

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

OIKEUDEN RATKAISUJA TALOYHTIÖMAAILMASTA

TALOYHTIÖ2019

Asianajaja, varatuomari Aki Rosén
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy



10.1.2019



KORKEIN OIKEUS

- **KKO:n ennakkoratkaisut**
 - KKO 2018:55 (sovintomenettely ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen)
 - KKO 2017:22 (hallintaanotto ja ns. senioritalo)
 - KKO 2017:2 (lunastus ja murto-osien kauppa)

KORKEIN HALLINTO-OIKEUS

- **KHO 2017:62** (uuden yhtiökokouksen koolle kutsuminen saman asian takia, myös KHO 2003:6 ja KHO 13.2.1990/504, KHO:1990-A-8)

HOVIOIKEUDET



**Osakkaan ja asukkaan vastuu
sekä huolenpitovelvoite**

Helsingin HO, 31.5.2018 nro 663

Helsingin HO, 31.5.2018 nro 663

Osakkaan ja asukkaan vastuu sekä huolenpitovelvoite

1/2

- Tapauksessa oli kyse osakkaan ja asukkaan vastuusta ja huolenpitovelvoitteesta. Osakas omisti yhtiöstä huoneiston, jossa asui hänen poikansa. Asukas ei ollut vuokralainen, mutta tilanne voitiin rinnastaa vuokrasuhteeseen.
- Vuonna 2013 huoneiston alapuolella sijaitsevassa huoneistossa havaittiin vesivahinko, jonka alkuperäksi todettiin ko. osakkaan huoneiston putkistot. Taloyhtiö korjasi molempien huoneistojen vauriot.
- Vauriot kuuluivat taloyhtiön kunnossapitovastuulle. Kysymys oli siis siitä, oliko asukas laiminlyönyt huolehtia asunnosta huolellisesti ja erityisesti laiminlyönyt ilmoittaa putkivuodosta. Osakkaan osalta kyse oli siitä, oliko hän omistajana asunto-osakeyhtiölain nojalla velvollinen korjaamaan huolimattomuudellaan aiheuttamansa vahingon ja laiminlyönyt huolenpitovelvoitteen.

Helsingin HO, 31.5.2018 nro 663

Osakkaan ja asukkaan vastuu sekä huolenpitovelvoite

2/2

- Hovioikeus katsoi (kuten käräjäoikeuskin), että vesivahinko oli aiheutunut osakkaan asunnon putkistoista. Hovioikeuden mukaan vaurio on ollut havaittavissa helposti ja siitä olisi tullut ilmoittaa taloyhtiölle tai osakkaalle suurempien vahinkojen välttämiseksi. Asukas oli toiminut siten huolimattomasti ja hänet velvoitettiin korvaamaan yhtiölle aiheutunut vahinko.
- Hovioikeus katsoi (toisin kuin käräjäoikeus), että osakas ei ollut toiminut asiassa huolimattomasti. Osakas ei ollut käynyt asunnossaan lähes pariin kymmeneen vuoteen. Silti hovioikeus katsoi, että osakkaalla ei ollut yleistä velvollisuutta säännöllisesti valvoa asunnon kuntoa osoittaakseen toimineensa huolellisesti.
- Osakas vapautettiin vahingonkorvaus- ja oikeudenkäyntikuluista. Asukas velvoitettiin maksamaan vahingonkorvausta yli 50.000 euroa. Oikeudenkäyntikuluja hänen osaltaan soviteltiin.



Osakeyhtiön kunnossapitovastuu ja asumishaittaa koskeva vahingonkorvaus

Itä-Suomen HO, 11.1.2018 nro 9

Itä-Suomen HO, 11.1.2018 nro 9

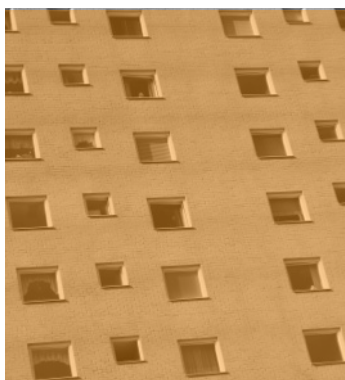
Osakeyhtiön kunnossapitovastuu ja asumishaittaa koskeva vahingonkorvaus

