

Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Sara Nissinen

Pro Gradu

Lapin Yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Insolvenssioikeus

Kevät 2022

Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Tekijä: Sara Nissinen

Koulutusohjelma/oppiaine: Oikeustiede, insolvenssioikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma _x_ Lisensiaatintutkimus__

Sivumäärä, liitteiden lukumäärä: VIII + 66

Vuosi: 2022

Tiivistelmä:

Pro gradu -tutkielman tarkoituksena on käsitellä asunto-osakeyhtiön konkurssia. Tutkimusmetodina on käytetty lainoppia. Tärkeimmät lähteet tutkimuksessa on voimassa oleva lainsäädäntö sekä lakien esityöt ja oikeuskirjallisuus.

Tutkimus on tärkeää, sillä iso osa suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiömuotoon järjestetyssä asunnossa tai talossa. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit eivät toistaiseksi ole olleet kovin yleisiä, mutta kaupungistumisen ja asuntokannan vanhentumisen seurauksena asunto-osakeyhtiöillä on vaikeuksia saada lainaa sekä uusien asuntojen osalta rs-järjestelmän haasteet tai heikkoudet saattavat olla konkurssin taustalla.

Tutkimuksessa käsitelen ensin konkurssia ja konkurssimenettelyä yleisesti. Tämän jälkeen tuon esille asunto-osakeyhtiöön liittyvää lainsäädäntöä sekä tärkeimpiä periaatteita. Näissä olen pitänyt tärkeänä tuoda esille nimenomaan asioita, jotka ovat relevantteja asunto-osakeyhtiön konkurssin kannalta.

Tutkimuksessa olen pyrkinyt tuomaan esiin, minkälainen menettely on asunto-osakeyhtiön konkurssi. Käsitelen konkurssin erikseen uusien asunto-osakeyhtiöiden ja vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osalta, sillä konkurssien syyt eroavat merkittävästi uusien ja vanhojen asuntojen ja asunto-osakeyhtiöiden välillä. Viimeisenä tuon esille, minkälaisia vaikutuksia asunto-osakeyhtiön konkurssilla on eri tahoihin. Näitä tahoja on muun muassa osakkeenomistaja, velkojat sekä vuokralaiset.

Avainsanat: insolvenssioikeus, konkurssi, asunto-osakeyhtiö,

x Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän omia henkilötietoja.

Sisällys

| | |
|--|------|
| Sisällys | III |
| Lähteet | VI |
| Lyhenteet | VIII |
| 1. Johdanto | 1 |
| 1.1. Tutkimuksen tausta ja ajankohtaisuus | 1 |
| 1.2. Tutkimuskysymys ja tutkimuksen rajaus | 2 |
| 1.3. Tutkimusmetodi ja tutkimuksen rakenne | 4 |
| 2. Konkurssi pääpiirteissään | 5 |
| 2.1. Yleisesti konkurssista | 5 |
| 2.2. Konkurssin alkaminen | 6 |
| 2.2.1. Konkurssiin asettamisen edellytykset ja esteet | 6 |
| 2.2.2. Konkurssiin hakemiskelpoisuus | 8 |
| 2.2.3. Konkurssiin asettamisen oikeusvaikutukset | 9 |
| 2.3. Pesänselvitys, omaisuuden realisointi ja varojen jako | 12 |
| 2.3.1. Pesäluettelon laatiminen | 13 |
| 2.3.2. Velallisselvitys | 13 |
| 2.3.3. Konkurssisaatavien valvonta | 14 |
| 2.3.4. Jakoluettelo | 14 |
| 2.3.5. Konkurssisaatavien maksaminen ja omaisuuden myynti | 15 |
| 2.4 Konkurssin päätyminen | 15 |
| 3. Asunto-osakeyhtiö | 17 |
| 3.1. Asunto-osakeyhtiöstä yleisesti | 17 |
| 3.1.1. Asunto-osakeyhtiön määrittäminen | 17 |
| 3.1.2. Asunto-osakeyhtiön omistussuhteet | 19 |
| 3.1.3. Osakkaan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta | 21 |
| 3.1.4. Yhtiön rakennuksen kunnossapito | 22 |

| | |
|--|----|
| 3.1.5. Huoneiston hallintaan ottaminen | 23 |
| 3.1.6. Päätöksenteko yhtiössä | 26 |
| 3.1.7. Tilintarkastus ja toiminnantarkastus | 27 |
| 3.2. Asunto-osakeyhtiön purkaminen | 28 |
| 3.2.1. Yleisesti | 28 |
| 3.2.2. Selvitysmenettely | 28 |
| 3.2.3. Asunto-osakeyhtiön konkurssi | 31 |
| 3.3. Asumisen järjestäminen muualla maailmassa | 34 |
| 3.3.1 Asunto-osuuskunta | 34 |
| 3.3.2. Condominium -malli..... | 36 |
| 3.3.3. Määräosaomistus | 39 |
| 3.3.4. Vertailu Suomen asunto-osakeyhtiöihin..... | 39 |
| 4. Uusi asunto-osakeyhtiö | 41 |
| 4.1. RS-järjestelmä ja sen haasteet | 41 |
| 4.2. Mistä syistä uusi asunto-osakeyhtiö saattaa joutua konkurssiin..... | 49 |
| 4.2.1. Rakennuttajan konkurssi | 49 |
| 4.2.2. Rakennusvirhe | 51 |
| 4.2.3. Kiinteistörahastojen konkurssi | 53 |
| 4.2.4. Rikos..... | 54 |
| 5. Vanha asunto-osakeyhtiö..... | 55 |
| 5.1. Rakennuksen vakuusarvo ja yhtiön lainansaanti | 55 |
| 5.2. Suuria remontteja ei tehdä ajallaan..... | 57 |
| 5.3. Vastikerästit | 59 |
| 5.4. Muita erinäisiä syitä | 60 |
| 6. Konkurssin vaikutukset | 62 |
| 6.1. Yleisesti | 62 |
| 6.2. Vaikutukset osakkeenomistajiin | 62 |
| 6.3. Vaikutukset velkojiin..... | 63 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 6.4. Vaikutus vuokralaisiin..... | 64 |
| 7. Päätelmät | 66 |

Lähteet

Kirjallisuus

Flygare, Petri; Paukku, Eelis: Asunto-osakeyhtiöiden velkaantuminen sopimusverkkonäkökulmasta – Miten eri tahot hyötyvät velkaantumisesta? Edilex 2020/4

Flygare, Petri; Paukku, Eelis: Asunto-osakeyhtiöiden keinot yhtiölainoihin liittyvien riskien vähentämiseksi. Edilex 2020/22

Furuhjelm, Marina; Kanerva, Ari; Kinnunen, Helena; Kuhanen, Petteri: Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari osa 3. Kiinteistöalan kustannus Oy. 2015. 3. uudistettu painos

Jauhiainen, Jyrki; Järvinen, Timo A; Nevala, Tapio: Asunto-osakeyhtiölaki. Alma Talent 2019. 4. uudistettu painos.

Kaila, Antero: Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan. Lakimiesliiton kustannus 1995.

Keskitalo, Petri: Uuden asunnon kauppa. Edita 2018. 3. uudistettu painos

Koskinen, Tiina: Kosteus- ja homevauriot – Vastuut ja korvaaminen. Talentum Media Oy 2001.

Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Insolvenssioikeus. Alma Talent 2017. 4. uudistettu painos

Könkkölä, Mikko; Linna, Tuula: Konkurssioikeus. Alma Talent 2020. 2. uudistettu painos

Nurmi, Esko; Puro, Laura; Lujanen, Martti: Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Kiinteistöliitto 2017.

Pekkarinen, Anna-Liisa: Suomen kiinteistölehti 4/2013 s. 34–37

Verkkolähteet

<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html> (luettu 17.12.2021)

(<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/lopettamisilmoitus.html> luettu 21.7.2021)

<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio.html> (luettu 22.12.2021)

<https://thelawdictionary.org/article/what-happens-when-a-condominium-complex-goes-bankrupt/> (luettu 17.4.2022)

<https://www.kiinteistoliitto.fi/vastuunjakotaulukot/> (luettu 18.4.2022)

<https://yle.fi/aihe/artikkeli/2022/02/15/arvottomien-kiinteistöjen-suomi-kasikirjoitus> (luettu 23.4.2022)

<https://yle.fi/uutiset/3-12197956> (luettu 24.4.2022)

<https://www.rakennuslehti.fi/2019/04/skanska-rakentaa-omeralta-kesken-jaaneen-kohteen-loppuun-helsingin-kaupungille/> (luettu 24.4.2022)

<https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/1245603> (luettu 24.4.2022)

<https://www.ess.fi/paikalliset/151663> (luettu 24.4.2022)

Oikeuskäytäntö

Käräjäoikeuden päätökset

Itä-Uudenmaan käräjäoikeus diaarinumero 2019/11382

Helsingin käräjäoikeus diaarinumero 2020/22916

Esityöt

HE 23/2003 vp Hallituksen esitys eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi

HE 14/1994 vp Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

Kaaviot

Tilastokeskuksen raportti Varkauden asukasluvun muutoksesta (https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien_avainluvut_2021/avainluku_M476&isext=true&lang=3&x=800&y=800&)

Lyhenteet

| | |
|--------------------|---|
| AOYL | Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) |
| HE | Hallituksen esitys |
| KonkL | Konkurssilaki (120/2004) |
| PRH | Patentti- ja rekisterihallitus |
| Taloyhtiö/yhtiö | Asunto-osakeyhtiö |
| Takaisinsaantilaki | Laki takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991) |
| UK | Ulosottoaari (705/2007) |
| VMJL | Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992) |
| VSVL | Varainsiirtoverolaki (931/1996) |

1. Johdanto

1.1. Tutkimuksen tausta ja ajankohtaisuus

Valtaosa suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiömuotoon järjestetyssä asunnossa. Asunto-osakeyhtiöiden tilanteen ja niihin liittyvien mahdollisuuksien ja riskien olisi syytä olla tiedossa.

Suomessa on vuoden 2021 alussa ollut 89 679 kaupparekisteriin merkittyä asunto-osakeyhtiötä.¹ Konkursseja asunto-osakeyhtiöiden osalta on ollut 35 kappaletta vuosien 2000–2018 aikana. Konkursit eivät ole kovin yleisiä, mutta koska niillä on niin merkittävä vaikutus ihmisten asumiseen sekä talouteen, pidän tärkeänä tutkia tätä aihetta.

Asunto-osakeyhtiölaissa (AOYL 1599/2009) ei juuri oteta kantaa konkurssitilanteisiin. Yhdessä pykälässä on huomioitu konkurssin mahdollisuus. Tämä konkurssia koskeva säännös on 22 luvun 25 §. Myöskään lain esitöissä ei anneta kovin kattavaa kuvaa siitä, kuinka konkurssimenettely etenee asunto-osakeyhtiön osalta sekä mikä vaikutuksia konkurssilla on asunto-osakeyhtiölle, sen osakkaille ja velkojille.

AOYL 22 luvun 25 pykälässä säädetään konkurssin mahdollisuudesta asunto-osakeyhtiössä. Sen mukaan yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisenä hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä. Jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty.

Jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä

¹ <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

varten. Jos yhtiö oli konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.

Jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain (120/2004) 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, menetellään kuten 3 momentissa säädetään.

Haluan tässä tutkimuksessani selvittää, miten konkurssimenettely etenee asunto-osakeyhtiön osalta sekä mikä on osapuolten asema konkurssitilanteessa. Tällä hetkellä julkisuudessa on ollut paljon puhetta myös uudiskohteiden rakennuttajien konkurseista. Tämä liippaa läheltä tämän tutkimuksen aihetta.

1.2. Tutkimuskysymys ja tutkimuksen rajaus

Tutkimuskysymykseni on, miten asunto-osakeyhtiö voi joutua konkurssiin. Käytän tässä myös apukysymyksiä, jotta pääsen vastaamaan varsinaiseen tutkimuskysymykseen. Nämä apukysymykset ovat 1) mikä on konkurssimenettely yleisesti, 2) mitkä ovat asunto-osakeyhtiötä koskevat tärkeimmät säännökset ja periaatteet konkurssia ajatellen, 3) sekä mistä syistä asunto-osakeyhtiö saattaa joutua konkurssiin, tämä vielä uuden sekä vanhan asunto-osakeyhtiön osalta erikseen sekä 4) mitä vaikutuksia asunto-osakeyhtiön konkurssilla on eri tahoihin.

Rajaan tutkimuksen koskemaan nimenomaan asunto-osakeyhtiöitä. Pääpaino on asunto-osakeyhtiöissä, joissain kohti voi kuitenkin olla tarpeen verrata keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sekä osakeyhtiöön.

Olen pitänyt tutkimuksen kannalta tärkeänä keskittyä tasaisesti sekä uusiin asunto-osakeyhtiöihin että vanhoihin asunto-osakeyhtiöihin. Uusien yhtiöiden osalta riski konkurssiin on yleensä suurempi. Vanhojen yhtiöiden osalta yleensä taas on huomattavasti suurempi vaikutus osakkeenomistajiin, koska monesti he myös samalla menettävät kotinsa tai asuntonsa.

Konkurssien mahdollisuudesta on jo pitkää puhuttu paljon, koska yhtiölainat alkavat olemaan niin isoja, ettei kaikilla osakkailta ole enää halua tai mahdollisuutta maksaa niitä.

Ongelman erityisesti muodostavat uudet rakenteilla olevat talot, joissa on otettu suuret lainat taloyhtiön nimiin ja rs-vakuus kattaa ainoastaan valmiin talon arvosta sen mitä yhtiölaina ei kata. Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden osalta haasteita aiheuttavat kaupungistuminen sekä asuntokannan vanheneminen. Lisäksi väestön vanheneminen maakunnissa vaikuttaa. Sillä iäkkäät ihmiset eivät useinkaan ole halukkaita tekemään isompia remontteja asuntoihinsa.

Suomessa ei ole aiemmin juuri tutkittu asunto-osakeyhtiöiden velkaantumista saatikka konkurssia. Flygare ja Paukku ovat tutkineet asunto-osakeyhtiöiden keinoja yhtiölainoihin liittyvien riskien vähentämiseksi² sekä asunto-osakeyhtiöiden velkaantumista sopimusverkkonäkökulmasta³. Muita tutkimuksia aiheesta ei ole tehty.

Haluan omalla tutkimuksellani korjata tätä puutetta. Vaikka asunto-osakeyhtiön konkurssi ei realisoidukaan kovin todennäköisesti, olen kuitenkin halunnut tutkia kyseistä aihetta siitä syystä, koska tätä ei ole aiemmin tutkittu ja siksi, että uskon, että tulevaisuudessa tilanteet lisääntyvät, joissa yhtiöillä on huomattavia lainoja. Lisäksi syrjemmässä muuttotappio alueilla asuntojen hinnat ovat laskeneet, jolloin asuntoon kohdistuvan lainan määrä voi olla huomattavan suuri asunnon arvoon nähden. Uskon, että tulevaisuudessa myös useampi asunto-osakeyhtiö voi joutua suurien lainojen takia maksuvaikeuksiin, jolloin myös konkurssi saattaa tulla ajankohtaiseksi. Tämä tutkimus voi toimia pohjana muille myöhemmille ja laajemmille tutkimuksille.

Tutkimuskysymyksenä tässä tutkimuksessa on, mistä syystä asunto-osakeyhtiö voi joutua konkurssiin sekä mitä vaikutuksia konkurssilla on? Jotta pysyn vastaaman näihin kysymyksiin tulen ensin käsittelemään konkurssimenettelyä yleisesti. Toisena käsittelen konkurssin kannalta olennaisimmat säännökset asunto-osakeyhtiöiden osalta. Teen myös oikeusvertailua muihin maihin. Vertailun tarkoituksena on selvittää, miten kerrostaloasuminen on järjestetty muualla maailmassa. Tämän jälkeen pääsen vastaamaan varsinaiseen tutkimuskysymykseeni.

² Flygare, Paukku 2020/22

³ Flygare, Paukku 2020/4

1.3. Tutkimusmetodi ja tutkimuksen rakenne

Tutkimusmetodi tässä tutkimuksessa on laintulkinta eli oikeusdogmatiikka. Lainopilla tarkoitetaan voimassa olevan oikeuden tutkimista. Lainopin tarkoituksena on tulkita ja systematisoida oikeutta.⁴ Tärkeimpänä lähteenä tulkinnan apuna on lainsäädäntö sekä lakien esityöt. Tulkinnan apuna käytän tutkimuksessani myös oikeuskirjallisuutta sekä asunto-osakeyhtiöiden konkurssihakemuksia. Lisäksi uutisartikkelit ovat hyvänä tukena täydentämään tutkimusta konkurssihakemusten osalta. Artikkeleista on mahdollista saada enemmän taustatietoja, muun muassa siitä, mitä asunto-osakeyhtiö taustalla on ollut, jotta se on joutunut konkurssiin sekä minkälaisia seurauksia sillä on.

Käsittelen toisessa kappaleessa konkurssimenettelyä yleisesti. Kolmannessa kappaleessa käsittelen asunto-osakeyhtiön toimintaa ja periaatteita yleisesti. Tähän olen pyrkinyt rajaamaan tärkeimmät toimintatavat ja periaatteet, jotka ovat konkurssin kannalta olennaisia. Samassa kappaleessa käsittelen myös oikeusvertailua sekä konkurssimenettelyä asunto-osakeyhtiöiden kohdalla. Neljännessä kappaleessa pääsen vastaamaan varsinaiseen tutkimuskysymykseen. Tässä käsittelen syitä, jotka saattavat johtaa asunto-osakeyhtiön konkurssiin uusien asuntojen osalta. Aluksi käsittelen rs-järjestelmää. Tämän jälkeen tuon esille syitä. Viidennessä jaksossa tuon esiin vanhojen asuntojen osalta syitä, miksi ne saattavat joutua konkurssiin. Kuudennessa jaksossa tutkin, mitä vaikutuksia konkurssilla on eri tahoihin.

⁴ Ks. Hirvonen 2011 s. 21–26

2. Konkurssi pääpiirteissään

Konkurssista säädetään konkurssilaisissa (KonkL, 120/2004). Konkurssilain säännökset soveltuvat kaikkiin konkurssimenettelyihin. Ne ovat siis yhteiset riippumatta siitä, onko kyseessä osakeyhtiö, kuolinpesä taikka vaikkapa asunto-osakeyhtiö.

Jotta voin tutkimuksessani käsitellä asunto-osakeyhtiön konkurssia ja sen vaikutusta eri tahoihin, käyn ensin läpi tässä luvussa yleisiä konkurssiin liittyviä periaatteita ja menettelyä. Tärkeimpänä lähteenä on konkurssilaki ja esityöt sekä aiheen oikeuskirjallisuus. Konkurssilaki tuli voimaan 2004, sitä ennen voimassa oli konkurssisääntö vuodelta 1868.

2.1. Yleisesti konkurssista

Konkurssilaki on konkurssiasioissa yleislaki, jota sovelletaan, ellei jossain muussa laissa ole toisin säädetty (KonkL 1:2.1). Tätä lakia siis sovelletaan myös asunto-osakeyhtiön konkurssiin. Konkurssiin liittyviä muita lakeja, joihin konkurssilain 1:2.3 viitataan, ovat laki velkojen maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992), laki takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991) sekä laki konkurssipesien hallinnon valvonnasta (109/1995). Nämä lait eivät kuitenkaan ole osa konkurssilaki, sillä niitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin konkurssimenettelyyn.⁵

Konkurssilain 1:1.1 mukaan velallinen, joka ei kykene vastaamaan veloistaan, voidaan asettaa konkurssiin siten kuin tässä laissa säädetään. Konkurssiin asettamisesta päättää tuomioistuin velallisen tai velkojan hakemuksesta.

Konkurssilain 1:1.2 taas kerrotaan, että konkurssi on velallisen kaikkia velkoja koskeva maksukyvyttömyysmenettely, jossa velallisen omaisuus käytetään konkurssisaatavien maksuun. Konkurssin tarkoituksen toteuttamiseksi velallisen omaisuus siirtyy konkurssin alkaessa velkojen määräysvaltaan. Velallisen omaisuuden hoitamista ja myymistä sekä muuta konkurssipesän hallintoa varten on tuomioistuimen määräämä pesänhoitaja.

⁵ Könkkölä, Linna 2020 s. 6

Tuomioistuimien määrää pesänhoitajan selvittämään konkurssipesää. Pesänhoitajalla on oltava vaadittava kyky, taito ja kokemus sekä yleinen sopivuus tehtävään.

