

**NOTARIATCENTRALEN
NOTARIAATTIKESKUS**

**SAAPILINNIT
AMMELI**

31.10.2014

1(7)

**LÄNSI-UUDENMAA-KOTAIK
VÄSTRA NYLANDS INSTITUUTTI
RAASEPORI-RÄSEBORG**

Västra Nylands tingsrätt
Formansallén 4
PB 29
10601 Ekenäs

TILL VÄSTRA NYLANDS TINGSRÄTT

Ärende Svarandes bemötande i ett ärende avseende klander av stämmobeslut enligt föreskrifterna i 23 kap 1 § bostadsaktiebolagslagen

Dnr L 14/8984

Svarande Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs (0747469-8)

Svarandes ombud och processadress

JM Peter Högnäs
OP-Filia Oy Ab/Notariatcentralen
Stationsvägen 1
10600 Ekenäs
Tel. 010 257 3433
peter.hognas@op.fi

Kärande Österman, Karl Johan
c/o Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Asianajaja Aki Rosén
Eteläranta 12, 7 krs
00130 Helsinki

BEMÖTANDE

1 Yrkanden

1.1 Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs (Svarandebolaget) bestrider käromålet till alla delar och i sin helhet.

1.2 Kärandes rättegångskostnader bestrids till grunden och till ett belopp som överstiger 3.000 euro (inklusive moms).

1.3 Svarandebolaget yrkar att käranden åläggs ersätta Svarandebolagets rättegångskostnader till fullo jämte laga dröjsmålsränta räknat från och med att en månad förflutit från tingsrättens avgörande i ärendet. Rättegångskostnadernas belopp är för tillfället 2.986,40 euro (inklusive moms).

1.4 Svarandebolaget samtycker till att ärendet avgörs i ett skriftligt förfarande.

2 Grunder

2.1 Källarutrymmen

Käranden hävdar att det på bolagsstämma den 16.6.2014 (punkt 14 i protokollet) på felaktiga grunder har beslutats att det för bostadslägenhet 41 D:s källarutrymme skall uppämpas ett skötselvederlag multiplicerat med koefficienten 0.5. Enligt käranden skall koefficienten vara 0.25. Käranden motiverar sin ståndpunkt med ordalydelsen i bolagsordningen.

Avseende ordalydelsen i bolagsordningen står det klart att käranden har missuppfattat dess innebörd. Grunden för beräknandet av skötselvederlaget finns i bolagsordningens 5 § 1 mom., medan bestämmelserna gällande källarutrymmen finns i 5 § 3 och 4 mom.

Enligt 5 § 1 mom. utgörs grunden för beräknandet av vederlagets storlek av golvytorna av lägenheterna och vederlaget **bör bestämmas lika stort för varje kvadratmeter**, dock med beaktande av följande, d.v.s. med beaktande av bl.a. 5 § 3 och 4 mom.

Enligt 5 § 3 mom. i bolagsordningen utgör vederlaget för till affärslägenheterna hörande källarutrymmen som står i förbindelse med ovan- och bredvidliggande affärslägenhet 0,5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet.

Enligt 5 § 4 mom. utgör vederlaget för i källarplanet befintliga utrymmen, som inte står i förbindelse med ovanliggande affärslägenhet, 0,25 gånger bostadslägenheternas vederlag.

Med stöd av ordalydelsen i bolagsordningen skall vederlaget med andra ord bestämmas lika för varje kvadratmeter (1/1). Avseende källarutrymmen utgör 5 § 3 och 4 mom. **de enda undantagen** till huvudregeln.

Det avgörande vad beträffar detta ärende är att källarutrymmet i lägenhet 41 D, d.v.s. kärandes lägenhet, inte hör till någon av dessa undantagskategorier. Utrymmet är inte ett utrymme som står i förbindelse med en affärslägenhet. Utrymmet är inte heller ett utrymme som inte står i förbindelse med en affärslägenhet, d.v.s. helt åtskilt. Källarutrymmet tillhörande lägenhet 41 D är däremot ett utrymme som **står i direkt förbindelse med en bostadslägenhet**, d.v.s. en typ av utrymme som inte finns med i bolagsordningen som ett undantag till huvudregeln.

Klart är således att den korrekta tolkningen av bolagsordningen är att vederlaget för denna typ av källarutrymme skall betalas enligt huvudregeln, d.v.s. 1/1, eftersom utrymmestypen ifråga inte finns nämnd bland undantagen i bolagsordningen. Denna tolkning har även fastighetsförbundet i sitt 26.3.2014 daterade skriftliga utlåtande bekräftat vara korrekt.

Under inga omständigheter skall koefficienten vara 0,25, som käranden hävdar.

Här kan även noteras att bolaget de facto varit tillmötesgående gentemot käranden när det godkänt en koefficient på 0,5 för källarutrymmet ifråga. Enligt en korrekt tolkning av bolagsordningen skall som sagt vederlagets multiplikationskoefficient vara 1, inte 0,5. Detta betyder i praktiken att ändringen till 0,5 är en minskning av vederlaget från 1, inte en höjning från 0,25. Nämnda minskning är däremot inte längre möjlig, eftersom parterna synbarligen inte kunnat avgöra ärendet i sämja. Således kommer vederlaget i fortsättningen att fastslås enligt det ovan anförda.

Kärandes hänvisning till bostadsaktiebolagslagen 6 kap 35 § om kravet på aktieägarens samtycke är i ärendet inte relevant. Detta eftersom det inte är frågan om en ändring av bolagsordningen, utan enbart om fastställandet av hur den skall tolkas.

Det som i ärendet däremot är juridiskt relevant, är att vederlagskoefficienten för källarutrymmena ifråga enligt ordalydelsen i bolagsordningen inte kan tolkas vara 0,25. Följaktligen skall talan förkastas.

2.2 Kapitalvederlaget

Käranden har också klandrat bolagsstämmans beslut vad beträffar fastställandet av grunden för kapitalvederlaget. I bolagsstämmobeslutets punkt nr. 15 har fastställdts att kapitalvederlaget skall vara lika stort för varje kvadratmeter oberoende av utrymmestyp.

Med hänvisning till ordalydelsen i bolagsordningen anför käranden att beslutet ifråga strider mot bolagsordningen. Enligt käranden finns i bolagsordningen inga uttryckliga bestämmelser vad beträffar grunden för kapitalvederlaget. Enligt 5 § 2 mom. utgör vederlaget per m² för en affärslägenhet 1,5 gånger vederlaget för en bostadslägenhet. Eftersom det enligt käranden saknas en konkret bestämmelse om kapitalvederlaget, hävdar

käranden att ordet *vederlag* i paragrafen skall tolkas att innefatta både skötselvederlag och kapitalvederlag.

