

VAROITUS VAI HUONEISTON HALLINTAANOTTO

28.10.2020

LEXIA
Legal Excellence



OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN

- Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:
 1. Osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta tai varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta yhtiölle jo aiheutuneita kustannuksia
 2. Osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
 3. Osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;
 4. Osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai
 5. Osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.
- Osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain **vähäinen merkitys**
- Kolmen vuoden määräaika alkaa siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa
- Hallintaanottomenettely etenee siten, että yhtiö antaa osakkaalle **varoituksen** tämän laiminlyötyä velvollisuutensa osakkaana
- Mikäli osakas ei moiti yhtiökokouksen päätöstä, asunto-osakeyhtiö voi viime kädessä viranomaisten avulla saada huoneiston hallintaansa
 - Tämän jälkeen huoneisto vuokrataan ulkopuoliselle ja vuokratuloilla katetaan maksamatta jääneet yhtiövastikkeet yms.
- Hallintaanottomenettely ei vaikuta osakkeiden omistusoikeuteen, vaan osakas saa huoneiston hallintaanottoajan päätyttyä takaisin hallintansa

OSAKEHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN

- Osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan **enintään kolmeksi vuodeksi**
 - Yhtiökokous voi päättää lyhyemmästäkin ajasta, mutta käytännössä osakehuoneistot otetaan aina hallintaan lain sallimaksi maksimiajaksi eli kolmeksi vuodeksi
- Asunto-osakeyhtiön hallitus voi päättää huoneiston hallintaanoton lopettamisesta, jos sille on annettu nämä valtuudet alkuperäisessä hallintaanottoa koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä
 - On suositeltavaa antaa aina hallitukselle nämä valtuudet
 - Tämä johtuu siitä, että hallituksella ei ole yleisten toimivaltasääntöjen mukaan oikeutta muuttaa yhtiökokouksen tekemää päätöstä
- Hallintaanotto voidaan kohdistaa kaikkiin niihin tiloihin, jotka ovat osakashallinnassa ja joiden osalta osakas on laiminlyönyt velvollisuutensa
- Asunto-osakeyhtiössä perittävien käyttökorvausten, kuten sauna-, pesutupa- tai autopaikkamaksujen, maksamatta jättäminen ei ole lähtökohtaisesti hallintaanottoa peruste, ellei siitä ole erillistä mainintaa yhtiöjärjestyksessä.
- Samalla kun varsinainen huoneisto siirtyy yhtiön hallintaan, siirtyy myös muut osakkaalle osakeomistuksen perusteella kuuluvat tilat esim. varastokomerot
- Hallintaanottopäätöksessä on mainittava **hallintaan ottamisen peruste, kestoaja ja kohteena olevat tilat**

VAROITUKSEN ANTAMINEN

- Hallintaanotto prosessi käynnistyy aina asunto-osakeyhtiön hallituksen antamalla **kirjallisella varoituksella**
 - Varoituksen antaminen kuuluu hallituksen tehtäviin ja yhtiökokouksella ei ole oikeutta antaa varoitusta.
- Jos osakkeenomistaja on vuokrannut osakehuoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut osakehuoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava **tiedoksi myös vuokralaiselle** tai osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle.
- Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa osakehuoneisto yhtiön hallintaan.
- Varoitus on annettava tiedoksi todistettavalla tavalla. Jos osakkeenomistajaa tai vuokralaista tai osakehuoneistossa asuvaa muuta käyttöoikeuden saanutta ei yrityksistä huolimatta ole tavoitettu, varoitus voidaan toimittaa tälle kirjatulla kirjeellä, jonka katsotaan tulleen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi.
- Jos ei tiedetä, kuka osakkeenomistaja tai vuokralainen tai muu käyttöoikeuden saanut on, varoitus voidaan antaa osakkeenomistajalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi julkaisemalla se **virallisessa lehdessä** tai paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä lehdessä ja lisäksi **toimittamalla tieto siitä osakehuoneistoon**, jonka ottamisesta yhtiön hallintaan varoitetaan.
 - Varoituksen katsotaan tällöin tulleen osakkeenomistajan, vuokralaisen tai muun käyttöoikeuden saaneen tietoon lehden ilmestymispäivänä.
- Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset.

