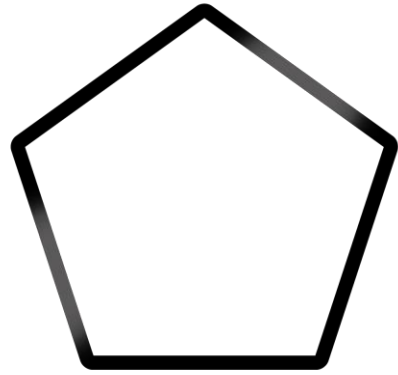
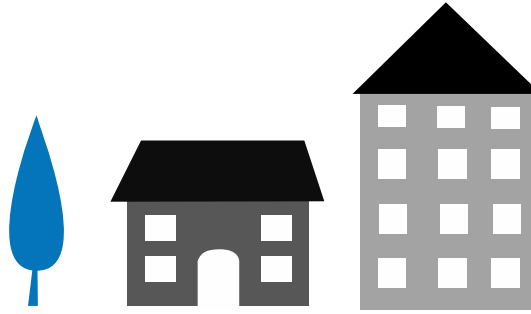




FOKUS
KIINTEISTÖJURIDIIKAN AMMATTILAINEN



www.fokuslaki.fi



Yhtiöjärjestyksessä rajoitetun käyttötarkoituksen vastainen toiminta

HA:n Koulutus- ja messuristeily 14.-16.11.2019

Lakimies Vesa Puisto
Lakiasiantoinisto Fokus



Lakiasiantointimisto Fokus on kotimainen puhtaasti kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut lakitoimisto. Palvelemme isännöitsijöitä, taloyhtiöitä, yksityisiä ja yleishyödyllisiä vuokranantajia sekä muita kiinteistön omistajia kaikissa kiinteistöjuridiikan asioissa.

Fokuksella haluamme tehdä asioita hieman eri tavalla kuin perinteiset asianajo- ja lakiasiantointimistot. Siksi tarjoamme asiakkaillemme selkokielellistä juridiikkaa, toimivia käytännön neuvoja sekä kiinteitä enimmäishintoja ja aikatakuuta.

**Asunto- ja
kiinteistöyhtiöt**

**Maankäytön
juridiikka**

**Asumisoikeus- ja
osaomistusasunnot**

Vuokraoikeus

**Isännöinnin
erityiskysymykset**

**Korjaus- ja
lisärakentaminen**



Aika- ja hintatakuut

Fokuksella annamme palveluillemme yksiselitteisen hinta- ja aikatakuun aina, kun se asian luonteen vuoksi on mahdollista.

Fokuksen aikatakuu tarkoittaa sitä, että jos toimituksemme viivästyy sovitusta toimitusajasta, ei asiakkaamme tarvitse maksaa tekemästämme työstä euroakaan. Hän saa silti pitää meiltä tilaamansa asiakirjat ja dokumentit sekä hyödyntää niitä. Enimmäishinnan takuu tarkoittaa sitä, etteivät Fokusken kustannukset milloinkaan ylitä ennalta sovitua kustannusten enimmäismäärää.



Fokuksen omistaa ja sen toiminnasta vastaa lakimies
Vesa Puisto

Koulutus:

Lakimies
Tohtorikoulutettava (TAY / asunto-osaakeyhtiöoikeus)

Työkokemus:

Lakiasiantointimisto Fokus Oy (lakimies)
Espoon rakennusvalvontakeskus (lakimies)
Kiinteistöalan koulutuskeskus (luentoisija)
Suomen Kiinteistöliitto ry (lakimies)
Lexia asianajotoimisto Oy (lakimies)
Vuokralaiset VKL ry (lakimies)
Tili-Puisto Oy (isännöitsijä)



**OIKEUDELLINEN
NEUVONTA**



**ASiantuntijalausunnot
ja -suositukset**



**JURIDISET
ASIAKIRJAT**



**OIKEUDENKÄYNNIT JA
SOVINTONEUVOTTELUT**



**JURIDIIKAN
KOULUTUKSET**



**KOKOUSKÄYNNIT JA
PUHEENJOHTAJUUDET**

Lakiasiantointimisto Fokus Oy



Tilkantori 10, Helsinki



045-214 3737



vesa.puisto@fokuslaki.fi



www.fokuslaki.fi

Ison Roobertinkadun ”salahotellista” kehkeytymässä merkittävä ennakkotapaus: oikeus ratkaisee, voiko Helsingin keskustan asuntoihin huoletta majoittaa turisteja

Oikeus joutuu pohtimaan, missä kulkevat Helsingin kaupungin määräysvallan, asuntojen eteenpäin vuokraamisen ja kaupallisen hotellitoiminnan rajat.