Kärandes ovan beskrivna tolkning av bolagsordningen är felaktig. Samma gäller kärandes påstående att det i bolagsordningen inte finns några uttryckliga bestämmelser om grunderna för kapitalvederlaget.

Bestämmelserna om kapitalvederlaget samt villkoren för återbetalningen av skulden i sin helhet till bolaget finns i bolagsordningens 6 §. **Enligt 6 § 1 mom. i bolagsordningen är aktieägarna berättigade att till bolaget betala sin andel av bolagets långfristiga skulder, vilka uträknas på basen av golvytan.** Båda räknas på basis av golvytan, vilket i avsaknad av något undantag givetvis skall tolkas vara lika stort för varje utrymme och kvadratmeter. Ordalydelsen är otvetydig.

Eftersom grunderna för kapitalvederlaget så tydligt framgår i 6 §, är det för svaranden delvis oklart vad käranden här menar. Det är t.ex. också möjligt att käranden av någon orsak menar att bestämmelserna i 6 § enbart gäller en återbetalning av hela lånande delen på en gång. Kärandes tolkning är dock även i det fallet ohållbar. Detta eftersom det skulle betyda att grunderna för affärslägenheterna återbetalning av lånande delen är olika beroende på om man betalar det som kapitalvederlag (1,5), eller hela lånande delen på en gång (1). En sådan situation är inte möjlig.

Svarandebolagets ovan framhållna ståndpunkt har också fastslagits i HD 2009:22. Målet i fråga handlade uttryckligen om att aktionärernas andel och återbetalning av bolagets lån enligt bolagsordningen (7 §) skall uträknas på basen av golvytan. I bolagsordningen fanns det – liksom här – dock inte skilt för sig specificrat någonting om betalningen av kapitalvederlag. HD fastslog att det inte finns någon grund för att betala tillbaka en relativt sett större del av lånnet enbart på grund av att man betalar lite åt gången, d.v.s. i form av kapitalvederlag. **HD konstaterade följaktligen att återbetalningen av lånnet, både i form av engångsbetalning och i form av kapitalvederlag, enligt 7 § i bolagsordningen uteslutande skall baseras på golvytan (HD 2009:22, s 9).**

2.3 Bilhallen och gårdsplatserna

Avseende klander av stämmobeslut föreskrivs i bostadsaktiebolagslagen 23 kap 1 § att klandertalan mot ett bolag ska väckas inom tre månader från det att beslutet fattades. Om talan inte väcks inom föreskriven tid anses beslutet vara giltigt.

Beträffande bilhallen och gårdsplatserna kan för det första konstateras att inget skilt beslut gällande dessa, eller grunderna för dess vederlag, har fattats på bolagsstämma 16.6.2014. Besluten har fattats långt tidigare. **Följaktligen kan besluten i förevarande ärende inte heller vara föremål för klander.** Talan mot besluten ifråga har inte väckts inom tre månader från det att de fattades. Besluten skall således i enlighet med ordalydelsen i bostadsaktiebolagslagen 23 kap 1 § anses giltiga.

Även om klandertiden inte skulle ha försuntts är kärandens yrkanden även i övrigt ohållbara. Käranden anför att vederlaget för bilplatserna skall grunda sig på bilhallens totala yta enligt bolagsordningen, d.v.s. 384 m², och att innehavarna av de 18 stycken bilplatserna följkartligen skall erlägga ett vederlag för 21,33 m² (384 m²/18) gånger fem per plats. **Ingenstans i bolagsordningen står dock att bilhallens yta överhuvudtaget skall beaktas vid fastställandet av vederlaget för bilplatsen.**

Enligt bolagsordningens 5 § 5 mom. utgör vederlaget för varje bilplats i bilhallen **5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet** och vederlaget för bilplatserna på gården utgör för varje bilplats **2 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet**. Således är fastställandet av vederlaget för bilplatserna oberoende av bilhallens yta och skall i enlighet med ordalydelsen i bolagsordningen vara 5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, d.v.s. 5 X 3,20 euro → 16 euro/mån. På motsvarande sätt skall vederlaget för en bilplats på gården vara 2 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, d.v.s. 2 X 3,20 euro → 6,40 euro/mån. Dessa grunder framgår klart i bolagsordningen. Både bilhallens totala yta enligt bolagsordningen och den faktiska ytan per bilplats är irrelevanta.

Med tanke på den kommande ändringen av bolagsordningen kan här, trots det ovan anförla, i korthet framläggas grunderna för det rådande läget och kärandes yrkanden:

Det finns 18 stycken bilplatser. Samtliga 18 bilplatser i bilhallen har förvärvats som en (1) aktie, vilket motsvarar 1/18 kvotdel. Enligt bolagsordningen är bilhallens yta 384 m². I verkligheten utgörs ca 180 m² av bilplatser och resten av ett cykelskjul och tekniska utrymmen, av vilka båda sistnämnda används gemensamt av samtliga aktionärer. I bolaget har man, med stöd av bolagsordningens ordalydelse, för en bilplats betalat 5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, d.v.s. 16 euro.

Käranden yrkar dock att innehavarna av bilplatserna skall betala vederlag för 384 m²/18 → 21,33 m² per bilplats. Om innehavarna av bilplatserna i enlighet med kärandes yrkanden tvingades betala vederlag enligt 21,33 m² per bilplats - där vederlaget dessutom skall multipliceras med 5 - skulle enbart skötselvederlaget per bilplats bli 341,28 m² euro i månaden. Den summan motsvarar skötselvederlaget för en bostadslägenhet på 106 m². Här till kommer även ett eventuellt kapitalvederlag. Ett sådant totalt bolagsvederlag för en bilplats, som dessutom till skillnad från bostadslägenheterna är kallutrymmen, kan inte anses skäligt. Här kan också noteras att om bilplatsinnehavarna betalade för hela 384 m², skulle där även ingå utrymmet för cykelskjulet och de tekniska utrymmena. Uttrymmena ifråga skulle följkartligen inte längre kunna användas av de övriga aktionärerna utan att de vore tvungna att betala en avgift åt bilplatsinnehavarna. Alternativt skulle man bli tvungen flytta dessa utrymmen helt och hållet.

Beträffande bilplatserna på gården gäller samma princip som för bilhallen, även om gårdsplatsernas vederlag är 2 gånger per m² för en bostadslägenhet, inte 5 gånger.