- Asiassa oli kyse asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuusta ja yhtiön vahingonkorvausvelvollisuudesta. Osakkaiden huoneiston pesuhuoneen ainoana vesieristeenä oli ollut muovimatto lattiassa ja muovitapetti seinillä. Vuonna 2015 kosteuskartoituksessa muovimaton ja –tapetin takaa oli todettu kohonneita kosteusarvoja. Muovimaton ja –tapetin peruskorjaus kuului yhtiön vastuulle AOYL:n 4 luvun 2 §:n mukaan.
- Yhtiö oli suostunut aluksi maksamaan korjaustyöt ja teetti pesuhuoneen korjaussuunnitelman, jota osakkaat eivät kuitenkaan olleet hyväksyneet. Osakkaat ja yhtiö olivat erimielisiä korjaustyön laajuudesta ja sen korvaamisesta. Yhtiö oli myöhemmin lähettänyt toisen korjausehdotuksen, jota osakkaat eivät olleet myöskään hyväksyneet.
- Yhtiö oli vuonna 2016 päättänyt, ettei pesuhuoneremonttia enää jatketa yhtiön aloitteesta eikä kustannuksella ja remontti keskeytetään. Yhtiöllä oli ollut virheellinen käsitys siitä, että korjaustyö kuuluisi osakkaiden vastuulle.

Itä-Suomen HO, 11.1.2018 nro 9

Osakeyhtiön kunnossapitovastuu ja asumishaittaa koskeva vahingonkorvaus

- Osakkaat vaativat yhtiöltä vahingonkorvausta AOYL 4 luvun 2§:n mukaan yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvan kunnossapitotyön aiheuttomasta viivästymisestä johtuneesta asumishaitasta.
- Yhtiö oli pyrkinyt aktiivisin toimin yhteistyössä osakkaiden kanssa saattamaan kunnossapitotyön loppuun. Yhtiö oli työntilaajana vastuussa siitä, että työ tulee tehdyksi asianmukaisesti. Näin ollen osakkailla ei ole ollut perustetta asettaa ehtoja korjaustyön laajuuden ja tekijän suhteen ja näin viivästyttää korjaustyötä.
- Oikeus katsoi että yhtiö oli tehnyt vahingon välttämiseksi ne toimenpiteet, joita siltä oli voitu kohtuudella edellyttää. Yhtiö oli näyttänyt menetelleensä huolellisesti eikä ollut vastuussa pesuhuoneen käytön estymisestä aiheutuvasta asumishaitasta, vaikka yhtiöllä oli ollut virheellinen käsitys korvausvastuusta.



**Autopaikan pinta-alaa ja
pysäköinnin rajoittamista
koskeva riita
Turun HO, 4.7.2018 nro 571**

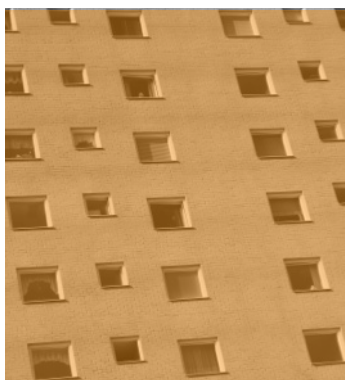
Autohallipaikan pinta-alaa ja pysäköinnin rajoittamista koskeva riita

- Asiassa oli kyse ensinnäkin kyse siitä, minkä sisältöisen hallintaoikeuden osakkaan omistavat osakkeet tuottivat ja, oliko taloyhtiö rajoittanut osakkaan käyttöoikeutta nimenomaisin kielloin tai pienentämällä autohallipaikkaa siten, että taloyhtiö oli vahingonkorvausvastuussa.
- Taloyhtiön autohallipaikkojen rajat oli maalattu uudestaan aiempien haalistuneiden viivojen päälle. Tällöin ko. osakkaan autopaikan viivat oli maalattu eripituisiksi (3,2 m.) ja loppuun oli laitettu väkäset. Autopaikka sijaitsi lähellä ajokaistaa, minkä vuoksi autopaikka oli muita paikkoja pienempi. Osakkaan mielestä autopaikka oli ennen uudelleenmaalausta ollut normaalin autopaikan (4,4 m.) kokoinen.
- Osakas oli vaatinut, että hovioikeus vahvistaa, että ko. autohallipaikka soveltuu normaalille henkilöautolle (4,4 m.) ja vaati vahingonkorvausta taloyhtiöltä AOYL 24 luvun 6 §:n 1 momentin nojalla. Osakkaan mielestä autopaikan piti olla suorakaiteen muotoinen ja osakkaan mielestä autopaikan kokoa oli maalauksen yhteydessä pienennetty. Osakas väitti myös, että häntä oli kielletty käyttämästä autopaikkaa.

