



Maksukykyhaasteisiin varautuminen ja taloyhtiön konkurssi

Päijät-Hämeen Taloyhtiöpäivä 8.11.2023

Tapio Haltia, lakiasiantuntija

Suomen Kiinteistöliitto ry

Nämä syyt horjuttavat yleisimmin taloyhtiön maksukykyä

- Osakkaiden maksuvaikeudet
- Hallintaanotto ei toimi esimerkiksi seuraavista johtuen:
 - Kohteelle ei vuokramarkkinaa
 - Rästit liian suuria
 - Tiedoksiantoja ei onnistuta toimittamaan (esim. sijaistiedoksiantomenettely ei ole käytössä)
- Tyhjien liiketilojen korkeammat vastikeperusteet
- Kaikki merkittävät remontit tekemättä, rahoitushaasteet
- Uudiskohteiden suuret pääomavastikkeet
- Ylläpitokustannusten merkittävä nousu

Valvo vastikkeenmaksua ja puutu osakkaan maksulaiminlyönteihin

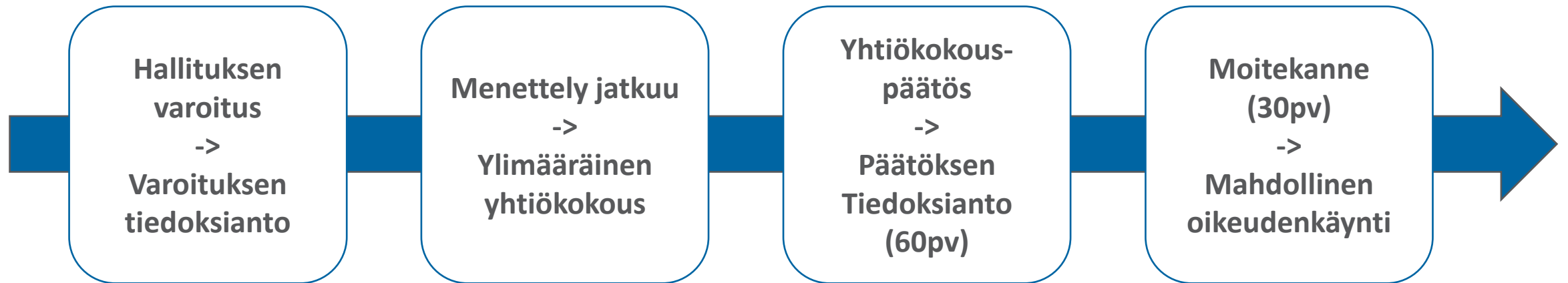


KIINTEISTÖ
LIITTO

Keino 1: Huoneiston hallintaanotto

- Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölaissa (AOYL 8 luku) säädetty erityinen pakkokeino
- Osakkeenomistaja menettää huoneiston hallinnan yhtiölle enintään kolmeksi vuodeksi
- Yhtiö vuokraa huoneiston ja kattaa vuokrasta yhtiön saatavia
- Menettely tiukan määrämuotoista
- 2-3 kk:n maksamattomat vastikkeet oikeuttavat käynnistämään menettelyn

Esimerkki hallintaanoton vaiheista



Hallintaanoton plussat ja miinukset

+ Toimiessaan perintää tehokkaampi

+ Hallintaanottovuokralla voidaan kattaa myös menettelyn aikana erääntyviä vastikkeita

+ Osakasvaihdostilanteissa uusi osakas saa hallintaanotetun huoneiston hallintaansa vain maksamalla kaikki rästit

• Hallintaanottomenettely ei aina toimi

- Ei vuokramarkkinaa

- Vuokraus edellyttää kohtuuttomia remonttipanostuksia huoneistoon vuokraan nähden

- Vuokrauksen haasteet – vuokrarästit yms.

