

Riidat taloyhtiössä ja niiden sovittelu

Webinaari 27.10.2025

Vanhempi lakimies Minna Anttila



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



Sisältö

- Riidat taloyhtiössä
- Miten päästä alkuun riidanratkaisussa?
- Keinoja riitojen ratkaisemiseen



Riidat taloyhtiössä

- Riidat heikentävät asumisviihtyvyyttä ja vaikuttavat hallinnon kuluihin
- Erimielisyydet voivat olla esim.
 - Osakkaiden/asukkaiden välisiä
 - Osakkaan ja taloyhtiön välisiä
 - Taloyhtiön ja muun tahon välisiä
 - Sopimuskumppanit (mitä on sovittu, mitä on tapahtunut?)
 - Uudiskohteisiin liittyvät vastuut (esim. onko kyseessä virhe?)
 - Muut tahot (esim. vastuu kiinteistön turvallisuudesta, onko esim. talvikunnossapitoa laiminlyöty?)

Esimerkkejä riitakysymyksistä

- **Korjauskulujen jakautuminen:**

- **Kunnossapitovastuu:**

Kenen on korjattava vika/vaurio?, mikä on vahingon syy? Kuinka laajalti on korjattava? Kuinka laajalti pinnat täytyy ennallistaa ja miten? Onko korjaus tehty oikein? Miten yhtiön korjaushankkeen kulut jaetaan?

- **Vahingonkorvausvastuu:**

Onko huolimattomuus tai tahallisuus vaikuttanut vahingon syntymiseen tai sen pahenemiseen (korvausvastuu)?

Esimerkkejä riitakysymyksistä

- **Osakkaan muutostyöt:** Mitä ehtoja yhtiö voi asettaa muutostyölle? Onko yhtiön tai naapurihuoneiston osakkaan sallittava muutostyö?
- **Asumishäiriöt ja normaalin elämän rajat:** Mikä on normaalin elämään ääntä, mikä häiriötä?
- **Autopaikkojen jakaminen:** Onko osakkaan luovuttava kakkosautopaikasta? Onko muualla asuvalla osakkaalla oikeus saada autopaikka?

Miten päästä alkuun riidanratkaisussa?

- Erimielisyydet kannattaa ratkaista varhaisessa vaiheessa
- Yleensä tavoiteltavaa on riidanratkaisun nopeus, kustannusten kohtuullisuus ja kestävä lopputulos
- Aluksi kannattaa selvittää, **mistä riidellään ja miksi?**
 - Mikä on riidanalainen asia/kysymys?
 - Riidelläänkö rahasta, periaatteesta, faktoista, käytöksestä, loukkaantumisesta?
- Tarvittaessa juridinen näkemys/lausunto

Miten päästä alkuun riidanratkaisussa?

- On tärkeää pohtia myös:
 - Mitä riidan ratkaisemiseksi voidaan tehdä, mitkä ovat vaihtoehdot?
 - Kuinka paljon riita on jo vienyt rahaa ja kuinka paljon riita voi vielä maksaa?
 - Kuinka paljon riidan selvittelyyn ja ratkaisemiseen voidaan käyttää aikaa?
 - Mitä riskejä riitaan sisältyy?
 - Kuinka nopeasti ratkaisu tarvitaan?
 - Onko sopiminen mahdollista?

Riidanratkaisun muotoja

- Taloyhtiön sisäinen neuvottelu
- Vapaamuotoinen sovittelu
- Tuomioistuimen ulkopuolinen sovittelu
- Tuomioistuinsovittelu
- Riitaoikeudenkäynti



Taloyhtiön sisäinen neuvottelu

- Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suositus 39: ”Riidat pyritään ratkaisemaan ensi sijassa sopimalla ja seuraavaksi sovintomenettelyillä”.
- Taloyhtiön, sen johdon ja osakkaiden/asukkaiden väliset riidat
- Jos erimielisyyttä on lain sisällöstä ja tulkinnasta, on suositeltavaa pyytää juristilta asiantuntijalausunto
- Neuvottelu osapuolten välillä
 - Mahdollista käyttää myös avustajia
 - Kirjallinen muistio kannattaa laatia ja hyväksyttää osapuolilla

Vapaamuotoinen sovittelu

- Ei säännöksiä laissa
- Edellyttää osapuolten suostumuksia
- Sovittelu taloyhtiön sisäisesti tai ulkopuolisen sovittelijan avulla
 - Avustajien käyttäminen mahdollista
- Osapuolet valitsevat sovittelijan, ei pätevyysvaatimuksia
- Sovintosopimus ei ole täytäntöönpanokelpoinen
 - Tuomioistuin käsittelee sopimusrikkomuksen, jos osapuoli vie asian oikeuteen

