

Älä tee näitä virheitä korjaushankkeiden päätöksenteossa
- tapausesimerkit elävästä elämästä

Lakimiehet Niklas Lindberg & Simo Vihemäki



Älä yllätä osakkaita kalliilla remontilla

- Hyvä hallitus ennakoi ja informoi
- Kukaan ei halua vasta 2 viikkoa ennen yhtiökokousta kuulla pakollisesta miljoonaremontista
- Suunnitelmallinen kiinteistönpito
- Korjaustarpeiden selvittäminen 5 vuotta (minimi) eteenpäin ei välttämättä riitä



Onko etäkokous hyvä idea?

- LVIS-saneeraus ja päätöksenteko kirjallisesti etukäteen postilla tai sähköpostilla → emme suosittele
- Hybridikokous Teams:lla tms. onko ok?
- Uudet etäkokouspykälät voimaan 07/2022 → oikeuskäytäntöä ei vielä ole
- Isompi riski, että osakas nostaa moitekanteen?

Kannattaako pihistellä, kun kyse miljoonahankkeesta?

- Riittävän pätevä korjaushankkeen valvonta kannattaa aina
- Laajoihin korjaushankkeisiin projektipäällikkö ja valvoja, toisinaan useampikin
- Ammattilainen puheenjohtajaksi yhtiökokoukseen?



Varmista rahoitus ennen päätöksentekoa, tarkkuutta sopimuksen solmimisessa

- **Tapaus:** Yhtiö päätti yhtiökokouksessa keväällä 2018 linjasaneeraushankkeesta, valtuutti hallituksen solmimaan urakka- ja lainasopimukset.
- Projektipäällikkö ilmoitti urakoitsijalle tekstiviestillä päätöksestä, hallituksen pj vahvisti asian urakoitsijalle puhelimitse.
- Yhtiö ei lopulta saanut lainaa ja hanke peruttiin, jolloin urakoitsija vaati n. 160 000 € korvausta sopimusrikkeestä.
- Käräjäoikeus: sopimusta ei ollut syntynyt, Hovioikeus: sopimus oli syntynyt, Korkein oikeus: sopimusta ei ollut syntynyt (KKO 2024:15).





facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



twitter.com/kluusimaa



instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa



[linkedin.com/company/
kiinteistoliittouusimaa](https://linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa)



youtube.com/kiinteistoliitto