11.11.2025

Taloyhtiön konkurssi

Keski-Suomen taloyhtiöpäivä

isännöintiliitto

Vastuut toiminnassa

Yhtiökokous

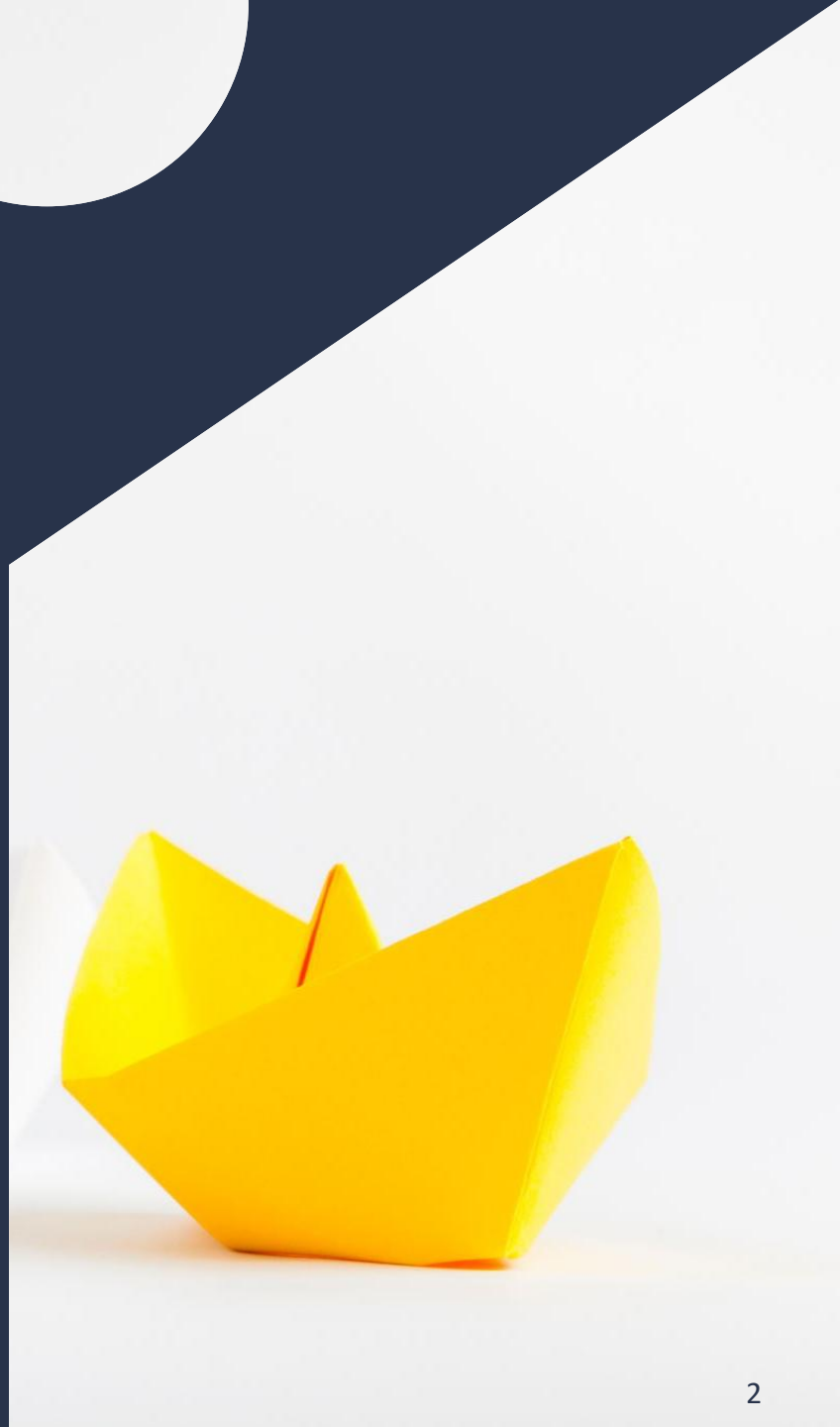
- Talousarvion ja yhtiövastikkeen päättäminen
- Hallituksen valinta
- Vastuuvapauden myöntäminen
- Tilinpäätöksen vahvistaminen

Hallitus

- Hallinto
- Kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestäminen
- Talouden seuraaminen