VAROITUKSEN ANTAMINEN

- Varoitus on syytä **aina otsikoida varoitukseksi** ja siinä tulee käyttää täsmällisiä, asunto-osakeyhtiölain mukaisia termejä
 - Myös esim. vastikerästien tarkka määrä tulee ilmoittaa
- Laissa ei ole määritelty sitä kuinka kauan varoitus on voimassa
 - Varoitus on voimassa kohtuullisen ajan sen antamisesta
 - Mitä pidempi aika on kulunut varoituksen antamisesta, sitä suositeltavampaa on antaa **uusi varoitus** ennen yhtiökokouksen koollekutsumista
- Varoituksen tarkoitus on antaa osakkaalle tai asukkaalle **mahdollisuus oikaista virheellinen toimintansa**
 - Jos osakas oikaisee menettelynsä, ei yhtiökokouksessa voida enää tehdä päätöstä hallintaanotosta
 - Vaikka sama toiminta oikaisun jälkeen myöhemmin jatkuisi saman osakkaan kohdalla, hallintaanotto vaatii uuden varoituksen
 - Vaikka osakas esim. maksaisi vastikerästinsä juuri ennen yhtiökokousta ja periaatteessa välttäisi hallintaanoton, varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutsumisesta on kuitenkin ehtinyt aiheutua yhtiölle runsaasti ylimääräisiä kustannuksia
 - Näiden kulujen maksamatta jättämistä voidaan käyttää myös hallintaanottoperusteena

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO

- Yhtiökokouksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle, vuokralaiselle ja osakehuoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle tiedoksi **60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä todisteellisesti**
 - Itse yhtiökokouspäivää ei lasketa mukaan
 - Muuten päätös on tehoton.
- Yhtiökokouksen päätös voidaan antaa tiedoksi antamalla osakkaalle, vuokralaiselle tai muulle käyttöoikeuden saaneelle yhtiökokouksen pöytäkirjasta laadittu pöytäkirjanote tai erillinen asiakirja, jossa selostetaan yhtiökokouksen tekemä päätös
 - Isännöitsijän tai asiamiehen allekirjoittama
- Pelkkä osakkaan läsnäolo yhtiökokouksessa ei riitä tiedonannoksi
 - Yhtiökokouspäätös annetaan tiedoksi **kaikille yhteisomistajille**
- Mikäli tiedoksiantoa ei 60 päivän kuluessa saada toimitettua, tulee hallintaanottopäätös tehottomaksi
 - Käytännössä tämä merkitsee sitä, että yhtiön on aloitettava hallintaanottomenettely alusta eli kutsuttava yhtiökokous uudelleen päättämään huoneiston hallintaanotosta
 - Uuden varoituksen antaminen joudutaan arvioimaan tapauskohtaisesti

MUUT HALLINTAANOTTOON LIITTYVÄT TOIMENPITEET

PÄÄTÖKSEN MOITTIMINEN JA TÄYTÄNTÖÖNPANO

- Osakkeenomistaja tai vuokralainen tai osakehuoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko osakehuoneiston ottamiselle **yhtiön hallintaan laissa säädetty peruste**
- Moitekanne yhtiökokouksen päätöksen julistamisesta pätemättömäksi lain vastaisena on pantava vireille yhtiötä vastaan 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös hallintaan ottamisesta on **annettu tiedoksi**
- Jos tuomioistuin hylkää yhtiökokouksen päätöstä koskevan kanteen, tällainen tuomioistuimen päätös saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio
- Mikäli osakas ei moiti yhtiökokouksen asiasta tekemää päätöstä, mutta ei myöskään noudata yhtiön muuttokehotusta, tulee yhtiön hakea käräjäoikeudesta häätötuomio täytäntöönpanon perusteeksi
- YHTIÖN HALLINTAAN OTETUN OSAKEHUONEISTON VUOKRAAMINEN
- Kun osakehuoneisto on otettu yhtiön hallintaan, hallituksen on viipymättä vuokrattava se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi
- Jollei hallintaanotto johdu osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen tai muun asukkaan tai käyttöoikeuden saaneen menettelystä, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi tämän kanssa
- Jos osakehuoneisto ei ole vuokraamista varten asianmukaisessa kunnossa, siinä on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkeenomistajan lukuun
- Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu
- Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta **hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassaolon aikana**
 - Yli jäävä osa on viivytyksettä tilittävä osakkeenomistajalle