Luetuimmat

JUURI NYT

PÄIVÄ

VIIKKO

1. Erikoisartikkeli kertoo, millainen oli päivä jona synnyit  [Tilaa jille](#)
2. Seksin puute ja pyykkivuoret eivät riko liittoja, vaan syy on paljon kipeämpi, sanoo terapeutti Maaret Kallio – ja hänellä on ratkaisu  [Tilaa jille](#)
3. Miksi rannalle ilmestyi sadoittain jäisiä palloja Hailuodossa? Ilmatieteen laitoksella on ilmiölle selitys
4. Italiassa naurettiin, kun suomalaisyrittäjä kertoi aloittavansa tomaattimurskan tuotannon: ”Sieltä tuli perään sivukaupalla italialaista lainsäädäntöä”

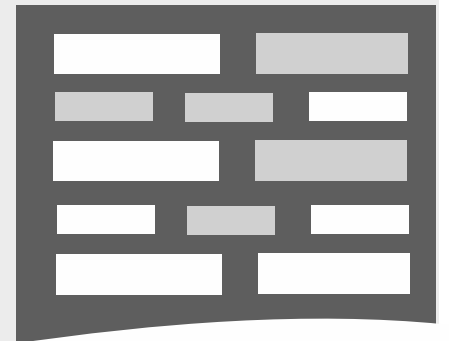
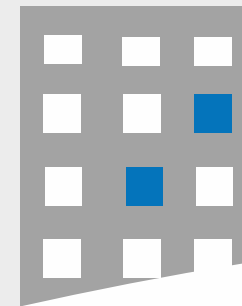


easyhome
goeasy



Hotels.com

Mihin kaikki taloyhtiössä juridisesti perustuu?



Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 2 §:

”Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä”

Asunto-osakeyhtiölaki 1 luku 4 §:

”Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä”



Asunto-osakeyhtiölaki 8 luku 2 §:

”Jos osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä...

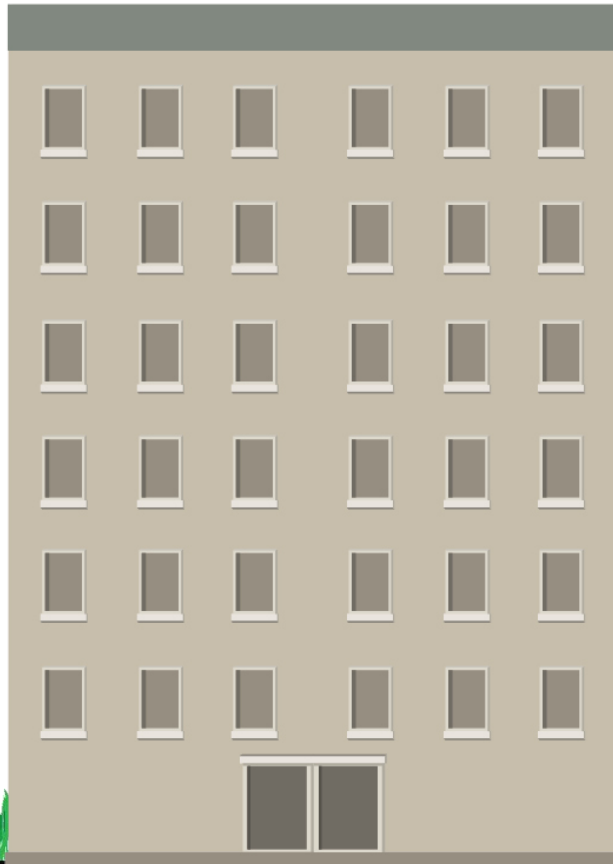
... taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta...

... voi yhtiö ottaa huoneiston hallintaansa.”