Isännöitsijä

- Päivittäinen hallinto hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti
- Hallituksen opastaminen ammattilaisena



Varoitusmerkit

Hallinnolliset

- Isännöinnin ja hallituksen passiivisuus
- Kassavirtaennusteiden päivittämisen laiminlyönti
- Puutteellinen päätöksenteko
- Omistajuuden keskittyminen

Taloudelliset

- Korkojen nousu
- Kulujen kasvu
- Korjausvelan kasvu
- Epäsuhtainen vastikerasitus
- Lainansaannin vaikeutuminen
- Ennakoimaton vahinkotapahtuma

Vaihtoehdot ennen konkurssia

Talouden sopeuttaminen

Maksuvalmiuden kasvattaminen

- Vastikkeiden korottaminen
- Ylimääräisten hoitovastikkeiden kerääminen
- Korjausrahasto tai asuintalovaraus
- Omaisuuden realisoiminen

Kulujen karsiminen

- Energiaremontit
- Energiankulutuksen optimointi
- Palveluiden kilpailutukset
- Palveluiden karsiminen

Kunnossapitovastuun siirtäminen osakkaille

- Tehtävä yhtiöjärjestyksen muutoksella
- Asiantuntijan apua kannattaa käyttää arvioitaessa mitä kannattaa siirtää

Saatavien perintä

Vapaaehtoinen perintä

- Taloyhtiö voi hoitaa itse tai antaa perintätoimiston hoidettavaksi
- Hyvä perintätapa soveltuu
  - Ei totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja seuraamuksista
  - Ei kohtuuttomia tai tarpeettomia kuluja
  - Maksujärjestelymahdollisuus

Oikeudellinen perintä

- Velkomuskanne
- Riidattomissa asioissa suppealla haastehakemuksella
- Tuomion jälkeen ulosotolla täytäntöönpantavissa

Hallintaanotto

Oikea-aikaisuus

- Rästien kertymiseen reagoitava ajoissa
- Vuokraamisen edellytysten kartoittaminen

Taloudellinen kannattavuus

- Tilannekohtaisesti arvioitava kannattavuus
- Käyttö yhdessä oikeudellisen perinnän kanssa

Selvitysmenettely 1/3

Tarkoituksena selvittää varallisuusasema, likvidoida omaisuus ja maksaa velat.

Käytännössä hyvin harvinainen → edellyttää että on kiinteistökehityspotentiaalia eli maaperästä

Selvitysmenettelyyn yhtiökokouksen päätöksellä tai viranomaiselta hakemalla

- Yhtiökokouksen yksimielisen päätöksen lisäksi tarvitaan suostumus kaikilta osakkailta (kirjallisesti).
- 4/5 yhtiökokouksen äänistä riittää, jos tuottaa osakkaille huomattavaa vahinkoa. Vaatii riippumattoman asiantuntijan lausunnon.
- Viranomainen määrä, jos ei ole hallitusta tai yhtiön konkurssi on rauennut varojen puutteesta johtuen.

Selvitysmiesten valinta – yhtiökokous, PRH tai käräjäoikeus määrää

- Selvitysmiehet hoitavat yhtiön asioita hallituksen ja isännöitsijän sijaan.
- Yleensä asiaan perehtyneitä juristeja.

Selvitysmenettely 2/3

Selvitysmiehet hakevat julkisen haasteen velkojille.

- Haetaan PRH:lta.
- Haasteessa ilmoitetaan tiedossa olevat velat.
- Kehotetaan velkojia ilmoittamaan saatavansa, tuntemaksi jääneet velat lakkaavat.
  - HUOM. Pätee myös taloyhtiöön, jos urakoitsija on asetettu selvitystilaan → ilmoitettava saatavat uhalla, että vastuut lakkaavat vaikka urakoitsijan vastuuta olisi vielä jäljellä. KKO 2009:16

Velat maksettava sitä mukaa kun ne erääntyvät.

- Selvitystilaan asettaminen ei eräännytä velkoja.
- Jako-osuudet voidaan laskea.
- Riitaisia saatavia varten varattava varoja.
  - Jako-osuudet voidaan maksaa

Selvitysmenettely 3/3

Isännöintisopimuksen tulkittu lakkaavan selvitysmiesten otettua yhtiön hallintaansa.