2.4 Vederlaget för affärslägenheten A14-15

Vad beträffar vederlaget för den i rubriken nämnda affärslägenheten gäller samma som för bilhallen och gårdsplatserna. Inget beslut däröm har fattats på bolagsstämman 16.6.2014, utan långt tidigare. Således har beslutet inte klandrats inom den i bostadsaktiebolagslagen föreskrivna tiden och är följdaktligen giltigt.

2.5 Kärandes rättegångskostnader

Kärandes yrkanden skall förkastas i sin helhet. Även om en del av kärandes yrkanden mot Svarandebolagets uppfattning skulle bifallas, är käranden med stöd av rättegångsbalkens 21 kap 4 § 1 mom. skyldig att ersätta svarandebolagets rättegångskostnader, eftersom **käranden uppsåtligen har föranlett en onödig rättegång**.

Alla aktionärer i bostadsaktiebolaget som varit närvarande på bolagsstämman 16.6.2014, inklusive käranden, är medvetna om att bolaget skall ändra bolagsordning. Ett första förslag till ny bolagsordning torde ges från fastighetsförbundet före årsskiftet. Således utgör utgången i förevarande mål i vilket fall som helst endast en tillfällig lösning, vilket kärande är medveten om. Med beaktande av detta, rättegångskostnadernas omfattning och även det faktum att kärandes intresse i ärendet är ca 40 euro i månaden, skall kärande oberoende av utgången i målet förpliktas ersätta Svarandebolagets rättegångskostnader.

Om en ersättning av kärandes rättegångskostnader däremot mot Svarandebolagets uppfattning döms ut, utgör 3.000 euro (inklusive moms) med tanke på ärendets art och käromålets omfattning ett skälgligt belopp.

2.6 Skriftligt förfarande

Eftersom det enbart handlar om en tolkning av bolagsordningen och stämmobeslutet, samtycker Svarandebolaget till att ärendet behandlas i ett skriftligt förfarande.

Bevisning

Skriftlig bevisning

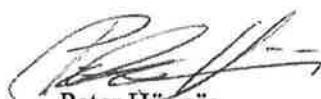
1. 16.6.2014 daterat bolagsstämmoprotokoll.
Bevistema: Innehållet i protokollets punkter nummer 14 och 15, avsaknaden av beslut vad beträffar bilhallen, bilplatserna på gårdsplanen och grunder för dess vederlag, försutten klandertid.
2. Bostads AB Lantmannagården i Ekenäs bolagsordning.
Bevistema: Ordalydelsen i 5 § samt 6 § 1 mom., grunderna för vederlaget.

3. Fastighetsförbundets 26.3.2014 daterade utlåtande
Bevistema: Fastighetsförbundets tolkning stöder bolagsstämmobeslutet.

I Raseborg den 31 oktober 2014

Bostads AB Lantmannagården i Ekenäs

Uppsatt av:



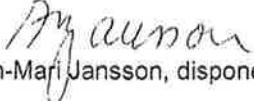
Peter Högnäs
JM
Såsom befullmäktigat ombud för Svarandebolaget

BILAGOR

Fullmakt
Ovan angivna skriftliga bevis

NOTARIATCENTRALEN
NOTARIAATTIKESKUS

FULLMAKT IN BLANCO

Ort Ekenäs	Datum 15.9.2013
Fullmaktsgivare jämte namnförtydligande	
Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs	
 Ann-Mari Jansson, disponent	

COPY

1 / 3

BOSTADS AB LANTMANNAGÅRDEN I EKENÄS

ORDINARIE BOLAGSSTÄMMA

Tid: 16.06.2014 kl 18.00
Plats: Andelsbanken Raseborgs möteslokal,
Representanterade: Stationsvägen 1 i Ekenäs
1 697 aktier av totalt 3675

1. Disponent Ann-Mari Jansson öppnade bolagsstämman.
2. Till ordförande för bolagsstämman utsågs Rasmus Fredriksson och till sekreterare utsågs bolagets disponent Ann-Mari Jansson.
3. Till protokolljusterare och rösträknare valdes Anneli Furstenborg och Jessica Taipale.
4. De närvarande konstaterades med namnupprop (bilaga1).
5. Bolagsstämman konstaterades stadgeenligt sammankallad och beslutför. Kallelsen postad och utdelad den 2.6.2014.
6. Den utdelade föredragningslistan godkändes enhälligt som arbetsordning.
7. Styrelsens verksamhetsberättelse, resultat- samt balansräkningen för tiden 01.01. - 31.12.2013 föredrogs av disponent Jansson. Aktionär K-J Österman:s (D41) påstående om att vederlaget för bilplats i garage är fel fakturerat protokolföres. Aktionärerna fick en kopia på revisionsberättelsen tillsammans med kallelsen till bolagsstämman.
8. Beslöts fastställa bokslutet för räkenskapsperioden 2013.
9. Beslöts bevilja ansvarsfrihet åt styrelsen och disponenten för räkenskapsperioden 2013.
10. Beslöts enhälligt att räkenskapsperiodens resultat 0 € läggs till ansamlad vinst/förlust konto enligt styrelsens förslag.
11. Disponent Jansson presenterde redogörelsen över kommande arbeten under de närmaste åren (bilaga 2). Offert på mätning och balansering av termostater samt sanering av balkongtorn mot torget är planerat för 2014.
12. Aktionär Inger Lindqvist (D44) jävade sig i denna §. Styrelsen har inbegårt offerter på sanering av balkongtornen mot torget. Styrelsen föreslår att VN-Bygg skall få sanera balkongtornen. Efter diskussion beslöt bolagsstämman att saneringen av balkongtornen skall utföras av VN-Bygg med start på hösten 2014 (sept-nov).