Huoneiston hallintaoikeus ja oikeus sen hyödyntämiseen

Taloyhtiö



Osakkeenomistaja



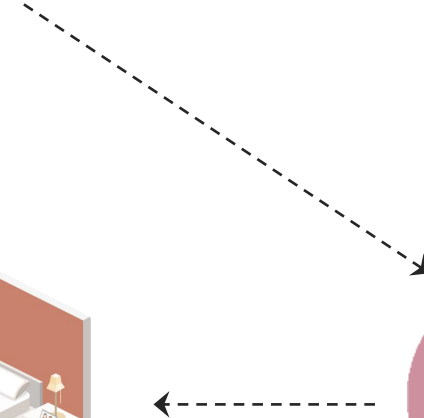
Asunto-
osakeyhtiölaki &
yhtiöjärjestys



Huoneiston
yhtiöoikeudellinen
käyttötarkoitus



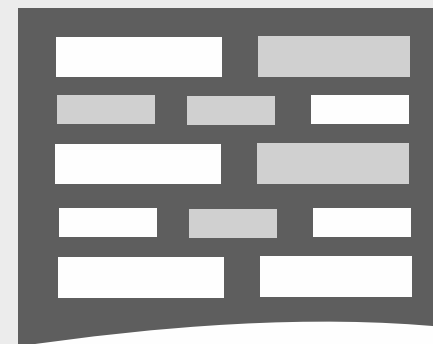
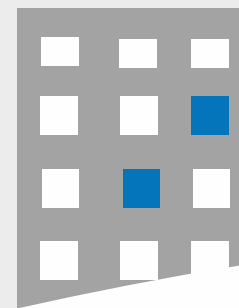
Vuokralainen



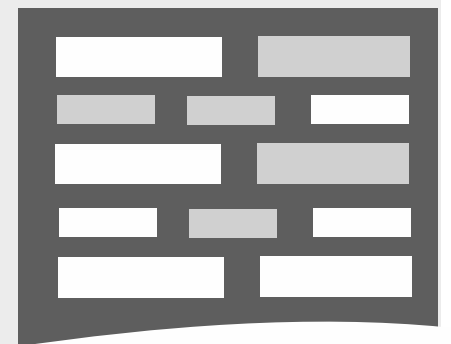
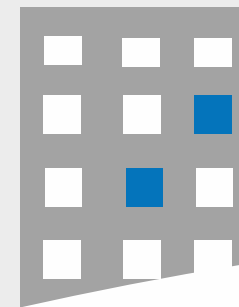
Miksi "Airbnb" on juridisesti sitten niin vaikea asia?

= Asuinkäytön, "normaalin vuokrauksen" ja majoitustoiminnan välistä eroa ei ole määritelty missään lainsäädännössä tarkemmin.

Tähän odotetaan mm. hallinto-oikeudelta jonkinlaista selvennystä juuri Iso Roobertinkadun asiaan liittyen



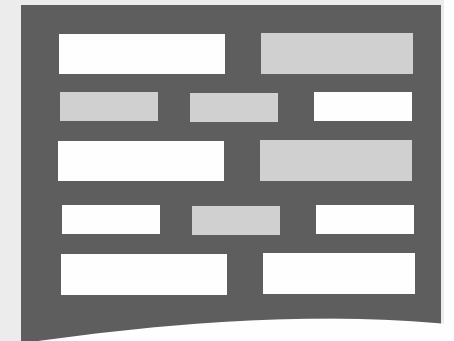
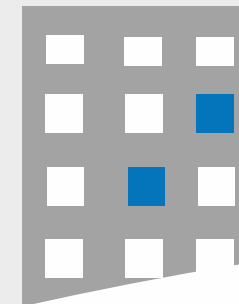
Huoneiston yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus



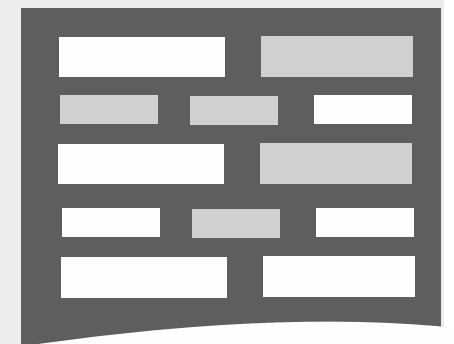
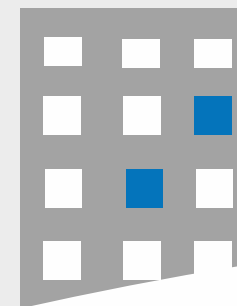
Miten huoneiston käyttötarkoitus määräytyy

a) Yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus

- Asunto-osakeyhtiössä huoneiston yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus perustuu joko:
 - a) yhtiöjärjestyksen määräykseen (yleisin)
 - b) yhtiön hyväksyntään tai vakiintuneeseen käyttöön (harvinaista)
- Lisäksi yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä siitä, että huoneiston käyttöä rajoitetaan jollakin tapaa em. käyttötarkoituksen ”sisällä”, esim:
 - väliaikaisen vuokrauksen kieltä
 - asukkaiden vähimmäisikä (”senioritalot”)



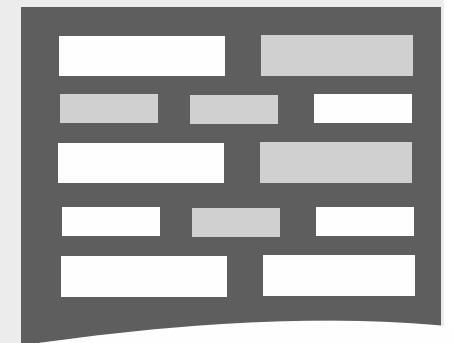
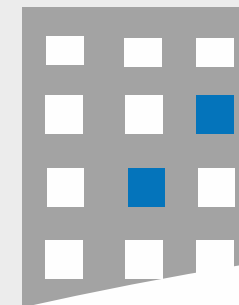
Huoneiston rakennusoikeudellinen käyttötarkoitus