MUUT HALLINTAANOTTOON LIITTYVÄT TOIMENPITEET

UUDEN OMISTAJAN OIKEUS SAADA OSAKEHUONEISTO HALLINTAANSA

- Huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet voivat toisinaan siirtyä uudelle omistajalle sen jälkeen, kun asunto-osakeyhtiö on päättänyt huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan
- Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin osakehuoneistosta saatavaa vuokraa voitaisiin käyttää, esim. vastikkeisiin
- Omistajanvaihdon tapahduttua jää uuden osakkaan harkintaan haluaako hän maksaa asunto-osakeyhtiön saatavat ja saada sillä tavalla huoneiston välittömästi hallintaansa
- Uudella omistajalla ei lähtökohtaisesti ole tällaista velvollisuutta, vaan hän voi odottaa hallintanottoajan loppuun ja ottaa huoneiston hallintaansa vasta sen jälkeen
 - Hän vastaa kuitenkin omalta omistusajaltaan yhtiövastikkeesta samalla tavalla kuin aiempi osakas
- Jos huoneisto on jo ehditty vuokrata, määräytyy uuden omistajan ja vuokralaisen välinen suhde huoneenvuokralain mukaan
- Jos vuokralainen ei ole ottanut huoneistoa hallintaansa ennen osakkeiden siirtymistä, uudella omistajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus kuukauden kuluttua saannostaan tai siitä ajankohdasta, jolloin hän sai vuokrasopimuksesta tiedon
 - Jos vuokralainen on ehtinyt ottaa huoneiston hallintaansa ennen osakkeiden siirtymistä uudelle omistajalle, vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa
- Asunto-osakeyhtiön hallintaan otettujen huoneistojen vuokrasopimukset tehdään monesti koko hallintanottoajan kattaviksi määräaikaaisiksi sopimuksiksi
- Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy kuitenkin ilman irtisanomisaikaa viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu

Q & A

Q: Jos asukas tai osakas jättää esim. parkkipaikkamaksut maksamatta (esim. puolen vuoden ajalta) eikä suostu maksamaan, niinkö onhan peruste antaa hallituksen varoitus hallintaan ottamisesta? Ja myöhemmin yhtiökokouksessa hallintaanotosta päätös, jos hän ei ole maksanut parkkipaikkamaksujaan? Tämä on kyseisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä: 20 § Yhtiön perimät käyttökorvaukset, jotka osakkeenomistaja on sitoutunut yhtiölle maksamaan, rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja ne voivat olla perusteena huoneistoon hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Uusi omistaja on vastuussa niiden laimin-lyönnistä asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisesti.

A: Lähtökohtaisesti hallintaanotto erääntyneiden maksujen perusteella koskee vain yhtiövastikkeita, eikä asunto-osakeyhtiössä perittävien käyttökorvausten, kuten sauna-, pesutupa- tai autopaikkamaksujen, maksamatta jättäminen ei ole hallintaanottoperuste.

HUOM! Käyttökorvausten maksamatta jättämistä voidaan käyttää hallintaanottoperusteena kuitenkin silloin, jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että yhtiövastikkeen perintää koskevia AOYL 8 luvun säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun osakkaan maksuvelvollisuus perustuu sopimukseen, joka koskee tiettyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvää käyttömaksua tai osakehuoneistossa käytettävien tiettyjen laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaa.