13. Bolagsstämman beslöt att finansieringen av sanering av balkongtornen sker med banklårs på 115.000 €. Lånetid 5 år. Disponent Jansson fick fullmakt att underhandla med banken om räntan (önskemål 3 el 6 mån euribor + marginal) för lånet samt underteckna alla behövliga handlingar. Som säkerhet för lånet pantsätts följande pantbrev :
- | | | |
|-----------------------|------------------|-------------|
| 15.4.1999/ 3512 -3516 | 5 st á 16.818,79 | 84.093,95 € |
| 20.4.2005 / 2628-2630 | 3 st á 20.000,00 | 60.000,00 € |
14. Tolkningen av bolaget bolagsordning har ställt till med problem. Vid fastställande av budgeten för år 2013 tolkade disponenten och styrelsen vederlaget för källardelen av lägenheterna D 41-43 till 0,5 gånger bostadsvederlaget mot 0,25 gånger tidigare. En aktionär bestred förfarandet och styrelsen begärde i oktober 2013 ett utlåtande från Fastighetsförbundet. Utlåtandet lät vänta på sig och i januari 2014 betalades förhöjningen tillbaks till aktionärerna i lägenheterna D 41-43 för att förhindra rättsliga åtgärder mot bolaget. Utlåtandet från Fastighetsförbundet erhölls 28.3.2014 (bilaga 3). Alla aktionärer fick kopia på utlåtandet och bolagsstämman gjorde följande beslut efter omröstning:
- 271 aktier för 1,0 gånger bostadsvederlaget för källar m2 (enligt fastighetsförbundets utlåtande)
 - 148 aktier för 0,25 gånger bostadsvederlaget för källar m2 (som tidigare år)
 - 1278 aktier för 0,5 gånger bostadsvederlaget för källar m2 (enligt styrelsens förslag).
- Bolagsstämman beslöt mot Fastighetsförbundets förslag (1,0) och mot bolagsordningen att vederlaget skall fastställas till 0,5 gånger bostadsvederlaget för lägenheterna D 41-43.
- Bolagsstämman beslöt att bolagsordningen skall skrivas om eftersom den innehåller flera tolkningsbara beslutsgrunder.
15. Bolagsstämman beslöt att fastställa budgetförslaget för 2014. Samtidigt beslöt man fastställa vederlag enligt följande: skötselvederlaget lägenheter 3,20 €/m²/mån (3,20 €/m²/mån), skötselvederlaget affärer 4,80 €/m²/mån (4,80 €/m²/mån), vattenvederlaget 24 €/person/mån, (24 €/person/mån). Kabel-TV-vederlaget 44,04 €/år (42,70 €/år) och kapitalvederlag I 0,31 €/m²/mån, (0,31 €/m²/mån). De nya vederlagen och avgifterna träder ikraft 1.7.2014.
Styrelsen fick fullmakt att under året inkassera ett extra vederlag vid behov.
16. Bolagsstämman beslöt, att styrelsens medlemmar lyfter arvode för styrelsemötena enligt följande: ordförande 80 €/möte och medlemmar 50 €/möte.
Revisorn ersätts enligt löpande räkning.
17. Till ordinarie styrelsemedlemmar valdes Vivika Elgh, Rasmus Fredriksson och Jonas Taipale och till suppleant Gunnevi Werner.
18. Till revisor för räkenskapsperioden 2014 omvaldes Lars-Ove Backman GRM och till revisorssuppleant Mikael Söderlund CGR.

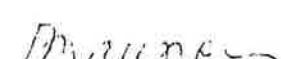
19. Övriga ärenden, diskussion:

- Maras motorcykel i garaget har ingen egen plats
- Koti-pizza har ytterdörren uppe vintertid, värmeförlust!
- Avellan lägenhet C31 meddelade att matos tränger in i lägenheten samt att avloppet bubblar
- el-förbrukningen har ökat kraftigt sedan år 2009. Orsaken troligtvis fläktarna i bilhallen som har gått på fullt men nu ändras de att gå på halv fart.

20. Mötet avslutades kl 20.50

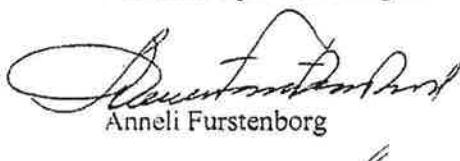


Rasmus Fredriksson
ordförande

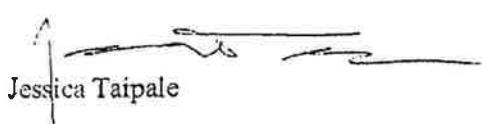


Ann-Mari Jansson
sekreterare

Protokollet justerat och godkänt



Anneli Furstenborg



Jessica Taipale

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS
Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 29.10.2014
Toiminimi: Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs
Yritys- ja yhteisötunnus: 0747469-8
Voimassaoloaika, alkaen 14.03.2013

Kyselyajankohta: 29.10.2014 09:17:56

gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet och vederlaget för bilplatserna på gården utgör för varje bilplats 2 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet.

De lopande kostnader upprätthållaren av kabel-TV-nätet debiterar bolaget fördelas på aktionärerna i förhållande till antal uttag för anslutning till kabel-TV-nätet och erlägger de ett skilt vederlag för detta till bolaget.

Dessutom uppårs en vattenavgift, vars storlek bestämmes av styrelsen. Beräkningsgrundens för vattenavgiften är antalet personer som bor i lägenheten eller med mätare uppmätt förbrukning. För affärslägenheter, hälsovårdsutrymmen och källarutrymmen där affärsverksamhet bedrivs erläggs en avgift som motsvarar avgiften för en person för varje påbörjad 90 m² eller enligt med mätare uppmätt förbrukning.

Sättet och tiden för betalning av vederlagen bestämmes av bolagets styrelse. Styrelsen fastställer även den avgift som uppårs för anslutning till eluttag för bilarnas motorvärmare.

§ 6 Aktieägarna är berättigade att till bolaget betala sin andel av bolagets långfristiga skulder, vilka uträknas på basen av golvytan.

Betalningen av skuldandelen bör ske på de tidpunkter styrelsen bestämmer. Styrelsen kan fastslå storleken av betalningsraten för den skuldandelen, som på en gång skall uppårs. De skuldandelsbetalningar som uppårs av aktieägarna skall utan dröjsmål användas till amortering av bolagets skulder såsom avsetts vid betalandet.

Skuldandelsbetalningarnas storlek skall bestämmas så, att med de som skuldandelsbetalningar inkomna medlen kan betalas förutom en amortering, som motsvarar skuldandelen, även ränta därpå och av indexvillkor eventuellt härrörande kapitalökningar, räknade till det datum, då bolaget med skuldandelsbetalningen avkortar på motsvarande lån. Om bolaget, då det amorterar med skuldandelsbetalningar, måste betala mera än vad aktieägare som sin skuldandel och övriga avgifter har erlagt, skall aktieägare ersätta bolaget för den extra utgift, som härigenom uppstått för bolaget.

Det vederlag som skall indrivas av en aktieägare som till fullo erlagt sin skuldandel uträknas så, att den motsvarar hans andel i bolagets alla andra utgifter förutom de, som omnämnes i första momentet. Om en aktieägare har betalt bara en del av sin skuldandel, bestämmes för hans vidkommande vederlaget så, att förutom till de ovannämnda utgifterna räknas höra utgifterna för den ännu obetalda skuldandelen.

§ 7 Aktieägare till affärslägenhet bör själv sköta sin avfallshantering till den del avfallsmängden överskrider normal mängd för hushåll eller betala till bolaget en ersättning, som styrelsen fastställer.

Parkering av bilar i bilhallen och inne på gården är tillåten endast för dem som köpt aktier som berättigar till detta. I bilhallen finns 18 och på gården 5 bilplatser.

Endast servicetrafik och trafik som betjänar aktionärernas omedelbara behov får idkas på gården.

Aktieägare till källarutrymmen i byggnad B har rätt att fritt disponera toaletterna i befolkningsskyddet.

§ 8 Bolagets angelägenheter till den del de inte bör behandlas av bolagstämma, handhas av styrelsen, till vilken hör tre (3) ordinarie medlemmar och en (1) suppleant.

Styrelsemedlemmarnas mandattid utgår, då den första ordinarie bolagstämmans efter valet avslutas.

§ 9 Styrelsen väljer inom sig en ordförande och sammanträder på kallelse av ordföranden så ofta som bolagets angelägenheter det påkallar.

Styrelsen är beslutför då mera än hälften av styrelsemedlemmarna är tillstädés. Ärendena avgörs genom majoritetsbeslut. Fördelar sig rösterna jämt avgör ordförandes åsikt.

Under mötena skall föras protokoll, vilket alla närvarande undertecknar.

§ 10 Bolaget har en disponent, som utses av styrelsen.

§ 11 Bolagets firma tecknas av styrelseordföranden och disponenten var för sig eller av två styrelsemedlemmar gemensamt.

§ 12 Bolaget har en revisor och en revisorssuppleant.

§ 13 Bolagets räkenskaper uppgörs och avslutas kalenderårsvis.

Revisorerna skall ge sin granskningsberättelse åt bolagets styrelse. Med anledning av eventuella anmärkningar revisorerna gör skall styrelsen ge en skriftlig förklaring åt bolagsstämman i samband med verksamhetsberättelsen.

§ 14 Ordinarie bolagsstämma skall hållas årligen före utgången av juni månad den dagen styrelsen fastslår.

Vid ordinarie bolagsstämma skall:

- framläggas bokslutet omfattande resultaträkning, balansräkning och versamhetsberättelse samt revisionsberättelse;
- styrelsens skriftliga redogörelse för behov av sådant underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter bolagsstämman som väsentligt påverkar en aktielägenhets användning, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av aktielägenheten och styrelsens skriftliga redogörelse för vilka större underhålls- och ändringsarbeten som bolaget utfört och när detta har skett;
- beslutas om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen;
- beslutas om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar och disponenten;
- beslutas om de åtgärder som föranleds av vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
- fastslås budget och samtidigt bestämmas storleken av det vederlag aktieägarna skall erlägga åt bolaget;
- beslutas om styrelsemedlemmarnas och revisorernas arvoden;
- väljas medlemmarna till styrelsen;
- väljas revisorer.

Om aktieägare vill ta upp ett ärende till behandling på bolagsstämman, skall han skriftligen meddela styrelsen om detta i så god tid, att ärendet kan upptas i kallelsen till bolagsstämma.

§ 15 Kallelse till bolagstämma skall tillställas aktieägarna skriftligt under den adress som antecknats i aktieboken eller till e-postadress som har meddelats till bolaget.
Stämmokallelsen bör delges tidigast två månader och senast två veckor före stämman.

26.3.2014

Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs
c/o OP-FILIA OY AB
Stationsvägen 1
10600 EKENÄS

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYKSEN VASTIKESÄÄNTELYN TULKINTA

Lähtötilanne

Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs (jäljempänä taloyhtiö tai yhtiö) on Raaseporissa sijaitseva asunto-osakeyhtiö, jossa on 43 osakehuoneistoa. Taloyhtiössä voimassa olevan yhtiöjärjestyksen 4 §:n mukaan osakehuoneistot jakautuvat seuraavasti;

9 liikehuoneistoa
28 asuinhuoneistoa
7 kellaritilaa
1 terveyshoitotila
1 liike & kellarihuoneisto
1 autohalli

Huoneistoselitelmässä löytyy lisäksi eri huoneistoihin liittyviä huomioita. Huoneistoselitelmässä olevat huomiot tuovat lisää informaatiota eri huoneistoista, esimerkiksi informaatiota siitä, että tiettyihin liikehuoneistoihin kuuluu autopaikka, tiettyt kellaritilat ovat yhteydessä toisiin osakehuoneistoihin, tiettyillä kellaritiloilla on oikeus käyttää wc-tiloja, asuinhuoneistolla on oma kylmä varastotila jne.

Asuinhuoneistojen D 41, D 42 ja D 43 osalta merkinnät huoneistoselitelmässä ovat seuravanlaiset;

D 41	I-K	Bostad				
			4 r+k+b+kä	97+51 148	3214-3361	(51 m ² källare)
D 42	I-K	Bostad				
			3 r+k+b+kä	74+41 115	3362-3476	(41 m ² källare)
D 43	I-K	Bostad				
			4 r+k+b+kä	87-41 128	3477-3604	(41 m ² källare)

Yhtiöjärjestyksen 5 §:ssä on säännöksiä vastikkeenmaksuvovelvollisuudesta. Pykälässä määritään seuraavasti:

§ 5 Bolagsstämman fastlår storleken av det vederlag som aktieägarna skall ersätta till bolaget för de lägenheter de besitter. Grunden för beräkandet av vederlagets storlek utgörs av golvytorna av de i 4 nämnda lägenheterna och vederlaget bör bestämmas lika stort för varje kvadratmeter; dock med beaktande av följande:

Vederlaget per m² för affärslägenheterna utgör 1,5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, vederlaget per m² för hälsovårdsutrymmen är det samma som för bostadslägenhet.

Vederlaget för till affärslägenheterna hörande källarutrymmen som står i förbindelse med ovan- och bredvidliggande affärslägenhet utgör 0,5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet.

Vederlaget för i källarplanet befintliga utrymmen, som inte står i förbindelse med ovanliggande affärslägenhet utgör 0,25 gånger bostadslägenheternas vederlag.

Vederlag för bilplatserna i bilhallen utgör för varje bilplats 5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet och vederlaget för bilplatserna på gården utgör för varje bilplats 2 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet.

