



Yhtiöjärjestykset

Johtava lakiasiantuntija
Virpi Hienonen, Kiinteistöliitto

RT 21.10.2022

Sisältö

- Toimivan yhtiöjärjestyksen tunnusmerkit
- Erityishuomiota vaativat yhtiöjärjestyksen kohdat
- Yhtiöjärjestystä on vaikea saada myöhemmin muutettua
- Ennakkokysymykset ja luennon aikana heränneet kysymykset

*Toimivan yhtiöjärjestyksen
tunnusmerkit*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Toimivan yhtiöjärjestyksen tunnusmerkit

Toimiva yhtiöjärjestys on

- Selkeä
 - PRH ei arvioi rekisteröintivaiheessa pykäliden tarkoituksenmukaisuutta tai selkeyttä
- Riittävän yksinkertainen
 - tulkinnanvaraisuus vie pahimmillaan yhtiön käräjille
- Yhtiön elinkaaren huomioiva
 - yhtiöjärjestyksen kanssa on pystyttävä elämään yhtiössä
 - yhtiöjärjestys ratkaisee erittäin merkittäviä osakkaiden oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia kysymyksiä yhtiön koko elinkaaren ajan
- Yhtiöjärjestys on yhtiön ”*sisäinen laki*”, ja se sitoo yhtiön toimielimiä ja osakkaita

Yhtiöjärjestyksen merkitys yhtiöille on keskeinen

Osakkaiden välinen kustannustenjakko määräytyy lähes poikkeuksetta yj:n vastikeperusteiden mukaisesti

tästä joitakin poikkeuksia:

- hissien jälkiasennuksen osalta hissikertoimet; koskevat kuitenkin vain jälkiasennuskustannuksia ja siksi jotkut yhtiöt päättävät jälkiasennuksen yhteydessä lisätä hissivastikepykälän yhtiöjärjestykseen
- tasajaosta päättäminen AOYL 6 luvun 32 §:n 2 momentin mukaisesti
- käyttökorvaukset

Yj määrittää tilat osakashallintaan tai yhtiön hallintaan

- vaikuttaa myöhemmin mm. kunnossapitovastuuseen, muutostyöoikeuteen ja muunneltavuuteen
- ellei yj:ssä ole määräystä, tila on yhtiön hallinnassa (esim. rivitalojen ”omiksi mielletyt” pihat)

Osakkeiden vapaata siirrettävyyttä voi rajoittaa vain yj:n lunastuslausekkeella

- vahat etuosto- ja suostumuslausekkeet edelleen voimassa, mutta uusia ei voida lisätä
- huoneiston luovutettavuuteen liittyvät yj:n vuokrauskiellot tai lyhytaikaisen vuokrauksen kiellot

*Erityishuomiota vaativat
yhtiöjärjestyksen kohdat*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kunnossapitovastuun jakaminen

- AOYL 4 luvun 1 §:n mukaisesti yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken kyseisen 4 luvun 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, **jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.**
- Sinänsä on siis mahdollista määritellä kunnossapitovastuut nimenomaan yhtiöjärjestyksellä
 - vastuiden kannalta yhtiöjärjestys on ensisijainen ja menee lain edelle
- Mikä kuitenkin puoltaa sitä, ettei **turhia** yj-määräyksiä kunnossapitovastuista kannattaisi laatia
 - lain mukaisesta vastuunjaosta on pykälien lisäksi, lain esityöt, kommentaareja, oikeuskäytäntöä, vastuunjakotaulukoita jne.
 - ”räätälöidystä” yhtiöjärjestysmääräyksestä on lähinnä sanamuoto, joka yhtiöjärjestykseen on kirjattu