Miten huoneiston käyttötarkoitus määräytyy

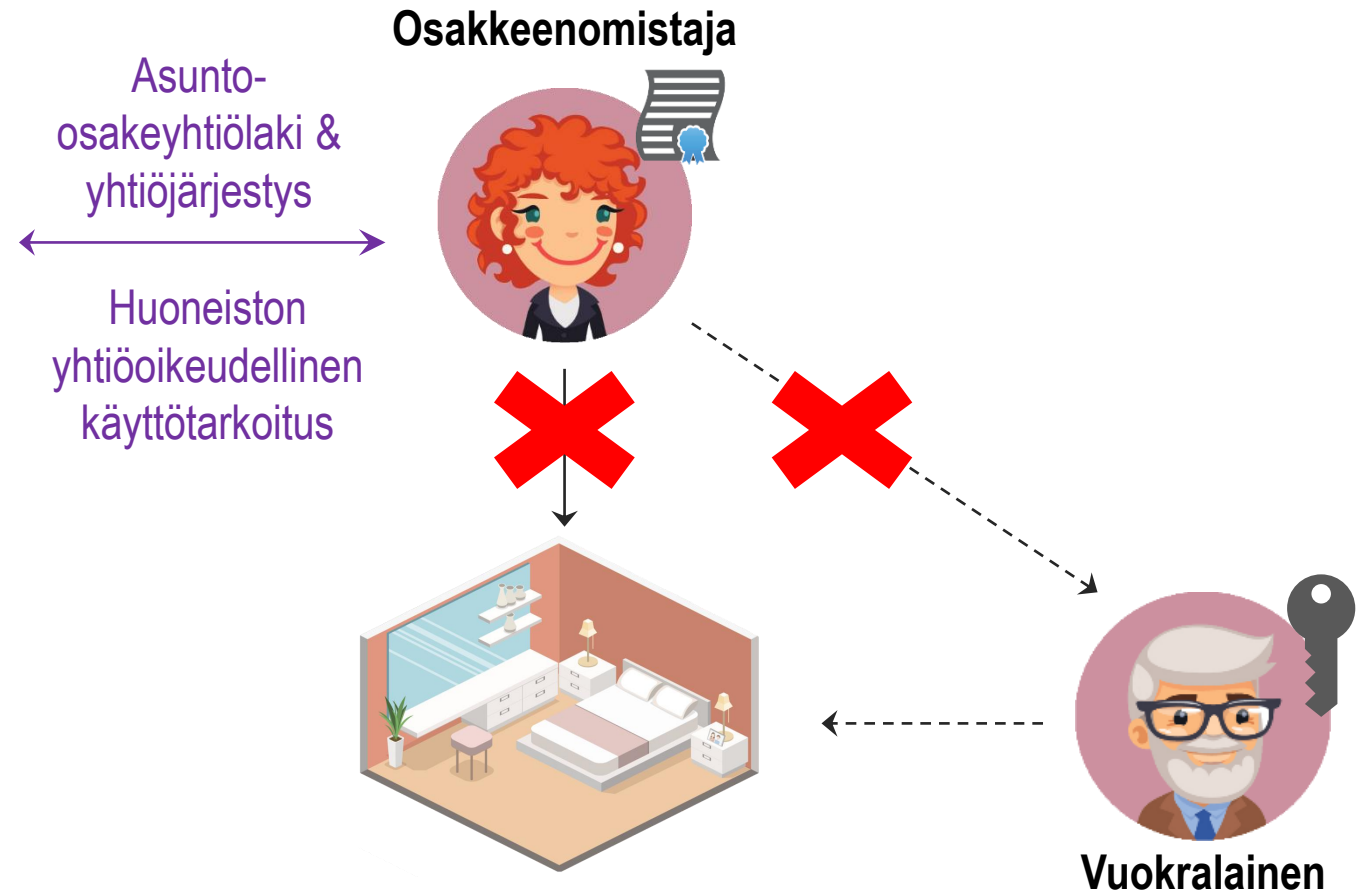
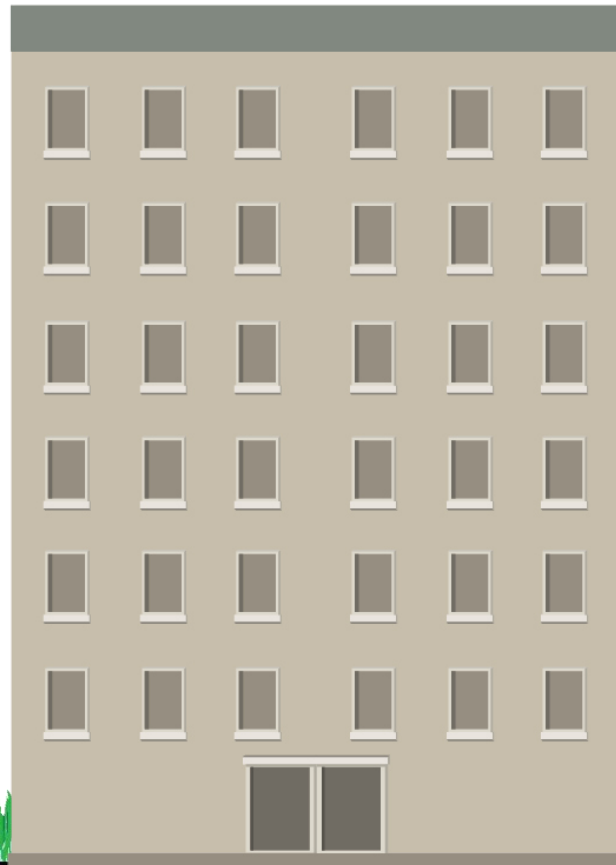
b) Rakennusoikeudellinen käyttötarkoitus

- Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitus on määritelty myös asemakaavassa ja/tai kaavan perustella myönnetyssä rakennusluvassa
 - Tällöin puhutaan huoneiston julkisoikeudellisesta/rakennusoikeudellisesta käyttötarkoituksesta
 - Riippuu paljon kaavasta ja rakennusluvasta kuinka tarkoin käyttötarkoitus on siinä määritelty
 - Asunto vs. liiketila, varasto, myymälä, kahvila yms...



Huoneiston käytön rajoittaminen?