- Tiedoksiantohaasteet (rajan yli)

- Samasta rästistä hallintaan vain kerran

- Maksukyvyttömyysmenettely tai ulosotto voi estää

Keino 2: Saatavien perintä

- Yleisesti käytössä oleva keino hallintaanoton ohella tai sen sijasta
- Saatavien perinnässä huomioitavaa:
 - Viivästyskorke perittävässä korkolain mukaisesti
 - Vapaehtoisen perinnän osalta huomioitava perintälaki & hyvä perintätapa
 - Summaariset riita-asiat vireille asoy:n tapauksessa vain sähköisesti (Santra)
 - Sähköinen haastehakemus, liiteaineisto erikseen esim. sähköpostiviestillä (alempi oikeudenkäyntimaksu)
 - Haastehakemus sähköpostin liitteenä (korkeampi oikeudenkäyntimaksu)
 - Vain osa käräjäoikeuksista käsittelee summaarisia riita-asioita
- Perinnän menestyminen riippuu monesta seikasta, kuten esim.
 - Saatavien määrästä
 - Muiden velkojien määrästä ja mahdollisesta etusijasta maksunsaantijärjestyksessä

Kahdenlaista saatavien perintää

Vapaaehtoinen perintä

- Perintätoimiston tai velkojan itse suorittama erääntyneen saatavan perintä (ennen oikeudenkäyntiä)
- Pitää noudattaa perintälakia ja hyvää perintätapaa
 - Ei saa aiheuttaa velalliselle kohtuuttomia kuluja
 - Laki määrittää perintäkulujen enimmäismäärät - nykyään myös muiden kuin kuluttajasaatavien osalta!
 - Vastikesaatavat eivät ole kuluttajasaatavia

Oikeudellinen perintä

- Oikeusteitse tapahtuva perintä
 - Harkitse kuka laatii haastehakemuksen
- Selvitäthän viimeistään tässä vaiheessa (ennen oikeudelliseen perintään siirtymistä) velallisen luottotiedot
- Menettely oikeudenkäymiskaaren mukaan

Perinnän plussat ja miinukset

Vapaaehtoinen perintä

- + Toimiessaan on hallintaanottoa ja oikeudellista perintää nopeampi keino
- Voi olla, että perintätoimiston kirjeellä ei ole riittävää pelotevaikutusta, eikä saatavaa makseta
- Asian siirtäminen perintätoimiston hoidettavaksi ei yksin paranna yhtiön asemaa suhteessa osakkeiden uuteen omistajaan (vrt. hallintaanotto)

Oikeudellinen perintä

- + Saadaan ulosottooperuste
 - Voidaan tehdä ulosottohakemus
- + Tehokkaammat perintäkeinot käyttöön
 - mm. palkan, veronpalautuksen, irtaimen ja kiinteän omaisuuden ulosmittaus mahdollistuu
- + Pidempi vanhentumisaika
- Ei paranna yhtiön asemaa suhteessa osakkeiden uuteen omistajaan (vrt. hallintaanotto)

**Yhtiön maksukyvyn heikentyessä
edessä voi olla jopa yhtiön alasajo**



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Keino 1: Yhtiön hallittu alasajo purkamalla yhtiö

- Selvitysmenettelyn tarkoituksena on yhtiön varallisuusaseman selvittäminen, tarpeellisen omaisuusmäärän muuttaminen rahaksi, velkojen maksaminen sekä ylijäämän suorittaminen osakkeenomistajille tai muille sen mukaan kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään.
- Selvitystilaa hoitaa yksi tai useampi selvitysmies
 - Valitaan hallituksen ja isännöitsijän tilalle
- 4/5 määräenemmistöpäätöksin, jos
 - yhtiön vastuulla oleva kunnossapito tuottaisi osakkaille huomattavaa vahinkoa osakkaiden arvo ja osakehuoneistojen käytettävyys huomioiden ja
 - Yhtiön nettovarallisuus jaetaan osakkaiden kesken osakehuoneistojen ja osakeryhmien käypien arvojen suhteessa
- Muutoin yksimielinen päätös ja kaikkien osakkaiden suostumus