Epätasälliset yhtiöjärjestysten kunnossapitovastuumääräykset

- **Helsingin HO 26.6.2006 nro 2057**
 - Yj:ssä muotoilu ”Huoneiston kunnossapitovastuu **sisäpuolisten rakenteiden osalta** kuuluu kullekin osakkaalle”.
 - Osakas teetti kylpyhuoneessa töitä, joilla korjattiin kosteusvaurio, joka johtui siitä, ettei seiniä ja lattiaa oltu asianmukaisesti vedeneristetty.
 - HO: Yhtiöjärjestystä on lähtökohtaisesti tulkittava sanamuodon mukaisesti. Ilmaisuu sisäpuoliset rakenteet epätasällinen => yhtiöjärjestysmääräys jäi täsmentymättä, eikä sen voitu yksiselitteisesti katsoa tarkoittavan vedeneristeitä. Yhtiöjärjestystä oli tulkittava osakkaan eduksi.
- Jos kunnossapitomääräys laaditaan – on pyrittävä muotoilussa selkeyteen – tulkinnanvaraiset määräykset jätetään huomioimatta

Yhtiöjärjestysten suurin kompastuskivi - erilaiset vastikepykälät

- Hoito- ja pääomavastikkeet (ja lainan takaisinmaksusäännös)
 - Tulee vastaan todella huonoja vastikesäännöksiä
 - Yhtiöjärjestykset välillä niin tulkinnanvaraisia, ettei kukaan voi olla varma, miten yhtiöjärjestystä tulisi tulkita
 - Aiheuttavat toistuvia oikeudenkäyntejä – euromääräiset intressin suuria
- Vesimaksut
- Latausvastike
- Tontinvuokravastike
 - Erityishuomio laadintavaiheessa siihen, että tilanteessa, jossa osakas vapaaehtoisesti maksaa osuutensa pois tonttiosuutensa vastikeperuste olisi sama kuin silloin, jos osuutensa joutuukin maksamaan (vastikkeena) tilanteessa, jossa yhtiö lunastaa tontin loppuosan itselleen

Yleistä vastikeperusteista 1/2

- Peruste, jolla yhtiön kulut ajetaan osakkeenomistajien maksettavaksi
 - Yhtiön hallitus (yhdessä isännöitsijän kanssa) laatii ehdotuksen talousarvioksi ja sen osana vastikkeiksi ja vastikkeista päätetään yhtiökokouksessa
- Vastikeperusteet on mainittava aina yhtiöjärjestyksessä
 - eri vastikkeilla voi olla eri perusteita, kuten pinta-ala, osakkeiden lkm., kulutus
 - jyvitykset mahdollisia, **esimerkiksi** liikehuoneistoilla 1,5 -kertainen vastike, autotalleilla 0,5 – kertainen vastike
 - maksuvelvollisuus voi koskea vain tiettyjen osakkeiden omistajia (autotalit on esimerkiksi voitu yhtiöjärjestyksellä vapauttaa pääomavastikkeen maksamisesta)

Yleistä vastikeperusteista 2/2

- Vastikeperusteiden tulee ilmetä yj:stä yksiselitteisesti, se ei voi olla enemmistön valittavissa
 - vaihtoehtoiset vastikeperusteet eivät ole sallittuja
 - kysymys siitä, onko hoito- ja pääomavastikkeella yhtiöjärjestyksessä eri peruste ja milloin hanke katetaan pääomavastikkeella
 - **Hyvä miettiä – onko sille joku syy, että hoito- ja pääomavastikeperuste ei voisi olla sama? (Vrt. miksi toisessa perusteena olisi pinta-ala ja toisessa osakelukumäärä?)**
- Ellei vastikeperustetta ole lainkaan mainittu, määräys on tehoton

