



Asunto taloyhtiöstä - mitä ostajan tulee huomioida?

Webinaari 3.5.2023

Minni Yli-Olli, lakimies, Suomen Kiinteistöliitto ry



Webinaarin sisältö

1. Asunto-osakeyhtiö
2. Keskeisimmät dokumentit
3. Kustannukset asunto-osakeyhtiössä



Asunto-osakeyhtiö



KIINTEISTÖ
LIITTO

Asunto-osakeyhtiö

- Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa
- Asunto-osakeyhtiön osake tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta rakennuksen tai kiinteistön osaa
 - Hallintaoikeuden kohteena voi olla asunnon lisäksi myös esimerkiksi varasto tai autopaikka



Tontin omistus

- Asunto-osakeyhtiö voi omistaa tontin itse
- Asunto-osakeyhtiön rakennukset voivat sijaita vuokratontilla, jolloin asunto-osakeyhtiö maksaa tontista vuokraa
 - Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tontinvuokravastikkeesta
- Asunto-osakeyhtiön rakennukset voivat sijaita ns. valinnaisella vuokratontilla
 - Taustalla maanvuokrasopimus ja määräosien kaupan esisopimus -> asunto-osakeyhtiö voi ostaa määräosia tontista, jonka se on vuokrannut
 - Osakas voi maksaa huoneistokohtaisen osuuden tontista asunto-osakeyhtiölle -> tämän jälkeen ei makseta enää tontinvuokravastiketta

Asunnon hinta

- Asunnon velaton hinta:
 - Sisältää myyntihinnan lisäksi osakkeeseen kohdistuvan maksamattoman lainaosuuden, joka maksetaan asunto-osakeyhtiölle
- Asunnon myyntihinta:
 - Hinta, joka ei sisällä yhtiölainaosuutta
- Huomioi myös:
 - Jos rakennukset sijaitsevat valinnaisella vuokratontilla, ei tonttiosuutta ole huomioitu velattomassa kauppahinnassa
 - Onko päätetyn remontin kustannukset jaettu jo osakkaille?

Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä

- Yhtiö vastaa:
 - Rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä
 - Pintojen ennallistamisesta yhtiön korjaustyön yhteydessä
- Osakas vastaa:
 - Huoneistonsa sisäosista, eli lähinnä pinnoista
 - Perustason ylittävästä tasosta
 - Muutostöistä
- Yhtiöjärjestyksessä on voitu poiketa kunnossapitovastuusta



Tapaus: Aiemman osakkaan muutostyö

- Isännöitsijäntodistuksen mukaan aiempi osakas on muutostyönään rakentanut saunan vaatehuoneen tilalle
- Mitä tämä tarkoittaa uuden omistajan kunnossapitovastuun kannalta?



Vastaus: Aiemman osakkaan muutostyö

- Osakas vastaa lähtökohtaisesti muutostyön kunnossapidosta
- Jos sauna joudutaan uusimaan esimerkiksi putkivuodon vuoksi, vastaa osakas itse saunan purkamisesta ja uudelleenrakentamisesta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista
 - Yhtiö vastaa kunnossapitovastuulleen kuuluvien rakennuksen osien korjaamisesta ja huoneiston sisäosien ennallistamisesta perustasoon
 - Yhtiön vastuu huoneiston sisäosien korjaamisen ja ennalleen saattamisen osalta rajoittuu huoneiston perustasoon eli vaatehuoneeksi

A photograph of a window sill area. On the left, a stack of five books in various colors (yellow, green, blue) sits against a white wall. Next to them is a small glass vase with a green plant. A thick, grey, chunky-knit blanket is draped across the foreground. An open book with yellow pages lies on the blanket. To the right, a blue cushion is visible. The window in the background shows a blurred outdoor scene.

Keskeisimmät dokumentit



KIINTEISTÖ
LIITTO

Mihin asiakirjoihin kannattaa tutustua

- Myynti-ilmoitus
- Isännöitsijäntodistus
- Yhtiöjärjestys
- Tilinpäätös
- Toimintakertomus

Asunto-osakeyhtiön remontit

- Kunnossapitotarveselvitys
 - Yhtiökokouksessa esitettävä asiakirja, josta käy ilmi hallituksen arvio seuraavan viiden vuoden ajalta sellaisista yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitoon liittyvistä tarpeista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin
- Mitä remontteja on jo tehty ja milloin?



Asunto-osakeyhtiön talous

- Tilinpäätös
 - Sisältää tuloslaskelman, taseen, toimintakertomuksen sekä liitetiedot
 - Tuloslaskelma: kertoo edellisen tilikauden aikana muodostuneet tulot ja menot. Kiinnitä huomiota yhtiön maksuvalmiuteen
 - Tase: vastaavasti mittaa yrityksen omaisuuden ja velkojen arvon tietyssä ajankohtana
 - Toimintakertomus: kertoo asunto-osakeyhtiön edellisen tilikauden keskeisimmät tapahtumat
 - Liitetiedot: täydentävät tilinpäätösinformaatiota, jotta saadaan oikea ja riittävä kuva kirjanpitovelvollisen tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja rahoituksesta sekä toiminnasta



Asunto-osakeyhtiön talous

- Talousarvio kertoo yhtiön seuraavan tilikauden arvioidut tulot ja menot
- Talousarvion pohjalta määritellään yhtiövastikkeiden suuruus seuraavalle tilikaudelle
- Talousarvion vahvistaa ja päivittää yhtiökokous



