

Osakkeenomistajan henkilökohtaisilla maksuvaikeuksilla ja niiden syillä ei lähtökohtaisesti ole merkitystä vastikkeenmaksun laiminlyönnin vähäisyyttä arvioitaessa. Siten esimerkiksi työttömyyttä tai sairautta ei voida yksinään pitää osakkeenomistajan kannalta lieventävänä seikkana⁴². Yhtiöllä onkin aina oikeus huoneiston hallintaanottamiseen sekä maksukyvytöntä että maksuhalutonta osakkeenomistajaa vastaan.

Käytännössä on esiintynyt tapauksia, joissa osakkeenomistaja toistuvasti maksaa vastikevelat vasta vähän ennen yhtiökokouksen hallintaanottamispäätöksen tekemistä. Vaikka yleensä edellytetäänkin, että päätöksentekohetkellä ainakin osa vastikkeista on edelleen maksamatta, saattaa varsinkin pienissä yhtiöissä tällainen menettely useita kertoja toistuessaan jo sinänsä oikeuttaa huoneiston hallintaanottamiseen⁴³.

2.4. Häiritsevä elämä ja järjestysrikkomukset

AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdassa on hallintaanottamisperusteeksi säädetty huoneistossa vietettävä häiritsevää elämä, sekä 5 kohdassa se, että osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Koska nämä perusteet esiintyvät käytännössä varsin usein samanaikaisesti, käsitellään niitä tässä jaksossa yhdessä.⁴⁴

AOYL1926 16 §:ssä käytettiin AOYL 8 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohtaa vastaavalta osalta sanontaa "pahantapainen elämä". AOYL1926:n aikana

kolmannen kuukauden vuokrasta. Vuokranantajalla katsottiin olleen oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen.

⁴² Edellisessä alaviitteessä mainitussa ratkaisussa KKO 2003:71 eivät vuokralaisen työttömyydestä ja hänen puolisonsa sairastumisesta aiheutuneet maksuvaikeudet riittäneet pitämään vuokranmaksun laiminlyöntiä vähäisenä.

Myöskään ratkaisussa Itä-Suomen HO 13.12.2012 S 12/938 osakkeenomistajan työttömyys ei vaikuttanut asiaan.

⁴³ Nykyiseen lakiin lisätty korvausvelvollisuus varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutumisesta aiheutuneista kustannuksista ja erityisesti mahdollisuus hallintaanottamiseen korvausvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella varmasti osaltaan ehkäisee tällaisen menettelyn toistumista.

⁴⁴ Jäljempänä näistä hallintaanottamisperusteista käytetään nimityksiä häiritsevä elämä sekä järjestysrikkomus.

pahantapaiselta elämältäkin edellytettiin sen aiheuttavan myös häiriötä. Muutoksella ei siis ole merkitystä käytännössä.⁴⁵

Häiritsevältä elämältä edellytetään yleensä jonkinlaista jatkuvuutta tai toistuvuutta. Lisäksi siltä edellytetään paheksuttavuutta ja sen tulee myös haitata talon muiden huoneistojen tavanomaista käyttämistä.

Häiritsevää elämää joudutaan aina arvioimaan tapauskohtaisesti. Yleisin säännöin on mahdotonta yksiselitteisesti määritellä sitä, mitä kulloinkin on pidettävä häiritsevänä elämänä. Huoneistojen käyttämisestä aiheutuu aina eriasteisia häiriöitä toisiin huoneistoihin. Niin kauan kuin häiriöt pysyvät kohtuullisina ja liittyvät huoneiston normaaliin käyttämiseen, on toisten huoneistojen käyttäjien sitä siedettävä. Siten vaikkapa yleisesti hyväksyttyjen harrastusten tai ammattitaidon ylläpitämiseksi tarpeellisen harjoittelun aiheuttamaa tavanomaista häiriötä ei voida pitää häiritsevänä elämänä. Sen sijaan esimerkiksi juopottelu, tappelut, kovaääninen riitelä, kiroilu ja muu metelöinti täyttävät normaalisti häiritsevän elämän tunnusmerkit.

Myöskin järjestysrikkomusten yksiselitteinen määrittely on käytännössä mahdotonta. Niitäkin joudutaan siten arvioimaan aina tapauskohtaisesti. Järjestyksen säilymiseen tähtääviä normeja sisältyy esimerkiksi kunnallisiin järjestyssääntöihin sekä taloyhtiön yhtiökokouksen tai hallituksen hyväksymiin järjestyssääntöihin. Käytännössä yleisimpiä järjestysrikkomuksia ovat kovaääninen musiikin soitto, huutelu ja meluaminen, kolistelu sekä kotieläinten ulvonta. Erityisesti öiseen aikaan tapahtuvina tällaiset häiriöt ovatkin muiden huoneistojen käyttäjien kannalta usein kohtuuttomia^{46,47}.

⁴⁵ Muutos vastaa myös huoneenvuokralakien osalta sääöstekstissä tapahtuneita sanonnallisia muutoksia.

⁴⁶ Ratkaisussa Turun HO 28.11.2012 S 12/498 toistuva yöaikaan tapahtunut häiritsevä elämä muodosti perusteen hallintaanottamiselle.

Tapauksessa Turun HO 14.5.1996 S 95/1021 hallintaanottamiseen oikeuttivat jatkuvat järjestyshäiriöt, kuten radion soittaminen erittäin kovaäänisesti iltaisin ja öisin, huoneistossa rymistely, naapurien ovikellojen soittelu ja talon muiden asukkaiden uhkailu. Poliisi oli jouduttu kutsumaan paikalle useasti.

⁴⁷ Huoneenvuokralaeissa vastaavan vuokrasopimuksen purkamisperusteen kohdalla on mainittu myös terveyden säilyttämiseksi annettujen säännösten tai määräysten rikkominen (AHVL 61 §:n 1 momentin 6 kohta ja LHVL 48 §:n 1 momentin 6 kohta). AOYL:ssa ei ole vastaavaa mainintaa eikä sellaista ollut myöskään AOYL1991:ssa tai AOYL1926:ssa. AOYL1991:a koskevassa hallituksen esityksessä on kuitenkin myös terveyden säilymiseen tähtäävien normien rikkominen mainittu tämän hallintaanottamisperusteen kohdalla (ks. HE 216/1990 s. 62). Kun asiasta ei ole lakitekstissä mainintaa, on hallituksen esitys tältä osin jossain määrin jopa harhaanjohtava. Käytännössä terveyden säilymiseen tähtäävien