Selvitysmiehet laativat lopputilityksen hallinnostaan.

- Kertomus selvitysmenettelyn kulusta.
- Esitetään yhtiökokoukselle.
- Jäävä nettovarallisuus jaetaan osakkaiden kesken osakeenomistusten käypien arvojen suhteessa ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Yhtiö katsotaan puretuksi ja selvitysmiehet ilmoittavat PRH:lle purkautumisesta, jotta se voidaan rekisteröidä. Yhtiö ei tämän jälkeen voi tehdä sitoumuksia.

Jos rahat loppuu kesken menettelyn, selvitysmiesten lopetettava velkojen maksaminen ja haettava yhtiötä konkurssiin.

Konkurssimenettely

Konkurssilaki
AOYL 22 luvun 25 §

Yleistä konkurssista

Konkurssipesässä velkojat käyttävät ylintä päätösvaltaa velkojainkokouksessa

- Päättävät asioista, jotka eivät kuulu pesänhoitajan päätettäviksi tai hoidettaviksi.
- Voivat ulkoistaa asioita pesänhoitajalle
- Voivat asettaa velkojatoimikunnan avustamaan pesänhoitajaa (neuvoa-antava)

Pesänhoitajan tehtävät

- Hoitaa juoksevaa hallintoa
- Omaisuuden myyminen ja hoitaminen
- Pesäluettelon ja velallisselvityksen laatiminen
- Saatavien selvittäminen
- Jakoluettelon laatiminen
- Akuuttien toimenpiteiden hoitaminen

Konkurssihakemus 1/2

Kirjallinen hakemus käräjäoikeuteen

- Käräjäoikeuteen, jonka tuomiopiirissä velallisen kotipaikka sijaitsee.
- Hakemuksen voi tehdä velallinen tai velkoja, esimerkiksi selvitysmiehet.
- AOYL:ssä säännökset vain velallisaloitteisesta konkurssista → hallituksen tai selvitysmiesten päätös.
- Vellaliselle annetaan konkurssihakemus tiedoksi ja varataan mahdollisuus kirjalliseen lausumaan.

Tuomioistuin päättää konkurssimenettelyn aloittamisesta.

Konkurssivelallisena yhtiötä edustaa hallitus ja isännöitsijä tai selvitysmiehet

- Voidaan vaihtaa tarvittaessa.

Konkurssihakemus 2/2

- Velallisen tiedot ja prosessiosoite
- Vaatimus konkurssiin asettamisesta
- Hallituksen päätös
- Arvio omaisuudesta & veloista
- Luettelo suurimmista velkojista yhteystietoineen
- Esitys pesänhoitajaksi / pyyntö pesänhoitajamääräyksestä (tuomioistuin määrää)
- Liitteet
  - Kaupparekisteriote
  - Hallituksen pöytäkirja päätöksestä
  - Selvitys omaisuudesta
  - Luettelo velkojista velkamäärineen
  - Pesänhoitajan suostumus ja esteettömyysilmoitus

Lomake löytyy tuomioistuinten sivuilta.

Asettamispäätös

Konkurssiin asettamisen jälkeen velallinen ei voi enää määrätä pesään kuuluvasta omaisuudesta.

- Tuomioistuin kuulee suurimpia velkojia ja pesänhoitajaksi esitettyä

Tuomioistuin määrää konkurssiin asettamispäätöksen yhteydessä konkurssipesälle pesänhoitajan, joka

- Vastaa omaisuuden hoitamisesta ja myymisestä sekä selvittää velkojat.
- Yleensä asianajaja tai muu konkurssiasioihin perehtynyt juristi.

Tuomioistuin tekee merkinnän konkurssin alkamisesta

- Pesänhoitaja kuuluttaa virallisessa lehdessä, jos tuntemattomien velkojien määrä on suuri tai kirjanpito puutteellinen

Konkurssipesän haltuunotto

Konkurssin oikeusvaikutukset alkavat asettamispäätöksestä.

- Pesänhoitaja ilmoittaa taloyhtiön edustajalle (yleensä isännöitsijälle).
- Pesänhoitaja selvittää pesään kuuluvan omaisuuden ja oikeudet sekä varmistaa niiden pysymisen konkurssipesän hallinnassa.
- Ilmoittaa ulosottoviranomaiselle ja MML:lle.