Turun HO, 4.7.2018 nro 571

Autohallipaikan pinta-alaa ja pysäköinnin rajoittamista koskeva riita

- Yhtiöjärjestyksen perusteella osakkaalla oli oikeus omistamiensa osakkeiden perusteella hallita kooltaan 10,5 neliömetrin suuruista autohallipaikkaa. Käräjäoikeudessa oli jo vahvistettu, että osakkaalla oli tämän sisältöinen oikeus.
- Näin ollen osakkaalla oli yhtiöjärjestyksen mukainen autopaikka. Autopaikan ei tullut olla suorakaiteen muotoinen, koska yhtiöjärjestyksessä ei ollut määritelty autopaikan muotovaatimusta. Autopaikan osakkeet oikeuttivat vain 10,5 m² suuruiseen autopaikkaan. Vahvistuskanne oli näiltä osin hylättävä.
- Yhtiön ei myöskään katsottu olevan vahingonkorvausvastuussa AOYL 24 luvun 6§:n 1 momentin nojalla, koska yhtiö ei ollut yhtiöjärjestyksestä rikkomalla aiheuttanut osakkaalle vahinkoa. Oikeudessa ei myöskään katsottu olleen näytetyn, että autopaikan kokoa oltaisiin muutettu tai, että osakasta olisi kielletty käyttämästä ko. autopaikkaa.



**Yhtiökokouksen koolle
kutsuminen
Helsingin HO, 12.10.2018 nro
1323**

Helsingin HO, 12.10.2018 nro 1323

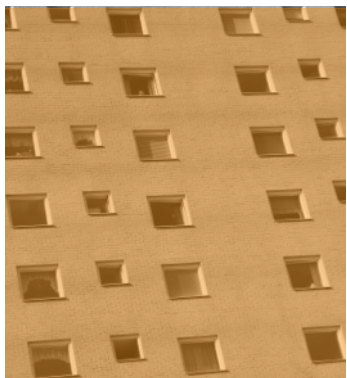
Yhtiön hallituksen sekä yhtiökokouksen koolle kutsuminen

- Asiassa oli kyse sekä yhtiön hallituksen kokouksen että yhtiökokouksen koolle kutsumisesta. Asianosaiset olivat osakkaina paritalossa, jossa kummankin osakehuoneiston osakeryhmät tuottivat yhden äänen. Osakkailla X ja Y oli tapana edustaa puolisoitaan kokouksissa.
- Osakkaat X:ät olivat vaatineet yhtiökokouksessa tehdyn päätöksen mitätöimistä, koska yhtiökokouskutsua ei ollut lainkaan toimitettu. Osakkaiden mielestä kutsua hallituksen kokoukseen ei myöskään ollut lähetetty, jolloin hallitus ei ollut tehnyt päätöstä yhtiökokouksen koolle kutsumisesta. Osakkaat vaativat myös vahingonkorvausta heille aiheutuneista vahingoista.
- Hallituksen koolle kutsumisesta säädetään AOYL:n 7 luvun 5 §:ssä, jossa ei ole säädetty kutsun toimitustavasta. Osakas Y oli lähettänyt hallituksen puheenjohtajana kutsun kokoukseen sähköpostilla X:lle, joka oli vastannut viestiin, ettei hänen mielestään kokousta tarvinnut pitää. Myöhemmin X oli väittänyt, että ei ollut ollut tietoinen siitä, että kokous yhä pidettäisiin. Oikeus katsoi, että kutsu oli lähetetty asianmukaisesti ja, että kokous oli pidetty asiallisesti. Vain se seikka, ettei osakas pitänyt kokousta tarvittavan ei tarkoittanut sitä, etteikö sitä pidettäisi.

Helsingin HO, 12.10.2018 nro 1323

Yhtiön hallituksen sekä yhtiökokouksen koolle kutsuminen

- Toiseksi asiassa käsiteltiin yhtiökokouksen koolle kutsumista, josta säädetään AOYL 6 luvun 21 §:ssä. Yhtiökokoukseen tuleen kirjalinen ja hallituksen esityksen (24/2009) mukaan sähköpostilla lähetettyä kutsua voidaan pitää kirjallisena. Osakkaan tulee kuitenkin ilmoittaa sähköpostiosoitteensa yhtiölle tällaista tarkoitusta varten.
- Y oli lähettänyt X:lle kutsun sähköpostitse. Osakas X väitti, että oli ilmoittanut sähköpostinsa vain taloyhtiön juoksevien asioiden hoitamista varten, joten yhtiökokouksen kutsua ei oltu lähetetty asianmukaisesti. Osakkaat X:ät olivat myös väittäneet että X:n puoliso ei ollut ollut tietoinen yhtiökokouksesta. Oikeus katsoi kuitenkin, että asiassa olleen näytön perusteena käytäntönä oli ollut, että osakkaat X ja Y edustavat puolisoitaan kokouksessa asemavaltuutuksen perusteella ja X: puoliso on näin ollen valtuuttanut X:n edustamaan itseään.
- Vaikka oikeus katsoi, että yhtiökokouksen koolle kutsumisessa oli ollut virhe, oli tämä virhe kuitenkin korjaantunut, kun X oli osallistunut kokoukseen.

