

26.3.2014

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

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYKSEN VASTIKESÄÄNTELYN TULKINTA

Lähtötilanne

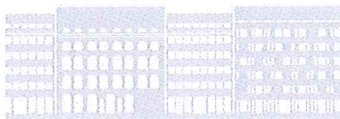
Bostads Ab Lantmannagården i Ekenäs (jäljempänä taloyhtiö tai yhtiö) on Raaseporissa sijaitseva asunto-osakeyhtiö, jossa on 43 osakehuoneistoa. Taloyhtiössä voimassa olevan yhtiöjärjestyksen 4 §:n mukaan osakehuoneistot jakautuvat seuraavasti;

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

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

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

D 41	I-K	Bostad			
		4 r+k+b+kä	97+51 148	3214-3361	(51 m2 källare)
D 42	I-K	Bostad			
		3 r+k+b+kä	74+41 115	3362-3476	(41 m2 källare)
D 43	I-K	Bostad			
		4 r+k+b+kä	87-41 128	3477-3604	(41 m2 källare)



Yhtiöjärjestyksen 5 §:ssä on säännöksiä vastikkeennemaksuvelvollisuudesta. Pykälässä määrätään 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 affärlägenheterna utgör 1,5 gånger vederlaget per m² för en bostadslägenhet, vederlaget per m² för hälsovårdsutrymme är det samma som för bostadslägenhet.

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

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

Vederlag för bilplatserna i bilballen 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 herännyt 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.

Yhtiö on lausuntopyyntönsä lisäksi toimittanut Kiinteistöliitolle taloyhtiön yhtiöjärjestyksen, minkä lisäksi lausunnosta vastuullinen lakimies on käynyt lausunnon aiheesta puhelinkeskustelua taloyhtiön isännöitsijän kanssa.

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

Asunto-osakeyhtiölain yhtiövastikesääntely

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

AOYL 3 luvun 4 § sisältää esimerkkiluettelon erilaisista vastikeperusteista. Pykälässä todetaan, että perusteena voi olla esimerkiksi huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä taikka veden, sähkön, lämmön tai muun hyödykkeen todellinen tai lueteltavasti arvioitavissa oleva kulutus. Esimerkkipuolesta ei ole mitenkään tyhjentyvä, vaan yhtiökohtaisesti saattaa olla muitakin maksuperusteita. Useimmiten vastikkeen maksuperusteena on huoneiston pinta-ala joko sellaisenaan tai jyvitettyä eri käyttötarkoitukseen tarkoitetuille huoneistoille erisuuruiseksi. Jyvityksistä käytetään yleisesti termiä *vastikekerroin*.

Näin ollen, vastike peritään kulloinkin voimassa olevan yhtiöjärjestyksen määäämien perusteiden mukaan. Vastikkeenmaksuvelvollisuuden kannalta oleellista on siis yhtiöjärjestyksen merkinnät. Vastikeperusteiden onkin oltava niin yksiselitteisiä, ettei vastikkeista päättävälle taholle jää harkintavaltaa vastikeperusteiden osalta. Jos vastikeperuste ei ilmene yhtiöjärjestyks-määräyksestä, on määräys lainvastainen ja mitätön. Edellä mainittu periaate on vahvistettu korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1985 II 52.

KKO 1985 II 52

Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkailta perittävä vastike määrättiin osakkeiden lukumäärän mukaan. Lisäksi yhtiöjärjestykseen sisältyi maininta lämpimästä vedestä suoritettavasta eri korvauksesta, jonka suuruuden määääminen kuului yhtiön hallitukselle. Kun yhtiöjärjestykseen ei sisältynyt määräystä lämminvesimaksun määäämisen perusteesta, yhtiökokouksen päätös, jolla lämminvesimaksu oli päätetty perii henkilöluvun mukaan, kumottiin eri mieltä olleen osakkeenomistajan vaatimuksesta.