Konkurssin tarkoituksena on likvidaatio. Tällä tarkoitetaan sitä, että konkurssin tarkoituksena ei ole jatkaa yrityksen toimintaa, vaan saada velkojille maksu jäljellä olevasta omaisuudesta ja lopettaa yrityksen toiminta.⁶ Mikäli yrityksen toimintaa on tarkoitus jatkaa ja saada yrityksestä toimintakuntoinen on yrityssaneeraus tähän tarkoitukseen parempi menettely. Konkurssien tavoitteena on pitää markkinoilla ainoastaan kannattavia ja elinkelpoisia yhtiöitä.⁷

Konkurssimenettelyssä on noudatettava velkojien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Yhdenvertaisella tai tasapuolisella kohtelulla tarkoitetaan, että velkojia, jotka ovat samanlaisessa asemassa on kohdeltava samalla tavoin. Velkojat saattavat olla konkurssimenettelyssä erilaisissa asemassa, näitä on kunnioitettava (kuten panttivakuuden haltijan asema), yhdenvertaisuusperiaatteesta huolimatta.⁸ Konkurssissa on myös noudatettava kustannustehokkuuden periaatetta. Tarkoituksena on taata velkojille mahdollisimman suuri ja nopea suoritus velallisen varallisuudesta.⁹

2.2. Konkurssin alkaminen

Konkurssi alkaa, kun velallinen asetetaan tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin. (KonkL 1:4) Tässä kappaleessa esittelen konkurssin asettamisen edellytyksiä ja esteitä, konkurssiin hakemiskelpoisia tahoja sekä konkurssiin asettamisen oikeusvaikutuksia.

2.2.1. Konkurssiin asettamisen edellytykset ja esteet

Konkurssilain 1:3.1 mukaan konkurssiin voidaan asettaa luonnollinen henkilö sekä yhteisö, säätiö ja muu oikeushenkilö. Oikeushenkilö voidaan asettaa konkurssiin silloinkin, kun se on poistettu asianomaisesta rekisteristä tai purettu. Myös kuolinpesä ja konkurssipesä voidaan asettaa konkurssiin. Asunto-osakeyhtiö on yhteisö, joten se voidaan asettaa konkurssiin.

⁶ Könkkölä, Linna 2020 s. 3–4

⁷ Ks. lisää esim. Koulu, Lindfors 2017 s. 99–105

⁸ Koulu, Lindfors 2017 s. 135

⁹ Ks. lisää Koulu, Lindfors 2017 s. 129–130

Pykälässä säädetään konkurssikelpoisuudesta. Konkurssikelpoisuudella tarkoitetaan sitä, kuka voi tulla asetetuksi konkurssiin. Tämä konkurssikelpoisuus on pysyvää, eikä se tarkoita konkurssiin asettamisen materiaalisia edellytyksiä. Lähtökohtana konkurssikelpoisuudelle on oikeuskelpoisuus ja erillisvarallisuus.¹⁰

Käräjäoikeus tutkii konkurssihakemuksen yhteydessä konkurssikelpoisuuden viran puolesta.¹¹ Konkurssikelpoisuutta voidaan tarkastella erilaisista näkökulmista. Eräs näkökulma on jako luonnollisiin henkilöihin ja oikeushenkilöihin sekä julkisoikeudelliset yhteisöt. Lisäksi on säädetty tiettyjä tahoja, jotka eivät ole asetettavissa konkurssiin. Yleisin ja helpoimmin hahmoteltava ovat esimerkiksi kunnat ja valtio. Asunto-osakeyhtiö on oikeushenkilö, eikä niihin liity erityisiä rajoituksia sen suhteen, että ne eivät olisi asetettavissa konkurssiin yleisten sääntöjen mukaan. Tässä kohtaa ei siis ole tarkemmin tarpeen syventyä tahoihin, jotka eivät ole konkurssikelpoisia.

Pykälässä annetaan myös mahdollisuus sille, että rekisteristä poistettu oikeushenkilö voidaan asettaa konkurssiin. Asunto-osakeyhtiö on rekisteröitävä kaupparekisteriin, jotta yhtiö virallisesti syntyy. Yhtiö voidaan poistaa kaupparekisteristä joko selvitysmenettelyn tai konkurssimenettelyn kautta taikka jakautumisen tai sulautumisen myötä. Asunto-osakeyhtiötä ei voida vapaamuotoisesti poistaa rekisteristä.¹²

Konkurssin voidaan asettaa velallinen, joka on maksukyvytön. Maksukyvyttömyydellä tarkoitetaan tässä laissa sitä, että velallinen on muuten kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan niiden erääntyessä. (KonkL 2:1)

Konkurssilain 2:2 mukaan konkurssin asettamista voi vaatia velkoja, jonka saatava velalliselta:

- 1) perustuu lainvoimaiseen tuomioon taikka lainvoimaisen tuomion tavoin täytäntöönpanokelpoiseen tuomioon, ratkaisuun tai muuhun täytäntöönpanoperusteeseen;
- 2) perustuu velallisen allekirjoittamaan sitoumukseen, jota velallinen ei ilmeisen perustellusti kiistä; taikka
- 3) on muuten niin selvä, ettei sen oikeellisuutta voida perustellusti epäillä.

¹⁰ HE 23/2003 vp. s. 33

¹¹ Könkkölä, Linna 2020 s. 76

¹² <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio.html>

Tässä tutkimuksessa ei ole tarpeen perehtyä tarkemmin yleisiin konkurssin edellytyksiin, tässä on tärkeämpää tietää edellytykset pääpiirteissään, miten asunto-osakeyhtiö voidaan asettaa konkurssiin.

Yleinen este konkurssille on ilmaistu konkurssilain 2:2.2:ssa. Konkurssihakemus on jätettävä tutkimatta, jos velkojan saatava on vähäinen ja konkurssiin asettamista olisi pidettävä konkurssimenettelyn kustannuksiin ja konkurssimenettelystä saatavaan hyötyyn nähden ilmeiden epätarkoituksenmukainen tai selvästi hyvän perintätavan vastainen.

Konkurssiin asettamiselle on olemassa myös muita esteistä. Kun nämä esteet ovat käsillä tuomioistuimella ei voi asettaa velallista konkurssiin. Esteitä konkurssille ovat velasta annettu vakuus, maksun tarjoaminen sekä velkojan ja velallisen välinen sopimus. (KonkL 2:4)

2.2.2. Konkurssiin hakemiskelpoisuus

Konkurssia voi hakea joko velallinen tai velkoja. Muilla ei kuin näillä tahoilla ei ole oikeutta hakea henkilöä konkurssiin, tässä tutkimuksessa keskitytään asunto-osakeyhtiöihin. Joten hakijana konkurssiasiassa voi olla asunto-osakeyhtiö itse taikka asunto-osakeyhtiön velkoja.

Konkurssiin asettamista voi vaatia velkoja, jonka saatava velalliselta perustuu lainvoimaiseen tuomioon taikka lainvoimaisen tuomion tavoin täytäntöönpanokelpoiseen tuomioon, ratkaisuun tai muuhun täytäntöönpanoperusteeseen. Taikka saatava perustuu velallisen allekirjoittamaan sitoumukseen, jota velallinen ei ilmeisen perustellusti kiistä. Tai kolmantena vaihtoehtona saatava velalliselta on niin selvä, ettei sen oikeellisuutta voida perustellusti epäillä. (KonkL 2:2)

Velallista on pidettävä maksukyvyttömänä, jos velallinen ilmoittaa olevansa maksukyvytön eikä ilmene erityisiä syitä olla hyväksymättä velallisen ilmoitusta (KonkL 2:3.1). Tässä pykälässä ilmaistaan se oletus, että velallisen oma ilmoitus maksukyvyttömyydestä riittää konkurssiin hakemisen ja asettamisen edellytykseksi.

Tuomioistuimien voi myös hylätä hakemuksen, mikäli ilmenee, että konkurssihakemusta saatetaan käyttää väärin tarkoituksiin.¹³

Maksukyvyttömyyttä ei ole mahdollista määritellä tarkkaan ja se saattaa olla riippuvainen erilaisista tilanteista. Konkurssilakiin on kuitenkin otettu indisioita, joiden perusteella velkoja voi hakea konkurssi aja olettaa velallisen olevan maksukyvytön. Näitä olettamia ovat, että velallinen on lakkauttanut maksunsa, ulosotossa on konkurssihakemuksen tekemistä edeltäneen kuuden kuukauden aikana ilmennyt, ettei velalliselta kerry varoja saatavan täydeksi suorittamiseksi tai liiketoiminnastaan kirjapitovelvollinen velallinen ei viikon kuluessa velkojan maksukehotuksen saatuaan ole maksanut selvää ja eräännyttä saatavaa. (KonkL 2:3.2) Velallisella on mahdollisuus osoittaa olevansa maksukykyinen, vaikka nämä indisiot täytyisivätkin (ns. käännetty todistustaakka).

2.2.3. Konkurssiin asettamisen oikeusvaikutukset

Konkurssin oikeusvaikutukset voidaan jakaa henkilökohtaisiin, varallisuus oikeudellisiin sekä prosessuaalisiin oikeusvaikutuksiin. Lisäksi konkurssilla on yleensä vaikutuksia velallisen sopimus- ja velkasuhteisiin.

Konkurssin alkamisen oikeusvaikutukset pysyvät voimassa, vaikka konkurssiin asettamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta. Oikeusvaikutukset lakkaavat, jos päätös konkurssiin asettamisesta kumotaan. Tuomioistuimien voi kuitenkin päätöksen kumotessaan erityisestä syystä määrätä, että oikeusvaikutukset ovat voimassa, kunnes päätös on lainvoimainen tai asiassa toisin määrätään. (KonkL 3:11.1)

Jos konkurssi peruuntuu, raukeaa tai muuten lakkaa, konkurssin alkamisen oikeusvaikutukset lakkaavat, kun tuomioistuimen päätös on annettu, jollei tuomioistuimien erityisestä syystä määrää, että oikeusvaikutukset ovat voimassa, kunnes päätös on lainvoimainen tai asiassa toisin määrätään. (KonkL 3:11.2)

Konkurssin oikeusvaikutukset jakautuvat henkilökohtaisiin, varallisuus oikeudellisiin sekä prosessioikeudellisiin vaikutuksiin. Alla käsittelemme nämä vaikutukset eriteltynä.

¹³ Könkkölä, Linna 2020 s. 87

2.2.3.1. Henkilökohtaiset vaikutukset

Velallisella on myötävaikutusvelvollisuus. Tähän velvollisuuteen kuuluu muun muassa se, että velallisen on huolehdittava konkurssipesään kuuluvasta varallisuudesta siihen saakka, kunnes pesänhoitaja ehtii ottamaan varallisuuden hoidettavakseen. Velallisella on velvollisuus myös antaa pesänhoitajalle tämän tarvitsemat tiedot sekä auttaa pesänhoitajaa niissä oikeudenkäynneissä, jotka konkurssipesä ottaa hoitaakseen. Lisäksi velallisella on velvollisuus pitää omaisuus pesänhoitajan saatavilla. Velallisen myötävaikutusvelvollisuus on pitkälti velallisen yhteistyöhalukkuuden varassa.¹⁴ Velallisella on myös velvollisuus vahvistaa pesäluettelo, kun pesänhoitaja on sen laatinut (KonkL 4:6). Näiden henkilökohtaisten vaikutusten vastapainona on velallisen itsekriminointisuoja (KonkL 4:5a).

2.2.3.2. Varallisuus oikeudelliset vaikutukset

Konkurssin alettua velallinen menettää oikeuden määrätä (eli disponoida) konkurssipesään kuuluvasta omaisuudestaan (KonkL 3:1), disponointikielto. Konkurssin alettua määräysvalta omaisuuteen siirtyy konkurssipesän hallinnolle eli velkojille. Omistusoikeus kuitenkin säilyy velallisella, vaikka hallintaoikeus siirtyykin konkurssipesälle. Velallisen omistusoikeus katkeaa vasta kun konkurssipesän hallinto realisoi omaisuuden. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, ettei velallinen pääse hävittämään omaisuutta velkojien vahingoksi. Mikäli velallinen saisi edelleen määrätä omaisuudesta, velallinen saattaisi myydä omaisuutta tai pantata taikka antaa omaisuuteen käyttö- tai hallintaoikeuden. Velallisella ei myöskään ole oikeutta ottaa vastaan konkurssipesälle kuuluvia maksuja tai muita suorituksia eikä irtisanoa sopimuksia, tehdä reklamaatioita tai muita konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen vaikuttavia toimia.¹⁵ Omaisuus joka ei kuulu konkurssipesään, voi velallinen edelleen määrätä siitä vapaasti.¹⁶

Oikeustoimi, jonka velallinen tekee konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta, ei sido konkurssipesää. Tämä pääsääntö ilmaistaan konkurssilain 3 luvun 2 §:ssä. Pykälässä säädetään myös vilpittömän mielen suojasta.

¹⁴ Ks, Koulu, Lindfors 2017 s. 210 sekä konkL 4:5

¹⁵ Könkkölä, Linna 2020 s. 172

¹⁶ Könkkölä, Linna 2020 s. 173

Konkurssin vaikutuksesta oikeudenkäynteihin säädetään konkurssilain 3 luvussa. Konkursipesää koskevia oikeudenkäyntejä voi olla konkursipesään kuuluvaa omaisuutta koskeva oikeudenkäynti ja konkurssisaatavaa koskeva oikeudenkäynti. Asunto-osakeyhtiötä koskevassa konkurssissa saattaisi esimerkiksi tulla eteen tilanne, jossa asunto-osakeyhtiöllä on ollut vireillä riita-asia tuomioistuimessa, joka on koskenut esimerkiksi rakentamiseen tai rakennuksen korjaamiseen liittyvää asiaa. Jos tämän jälkeen yhtiö on ajautunut konkurssiin, konkursipesän edun mukaista voi olla jatkaa oikeudenkäyntiä vastapuolella ollutta rakennuttajaa vastaa, jotta on mahdollista saada velkojille maksu rakennusvirheestä tai muuta vahingosta, jonka rakennuttaja on aiheuttanut. Konkurssin alkamisen jälkeen ei pääsääntöisesti saa konkursipesään kuuluvaan omaisuuteen kohdistaa ulosottoimia.

2.2.3.3. Prosessioikeudelliset vaikutukset

Prosessioikeudellisiin vaikutuksiin kuuluu kysymys puhevallan käyttämisestä oikeudenkäynneissä. Konkurssilain 3 luvun 3 ja 4 §:ssä käsitellään konkurssin vaikutusta oikeudenkäynteihin. 3 pykälässä säädetään konkursipesään kuuluvaa omaisuutta koskevista oikeudenkäynneistä. Jos konkurssin alkaessa on vireillä oikeudenkäynti velallisen ja kolmannen välillä konkursipesään kuuluvasta omaisuudesta, konkursipesälle on varattava tilaisuus jatkaa oikeudenkäyntiä. Jollei konkursipesä käytä tätä tilaisuutta, velallinen voi jatkaa oikeudenkäyntiä. Konkursipesä voidaan velvoittaa korvaamaan vain konkursipesän puhevallan käyttämisestä toiselle osapuolelle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut. 4 pykälä koskee konkurssisaatavaa koskevaa oikeudenkäyntiä tai muuta menettelyä.

Ulosotto myös keskeytyy konkurssin alettua. Mikäli konkursipesään kuuluvaa omaisuutta on ulosmitattu ennen konkurssin alkamista, täytäntöönpano on keskeytettävä sekä ulosmitattu omaisuus luovutettava konkursipesälle, jollei konkursipesä vaadi täytäntöönpanon jatkamista. (KonkL 3:6) Konkurssin vuoksi keskeytynyt ulosottoasia pysyy kuitenkin voimassa enintään kuusi kuukautta konkurssin alkamisen jälkeen. Ulosottoasian täytäntöönpano jatkuu normaalisti, jos konkurssi raukeaa tai muuten lakkaa. (Ulosottoakaari, UK. 705/2007)

2.2.3.4. Vaikutus sopimus- ja velkasuhteisiin

Konkurssi ei sinällään vaikuta velallisen sopimussuhteisiin. Sopimukset ovat edelleen voimassa ja lähtökohtaisesti pysyvät. Käytännössä kuitenkin sopimukset yleensä puretaan puolin tai toisin, siksi ettei niitä ole täytetty. Konkurssipesällä on myös oikeus käyttää vetäytymisoikeutta. Konkurssipesällä on sijaantulo-oikeus sopimussuhteisiin, jotka se katsoo kannattavaksi pitää voimassa. Muun muassa konkurssilain 3 luvun 8 §:ssä on säädetty konkurssipesän oikeudesta sitoutua velallisen sopimukseen.

Konkurssilla on lähtökohtaisesti eräännyttävä vaikutus velkasuhteisiin. Konkursisatava, joka ei ole eräänntynyt, katsotaan konkurssissa eräänntyneeksi velkojan ja velallisen välisessä suhteessa. Tämä ei kuitenkaan koske ehdollista saatavaa eikä vahingonkorvausta tai sellaista vastaavanlaista velkaa, jonka määrän ja perusteen toteaminen edellyttää erityistä selvitystä, eikä sellaista saatavaa, joka edellyttää suoritusta velkojalta. (KonkL 3:9.1)

2.3. Pesänselvitys, omaisuuden realisointi ja varojen jako

Mitä tapahtuu sen jälkeen, kun tuomioistuin on päättänyt asettaa yhtiön konkurssiin? Konkursin asettamisen jälkeen pesänselvittäjän on selvitettävä velkojien saatavat, mikä on konkurssipesän varallisuus, pesänhoitajan on realisoitava konkurssipesän omaisuus sekä jaettava se velkojien kesken. Konkurssipesään kuuluvaa omaisuutta on hoidettava huolellisesti ja tarkoituksenmukaisella tavalla (KonkL 17:1).

Tuomioistuin määrää pesänhoitajan konkurssin alkaessa (KonkL 8:1). Pesänhoitajan tulee toimia huolellisesti ja hyvää pesänhoitotapaa noudattaen. Pesänhoitajaksi määrätään suostumuksensa perusteella henkilö, jolla on tehtävän vaatima kyky, taito ja kokemus sekä joka on muutoinkin tehtävään sopiva. Pesänhoitaja ei saa olla velalliseen eikä velkojaan sellaisessa suhteessa, joka on omiaan vaarantamaan hänen riippumattomuuttaan velalliseen nähden tai tasapuolisuuttaan velkojia kohtaan taikka kykyään muuten hoitaa asianmukaisesti tehtävänsä. (KonkL 8:5.1)

2.3.1. Pesäluettelon laatiminen

Pesäluettelon tarkoituksena on antaa havainnollinen ja todenmukainen kuva velallisen taloudellisesta tilanteesta konkurssin alkaessa.¹⁷ Pesäluettelosta säädetään konkurssilain 9 luvun 1 §:ssä. Pesäluettelon laatiminen on säädetty pesänhoitajan velvollisuudeksi. Pesäluettelosta tulee käydä ilmi riittävästi eriteltyinä ainakin velallisen omaisuus konkurssin alkaessa ja arvio sen rahaksimuuton tuloksesta sekä velallisen suurimmat velkojat ja niiden saatavat, merkittävimmät muut sitoumukset sekä arvio muiden velkojen ja sitoumusten kokonaismäärästä.

Pesäluettelo on laadittava kahden kuukauden kuluessa konkurssin alkamisesta. Pesänhoitajan on toimitettava pesäluettelo tai tiivistelmä velalliselle, suurimmille velkojille ja pyynnöstä muillekin velkojille. (KonkL 9:1.2 ja 4)

Pesäluettelo on tärkeässä osassa konkurssin alkuvaiheessa. Sen perusteella tehdään muun muassa päätöksiä siitä jatketaanko konkurssia vai raukeako se. Ennen konkurssia velkojen päästövalta määräytyy lähtökohtaisesti pesäluetteloon sisältyvän velkojaluetellon perusteella.¹⁸

Toisinaan voi olla konkurssipesän edun mukaista käyttää takaisinsaantia. Takaisinsaannista säädetään laissa takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991). Kun velallisen omaisuus on luovutettu konkurssiin, voidaan velallisen omaisuutta koskeva oikeustoimi tuomioistuimen päätöksellä määrätä peräytymään (takaisinsaantilaki 1 §).

2.3.2. Velallisselvitys

Velallisselvitys on velallista ja velallisen konkurssia edeltäneestä toiminnasta laadittava selvitys. Tarkoituksena on antaa yleiskuva konkurssin syistä, velallisen talouden hoidosta sekä velallisen toimintaan liittyvistä sellaisista epätavallisista seikoista, jotka voivat edellyttää lisätutkintaa. Pykälän yksi momentissa on kahdeksan kohtainen luettelo, jotka tiedot on ilmentävä velallisselvityksestä. (KonkL 9:2)

¹⁷ HE 26/2003 vp. s. 102

¹⁸ HE 26/2003 vp. s. 102

Velallisselvitys on laadittava kahden kuukauden kuluessa konkurssin alkamisesta. Pesänhoitajan on toimitettava velallisselvitys velalliselle ja suurimmille velkojille sekä pyynnöstä muillekin velkojille, esitutkintaviranomaiselle ja syyttäjälle. (KonkL 9:2.2-3)

Pesänhoitajan on myös huolehdittava, että velallisen kirjapito on saatettu ajan tasalle. Tästä on säädetty konkurssilain 9 luvun 3 §:ssä.