Tuomioistuimen ulkopuolinen sovittelu

- Laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa
- Jäsennelty sovintomenettely
 - Asia, jossa sovinto on sallittu,
 - Sovittelijalla koulutus sovitteluun ja hän hoitaa sovittelutehtäviä joko yksityisesti tai sovittelupalveluja tarjoavan organisaation kautta JA
 - Sovinto on sopimusasiakirja, jonka osapuolet allekirjoittavat ja sovittelija vahvistaa allekirjoituksellaan
- Sovittelussa ei kuitenkaan ole ennalta säädettyä kaavaa

Tuomioistuimen ulkopuolinen sovittelu

- Vapaaehtoisuuteen perustuva
 - Osapuolet pyrkivät löytämään ratkaisua sovittelijan avulla
- Mahdollista hakea sovinnon täytäntöönpanokelpoisuuden vahvistamista tuomioistuimessa
 - Edellyttää osapuolten suostumuksia

Esimerkkejä sovittelufoorumeista

- Yleisiä sovittelufoorumeja vapaamuotoiseen ja lakisääteiseen sovitteluun:
 - Asianajajaliitto
 - Asumisrauhan keskus
 - Terveiden ja hyvinvoinnin laitos (mm. rikoksiin liittyvät vahingonkorvaukset)

Tuomioistuinsovittelu

- Oikeudenkäynnistä erillinen sovittelumenettely
- Tuomari toimii sovittelijana
- Asiat, joissa sovinto on sallittu
- Vapaaehtoinen menettely, edellyttää suostumuksia
- Osapuolilla useimmiten asianajajat, mutta se ei ole välttämätöntä
 - Avustajien on pääsääntöisesti oltava asianajajia tai lupalakimiehiä
- Tuomioistuin perii sovittelusta käsittelymaksun, lisäksi osapuolet maksavat itse käyttämiensä asianajajien kulut
- Sovinto on mahdollista vahvistaa käräjäoikeudessa

Sovittelumenettelyjen edut ja haitat

EDUT:

- Nopea menettely
- Kulut ennakoitavissa tai sovittavissa
- Neuvottelumahdollisuus koko menettelyn ajan
- Lopputulos ennustettavissa

HAITAT:

- Osapuoli voi vetäytyä kesken menettelyn
- Lisäkuluja, jos asia onkin ratkaistava oikeudessa
- Jos sovintohalu ei ole aika, kuluu turhaan aikaa

Oikeudenkäynti

- Asia vireille käräjäoikeuteen haastehakemuksella
- Oikeudenkäyntimenettelystä on säädökset laissa (oikeudenkäymiskaari)
- Riita-asioiden oikeudenkäynti jakautuu vaiheisiin:
 - 1) Valmistelu
 - Asianosaisten vaatimukset, vastaukset ja niiden perustelut, riidanalaiset asiat, todisteet ja mitä niillä aiotaan todistaa, sovinnon mahdollisuus
 - 1) Pääkäsittely
 - Alkukeskustelu, asianosaisten kannat vastapuolen perusteluista, todistelu, loppukeskustelu ja oikeuden ratkaisu

Oikeudenkäynnin päättyminen

- Riitaprosessin päätteeksi tuomio
 - Sitoo osapuolia
 - Täytäntöönpano tarvittaessa ulosottoviranomaisen kautta
- Riitaprosessi voi päättyä myös muulla tavoin aikaisemminkin
 - Esim. kantaja peruuttaa kanteen, osapuolet pääsevät sovintoon
- Jos muutoksenhakua ratkaisuun, prosessi voi jatkua hovioikeudessa
 - Muutoksenhakua hovioikeuteen on kuitenkin rajoitettu, eli hovioikeus ei ota ratkaistavakseen kaikkia asioita

Vinkkejä erimielisyyksien ennaltaehkäisyyn

- Avoimuus, vuorovaikutus, yhteisöllisyys
 - esim. Taloyhtiön hyvä hallintotapasuositus
- Selkeä ja ajantasainen yhtiöjärjestys
 - Mahdolliset kunnossapitovastuumääräykset yhtiöjärjestystasolla, ei esim. yhtiökokouksessa
- Yhtiön hallinnossa yhtiön edun ajaminen, ei oman edun
- Toimivalta huomioidaan päätöksenteossa
- Tärkeät asiat ja päätökset dokumentoidaan selkeästi
- Tarvittaessa asiantuntija-apu ajoissa
- Sopimuksia tehtäessä huomio sopimusten selkeyteen

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