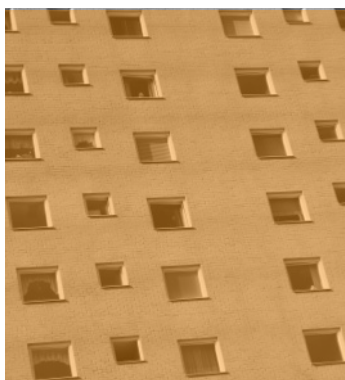


**Parvekkeiden rakentaminen
Helsingin HO, 18.3.2019 nro
317**

Helsingin HO, 18.3.2019 nro 317

Parvekkeiden rakentaminen

- Taloyhtiössä oli päätetty rakentaa uusia parvekkeita. Parvekkeen halunneet osakkaat olivat sitoutuneet niiden rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin taloyhtiölle palautettavalla lomakkeella.
- Tausta-ajatuksena on ollut, että kustannukset jaetaan parvekkeen hankkineiden osakkaiden kesken siten, että muut osakkaat eivät joudu osallistumaan kustannuksiin.
- Kysymys siitä, onko tarkoituksena ollut jakaa rakennuskustannukset tasan vai sen mukaan, miten kustannukset ovat muodostuneet eri parvekkeille (ns. aiheuttamisperiaatteen mukaisesti)
- Rakennettavat parvekkeet olleet erikokoisia ja –mallisia
- Kysymys oikeudellisesti osakkaan ja taloyhtiön välisestä sopimuksesta
- HO: lähtökohtana se, että kukin osakas vastaa hallitsemaansa huoneistoon rakennettavan parvekkeen kustannuksista, ellei muuta ole sovittu
- Osakkaan näytettävä toteen, että olisi sovittu muuta
- Ei myöskään ollut näytetty, että osakkaalta vaadittu määrä ei perustuisi asianmukaiseen kustannustenjakoon



Hallinnan palautus Turun HO, 15.2.2019 nro 123

Turun HO, 15.2.2019 nro 123

Hallinnan palautus

- Taloyhtiö oli ottanut huoneiston hallintaansa 1.12.2010 – 30.11.2013 väliseksi ajaksi.
- Yhtiö oli vuokrannut asuntoa 31.5.2014 saakka ja avaimet oli luovutettu osakkaalle vasta 16.11.2016.
- Hallintaanoton perusteena ollut vastikevelka on tullut katetuksi vuokrauksesta saaduilla tuloilla maaliskuussa 2012
- Osakas ei kuitenkaan maksanut vastiketta myöskään hallintaanottoaikana ja vuokrauksesta saadut tulot on käytetty vastikevelan kuittamiseen toukokuuhun 2015 mennessä, minkä jälkeen taloyhtiöllä ollut jälleen vastikevelkaa osakkaalta
- Osakas ei ollut itse ryhtynyt toimiin saadakseen hallinnan itselleen, kun hallintaanottoaika 30.11.2013 oli päättynyt, vaan oli jäänyt passiiviseksi. Osakas oli kuitenkin vaatinut taloyhtiöltä tilitystä vuokrauksesta kertyneistä varoista vuosina 2012, 2013 ja 2015
- Taloyhtiö katsoi osakkaan hiljaisesti hyväksyneen tilanteen

Turun HO, 15.2.2019 nro 123

Hallinnan palautus

- HO: taloyhtiöllä velvollisuus toimia aktiivisesti hallinnan palauttamiseksi osakkaalle, kun yhtiön oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan päättyy
- Taloyhtiön tulee huolehtia vuokrasopimuksen päättämisestä ja todeta, että huoneisto on tyhjä hallintaanottoajan päättyessä
- Yhtiön näytettävä toimineensa huolellisesti
- Kun hallintaa ei ole oikea-aikaisesti palautettu, osakkaalle on aiheutunut vahinkoa kun ei ole voinut itse käyttää taikka vuokrata asuntoa
- Vahinko = saamatta jäänyt vuokratulo – vastikkeet huhtikuusta 2012 lokakuun loppuun 2016
- Osakkaan passiivisuudella ei merkitystä (terveydentila)



Kiitos mielenkiinnosta!

Tarvitset vain yhdet koordinaatit

www.kak-laki.fi