...

Taloyhtiössä on heränyt keskustelua ja erimielisyyttä vastikepykälän tulkinnasta osakehuoneistojen D 41, D 42 ja D 43 liittyvän kellaritilan osalta.

Erimielisyystä johtuen on taloyhtiö pyytänyt Kuinteistöliitolta kirjallista lausuntoa siitä, miten vastikepykälää tulisi tulkita huoneistojen D 41, D 42 ja D 43 kellaritilan osalta.

Yhtiö on lausuntopyntönsä lisäksi toimittanut Kuinteistöliitolle taloyhtiön yhtiöjärjestyksen, minkä lisäksi lausunnosta vastuullinen lakiemies on käynyt lausunnon aiheesta puhelinkeskustelua taloyhtiön isännöitsijän kanssa.

Lausunnossa sovellettava laki on voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki (1559/2009), josta käytetään lyhennettä AÖYJ..

Asunto-osakeyhtiölain yhtiövastikesääntely

AOYL 3 luvussa säädetään yhtiövastikeista. AOYL 3 luvun 1 §:n perusteella osakas on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestykseen määritetyjen perusteiden mukaan. Laki mahdollistaa vastikeperusteen määrittelyn yhtiöjärjestykseen täysin vapaasti.

AOYL 3 luvun 4 § sisältää esimerkkiluettelon erilaisista vastikeperusteteista. Pykälässä todetaan, että perustee voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai kiven, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai luetettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Esimerkkilistä ei ole mitenkään tyhjentävä, vaan yhtiökohtaisesti saattaa olla muitakin maksuperusteteita. Useimmiten vastikkeen makuperusteenä on huoneiston pinta-ala joko sellaisenaan tai jyvitettynä eri käyttötarkoitukseen tarkoitetuille huoneistoille erisuuruiseksi. Jyvityksistä käytetään yleisesti termiä *vastikekerroin*.

Näin ollen, vastike perittää kulloinkin voimassa olevan yhtiöjärjestyksen määräämien perusteiden mukaan. Vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta oleellista on siis yhtiöjärjestyksen merkinnät. Vastikeperusteteiden onkin oltava niin yksiselitteisiä, ettei vastikkeista päättävälle taholle jää harkintavaltaa vastikeperusteteiden osalta. Jos vastikeperuste ei ilmene yhtiöjärjestysmääräyksestä, on määritävä lainvastainen ja mitätön. Edellä mainittu periaate on vahvistettu korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1985 II 52.

KKO 1985 II 52

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkailta perittävö vastike määritettiin osakkeiden lukumäärän mukaan. Lisäksi yhtiöjärjestykseen sisältyi maininta lämpimästä vedestä snorittetavasta eri korvauksesta, jonka suuruuden määräminen kuului yhtiön hallitukselle. Kun yhtiöjärjestykseen ei sisältynyt määräystä lämmintimesimaksun määräämisen perusteesta, yhtiökokouksen päätös, jolla lämmintimesimaksu oli päättetty periä henkilöluvun mukaan, kumottiin eri mieltö olleen osakkeenomistajan vaatimuksesta.

Yhtiökokous ei voi lähtökohtaisesti päättää vastikkeiden jakautumisesta osakkeenomistajien kesken muuten kuin noudattaen yhtiöjärjestyksen mukaisia makuperusteteita.

Ainoastaan mikäli yhtiön kailki osakkeenomistajat – ei siis vain yhtiökokouksessa paikalla olevat osakkeenomistajat – suostuvat siihen, että jonkin hankkeen kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksen vastikeperustesta poikkeavalla tavalla, on tämä sopimus pätevä ja sopimuksen tehneitä osakkeenomistajia sitova. Tämä yhtiöjärjestyksen mukaisesta vastikejaosta poikkeaminen vaatii kuitenkin yhtiön jokaisen osakerryhinän jokaisen omistajan

suostumuksen¹, joten yhtiöjärjestyksestä poikkeaminen on varsin teoreettinen vaihtoehto vastikejaon osalta. Mikäli yhtiöjärjestyksen mukaisista vastikeperusteista edellä esitettylä tavalla poikettaisiin, sitoisit tehty päätös kuitenkin vain siihen nimennömaisesti suostuneita osakkeenomistajia.

Pitkääkinenkaan yhtiöjärjestyksestä poikkeava käytäntö ei sidon osakkeenomistajaa, vaan hän voi periaatteessa milloin tahansa ilmoittaa vetoavansa yhtiöjärjestyksen sisältöön.

Helsingin HO 8.10.1996 nro 5111

Vastikkeen perimiseen yhtiöjärjestysmääräyksen vastaisesti ei oikeuttanut yhtiössä noudatettu käytäntö edes yhtiön perustamisesta lähtien, vaan yhtiöjärjestystä oli noudatettava. KKO ei nyöntänyt valituslupaa.

Edellä mainitun oikeuden ratkaisun linjausta on noudatettu myös Helsingin hovioikeuden tuomioissa 3.12.1996 nro. 6286 ja jo aiemmin Korkeimman oikeuden ratkaisussa 1989:146.

Yhtiöjärjestyksen vastikeperustetta koskeva määräys ei saisi olla harkinnanvarainen. Kuitenkin, erityisesti vanhoissa yhtiöjärjestyksissä saattaa esiintyä vastikeperustetta koskevia tulkinnanvaraisuuksia taikka puutteellisuksia. Viime kädessä tuomioistuin arvioi asiaa yleisistä periaatteista käsin, kuten seuraavassa;

KKO 2009:22

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous oli yhtiön hallituksen esityksen perusteella päättänyt muuttaa kohtuuttomana pitämäänsä yhtiöjärjestystä siten, että yhtiössä aikaisemmassa poiketen ryhdyttiin perimään erillistä vesimaksua ja erillistä rahoitusvastiketta. Näiden suuruus määrittyi eri tavoin yhtäältä asuinhuoneistojen ja toisaalta myymälä- ja toimistohuoneistojen osalta.