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

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

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

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

Helsingin HO 8.10.1996 nro 5111

Vastikkeiden perimiseen yhtiöjärjestyksessä määrätyn vastaisesta ei oikeuttanut yhtiössä noudatettu käytäntö edes yhtiön perustamisesta lähtien, vaan yhtiöjärjestyksestä oli noudatettava. KKO ei myöntänyt 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 yhtiöjärjestyksestä siten, että yhtiössä aikaisemmasta poiketen ryhdyttiin perimään erillistä vesimaksua ja erillistä rahoitusvastiketta. Näiden suuruus määräytyi eri tavoin yhtiöltä asuinhuoneistojen ja toisaalta myymälä- ja toimistohuoneistojen osalta. Tapauksessa 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 rasittavan osuuden asunto-osakeyhtiön kiinnelainoista, maksuperusteen ollessa osakkaan hallitseman huoneiston yhtiöjärjestyksessä mainittupinta-ala. Lainaosuuteensa maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike laskettiin vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista johtuneista menoista. Silloin kun osakas oli maksanut lainaosuudestaan vain määräosan, määrättiin hänen vastikkeensa siten, että siihen edellä mainittujen muiden menojen osuuden

¹ Esimerkiksi jokaisen yhteisömistetun osakeryhmän (kuolinpesät ym.) jokaisen omistajan tulee suostua yhtiöjärjestyksestä poikkeamiseen. Jos yhdenkin osakeryhmän yksi osakkeenomistaja ei suostu poikkeamaan, noudatetaan yhtiöjärjestyksen mukaista vastikejakoa.

lisäksi laskettiin kuuluvaksi vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat kustannukset.

Asunto-osakeyhtiön hallitus ehdotti yhtiökokoukselle, että yhtiöjärjestyksen 6 §:n määräykset muutetaan ja 7 §:n määräykset kumotaan. Ehdotettu uusi 6 § oli muun muassa seuraavan sisältöinen: Hoito- ja rahoitusvastike lasketaan käyttäen perusteena 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja. Hoito- ja rahoitusvastikkeen suuruus on myymälähuoneistolta kaksinkertainen, toimistohuoneistolta 1,5-kertainen ja huoltoaseman 4 hallia, myymälän, varaston ja sosiaaliset tilat käsittäviltä tiloilta, pinta-ala yhteensä 1 800 m², 0,3-kertainen asuinhuoneistoihin verrattuna.

*KKO arvio asia siten, että kiinnelainojen takaisinmaksun perusteena on 7 §:n 1 momentin mukaan osakkaan hallitseman huoneiston yhtiöjärjestyksessä mainittu lattiapinta-ala. Tähän määräyksen ei sisälly minkäänlaista viittausta siihen, että maksuperusteena pidettäisiin tältä osin yhtiöjärjestyksen 6 §:ssä määrättyä vastikeperustetta, jonka mukaan myymälä- ja toimistohuoneistojen vastike peritään korotettuna. **KKO katsoi, että harkittaessa sitä, mikä sisältö ja merkitys edellä todetuin tavoin tulkinnanvaraisille yhtiöjärjestyksen 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 ilmenevät selkeästi yhtiöjärjestyksestä.***

KKO:n mukaan yhtiöjärjestyksen sanamuodon perusteella nyt kysymyksessä oleva 7 § soveltuu myös yhtiön perustamisvaiheen jälkeisiin lainoihin. Sellaista määrystä, jonka perusteella osakkaan kertamaksuna tapahtuva suoritus voisi myymälä- ja toimistohuoneistojen osalta olla korotettu, yhtiöjärjestykseen ei sisälly. Pykälän 2 momentti, jossa puhutaan lainaosuudesta aiheutuvien kustannusten maksamisesta vastikkeena, ei tosin ole yksiselitteinen. Osakkaiden yhdenvertaisuuden vaatimus huomioon ottaen sitä ei voida tulkita siten, 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 yhtiöjärjestyksen 7 §:n mukaan kiinnelainojen takaisinmaksu sekä kertasuorituksena että pääomavastikkeen muodossa perustuu yksinomaan huoneiston jyvittämättömään pinta-alaan. Esitetty muutos merkitsisi siten muutosta, jolla näiden osakkeenomistajien maksuvelvollisuutta lisättäisiin, ja yhtiöjärjestyksen muutos olisi tältä osin vaatinut kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumuksen, joiden maksuvelvollisuus oli muutoksen johdosta kasvanut.