Vastikkeet – yj:tä laadittaessa olisi tärkeää miettiä

- Ovatko vastikeperusteet yksiselitteisiä?
- Johtaako vastikesäännösten kokonaisuus tulkinnanvaraisuuksiin?
- Onko sille joku syy, että yj:n hoito- ja pääomavastikeperusteet poikkeavat yhtiöjärjestyksessä toisistaan?
- Ovathan esim. hoitovastikeperusteet ”yhteismitallisia” (ei niin, että joidenkin osalta vastike määräytyy pinta-alojen ja toisten osalta osakelukumäärän mukaan)?
- Onhan kaikilla osakeryhmillä joku vastikkeenmaksuvelvollisuus?
- Vain sähkön, veden yms. kustannukset todellisen kulutuksen mukaan
 - vrt. erittäin hankalat määräykset siitä, että esim. autotallit maksaisivat vastiketta autotalleista syntyneiden kustannusten perusteella. Näitä on mahdoton laskea!

Vesimaksut

- Vastikeluonteisia
- EU:n energiatehokkuusdirektiivi saa aikaan sen, että uudiskohteissa aina etäluettava mittaus – ja veden osalta kustannukset jaettava mitatun kulutuksen perusteella
- Seuraavan dian taulukko havainnollistaa kokonaisuutta



Tässä diassa 23.10.2020 pvm. on väärin (Suomi myöhästyi direktiivin edellyttämästä aikataulusta), päivämäärän pitäisi olla 23.11.2020 ja vastaavasti 24.10.2020 tilalla pitäisi olla 24.11.2020!

	HE 104/2020**			
	Lakisääteinen asuntokohtainen vedenmittaus	Taloyhtiön yhtiöjärjestys määrittää vesikustannusten jaon perusteen	Lakisääteinen asuntokohtainen <i>etäluettava</i> vedenmittaus	Vedenmittausta käytettävä kustannusten jaon perusteena
Uudiskohde, rak.lupa ennen 3.1.2011				
Uudiskohde, rak.lupa 3.1.2011-23.10.2020 (?)*				
Uudiskohde, rak. lupa 24.10.2020 (?)* tai sen jälkeen				
Rak. lupa käyttövesiputkien uusimiseen ennen 1.9.2013				
Rak. lupa käyttövesiputkien uusimiseen 1.9.2013-23.10.2020 (?)*				
Rak. lupa käyttövesiputkien uusimiseen 24.10.2020 (?)* tai sen jälkeen				

*) HE:n ehdotus lainsäädännön voimaantulusta 24.10.2020

***) Taulukko laadittu 24.09.2020 ja perustuu HE 104/2020 vp:n muutosehdotuksiin, joka on eduskuntakäsittelyssä

*Yhtiöjärjestystä on vaikea saada
myöhemmin muutettua*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Vastikeperusteiden muuttaminen 1/3

Pääsääntö

- Yhtiöjärjestyksen muuttaminen
 - yhtiökokouksessa 2/3 määräenemmistö + niiden suostumus, joiden maksurasitus nousee (AOYL 6 luvun 35 §)
 - jos yhden osakkaan vastike alenee, kaikkien muiden maksurasitus nousee ja tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumus
- Vastikekertoimien muuttaminen jälkikäteen on (lähes) mahdotonta!
- Kun pinta-ala vastikeperusteena, tarkistusmittauksen jälkeen pinta-aloja ei saada yhtiöjärjestykseen (tai toki saadaan, jos sinne otetaan MYÖS nämä neliöt)

Vastikeperusteiden muuttaminen 2/3

- Poikkeuksena edellä mainitusta suostumuksen tarpeellisuudesta kulutukseen perustuvien vesimaksujen osalta asunto-osakeyhtiöissä päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta
 - ... silloin, kun vastikeperusteeksi otetaan
 - Henkilölukumäärä
 - 2/3 määräenemmistö yhtiökokouksessa riittää, eikä tarvita suostumuksia, (AOYL 6 luvun 35 §:n 2 momentti)
 - Mittarointi
 - yhtiökokouksen yksinkertainen enemmistöpäätös riittää, eikä tarvita suostumuksia (AOYL 6 luvun 34 §:n 1 momentti)
 - 23.11.2020 jälkeen haettu rakennuslupa käyttövesiputkiston uusimiseen => AOYL 3 luvun 4a §:n mukaisesti etäluettavat mittarit ja laskutus mitatun kulutuksen