Omaisuuden haltuunotto

Hallituksella ja isännöitsijällä myötävaikuttamisvelvollisuus pesänhoitajan työhön.

- Tilojen saattaminen pesänhoitajan hallintaan
- Pesäluettelon laatimiseen tarvittavien tietojen antaminen
  - Tilit, maksusopimukset, verotus, kirjanpito, hallituksen ja yhtiökokousten pöytäkirjat, posti

Pesänhoitaja toimii velkojien edun mukaisesti.

- Päättää tyhjennetäänkö tilat milloin (ml. häädön hakeminen osakkaille)

Konkurssin vaikutukset

Osakkaisiin

- Osakkeiden hallintaoikeus päättyy; osakkeenomistajalla ei ole enää oikeutta asuntoon tai vuokratuottoon.
- Erääntyneet vastikkeet maksetaan konkurssipesälle, mutta uusia ei enää kerry.
- Henkilökohtaiset asuntolainat jatkuvat normaalisti.

Asukkaisiin ja vuokralaisiin

- Vuokrasuhde siirtyy tai uudelleenjärjestetään konkurssipesän kanssa.
- Palvelut supistuvat minimiin (huolto, netti, sauna jne.).

Varattomalla pesällä ei ole edellytyksiä hallittuun alasajoon.

KKO 1995:173

As Oy asetettiin konkurssiin, jolloin vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet siirtyivät vuokranantajalta konkurssipesälle. Osakas menetti hallintaoikeutensa, mutta vuokralaisen asemaan konkurssi ei aiheuttanut suoranaisesti muutoksia.

- Vuokralainen päätyy konkurssin kautta parempaan asemaan kuin osakkeenomistaja
- As Oy:n konkurssi ei sellaisenaan ole vuokrasopimuksen purku- tai irtisanomisperuste.

Pesäluettelo ja velallisselvitys 1/2

Pesänhoitaja laatii luettelon vellalisen varoista ja veloista.

- Velallisen omaisuus konkurssin alkaessa
- Arvio omaisuuden likvidoinnin tuloksesta
- Suurimmat velat
- Merkittävät sitoumukset
- Arvio kaikkien velkojen ja sitoumusten kokonaiseuromäärästä

Pesänhoitaja laatii selvityksen velallisesta ja velallisen konkurssia edeltäneestä toiminnasta → miksi taloyhtiö on konkurssikypsä.

Laadittava molemmat lähtökohtaisesti 2kk kuluessa konkurssin alkamisesta.

- Lisäaikaa saatavissa, jos esimerkiksi kirjanpito on merkittäviltä osin puutteellinen

Pesäluettelo ja velallisselvitys 2/2

Pesänhoitaja arvioi pesäluettelon ja velallisselvityksen valmistuttua, onko konkurssin jatkamiselle edellytyksiä.

Raukeamisesitys velkojille, jos

- Konkurssipesän varat eivät riitä konkurssimenettelyn kustannuksiin tai
- Likvidoinnista saadaan niin vähän rahaa, ettei konkurssin jatkaminen ole tarkoituksenmukaista

Raukeamisen seuraamukset:

- Konkurssin oikeusvaikutukset lakkaavat.
- Velallinen poistetaan kaupparekisteristä.
- Julkisselvitys mahdollista, jos on erityisiä selvitystarpeita.
  - Esim. epäilys talousrikollisuudesta / harmaasta taloudesta
  - Valtion varoilla

Konkurssivalvonta

Valvontapäivä määrätään 1kk kuluessa pesäluettelon ja velallisselvityksen valmistumisesta.

- Velkojien ilmoitettava saatavansa kirjallisesti (valvonta).

- Tieto konkurssista maksukyvyttömyysrekisteriin ja velkojille joko suoraan (jos tiedossa) tai kuulutuksella.

- Velkoja voi ilmoittaa saatavansa myös myöhemmin, mutta joutuu maksamaan ”sakkoa” 1% saatavasta (600-6 000€)
  - Yksityishenkilö vapautettu maksusta.
  - Aikaa jälkivalvoa jakoluettelon vahvistamiseen saakka.

