



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Hallitus - puutu osakkaan vastikerästeihin ajoissa!

Lakimies, VT Johanna Räikkä



Osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus

- *Vastikkeenmaksuvelvollisuus* perustuu
 - Asunto-osakeyhtiölakiin,
 - yhtiöjärjestysmääräykseen ja
 - yhtiökokouksen (tai hallituksen) päätökseen
- Yhteisomistajat vastaavat vastikkeen maksamisesta *yhteisvastuullisesti*
- *Uuden omistajan vastuu* vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä
 - Edellisen omistajan ohella
 - Enintään 6 kk:n vastikkeita vastaava määrä
 - Edellytyksenä, että isännöitsijäntodistuksessa on mainittu ennen todistuksen päiväystä erääntyneet yhtiövastikkeet

Keinot puuttua osakkaan vastikerästeihin

- **Perintätoimet**
 - Vapaaehtoinen perintä
 - Oikeudellinen perintä
- **Huoneiston hallintaanottomenettelyn** käynnistäminen
- HUOM! Nämä keinot eivät sulje toisiaan pois



Yhtiön perintäkeinos



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Vapaaehtoinen perintä

- Pyritään saamaan maksusuoritus ilman oikeudenkäyntimenettelyä
 - Soveltuu silloin, kun vastikerästi on määrällisesti pieni
- **Maksumuistutusten lähettäminen, kun eräpäivä on mennyt ja vastike on edelleen maksamatta**
- Yhtiöllä ***oikeus periä korkolain mukaista viivästyskorkoa*** eräpäivästä lähtien sekä ***kohtuullisia perintäkuluja***
 - Päätös eräpäivästä
 - Lain saatavien perinnästä (perintälaki) ja hyvän perintätavan noudattaminen
 - Yhtiövastike ei ole kuluttajasaatavaa!
- Maksusuunnitelman tekeminen?

Oikeudellinen perintä

- Jos vapaaehtoinen perintä ei tuota tulosta
- Oikeusteitse tapahtuvaa perintää eli vastikerästejä koskevan **velkomusasian saattaminen vireille käräjäoikeuteen** täytäntöönpanoperusteen eli tuomion saamiseksi
 - Menettely oikeudenkäymiskaaren (OK) mukaan
- **Vastikerästien ulosmittaus mahdollista vasta tuomioistuimen tuomion jälkeen!**
 - Lisäksi tehtävä ulosottohakemus ulosottovirastoon



Huoneiston hallintaanotto



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Mitä huoneiston hallintaanotto tarkoittaa?

- Taloyhtiö voi ottaa osakkaan huoneiston hallintaansa *määräajaksi* tietyillä *laissa määritellyillä perusteilla*
 - Huom! Ei vaikuta omistusoikeuteen tai äänioikeuteen
- Hallintaanotettu huoneisto tulee vuokrata viipymättä käyvästä vuokrasta
- Hallintaanotton enimmäiskesto kolme vuotta
 - Yhtiökokous voi päättää myös tätä lyhyemmästä ajasta
 - Määräaika lasketaan siitä, kun yhtiö on tosiasiallisesti saanut huoneiston hallintaansa, ellei yhtiökokous päättä aikaisemmasta ajankohdasta

Olennainen rikkomus

- Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakehuoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain **vähäinen** merkitys
- **Näyttötaakka rikkomuksesta ja sen olennaisuudesta yhtiöllä!**
 - Riittävä näyttö ennen varoituksen antamista
 - Näytön kerääminen erityisen tärkeää hallituksen varoituksen ja yhtiökokouksen väliseltä ajalta
- Todistelun keinoja
 - Kirjallinen näyttö
 - Suullinen todistelu

Vastikerästit & hallintaanotto- menettelyn kustannukset

- Erääntyneen yhtiövastikkeen laiminlyönti voi olla hallintaanoton perusteena
 - Niin hoito-, pääoma- kuin erillisvastike (mm. vesimaksu)
- Hallintaanotto **käyttökorvausten** (esim. sauna- tai autopaikkamaksu) osalta mahdollinen **ainoastaan**, jos samaistamista koskeva määräys yhtiöjärjestyksessä