Vastikeperusteiden muuttaminen 3/3

- Tällaisen tietoliikennevastikkeen pystyisi lisäämään yhtiöjärjestykseen jälkikäteen pelkällä 2/3 määräenemmistöpäätöksellä:
- Mikäli osakkeenomistajan hallitsemaan huoneistoon on yhtiön toimesta asennettu tietoliikenneyhteys, on osakkeenomistaja velvollinen maksamaan yhtiölle tietoliikennevastiketta. Vastikkeen perusteena on niiden huoneistojen lukumäärä, joihin tietoliikenneyhteys on asennettu ja tietoliikenneyhteydestä yhtiölle aiheutuvat käyttö- ja liittymiskustannukset jaetaan tasan em. huoneistojen kesken.
- Tietoliikennevastikkeen suuruuden, maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

*Ennakkokysymykset ja luennon
aikana heränneet kysymykset*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Ennakkokysymyksiä

- Viilennyslaitteet
- Sähköauton latauspisteet
- ALV-vastike
- Savuttomuus
- Toimialapykälä
- Kauppa käyttötarkoituksena
- Lyhytaikainen vuokraus
- Yhtiökokousten järjestäminen etänä

Viilennyslaitteita osakasmuutostyönä

- Rakennusaikaiseen muutostyöhän suhtaudutaan kuten myöhemmin elinkaaren aikana toteutettavaankin muutostyöhän
- Lähtökohtana tulee olla se, ettei taloyhtiölle koidu asennusvaiheessa tai myöhemminkään mitään ylimääräisiä kustannuksia ilmalämpöpumpun tai sen tarvitsemien asennusten kunnossapidosta tai asennuksesta.
- Osakas vastaa omalla kustannuksellaan asennuttamansa ilmalämpöpumpun huollosta, kunnossapidosta, käytöstä, asennuksen muutoksista ja käytöstä poistamisesta sekä sen aiheuttamista mahdollisista vahingoista asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määrittämällä tavalla.
 - AOYL:n lähtökohtakin on, että osakas vastaa muutostöistään, mutta yj-määräys asiaa vielä selkeyttää

Sähköauton latauspisteet 1/2

Päätöksentekoon ja kustannustenjakoon yhtiössä vaikuttaa:

1. Ovatko autopaikat, joille latauslaitteita asennetaan yhtiön vai osakkaan hallinnassa?
2. Toteutetaanko hanke yhtiön hankkeena, osakasvähemmistön hankkeena vai osakkeenomistajan muutostyönä?
 - päätöksentekomenettelyn osalta sovellettavaksi voivat tulla 5 luvun muutostyötä koskevat pykälät tai 6 luvun 31 § tai 6 luvun 32 §:n 5 momentti tai 6 luvun 33 §.
3. Joudutaanko hanke toteuttamaan latauspistelain nojalla?
4. Lisäksi päätöksenteossa tulee huomioida osakkeenomistajien yhdenvertaisuus (AOYL 1:10)

Sähköauton latauspisteet 2/2

Onko yj-määräys tarpeen?

- Kun autopaikat ovat osakashallintaisia => on tarpeen
 - vastikesäännökset (lataussähkö, kustannusvastuu latauslaitteiden korjaamisesta syntyvistä kuluista)
- Kun autopaikat ovat yhtiön hallinnassa => ei ole tarpeen
 - lataussähkön laskuttaminen sovitaan samalla, kun autopaikan vuokrasopimus tehdään ja varsinainen vuokra ja sopimuksen muut ehdot määritellään