Jakoluettelo

Pesänhoitaja laatii ehdotuksen varojen jaosta 1kk kuluessa valvontapäivästä.

- Toimitetaan velkojille ja velalliselle.
- Velkoja ja velallinen voivat lausua jakoehdotuksesta 1kk kuluessa.
  - Riitautus voi koskea omaa tai toisen saatavaa tai sen etuoikeutta.
  - Riitautetun saatavan velkoja voi lausua asiasta.

Valmis jakoluettelo toimitetaan tuomioistuimelle 3kk kuluessa jakoluetteloehdotuksen määräpäivästä.

- Vain riidattoman ja oikeudellisesti selvät tapaukset ratkaistaan tässä yhteydessä.
- Riitaisten asioiden käsittely jatkuu erillisessä riitautusoikeudenkäynnissä.

Jako-osuuksien maksaminen

Tuomioistuin tarkastaa jakoluettelon lainmukaisuuden ja vahvistaa jakoluettelon.

- Samalla määrätään, mille saataville jako-osuutta maksetaan.

Kun konkurssipesä on selvitetty ja omaisuus likvidoitu, tilitetään rahat velkojille vahvistetun jakoluettelon mukaisesti.

Pesänhoitaja laatii lopputilityksen.

- Lopulliset jako-osuudet maksetaan lopputilityksen tultua hyväksytyksi.
- Sisältää selvityksen konkurssipesän hallinnosta ja jako-osuuksista.
- Velkojainkokous hyväksyy.

Konkurssin päättyminen

Omaisuus on loppu

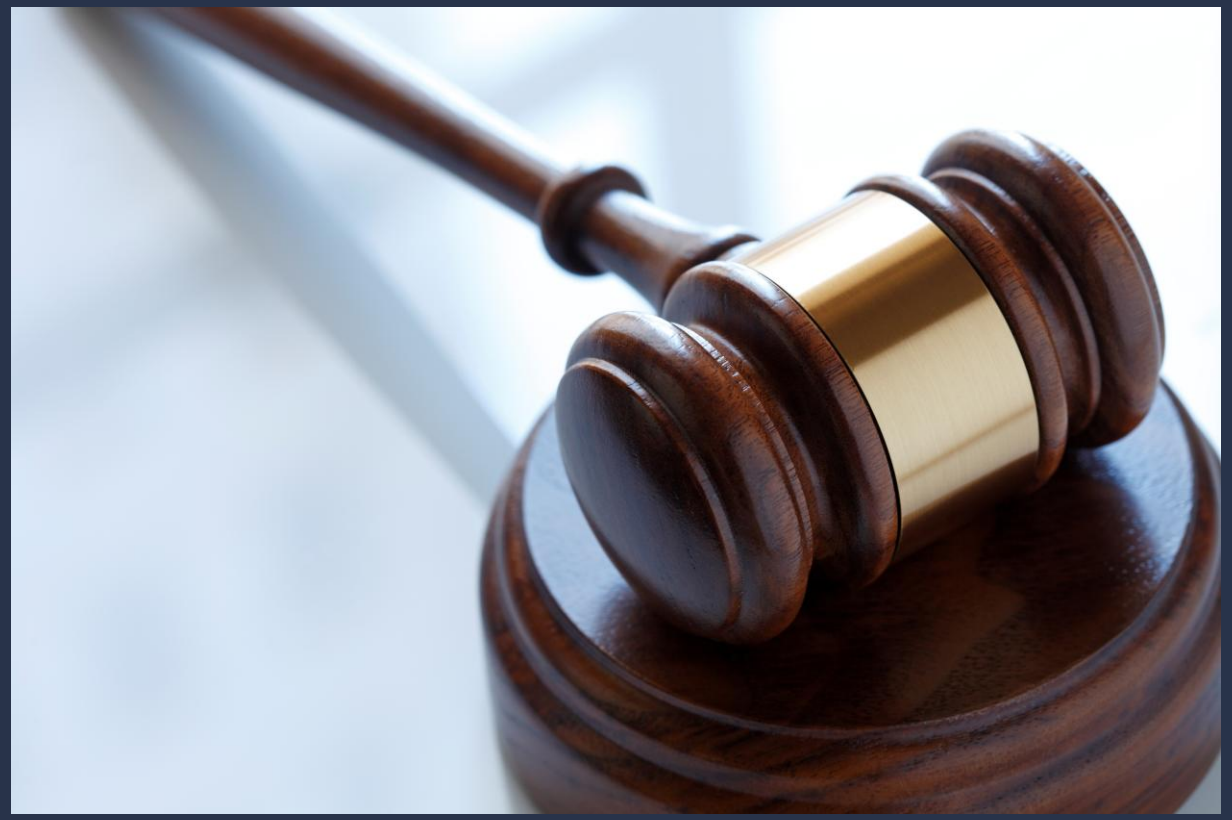
- Pesänhoitajan lopputilitys hyväksytään velkojainkokouksessa.
- Yhtiö katsotaan purkautuneeksi suoraan AOYL 22 luvun 25 § 2 momentin nojalla.
- Uusien varojen ilmaantuessa varat jaetaan jälkiselvityksessä konkurssivelkojille.