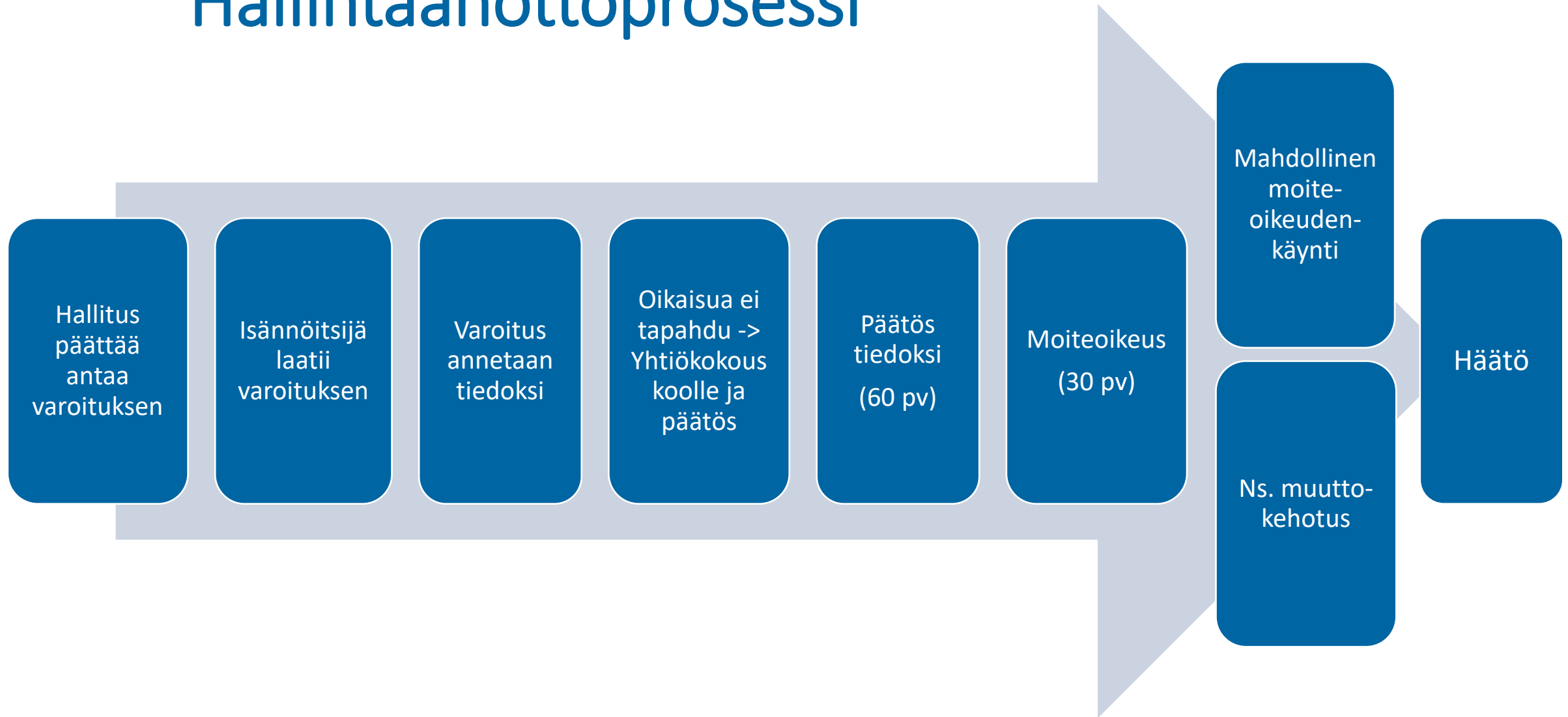


Vastikerästit & hallintaanotto- menettelyn kustannukset

- Se, että osakas laiminlyö velvollisuutensa korvata varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koollekutsumisesta yhtiölle aiheutuneet (**hallintaanottomenettelyn**) **kustannukset**, on myös hallintaanottooperuste
- Milloin rikkomus *vähäistä suurempi*?
 - Hallituksen varoitus 2 kk rästien perusteella
 - Yhtiökokous koolle 3 tai 4 kk rästien perusteella



Hallintaanottoprosessi



Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry

Hallituskatu 11 C

33200 Tampere

(03) 3125 0200

pirkanmaa@kiinteistoliitto.fi

pirkanmaa.kiinteistoliitto.fi



Kiinteistoliitto Pirkanmaa



[kiinteistoliitto.pirkanmaa](https://www.instagram.com/kiinteistoliitto.pirkanmaa)



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

*Perinnän ja
hallintaanoton
plussat ja miinukset*



Perinnän plussat ja miinukset

Vapaaehtoinen perintä

- + Toimiessaan on hallintaanottoa ja oikeudellista perintää nopeampi keino
- Voi olla, että perintätoimiston kirjeellä ei ole riittävää pelotevaikutusta eikä saatavaa makseta
- Asian siirtäminen perintätoimiston hoidettavaksi ei yksin paranna yhtiön asemaa suhteessa osakkeiden uuteen omistajaan (vrt. hallintaanotto)

Oikeudellinen perintä

- + Saadaan ulosottooperuste
 - Voidaan tehdä ulosottohakemus
- + Tehokkaammat perintäkeinot käyttöön
 - mm. palkan, veronpalautuksen, irtaimen ja kiinteän omaisuuden ulosmittaus mahdollistuu
- + Pidempi vanhentumisaika
- Ei paranna yhtiön asemaa suhteessa osakkeiden uuteen omistajaan (vrt. hallintaanotto)

Hallintaanoton plussat ja miinukset

+ Toimiessaan perintää tehokkaampi oikeussuojakeino

+ Yhtiö saa kattaa hallintaanottovuokralla myös menettelyn aikana maksamatta jääviä yhtiövastikkeita

+ Suojaa myös osakasvaihdostilanteissa eli uusi osakas saa hallintaanotetun huoneiston hallintaansa vain maksamalla kaikki rästit (huomioiden toki vuokralaisen oikeusasema)

- Hallintaanotto ei aina paras vaihtoehto

- Vastikerästien määrä suhteessa saatavaan vuokratuottoon
- Huoneistolla ei välttämättä ole vuokramarkkinaa (mm. alueelliset erot)
- Huoneiston huono kunto ja vuokrauskuntoon saaminen edellyttää kohtuuttomia lisäpanoksia
- Samasta vastikerästistä voidaan ottaa hallintaan vain kerran – vuokratuottoa ei kohdisteta oikein (vanhimmat vastikerästit ensin)
- Tiedoksiantohaasteet rajat ylittävissä tiedoksiannoissa
- Maksukyvyttömyysmenettely tai ulosotto voi estää