



Taloyhtiö, pidä huolta maksukyvyistä

Tiina Räsänen, juristi, VT
2.11.2023 Jyväskylä

Nämä syyt horjuttavat yleisimmin taloyhtiön maksukykyä

- Osakkaiden maksuvaikeudet
- Hallintaanotto ei toimi esimerkiksi seuraavista johtuen:
 - Kohteelle ei vuokramarkkinaa
 - Rästit liian suuria
 - Tiedoksiantoja ei onnistuta toimittamaan (esim. sijaistiedoksiantomenettely ei ole käytössä)
- Tyhjien liiketilojen korkeammat vastikeperusteet
- Kaikki merkittävät remontit tekemättä, rahoitushaasteet
- Uudiskohteiden suuret pääomavastikkeet
- Ylläpitokustannusten merkittävä nousu

Valvo vastikkeenmaksua ja puutu osakkaan maksulaiminlyönteihin



KIINTEISTÖ
LIITTO

Keino 1: Huoneiston hallintaanotto

- Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölaissa (AOYL 8 luku) säädetty erityinen pakkokeino
- Osakkeenomistaja menettää huoneiston hallinnan yhtiölle enintään kolmeksi vuodeksi
- Yhtiö vuokraa huoneiston ja kattaa vuokrasta yhtiön saatavia
- Menettely tiukan määrämuotoista
- 2-3 kk:n maksamattomat vastikkeet oikeuttavat käynnistämään menettelyn

Hallintaanoton plussat ja miinukset

+ Toimiessaan perintää tehokkaampi

+ Hallintaanottovuokralla voidaan kattaa myös menettelyn aikana erääntyviä vastikkeita

+ Osakasvaihdostilanteissa uusi osakas saa hallintaanotetun huoneiston hallintaansa vain maksamalla kaikki rästit

• Hallintaanottomenettely ei aina toimi

- Ei vuokramarkkinaa
- Vuokraus edellyttää kohtuuttomia remonttipanostuksia huoneistoon vuokraan nähden
- Tiedoksianto haasteet (rajan yli)
- Samasta rästistä hallintaan vain kerran
- Maksukyvyttömyysmenettely tai ulosotto voi estää

Keino 2: Saatavien perintä

- Yleisesti käytössä oleva keino hallintaanoton ohella tai sen sijasta
- Saatavien perinnässä huomioitavaa:
 - Viivästyskorke perittävässä korkolain mukaisesti
 - Vapaehtoisen perinnän osalta huomioitava perintälaki & hyvä perintätapa
 - Summaariset riita-asiat vireille asoy:n tapauksessa vain sähköisesti (Santra)
 - Sähköinen haastehakemus, liiteaineisto erikseen esim. sähköpostiviestillä (alempi oikeudenkäyntimaksu)
 - Haastehakemus sähköpostin liitteenä (korkeampi oikeudenkäyntimaksu)
 - Vain osa kärjäoikeuksista käsittelee summaarisia riita-asioita
- Perinnän menestyminen riippuu monesta seikasta, kuten esim.
 - Saatavien määrästä
 - Muiden velkojien määrästä ja mahdollisesta etusijasta maksunsaantijärjestyksessä

Kahdenlaista saatavien perintää

Vapaaehtoinen perintä

- Perintätoimiston tai velkojan itse suorittama erääntyneen saatavan perintä (ennen oikeudenkäyntiä)
- Pitää noudattaa perintälakia ja hyvää perintätapaa
 - Ei saa aiheuttaa velalliselle kohtuuttomia kuluja
 - Laki määrittää perintäkulujen enimmäismäärät - nykyään myös muiden kuin kuluttajasaatavien osalta!
 - Vastikesaatavat eivät ole kuluttajasaatavia

Oikeudellinen perintä

- Oikeusteitse tapahtuva perintä
 - Harkitse kuka laatii haastehakemuksen
- Selvitäthän viimeistään tässä vaiheessa (ennen oikeudelliseen perintään siirtymistä) velallisen luottotiedot
- Menettely oikeudenkäymiskaaren mukaan

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)

*Yhtiön maksukyvyyn heikentyessä
edessä voi olla jopa yhtiön alasajo*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Keino 1: Yhtiön hallittu alasajo purkamalla yhtiö

- Selvitysmenettelyn tarkoituksena on yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen osakkeenomistajille tai muille sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään.
- Selvitystilaa hoitaa yksi tai useampi selvitysmies
 - Valitaan hallituksen ja isännöitsijän tilalle
- 4/5 määräenemmistö päätöksin, jos
 - yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkaille huomattavaa vahinkoa osakkaiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioiden ja
 - Yhtiön nettovarallisuus jaetaan osakkaiden kesken osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa
- Muutoin yksimielinen päätös ja kaikkien osakkaiden suostumus

Plussat ja miinukset

- Plussat
 - Yhtiön purkaminen selkiyttää tilannetta ja vapauttaa lisävelvoitteiden täyttämistä
- Miinukset
 - Selvitystilamenettelyjä läpiviety toistaiseksi vähän – kokemusta menettelystä ei juurikaan ole
 - Selvitystilamenettelyn läpivienti maksaa, myös veroseuraamukset selvitettävä
 - Menettelyn läpivienti ei onnistu, jos yhtiön varallisuutta ei saada myytyä



Keino 2: Konkurssi

- Konkursissa tavoitteena on realisoida asoy:n varallisuus ja toteuttaa asoy:n velkojien maksunsaantioikeus samalla kertaa
- Konkursissa asoy:n omaisuuden omistusoikeus säilyy asoy:llä, mutta määräysvalta siirtyy konkurssipesälle. Osakkaat omistavat edelleen osakkeet.
- Konkurssi voi olla **velallisaloitteinen**, mutta myös **velkoja-aloitteinen**
- Hallitus päättää konkurssihakemuksen jättämisestä
- Huom! Läpivietyjä asoy-konkursseja toistaiseksi vähäinen määrä – kokemusta menettelystä vähän

Plussat ja miinukset

- Plussat
 - Onnistuessaan mahdollisuus hallitusti purkaa yhtiö
 - Yhtiön ja osakkaiden näkökulmasta voi nähdä myös mahdollisuudeksi vapautua omistuksesta ja siitä seuraavista lisämaksuvelvoitteista
- Miinukset
 - Konkurssin läpiviennistä vähän kokemuksia asoy-kentällä
 - Konkurssin läpivienti edellyttää varoja
 - Konkurssi voi raueta varojen puutteen johdosta – seurauksena yhtiön poistaminen rekisteristä



Lopuksi – toimiohjeita yhtiön johdolle



KIINTEISTÖ
LIITTO

Toimiohjeita yhtiön johdolle

- Seuraa vastikkeenmaksua tarkoin
- Puutu vastikerästeihin herkällä kynnyksellä – turvaudu perintään ja hallintaanottoon, aina kun mahdollista
- Huolehdi valtuudet ylimääräisten vastikkeiden perimiseen
- Maksukykyhaasteiden ilmetessä tai niitä ennakoitaessa sopeuta yhtiön menoja tuloihin
- Ota aktiivisesti yhteyttä taloyhtiön velkojiin ja neuvottele joustoa maksuvelvoitteisiin
- Käänny asiantuntijoiden puoleen keinojen kartoittamiseksi **hyvissä ajoin**

Kiitos aktiivisuudesta!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



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