2.3.3. Konkurssisaatavien valvonta

Lähtökohtaisesti konkurssipesän velkojien on valvottava saataviaan, jos he mielivät saada suorituksen konkurssipesän varatallisuudesta. Pesänselvittäjä asettaa valvontapäivä, mihin mennessä velkojan on valvottava saatavaansa (KonkL 12:5). Tietyt saatavat voidaan ottaa huomioon ilman valvontaa (KonkL 12:8).

2.3.4. Jakoluettelo

Pesänhoitaja laatii ensin ehdotuksen jakoluettelosta, miten pesän varat jaetaan velkojien kesken. Pesänhoitaja merkitsee ehdotukseen jako-osuuteen oikeuttavat saatavat ja niiden etuoikeus sekä panttisaatavat. Pesänhoitajan on myös merkittävä jakoluetteloehdotukseen, jos hän ei hyväksy velkojan ilmoittamaa saatavaa eli riitautus ja sen perustelut. Lisäksi ehdotukseen on merkittävä muun muassa jälkivalvonnat ja vireillä olevat oikeudenkäynnit sekä ehdotuksen valmistumispäivämäärä. (KonkL 13:1) Velkoja ja velallinen voivat jakoluetteloehdotuksen perusteella riitauttaa toisen velkojan saatavan. Riitautus on yksilöitävä ja perusteltava. (KonkL 13:4) Velkojilla, joiden saatava on riitautettu, on mahdollisuus tulla kuulluksi. (KonkL 13:5) Saatava tai sen etuoikeus, jota ei ole määräajassa riitautettu tai jota vastaan esitetystä riitautuksesta on luovuttu, katsotaan hyväksytyksi. (KonkL 13:9)

Pesänhoitajan on velkojien ja velallisen kuulemisen jälkeen laadittava jakoluettelo tekemällä jakoluetteloehdotukseen ja riitautusten ja lausumien perusteella tarpeellisiksi katsomansa tarkistukset. Pesänhoitajan on toimitettava jakoluettelo tuomioistuimen vahvistettavaksi viimeistään kolmen kuukauden kuluttua jakoluetteloehdotuksen määräpäivästä. (KonkL 13:10) Tuomioistuimen on tutkittava, että pesäluettelo täyttää vaatimukset ja että jakoluetteloehdotuksen käsittelyä koskevia säännöksiä on noudatettu.

Tuomioistuimien vahvistaa jakoluettelon ja määrää, mille saataville jako-osuutta maksetaan, jos pesänhoitajan jakoluettelo on laadittu asianmukaisesti. Tätä kutsutaan vahvistetuksi jakoluetteloksi. (KonkL 13:14)

2.3.5. Konkurssisaatavien maksaminen ja omaisuuden myynti

Velkojille maksetaan konkurssissa jako-osuutta vahvistetun jakoluettelon mukaisesti (KonkL 18:1). Panttivelkojat ovat kuitenkin etusijalla muihin velkoihin nähden. Panttivelkojia koskee myös erilaiset säännökset kuin muita velkojia. Näistä säännöksistä on konkurssilain 17 luvussa. Laissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992) säädetään tarkemmin velkojien maksunsaantijärjestyksestä.

Konkurssipesän massavelalla tarkoitetaan sellaista velkaa, joka on syntynyt konkurssin alkamisen jälkeen. Velka saattaa johtua konkurssimenettelystä tai perustua konkurssipesän tekemään sopimukseen tai sitoumukseen sekä velasta, josta konkurssipesä on vastuussa. (KonkL 16:2)

Konkurssipesään kuuluvan omaisuuden myynnistä säädetään konkurssilain 17 luvussa. Yleissäännös on, että konkurssipesän on muutettava rahaksi pesään kuuluva omaisuus pesän kannalta edullisimmalla tavalla niin, että siitä saadaan mahdollisimman hyvä myyntitulo (KonkL 17:2.1). Tämä pykälä osoittaa kustannustehokkuuden periaatetta.

2.4 Konkurssin päättyminen

Täysimittaisessa konkurssissa konkurssi päättyy lopputilitykseen. Lopputilityksen laatii pesänselvittäjä. KonkL 19:1 mukaan kun konkurssipesä on selvitetty ja pesään kuuluva omaisuus muutettu rahaksi, pesänhoitajan on laadittava lopputilitys. Lopputilitys voidaan laatia, vaikka pesä olisi osin selvittämättä sen vuoksi, että panttina olevaa omaisuutta tai arvoltaan vähäistä muuta omaisuutta on myymättä taikka konkurssisaatava tai vähäinen osa saatavista on epäselvä.

Lopputilitys on hyväksyttävä velkojainkokouksessa. Pesänhoitajan on ilmoitettava lopputilityksen hyväksymisestä Oikeusrekisterikeskukselle. Oikeusministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä ilmoituksen sisällöstä. (KonkL 19:4) Konkurssi päättyy, kun lopputilitys on hyväksytty (KonkL 19:7).

Konkurssi voi päättyä myös sopimukseen. Konkurssin päättymisestä sovintoon säädetään konkurssilain 21 luvussa. Sovinnon edellytykset 1 §:ssä. Sovinnon edellytyksenä on, että sovintoa kannattaa velallisen lisäksi velkojat, joiden äänimäärä on vähintään 80 prosenttia velkojien kokonaismäärästä. Lisäksi edellytetään, että velkojat, jotka eivät ole suostuneet sovintoon, saavat sovinnon perusteella vähintään saman jako-osuuden kuin velkojat olisivat saaneet, jos konkurssimenettelyä olisi jatkettu. Kolmantena edellytyksenä on, että konkurssipesän velat on maksettu tai niiden maksamisesta on annettu turvaava vakuus. Sovinto ei rajoita sitä vastustaneen panttivelkojan oikeuksia. (KonkL 21:1.1-2)

Tuomioistuin voi vahvistaa sovinnon velallisen hakemuksesta, kunhan sovinnon edellytykset täyttyvät eikä sovintoa vastustanut velkoja ole esittänyt tuomioistuimelle vaatimusta siitä, vastaako sovinnon perusteella maksettava jako-osuus lopullista jako-osuutta. (KonkL 21:3) Sovinnon vahvistaminen päättää konkurssin. Myös pesänhoitajan määräys ja velkojien päätösvalta konkurssissa lakkaa (KonkL 21:4).

Konkurssi voi myös raueta. Syynä raukeamiseen voi olla, ettei varallisuus riitä kattamaan konkurssin kustannuksia tai velkojille jäisi vain pienet jako-osuudet. Konkurssin raukeamisesta on säädetty konkurssilain 10 luvussa. Jos konkurssin päätyttyä ilmaantuu uusia varoja tai muutoin tarvitaan selvitystoimenpiteitä, pesänhoitajalla on oikeus ilman eri määräystä suorittaa asiassa tarpeelliset toimenpiteet. (KonkL 19:9.1)

3. Asunto-osakeyhtiö

3.1. Asunto-osakeyhtiöstä yleisesti

3.1.1. Asunto-osakeyhtiön määrittäminen

Tässä luvussa on tarkoitus käsitellä asunto-osakeyhtiön toimintaa yleisellä tasolla. Tarkoituksena ei ole käydä kaikkea asunto-osakeyhtiöön liittyvää läpi, vaan keskittyä niihin seikkoihin, joilla on vaikutusta ja ovat relevantteja konkurssin kannalta. Tärkein asunto-osakeyhtiöistä koskeva laki on asunto-osakeyhtiölaki (AOYL, 1599/2009)

Asuminen voidaan järjestää yhtiömuotoon monentyyppisissä tilanteissa. Tavallisimmin kerrostalot ja rivitalot on järjestetty yhtiömuotoisena. Myös paritalo ja erillistalo asuminen voidaan järjestää yhtiömuotoisesti. Tällöin pyritään yleensä minimoimaan veron suuruus. Kiinteistöissä varainsiirtovero on 4 % myyntihinnasta, kun taas arvopapereiden varainsiirtovero on 2 %. Arvokkaiden kohteiden osalta verohyöty voi olla useampia tuhansia euroja, jos asuminen on järjestetty yhtiömuotoon. (varainsiirtoverolaki, VSVL (931/1996) 6 § sekä 20 §) Muita hyviä puolia asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa verrattuna esimerkiksi omakotitaloasumiseen on, että asumiskustannukset jakautuvat maksettavaksi useammalle taloudelle.

Asuminen voidaan järjestää myös keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön muotoon. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osa ja jonka jokainen osake yksi tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä (AOYL 28:2).

Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön suurin ero on se, asunto-osakeyhtiössä edellytetään yli puolta huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta, on tarkoitettu asuinhuoneistoiksi. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön kohdalla tällaista rajoitusta ei ole.

Asunto-osakeyhtiömuotoinen yhtiö turvaa ja ottaa huomioon sen, että huoneistoja käytetään asumistarkoitukseen. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voi olla suurimaaksi

osaksi liikehuoneistoja ja vain pieni osa asunnoiksi tarkoitettuja huoneistoja. Asunto-osakeyhtiölaki sovelletaan lähtökohtaisesti myös keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, jos se on perustettu 1.1.1992 jälkeen ja yhtiöjärjestyksessä ei muuta määrätä (AOYL 28:1).

Asunto-osakeyhtiö määritellään asunto-osakeyhtiölaissa seuraavasti: asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (AOYL 1:2)

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön erityismuoto. Tästä syystä asunto-osakeyhtiölaki ja osakeyhtiölaki ovat hyvin samankaltaisia. Asunto-osakeyhtiölaissa on otettu kuitenkin huomioon muun muassa osakkaiden yhdenvertaisuutta ja velvollisuus maksaa yhtiövastiketta sekä muita seikkoja, jotka ovat tärkeitä osakkaiden asumisen kannalta. Lisäksi tärkeä eroavaisuus osakeyhtiöön nähden on se, ettei asunto-osakeyhtiön tarkoitus ei ole voitontavoittelu, joka on osakeyhtiön tärkein tavoite.

Yhtiön perustamiseksi on laadittava kirjallinen perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat (AOYL 12:1.1). Perustamissopimuksen sisällöstä säädetään asunto-osakeyhtiölain 12 luvun 2 §:ssä.

Yhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta tai yhtiön perustaminen raukeaa. Vain osakkeet, jotka on täysin maksettu voidaan ilmoittaa rekisteröitäväksi. (AOYL 12:7)

Yhtiö syntyy rekisteröimisellä (AOYL 12:8). Ennen rekisteröimistä yhtiö ei voi hankkia oikeuksia eikä tehdä sitoumuksia eikä myöskään olla asianosaisena tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa (AOYL 12:9). Yhtiön purkautumisesta on myös ilmoitettava rekisteriä pitävälle viranomaiselle.

3.1.2. Asunto-osakeyhtiön omistussuhteet

Asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen sekä kiinteistön, jolla rakennus sijaitsee taikka vuokraoikeuden kiinteistöön, jolla rakennus sijaitsee. Asunto-osakeyhtiön osakkailla on ainoastaan oikeus hallita huoneistoa osakkeiden perusteella. He eivät siis suoranaisesti omista rakennusta. Toki heidän kannaltaan on järkevää ja kannattavaa pitää rakennus mahdollisimman hyvässä kunnossa, koska he vastaavat kuitenkin yhtiövastikkeen maksulla rakennuksen kunnossapidosta. Rakennusta itsessään yksikään osakas ei kuitenkaan omista, vaan omistajan on aina asunto-osakeyhtiö.

Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös yhtiön muusta toiminnasta, joka liittyy kiinteistön tai rakennuksen käyttöön. Kiinteistön ja rakennusten rakentamisesta yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan. Osakkeenostajien oikeuksista rakentamisvaiheessa säädetään asuntokauppalain 2 luvussa. (AOYL 1:5)

Asunto-osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on yhtiön kiinteistön ja rakennusten hallitseminen osakkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi siten kuin tässä laissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Tällaista toimintaa on muun muassa kiinteistön ja rakennusten ylläpito, kunnossapito mukaan lukien, yhtiötä velvoittavien säännösten ja määräysten mukaisesti sekä rakennusten ja kiinteistön kehittäminen yhtiökokouksen päätösten mukaisesti.¹⁹

Hallituksen esityksessä on selvitetty hieman, että minkälainen liiketoiminta on soveliaista asunto-osakeyhtiölle ja mikä taas on katsottava lähtökohtaisesti kielletyksi. Yhtiö voi harjoittaa riskipitoisempaa toimintaa, jos siihen on jokaisen osakkeenomistajan suostumus. Suostumus jokaiselta osakkeenomistajalta on yleensä todella vaikea saada, jonka vuoksi riskipitoinen toiminta on kiellettyä. Sallitaksi toiminnaksi on hallituksen esityksen mukaan katsottavissa muun muassa yhtiö voi vuokrata omistamia tiloja myös sellaisille, jotka eivät ole osakkeenomistajia.²⁰ Tämä on yleistä toimintaa varsinkin suuremmissa kaupungeissa. Yhtiöllä on mahdollisuus saada lisätuloja vuokraamalla

¹⁹ HE 24/2009 vp. s. 50

²⁰ HE 24/2009 vp. s. 50

liikehuoneistoja ja näin on mahdollista saada hoitovastiketta merkittävästikin pienemmäksi. Toisena vaihtoehtona on, että yhtiö rakentaa omistamiinsa tiloihin (esim. kerhuhuone tai askarteluhuone) jälkikäteen asuinhuoneiston ja vuokraa tätä eteenpäin.

Yhtiölle on katsottu sallituksi isännöintitoiminnan järjestäminen yhtiön lukuun sekä huoltoyhtiön pitäminen asunto-osakeyhtiön lukuun. Nämä eivät voi kuitenkaan olla sellaisia, jotka palvelisivat myös muita taloyhtiöitä. Myöskään tilintarkastustoimintaa ei voida pitää sallittuna yhtiön lukuun, sillä se ei täyttäisi tilintarkastuslaissa tarkoitettua riippumattomuuden vaatimusta.²¹

Näiden säännösten tarkoituksena on hillitä riskejä siitä, että sijoitukset tai liiketoimet epäonnistuisivat ja tämän kautta yhtiö kärsisi tappiota ja tätä kautta yhtiö joutuisi maksuvaikeuksiin (loppupeleissä osakkaat joutuisivat maksuvelvollisiksi) sekä viimekädessä vaarantaisi osakkeiden asunnon ja omaisuuden.

Asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy, kun yhtiö rekisteröidään. (AOYL 1:6.1) Samoin kuin osakeyhtiökin. Osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. (AOYL 1:6.4) Toisinsanottuna asunto-osakeyhtiön joutuessa maksuvaikeuksiin, velkojat eivät voi periä saataviaan osakkeenomistajilta, vaan ainoastaan yhtiöltä. Tämä on tärkeä säännös yhtiön konkurssia ajatellen.

Yksi tärkeimmistä periaatteista on osakkeenomistajien yhdenvertaisuus. Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. (AOYL 1:10) Yhdenvertaisuuden periaate liittyy kaikkeen toimintaan ja päätöksentekoon yhtiössä. Periaatetta on noudatettava niin yhtiökokouksessa kuin remontteja koskevissa päätöksissä sekä muussakin toiminnassa yhtiössä.

²¹ HE 24/2009 vp. s. 50

3.1.3. Osakkaan velvollisuus maksaa yhtiövastiketta

Asunto-osakeyhtiölakiin on kirjattu osakkeiden velvollisuus maksaa yhtiövastiketta. Maksujen peruste on kirjattu yhtiöjärjestykseen. (AOYL 3:1) Tämä on osakkeenomistajan tärkein velvollisuus. Yhtiövastikkeella katettavia menoja ovat muun muassa kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta; kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta; kiinteistön ja rakennusten peruserästä, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankinnasta; yhtiön toiminnan taikka kiinteistön tai rakennusten käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. (AOYL 3:2.1)

Yhtiövastike jakautuu yleensä hoitovastikkeeseen ja pääomavastikkeeseen (mm. rahoitusvastike). Hoitovastikkeella on tarkoitus kattaa yhtiön juoksevat kulut. Pääomavastikkeella taas tarkoitus lyhentää yhtiön ottamaa lainaa yleensä suurempia remonteja varten. Lainaa saatetaan ottaa myös esimerkiksi oikeudenkäyntikulua varten.

Uuden omistajan vastuu velkarästeistä. Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyönnästä yhtiövastikkeesta (AOYL 3:7.1). Tällä säännöksellä pyritään turvaamaan yhtiön saatavat. On mahdollista, että muiden maksujen osuus osakkeenomistajan maksuvelvollisuudesta kasvaa suhteessa yhtiövastikkeeseen siten, että muiden maksujen perimättä jääminen voi vaikuttaa merkittävästi yhtiön talouteen. Ostajalla on ostotarjoustaan miettiessään oikeus nähdä isännöitsijäntodistus, jonne vastikerästit on kirjattu. Näin ostaja voi tarjouksensa miettiä niin, että ottaa huomioon hänen vastuulleen tulevat rästit.²²

Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin yhtiövastikkeen yhteenlaskettu määrä siltä kuukaudelta, jona omistusoikeus siirtyi, ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta. Uusi omistaja ei kuitenkaan vastaa sellaisesta entisen omistajan laiminlyönnästä yhtiövastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on eräännytynyt maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä. (AOYL 3:7.1–2)

²² HE 24/2009 vp. s. 76

3.1.4. Yhtiön rakennuksen kunnossapito

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa on säädetty yhtiön rakennusten kunnossapidosta. Kunnossapitovastuu jakautuu osakkaiden sekä asunto-osakeyhtiön kesken. Tässä luvussa on säädetty, miten tämä vastuu jakautuu. Aina tämä jakautuminen ei ole selvää, kenen vastuulla on minkäkin asian kunnossapito.

Kunnossapitovastuun jaosta ja kunnossapito-oikeudesta on säädetty asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 1 §:ssä. Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:ssä säädettyllä tavalla. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös toisin kuin lain mukaan kunnossapitovastuu on jaettu.

Yhtiökokous voi myös päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä.

Kunnossapitotyön suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa. (AOYL 4:1.4) Hyvää rakennustapaa ei ole tarkasti määritelty ja käsite on tulkinnanvarainen. Hyvällä rakennustavalla voidaan tarkoittaa Suomen rakentamismääräyskokoelmassa annettuja määräyksiä ja ohjeita. Toisena vaihtoehtona on rakentamisen yleisten laatuvaatimusten (RYL-määräykset) noudattaminen. Tärkeää on kuitenkin asunto-osakeyhtiön kannalta se, että rakennustyö tai kunnostus tehdään kunnolla ja hyvin.

Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:ssä. Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin, kun se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaas-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat,

joita vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Yhtiön vastuulla on yksinkertaistettuna pitää huolta talon rakenteista ja osakkaalla asunnon pinnoista. Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. (AOYL 4:3)

Asunto-osakeyhtiössä on kaikkien osakkeenomistajien etu, että kaikki osakkeenomistajat ovat sitoutuneita pitämään huolta omista huoneistoistaan ja yhteisistä tiloista. Kun osakkeenomistajat pitävät huolta omista hallinnassaan olevista asunnoistaan, pysyy asuntojen arvo paremmin. Tärkeää on miettiä myös asuntojen jälleenmyyntiä sekä muutenkin asuntojen arvoa.

Samassa 4 luvussa on myös käsitelty, miten kunnossapitotyön teettäminen on hoidettava huoneistoissa tai yhteisissä tiloissa. Lisäksi luvussa on säädetty, miten remonteista on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja miten remonttia on valvottava. Asunto-osakeyhtiölain 5 luvussa säädetään muutostöiden tekemisestä.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen on annettava kunnossapitotarveselvitys seuraaville viidelle vuodelle. Tätä velvollisuutta ei tuoda muuten mitenkään erityisesti esille, mutta se ilmenee asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä, jossa ilmaistaan, mitä yhtiökokouksessa on esitettävä. Kohdan mukaan kokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

3.1.5. Huoneiston hallintaan ottaminen

Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus ottaa huoneisto hallintaansa. Tämä voi olla tarpeen tilanteissa, joissa osakas ei ole hoitanut vastikkeenmaksuvelvollisuuttaan. Toinen vaihtoehto, jolloin yhtiön kannattaa puuttua, on silloin, kun huoneistoa pidetään huonosti.

Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi häiritsevän elämän viettämistä huoneistossa taikka osakkaan kunnossapitovastuun laiminlyöntiä. Asunto-osakeyhtiölakiin on otettu viisi kohtaa tai syytä, joiden perusteella yhtiöllä on mahdollista ottaa huoneiston hallintaansa. Muiden syiden vuoksi asuntoa ei voida ottaa hallintaan. Osakkaan velvollisuudesta maksaa yhtiövastiketta on tässä kappaleessa ylempänä käsitelty.

Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan. Syitä hallintaan ottamiselle voi olla se, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä yhtiövastiketta tai muita kuluja, osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksellä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta, osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilyttämiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. (AOYL 8:2.1)

Koska kyseisellä toimella puututaan henkilön omaisuudensuojaan merkittävästi, on laissa otettu myös rajauksia hallintaan ottamiselle. Asunto-osakeyhtiö ei saa ottaa huoneistoa hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kesto aika ja kohteena olevat tilat. Määräaika aletaan laskemaan siitä, kun yhtiö on saanut osakehuoneiston hallintaansa, jollei yhtiökokous päättä aiemmasta ajankohdasta. (AOYL 8:2.2)

Osakkeenomistajalle on annettava varoitus ennen huoneiston ottamista yhtiön hallintaan. Varoitus on oltava kirjallinen ja sen antaminen on yhtiön hallituksen vastuulla. Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneen, on vuokralaiselle myös annettava tieto varoituksesta. Varoituksessa on ilmoitettava sen antamisen peruste sekä mainittava mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa osakehuoneistoa hallintaansa. Tällöin osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava varoituksen antamisesta, ja yhtiökokouksen koolle kutumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset. (AOYL 8:3.1 ja 4)

Kun huoneisto otetaan yhtiön hallintaan, sen on pyrittävä saamaan asunto tai huoneisto vuokralle, jotta se ei jäisi tyhjilleen. Vuokran suuruus on oltava käypä hinta. Tällä pyritään kattamaan niitä yhtiölle tulevia kustannuksia, jotka hallintaan ottamisesta seuraa. Yhtiöllä on oikeus vuokrasta hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kulut ja maksamatta olevat yhtiövastikkeen sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettavaksi hallinnassaolon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle. (AOYL 8:6)

Jos huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on tästä tehtävä merkintä isännöitsijäntodistukselle sekä, jos asuntoa ollaan myymässä, tästä ilmoitettava myös ostajalle. Hallintaanottamisen tulee kohdistua koko osakkeenomistajan hallinnassa olevaan huoneistoon ja siihen liittyviin tiloihin.²³

Antero Kaila on käsitellyt kirjassaan: huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan tätä aihetta. Kirja on julkaistu vuonna 1995, jolloin vanha asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) oli vielä voimassa. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on tullut voimaan tämän kirjan kirjoituksen jälkeen, mutta uudessa laissa säännökset ovat suurelta osin samat kuin vanhassa laissa. Nykyiseen lakiin on hallituksen esityksen mukaan tehty tiettyjä selvennyksiä. Muun muassa hallintaan otetun huoneiston vuokraamista sekä uuden omistajan oikeutta saada huoneisto hallintaansa koskevia säännöksiä on täsmennetty.²⁴ Kaila käsittelee kirjassaan hallintaanottamiseen liittyviä ongelmakohtia ja haasteita.

Yhtiön konkurssin kannalta ajateltuna maksamattomat yhtiövastikkeet ovat suurin huolenaihe. Mutta myös häiritsevän elämän viettäminen huoneistossa vaikuttaa muiden asukkaiden viihtyvyyteen. Tästä saattaa seurata, että ”hyvät osakkaat” muuttavat ja yhtiön maine huononee. Myös jos huoneistoa käytetään sen käyttötarkoituksen vastaisesti, voi olla yhtiöllä haitallista tai remonttien tekeminen ilman yhtiön lupaa ja valvontaa. Tässä on riskinä muun muassa se, että remonttia ole tehty hyvän rakennustavan mukaisesti ja tästä seuraa rakenteisiin kohdistuvia vaurioita, jotka on yhtiön vastuulla korjata.

²³ Kaila 1995 s. 22

²⁴ HE 24/2009 vp s. 166

3.1.6. Päätöksenteko yhtiössä

Yhtiökokouksella ylin päätäntävalta asunto-osakeyhtiössä. Osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa (AOYL 6:1.1). Varsinainen yhtiökokous tulee pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä (AOYL 6:3.1). Tavallisimmin tilikausi asunto-osakeyhtiössä on kalenterivuosi.

Jokaisella osakkaalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. (AOYL 6:7.1) Yhtiökokouksessa ei saa tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä. (AOYL 6:14) Yhdenvertaisuusperiaatteesta voidaan kuitenkin poiketa, jos osakkeenomistaja, jonka kustannuksella epäoikeutettua etua annetaan, on antanut siihen suostumuksensa. Osakkeenomistaja voi antaa suostumuksen hyväksymällä päätöksen yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen. (AOYL 6:28)

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään, yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka osakkeenomistaja, tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja sitä vaatii. (AOYL 6:4)

Suurin osa päätöksistä tehdään enemmistöpäätöksellä. Se tarkoittaa että, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. (AOYL 6:26) Jos päätös on tehtävä määräenemmistöperiaatteella, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Yhtiökokous päättää kunnossapidosta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Tällainen päätös tehdään enemmistöpäätöksellä. (AOYL 6:30) Hallituksella ei siis ole oikeutta tehdä tämänkaltaisia päätöksiä. Päätökset isoista remonteista tai kunnossapitotöistä, on yhtiön kannalta hyvin merkittäviä. Käsittelen jäljempänä asunto-osakeyhtiön syitä joutua konkurssiin, on yksi merkittävä tekijä vanhoissa yhtiöissä tärkeät ja isot remontit.

Asunto-osakeyhtiön päivittäistä hallintoa hoitaa yhtiön hallitus sekä isännöitsijä. Isännöitsijää asunto-osakeyhtiön ei ole pakollista valita, mutta siitä voidaan ottaa määräys yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksessa voidaan niin päättää. Isännöitsijälle määrättyjä

tehtäviä (kuten isännöitsijäntodistuksen laatiminen) voi hoitaa myös yhtiön osakas. Tavallisimmin isommissa yhtiöissä tehtävää hoitaa isännöintiyritys. Yleensä isännöintiyrityksestä valitaan yksi isännöitsijä, joka vastaa taloyhtiön asioiden hoidosta. Pienemmissä taloyhtiöissä isännöitsijän valitseminen ei ole välttämätöntä, mutta se vaatii osakkailta enemmän aktiivisuutta päivittäisten hallinnollisten asioiden hoitamiseksi.

Hallitus on pakollinen elin asunto-osakeyhtiössä. Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. (AOYL 7:2.1) Tavallisimmin asunto-osakeyhtiön hallituksessa on 3–5 jäsentä.

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 15 §:ssä on tuotu esille, milloin osakkeenomistaja on esteellinen äänestämään yhtiökokouksessa. Esteitä ovat, jos asia koskee osakkeenomistajan itsensä ja yhtiön välistä sopimusta tai muuta oikeustointa, vastuuvapauden myöntämistä, osakkeenomistajan etua liittyen huoneiston kunnossapitoon taikka osakkeenomistajan osakehuoneiston ottamista yhtiön hallintaan.

Hallituksen jäsenten esteellisyydestä säädetään taas asunto-osakeyhtiön 7 luvun 4 §:ssä. Hallituksen jäsenen esteellisyysperusteet ovat hyvin samankaltaiset kuin osakkeenomistajan esteellisyys yhtiökokouksessa.

3.1.7. Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Taloyhtiöön kannattaa valita ammattitaitoinen tilintarkastaja. Asunto-osakeyhtiön tilintarkastuksesta ja toiminnantarkastuksesta säädetään asunto-osakeyhtiölain 9 luvussa. Tilintarkastus ja toiminnan tarkastus ovat vaihtoehtoja toisilleen. 9 luvussa säädetään, milloin yhtiön on valittava tilintarkastaja sekä tilintarkastuslaissa (1141/2015) säädetään tarkemmin tilintarkastuksen sisällöstä. Jos yhtiöllä ei ole tilintarkastajaa on, sille valittava toiminnantarkastaja (AOYL 9:6)

Asunto-osakeyhtiön on laadittava tilinpäätös ja toimintakertomus. Tämän avulla osakkeenomistajilla on mahdollista seurata yhtiön taloudellista tilaa sekä vaikuttaa asiaan. Valitettavan harva osakkeenomistaja on valmis osallistumaan yhtiökokoukseen ja

seuraamaan yhtiön tilaa. Myös yhtiön hallinnolla²⁵ on mahdollista reagoida yhtiön taloudelliseen tilaan ajoissa.

3.2. Asunto-osakeyhtiön purkaminen

3.2.1. Yleisesti

Asunto-osakeyhtiölain 22 luvussa on säädetty yhtiön purkamisesta. Tämä luku käsittelee selvitysmenettelyä, rekisteristä poistamista, yhtiön varojen vähentymistä, saneerausta sekä konkurssia. Tässä luvussa käsittelem tätä AOYL 22 luvun mukaista yhtiön purkamista.

Asunto-osakeyhtiötä ei voi lain mukaan lopettaa vapaamuotoisesti. Asunto-osakeyhtiö voi purkautua selvitys- tai konkurssimenettelyllä tai sulautumisen tai jakautumisen kautta.²⁶ Kun asunto-osakeyhtiö asetetaan konkurssiin, asunto-osakeyhtiön hallitus joutuu syrjään ja sen tilalle tulee pesänselvittäjä. Lisäksi yhtiön varat ja omaisuus siirtyy konkurssipesälle.

Selvitysmenettelyä käsittelem tässä yhteydessä vain sen verran kuin on tarpeen konkurssisääntöjen ymmärtämiseksi. Käsittelem tässä yhteydessä myös selvitysmenettelyä ja muita tapoja, joilla asunto-osakeyhtiö saattaa purkautua. Pidän tätä tärkeänä, sillä on tärkeä ymmärtää, millä muilla tavoin yhtiö saattaa purkautua. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole syventyä näihin muihin päättymistapoihin sen tarkemmin.

3.2.2. Selvitysmenettely

Selvitysmenettelyä voidaan käyttää, kun halutaan purkaa yhtiö ilman, että on kyse yhtiön ylivelkaantumisesta eli tarpeesta asettaa yhtiö konkurssiin. Selvitysmenettely voi kuitenkin johtaa konkurssimenettelyyn, jos yhtiöllä on velkaa enemmän kuin varoja.

Jos selvitystilassa olevan yhtiön varat eivät riitä velkojen maksuun, selvitysmiesten on luovutettava yhtiön omaisuus konkurssiin. Yleensä näin tehdään, jos yhtiön varat eivät

²⁵ tarkoittaen hallitusta sekä isännöitsijää

²⁶ Ks. lisää <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/lopettamisilmoitus.html>

riitä kaikkien velkojen maksuun. Selvitysmiesten on tehtävä konkurssihakemus yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen. Käräjäoikeus toimittaa Patentti- ja rekisterihallitukseen kaupparekisteriin tiedonannon konkurssin alkamisesta. Yhtiön selvitystila ei rajoita velkojan oikeutta hakea yhtiötä konkurssiin.²⁷

Selvitysmenettelyn tarkoitus AOYL 22:7.1 mukaan on yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen osakkeenomistajille tai muille sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään. 2 momentin mukaan kuitenkin, jos selvitystilassa olevan yhtiön varat eivät riitä sen velkojen maksamiseen, selvitysmiesten on haettava yhtiön asettamista konkurssiin.

Selvitysmenettelyä sääntelevän pykälän tarkoituksena on selventää sitä, missä tarkoituksessa yhtiön asioita hoidetaan selvitystilan aikana. Tämä yhtäältä helpottaa selvitysmiesten tehtäviä ja toisaalta helpottaa selvitysmiesten tehtävien asianmukaisen hoitamisen arvioimista vahingonkorvausta koskevassa asiassa. Säännöksellä korostetaan myös sitä, että selvitysmenettely on tarkoitettu vain tilanteisiin, joissa yhtiön varat ylittävät sen velat myös realisaatioarvoilla laskettuna. Selvitysmenettelyn tarkoituksena on 1 momentin mukaan yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen yleensä osakkeenomistajille tai mahdollisesti yhtiöjärjestyksen mukaan heidän asemastaan tai ohellaan muulle taholle. Selvitysmenettelyn tarkoituksena ei ole esimerkiksi yhtiön olemassaolon pitkittäminen. Toisaalta, mikäli parhaan likvidaatiotuloksen saaminen edellyttää yhtiön liiketoiminnan jatkamista, tämä on mahdollista. Momentissa todetaan selvyyden vuoksi, että yhtiökokous voi tehdä päätöksen selvitystilan lopettamisesta ja toiminnan jatkamisesta sekä tähän liittyviä tarpeellisia päätöksiä. Päätös voi koskea esimerkiksi sulautumista toiseen yhtiöön, osakepääoman korottamista tai osakkeiden antamista merkittäväksi. Säännös korvaa vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 7 §:n toisen virkkeen, jossa nimenomaan luetellaan ne toimet, joihin yhtiökokous voi ryhtyä selvitystilan lopettamiseksi. Luettelo on käytännössä rajoittanut yhtiön toimintaa tarpeettomasti. Pykälän 2 momentissa on vanhan osakeyhtiölain 13 luvun 11 a §:ää vastaava säännös siitä, että selvitystilassa olevan yhtiön

²⁷ Jauhiainen, Järvinen ja Nevala 2019 s. 1146

velkojen ylittäessä varat yhtiö on asetettava konkurssiin. Arvioinnissa pääomalainoja pidetään velkana. Pykälä vastaa osakeyhtiölain 20 luvun 7 §:ää.²⁸

Minkä vuoksi asunto-osakeyhtiö asetetaan selitystilaan. Tästä säädetään asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 4 §:ssä. Rekisteriviranomaisen tulee määrätä yhtiö selvitystilaan tai poistettavaksi rekisteristä, jos:

- 1) yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä toimikelpoista hallitusta;
 - 2) yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetun lain (122/1919) 6 §:ssä tarkoitettua edustajaa; tai
 - 3) yhtiö on asetettu konkurssiin, joka on rauennut varojen puutteeseen.
- Määräys on annettava, jollei ennen asian ratkaisemista näytetä, ettei siihen enää ole perustetta.

Rekisteriviranomaisella tarkoitetaan patentti- ja rekisterihallitusta (PRH). Se ylläpitää ja päivittää tietoja kaupparekisteriin.

Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 18 §:n mukaan selvitystilaa on jatkettava, jos yhtiön purkamisen jälkeen ilmaantuu uusia varoja, yhtiötä vastaan nostetaan kanne tai muutoin tarvitaan selvitystoimenpiteitä. Selvitysmiesten on viivytyksettä tehtävä selvitystilan jatkamisesta ilmoitus rekisteröimistä varten. Kutsu jatkettun selvitystilan ensimmäiseen yhtiökokoukseen on toimitettava yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Lisäksi on lähetettävä kirjallinen kutsu jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka osoite on yhtiön tiedossa.

Jos selvitysmenettelyn jatkamista ei kuitenkaan ole katsottava tarpeelliseksi, selvitysmiehet voivat suorittaa asiassa tarvittavat toimenpiteet. Selvitysmiesten on laadittava toimenpiteistään selvitys ja toimitettava se osakkeenomistajille ja muille jako-osuuteen oikeutetuille. Vähäinen jako-osuus voidaan tilittää valtiolle.

Selvitystilaa ei jatketa, jos yhtiön varat eivät riitä selvityskulujen suorittamiseen tai varojen määrästä ei saada tietoa eikä osakkeenomistaja, velkoja tai muu ilmoita ottavansa vastatakseen selvitysmenettelyn kustannuksista.

²⁸ HE 24/2009 vp. s. 256–257

Asunto-osakeyhtiön saneerausmenettely

Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 24 §:ssä säädetään yhtiön saneerauksesta. Sen mukaan hakemuksen saneerausmenettelyn aloittamisesta voidaan tehdä yhtiökokouksen päätöksellä. Myös hallitus voi tehdä päätöksen, jos asia on kiireellinen. Hallituksen on kuitenkin viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle. Tarkemmin yrityksen saneerauksesta on säädetty laissa yrityksen saneerauksesta (yrityssaneerauslaki, 47/1993) sekä asetuksessa yrityksen saneerauksesta (55/1993). Saneerausmenettelyn tarkoituksena on taloudellisissa vaikeuksissa olevan velallisen jatkamiskelpoisen yritystoiminnan tervehdyttäminen tai sen edellytysten turvaaminen ja velkajärjestelyn aikaansaaminen. (yrityssaneerauslaki 1 §)

3.2.3. Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Konkurssiin asettaminen

Asunto-osakeyhtiölain 22:25.1 mukaan yhtiön omaisuus voidaan luovuttaa konkurssiin hallituksen tai, jos yhtiö on selvitystilassa, selvitysmiesten päätöksen perusteella. Konkurssin aikana yhtiötä edustavat konkurssivelallisen hallitus ja isännöitsijä taikka ennen konkurssin alkamista valitut selvitysmiehet. Konkurssin aikana voidaan valita uusia hallituksen jäseniä tai uusia selvitysmiehiä.

Päätöksen yhtiön omaisuuden luovuttamisesta konkurssiin tekee hallitus. Konkurssin aikana yhtiötä edustaa hallitus ja isännöitsijä. Pykälään on otettu selvyden vuoksi vielä maininta, että hallitukseen voidaan valita uusia jäseniä sekä uusia selvitysmiehiä voidaan valita konkurssin aikana. Yhtiön hallituksen lisäksi konkurssin voi asunto-osakeyhtiötä hakea velkojat.

Konkurssimenettely

Kuten 2 luvussa on ilmennyt, konkurssilaki on konkurssiasioiden yleislaki ja sitä sovelletaan myös asunto-osakeyhtiöiden konkurssimenettelyssä. Käyn tässä kuitenkin vielä konkurssimenettelyn läpi pääpiirteissään asunto-osakeyhtiön näkökulmasta.

Konkurssiin asettamisesta tekee päätöksen käräjäoikeus hakemuksen perusteella. Hakijana konkurssiin asettamisessa voi olla joko asunto-osakeyhtiö eli käytännössä hallitus taikka velkoja. Konkurssin asettamispäätöksen jälkeen käräjäoikeus määrää konkurssipesälle pesänselvittäjän.

Yhtiön purkautuminen konkurssin seurauksena

Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 §:n 2 momentin mukaan, jos konkurssin päättyessä ei ole jäljellä omaisuutta tai konkurssissa on määrätty jäljellä olevan omaisuuden käytöstä, yhtiö katsotaan purkautuneeksi, kun lopputilitys konkurssissa on hyväksytty. Yhtiö lähtökohtaisesti siis purkautuu konkurssin seurauksena.

Yhtiö katsotaan AOYL 22:1.2 mukaan purkautuneeksi, jos konkurssin päättyessä omaisuutta ei ole jäljellä tai sen käytöstä on määrätty konkurssissa. Konkurssin katsotaan päättyneen, kun lopputilitys on hyväksytty (KonkL 19:7). Konkurssissa lopputilitys voidaan hyväksyä, vaikka kaikkia konkurssipesän varoja ei vielä ole jaettu.²⁹

Lopputilityksen laatimisesta säädetään konkurssilain 19 luvussa. Kun konkurssipesä on selvitetty ja pesään kuuluva omaisuus muutettu rahaksi, pesänhoitajan on laadittava lopputilitys. (KonkL 19:1)

Lopputilitys voidaan laatia, vaikka pesä olisi osin selvittämättä sen vuoksi, että panttina olevaa omaisuutta tai arvoltaan vähäistä muuta omaisuutta on myymättä taikka konkurssisaatava tai vähäinen osa saatavista on epäselvä. Lopputilityksen tulee sisältää selvitys konkurssipesän hallinnosta ja velkojien jako-osuuksista. Hallintoa koskevasta lopputilityksen osasta tulee käydä ilmi: 1) konkurssipesän tulot ja menot menettelyn ajalta sekä erikseen pesänhoitajan palkkio ja kustannukset ja niiden maksamista koskevat tiedot; 2) tiedot siitä, miltä osin pesä on vielä selvittämättä, ja toimenpiteet, jotka pesässä on sen vuoksi tehtävä. (KonkL 19:2.1–2)

Jako-osuuksia koskevasta lopputilityksen osasta tulee käydä ilmi: 1) luettelo velkojille maksetuista jako-osuuksista ja niiden ennakoista; 2) luettelo velkojille vielä maksettavista

²⁹ HE 24/2009 vp. s. 264

jako-osuuksista ja tiedot maksamisen ajankohdasta. Pesänhoitajan on vahvistettava lopputilitys allekirjoituksellaan. (KonkL 19:2.3–4)

Lopputilitys on hyväksyttävä velkojainkokouksessa. Pesänhoitajan on ilmoitettava lopputilityksen hyväksymisestä Oikeusrekisterikeskukselle. Oikeusministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä ilmoituksen sisällöstä. (KonkL 19:4) Konkurssi päättyy, kun lopputilitys on hyväksytty (KonkL 19:7).