Plussat ja miinukset

- Plussat
 - Yhtiön purkaminen selkiyttää tilannetta ja vapauttaa lisävelvoitteiden täyttämistä
- Miinukset
 - Selvitystilamenettelyjä läpiviety toistaiseksi vähän – kokemusta menettelystä ei juurikaan ole
 - Selvitystilamenettelyn läpivienti maksaa, myös veroseuraamukset selvitettävä
 - Menettelyn läpivienti ei onnistu, jos yhtiön varallisuutta ei saada myytyä



Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Konkurssin taustalla erilaisia syitä

- Osakkaiden maksuvaikeudet, omistuksen keskittyminen
- Hallintaanotto ei toimi esimerkiksi seuraavista johtuen:
 - Kohteelle ei vuokramarkkinaa
 - Rästit liian suuria
 - Tiedoksiantoja ei onnistuta toimittamaan (esim. sijaistiedoksiantomenettely ei ole käytössä)
- Tyhjien liiketilojen korkeammat vastikeperusteet
- Kaikki merkittävät remontit tekemättä, korjaushankkeiden rahoitushaasteet
- Rakennuksen tulipalo ja jälleenrakentamisen merkittävät rahoitushaasteet
- Ylläpito- ja korkokustannusten merkittävä nousu
- Jne.

Asoy-konkurssit toistaiseksi harvinaisia

- Konkursiin asettamispäätösten määrässä pientä kasvua
- Läpivietyjen konkurssimenettelyjen määrä erittäin vähäinen – suurin osa menettelyistä raukeaa
- Konkurssilain soveltuvuutta ei toistaiseksi ole päästy kaikilta osin ”koeponnistamaan” asunto-osakeyhtiöiden kohdalla
- Oikeuskäytäntö ja varsinainen konkurssioikeudellinen tutkimus puuttuu



Konkurssi pähkinäkuoressa 1/2

- Konkurssi voi olla velkoja- tai velallisaloitteinen
- Edellytetään maksukyvyttömyyttä, joka ei ole tilapäistä
 - Velallisen oma ilmoitus, jollei syytä epäillä
 - Laissa maksukyvyttömyysolettamat
- **Konkurssissa tavoitteena on realisoida asoy:n varallisuus ja toteuttaa asoy:n velkojen maksunsaantioikeus samalla kertaa**
- Konkurssi alkaa, kun tuomioistuin tekee konkurssiin **asettamispäätöksen**
- Asoy:n omaisuuden omistusoikeus säilyy asoy:llä, **määräysvalta** siirtyy konkurssipesälle konkurssin aloittamispäätöksellä
 - Ylintä päätösvaltaa konkurssipesässä käyttävät konkurssipesän velkojat velkojainkokouksessa

Konkurssi pähkinäkuoressa 2/2

- Pesänhoitaja huolehtii konkurssipesän hallinnosta sekä omaisuuden hoidosta ja myynnistä
 - Konkurssipesä on hoidettava tehokkaasti, taloudellisesti ja joutuisasti
 - Pantinhaltijan asema huomioitava
- Myyntitilanteessa konkurssipesän vastuut eivät seuraa uudelle ostajalle – kohde myydään veloista vapaana

Konkurssin vaikutukset osakkaalle tulkinnanvaraiset ja erittäin negatiiviset

- Tulkinnanvaraista, päättykö osakkaan hallintaoikeus automaattisesti konkurssin alkaessa
 - Yhtiön omaisuuden hallintaoikeus siirtyy konkurssipesälle konkurssin alkaessa. Tulkinnanvaraista päättykö osakkaiden hallintaoikeus automaattisesti konkurssin alkaessa vai vasta konkurssipesän vaatiessa hallinnanpalautusta.
 - Konkurssipesä voi siis joka tapauksessa sallia huoneiston käyttämisen korvausta vastaan
- Tulkinnanvaraista, minkä suuruista korvausta vastaan osakas voisi jatkaa huoneiston hallitsemista
 - Yhtiön lainat käsitellään konkurssissa
 - Tulkinnanvaraisuudesta johtuen käytöstä perittävä korvaus voisi olla hoitovastikkeen suuruinen tai muu, pesän määräämä.
- Sijoittajaosakkaan tekemä vuokrasopimus siirtyy konkurssin alkaessa konkurssipesän ja vuokralaisen väliseksi (KKO 1995:173). Vuokratuotto siirtyy siis pesälle.
- Konkurssissa tavoitteena on myydä yhtiön omistama rakennus + maapohja / sen käyttöoikeus. Vakuusoikeuksien näkökulmasta ollaan kaksoispanttausongelman äärellä.
 - Asoy:n ja osakkaan velkojen vakuutena eri kohteet (kiinteistöpankki/osakepankki), mutta niiden arvo perustuu samaan omaisuuteen
 - Kun asoy:n omaisuus realisoidaan, menettää osakepankki arvonsa todennäköisesti suurelta osin tai kokonaan. Osakkaan velkojapankilla ei ääritapauksessa mitään realisoitavaa.