Omaisuutta on jäljellä

- Yhtiö ei ole ollut selvitystilassa
  - Hallitus kutsuu yhtiökokouksen päättämään toiminnan jatkamisesta tai selvitystilaan asettamisesta.
  - Jos toimintaa jatketaan, hallitus ilmoittaa rekisteröimistä varten.
  - Jos asetetaan selvitystilaan, tehdään rekisteri-ilmoitus.

- Yhtiö on ollut selvitystilassa ennen konkurssia
  - Selvitys tilaa jatketaan, kun uusia varoja ilmaantuu.

Lainsäädännön kehitystarpeet – ehdotetut muutokset



Selvitystila ja yhtiön omaisuuden luovuttaminen 1/2

Selvitystilaa sekä kiinteistön ja rakennusten luovuttamista koskevien säännösten muutos selventämään ja helpottamaan päätöksentekoa.

Huomattavan vahingon arviointi:

- Ei tarvitse erikseen arvioida osakkeiden arvoa ja osakehuoneistojen käytettävyyttä.
- Voidaan ottaa huomioon yhtiön lisäksi osakkaan vastuulla oleva kunnossapito.

Varojen jako jatkossa osakeomistuksen suhteessa, jos huoneistoilla/osakeryhmillä ei ole käypää arvoa.

Selvitystila ja yhtiön omaisuuden luovuttaminen 2/2

Luovutaan erillisestä päätösehdotuksesta laadittavasta riippumattoman asiantuntijan lausunnosta

- Edelleen tarvitaan päätösesityksen liitteeksi riippumattoman asiantuntijan arvio kiinteistön ja rakennuksen sekä huoneistojen käyvistä arvoista, sekä kunnossapitotarpeesta ja – kuluista.

Kunnossapitovastuun rajoittaminen päätöksen jälkeen

- Velvollisuus vain kunnossapitoon, jonka laiminlyönti olennaisesti rajoittaa huoneistojen käyttöä.

Kunnossapitovastuun rajoittaminen lisävahingon välttämiseksi mahdollista jo ennalta siinä vaiheessa, kun luovuttamisen mahdollisuus ja ehdot eivät ole tiedossa