Pesänhoitajan on säilytettävä konkurssipesän selvitykseen ja hoitoon sekä omaisuuden rahaksi muuttamiseen ja konkurssipesän hallintoon liittyvä keskeinen asiakirja-aineisto vähintään kymmenen vuotta lopputilityksen hyväksymisestä. (KonkL 19:8)

Jos omaisuutta on vielä konkurssin päättymisen jälkeen, sovellettavaksi tulee jälkiselvitystä koskevat säännökset. Asunto-osakeyhtiön osalta säännökset on kirjattu asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 §:n 3 ja 4 momenteissa.

3 momentin mukaan, jos konkurssin päättyessä jäljellä on muuta kuin konkurssissa käytettäväksi määrättyä omaisuutta eikä yhtiö ollut selvitystilassa, kun sen omaisuus luovutettiin konkurssiin, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään, jatketaanko yhtiön toimintaa vai onko yhtiö asetettava selvitystilaan. Jos yhtiökokous päättää, että yhtiön toimintaa jatketaan, hallituksen on viipymättä tehtävä tästä ilmoitus rekisteröimistä varten. Jos yhtiö oli konkurssiin asetettaessa selvitystilassa, noudatetaan, mitä 18 §:ssä säädetään.

Asunto-osakeyhtiölain 22 luvun 25 pykälän 4 momentin mukaan, jos yhtiön konkurssi on päättynyt ja yhtiölle ilmaantuu varoja, noudatetaan konkurssilain 19 luvun säännöksiä jälkiselvityksestä. Jos yhtiölle konkurssin jälkeen jää varoja, menetellään, kuten 2 momentissa säädetään.

Jos konkurssin päätyttyä ilmaantuu uusia varoja tai muutoin tarvitaan selvitystoimenpiteitä, pesänhoitajalla on oikeus ilman eri määräystä suorittaa asiassa tarpeelliset toimenpiteet. Pesänhoitajalla on oikeus ottaa pesän varoista kohtuullinen palkkio ja korvaus hänelle aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista. Pesänhoitajan on laadittava toimenpiteistään selvitys. Selvitys on toimitettava konkurssiasiamiehelle sekä

niille velkojille, joita asia koskee, jollei se ole asian vähäisen merkityksen takia ilmeisen tarpeetonta. (KonkL 19:9.1)

Jos pesänhoitaja on estynyt suorittamasta näitä toimenpiteitä tai pesän varojen vähäisyyden vuoksi on tarpeen, tuomioistuin voi konkurssiasiamiehen vaatimuksesta määrätä jälkiselvityksen tehtäväksi noudattaen soveltuvin osin, mitä julkiselvityksestä säädetään. (KonkL 19:9.2)

Konkurssipesän uusia varoja jaettaessa voidaan vähäiset jako-osuudet jättää 18 luvun 2 §:ssä säädettyihin edellytyksiin huomiotta. Jollei varojen jakaminen ole niiden vähäisyyden, velkojien lukumäärän ja jaosta aiheutuvien kustannusten vuoksi tarkoituksenmukaista, varat on tilitettävä valtiolle.

3.3. Asumisen järjestäminen muualla maailmassa

Suomessa toimiva asunto-osakeyhtiömuoto on harvinainen ja ainutlaatuinen malli asumisen järjestämisessä. Muualla maailmalla asuminen on järjestetty muutamalla erilaisella tyylillä. Tässä jaksossa esittelen muutamia muita tapoja toteuttaa kerrostalomuotoinen asuminen sekä vertailen niitä Suomen asunto-osakeyhtiöön. Tällä yritän osoittaa, miten ainutlaatuisella tavalla Suomessa kerros- ja rivitaloasuminen on järjestetty ja miten asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteisiin ei ole juuri saatavissa tulkinnallista tukea muualta maailmalta oikeuskäytännöstä tai kirjallisuudesta.

Suomessa asunto-osakeyhtiöissä rakennuksen ja kiinteistön tai vuokraoikeuden omistaa yhtiö. Mahdollista on ostaa osakkeita yhtiöön ja tämän perusteella saada hallintaoikeus asuntoon. Missään vaiheessa osakas ei siis saa omistusoikeutta itse asuntoon.

Oikeusvertailussa otin lähtökohdaksi sen, että miten asuminen muualla on järjestetty sekä onko konkurssi niiden järjestelmien osalta mahdollista.

3.3.1 Asunto-osuuskunta

Norjassa ja Ruotsissa kerrostalojen omistusmuotona on yleensä käytetty asunto-osuuskunta. Asunto-osuuskunnan ylintä päätäntävaltaa käyttää asunto-osuuskunnan yhdistys. Tämä asumisoikeus tässä tutkimuksessa vertailtavista muodoista muistuttavat

eniten meidän asunto-osakeyhtiötä. Asunto-osuuskunta vastaa Suomen asunto-osakeyhtiön ja asumisoikeusasunnon välimuotoa. Erona Suomen asunto-osakeyhtiöön on se, ettei asuntoa voi vuokrata vapaasti ilman yhdistyksen lupaa. Myöskin juridisen henkilön hyväksyminen osuuskunnan jäseneksi on monesti kiellettyä.³⁰

Ruotsissa ja Norjassa asunto-osuuskunnan asuntoja ei ole mahdollista käyttää sijoitustarkoituksessa. Tästä syystä myös Norjassa on rakennettu jonkin verran määräraosaomistukseen perustuvia taloja.

Ruotsissa käytäntönä osuuskunnan jäsenellä, joka ei ole maksanut maksuja osuuskunnan yhdistykselle, voidaan määrätä luopumaan osuuskunnan jäsenyydestä. Tällöin yhdistys irtisanoo jäsenyyden ja jäsen menettää asumisoikeutensa ja hänen on myytävä osuutensa.

Erona Ruotsin ja Norjan asunto-osuuskunnan sekä Suomen asunto-osakeyhtiön välillä on, kun jäsen haluaa luopua asunto-osuuskunnan jäsenyydestään hän ilmoittaa sen yhdistykselle. Suomessa taas jos vastuu osakkuudesta halutaan siirtää on osakkeenomistajan ensin siirrettävä osake seuraavan omistajan nimiin³¹.

Maksuvaikeuksia osuuskunnalle saattaa aiheuttaa se, että jäsenyys on melko helposti irtisanottavissa. Asunto-osuuskunnan jäsen vastaa maksamallaan kuukausimaksulla osuuskunnan lainoista. Mikäli usea jäsen irtisanoo jäsenyytensä samaan aikaan, on vaarana asunto-osuuskunnan jopa maksukyvyttömyys ja konkurssi.

Yhteistä on se, että Suomessa asunto-osakeyhtiö sekä Ruotsissa ja Norjassa asunto-osuuskunta omistavat talon, toisin kuin määräraosaisessa omistuksessa tai condominium-järjestelmässä.

Ruotsissa näitä asunto-osuuskuntia sääntelee bostadsrättslag (1991:614, asumisoikeuslaki) sekä bostadsrättsförordning (1991:630, asumisoikeusasetus).

Myös bostadsrättslagissa on otettu huomioon konkurssin mahdollisuus. 7 luvun 33 pykälän mukaan

³⁰ Lujanen 2017 s. 227

³¹ Tämä tapahtuu useimmiten kaupalla tai perintönä. Muita saantotapoja on muun muassa lahja ja testamentti.

7 kap. 33 §: Överlåts det hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därvid skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningskyldighet blivit slutligt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap. 9 §.

3.3.2. Condominium -malli

Condominium -mallilla tarkoitetaan, että jokainen asunto tai huoneisto omistetaan erikseen. Huoneistojen ulkopuoliset tilat taas ovat omistajien yhteisessä omistuksessa. Näillä ulkopuolisilla tiloilla tarkoitetaan muun muassa yhteisiä tiloja, talon rakenteita, putkistoja, sähköverkkoja ja tonttia.³²

Tämä malli on käytössä muun muassa Euroopassa, Pohjois- ja Etelä-Amerikan valtioissa, Venäjällä, entisissä Neuvostoliiton osavaltioissa, Kaukoidässä, Australiassa ja Afrikassa.³³ Condominium on ehdottomasti yleisin tapa kerrostalo asumisen järjestämiseen maailmalla.³⁴

Perusajatuksena järjestelmässä on, että asunnon omistajat omistavat asunnon kiinteistöomistuksena. Tällöin jokainen asunto lasketaan omaksi kiinteistöksi ja se on rekisteröitävä samoin kuin muutkin kiinteistöt kuten omakotitalot.³⁵ Tämä on asunnon omistuksen kannalta järjestelmän sekä hyvä että huono puoli. Asunnon omistussuhde on selvä ja yleensä asunto on helppo saada asuntolainan ja korjauslainan vakuudeksi. Haastavana puolena järjestelmässä on se, että talon rakenteet ja tarpeelliset laitteet (kuten sähköjärjestelmät ja vesiputket) ovat kaikkien asunnon omistajien vastuulla, mutta

³² Suomen kiinteistölehti 4/2013 s. 35

³³ Suomen kiinteistölehti 4/2013 s. 35

³⁴ Lujanen 2017 s. 215

³⁵ Lujanen 2017 s. 217. Tässä kiinteistöllä tarkoitetaan eri asiaa kuin, mitä Suomen oikeusjärjestelmässä ymmärretään kiinteistöksi. Suomessa kiinteistö tarkoittaa maapohjan yksilöityä aluetta, joka on kiinteistörekisteriin merkitty (kiinteistönmuodostamislaki 2 §). Tässä yhteydessä kiinteistön käsite ymmärretään laajemmin ja termi sisältääkin myös asunnot ja rakennukset maapohjan lisäksi.

varsinaisesti ne eivät ole kenenkään omistuksessa. Tällöin voi tulla haasteellista varmistaa, että tarvittavat korjaukset tehdään ajallaan.³⁶

Mallin toteutus vaihtelee jonkin verran eri maiden välillä. Useimmissa maissa ja taloissa yhteisiä asioita käsittelee asunnonomistajien yhdistys (homeowners' association). Korkeinta päätäntävaltaa yleensä käyttää yhdistyksen yleinen kokous. Yhdistyksen yleinen kokous yleensä valitsee hallituksen. Myös on mahdollista valita isännöitsijää vastaava henkilö tai huoltoyhtiö vastaamaan jokapäiväisestä hallinnosta, joissa yhdistyksissä voidaan valita jopa tilintarkastaja. Osassa maissa asunnonomistajien yhdistys ei ole pakollinen, vaan omistajat voivat itse päättää, haluavatko he perustaa asunnonomistajien yhdistyksen.³⁷ Jos yhdistys on aktiivinen ja ajattelee kaikkien omistajien etua, muistuttaa condominium järjestelmä hyvin paljon meidän asunto-osakeyhtiön hallintoa. Ongelmia saattaa kuitenkin seurata, jos yhdistystä ei ole valittu, eikä omistajilla ole tällaiseen halukkuutta. Osassa maissa yhdistyksen ylläpitäminen on pakollista ja se on lakiin kirjattu. Osassa maissa taas asunnonomistajien yhdistys on vapaaehtoinen ja omistajien aktiivisuudesta riippuvainen. Osassa tilanne on se, että asunnonomistajien yhdistys on olemassa, mutta asunnon omistaja ei ole velvollinen tai pakotettu tähän kuulumaan.³⁸

Haasteena asunnonomistajien yhdistyksen olemassaolon ja aktiivisuuden lisäksi on, että mikäli remonttia suunnitellaan yhteisesti omistettujen rakenteiden korjaamiseen, vaaditaan monessa maassa kahden kolmasosan tai jopa suurempi enemmistö kannattamaan päästöstä korjaamisesta.³⁹ Lisäksi jotta remonteja voidaan toteuttaa, on yhdistyksen kerättävä vastiketta remontin tai lainan maksuun. Jotta rahoitusta remonteja varten voitaisiin saada, on yhdistyksellä oltava valtuuksia ryhtyä tarvittaviin toimiin niitä omistajia kohtaan, jotka eivät maksuja ole suorittaneet. Joissain maissa on käytössä, että asunnonomistajien yhdistys voi haastaa omistaja oikeuteen ja vaatia asunnon myyntiä pakkohuutokaupalla, mikäli maksuja ei muuten saada. Käytäntö on kuitenkin raskas, jos kyse on pienistä summista. Tällöin maksut saattavat jäädä perimättä.⁴⁰

³⁶ Lujanen 2017 s. 2018

³⁷ Suomen kiinteistölehti 4/2013 s. 36

³⁸ Lujanen 2017 s. 218

³⁹ Lujanen 2017 s. 219

⁴⁰ Lujanen 2017 s. 219–220

Toisena haasteena on, miten yhteisten tilojen ja järjestelmien lainojen vakuudet onnistuvat. Harvoin pankit ovat valmiita rahoittamaan lainaa ilman vakuutta. Toisaalta taas voi olla vaikeaa saada asuntojen omistajat antamaan oman asuntonsa lainan vakuudeksi. Asunnon omistajalla on aina riskinä, että hän menettää asunnon, jos se on lainan vakuudeksi pantattuna, jos muut eivät maksa lainaa sovitusti. Joissain maissa lain tasolla on ratkaistu tämä ongelma ja otettu käyttöön lakiperusteinen vakuus (statutory lien). Yksittäiset asunnot toimivat lainan vakuutena ja mahdollista on realisoida asunto, jos lainan maksusta ei huolehdi. Joissain maissa on mahdollista saada avustusta valtion taholta peruskorjauksiin. Yleensä on perusteltua antaa asunnonomistajien yhdistykselle valtaa päättää omistajien yhteisestä edusta, jolloin condominium järjestelmä on tietyllä tapaa keinotekoinen järjestely, omistajalla ei ole täyttä valtaa päättää oman asuntonsa pitämisestä yms.⁴¹

Konkurssit ovat condominium-järjestelmässä harvinaisia, mutta kuitenkin mahdollisia. Esimerkiksi Yhdysvalloissa osavaltion lait sääntelevät valvonnasta yhdistyksen osalta sekä hallituksen perustamisesta, toiminnasta ja käytännöistä. Maksuvaikeuksia ja konkurssi voi johtua muun muassa, jos asunnon omistajat jättävät maksamatta yhdistyksen yhteisiä kuluja, huono hallinto tai yhdistyksen jäsenen varkaus.⁴² Jos näitä verrataan siihen, mistä syystä asunto-osakeyhtiö Suomessa voi joutua maksuvaikeuksiin, ovat nämä syyt melko samankaltaisia. Vaikka järjestelmät ovatkin erityyppiset, kohtaavat ne toiminnassaan mahdollisesti saman kaltaisia ongelmia.

Kun condominium yhdistys hakeutuu konkurssiin ne monesti Yhdysvalloissa hakevat saneerausmenettelyä. Saneeraus antaa yhdistykselle mahdollisuuden järjestää velkansa uudelleen, sillä saneeraus keskeyttää velkojen perimisen konkurssin aikana. Condominium yhdistyksellä on mahdollista neuvotella velkojien kanssa, mahdollisuus purkaa ja uudelleen järjestellä vuokrasopimuksia ja muita sopimuksia sekä estää ulosmittaus niiden velkojien toimesta, jotka ovat konkurssia hakeneet.⁴³ Saneerausmenettely on mahdollista myös Suomen järjestelmässä asunto-osakeyhtiöiden osalta (AOYL 22:24). Suomessa tämä on ollut hyvin vähäisessä käytössä.

⁴¹ Lujanen 2017 s. 220

⁴² <https://thelawdictionary.org/article/what-happens-when-a-condominium-complex-goes-bankrupt/>

⁴³ <https://thelawdictionary.org/article/what-happens-when-a-condominium-complex-goes-bankrupt/> sekä Chapter 11 of the United States Code (tämä tunnetaan myös Yhdysvaltojen konkurssilakina)

Konkurssin vaikutukset ovat kuitenkin toisenlaiset asuntojen omistajien ja asunnon omistajien velkojien osalta verrattuna Suomen järjestelmään. Condominium -järjestelmässä yhdistyksen konkurssilla ei juuri ole vaikutusta asunnon omistajien asemaan. Koska kiinteistön omistusoikeus on asutokompleksin yksittäisillä omistajilla, jotka samalla omistavat osuuden rakennuksen yhteisistä tiloista, tämä ei yleensä ole riski velkojille. Lisäksi useimmat yhdistykset jatkavat toimintaansa hallinnollisia tehtäviään velallisena, konkurssituomioistuimen ja tuomioistuimen määräämän konkurssipesänhoitajan valvonnassa.⁴⁴

3.3.3. Määräosaomistus

Kukin omistaja omistaa murto-osan kiinteistöstä siten, että tähän omistukseen liittyy samanlainen asunnon hallintaoikeus kuin suomalaisessa asunto-osakeyhtiöjärjestelmässä. Yleisimmin tämä järjestelmä on käytössä Hollannissa, Itävallassa, Norjassa sekä Sveitsissä.

Asunto-osakeyhtiöjärjestelmän ja määräosaomistuksen suurin ero on, että jälkimmäisessä kiinteistöä ei omista juridinen henkilö, kuten asunto-osakeyhtiö, vaan koko kiinteistö omistetaan yhteisesti murto-osuuksien mukaisessa suhteessa.

Vaikka määräosaomistusmalli muistuttaa tietyiltä osin asunto-osakeyhtiömalliamme, haasteet ja ratkaisut kiinteistön hallinnon suhteen ovat käytännössä samat kuin condominiumeissa.⁴⁵

Monissa maissa, jossa asuminen on järjestetty määräosaomistuksen mukaisesti, on condominium -järjestelmää vastaavasti niin, että osuuden omistajat ovat järjestäytyneet omistajayhteisöihin.

3.3.4. Vertailu Suomen asunto-osakeyhtiöihin

Lopuksi käsittelen vielä, mitä etuja ja ongelmia näillä muilla järjestelmillä on verrattuna asunto-osakeyhtiöön. Suomen järjestelmässä vahvana etuna on järjestelmän selkeys.

⁴⁴ <https://thelawdictionary.org/article/what-happens-when-a-condominium-complex-goes-bankrupt/>

⁴⁵ Suomen kiinteistölehti 4/2013

Ongelma suomalaisessa järjestelmässä on se, että mikäli yhtiöllä on maksuvaikeuksia tai yhtiö tulee syystä tai toisesta arvottomaksi, samalla myös osakkeenomistajien omistamat osakkeet tulevat arvottomaksi. Tällä on tietysti vaikutusta myös siihen, että osakkeet ovat monesti lainan vakuutena pankin hallussa. Tällöin myös pankki lainanmyöntäjänä joutuu tilanteeseen, joka ei ole sen edun ja tarkoituksen mukaista.

Etuna asunto-osakeyhtiössä on se, ettei omistajaa tai asunnon käyttöä ole rajoitettu toisin kuin Ruotsin ja Norjan järjestelmässä asunto-osuuskunnissa.

4. Uusi asunto-osakeyhtiö

Seuraavaksi käsittelen syitä, mistä syistä uusi asunto-osakeyhtiö saattaa joutua konkurssiin. Uudella asunto-osakeyhtiöllä tarkoitan tässä yhteydessä yhtiöitä, jotka on vasta perustettu eikä rakentamista ole vielä aloitettu, yhtiöitä, joissa rakentamisvaihe on meneillään sekä yhtiöistä, joiden rakennusten käyttöönotosta on alle kymmenen vuotta. Termi ei ole vakiintunut. Yleensä uudella asunnolla tarkoitetaan asuntokauppalain mukaista uutta asuntoa. Eli asuntoa, jota tarjotaan kuluttajille ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnon käyttöönotettavaksi. Sekä kun valmista asuntoa myydään ensimmäisen kerran. Käytän tätä termiä tässä tutkimuksessa laajemmassa merkityksessä, koska jaottelu on näin mielestäni yksinkertaisempi ja selkeämpi konkurssin syiden esittelyn kannalta sekä esitysteknisesti.

Ensin tuon esille, mitä tarkoitetaan rs-järjestelmällä. Järjestelmällä on niin keskeinen merkitys uusien asunto-osakeyhtiöiden kannalta, että syiden ymmärtämiseksi on tuotava esille rs-järjestelmän peruseriaatteet sekä sen ongelmat.