Raukeava konkurssi todennäköinen

- Konkurssin läpivientiin vaaditaan vähintään n. 15 000 – 20 000 euron rahoitus. Tämä muodostuu konkurssin esteeksi varsinkin muuttotappiokunnilla sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden kohdalla.
- Konkurssin rautessa PRH määrää yhtiön selvitystilaan tai poistaa yhtiön rekisteristä
- Yhtiön poistaminen rekisteristä johtaa yhtiön sopimusten (sis. peruspalvelut) lakkaamiseen.



Yhtiö poistetaan rekisteristä – mitä sen jälkeen?

- Yhtiön toimielimet lakkaavat
- Osakkeenomistajat voivat kokouksessaan valita yhtiölle yhden tai useamman edustajan
 - Kokoukseen sovelletaan yhtiökokoussääntelyä
 - Edustaja (t) voi ryhtyä välttämättömiin toimiin velan maksamiseksi ja omaisuuden arvon säilyttämiseksi
 - Yhtiön varoja ei voi jakaa omistajille ilman selvitysmenettelyä
 - Jos rekisteristä poistamisesta kulunut yli 5 vuotta eikä enää tunnettuja velkoja, edustaja saa jakaa varat omistajille – jos varojen määrä alle 2.500 euroa
- Jos osakkeenomistajat eivät valitse edustajaa – syntyy oikeudellisesti epäselvä välitila. Yhtiö voidaan palauttaa toimintaan selvitysmenettelyn kautta (edellyttää varoja).

Lopuksi



KIINTEISTÖ
LIITTO

Toimiohjeita yhtiön johdolle

- Seuraa vastikkeenmaksua tarkoin
- Puutu vastikerästeihin herkällä kynnyksellä – turvaudu perintään ja hallintaanottoon, aina kun mahdollista
- Huolehdi valtuudet ylimääräisten vastikkeiden perimiseen
- Maksukykyhaasteiden ilmetessä tai niitä ennakoitaessa sopeuta yhtiön menoja tuloihin
- Ota aktiivisesti yhteyttä taloyhtiön velkojiin ja neuvottele joustoa maksuvelvoitteisiin
- Käänny asiantuntijoiden puoleen keinojen kartoittamiseksi **hyvissä ajoin**

Ajatuksia hallitusta alasajosta

- Pitkäjänteinen ja suunnitelmallinen kiinteistönpito kannattaa lähtökohtaisesti
- Muuttotappiopaikkakunnilla kannattaa panoksia kuitenkin punnita tarkoin
 - Ensisijaisesti toimintaa kannattaa sopeuttaa - mahdollisuuksien rajoissa
 - Ääritapauksessa kannattaa selvittää mahdollisuuksia myös taloyhtiön hallittuun alasajoon, joko konkurssin tai yhtiön juridisen purkamisen avulla
 - Tarkastelussa aikajänne tärkeä pitää riittävän pitkällä
 - Esim. juridisen purkamisen yhteydessä tavoiteltaessa 4/5 määräenemmistö päätöksellä toteuttavaa purkamista, kunnossapitotarveselvityksen aikajänne on 10 vuotta.
- Hallitusohjelmassa on kirjaus taloyhtiöiden hallitun alasajon helpottamisesta – tarkemmasta tavoitetilasta ei toistaiseksi ole tiedossa.

Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO