

# KIINTEISTÖILTA PORVOOSSA

Kristel Pynnönen  
Apulaispäälakimies  
Suomen Kiinteistöliitto



# Taloyhtiön päätöksenteko korjaushankkeissa - esimerkkinä julkisivuremontti





# Kunnossapidosta päättäminen

- Kiinteistön ylläpito - vuosikorjaukset ja peruskorjaukset
- Kunnossapidoksi voidaan katsoa myös uudistus, joka yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen
- Päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä
  - Yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota kannattanut yli puolet annetuista äänistä
    - Tasatilanteessa kokouksen pj ääni ratkaisee
- Kaikki osakkaat velvolliset osallistumaan kustannuksiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti



## KKO 2005:83

- Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli päättänyt uusia rakennuksensa julkisivukorjauksen yhteydessä eräiden parvekkeiden lasitukset ja asentaa lasitukset sellaisiin parvekkeisiin, joissa niitä ei aikaisemmin ollut ollut, sekä rahoittaa toimenpiteet kaikilta osakkeenomistajilta perittävillä vastikkeilla. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevin perustein katsottiin, että asunto-osakeyhtiön päätös ei loukannut niiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, joiden huoneistossa ei ollut parveketta.





# Päätökset tavanomaisesta uudistuksesta

- Yhtiökokouksen enemmistöpäätös ja kustannukset yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella kaikille
- Vastaa ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia (ns. tavanomainen taso)
- Maksurasituksen kohtuullisuus
  - Välttämätön korjaushanke
    - Maksurasitus voi olla suurempi
- Yleensä maksurasitus järjestettävissä pitkäaikaisella lainoituksella

# Ajankohdan tavanomainen taso

- Muuttuu ajan kuluessa
  - Uudistuotantoa koskevat normit ja laatuvaatimukset
  - Paikkakunnan, alueen yleinen taso
  - Rakenteelliset uudistukset, uusi tekniikka
    - Esim. maalämpö, internet-tekniikka, hissien rakentaminen
- Ei tavanomainen uudistus





# Päätöksenteko **EI** tavanomaisesta uudistuksesta

- Ajankohdan tavanomaisen tason ylittävä uudistus
  - Esim. sähköautojen latauspisteet ?
- Osakkaan suostumus: Kulut vastikeperusteella hankkeeseen suostuvilta
- Vastuu vastikkeenmaksuvelvollisuudesta kulujen kattamiseksi siirtyy osakkeen uudelle omistajalle
- Huom! Yhtiö hankkeen toteuttaja





# Päätöksenteko vastikeperusteesta poikkeamisesta

- Pääsääntö: Kunnossapito- ja uudistushankkeen kustannukset jaetaan yj vastikeperusteen mukaan ja siitä poikkeaminen vaatii niiden osakkeenomistajien suostumuksen, joiden vastikkeenmaksuvelvollisuus lisääntyy
- **POIKKEUS:** AOYL 6:32 §: Poiketaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesta kustannustenjaosta
  - 1. Hyvitys 6:32.1
  - 2. Tasajako 6:32.2
  - 3. Hissien jälkiasennus 6:32.3-4
  - 4. Uudistukset, joissa merkittävä etu (arvonnousu) tietyille huoneistoille 6:32.



# Hyvitys

- Kunnossapito ja uudistus
- Enemmistö päätös
- Huoneistossa on aiemmin tehty vastaavanlainen työ, joka vähentää yhtiön kustannuksia (=säästöä)
- Osakkaan työn asianmukaisuus
- Osakkaalla näyttövelvollisuus säästöstä (-kustannukset, ikävähennys)
- Ikävähennys: rakennuksen osan tekninen käyttöikä pohjana
  - Esim: Jos parvekelasien tekninen käyttöikä on noin 5–10 vuotta, viisi vuotta sitten asennetuista parvekelaseista on mahdollista saada enintään 50 prosentin hyvitys