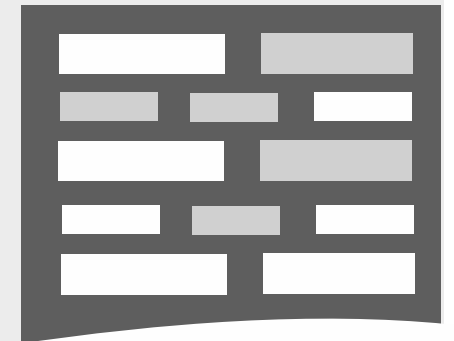
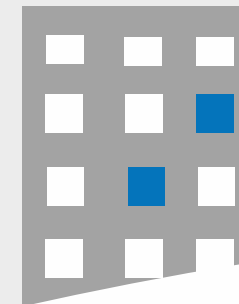
Taloyhtiö



Rajoitukset huoneiston käyttöön

Yhtiöoikeudellinen käyttötarkoituksen rajoittaminen

- Huoneiston yhtiöoikeudelliselle käyttötarkoitukselle asetettavat rajoitukset:
 - AOYL 6:35 §: Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvitaan osakkeenomistajan suostumus, jos muutetaan hänen osakkeittensa tuottamaa hallintaoikeutta
 - Säännöksen katsotaan koskevan myös huoneiston käyttötarkoituksen mukaista käyttöä rajoittavia yhtiöjärjestyksen määräyksiä
 - Vuokrauskielto (kokonaan tai osittainen)
 - Aukkaiden ikäraja koskevat vaatimukset
 - Muut mahdolliset rajoitukset



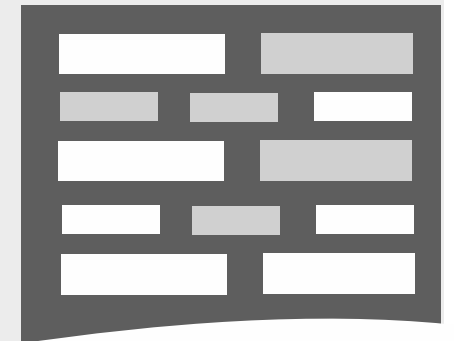
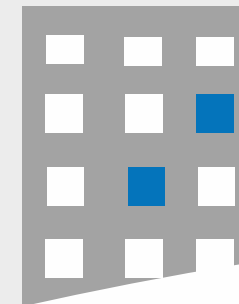
A photograph of a dilapidated, abandoned room. The walls are heavily peeling and stained, with exposed plaster and brick in some areas. The floor is covered in debris, including wood shavings, paint cans, and other construction materials. A large wooden workbench is in the foreground. In the background, there are several windows and a doorway leading to another room. A large, multi-paned window frame leans against the wall. The overall atmosphere is one of decay and neglect.

Huoneiston yhtiöjärjestyksen vastaiseen käyttöön puuttuminen

Miten käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan voi puuttua

Taloyhtiön sisäiset keinot

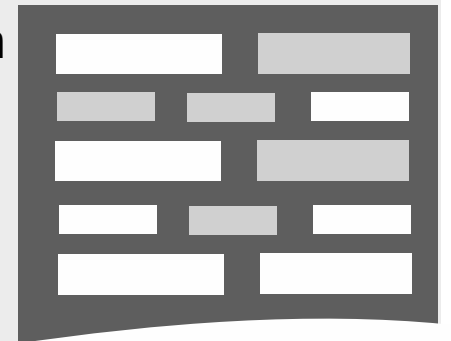
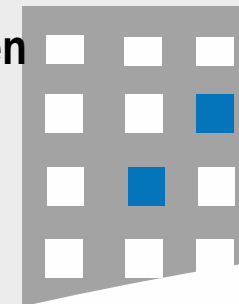
- Keskustelut osakkaan kanssa
- Huomautuksen antaminen
- Varoituksen antaminen (hallintaanottovaroitus)
- Huoneiston hallintaanotto
 - Käyttötarkoituksen tai muuten yhtiöjärjestyksen vastainen toiminta pystyttävä tarvittaessa näyttämään toteen (todisteet ja todistajat)



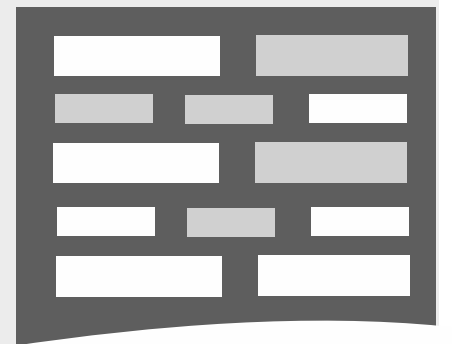
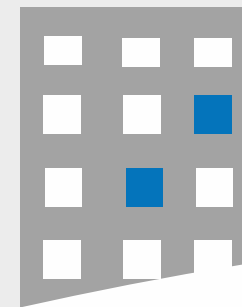
Miten käyttötarkoituksen vastaiseen toimintaan voi puuttua