4.1. RS-järjestelmä ja sen haasteet

Uudiskohteista suurin osa rakennetaan niin, että asuntojen myyminen aloitetaan jo rakennusvaiheessa. Asunto-osakeyhtiön konkurssin kannalta on tärkeää ymmärtää uudiskohteiden taustalla vaikuttavaa sääntelyä. RS-järjestelmällä on tarkoitus suojaa ostajaa ja yleensä sen on ajateltu olevan rakennuttajan konkurssissa tarpeen. Mutta suoja vaikuttaa myös asunto-osakeyhtiön talouteen ja mahdollisuuteen saada korvausta rakennuttajalta. On erittäin hyvä, että ostajia suojataan tämänkaltaisen järjestelmän avulla. Suoja ei kuitenkaan ole täysin ongelmaton ja suoja ostajaa kaikissa tilanteissa niin kuin uudiskohteen asuntokauppaa tehtäessä saatetaan antaa olettaa.

Asuntokauppalain (843/1994) 2 luvussa on säädetty uudiskohteiden kaupasta ja toimenpiteistä, jotka perustajaosakkaan on tehtävä ennen kuin asuntoja voidaan alkaa kuluttajille tarjoamaan. Tässä tukena myös lain esityöt (hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi) sekä valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005).

RS tarkoittaa rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama. Suurin osa nykyisin aloitettavista ja rakennettavista kohteista ovat ns. rs-kohteita. Tällöin asuntoja voidaan myydä jo rakennusvaiheessa. Mikäli asunto ei ole rs-kohte, asuntoja ei voida myydä vielä rakennusvaiheessa. Tällöin asuntoja voidaan alkaa myymään vasta kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöön otettavaksi.

Tärkeimpänä syynä RS-järjestelmän käyttöön ottamiselle oli grynderirakentamiseen liittyvät väärinkäytökset ja epäkohdat.⁴⁶ RS-järjestelmä on laajentunut alkuperäisestä tarkoituksestaan. Nykyisin järjestelmään sisältyy myös perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus.

RS-järjestelmä on kehitetty nimenomaisesti suojaamaan ostajaa perustajaosakkaan maksukyvyttömyydeltä ja ostajien haltuun siirtyvän asuntoyhteisön vastuiden sopimuksenvastaiselta lisäämiseltä.⁴⁷

RS suojasta säädetään asuntokauppalaisissa. Tarkemmin sen 2 luvussa. Tärkeimmän edellytykset rs-kaupassa on, että kauppa on tehtävä kirjallisesti, myyjän asetettava lain vaatimat turva-asiakirjat, myyjän on asetettava yhtiön ja osakkeenomistajien hyväksi asuntokauppalain edellyttämät vakuudet. Lisäksi ostajilla on oikeus valita omaksi edukseen rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan.

Hallituksen esityksen mukaan asuntokauppalain 2 lukuun sisältyvien säännösten tarkoituksena on varmistaa, että asunto- tai muusta osakeyhtiöstä on käytettävissä yhtiötä, sen taloudellista tilaa ja rakentamishanketta kuvaavat luotettavat asiakirjat, joista tulevat ostajat voivat saada tietoja. Lisäksi lukuun sisältyy säännöksiä osakkeenostajan asemasta yhtiössä, yhtiön päätöksentekomenettelystä sekä osakkeenostajan taloudellisen aseman suojaamiseksi tarkoitetuista vakuusjärjestelyistä.⁴⁸

Taloyhtiö perustetaan yleensä ennen rakentamisvaiheen alkua. Yhtiö voi siis päätyä konkurssiin rakentamisvaiheessa tai vasta kun se on valmis. Tämä siis ajatellen uutta tai rakenteilla olevaa taloa.

⁴⁶ HE 14/1994 vp. s. 5 sekä ks. lisää Keskitalo 2018 s. 37–38

⁴⁷ Tieteen termipankki 14.10.2021: Oikeustiede: RS-järjestelmä. (Tarkka osoite: <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:RS-järjestelmä.>)

⁴⁸ HE 14/1994 vp s. 52

Kohde on RS-kohde, kun asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi (asuntokauppalaki 2:1). Tällöin sovelletaan asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä. Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan tässä luvussa yhteisöosuuden tarjoamista: sellaisin ehdoin, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai sellaisin ehdoin, että kuluttaja saa ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, mutta hänen on yhteisöosuuden varaamiseksi maksettava rahamäärä, joka ylittää neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta (asuntokauppalaki 2:1.2).

Huomattavaa on myös se, että asuntokauppalain säännöksiä ei sovelleta, jos kyse on ryhmärakennuttamislain soveltamisalaan kuuluvasta asuntoyhtiömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta (asuntokauppalaki 2:1b). Myös muut RS-järjestelmän ulkopuolelle jäävät tilanteet: ennakkomarkkinointi ja varaussopimus, valmiin uuden asunnon kauppa, ostettavaksi tarjoaminen muille kuin kuluttajille, asukkaat merkitsevät rakenteilla olevan yhtiön kaikki osakkeet (ns. hartiapankkirakentaminen), kolmen asuinhuoneiston yhtiöt. Asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä sovelletaan uusien asuntojen osalta, kun asuntoja kaupataan kuluttajalle.

Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että valtioneuvoston asetuksella säädettävät osakeyhtiötä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan tämän luvun mukaisesti säilytettäväksi (asuntokauppalaki 2:3).

Turva-asiakirjoilla ja vakuusjärjestelmillä turvataan ostajan tiedonsaanti ja oikeudet perustajaurakoitsijaa tai rakennuttajaa vastaan maksukyvyttömyys- ja virhevastuutilanteissa sekä estetään osakekirjojen kaksoispanntaus, sillä turva-asiakirjojen säilyttäjän on muun muassa huolehdittava osakekirjojen painattamisesta ja luovuttamisesta sekä ylläpidettävä rekisteriä osaketta koskevista toimenpiteistä⁴⁹.

⁴⁹ Nykyisin ei käytössä enää ole osakekirjoja, vaan omistustieto merkitään maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään. Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018). Vuoden 2019 alusta lähtien kaikkien uusien asuntojen osakkeet on tullut merkitä huoneistotietojärjestelmään. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta (1329/2018)

Asuntokauppalain mukaan perustajaosakkaan on asetettava osakkeenostajan ja asuntoyhteisön hyväksi rakentamisvaiheen aikainen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus sekä viimeisen kauppahintaerän yhteydessä talletettava vakuus kohteen sopimuksenmukaisuudesta.⁵⁰

Perustajaosakkaan maksukyvyttömyyden varalta kuluttajan asemassa olevaa suojataan jo maksetun kauppahinnan lakisääteisellä panttioikeudella ja myydyn osakkeen ja kauppaan perustuvan saatavan ulosmittauskiellolla sekä perustajaosakkaan konkurssin varalta tehdyillä säännöksillä.⁵¹

Turva-asiakirjoilla ja vakuusjärjestelmillä turvataan ostajan tiedonsaanti ja oikeudet perustajaurakoitsijaa tai rakennuttajaa vastaan maksukyvyttömyys- ja virhevastuutilanteissa sekä estetään osakekirjojen kaksoispanttaus, sillä turva-asiakirjojen säilyttäjän on muun muassa huolehdittava osakekirjojen painattamisesta ja luovuttamisesta sekä ylläpidettävä rekisteriä osaketta koskevista toimenpiteistä. Lisäksi ostajilla on oikeus valita omiksi edustajikseen osakkeenomistajien kokouksessa rakennustyön tarkkailija ja tilitarkastaja.⁵²

Perustajaosakkaan on avattava kutakin rakentamishanketta varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin. Osakkeiden kauppahinnat on maksettava edellä mainitulle tilille. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. (asuntokauppalaki 12 §)

Perustajaurakoitsija ei saa käyttää ostajien maksamia rahoja muuhun kuin kyseessä olevaan hankkeeseen. Tämä on todennäköisesti tärkein sääntö rs-kohteissa. Ennen tätä oli mahdollista, että rakennuttaja keräsi rahat ostajilta, mutta käyttikin rahat esim. edellisen rakennushankkeen loppuun saattamiseksi. Rakennuttajalla ei välttämättä todellisuudessa tällaisessa tapauksessa ole mahdollisuutta saada uutta hanketta päätökseen, jos ei saa taas seuraavaa hanketta varten rahoitusta pankilta.

⁵⁰ Keskitalo 2018 s. 38

⁵¹ Keskitalo 2018 s. 39

⁵² Keskitalo 2018 s. 38–39

Tällä turvataan osakkeen ostajan turvaa perustajaosakkeen maksukyvyttömyydeltä. Samalla suojataan myös asunto-osakeyhtiön konkurssilta. Perustajaosakas ei voi tietyn kohteen myymistään osakkeista saamiaan varoja käyttää esimerkiksi muiden kohteidensa rahoittamiseen. Osakkeen ostajalla on ikään kuin turva siitä, että rakennuttaja käyttää juuri näitä rahoja rakennushankkeen loppuun saattamiseksi. Myös asuntokauppalain 13 § tukee tätä. Sen mukaan perustajaosakkaan myymää asunto-osaketta ei saa ulosmitata perustajaosakkaan velasta, vaikka ehto omistusoikeuden pidättämisestä perustajaosakkaalle olisi voimassa.

Näillä säännöksillä on pyritty enemmän suojaamaan osakkeen ostajaa perustajaosakkaan konkurssilta kuin asunto-osakeyhtiön konkurssilta. Yleensä perustajaosakkaan konkurssin onkin todennäköisempää kuin asunto-osakeyhtiön konkurssi. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että suoja kummankaan konkurssitilanteen kannalta olisi merkityksetön.

Asuntokauppalain 14 §:ssä onkin varauduttu perustajaosakkaan konkurssitilanteeseen. Jos perustajaosakkaan omaisuus luovutetaan konkurssiin, konkurssipesän on ilman aiheutonta viivytystä ilmoitettava osakkeenostajille, haluaako pesä sitoutua niihin osakkeiden kauppasopimuksiin, joita perustajaosakas ei vielä ole täyttänyt. Jos konkurssipesä ei sitoudu osakkeiden kauppasopimuksiin, kullakin osakkeenostajalla on oikeus purkaa tekemänsä kauppa.

Niille osakkeenostajille, jotka eivät pura kauppaa, siirtyy heti oikeus käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla päätäntävaltaa osakeyhtiössä. Tämä ei kuitenkaan koske toista perustajaosakasta.⁵³ Näiden osakkeenostajien, jotka eivät pura kauppaa, on maksettava ostamistaan osakkeista määrä, joka vastaa osakkeiden arvoa konkurssin alkamisajankohtana. Näiden saatavien vähennykseksi on kuitenkin laskettava perustajaosakkaan osakeyhtiölakiin perustuva velka osakeyhtiölle kauppahintojen mukaisessa suhteessa. Osakkeenostajilla, joiden maksamat kauppahintaerät ylittävät edellä tarkoitetun määrän, on oikeus saada erotus takaisin korkoineen.

⁵³ Uusien asunto-osakeyhtiöiden osalta on hyvä kiinnittää huomiota siihen, että vaikka ostaja ostaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, hänellä ei ole vielä äänivaltaa asunto-osakeyhtiössä. Päätäntävalta säilyy edelleen perustajaosakkaalla siihen asti, kunnes rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otetuksi. Ostajilla toki on mahdollista valita rakennustyöntarkkailija sekä tilintarkastaja, mutta muuten ostajilla ei ole päätäntävaltaa vielä rakennusvaiheessa.

Asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteita ajatellen on tärkeää, että on olemassa tällainen järjestelmä, joka suojaa asunnon ostajaa. Konkurssin sattuessa ostajalla on edes jonkin näköinen mahdollisuus saada konkurssipesästä maksamansa asunnon kauppahinta. Yksistään tämä suoja ei kuitenkaan turvaa ostajaa tarpeeksi konkurssin sattuessa. RS suojajärjestelmä ei tarjoa aukotonta suojaa, mikä ostajan on hyvä pitää mielessä rakentamisvaiheen aikana.⁵⁴

Kauppakirjat rakentamisvaiheen aikaisista kaupoista on laadittava kuluttaja-asiamiehen hyväksymälle kauppakirjapohjalle. Ei siis voida käyttää mitä tahansa kauppakirjaa pohjana rs-kaupoille. Kauppakirjapohjassa on otettu huomioon asuntokauppalain mukaiset säännökset, joilla suotaan ostajaa rakentamisvaiheen aikana.

Rakennuttajan velvollisuutena olevasta vakuudesta ja sen asettamisesta säädetään asuntokauppalain 17, 17a, 18, 18a, 18b §:issä. Suorituskyvyttömyyden varalle asetettavasta vakuudesta säädetään taas asuntokauppalain 19, 19a, 19b, 19c pykälissä.

Valtioneuvoston asetuksessa turva-asiakirjoista asuntokaupassa on säädetty yksityiskohtaisemmin, mitä asiakirjoja perustajaosakkaalta vaaditaan rakentamisvaiheessa ennen kuin asuntoja voidaan alkaa myymään kuluttajille.

Asetuksen 1 §:n mukaan asuntokauppalain 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja turva-asiakirjoja uudis- ja korjausrakentamishankkeissa ovat:

- 1) yhtiön perustamiskirja, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys niistä yhtiöjärjestykseen tehdyistä muutoksista, jotka eivät käy ilmi kaupparekisteristä, ja todistus yhtiöjärjestyksestä koskevan muutosilmoituksen jättämisestä kaupparekisteriin sekä muuta yhteisöä koskevat vastaavat asiakirjat ja selvitykset;
- 2) yhteisön taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset yhteisölle myönnettyjen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista;
- 3) lainhuutotodistus, kiinteistön kauppa- tai muu saantokirja tai todistus erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennukset rakennetaan tai jolla korjausrakennettava rakennus on;

⁵⁴ Keskitalo 2018 s. 39

- 4) rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote sekä tarvittaessa muu täydentävä selvitys kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksista ja muista oikeuksista;
- 5) rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ssä tarkoitettut pääpiirustukset;
- 6) rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset;
- 7) rakentamista tai korjausrakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus tai, jos sopimusta kokonaisurakasta ei ole tehty, osaurakoista tehdyt sopimukset ja arvio myöhemmin tehtävien osaurakkasopimusten urakkahinnoista; sopimuksesta on käytävä ilmi urakkahinta ja, jos sopimuksen liitteitä ei toimiteta turva-asiakirjojen säilyttäjälle, mitkä ovat sopimuksen liitteet;
- 8) asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat.

Asetuksen 3 §:n mukaan edellä tarkoitettut yhteisön ja lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmat sekä vakuusasiakirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle alkuperäisinä. Muista turva-asiakirjoista voidaan ottaa säilytettäväksi oikeiksi todistetut jäljennökset. Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on kuitenkin aina oikeus saada nähtävikseen alkuperäiset asiakirjat. Uudis- ja korjausrakentamishankkeen taloussuunnitelmaan merkittävistä tiedoista säädetään 4 pykälässä.

Asetuksen 9 § turva-asiakirjojen säilyttäjän tarkastusvelvollisuus: sen lisäksi, mitä asuntokauppalaisissa säädetään, turva-asiakirjojen säilyttäjän on turva-asiakirjoja vastaanottaessaan tarkastettava, että:

- 1) yhteisön taloussuunnitelma on laadittu 4 §:n ja lisärakentamishankkeen taloussuunnitelma 5 §:n mukaisesti;
- 2) asiakirjat sisällöltään täyttävät asuntokauppalain ja tämän asetuksen mukaiset vaatimukset;
- 3) perustajaosakkaat, yhteisön hallitus ja tilintarkastajat ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet heidän allekirjoitettavikseen kuuluvat asiakirjat;
- 4) asiakirjoissa esitetyt seikat eivät ole keskenään selvästi ristiriitaisia.

Ottaessaan vastaan asuntokauppalain 2 luvun 15 §:n mukaisesti annetun asunto-osakkeen tai muun yhteisöosuuden taikka niiden osan kauppaa koskevan ilmoituksen turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että kauppasopimus täyttää asuntokauppalain 2 luvun 11 a tai 11 b §:ssä säädetty vaatimukset ja että sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu.

Asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteita ajatellen on tärkeää, että on olemassa tällainen järjestelmä, joka suojaa asunnon ostajaa. Konkurssin sattuessa ostajalla on edes jonkin näköinen mahdollisuus saada konkurssipesästä maksamansa asunnon kauppahinta. Yksistään tämä suoja ei kuitenkaan turvaa ostajaa tarpeeksi konkurssin sattuessa.

Turva-asiakirjojen säilyttäjä on useimmiten pankki. Pankki rahoittaa monesti rakennushankkeita. Myös pankilla on oma intressi suojata ja valvoa, että rakennushanke suoritetaan kaikkien osapuolten kannalta mahdollisimman onnistuneella tavalla.

Rakennushankkeen valmistumisen jälkeen asetettava vakuus on rs-kohteen toinen tärkeä suoja kuluttajalle, sen lisäksi, että ostajan maksamaan kauppahintaa ei saa käyttää muuhun kuin kyseessä olevaan rakennushankkeen loppuun saattamiseksi. Tällöin ostajalla on suoja rakennuksen valmistuttua silloin, jos rakennuksessa havaitaan rakennusvirhe ja rakennuttaja on ajautunut maksuvaikeuksiin tai konkurssiin.

Rakennusvaiheessa asuntoa ostettaessa ostajan on syytä kiinnittää huomiota rakennuttajan taustaa ja siihen, onko rakennuttaja vakavarainen. Rakennuttajan konkurssitilanteet rakentamisvaiheessa eivät nekään ole tavattomia. Mikäli rakennuttaja ajautuu konkurssiin rakentamisvaiheessa, on muutamia vaihtoehtona, joilla tilannetta voidaan lähteä edistämään. Ensimmäisenä vaihtoehtona on, että konkurssipesä vastaa rakentamisen loppuun saattamisesta. Toisena vaihtoehtona on, että osakkeenomistajat ottavat hankkeen haltuunsa, vaikka omistusoikeus ei vielä olekaan heille siirtynyt. Kolmas vaihtoehto on, että ostaja purkaa kaupan. Tällöin hänellä on oikeus saada maksamansa kauppahinta takaisin kokonaan tai osittain. Tässä kohtaa on myös mietittävä, mitä käy asunto-osakeyhtiölle, jos rakennuttaja joutuu konkurssiin.

Rakennuttaja voi päätyä konkurssiin myös rakentamisvaiheen jälkeen eli sen jälkeen, kun asunnot on luovutettu ostajille, mutta ennen kuin 10 vuotistarkastus on asuntoihin tehty. Jos kyseessä on merkittävä rakennusvirhe, ei välttämättä rakennuttajan asetta vakuus (2% rakentamiskustannuksista) ja suorituskyyttömyysvakuus (25% rakentamiskustannuksista) kata kaikkia kuluja, jotka liittyvät virheen selvittämiseen ja korjaamiseen. Lisäksi viimeinen 10 prosenttia saa erääntyä vasta kun ostajalla on ollut mahdollisuus päästä tutustumaan asuntoon ja asunnon hallinta on luovutettu ostajalle.

De lege feranda: Asuntokauppalaki ei juuri ota kantaa, mitä tapahtuu, jos asunto-osakeyhtiö ajautuu konkurssiin. Tulisiko tämä ottaa myöhemmässä sääntelyssä huomioon. Tulisiko osakkeen ostajan suojaan kiinnittää perustajaurakoitsijan konkurssin lisäksi huomiota rakennettavan taloyhtiön konkurssitilanteisiin.

myöskään asunto-osakeyhtiölaissa tai hallituksen esityksessä ei ole säännöksiä tai menettelyohjeita konkurssin varalle. Tällä hetkellä on sovellettava yleisiä säännöksiä ja osakeyhtiölaki sekä konkurssilakia osakeyhtiöiden konkurssisiin.

Mielestäni lakia voisi tarkentaa konkurssin ja konkurssimenettelyn osalta asunto-osakeyhtiöissä. Kuten tutkimuksesta selviää, taloyhtiöt ovat oma erikoisuutensa, eikä kaikkiin ole valmista vastausta. Lisäksi aiheesta tarvitaan lisää tutkimusta.

4.2. Mistä syistä uusi asunto-osakeyhtiö saattaa joutua konkurssiin

Seuraavana tuon esille muutamia syitä tai tekijöitä, joiden vuoksi asunto-osakeyhtiö saattaa joutua konkurssiin. Tässä ei ole tarkoitus käsitellä jokaista syytä, jotka saattavat johtaa konkurssiin, vaan keskittyä olennaisimpiin seikkoihin.

4.2.1. Rakennuttajan konkurssi

Käsittelen alkuun paria tapausta, joissa rakennuttaja (perustajaosakas) on joutunut konkurssiin. Näissä tapauksissa asunto-osakeyhtiöiden kohtalot ovat olleen huomattavan erilaiset. Toisessa löydettiin ratkaisu, miten rakennus saatiin valmiiksi ja toisessa taas yhtiö joutui konkurssiin ja rakennukset ovat tällä hetkellä purettu.