# Tasajako

- Kunnossapito ja uudistus
- Määräenemmistöpäätös
  - Yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista
- Kustannukset voidaan jakaa tasan kun kaikki edellytykset täyttyvät:
  - Kohdistuu osakehuoneistoon
  - Huoneistolle tuleva etu ja huoneiston osalta aiheutuva kustannus yhtä suuret
  - Muussa tapauksessa vastikeperusteesta poikkeaminen vain kaikkien osakkaiden suostumuksella





# Uudistus vain osaan huoneistoja - arvonnousu

- Uudistus (6:32.5)
- Vapautettava jos tuottaa merkittävästi etua (arvonnousu) vain osalle huoneistoista
- Esimerkkejä;
  - Parvekkeen rakentaminen asuntoihin – vapautetaan autotallit ja liikehuoneistot
  - Parvekkeiden jälkiasennus pihanpuoleisiin huoneistoihin- vapautetaan muut asunnot
- Enemmistöpäätös yhtiökokouksessa ja enemmistö niistä, joiden huoneistoihin liittyy (maksuvelvollisista)
- Ei hyötyperiaate, ei sovellu tavanomaisessa peruskorjaus-/perusparannushankkeessa
- Huom! Merkittävä etu (arvonnousu)
- Yhtiön hanke !



# Ajankohtaista sähköautoista





# Taustaksi

- Sähköautojen määrä lisääntyy
  - Joihinkin uudiskohteisiin toteutettu latauspisteitä
  - Lataustekniikka kehittyy
  - Palvelutuotanto kehittyy (esim. Parkkisähkö)
- **Lataamiseen tarvitaan yhtiön lupa**
- **Yhtiöllä ei ole velvollisuutta toteuttaa sähköautojen latauspisteitä**
- Ensivaiheessa yhtiössä kannattaa kartoittaa kiinnostus sähköautojen lataamiseen sekä mahdolliset lataustavat ja yhtiön sähköverkon riittävyys
- Lisätietoja: [Kiinteistöjen latauspisteet kuntoon –opas](#)

# Latauspisteet yhtiön hankkeena yhtiön autopaikoilla

- Enemmistöpäätöksin ja kaikkien vastikevaroin (tavanomainen uudistus)
  - Latauspisteet **muutamalle** yhtiön hallinnassa olevalle autopaikalle, jos
    - sähköverkon kunto kestää (ei laaja sähköjärjestelmän uusimista)
    - paikat jaetaan osakkaiden käyttöön yhdenvertaisesti
  - **Kaikkien** yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen latauspisteiden muutos, jos
    - Teknisen käyttöiän päässä oleva sähköverkko joka tapauksessa uudistetaan
    - Sähköautojen **latausvalmiuden** luominen (esim. kaapelointityö pihamaalla), jos työ toteutetaan yhtiössä joka tapauksessa suoritettavan työn yhteydessä (esim. piharemontin yhteydessä)



# Sähköautojen latauspisteet yhtiön hankkeena

- Tavanomaisen tason uudistus (AOYL 6:31)
  - Yhtiökokous päättää uudistuksesta normaalilla enemmistöpäätöksellä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi, ja kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia
- Sähköverkon kapasiteetin lisääminen vain latauspisteiden toteuttamiseksi ei ole tavanomainen uudistus
- Tavanomaisen tason ylittävä uudistus (AOYL 6:33)
  - Yhtiökokous päättää tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta enemmistöllä
  - Kulujen kattamiseksi peritään vastiketta vain siihen suostuneilta osakkailta ja heidän osakkeiden uusilta omistajilta



# Sähköauton latauspiste osaksmuutostyönä

- Osaksmuutostyö
  - Sovittava kustannusten jaosta (toteutus, kunnossapito, vastuut ja sähkönkulutus)
    - sopimus tai yhtiöjärjestysmääräys
  - Yhtiökokous päättää ensimmäisen kerran luvan myöntämisestä, sen jälkeen hallitus
  - Jos sähköverkon kapasiteetti ei riittäisi latauspisteiden asentamiseen kaikille osakkaille (yhdenvertaisuus)
    - Selvitetään osakkailta halukkuus latauspisteiden asentamiseen osaksmuutostyönä
    - Jos kapasiteetti edelleen riittää, lupa voidaan myöntää



# Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla