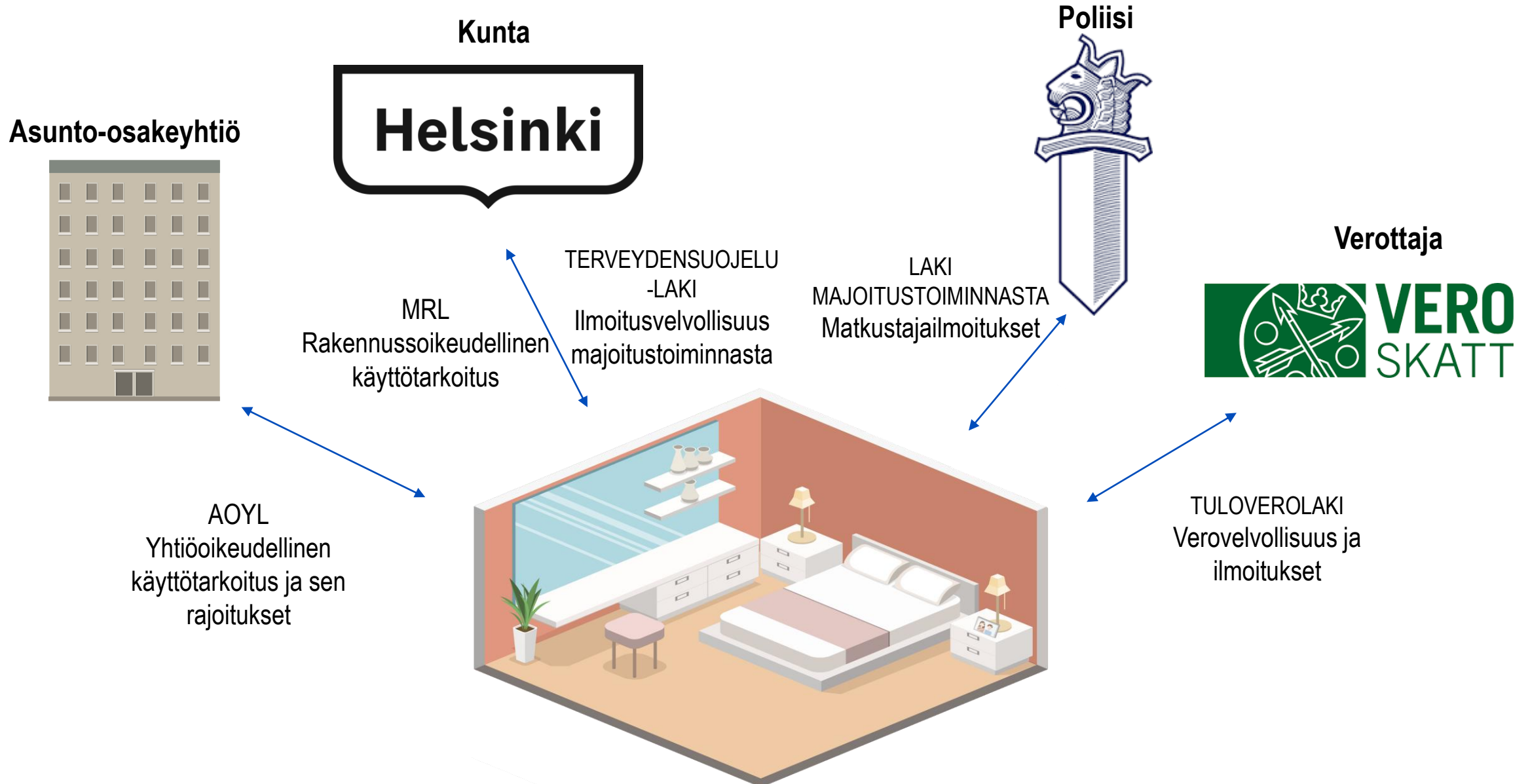
Ilmoitukset viranomaisille ”laittomasta” majoitustoiminnasta

