

Timo A. Järvinen
Katri Salokorpi

100

KYSYMYSTÄ
ASUNTOYHTIÖ-
JURIDIIKASTA

Alma Talent | 2022 Helsinki

Copyright © 2022 Alma Talent Oy ja tekijät
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

ISBN 978-952-14-4780-8

Kansi: Outi Pallari
Taiton ulkoasu: Taru Tarvainen
Taitto: Aste Kirjat Oy

Paino: BALTO print, 2022 Liettua

Anna palautetta kirjasta: kustannustoimitus@almatalent.fi

Sisällys

Esipuhe.....	6
1 Yleiset periaatteet, yhdenvertaisuus.....	9
2 Yhdenvertaisuus ja autopaikat taloyhtiössä.....	47
3 Osakkeenomistajan hallintaoikeus.....	81
4 Asunto-osakeyhtiö, osakeoikeudet ja osakeluettelo.....	99
5 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen.....	113
6 Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen.....	143
7 Lunastuslausekkeet.....	165
8 Vastikkeet.....	195
9 Kunnossapitovastuu.....	222
10 Muutostyöt.....	301
11 Yhtiökokous.....	325
12 Hallitus.....	381
13 Hallintaanotto.....	415
14 Yhtiökokouksen päätöksen pätevyys ja moitekanne.....	459
15 Vahingonkorvausvastuu.....	479
Hakemisto.....	528
Lähteet.....	548

Esipuhe

Suomessa on noin 90 000 asunto-osakeyhtiötä, ja noin puolet suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin jo 1926. Nykyinen, vuonna 2010 voimaan tullut laki on kolmas asunto-osakeyhtiölaki. Alkuvaiheen 27 §:ää sisältävä laki on nykyään yli 300 §:n kokonaisuus.

Nykyinen laki tehosti suunnitelmallista kunnossapitoa sekä osakkaan oikeutta saada tietoa asuntonsa käyttöön ja kustannuksiin vaikuttavissa asioissa. Asunto-osakeyhtiömalli asumisen hallintamuotona on hienosti sopeutunut ajan haasteisiin ja pystynyt muuntautumaan kunkin aikakauden muutostarpeisiin. Tästä esimerkkinä on se, että lakia muutettiin periaatteellisesti merkittävästi maaliskuussa 2019 voimaan tulleella purkavan uusrakentamisen sääntelyllä. Iso muutos on myös huoneistotietojärjestelmää koskeva laki ja sen myötä 1.1.2019 voimaan tulleet asunto-osakeyhtiölain muutokset.

Laki on synnyttänyt paljon oikeuskäytäntöä, oikeuskirjallisuutta, kiinteistöalan suosituksia ja kannanottoja sekä tietosuojaa koskevaa ja muuta yhtiön toiminnassa huomioon otettavaa lainsäädäntöä, tulkintoja ja suosituksia.

Tähän kirjaan on koottu sata kysymystä asunto-osakeyhtiön maailmasta. Toiset kysymykset ovat vaikeampia

kuin toiset, mutta kaikkia yhdistää se, että ne ovat tulleet asuntoyhtiökentällä toimiessa vastaan useita kertoja. Kysymykset on valittu niin, että ne kattavat laajasti yhtiön arjen tilanteita. Varmasti on useita satoja arjen kysymyksiä edelleen, joihin ei nyt vastata. Vielä.

Kirja soveltuu avuksi käytännön työhön, erityisesti isännöitsijöille ja hallituksen jäsenille. Myös ne lakimiehet, joille asuntoyhtiöjuridiikka ei ole jokapäiväisestä työstä tuttua, saavat apua pohdintoihinsa.

Kirjoittajilla on yhteensä 40 vuoden kokemus asunto-osakeyhtiöjuridiikasta. Timo A. Järvinen on Properta Asianajotoimisto Oy:n asianajaja ja osakas. Hän oli mukana jo vuoden 2004 oikeusministeriön asettamassa asunto-osakeyhtiölakityöryhmässä kirjoittamassa voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia. Asianajaja Katri Salokorpi toimii myös Properta Asianajotoimistossa ja nimenomaan asuntoyhtiöoikeuden osaajana.

Kysymyksiin annettavat vastaukset sisältävät kannanottoja, joista voi olla perustellusti toistakin mieltä, ainakin osasta niitä. Otamme mielellämme vastaan palautetta kirjasta ja vastausten sisällöstä. Samoin kirjoittajille voi toimittaa vinkkejä sellaisista kysymyksistä, jotka olisi hyvä ottaa seuraavaan sadan kysymyksen kirjaan mukaan.

Uudessakaupungissa ja Järvenpäässä,
31. päivänä lokakuuta 2022

TIMO A. JÄRVINEN KATRI SALOKORPI