

Velkaisten taloyhtiöiden talvi myös Tampereen seudulla:

YLIMÄÄRÄISIÄ YHTIÖKOKOUKSIA JA LISÄÄNTYVIÄ MAKSUHÄIRIÖITÄ

Monessa asunto-osakeyhtiössä, jossa on suuria rakentamis- tai peruskorjauslainoja, on vuoden lopulla jouduttu kutsumaan koolle ylimääräinen yhtiökokous. Nopea korkotason ja muidenkin asumiskustannusten nousu on pakottanut taloyhtiöitä päättämään vastikemaksujen korottamisesta tai lisävastikkeen perinnästä.

Asumiskustannusten lisäksi inflaatiota ovat kiihdyttänyt elintarvikkeiden, polttoaineiden ja sähkön kallistuminen. Nousevilla kustannuksilla on huomattavia vaikutuksia kuluttajien talouteen ja taloudellisesti epävarmoina aikoina myös maksuhäiriöt asunto-osakeyhtiöissä yleistyvät. Taloyhtiöiden kasvanut huoli oman yhtiön talouden kestävydestä sekä kyselyt liittyen osakkaiden maksuhäiriöihin näkyvät jo Kiinteistöliitto Pirkanmaan jäsenneuvonnassa.

Yhtiön johdolta vaaditaan nyt valppautta

Taloyhtiön johdon tulisi aktiivisesti seurata yhtiön taloustilannetta ja puuttua ripeästi havaitsemiinsa poikkeamiin.

-Jos yhtiön talous ei ole tasapainossa, tulisi hallituksen kokoontua päättämään vastikkeiden nostamisesta tai ylimääräisen vastikkeen keräämisestä. Myös osakkaiden maksulainlyönnteihin tulisi puuttua hyvissä ajoin, jottei yhtiön saatavat kasva turhan suuriksi, toteaa Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n lakimies Katja Lauronen.

Kohoavat kustannukset mm. energian osalta pakottavat monet yhtiöt nostamaan hoitovastikkeita, mutta korotuspainetta on myös rahoitusvastikkeissa nousevien korkojen myötä. Erityisesti uudiskohteissa, joita rahoitetaan suurilla taloyhtiölainoilla, vastikkeet voivat nousta moninkertaisiksi, kun korkojen nousu ja lyhennysvapaiden loppuminen realisoituvat yhtä aikaa. Yhtiön johdon tehtävänä on huolehtia, että yhtiön kassassa olevat varat riittävät lainalyhennyksiin ja muihin juokseviin kuluihin eräpäivinä.

Kun osakkaan oma talous saattaa olla jo tiukalla, voivat kohoavat vastikkeet aiheuttaa maksuvaikeuksia. Yhtiön sisällä voi herätä pelkoa myös siitä, kaatuvatko toisen osakkaan maksulainlyönnit muiden osakkaiden maksettavaksi. Jos osakkaan maksamattomia vastikkeita ei saada perityksi, muut osakkaat joutuvat vastuuseen näistä kuluista.

Taloyhtiöllä on keinonsa puuttua maksulainlyönnteihin

Lievimpänä keinona voidaan pitää vapaaehtoista perintää, jossa osakkaalle lähetetään maksumuistutus, jos saatavaa ei ole maksettu eräpäivään mennessä. Yhtiöllä on oikeus periä myös korkolain mukaista viivästyskorkoa eräpäivästä lähtien sekä perintälain mukaisia kohtuullisia perintäkuluja.

Jos vastikerästejä on kertynyt jo useammalta kuukaudelta ja osakas ei ole reagoinut maksumuistutuksiin, on yhtiöllä mahdollisuus ryhtyä oikeudelliseen perintään sekä hallintaanottoon. Oikeudellinen perintä tarkoittaa, että yhtiö nostaa velkomuskanteen käräjäoikeudessa osakasta vastaan. Yhtiöllä on mahdollisuus toimittaa tuomio täytäntönpantavaksi ulosottoon.

Osakehuoneiston saa ottaa yhtiön hallintaan vastikerästien perusteella, jos rikkomuksella on vähäistä suurempi merkitys. Hallintaanoton tarkoitus on, että yhtiö voi kattaa osakkaan vastikevelkoja huoneiston vuokraamisesta saatavalla tuotolla.

-Yhtiön on hyvä muistaa, että oikeudellinen perintä ja hallintaanotto eivät sulje toisiaan pois. Yhtiö voi siis samanaikaisesti periä saataviaan velkomuskanteella käräjäoikeudesta ja edistää osakkaan huoneiston ottamista yhtiön hallintaan, Lauronen neuvoo.

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, joka edustaa asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja vuokratalokiinteistöjä. Kiinteistöyhdistykseen kuuluu noin 3 200 jäsentaloyhtiötä Pirkanmaalla. Kiinteistöyhdistys kuuluu valtakunnalliseen Suomen Kiinteistöliittoon.

Lisätiedot: Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry, lakimies Katja Lauronen, puh. 045 728 4303