

# Osakkaiden maksuvaikeudet ja yhtiön mahdollisuudet puuttua niihin

**Jonna Puolanto**

Juristi, VT



# Osakkaiden maksuvaikeudet

- Asumiskustannusten ja korkojen nousu, energiakriisi, henkilökohtaiset syyt
  - ▶ Vastikerästit lisääntyneet
- Mikä avuksi?

# Perintä





# Vapaaehtoinen perintä

- Pyritään saamaan maksusuoritus ilman oikeudenkäyntiä
- Keinot:
  - ▶ Maksumuistutus ja -vaatimus
  - ▶ Maksusuunnitelma



# Oikeudellinen perintä

- 1. Haastehakemus käräjäoikeudelle
  - ▶ Tuomio
- 2. Tuomio ulosottoon
  - ▶ Ulosmittaus?

**Selvitä luottotiedot!**

# Huoneiston hallintaanotto



A magnifying glass with a black frame is positioned on the left side of the image, focusing on a small white paper house model. The house has several rectangular windows and a chimney. The background is a blurred, light-colored surface.

# Mitä hallintaanotto tarkoittaa?

- Yhtiö voi ottaa **tietyillä perusteilla** huoneiston **hallintaansa yhtiökokouksen päätöksellä määräajaksi**, mikäli osakas ei korjaa menettelyään **varoituksen** saatuaan.
- AOYL 8 luku



Voiko osakas myydä asuntonsa  
hallintaanoton aikana?



# Hallintaanotto

- Peruste:
  - ▶ Osakas ei maksa *erääntynyttä* yhtiövastiketta tai hallintaanottomenettelystä aiheutuneita kuluja
  - ▶ **Ei** perustetta, jos vain **vähäinen** merkitys



# Varoitus

- **Hallitus** antaa **kirjallisen** varoituksen
- 2 kk:n rästit
- Ilmoitettava:
  - ▶ 1) antamisen peruste **sekä**
  - ▶ 2) mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan



# Varoitus

- Annettava **tiedoksi**
  - ▶ **Todisteellisesti**
  - ▶ Osakkeenomistajalle
    - Yhteisomistajille
    - Vuokralaiselle
    - Muulle käyttöoikeuden saaneelle
- Osakkaalle mahdollisuus oikaista toimintansa

# Yhtiökokouksen päätös

- Hallitus kutsuu koolle yhtiökokouksen päättämään hallintaanotosta
- 3-4 kk:n rästit
- Mainittava:
  - ▶ Peruste
  - ▶ Kestoaika (max 3 vuotta) ja
  - ▶ Kohteena olevat tilat



# Yhtiökokouksen päätös

- Annettava tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä
  - ▶ Muuten päätös on tehoton
- Moiteoikeus
  - ▶ Nostettava kanne 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksiantamisesta





Voidaanko hallintaanottopäätös  
panna täytäntöön, mikäli osakkaan  
rästien maksaminen tapahtuu  
yhtiökokouksen päätöksen jälkeen?

# Hallinta yhtiölle ja vuokraaminen

- Muuttokehotus
  - ▶ Häätö?
- Remontti?
- Huoneiston vuokraaminen
  - ▶ Viipymättä käyvästä vuokrasta



# Mitä vuokrasta voidaan kuitata?

- Huoneiston tyhjentämisestä, siivoamisesta ja korjaamisesta aiheutuneet kulut
- Maksamatta olevat yhtiövastikkeet
- Hallintaanottoaikana erääntyvät vastikkeet
- Hallintaanotosta aiheutuneet kustannukset

**Ylimenevä osuus tilitetään osakkaalle**





Miten toimia, jos osakas  
hallintaanottomenettelyn aikana  
maksaa vastikerästinsä kokonaan,  
mutta vastikkeiden maksamattomuus  
näyttää silti jatkuvan sen jälkeen?

# Osakas myy huoneistonsa



# Osakas myy osakkeet

- Uusi omistaja vastaa omalta omistusajaltaan yhtiövastikkeesta
- Lisäksi uusi omistaja vastaa vastikerästeistä 1+5 kk
  - ▶ Ei vastaa rästeistä, joita ei näy isännöitsijäntodistuksessa, ja jotka erääntyneet ennen todistuksen päiväystä

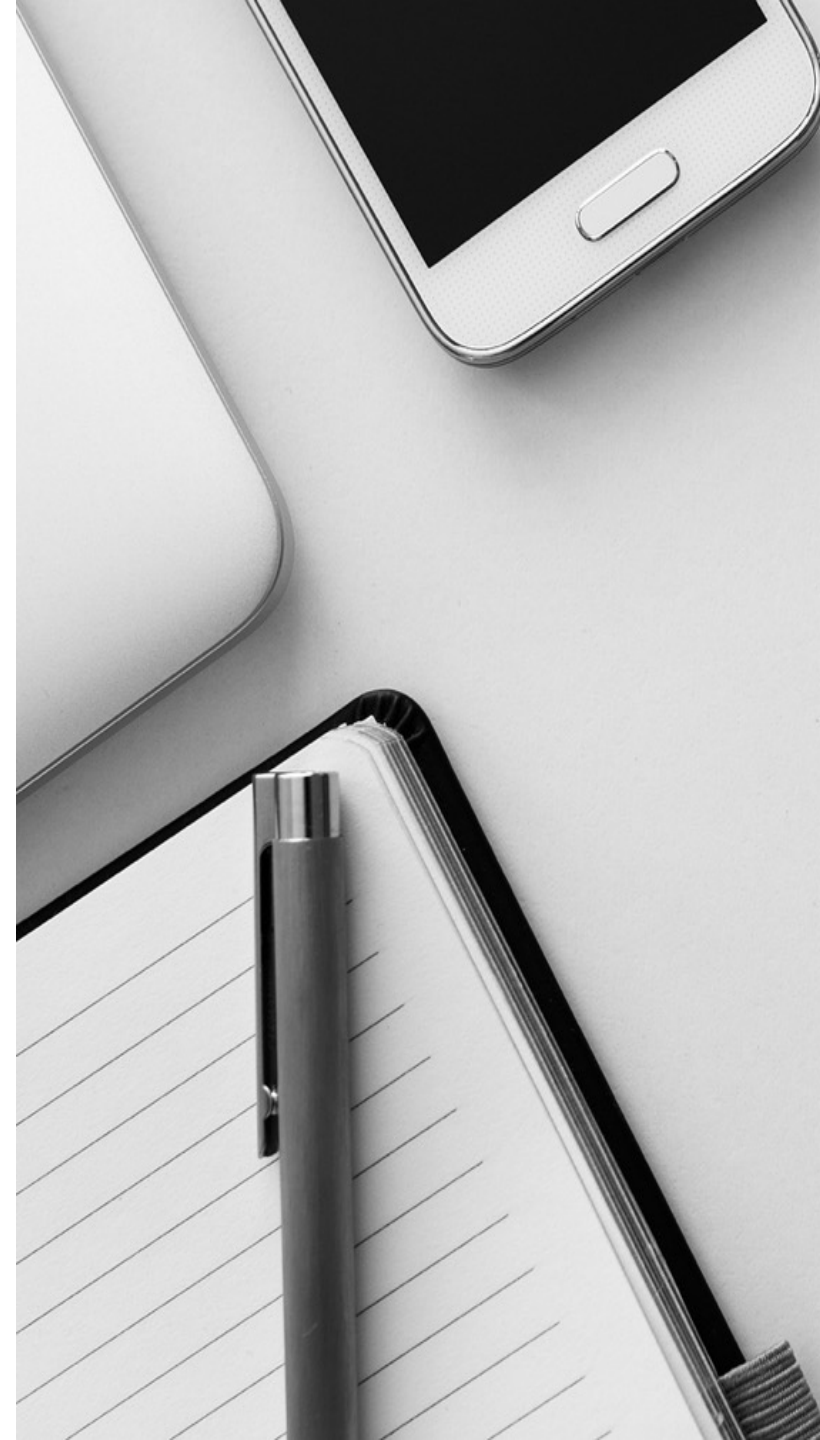


# Yhtiön keinot reagoida liikehuoneistojen maksuvaikeuksiin?



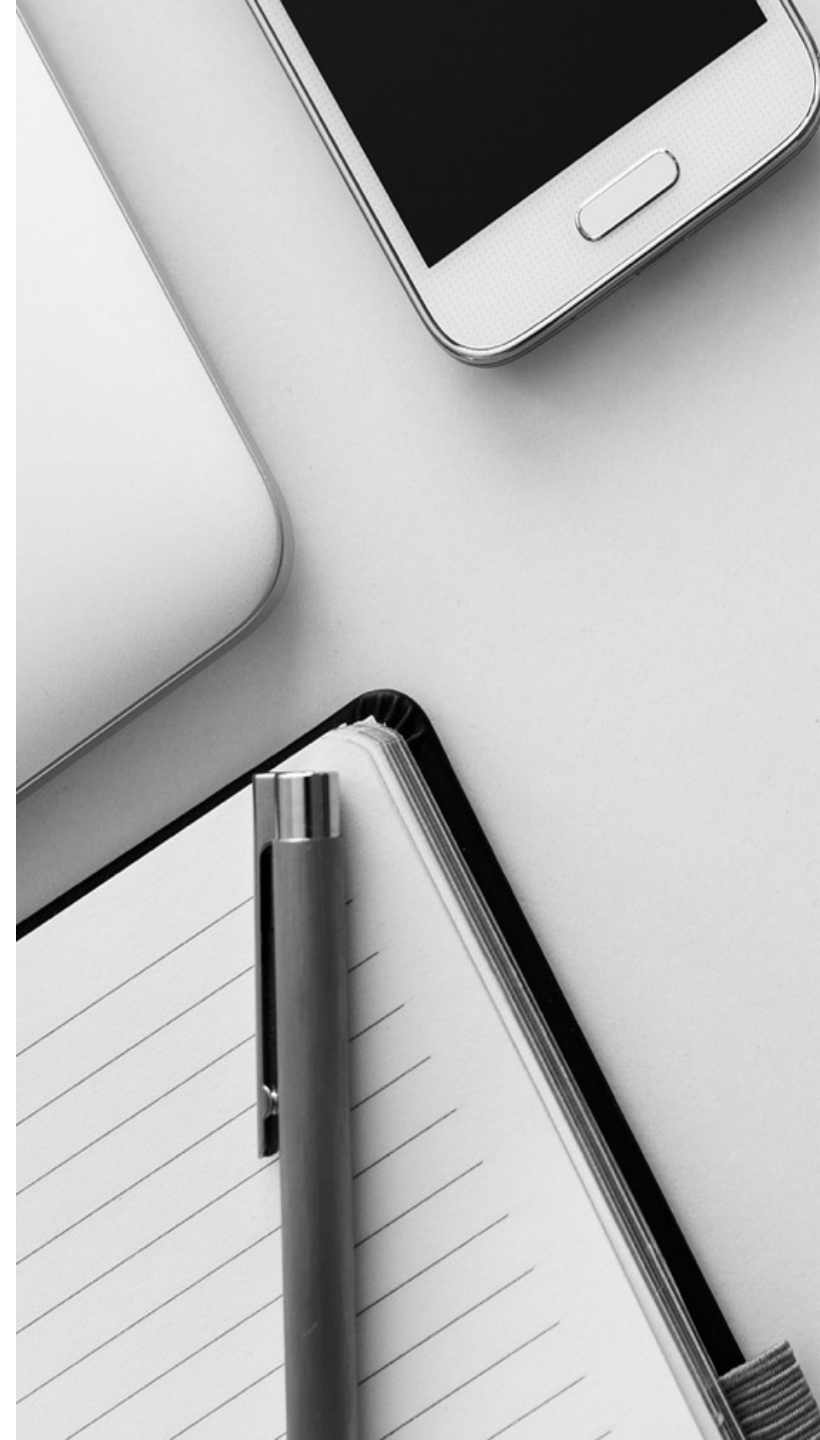
# Vastikeperusteen muuttaminen

- Voitaisiinko vastikekerrointa muuttaa?
  - ▶ Suostumukset kaikilta osakkailta
- Yhtiöjärjestyksen määräyksen kohtuullistaminen?
  - ▶ Kynnys korkealla



# Osakkeiden hankkiminen yhtiölle

- Hankinnan oltava yhtiön toiminnan ja tarkoituksen mukaista
- Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu
- Vastiketta ei tulisi käyttää muuhun kuin laissa tarkoitettuihin menoihin



# Vinkkejä yhtiön johdolle





# Vinkit:

- Tunne yhtiösi tilanne, tarkkaile maksuja
  - ▶ Valvonta tärkeää!
- Varautuminen, tiedottaminen
- Taloudellinen puskuri
- Vakuutukset kunnossa?

**Nopea reagointi!**



[facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa](https://facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa)



[twitter.com/kluusimaa](https://twitter.com/kluusimaa)



[instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa](https://instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa)



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



[youtube.com/kiinteistoliitto](https://youtube.com/kiinteistoliitto)