Rakennus Omera Oy (käräjäoikeuden konkurssihakemuksen diaarinumero 2019/11382). Rakennuttaja asetettiin konkurssiin vuonna 2019 ja siltä jäi useita rakennuksia keskeneräiseksi. Rakennuttajan konkurssissa oli ratkaistavana, miten keskeneräiset rakennukset saatettaisiin loppuun. Tähän liittyen piti päättää, kuka hoitaa rakennuksen valmiiksi ja miten, onko rs-järjestelmästä apua sekä mikä asema ostajilla tai osakkeenomistajilla on.

Rakennusliikkeellä jäi useita rakennustyömaita kesken, jotka olivat eri vaiheissa. Omeran tapauksessa asunto-osakeyhtiöt eivät joutunut konkurssiin, mutta rakennusliikkeen

jouduttua maksuvaikeuksiin, olisi se ollut mahdollista. Konkurssipesä ratkaisi tässä konkurssissa keinon, miten saattaa rakennukset loppuun. Ostajat eivät silti kuitenkaan säästyneet ilman rahallisia tappioita.

Tämän kaltaisissa rakennusliikkeen konkurssissa tarkoituksena ja lähtökohtana on, että rs-vakuus kattaisi rakennuksen loppuun rakentamisen. Tämä ei kuitenkaan ole itsestään selvää, että vakuus riittää kattamaan kustannukset täysin. Kuten aiemmin on tullut ilmi, on uuden asunnon ostajilla muutamia vaihtoehtoja rakennusliikkeen konkurssin yhteydessä. Uuden asunnon ostajalla on konkurssitilanteessa mahdollista purkaa kauppa. Mikäli ostaja ei halua purkaa kauppaa, siirtyy osakkeenomistajille päätävältä yhtiön asioista.

Omeran rakentamista taloista yksi oli konkurssin sattuessa lähellä valmista. Laadussa viimeistelyssä ja laadussa oli kuitenkin ostajien mukaan puutteita. Usea rakennus jäi kuitenkin pahasti kesken. Osaan kohteista löydettiin ostaja, joka oli valmis ostamaan keskeneräisen kohteen ja saattamaan hankkeen loppuun omalla kustannuksellaan.⁵⁵

Toisena esimerkkinä haluan nostaa esille Asunto Oy Porvoon Haikkoonlammentie 3 konkurssin (käräjäoikeuden diaarinumero 2020/22916). Rakennuttajan tarkoituksena oli rakentaa kahdeksan erillistaloa Porvoon Haikkoonlammentielle. Yhtiötä haki konkurssiin sekä asunto-osakeyhtiö itse että rahoitusta antanut pankki Svenska Handelsbanken. Rakennuttajana projektissa oli Permiso Oyj, joka oli ostanut Sisco Oyj.

Talot on purettu nykyisin konkurssin jälkeen. Tämän kaltaiset tilanteet ovat harvinaisia. Jos systeemiä käytetään väärin, on hankala myöskään puuttua väärinkäyttöihin tai estää niitä tapahtumasta.⁵⁶ Jos rakennuttaja joutuu konkurssiin, on asunto-osakeyhtiö myös vaarassa joutua konkurssiin. Asuntokauppalaian ja rs-järjestelmän tarkoituksena olisi ihanne tapauksessa, että vaikka rakennuttaja joutuisikin konkurssiin, rakennusprojekti voitaisiin saattaa loppuun. Tämä pitäisi onnistua ostajien maksamalla kauppahintamaksuilla sekä konkurssitapauksia ja maksuvaikeustapauksia varten asetetut vakuudet. Käytännössä kuten Haikkoonlammentien tapauksesta huomataan, ettei systeemi toimikkaan aina, niin kuin lakia säädettyä on ajateltu. Tässä tapauksessa

⁵⁵ <https://www.rakennuslehti.fi/2019/04/skanska-rakentaa-omeralta-kesken-jaaneen-kohteen-loppuun-helsingin-kaupungille/> sekä <https://www.helsinginutiset.fi/paikalliset/1245603>

⁵⁶ <https://yle.fi/uutiset/3-12197956>

ostajat olivat maksaneet kauppahintaa etupainotteisesti. Rakennuttaja oli virheellisesti kertonut, että rakennuksen valmiusaste olisi korkeampi kuin se todellisuudessa oli. Tästä syystä myös maksuja oli kerätty liikaa valmiusasteeseen nähden. Pankin vastuulla on ollut valvoa rs-järjestelmän toteutumista rakennusvaiheessa. Tässä tapauksessa pankki oli kuitenkin maksanut asunto-osakeyhtiölle yhtiölainaa enemmän kuin rakennuksen valmiusaste oli. Pankki ei ollut toiminut huolimattomasti, vaan se oli voinut luottaa yhtiön raportteihin rakennusten valmistumisen edistymisestä.⁵⁷

Myös tässä Haikkoonlammentien tapauksessa ostajat menettivät rahaa. Tässä he eivät kuitenkaan saaneet rahalle minkäänlaista vastinetta. Taloja ei saatu rakennettua loppuun asti, eivätkä ostajat saaneet konkurssissa suoritusta saatavilleen.

Nämä edellä käsitellyt tapaukset ovat valitettavia ja niitä on kuvattu yksittäistapauksina. Näitä tapauksia tuskin olisi voitu ottaa lainsäädännössä huomioon etukäteen. Näitä on kuitenkin yritetty ottaa huomioon asuntokauppalain 2 luvussa (luvun otsikko: ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa). Kuten edellä rs-järjestelmää koskevassa kappaleessa on tuotu esiin, ei järjestelmä ja vakuudet ole täysin ongelmattomia. Tutkimuksen kannalta on tärkeää tuoda esille myös tilanteet, jotka ovat varsin harvinaisia ja epätodennäköisiä, mutta kuitenkin mahdollisia. Jotta tutkimus olisi kattava, on otettava huomioon myös harvinaisemmat tapaukset.

4.2.2. Rakennusvirhe

Miten käy asunto-osakeyhtiön, jos rakennuksessa havaitaan rakentamisen jälkeen merkittävä rakennusvirhe? RS-kohteissa toki on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Onko vakuus kuitenkin riittävä aina kaikissa tapauksissa? Entä jos virhe havaitaan vasta vakuuden vapauttamisen jälkeen?

Tärkeää on, että yhtiö teettäisi kuntokartoituksen ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut rakennuksen käyttöönotosta. Koska rakennuttajan vastuut raukeavat kymmenen vuoden jälkeen, on tärkeää, että rakennuksen kuntoa arvioidaan ja tutkitaan ennen kuin kymmenen vuotta täyttyy. Tällöin asunto-osakeyhtiölle jää aikaa reklamoida sekä rakennuttajalle aikaa korjata vahingot. Jos taloyhtiön hallitus ja osakkeenomistajat eivät

⁵⁷ <https://yle.fi/uutiset/3-12195184>

ole tarkkana, on vaarana se, että vastuu raukeaa ja vakuudet vapautetaan, ennen kuin saadaan selvitettyä kuntoa ja arvoitua korjaustarvetta. Myös hallitukselle on jätettävä tarpeeksi aikaa reklamaation tekemiseen. Joissain tapauksissa voi olla tarpeen jopa ottaa reklamaation tekoon apua lakimieheltä.

Miksi asunto-osakeyhtiön kannattaisi teettää myös viiden vuoden tarkastus? Viiden vuoden kohdalla ei ole mitään lakimääräistä velvoitetta reklamoida tai rakennuttajalle ei ole sidottu tähän aikaan mitään erityisiä velvollisuuksia. Tarkastusta on perusteltu sillä, että tiettyjen laitteiden ja rakennuksen osien käyttöikä on viisi vuotta. Mikäli tarkastuksessa ilmenee virheitä, yhtiön on mahdollista tehdä reklamaatio oikeassa ja kohtuullisessa ajassa. Jos tarkastusta ei ole viiden vuoden kohdalla tehty ja vasta kymmenen vuoden kohdalla tehdään ensimmäinen tutkimus, rakennuttaja voi vedota siihen, että asunto-osakeyhtiön olisi tullut reklamoida virheestä kohtuullisessa ajassa.

Kuten edellä rs-kohteita käsittelevässä kappaleessa tuli esille, rakentamisen aikainen vakuus vapautuu viimeistään kahden vuoden jälkeen, kun rakennus on hyväksytty käyttöönottetuksi. Tämän jälkeen rakennuttajan vastuulla on asettaa vakuus taikka ottaa rakennusvirhevakuutus suorituskyvyttömyyden varalle rakentamisvaiheen jälkeen. Vakuuden suuruus on kaksi prosenttia asuntojen kauppahinnoista ja tämän on oltava voimassa siihen asti, kunnes 10 vuotta tulee täyteen rakennuksen hyväksymisestä käyttöönottettavaksi. (asuntokauppalaki 2:19)

Asunto-osakeyhtiöltä saattaa kuitenkin jäädä nämä kuntotarkastukset tai -tutkimukset tekemättä syystä tai toisesta. Syynä voi esimerkiksi olla, ettei yhtiöllä ole ammattimaista isännöitsijää taikka hallituksessa olevat henkilöt eivät ole tietoisia rakennuttajan vastuusta. Virhe voi myös jäädä kuntotarkastuksen yhteydessä huomaamatta. Tai virhe saatetaan huomata, mutta rakennuttajan asettama rakennusvaiheen jälkeinen vakuus ei riitä kattamaan korjauskustannuksia. Tällöin kustannukset tulevat osakkaiden maksettavaksi. Jos kyse on suurista summista, eivät osakkaat ole valmiita maksamaan suureksi nousseita yhtiövastikkeita. Tai yhtiökokous ei suostu nostamaan lainaa korjauskustannusten kattamiseksi.

Mahdollista on myös, että rakennusvirhe on niin merkittävä, että rakennus joudutaan purkamaan. Tällöin on toki mahdollista, että osakkaat rahoittavat purkamisen ja uudelleen

rakentamisen. Tähän on kuitenkin varmasti osakkailla suuri kynnys. Harva osakkeenomistaja on varmastikaan valmis maksamaan tällaisia summia.

4.2.3. Kiinteistörahastojen konkurssi

Kiinteistörahastolaki (1173/1997) sääntelee rahastojen toimintaa. Lakiin ei ole otettu erikseen säännöstä konkurssin varalle. Kiinteistörahastolla tarkoitetaan julkista osakeyhtiötä, joka yhtiöjärjestyksen mukaan harjoittaa yksinomaisena tai pääasiallisena liiketoimintanaan kiinteistörahastotoimintaa. Kiinteistörahasto voi olla myös kommandiittiyhtiömuotoinen. (kiinteistörahastolaki 2 §)

Tunnetuin esimerkki kiinteistörahaston konkurssista on Icon kiinteistörahaston sekä sen sisaryhtiöiden konkurssi. Iconin tapaukseen liittyy paljon myös rikolliseksi katsottavaa toimintaa, joka tämän tutkimuksen kannalta ei ole relevanttia, mutta se on hyvä ottaa huomioon. Kiinteistösijoitusrahastot eivät sinällään ole yksiselitteisesti ongelmallinen taikka ongelmaton. Toki jos tapaukseen liittyy rikollista toimintaa, myös yhtiön toiminta on hyvin suuressa vaarassa joutua lopettamaan. Tällä esimerkillä haluan kuitenkin tuoda esille, että asunto-osakeyhtiön konkurssi on mahdollista myös kiinteistösijoitusrahaston joutuessa konkurssiin tai lakkautettavaksi. Vaikka asunto-osakeyhtiön konkurssi tämän kaltaisessa tilanteessa ole kovin yleinen, se on kuitenkin mahdollinen ja tähän on sijoittajan varauduttava.

Olen ottanut kiinteistörahastot mukaan tähän tutkimukseen, sillä kiinteistörahastot omistavat asunto-osakeyhtiöitä. Näistä asunto-osakeyhtiöistä vuokrataan asuntoja ja tätä kautta rahasto saa tuottoa. Mikäli rahasto omistaa ison osan asunto-osakeyhtiön osakekannasta, on rahaston maksuvaikeuksilla vaikutusta myös asunto-osakeyhtiön talouteen. Tätä kautta asunto-osakeyhtiö voi olla vaarassa joutua konkurssiin. Kiinteistörahasto voi olla myös rakentamassa tai rakennuttamassa uutta asunto-osakeyhtiötä.

4.2.4. Rikos

Kuten edellisistä kappaleista on ilmennyt, tällä hetkellä näyttäisi siltä, että asunto-osakeyhtiöiden konkursseihin liittyy jonkin verran myös rikollista toimintaa. Nämä ovat tietenkin haastavia tilanteita, sillä näihin on hyvin hankala varautua. Pitäisikö rikoksen mahdollisuus ottaa huomioon myös asuntokauppalaissa? Rikokset ovat usein yksittäistapauksia ja eroavat yleensä merkittävästi muutenkin toisistaan. Huomioon ottaminen lain tasolla voi olla haastavaa.

Yhtiön, rakennuttajan tai muun tahon rikollinen toiminta saattaa vaikuttaa monen ihmisen omaisuuteen ja tulevaisuuteen. Varsinkin kun asunnoista on kyse, on ihmisillä yleensä tunneside sekä paljon rahaa sidottuna asuntoon. Oli kyse sitten omasta asunnosta tai sijoitusasunnosta. Rikokset joita asunto-osakeyhtiön konkurssiin saattaa liittyä, ovat yleensä talousrikoksia. Mahdollinen rikos, jonka rakennuttaja voisi esimerkiksi tehdä, on käyttää asunto-osakeyhtiön rakennuksen rakentamiseen tarkoitettuja rahoja muihin tarkoituksiin.

5. Vanha asunto-osakeyhtiö

Tässä kappaleessa käsittelen syitä, jotka voivat olla vanhan asunto-osakeyhtiön konkurssin takana. Vanhalla yhtiöllä tarkoitan kaikkia muita yhtiöitä kuin edellä käsitellyjä uusia asunto-osakeyhtiöitä. Eli tässä käsittelen asunto-osakeyhtiöitä, jotka rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt käyttöönnettäväksi enemmän kuin kymmenen vuotta sitten.

Yli puolet suomalaisista asuu kunnissa, joissa asuntojen reaali hinnat ovat laskevia. Konkurssin riski suurempi, jos osakkeiden omistus on keskittynyt yhdelle tai muutamalle omistajalle. Lisäksi kun taloyhtiö on pieni, on samalla myös suurempi riski sen kannalta, ettei kaikki osakkaan pysty maksamaan omaa velkaansa.

5.1. Rakennuksen vakuusarvo ja yhtiön lainansaanti

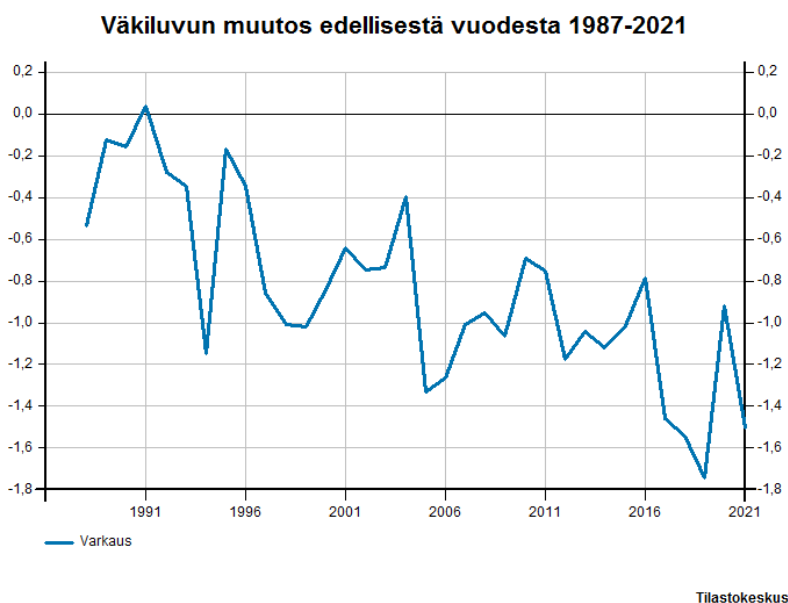
Asunto-osakeyhtiöllä on vaarana joutua konkurssiin, jos asunto-osakeyhtiön rakennuksen vakuusarvo ei riitä lainan saamiseen. Esimerkkinä haluan ottaa esille konkurssiin ajautuneen yhtiön Varkaudesta. Asunto Oy Osmajoentie 96 konkurssiasian käsittely on Pohjois-Savon käräjäoikeudessa vielä kesken⁵⁸. Yle Motin artikkelin mukaan syynä konkurssille oli tuleva remontin tarve, johon pankista ei ollut mahdollista saada rahoitusta. Syynä siihen, ettei lainaa pystytty myöntämään oli talon vakuusarvo, joka ei riittänyt tarvittavaan lainaan.⁵⁹ Asunto-osakeyhtiö sijaitsi vuokratontilla. Talo valmistunut 1971. Myös vastikkeen määrä noussut vuosien varrella. Tämä toki normaalia, kun talolle tulee ikää ja korjauksen ja huollon tarve lisääntyy.

Vuosina 2004–2013 taloyhtiön asuntojen hinnat ovat vaihdelleet välillä 43.000–84.000 euroa. Hinta on vaihdellut neliöiden perusteella. Neliöitä näissä myydyissä asunnoissa on ollut 32,5–102 neliötä. Neliöhinta on ylittänyt jopa tuhat euroa. Kauppoja oli aikavälillä kymmenen kappaletta. Selkeä muutos asuntojen hintoihin tapahtuu 2020 jälkeen. Vuosina 2020–2021 yhtiöstä on myyty kolme asuntoa ja näiden myyntihinnat ovat vaihdelleet 10.000–14.500 euron välillä. Neliöitä asunnoissa on ollut 32,5–60. Hinnoissa on huomattavissa selkeä muutos. Hintojen laskuun on varmasti vaikuttanut väestön muuttaminen kunnan alueelta muualle suurempiin kaupunkeihin. Varkaudessa on ollut

⁵⁸ Asianumero käräjäoikeuden asialle on K21/961

⁵⁹ <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2022/02/15/arvottomien-kiinteistojen-suomi-kasikirjoitus>

asukkaita vuonna 2021 19 973 asukasta. Alla tilastokeskuksen taulukko Varkauden asukasluvun kehityksestä.



Toisena tekijänä hintamuutokseen on varmasti ollut tiedossa olevat tulevat remontit. Asuntojen myyjät ovat varmasti olleet tietoisia siitä, minkälaisia remontteja taloyhtiöön on tarvetta tulevaisuudessa tehdä. Hallituksella on velvollisuus kartoittaa kunnossapidon tarvetta. Tätä velvollisuutta ei ilmaista suoraa missään pykälässä. Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä säädetään varsinaisesta yhtiökokouksesta. 2 momentissa on lueteltu, mitä asiakirjoja ja asioita on yhtiökokouksessa esitettävä. 3 kohdan mukaan yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat. Lain esitöissä on avattu tarkemmin, mitä tällä tarkoitetaan. Hallituksen on annettava selvitys seuraavan viiden vuoden kunnossapidosta, joka olennaisesti vaikuttaa osakehuoneiston käyttämiseen tai osakkeenomistajalle tuleviin kustannuksiin. Kunnossapitotarveselvitystä on tarkemmin edellä käsitelty luvussa 3.

Tilastossa on velattomat hinnat. Tiedossani ei ole, minkälainen velkaosuus asuntoihin on kohdistunut. Velattomaan asunnon myyntihintaan sisältyy asunnon kauppahinta sekä huoneistoon mahdollisesti kohdistuva velkaosuus. Vaihtoehtona toki on, että asuntoihin ei kohdistunut velkaosuutta.

Mahdollista on myös, että huoneistoon kohdistuu isompi lainaosuus kuin, mikä asunnon arvo on tai mitä asunnosta ostajat olisivat valmiita maksamaan.

Viime aikoina on paljon puhuttu myös talojen sisäilma- ja homeongelmista. Talosta tulee tällöin yleensä asuinkelvoton ja arvoton. Mitä tällaisissa tapauksissa käy? Jos homevauriota ei pystytä korjaamaan, laskee tällöin myös rakennuksen arvo. Vaarana on myös se, että jos korjausta ei tehdä heti kunnolla, vahinko saattaa uusiutua. Tästä seuraa lisää korjauskustannuksia asunto-osakeyhtiölle.⁶⁰ Toki asunto-osakeyhtiön voi olla mahdollista saada vahingonkorvausta tai muu taho voi olla vastuussa vaurion korjaamisesta. Tämä ei kuitenkaan poista sitä, että vaurio yleensä laskee merkittävästi asuntojen arvoja ja asunnoille on hanka löytää ostajaa.

