miestä

Huumeet | Helsingin Kalliossa huumekauppaa käydään puistojen ja katujen lisäksi myös arvotalojen asunnoissa. Muille asukkaille aiheutuu kaupasta jatkuvaa pelkoa, harmia ja ahdistusta.

HS 24.2.2025

Raportti: Häätöjen määrä on selkeässä kasvussa

ympäristöministeriö

17.6.2025 7.07 TIEDOTE

Ympäristöministeriön tilaaman raportin mukaan häätöjen määrä on Suomen suurimmissa kaupungeissa lisääntynyt keskimäärin 80 prosenttia viimeisten kymmenen vuoden aikana.

Helsingin Kalasataman vuokratallossa eletään pelossa

Asuminen | Kalasataman vuokratallossa on jatkuvia järjestyshäiriöitä, kuten murtoja kellarivarastoihin.

HS 4.1.2025

Päihteet

Yle selvitti: Sairaaloiden päivystyksissä jo satoja peukun käyttäjiä kuukaudessa – rajuja seurauksia

Aineesta on havaintoja lähes kaikilla hyvinvointialueilla. Peukku tekee käyttäjistään arvaamattomia, mikä on lisännyt turvatoimien tarvetta, sairaalat kertovat.

Yle 26.8.2025

ASIANAJOTOIMISTO

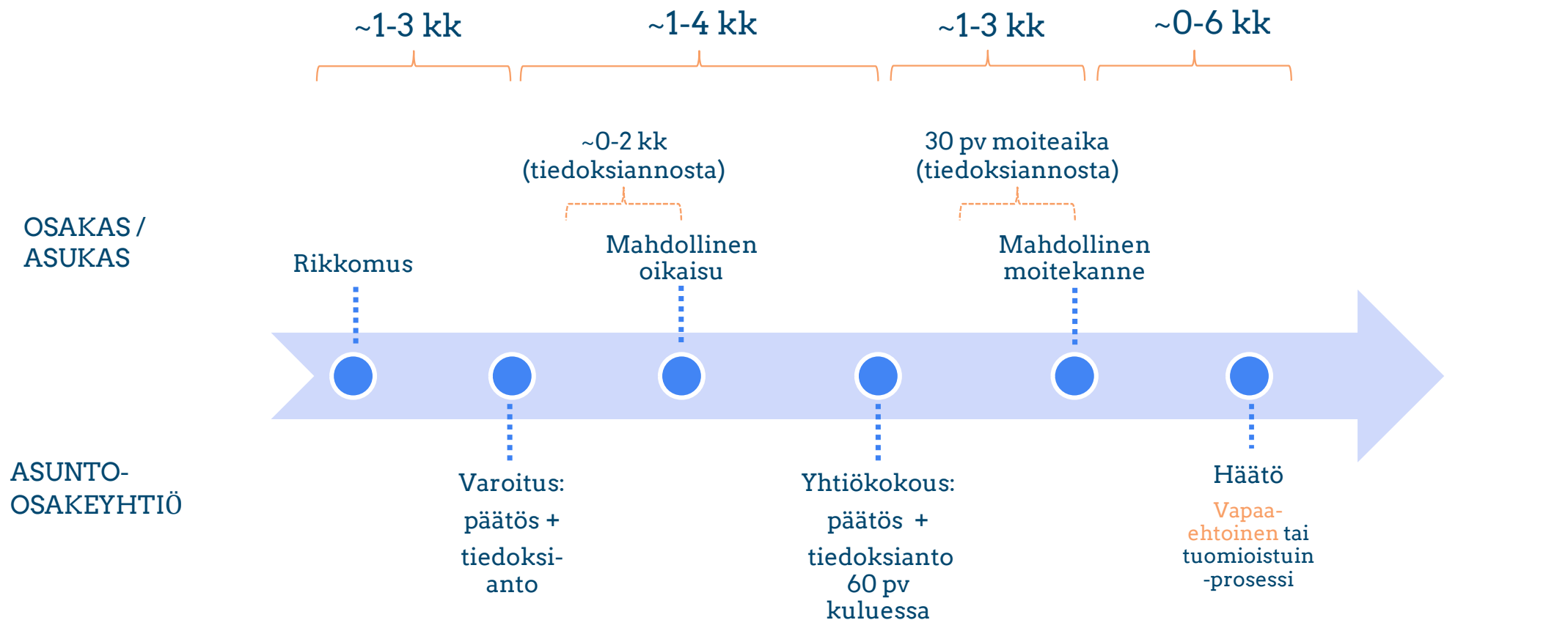
KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