Mihin kiinnittää yhtiöjärjestyksessä erityistä huomiota

- Huoneiston käyttötarkoitus
- Vastikeperuste
- Mahdollinen kunnossapitovastuumääräys
- Lunastuslauseke
- Autopaikat

Autopaikat

- Osakashallintaiset autopaikat
 - Jos autopaikka on yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan hallinnassa, autopaikka voidaan hallita erillisillä osakkeilla tai autopaikka voi olla sidottu tietyn huoneiston hallintaan
 - Osakashallintaisen autopaikan käytöstä päättää osakas
- Yhtiöhallintaiset autopaikat
 - Autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin
 - Paikkojen luovuttamisesta asukkaiden tai osakkaiden käyttöön päättää yhtiö



Lunastuslauseke

- Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lunastuslausekkeesta
- Lunastuslausekkeen tarkoituksena on antaa tietylle taholle mahdollisuus lunastaa toiselle siirretyt osakkeet
- Ennen kuin tiedetään käytetäänkö lunastusoikeutta, osakkeiden ostajalla on kuitenkin oikeus hallita huoneistoa ja velvollisuus maksaa yhtiövastiketta



Esimerkki lunastuslausekkeesta:

”Autopaikkaosakkeen omistusoikeuden siirtyessä on ensisijaisesti osakkailla ja toissijaisesti yhtiöllä lunastusoikeus seuraavasti:

Lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja. Lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakas, tai osake siirtyy yhdessä asuinhuoneiston osakkeiden kanssa...”

Tapaus: Uuden omistajan vastuu vastikerästeistä

- Isännöitsijäntodistuksesta käy ilmi, että edellinen osakas ei ole maksanut vastikkeita edelliseltä kolmelta kuukaudelta
- Voiko asunnon uusi omistaja joutua maksamaan kyseiset vastikerästit?



Vastaus: Uuden omistajan vastuu vastikerästeistä

- Uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyömästä yhtiövastikkeesta
- Vastuu on enintään yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudesta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudesta
- Uusi omistaja vastaa vain niistä vastikerästeistä, jotka on mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja jotka on erääntyneet maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä

Kustannukset asunto-osakeyhtiössä



KIINTEISTÖ
LIITTO

Vastikkeenmaksuvelvollisuus

- Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan
- Vastikkeita voi olla erilaisia esimerkiksi:
 - Hoitovastike
 - Pääomavastike
 - Vesivastike
 - Tontinvuokravastike
 - Laajakaistavastike
 - Sähköauton latausvastike

Esimerkki vastikemääräyksestä

”Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suorittaman vastikkeen suuruuden käyttäen perusteena 4 §:n mukaisia huoneistojen lattiapinta-aloja, ja vastike on määrättävä kultakin neliöltä samansuuruiseksi. Vastike jaetaan hoito- ja pääomavastikkeeseen.

Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hoitovastikkeella katetaan kaikki muut yhtiön menot.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää hallitus.”

Kustannuksiin osallistuminen

- Lähtökohtana on, että osakkaat osallistuvat vastikeperusteen mukaisesti yhtiön kaikkiin kustannuksiin, vaikka hanke ei suoraan hyödyttäisi omaa huoneistoa
 - Laissa on tiettyjä poikkeuksia maksuvelvollisuudesta
- Vastike ei suoraan liity huoneiston hallintaan eikä ole korvausta huoneiston käytöstä



Tapaus: Parvekkeiden lasittaminen

- Yhtiö päättää lasittaa huoneistojen parvekkeet osana parvekeremonttia
- Kaikkiin huoneistoihin ei kuulu parvekettä
- Joutuvatko kaikki osakkaat osallistumaan kustannuksiin?



Vastaus: Parvekkeiden lasittaminen

- Päätös parvekkeiden lasittamisesta ei loukkaa parvekkeettomien osakkaiden yhdenvertaisuutta (KKO 2005:83)
- Parvekkeiden lasituksen voidaan katsoa merkitsevän alentuneita hoitokustannuksia yhtiölle tulevaisuudessa ja on siten yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen ratkaisu

Hyvitykset

- Osakkaalla voi olla oikeus saada vastiketta alennetuksi, jos osakkaan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia
- Hyvityksessä on kyse siitä, että yhtiölle syntyy korjaushankkeessa säästöä sen takia, että osakkeenomistajan huoneistossa on tämän tai aiemman osakkaan toimesta tehty kunnossapito- tai muutostöitä eikä tätä samaa toimenpidettä tarvitse tehdä uudelleen
- Laissa määritellään hyvityksen edellytykset, joiden kaikkien on täytyttävä
 - Hyvityksen edellytysten täyttyminen ja hyvityksen määrä arvioidaan aina tapauskohtaisesti

Neuvontaa ja tietoa taloyhtiöiden osakkaille

- Taloyhtiötietoa tarjolla netissä
www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio
- Uutiskirje osakkaille – tilaa maksutta itsellesi
www.kiinteistoliitto.fi/uutiskirje
- Lakineuvonta osakkaille ma & to klo 12–15
www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/kaikilleavoinneuvonta
- Kiinteistölehti – taloyhtiöiden oma lehti
www.kiinteistolehti.fi



Pysy ajantasalla – lue, katso, seuraa & kuuntele!

- Katso videoita YouTubesta
www.youtube.com/Kiinteistoliitto
- Kuuntele Taloyhtiökupla-podcastia
www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtiokupla
- Seuraa Facebookissa
www.facebook.com/Kiinteistoliitto
- Lue lehtiä ja oppaita
<https://issuu.com/kiinteistoliitto>



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923

vastuu group



KTI

MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kiitos!