Tapanksessa yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistoista suoritettiin vastike huoneistojen pinta-alan mukaan siten, että asuinhuoneistojen vastike suhtautui toimistohuoneistojen vastikkeeseen kuten 1:1,5 ja myymälähuoneistojen vastikkeeseen kuten 1:2. Yhtiöjärjestyksen 7 §:n määräysten mukaan osakkeenomistaja oli oikeutettu maksamaan osakkeitaan rasiittavan osuuden asunto-osakeyhtiön kiinnelainoista, maksuperusteenvaakaan osakkaan hallitsemien huoneiston yhtiöjärjestyksessä mainittu pinta-ala. Lainaosunteensa maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike laskettiin vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainitusta lainoista johtuvista menoista. Silloin kun osakas oli maksanut lainaosuudestaan vain määräosan, määrästäkin hänen vastikkcosa siten, että siihen edellä mainittujen muiden menojen osuuden

¹ Esimerkiksi jokaisen yhteisomistetun osakerryhmän (kuolinpesät ym.) jokaisen omistajan tulee suostua yhtiöjärjestyksestä poikkeamiseen. Jos yhdenkin osakerryhmän yksi osakkeenomistaja ei suostu poikkeamaan, noudatetaan yhtiöjärjestyksen mukaisista vastikejakoja.

lisäksi laskettiin kiuuhivaksi vielä maksamattomauu lainaosuuden yhtiölle aibenttamat kustannukset.

Asunto-osakeyhtiön hallitus ehdotti yhtiökokoukselle, etti yhtiöjäjäestyksen 6 §:n määräykset mihitetaan ja 7 §:n määräykset kumotaan. Ehdotettu uusi 6 § oli muun muassa seuraavan sisältöinen: Hoito- ja rahoitusvastike lasketaan käytteen perusteena 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja. Hoito- ja rahoitusvastikkeen suuruus on myymälähuoneistolta kaksinkertainen, toimistohuoneistolta 1,5-kertainen ja buattoaseman 4 hallia, myymälän, varaston ja sosiaaliset tilat käsitteiltä tuloilta, pinta-ala yhteensä 1 800 m², 0,3-kertainen asuinhuoneistoibin verrattuna.

KKO arvio asia sitten, että kiinnelainojen takaisinmaksun perusteena on 7 §:n 1 momentin mukaan osakkaan hallitsemien huoneiston yhtiöjäjäestyksessä mainittu lattiapinta-ala. Tähän määräykseni ei sisälly minkäänlaista viittautua siihen, että maksuperusteesta pidetäsiin tällä osin yhtiöjäjäestyksen 6 §:ssä määritetyä vastikeperustetta, jonka mukaan myymälä- ja toimistohuoneistojen vastike peritään korotettuna. KKO katsoi, että harkittaessa sitä, mikä sisältö ja merkitys edellä todetuun tavoin tulkinnanvaraisille yhtiöjäjäestyksen määräyksille voidaan antaa, on otettava huomioon, että yhtiöissä osakkaiden maksuvelvollisuus on lähtökohtaisesti yhtäläinen. Tästä osakkaiden tasapuolisen kohtelun periaatteesta poikkeaminen edellyttää, että erisisältöinen maksuvelvollisuuden peruste ja laskutapa ilmetevät selkeästi yhtiöjäjäestyksestä.

KKO:n mukaan yhtiöjäjäestyksen sanamuodon perusteella nyt kyssymyksessä oleva 7 § soveltuu myös yhtiön perustamisvaiheen jälkeisiin lainoihin. Sellaista määräystä, jonka perusteella osakkaan kertamaksunna tapahtuva suoritus voisi myymälä- ja toimistohuoneistojen osalta olla korotettu, yhtiöjäjäestykseen ei sisällä. Pykälän 2 momentti, jossa puhutaan lainaosuudesta aibentuvien kustannusten maksamisesta vastikkeena, ei tosin ole yksiselitteinen. Osakkaiden yhdenvertaisuuden vaatimus huomioon ottaen sitä ei voida tulkita sitten, että maksuvelvollisuus olisi 1 momentista poiketen myymälä- ja toimistohuoneistojen osalta suurempi kuin muiden huoneistojen osalta pelkästään sillä perusteella, että lainaosuus maksettaisiin vähitellen. Näillä perusteilla KKO katsoi, että vanhan yhtiöjäjäestyksen 7 §:n mukaan kiinnelainojen takaisinmaksun sekä kertamorituksesta etti pääomavastikkeen muodossa perustuu yksinomaan huoneiston jyvättämättömään pinta-alaan. Esitetty munto merkitsisi siten muntoista, jolla näiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta lisättäisiin, ja yhtiöjäjäestykseen munto olisi tällä osin vaatinut kaikkien näiden osakkeenomistajien suostumuksen, joiden maksuvelvollisuus oli muntoksen johdosta kasvanut.

Kiinteistöliiton lausunto

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen 5 §:ssä on säännöksiä vastikkeenmaksuvovelvollisuudesta. Pykälässä todetaan mm, (käännös Kiinteistöliiton) että maksuperusteena on lähtökohtaisesti huoneiston pinta-ala, kuitenkin niin, että kellaritilasta, joka on yhteydessä yläpuolella olevaan ja/tai viereiseen liikehuoneistoon ja liikehuoneistoihin kuuluvasta kellaritilasta, vastikekerroin on 0,5. Muusta kellaritilassa olevasta tilasta, joka ei ole yhteydessä liikehuoneistoihin on vastikekerroin 0,25.

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmässä on neljä kellaritila, jotka ovat yhteydessä tai kuuluvat liikehuoneistoon. Yhtiössä on kolme kellaritila erillisinä kellariosakehuoneistona. Lisäksi taloyhtiössä on yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän mukaan kolme asuinhuoneistoa, joihin kuuluu kellaritila seuraavalla tavalla;

D 41	Bostad	4 r+k+b+kä	97+51	(51 m ² källare)
D 42	Bostad	3 r+k+b+kä	74+41	(41 m ² källare)
D 43	Bostad	4 r+k+b+kä	87+41	(41 m ² källare)

Kiinteistöliiton tietojen mukaan asuintiloihin yhteydessä olevat kellaritilat sijaitsevat kellaritiloissa/-kerroksessa.

Taloyhtiössä on heränyt keskustelua ja erimielisyyttä vastikepykälän tulkinnasta osakehuoneistojen D 41, D 42 ja D 43 liittyvän kellaritilan osalta. Erimielisyydestä johtuen on taloyhtiö pyytänyt Kiinteistöliitolta kirjallista lausuntoa siitä, miten vastikepykälää tulisi tulkita huoneistojen D 41, D 42 ja D 43 kellaritilan osalta.

Todettakoon, että yhtiöjärjestyksen vastikepykälässä ei ole erillistä mainintaa asuinhuoneistoihin kuuluvasta kellaritilasta. Yhtiöjärjestyksen vastikemäärys on erittäin tulkinnanvarainen. Tulkinnanvaraisuus koske sitä, onko kellaritilan katsottava olevan osa asuinhuoneistoa, jolloin vastikekerroin ei tulisi sovellettavaksi vai onko kellaritila katsottava erilliseksi muuksi tilaksi, josta yhtiöjärjestyksen 5 §:n 4 momentin mukaan vastike maksettaisiin kertoimella 0,25.

Tulkinnan, jonka mukaan kellaritilasta olisi maksettava vastike kertoimella 0,25 tueksi, on esitetty, että käytäntönä on ollut, että kellaritiloista on maksettu vastiketta kertoimella 0,25. Myös on esitetty, että kauppateon yhteydessä esitetyssä isännöitsijätodistuksessa on ollut maininta siitä, että kellaritiloista

maksetaan vastiketta kertoimella 0,25. Tähän voidaan kuitenkin todeta, että pitkääikäinenkaan yhtiöjärjestyksestä mahdollisesti poikkeava *käytäntö* ei sidon osakkeenomistajaa, vaan osakas voi milloin tahansa ilmoittaa vetoavansa yhtiöjärjestyksen sisältöön (katso KKO 1989:146, Helsingin HO 8.10.1996 nro 5111 ja 3.12.1996 nro 6286). Taloyhtiön tapauksessa ei ole esitetty, että osakkaat olisivat tehneet sopimuksen tietynlainesta vastiketulkinnasta. Näin ollen yhtiöjärjestys menee nähdäksemme isännöitsijätodistuksen mahdollisen virheellisen maininnan edelle. Mahdollisesta virheellistä isännöitsijätodistuksesta saattaa isännöitsijätodistuksen laatijan vastuu tulla kyseeseen.

Tulkittaessa yhtiöjärjestyksen määräystä on huomioitavaa, että osakkaiden maksuvelvollisuus on lähtökohtaisesti yhtäläinen. Tästä osakkaiden tasapuolisen kohtelun periaatteesta poikkeaminen edellyttää, että erisisältöinen maksuvelvollisuuden peruste ja laskutapa ilmenevät selkeästi yhtiöjärjestyksestä. Tämä periaate on vahvistettu korkeimman oikeuden ratkaisun 2009:22 perusteluissa.

Korkeimman oikeuden perusteluiden valoissa voidaan todeta, että asuinhuoneistoihin kuuluvan kellaritilan osalta mahdollinen poikkeava vastikekerroin ei mielestämme ilmene selkeästi yhtiöjärjestyksestä. Kun nämä kellaritilat kuitenkin kuuluvat asuinhuoneistoon ja koska osakkaiden maksuvelvollisuus on lähtökohtaisesti yhtäläinen, jos muuta ei selkeästi ilmene yhtiöjärjestyksestä, on taloyhtiön vastikepykälää mielestämme tulkittava niin, että asuinhuoneistojen D 41, D 42 ja D 43 kellaritiloista tulisi suorittaa vastike ilman vastikekerrointa. Korostettakoon kuitenkin, että taloyhtiön vastikepykälä on erittäin tulkinnanvarainen ja lopullinen tulkinta tässä yksittäistapauksessa ratkaistaan viime lädessä tuomioistuimessa.

Mikäli taloyhtiössä halutaan edelleen kallistua tulkintaan, jonka mukaan kyseisistä kellaritiloista maksetaan pienempää jyvitettyä vastiketta, rajoittaa tämä tietysti kellaritilan käyttötarkoitusta. Kellaritila on käytettävä ainoastaan kellarille tyypilliseen käyttöön, eikä siten asumiseen rinnastettavaan käyttöön, kuten esim. yöpymiseen tai tv-tilana. Mikäli huoneistoa käytetään ollenaisesti käyttötarkoituksen vastaisesti saattaa hallintaanotto tulla kyseeseen (AOYL 8 luku).

Taloyhtiön tapauksessa nykyisen isännöitsijän ja hallituksen toimintaa on kritisoitu ja heidän on esitetty toimineen virheellisesti. Johdon toiminnan arvioinnissa on huomioitava vastikepykälän tulkinnanvaraisuus. Taloyhtiön johdon tultua tietoiseksi vastikepykälän tulkinnanvaraisuudesta, on hallitus ja isännöitsijä ottaneet tavoitteeksi selvittää miten vastikepykälää ja vastikemääräystä on tulkittava asunto-osakeyhtiönlain ja oikeuskäytännön

valossa. Kiinteistöliiton puhelinneuvonnassa on todettu vastikepykälän olevan tulkinnanvarainen, mutta linjattu, että oikeuskäytännön valossa näyttäisi siltä, että asuinhuoneistoihin kuuluvasta kellaritilasta on suoritettava vastike ilman kerointa. Taloyhtiön isännöitsijä ja hallitus ovat lähteneet perimään kellaritilasta vastiketta ilman kerointa saamansa tulkinnan mukaisesti.

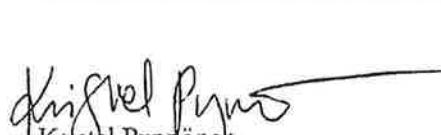
Taloyhtiössä heränneen laajemman keskustelun ja eri mielisyden johdosta taloyhtiön johto on tilannut Kiinteistöliitolta kirjallisen lausunnon vastikepykälän tulkinnasta.

Mielestämme johdon toiminnassa ei ole moittittavaa. Suosittelemme kuitenkin yhtiössä heränneen laajemman keskustelun johdosta, että vastikemääryksien tulkinta viedäään yhtiökoukseen käsiteltäväksi. Korostamme kuitenkin, että viime kädessä yhtiöjärjestyksen sisällön kuitenkin ratkaisee tuomioistuin.

Taloyhtiön osakas voi ajaa yhtiöjärjestyksen tulkintaa koskevaa valvistuskannetta siitä, minkä perusteenvi mukaan hänen on maksettava vastiketta. Myös yhtiö voi ajaa valvistuskannetta osakkeenomistajaa vastaan sen valvistamiseksi, minkä perusteenvi mukaan osakkeenomistajan on maksettava vastiketta.

Suomen Kiinteistöliitto ry:n vahingonkorvausvastuu toimeksiantajaan nähdyn on mahdolliset viivästysseuraamuksia mukaan lukien rajoitettu enintään toimeksiantajan maksamaan toimeksiannon palkkioveloitukseen määrään.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY



Kristel Pyörönen
vanhempi läkinnes, OTM



Jenni Hupli
pääläkimies, OTK, VT