Näin ollen hallintaanottomenettely parkkimaksujen maksamatta jättämisen perusteella on mahdollista, jos yhtiöjärjestyksessä on maininta siitä. Maksujen laiminlyönnin suuruus on kuitenkin syytä rinnastaa yhtiövastikkeen suuruuteen niin, että kokonaismääräksi tulee vähintään 2-3 kertaa vastikkeen määrä.

Q & A

Q: Jos on epäily, että asukas tai asukkaan vieras on osallisena väkivallantekoon ja sivullisten henki on ollut uhattuna, niin onko epäily perusteena varoitukselle? Poliisi asiaa kuitenkin selvittää, mutta ei siltä tarkempaa tietoa saa ennenkuin tutkinta on päättynyt. Jos silloinkaan.

A: AOYL 8 luvun 3 §:n mukaisen varoituksen antaminen: Käytännössä yhtiön tulee varautua näyttövelvoitteen täyttämiseen jo ennen hallintaanottoon tähtäävän varoituksen antamista. Muita asukkaita uhkaavan käyttäytymisen on katsottu riittävän hallintaanoton perusteeksi, jolloin se on riittävä myös varoituksen antamiseen. Mikäli tätä perustetta halutaan käyttää, täytyy asunto-osakeyhtiön pystyä näyttämään rikollinen toiminta toteen. Pelkkä epäily ei riitä perusteeksi. Epäily mahdollisesta moitittavasta käyttäytymisestä ei vielä täytä näyttövelvollisuutta, minkä takia ei ole suositeltavaa antaa virallista varoitusta tällaisessa tilanteessa. Toisaalta hallitus voi antaa asiasta epävirallisen varoituksen. Jos tutkinta osoittaa, että asukas tai asukkaan vieras on osallisena väkivallantekoon virallisen varoituksen antamista voidaan tarkastella uudelleen.

Q & A

Q: Jos haltuunotettavan osakehuoneiston omistaa yritys ja yrityksen toiminta on lakannut kaupparekisterin mukaan, niin miten taloyhtiön tulisi toimia asiassa, jotta haltuunotto tehdään juridisesti oikein?

A: Lakkaudetulla yrityksellä ei saisi lain mukaan olla enää mitään omaisuutta. Osakeyhtiölain 20 luvun 17 § mukaan yhtiö katsotaan puretuksi, kun selvitysmiehet ovat esittäneet lopputilityksen yhtiökokouksessa. Selvitystilaa on jatkettava, jos yhtiön purkamisen jälkeen ilmaantuu uusia varoja, yhtiötä vastaan nostetaan kanne tai muutoin tarvitaan selvitystoimenpiteitä.

Osakeyhtiölain 20 luvun 22 § 3 momentin mukaan rekisteristä poistetun yhtiön varoja ei voida jakaa osakkeenomistajille tai muille jako-osuuteen oikeutetuille ilman selvitysmenettelyä. Jos yhtiön rekisteristä poistamisen jälkeen tarvitaan selvitystoimia, rekisteriviranomaisen on sen hakemuksesta, jonka oikeutta asia koskee, määrättävä yhtiö selvitystilaan.

Yhtiö tulee asettaa uudelleen selvitystilaan, jossa osakehuoneisto jaetaan yhtiön osakkeenomistajille ja vasta sen jälkeen kun huoneistolla ei ole olematonta yritystä omistajana, niin haltuunotto voidaan suorittaa.

LEXIAN LAKIPALVELU

- Lexia Asianajotoimisto tarjoaa Isännöintiyritykset ry:n jäsenille maksuttoman Lakipalvelun, josta löydät selkeät vastaukset yleisimpiin kiinteistöalan juridisiin kysymyksiin helposti ja nopeasti. Laajan vastauspankin lisäksi voit esittää myös omia kysymyksiä, lukea lainsäädäntöön liittyviä ajankohtaisia uutisia sekä ilmiantaa kiinteistöalan juridisia ongelmia.
- Lakipalvelun löydät osoitteesta <https://isli.lexia.fi/>.



LEXIA ASIANAJOTOIMISTO