- Räikeimmissä majoitustoimintatapauksissa rakennusvalvonnalle toimenpidepyynnön tekeminen
 - Toiminta rakennusluvan tai kaavan vastaista majoitustoimintaa
 - Kaksiteräinen miekka, sillä rakennusvalvonta saattaa kohdentaa määräyksensä osakkaan sijasta tai ohella taloyhtiöön
- Räikeimmissä majoitustoimintatapauksissa tapauksissa Poliisille ilmoittaminen
 - Poliisi toimii majoitustoiminnasta annetun lain noudattamisen valvontaviranomaisena
- Verottajalle ilmoittaminen (jos epäillään veronkiertoa)



Kuka ”valvoo” huoneiston lyhytaikaista vuokrausta?





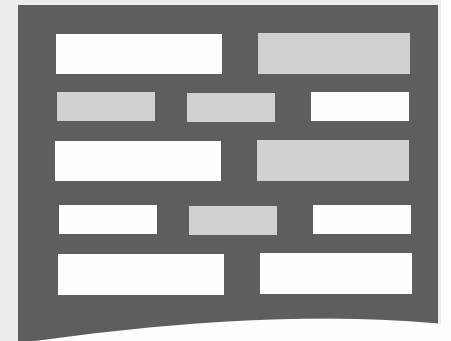
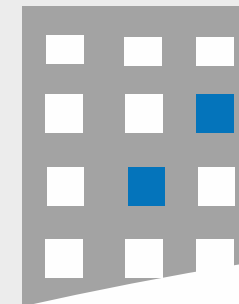
Onko kenelläkään kuitenkaan tehokkaita keinoja puuttua toimintaan...?



Oikeuskäytäntöä

Korkeimman oikeuden ratkaisut

- **KKO 2019:38** Kahden eri käyttötarkoitukseltaan yhdistetyn huoneiston (kokoushuoneisto ja myymälä) käyttö myymälänä oli huoneiston käyttötarkoituksen vastaista käyttöä, mutta merkitykseltään niin vähäinen rikkomus, ettei hallintaanottoa voitu tehdä (keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö).
- **KKO 2017:22** Asunto-osakeyhtiön osakehuoneisto voitiin ottaa hallintaan, kun huoneistossa ei asunut yhtään 55-vuotiasta henkilöä, vaikka yhtiöjärjestyksen määräykset tätä edellyttivät.

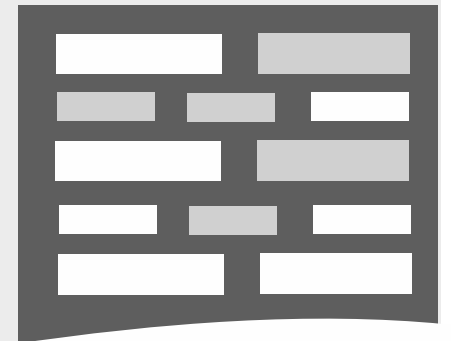
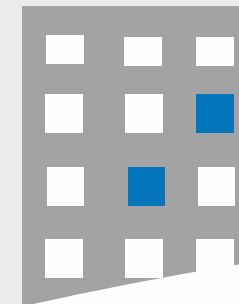




Oikeuskäytäntöä

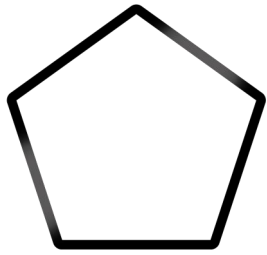
Korkeimman oikeuden ratkaisut

- **KKO 1992:9 Asuinhuoneiston käyttö ryhmäperhepäiväkotikäyttöön ei oikeuttanut asunto-osakeyhtiötä tekemään huoneiston hallintaanottoa.**
- **KKO 1974 II 10 Hammaslääkäritoiminnan harjoittaminen asuinhuoneistossa (jossa myös asuttiin) ei oikeuttanut asunto-osakeyhtiötä tekemään huoneiston hallintaanottoa.**





Viiden tähden kiinteistöjuridiikkaa



FOKUS
KIINTEISTÖJURIDIIKAN AMMATTILAINEN

Kiitos mielenkiinnosta!



045-214 3737



vesa.puisto@fokuslaki.fi



www.fokuslaki.fi

www.fokuslaki.fi