- 4/5 määräenemmistöpäätös

Asunto-osakeyhtiön konkurssi

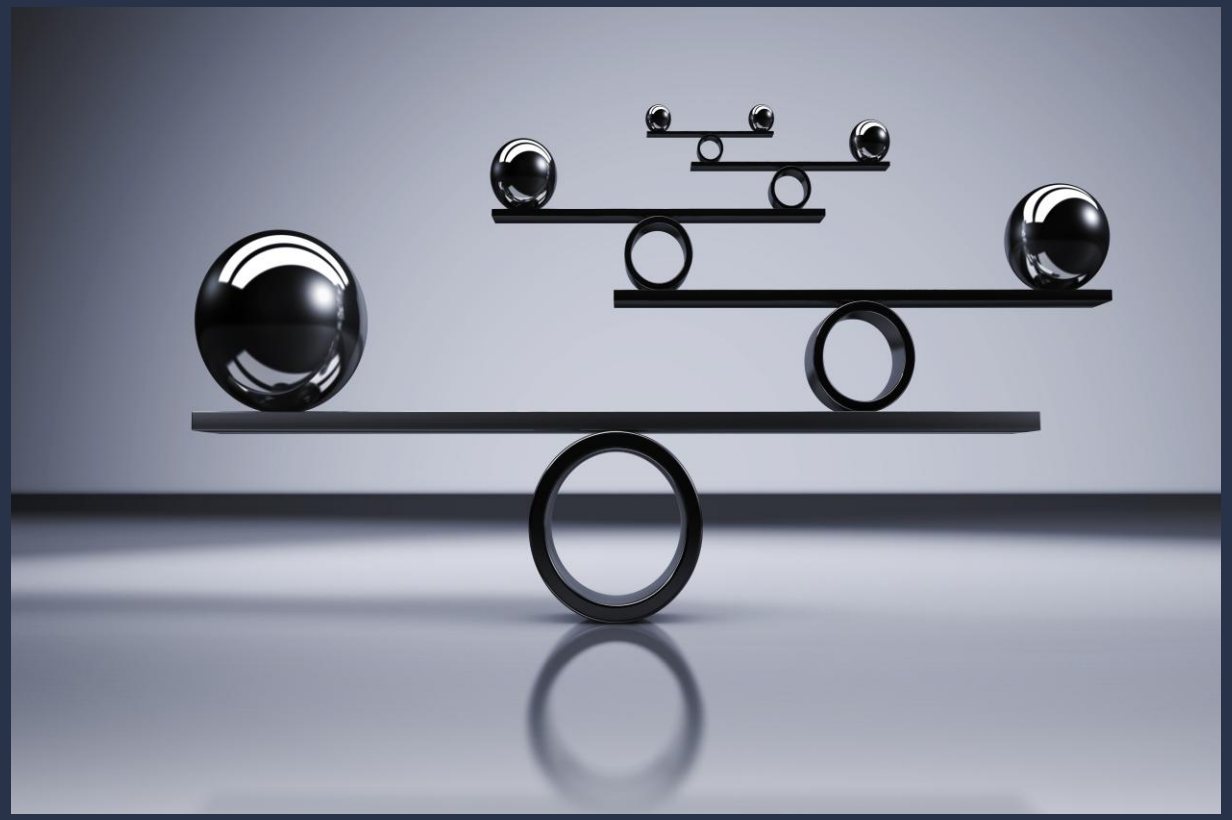
Toimivalta päättää konkurssiin asettamisesta hallitus → yhtiökokous

- Hallituksella päätösvalta kiiretilanteessa, jos vaarana olennaisen haitan aiheutuminen.

Konkurssin oikeusvaikutukset osakkaille ja asukkaille

- Uudet säännökset osakehuoneiston hallintaoikeuden ja vastikkeenmaksuvelvollisuuden lakkaamisesta yhden kuukauden kuluttua siitä, kun pesänhoitaja on antanut tiedon tuomioistuimen päätöksestä asettaa yhtiö konkurssiin.
- Vastaava sääntely koskien osakkaiden vuokralaisia, osakkaalle tiedonantovelvollisuus hallintaoikeuden lakkaamisen ajankohdasta.

Yhteenveto



Mitä tehdä, missä vaiheessa ja milloin luovuttaa?

Isännöitsijän rooli

- Reagoi ajoissa: seuraa maksuviiveitä, esitä korjausten porrastamista maksurasitteen hallitsemiseksi, kommunikoi hallitukselle ja ehdota toimenpiteitä.
- Laadi realistiset talousennusteet ja varmistu palveluiden ja vakuutusten riittävästä tasosta.
- Jos yhtiö ei neuvoista huolimatta muuta toimintaansa ilmeisessä varattomuuteen johtavassa tilanteessa on syytä harkita isännöintisopimuksen irtisanomista.

Hallituksen rooli

- Olkaa aktiivisia hallitustoiminnassa – seuratkaa yhtiön tilannetta.
- Pitäkää yhtiökokous informoituna ja perustelkaa ehdotuksenne.
  - Edistäkää epäsuhtaisten vastikejakaumien kohtuullistamista, jos maksuvaikeudet yleistyvät.
  - Suunnitelkaa suurten korjausten ajoitukset.
  - Määrittäkää vastike todellisen tarpeen mukaan.
- Jos on selvää, että yhtiö on muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön, hakekaa aktiivisesti konkurssia. Ei tarvitse odottaa velkojien hakevan.

Sara Rintamo

Kiitos