Lataussähkö halutaan lataajan maksettavaksi

- Yhtiön hallintaiset autopaikat – sovitaan yhtiön ja osakkaan välillä siitä, miten lataaja maksaa lataussähkön (ja muut kulut)
- Osakkaan hallinnassa olevat autopaikat – tarvitaan yhtiöjärjestykseen vastikesäännös
- Riippumatta siitä, mitä päätöksentekomenettelyä noudattaen päätös latauspisteiden toteuttamisesta on tehty, yj: muutoksesta päätetään ilman suostumusta luotettavasti mitattavissa olevan lataussähkön osalta
 - Osakkeenomistajan suostumusta ei kuitenkaan tarvita, kun vastikeperustetta muutetaan siten, että vastikkeen perusteeksi otetaan muun perusteen tilalle luotettavasti mitattavissa tai arvioitavissa oleva hyödykkeen todellinen kulutus (AOYL 6 luvun 35 §:n 2 momentti)

ALV-vastike

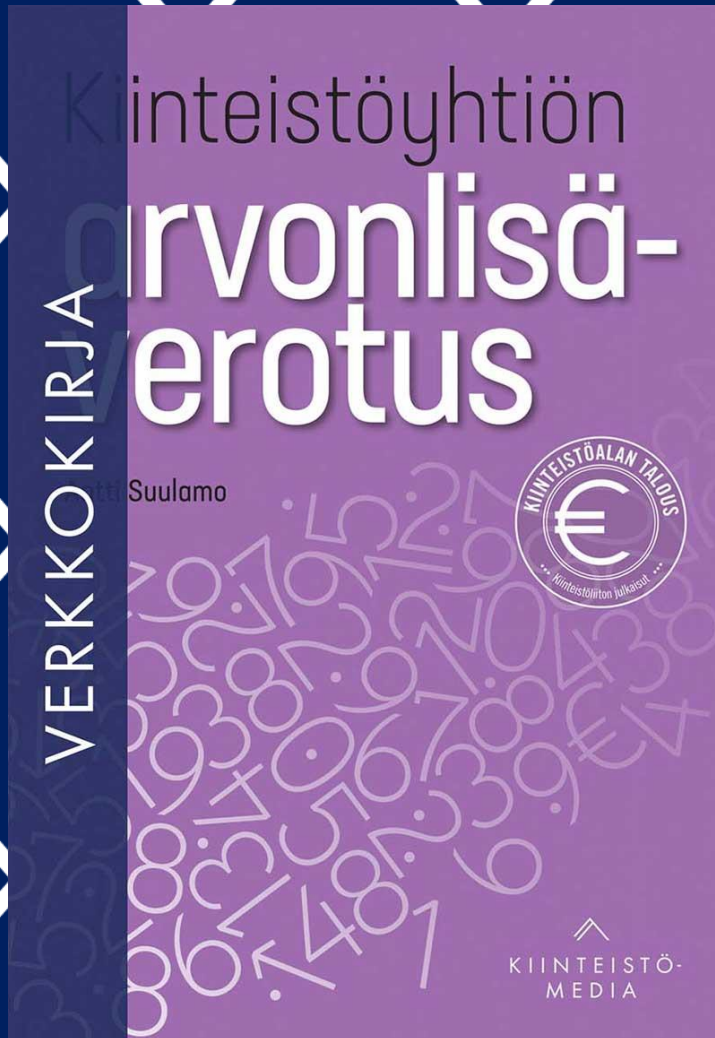
- Lähtökohta on, että kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaminen on arvonlisäverotonta (AVL 27 §)
 - kiinteistön käyttöoikeuden luovuttaja voi kuitenkin hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi (AVL 30 §).
 - yhtiöjärjestyksessä (koskee sekä asunto-osakeyhtiöitä että keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä) voi olla ALV-vastiketta koskeva säännös
 - yhtiöjärjestysmallit: joko hyöty yhtiölle –malli tai hyöty osakkaalle –malli
 - Yj-mallit löytyvät Antti Suulamon kirjasta

Kiinteistöyhtiön arvonlisäverotus

Selkeä opas kertoo, missä tilanteissa taloyhtiön kannattaa hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi ja miten yhtiön arvonlisäverotus käytännössä toimii.

Verkkokirjan on kirjoittanut verotuksen ja kirjanpidon asiantuntija, KTM Antti Suulamo.

49,00 €




KIINTEISTÖ-
MEDIA

Savuttomuus

- Tupakointi voidaan kieltää yhtiöjärjestysmääräyksellä, joko huoneistossa tai huoneistoparvekkeella tai osakashallintaisella pihalla tai näissä kaikissakin
- savuttomat yhtiöt – allergiatalat

Esimerkkiluonnos asian huomioimisesta yhtiöjärjestyksessä

- Huoneistot ovat savuttomia ja tupakointi huoneistossa ja sen parvekkeella samoin kuin yhteisillä parvekkeilla ja yhtiön muissa tiloissa sekä piha-alueella on kielletty lukuun ottamatta yhtiön osoittamaa yhtiön piha-alueella sijaitsevaa tupakointipaikkaa. Tupakointi on sallittu ainoastaan edellä mainitussa yhtiön osoittamassa paikassa yhtiön piha-alueella. Edellä mainittua tupakointikieltoa rikkova osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva laiminlyö noudattaa, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Toimialapykälä

Esimerkki asunto-osakeyhtiön toimialapykälästä - esimerkissä yhtiö valinnaisella vuokratontilla

- Yhtiön toimialana on **vuokrasopimuksen nojalla hallita** X:n kaupungissa asemakaavan mukaista tonttia x-x-x-x, sekä **omistaa ja hallita** tälle tontille rakennettavia asuinrakennuksia. **Yhtiö voi myös ostaa ja omistaa em. tontin tai sen määräosia.**
- Yhtiön toimialana on lisäksi hallita rasiteoikeuden perusteella autopaikkoja X:n kaupungin Y:n kaupunginosassa sijaitsevalla tontilla x-x-x-x. Yhtiö on osakkaana Kiinteistö Oy Z:n Pysäköinnissä.
- Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi.
- Erityiskohteet ja toimialapykälän suhde vastikkeen käyttöalaan
 - Senioritalot, yhteiskäyttöautopalvelut, kuormapyörät jne.

Kauppa käyttötarkoituksena

- Tilojen rakennusoikeudellinen ja yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus
 - näiden välillä ei saa olla ristiriitaa
- Yhtiöoikeudellinen voi olla liikehuoneisto tai määrittely on voitu tehdä tarkemmin
 - voi olla kauppa, päivittäistavarakauppa, myymälä jne.
- Vastikekerroin – mistään ei tule ”oikeaa” kerrointa
- Tarvitaanko joitain erityisvastikkeita?
 - Esim. päivittäistavarakauppa ja liiketilan oma jätevastike

Lyhytaikainen vuokraus

- Huoneiston luovutettavuuteen liittyvät yhtiöjärjestysten vuokrauskiellot tai lyhytaikaisen vuokrauksen kiellot
- Perustamisvaiheessa mahdollista sisällyttää vuokrauskieltoja yhtiöjärjestykseen
 - Myöhemmin elinkaaren aikana vaatii yhtiön kaikkien osakkaiden suostumuksen
- Monta vaihtoehtoista muotoilutapaa – kaikkiin liittyy haasteita ja tulkinnanvaraisuutta, myös tähän esimerkkiluonnokseen:
- Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata huoneistonsa eteenpäin sillä rajoituksella, ettei huoneistoa vuokrauksen johdosta luovuteta käytettäväksi useisiin peräkkäisiin lyhytaikaisiin vuokrasuhteisiin tai muutoin lyhytaikaiseen majoitustoimintaan rinnastettavaan käyttöön.