Asunto-osakeyhtiön periaatteeseen kuuluu se, että kunnossapitovastuu jakautuu asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Asunto-osakeyhtiölaissa on jonkin verran avattu vastuunjakoja sekä yhtiöjärjestyksessä on voitu tarkentaa jakoa tai poiketa asunto-osakeyhtiölain lähtökohdasta. Tämä on kuitenkin tarkentunut oikeuskäytännössä enemmän. Lisäksi Suomen Kiinteistöliitto ry on laatinut vastuunjakotaulukon auttamaan muun muassa taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän työtä.⁶¹ Lähtökohtana on, että osakas huolehtii pääasiassa asunnon pinnoista ja yhtiö huolehtii muusta eli yleensä käytännössä talon rakenteista ja yhteisistä tiloista. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuta ja vastuun jakaustumista on käsitelty edellä tarkemmin.

5.2. Suuria remontteja ei tehdä ajallaan

Tämä liittyy suurelta osin edelliseen aiheeseen. Yleensä remonttien jääminen tekemättä tai niiden venyminen saattavat johtaa siihen, etteivät pankit ole valmiita rahoittamaan ja myöntämään lainaa remontin tekemiseen. Olen kuitenkin jakanut nämä omaksi kappaleikseen. Mikäli remontteja jätetään tekemättä, siihen saattaa olla muitakin syitä kuin se, ettei yhtiölle voida myöntää lainaa remontin tekemiseen. Syynä remonttien tekemättä jättämiseen saattaa olla muun muassa se, että osakkaat vastustavat remontteja, vaikka remonttien tekeminen olisi tarpeen ja ajankohtaista taikka jos osakkeet tai suurin osa osakkeista ovat yhden henkilön omistuksessa, voi olla helpompaa lykätä remonttien tekemistä. Sillä remonttien kustannukset lasketaan yleensä neliöhinnan perusteella.

⁶⁰ Koskinen 2001 s. 9

⁶¹ ks. <https://www.kiinteistoliitto.fi/vastuunjakotaulukot/>

Tällöin jos omistajalla on useita huoneistoja, on silloin yleensä myös paljon neliöitä. Jos asunnot ovat esimerkiksi vuokrattu hyvällä vuokratuotolla, yleensä omistajalla on melko pieni motivaatio remonttien rahoittamiseen. Ei ole tarkoitus yleistää, varmasti on myös sijoitusasuntojen osakkeenomistajia, jotka ovat kiinnostuneita pitämään rakennuksen mahdollisimman hyvässä kunnossa ja motivoituneita maksamaan rakennuksen ylläpidosta.

Monissa vanhoissa yhtiöissä ongelmana on se, että useat isot remontit ajankohtaistuvat yhtä aikaa. Tällöin yleensä tarvittavan lainan määrä on yleensä suuri. Tällöin myös asumiskustannukset eli yhtiölainan määrä sekä mahdollisesti osakkaan oma asuntolainan määrä nousevat monesti korkeaksi.

Lisäksi jos remontteja jätetään tekemättä, on riskinä myös se, että jos remontteja ei tehdä suositellussa ajassa koituu rakennukseen monesti myös vahinkoja, joita joudutaan korjaamaan. Suositeltua on, että hallitus tai isännöitsijä huolehtii tarvittavien ja tarpeelliseksi katsomiensa kuntokartoitusten teettämisestä. Varsinkin jos kyse on vanhemmasta talosta ja rakenteiden arvioitu käyttöikä alkaa täyttymään, on yhtiön syytä huolehtia tarvittavien kuntoon liittyvien tutkimusten ja kartoitusten teettämisestä ammattilaisilla.

Asuntoa ostaessa on syytä kiinnittää huomiota hoitovastikkeen suuruuteen. Yleensä jos hoitovastike on pieni, kertoo se monesti siitä, että yhtiössä on saatettu jättää remontteja tekemättä ja yhtiöllä ei ole tilillä rahaa valmiina akuuttien remonttien tekemiseen tai maksuvalmiutta.

Yksi keino välttää kalliit remontit, on purkaa koko talo ja rakentaa uusi tilalle. Näin vältetään kalliilta esim. putkiremonteilta yms. Mahdollista myydä koko osakekanta rakennuttajalle, joka purkaa rakennuksen ja rakentaa uuden tilalle. Näin on mm. toimittu Kuopion Niiralassa. Edellytyksenä tietenkin tällaiseen ratkaisuun on, että rakennuttaja näkee alueella potentiaalia. Ei lähde tekemään tappiolla.

5.3. Vastikerästit

Jos yhtiössä on vastikkeet todella suuret ja yhtiö kerää ylimääräisiä vastikkeita, on tällaista osaketta todella hankala myydä. Näin osakkaalla ei ole mahdollisuutta päästä myöskään osakkeesta ja huoneistosta eroon. Jos vastikkeet nousevat huomattavasti, saattaa osakkaan maksukyky tulla vastaan, eikä hän pysty maksamaan omia vastikkeita. Näin on lumipallo valmis. Muut osakkaat joutuvat vastaamaan tämänkin osakkaan puolesta yhtiön kuluista, mikäli huoneistoa ei saada otettua yhtiön haltuun ja vuokrattua. Vuokraaminen saattaa olla haastavaa paikkakunnissa, joissa ei ole juuri palveluita, isoihin kaupunkeihin on matkaa ja paikkakunnalla asuu iäkästä porukkaa.

Huoneiston hallintaan ottaminen ja vuokraaminen yhtiön toimesta on vaihtoehto, jolla voidaan kuluja pienentää ja saada yhtiölle tuloja sekä menoja katetuksi. Toinen vaihtoehto on, että pankki, jonka lainan vakuutena osakkeet ovat olleet, myyvät osakkeen lainan kattamiseksi. Tällöin yhtiöön saadaan uusi osakas, joka ottaa vastattavakseen edellisen osakkaan vastikerästit asunto-osakeyhtiölain mukaisesti ja on maksukykyinen vastaamaan myös tulevista vastikkeista. Tässä toki on edelleen riskinä, että myös uusi osakkeenomistaja on kyvytön tai haluton maksamaan yhtiövastiketta. Sekä myöskin se, saadaanko asuntoa ylipäänsä myytyä.

Toinen esimerkkutilanne, jonka seurauksena yhtiö saattaa ajautua konkurssiin, on se, jos yksi henkilö (luonnollinen tai oikeus) omistaa suuren osan asunto-osakeyhtiön osakkeista ja hän joutuukin maksuvaikeuksiin, eikä pysty maksamaan omia vastikkeitaan. Mahdollista voi olla, että yksi henkilö omistaa esim. kolmanneksen taikka yli puolet kaikista yhtiön osakkeista. Jos hän ei pysty maksamaan vastikkeitaan, jäävät nämä maksut silloin muiden osakkaiden kannettavaksi. (Yhtiöllä toki mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaansa ja kattaa kustannuksia vuokratuloilla)

Esimerkkinä kiinteistöosakeyhtiö Kiikan Hallitalo. Tutkimukseni käsittelee asunto-osakeyhtiöitä, mutta tämä esimerkki on kuitenkin vertailukelpoinen. Asunto-osakeyhtiöissä sekä keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä osakkaalla on samanlainen velvollisuus maksaa yhtiövastiketta. Kiinteistöosakeyhtiöihin ei ole sovellettu ennen vuotta 1.1.1992, tätä ennen keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin on sovellettu pääsääntöisesti osakeyhtiölaki. Sastamalan kiinteistöosakeyhtiö Kiikan Hallitalosta myytiin kaksi liikehuoneistoa hyvin halvalla hinnalla. Uudet omistajat eivät kuitenkaan

ole ollut halukkaita maksamaan yhtiövastikkeita. Yhtiö on joutunut ottamaan lainaa selvittääkseen pakollisista maksuista. Tällöin muut osakkaat joutuvat maksamaan korotettua vastiketta tai ylimääräistä yhtiövastiketta, jotta yhtiön laskut saadaan maksettua. Jos maksuja jää paljon rästiin ja todetaan, että yhtiö on maksukyvytön, on yhtiöllä vaarana joutua konkurssiin.⁶² Samankaltainen tilanne on varsin mahdollinen myös asunto-osakeyhtiössä. Esimerkiksi jos osakas omistaa monta huoneistoa ja hän ei pysty maksamaan yhtiövastiketta, on yhtiöllä vaara joutua konkurssiin.

5.4. Muita erinäisiä syitä

Rikoksen seurauksena

Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden mahdollista on, että asunto-osakeyhtiö joutuu konkurssiin tai maksuvaikeuksiin rikoksen vuoksi. Nämä eivät onneksi ole kovin yleisiä tilanteita. Yhtiö voisi mahdollisesti joutua konkurssiin, jos esimerkiksi isännöintitoimisto kavaltaisi yhtiön varoja tai tekisi sopimuksia muiden tahojen kanssa taloyhtiön nimissä, jolloin yhtiö saattaisi joutua maksuvaikeuksiin.

Yhtiön taloudenpito

Se, miten yhtiön taloutta on hoidettu, on suuri vaikutus, siihen onko yhtiöllä riski ajautua konkurssiin. Yleensä monilla yhtiöillä on ammattimainen isännöitsijä, joka hoitaa yhtiön juoksevia asioita ja huolehtii taloudenpidosta. Jos taloutta ei ole pidetty huolella tai isännöitsijä on toiminut ammatitaidottomasti, on riski joutua talousvaikeuksiin.

Konkurssiin ajautumisella ja välttämisellä: isännöitsijällä ja hallituksella suuri vastuu näissä. Jos yhtiötä on johdettu ammatitaitoisesti, konkurssiin joutumisen mahdollisuus on yleensä pienempi. Toki myös osakkailla on päätäntävaltaa yhtiössä ja jos suurin osa kieltäytyy remonteista, ei niitä myöskään voida silloin tehdä.

Riitatilanne osakkaiden välillä voi myös aiheuttaa talousvaikeuksia yhtiölle. Esimerkiksi pienissä yhtiöissä kun paritalossa, jossa asuminen on järjestetty asunto-osakeyhtiön muotoon, osakkaat itse yleensä hoitavat yhtiön hallintoa. Jos osakkaat ajautuvat

⁶² <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2022/02/15/arvottomien-kiinteistojen-suomi-kasikirjoitus>

keskenään riitaan, voi yhtiön hallinto ja hoitaminen ajautua pattitilanteeseen, jossa järkeviä päätöksiä ei saada tehtyä.

6. Konkurssin vaikutukset

6.1. Yleisesti

Tässä kappaleessa tuon esille, minkälaisia vaikutuksia konkurssilla on eri tahoihin. Erilaisia tahoja on konkurssin seurauksena useita. Olen tässä kuitenkin pyrkinyt keskittymään tärkeimpiin sekä olennaisimpiin tahoihin, joita ovat osakkeenomistajat, velkojat sekä vuokralaiset.

Asunto-osakeyhtiölain 22:25 säädetään velallisalioitteisesta konkurssista. Eli asunto-osakeyhtiöiden osalta hallituksella on oikeus luovuttaa omaisuus konkurssiin. Pykälässä oikeus konkurssin hakemiseen on säädetty hallituksen tehtäväksi. Tällöin esimerkiksi yhtiökokouksen tai isännöitsijän päätöksellä ei voida lähtökohtaisesti hakea asunto-osakeyhtiön konkurssia.⁶³

6.2. Vaikutukset osakkeenomistajiin

Vaikutuksista merkittävin kohdistuu osakkeenomistajiin. Merkittävin vaikutus osakkeenomistajaa kohtaan konkurssitilanteessa on se, että hän ei voi enää asua osakkeiden osoittamassa huoneistossa.

Kappaleessa 2.2.2. tuotiin esiin konkurssin alkamisen oikeusvaikutukset. Velallinen eli tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiö menettää määräysvallan omaisuuteensa. Tämä tarkoittaa silloin sitä, että myöskään osakkeenomistajalla ei ole oikeutta hallita enää tiettyä huoneistoa.

Konkurssin seurauksena yhtiö menettää vallintaoikeuden omaisuuteensa. Asunto-osakeyhtiöllä ei ole enää oikeutta määrätä omaisuuteensa kuuluvasta rakennuksesta. Osakkaan oikeus hallita huoneistoa johdetaan yhtiön oikeudesta omistaa ja vallita rakennusta. Kun asunto-osakeyhtiö menettää oikeutensa myös osakkeenomistajan oikeus lakkaa samalla.⁶⁴

⁶³ Furuhejm, Kanerva, Kinnunen, Kuhanen 2015 s. 318

⁶⁴ Jauhiainen, Järvinen, Nevala 2019 s. 167

Vastikkeenmaksuvelvollisuus myös lakkaa. Normaalisti osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus lakkaa, silloin kun hän luovuttaa omistusoikeuden osakkeisiin eteenpäin. Näin voi olla esimerkiksi, kun osakkeet myydään eteenpäin. Osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuus lakkaa myös silloin, kun yhtiö asetetaan konkurssiin.⁶⁵

Jos osakas on ostanut asunnon omaksi asunnokseen. Osakkaalle yleensä jää myös asuntolainan maksettavaksi, vaikka onkin jo asunnon menettänyt konkurssin seurauksena. Tästä saattaa seurata maksuvaikeuksia, jos tulot eivät ole suuret. Joutuu maksamaan asuntolainan konkurssiin menneestä asunnosta sekä maksamaan uudesta asunnosta, joka voi olla joko omistusasunto tai vuokra-asunto.

Mikäli asunto on ostettu sijoituskäyttöön. On omistaja velvollinen maksamaan silloinkin asuntolainan pankille, jos asunto on lainalla ostettu. Osakas ei kuitenkaan voi saada enää vuokratuloja itselleen asunnosta. Vaan tällöin osakkeiden hallinta on siirtynyt konkurssipesälle ja sillä on oikeus saada vuokratulot itselleen.

Uusien asunto-osakeyhtiöiden osalta konkurssin sattuessa, ostajilla on mahdollisuus pidättäytyä kauppahinnan maksusta, jos rakennus ei ole valmistunut odotetulla tavalla ja aikataululla.

6.3. Vaikutukset velkojiin

Vaikka AOYL 22:25 käsittelee hallituksen oikeutta hakea yhtiö konkurssiin, on myös yleisen konkurssioikeuden mukaan velkojalla oikeus hakea yhtiön konkurssia. Edellä on käsitelty, millä perusteilla velkojalla on oikeus hakea konkurssia. Velkojia on sekä asunto-osakeyhtiölle lainan myöntänyt tai muuten esimerkiksi remontteja rahoittanut taho. Useimmiten tämä tahon on pankki.

Yhtiön osalta muita velkojia saattaa olla esimerkiksi isännöintitoimisto, siivous taikka muu yritys, jolta asunto-osakeyhtiö on ostanut palveluita tai tarvikkeita.

⁶⁵ Jauhiainen, Järvinen, Nevala 2019 s. 167

Asunto-osakeyhtiön velkojille saattaa esimerkiksi jäädä huonokuntoinen tai keskeneräinen rakennus, jolla ei välttämättä ole mitään jälleenmyyntiarvoa taikka toisena vaihtoehtona huonokuntoista ja remonttia vaativaa rivitalo tai kerrostalo. Nämä voivat olla vaikeita realisoida pienellä muuttotappio paikkakunnalla.

Rakenteilla oleva keskeneräinen rakennus voi olla velkojalla myös hankala realisoida. Uudisrakentamisen osalta velkojan voi olla myös esim. tavarantoimittaja (materiaaleja tai palveluita myyvät yritykset).

Toisena ryhmänä velkojien osalta on osakkeenomistajien velkojat. Asunto-osakeyhtiön konkurssilla on vaikutusta myös asunnon ostajan tai omistajan velkojaan. Useimmiten osakekirja otetaan lainan vakuudeksi. Asunto-osakeyhtiön konkurssin yhteydessä myös asuntolainan myöntäneellä pankilla on intressissä saada suoritus lainasta. Yleensä pankit haluavat tutustua asunto-osakeyhtiön tilaan tarkemmin ennen lainan myöntämistä.

Konkurssipesän omaisuus jaetaan velkojien kesken normaalien konkurssisääntöjen mukaisesti kuten edellä on tuotu esille.

6.4. Vaikutus vuokralaisiin

Huoneistossa saattaakin osakkeenomistajan sijasta asua vuokralainen. Tällöin konkurssin vaikutukset koskevat myös vuokralaista.

Minkälainen vastuu on vuokralaista kohtaan tai minkälaisia oikeuksia vuokralaisella on? Vuokraus perustuu sopimukseen. Vuokrasopimuksista on säädetty laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta. Vaihtoehtona voisi olla, koska osakkaalla ei ole enää oikeutta hallita huoneistoa, joten vuokralaisella ei myöskään voi olla oikeutta asua huoneistossa. Vuokralainen johtaa oikeutensa asua huoneistossa osakkaan oikeudesta hallita huoneistoa. Tämä ei kuitenkaan ole seuraus vuokralaisen kannalta konkurssin yhteydessä.

Koskinen on käsitellyt kirjassaan vastuuta vuokrasuhteessa näkökulmasta, jos huoneistossa on vaurio tai huoneiston kunto poikkeaa sovitusta. Ratkaistavana on, haluaako konkurssipesä pysyttää vuokrasopimukset, kun asuntojen hallintaoikeus siirtyy konkurssipesälle. Onko konkurssipesän järkevää pysyttää vuokrasopimus, jos rakennusta ja kiinteistö ollaan myymässä? Vuokrasopimus jatkuu lähtökohtaisesti samoin ehdoin

konkurssin jälkeen kuin vuokralainen on sopimuksen tehnyt alkuperäisen osakkeenomistajan kanssa.⁶⁶

As Oy Lahden Aleksanterinkatu 5 (konkurssin diaarinumero 2018/28246) konkurssitapauksessa asunto-osakeyhtiö on tarkoitettu kokonaan vuokrauskäyttöön. Tässä yhteydessä oli otettava kansaa siihen, miten vuokrasopimusten käy, kun yhtiö ajautuu konkurssiin. Tällöin päädyttiin siihen ratkaisuun, että vuokrasopimukset pysyvät voimassa.

⁶⁶ <https://www.ess.fi/paikalliset/151663>

7. Päätelmät

Tutkielman tekeminen paikoin haastavaa, sillä aihetta ei ole juurikaan tutkittu aiemmin ja tähän liittyvää materiaalia hyvin vähän tarjolla. Toki konkurssiin liittyvää materiaalia sekä asunto-osakkeisiin liittyvää materiaalia erikseen on olemassa runsaasti. Mutta kun nämä kaksi aihetta yhdistää, ei tilanne olekaan niin yksinkertainen. Uskon, että tämä on aihe, mitä harvat tulevat edes ajatelleeksi. Toistaiseksi konkurssit ovat olleet melko harvinaisia, jonka vuoksi asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat eivät ole pitäneet konkurssia kovin suurena riskinä tai uhkana.

Nykypäivänä muutamista konkurssitapauksista on uutisoitu ja ne ovat saaneet palstatilaa. Toivon tämän herättävän ihmisiä ajattelemaan, minkälaisilta rakennuttajilta he ovat valmiita uusia asunto-osakkeita ostamaan. Myös haluaisin painottaa ostajalle asiakirjoihin tutustumisen ja paneutumisen tärkeyttä.

Toivon myös tutkimuksen herättävän asunto-osakkeen omistajiakin hieman pohtimaan, miten he haluavat taloyhtiötä hoidettavan ja heräävän myös mahdollisuuteen siitä, että he saattavat menettää asuntonsa kokonaan konkurssin sattuessa.

Asunto-osakeyhtiö voi ajautua konkurssiin monesta eri syystä. Riskit ja syyt ovat erilaisia uuden ja rakenteilla olevan asunto-osakeyhtiön sekä vanhan asunto-osakeyhtiön osalta. Suurimpia syitä konkurssille uuden yhtiön osalta ovat perustajaosakkaan konkurssi sekä rakennusvirhe. Vanhojen yhtiöiden osalta suurimmat syyt konkurssille taas ovat tekemättömät suuret remontit sekä asuntojen hintojen lasku ja vakuusarvojen riittävyys yhtiölainaa varten. Näiden lisäksi maksamattomat yhtiövastikkeet, varsinkin isojen asuntojen ja liikehuoneistojen osalta, ovat riskinä konkurssiin joutumiseen.

Koska aiheeseen liittyen ei ole olemassa aiempaa tutkimusta, ei varsinaista vertailua muiden tekemiin tutkimuksiin voida tehdä. Toivoisin tämän tutkimuksen herättävän myös muiden mielenkiintoa tätä aihetta kohtaan sekä keskustelua aiheesta. Myös asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutuksia voitaisiin tutkia syvemmin kuin tässä tutkimuksessa on ollut mahdollista.