Kiinteistöliiton lausunto

Taloyhtiön yhtiöjärjestyksen 5 §:ssä on säännöksiä vastikkeidenmaksuvelvollisuudesta. 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 huoneistoselitelmissä on neljä kellaritilaa, jotka ovat yhteydessä tai kuuluvat liikehuoneistoon. Yhtiössä on kolme kellaritilaa erillisinä kellariosakehuoneistona. Lisäksi taloyhtiössä on yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmän mukaan kolme asuinhuoneistoa, joihin kuuluu kellaritilaa seuraavalla tavalla;

D 41	Bostad	4 r+k+b+kä	97+51	(51 m2 källare)
D 42	Bostad	3 r+k+b+kä	74+41	(41 m2 källare)
D 43	Bostad	4 r+k+b+kä	87+41	(41 m2 källare)

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

Taloyhtiössä on herännyt 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 vastikemääräys 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 pitkäaikainenkaan yhtiöjärjestyksestä mahdollisesti poikkeava *käytäntö* ei sido 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 tietyntylaisesta vastiketulkinnasta. Näin ollen yhtiöjärjestys menee nähdäksemme isännöitsijätodistuksen mahdollisen virheellisen maininnan edelle. Mahdollisesta virheellisestä 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 erisältöinen 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 kädessä tuomioistuimessa.

Mikäli taloyhtiössä halutaan edelleen kallistua tulkintaan, jonka mukaan kyseisistä kellaritiloista maksetaan pienempää jyvitettyä vastiketta, rajoittaa tämä tietysti kellaritilan käyttötarkoitusta. Kellaritilaa on käytettävä ainoastaan kellarille tyypilliseen käyttöön, eikä siten asumiseen rinnastettavaan käyttöön, kuten esim. yöpymiseen tai tv-tilana. Mikäli huoneistoa käytetään olennaisesti 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 kerrointa. Taloyhtiön isännöitsijä ja hallitus ovat lähteneet perimään kellaritilasta vastiketta ilman kerrointa saamansa tulkinnan mukaisesti.

Taloyhtiössä heräkkeen laajemman keskustelun ja erimielisyyden johdosta taloyhtiön johto on tilannut Kiinteistöliitolta kirjallisen lausunnon vastikepykälän tulkinnasta.

Mielestämme johdon toiminnassa ei ole moitittavaa. Suosittelemme kuitenkin yhtiössä heräkkeen laajemman keskustelun johdosta, että vastikemääräyksen tulkinta viedään yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Korostamme kuitenkin, että viime kädessä yhtiöjärjestyksen sisällön kuitenkin ratkaisee tuomioistuin.

Taloyhtiön osakas voi ajaa yhtiöjärjestyksen tulkintaa koskevaa vahvistuskannetta siitä, minkä perusteen mukaan hänen on maksettava vastiketta. Myös yhtiö voi ajaa vahvistuskannetta osakkeenomistajaa vastaan sen vahvistamiseksi, minkä perusteen mukaan osakkeenomistajan on maksettava vastiketta.

Suomen Kiinteistöliitto ry:n vahingonkorvausvastuu toimeksiantajaan nähden on mahdolliset viivästysseuraamukset mukaan lukien rajoitettu enintään toimeksiantajan maksamaan toimeksiannon palkkioveloituksen määrään.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY


Kristel Pynnönen
vanhempi lakimies, OTM


Jenni Hupli
päälakimies, OTK, VT