Hallintaanotto

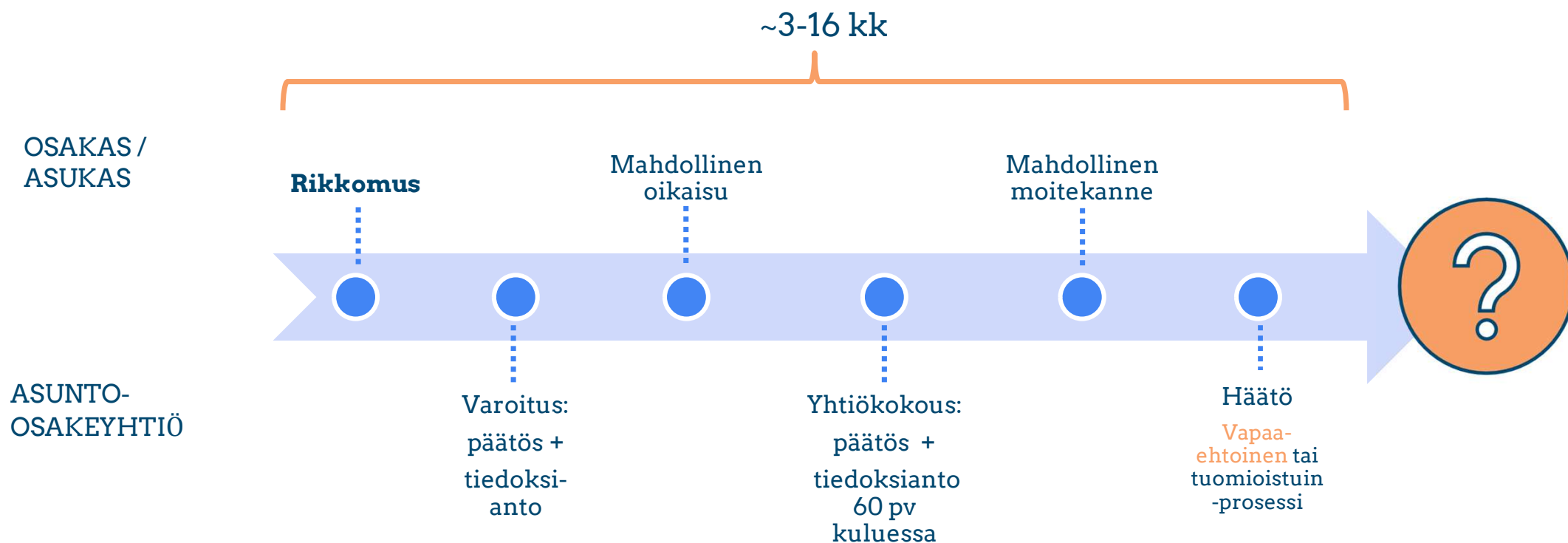
Joskus on välttämätöntä, että osakehuoneisto otetaan taloyhtiön hallintaan. Hallintaanotolle voi olla monenlaisia syitä.

1. Yhtiövastike tai muu laissa tarkoitettu maksu laiminlyödään
2. Huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että siitä aiheutuu yhtiölle tai muille osakkaille haittaa
3. Huoneistoa käytetään oleellisesti käyttötarkoituksen vastaisesti
4. Huoneistossa vietetään häiritsevää elämää
5. Osakas tai muu huoneistossa asuvat ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen

Hallintaanottoprosessi



Hallintaanottoprosessi

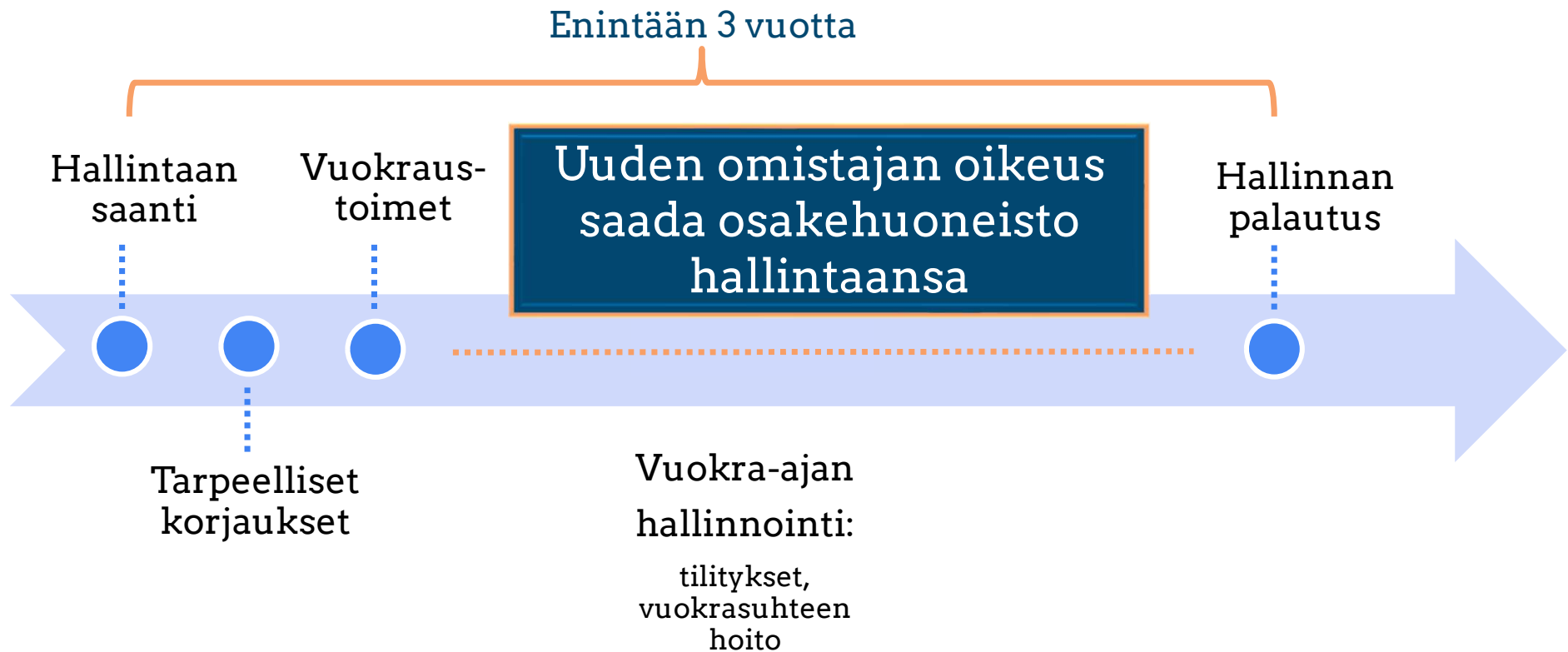


Yhtiön hallintaan otetun osakehuoneiston vuokraaminen

AOYL 8:6§

- Huoneisto on vuokrattava viipymättä
- “Käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle”
- Vuokraamista varten tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun
- Vuokrasopimus ensisijaisesti huoneiston asukkaan kanssa, jos hallintaanotto ei johdu hänestä
- Vuokralaisen oikeus käyttää huoneistoa päättyy ilman irtisanomista viimeistään yhtiön hallintaanottoajan päättyessä.
- Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta
 - hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset
 - vuokrausta varten tarvittujen korjausten kustannukset
 - maksamatta olevat ja hallinnan aikana erääntyvät vastike-erät
- Yli jäävä osa vuokrasta tilitettävä osakkaalle viivytyksettä

Yhtiön hallinta-aika



Toimintaohjeet

1. Aktiivinen seuranta tärkeää
2. Ripeä reagointi häiriöihin, jotta ongelmat eivät pahene
3. Tarkkana hallintaanotto-prosessissa – ammattilainen avuksi matalalla kynnyksellä
4. Kun hallinta saatu, tarpeelliset korjaukset ja vuokraus viivytyksettä
5. Vuokrasuhteen aikana tilitykset osakkaalle
6. Huoneiston hallinnan palautus uudelle osakkaalle edellytysten täytyessä tai hallintaanottoajan päättyttyä

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTY RATKAISU.



Essi Liljemark
Lakimies, varatuomari, MBA
050 589 8032
[essi.liljemark\(at\)kak-laki.fi](mailto:essi.liljemark@kak-laki.fi)