Yhtiökokousten järjestäminen etänä

- Asunto-osakeyhtiölain etäyhtiökokouksia koskevat määräykset tulivat voimaan 11.7.2022
 - **UUTTA:** Yhtiöjärjestyksen määräys voi mahdollistaan pelkän etäkokouksen pitämisen
 - Yhtiöjärjestys voi myös kieltää etäkokouksen tai rajoittaa sen pitämisen oikeutta

Yhtiökokouksen järjestäminen kokonaan etänä (esimerkkiluonnos)

- Yhtiön yhtiökokous voidaan järjestää ilman fyysistä kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa täysimääräisesti ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana. Vähemmistöosakkeenomistajilla on kuitenkin oikeus vaatia kokouspaikalla osallistumista siten, kuin asunto-osakeyhtiölain (8.7.2022/661) 6 luvun 17 a §:n 2 momentissa on säädetty.

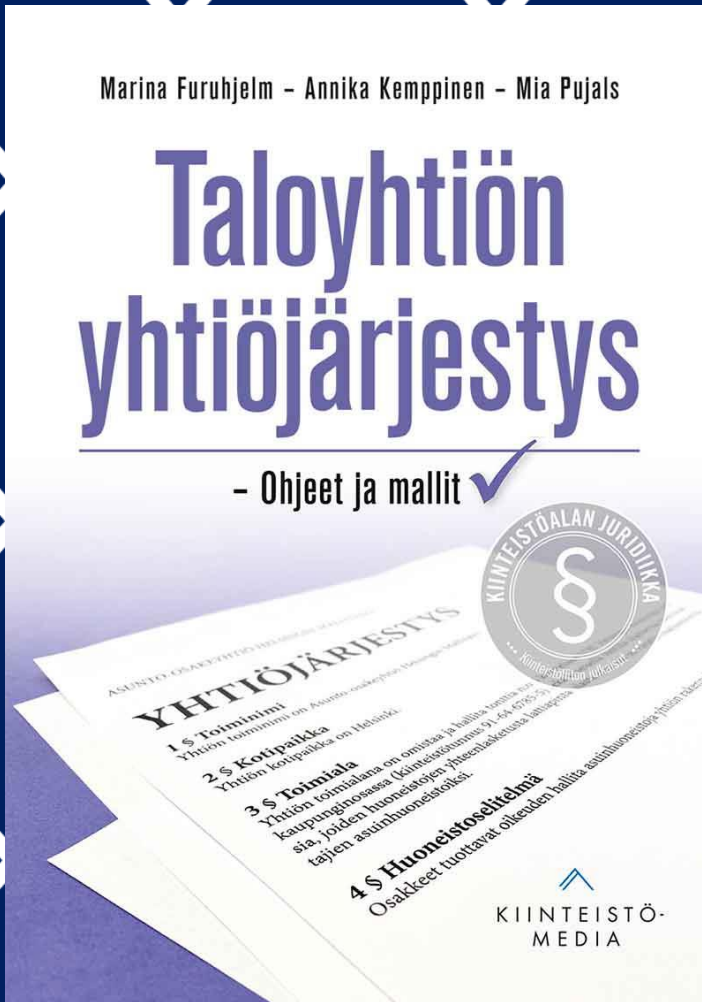
Taloyhtiön yhtiöjärjestys – Ohjeet ja mallit

Opas selvittää, millaisista asioista taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä tavallisesti määrätään ja mitä yhtiöjärjestyspykäliin on asunto-osakeyhtiölain mukaan mahdollista kirjata.

Kirjan ovat kirjoittaneet asianajaja, OTM Marina Furuhjelm, asianajaja, OTM Annika Kempainen sekä vanhempi lakimies, OTK, VT Mia Pujals.

39,00 €


KIINTEISTÖ-
MEDIA



Kiitos aktiivisuudesta!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923

vastuu group



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



KIINTEISTÖ
LIITTO



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala