

Asunto-osakeyhtiön konkurssi

LAB-ammattikorkeakoulu
Tradenomi (AMK), Liiketalous
2024
Siiri Äyräväinen

Tiivistelmä

Tekijä(t) Siiri Äyräväinen	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Valmistumisaika 2024
	Sivumäärä 33	
Työn nimi Asunto-osakeyhtiön konkurssi		
Tutkinto Tradenomi (AMK) juridiikka		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asunto-osakeyhtiöiden konkurseja, jotka ovat yleistyneet viimeisen vuosikymmenen aikana. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat nousseet esille mediassa viime vuosien aikana, joten ilmiön tutkiminen oli ajankohtaista. Työssä käsitellään asunto-osakeyhtiön taloutta, konkurssimenettelyn vaiheita sekä syitä konkurssiin ajautumisen taustalla.</p> <p>Opinnäytetyötä ohjaavat viisi eri tutkimuskysymystä. Tutkimusmenetelmänä työssä käytettiin laadullista tutkimusmenetelmää ja tutkimusta varten haastateltiin asunto-osakeyhtiöiden konkursseihin perehtynyttä asianajajaa sekä Isännöintiliiton lakiasiantuntijaa. Haastatteluissa käytettiin työn tutkimuskysymyksiä.</p> <p>Tutkimus osoitti, että niin vanhat kuin uudet asunto-osakeyhtiöt voivat ajautua konkurssiin, mutta niiden taustalla vaikuttavat eri syyt. Suurimpina tekijöinä konkurseissa ovat massiiviset korjausvelat ja tekemättömät remontit. Asiantuntijat kehottavat taloyhtiöitä varautumaan tuleviin korjaustarpeisiin riittävän aikaisessa vaiheessa.</p>		
Asiasanat asunto-osakeyhtiö, taloyhtiö, konkurssi, konkurssipesä, yrityssaneeraus		

Abstract

Author(s) Siiri Äyräväinen	Type of Publication Thesis, UAS	Published 2024
	Number of Pages 33	
Title of Publication Bankruptcy of a housing stock company		
Name of Degree Bachelor of Business Administration (UAS) jurisprudence		
Abstract <p>The thesis examines bankruptcies of housing stock companies. Bankruptcies of housing stock companies have been in the media in recent years. Therefore, it is appropriate to study the phenomenon. The thesis deals with the finances of a housing stock company, the stages of bankruptcy proceedings and the reasons behind bankruptcy.</p> <p>The research method was qualitative, and the study involved interviews with a lawyer and a legal expert who are familiar with bankruptcies of housing stock companies. Interviews were based on the research questions of the thesis.</p> <p>The study showed that old and new housing stock companies could be forced to file bankrupt, but for different reasons. Massive repair debts and unfinished renovations are the main factors in bankruptcies. Experts urge housing stock companies to prepare for future renovations well in advance.</p>		
Keywords housing stock company, bankruptcy, bankruptcy estate, corporate restructuring		

Sisällys

1	Johdanto.....	1
1.1	Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimuskysymykset.....	2
1.2	Tutkimusmenetelmä	2
1.3	Luotettavuus.....	3
2	Asunto-osakeyhtiö	5
2.1	Asunto-osakeyhtiön määritelmä	5
2.2	Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä	6
2.3	Asunto-osakeyhtiön talous.....	8
2.3.1	Yhtiövastike	9
2.3.2	Yhtiön lainansaanti	10
2.4	Remonttien laiminlyönti	12
2.5	Huoneiston hallintaanottomenettely	12
3	Konkurssi.....	15
3.1	Konkurssin määritelmä	15
3.2	Konkurssikelpoisuus ja esteet	15
3.2.1	Konkurssimenettely	16
3.2.2	Konkurssimenettelyn päättyminen	18
3.2.3	Varojen jako	19
3.2.4	Asunto-osakeyhtiön purkaminen.....	19
3.3	Yrityssaneeraus.....	20
3.4	Konkurssin vaikutukset osakkeenomistajaan.....	21
3.5	Konkurssin vaikutukset vuokralaiseen	21
4	Haastattelut	22
4.1	Taustaa	22
4.2	Toteutus	22
5	Tutkimustulokset.....	23
5.1	Syyt asunto-osakeyhtiön konkurssin taustalla	23
5.2	Asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutukset eri tahoihin	23
5.3	Asunto-osakeyhtiön iän merkitys konkurssissa.....	24
5.4	Asunto-osakeyhtiöiden konkurssien alueelliset erot.....	25
5.5	Asunto-osakeyhtiön konkurssilta välttyminen.....	26
6	Yhteenveto ja pohdinta	27
	Lähteet	29

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja Suomessa ja perehdytään tarkemmin syihin, jotka aiheuttavat konkurssiin ajautumisen. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat yleistyneet muutaman kuluneen vuoden aikana, ja konkurssimenettelyn kesto ja vaativuus vaihtelevat asunto-osakeyhtiön mukaan. Aihe on noussut vähitellen ajankohtaisemmaksi ja sen vuoksi onkin mielenkiintoista selvittää syitä sen ajankohtaisuudelle. Konkurssi ei synny yhdessä yössä ja siihen ajautumisen taustalla voi olla useita eri syitä, joihin ei olla tartuttu tarpeeksi varhaisessa vaiheessa.

Kun verrataan vanhojen ja uusien asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja keskenään, vaikuttavat niiden konkurssiin ajautumisen taustalla monesti eri syyt. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja on esiintynyt laajalti ympäri Suomea, mutta opinnäytetyön laadullisen tutkimuksen avulla pyritään selvittämään konkurssien alueellisia eroja. Tutkimuksessa pyritään selvittämään vaikuttaako esimerkiksi pääkaupunkiseudulla ja pienemmässä muuttotappiokunnassa konkurssien taustalla eri syyt.

Opinnäytetyön tarkoituksena on saada vastauksia tutkimuskysymyksille eri näkökulmista teoriaosuuden sekä haastattelujen avulla. Teoriaosuudessa käsitellään konkurssimenettelyn etenemistä ja asunto-osakeyhtiötä talouden näkökulmasta. Tutkimuksen aihe valikoitui sen ajankohtaisuuden vuoksi eikä asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja ja syitä niiden taustalla ole tutkittu paljon. Koska asunto-osakeyhtiön konkurssi ei vaikuta ainoastaan yhtiöön ja sen vaikutukset näkyvät heti, on mielenkiintoista selvittää, ketkä ovat konkurssin osapuolia ja miten menettely vaikuttaa eri tahoihin. Suuri osa suomalaisista asuu asunto-osakeyhtiömuotoon järjestetyssä asunnossa, joten monella on myös mahdollisuus ja riski joutua konkurssin osapuoleksi.

Suomessa on asetettu noin 40 asunto-osakeyhtiötä konkurssiin viimeisen kymmenen vuoden aikana ja Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja on esiintynyt huomasti enemmän kuin 2000-luvun alkupuolella. Lakitoimisto KPF:n (2023) julkaiseman artikkelin mukaan asunto-osakeyhtiöt ovat velkaantuneet viime vuosikymmenen aikana räjähdysmäisesti, joten on mielenkiintoista selvittää syitä velkaantumisen taustalla. Tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiö on kamppailut pitkään maksuvaikeuksien kanssa, voi konkurssi olla ainoa vaihtoehto.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimuskysymykset

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia asunto-osakeyhtiön taloutta, konkurssimenetelyä sekä syitä konkurssiin ajautumisen taustalla. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat vielä tuntematon ilmiö monelle, eikä aihe ole ollut esillä mediassa yhtä näkyvästi vielä vuosikymmen sitten. Työn tarkoituksena on haastatella asiantuntijoita sekä löytää vastauksia tutkimuskysymyksiin ammattikirjallisuuden ja lainsäädännön avulla. Työtä ohjaavina tutkimuskysymyksinä tässä työssä on käytetty:

- Mitkä tekijät ajavat asunto-osakeyhtiön konkurssiin?
- Millainen vaikutus asunto-osakeyhtiön konkurssilla on eri tahoihin?
- Vaikuttaako taloyhtiön ikä konkurssiin ajautumiseen?
- Onko asunto-osakeyhtiöiden konkurssissa alueellisia eroja?
- Miten asunto-osakeyhtiön konkurssilta voitaisiin välttyä?

Opinnäytetyön aiheen valintaan vaikutti sen ajankohtaisuus ja henkilökohtainen kiinnostus sekä taloyhtiöiden toimintaa että konkurssseja kohtaan. Alkuperäisenä suunnitelmana oli rajata tutkimus tietylle alueelle, kuten esimerkiksi Kaakkois-Suomen tai Etelä-Karjalan alueelle. Ensin ajatuksena oli, että tutkimuksen voisi rajata sellaiselle alueelle, jossa asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja on esiintynyt muita alueita enemmän. Tähän olisi voinut käyttää apuna saatavilla olevaa tilastotietoa. Tutkimuksen ensimmäistä haastattelua sovittaessa kuitenkin selvisi, että asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja esiintyy laajalti ympäri Suomea, joten se selvensi päätöstä aiheen rajaamisesta. Koska asunto-osakeyhtiöiden konkurssit eivät keskity ainoastaan tietylle alueelle, oli viisaampaa lähteä tekemään tutkimusta koko Suomen alueella, jotta tutkimustuloksia saataisiin myös laajemmasta perspektiivistä.

1.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimuksessa käytetään laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Tutkimuksessa toteutetaan kaksi eri haastattelua ja tarkoituksena on haastatella Isännöintiliiton lakiasiantuntijaa sekä konkurssimenettelyihin perehtynyttä asianajajaa. Kvalitatiivisella eli laadullisella tutkimusmenetelmällä kerätään aineistoa haastattelujen ja havainnoinnin avulla. Laadullinen tutkimusmenetelmä sopii tämänkaltaisten ilmiöiden tutkimiseen, kun aineistoksi tarvitaan ihmisten kokemuksia ja tietoa kyseisestä aiheesta. Laadullisen tutkimusmenetelmän etuna on se, että sen avulla tutkija saa runsaasti tietoa erilaisista kokemuksista eri ihmisiltä. (Abbadia 2023.)

Laadullisen tutkimuksen tarkoituksena on vastata kysymykseen ”Mistä ilmiössä on kyse?” Tätä tutkimusmenetelmää voidaan käyttää myös yhdessä kvantitatiivisen eli määrällisen

tutkimusmenetelmän kanssa, jolloin laadullinen tutkimus auttaa paremmin määrällisen tutkimustiedon ymmärtämisessä. (Kananen 2017, 171–172.) Laadullisessa tutkimuksessa aineisto on yleensä monilähteistä ja se voi koostua esimerkiksi haastatteluista, kuvista ja teksteistä. Tutkimuksessa huomio pysyy tutkittavien näkökulmassa ja tavoitteena on saada kaikenkattava ymmärrys tutkittavasta ilmiöstä. (Kananen 2017, 34.)

Haastattelu on joustava tutkimusmenetelmä ja se sopii toteutettavaksi moniin erilaisiin tutkimustarkoituksiin. Koska haastattelussa ollaan suorassa vuorovaikutuksessa haastateltavan kanssa, tilanne luo mahdollisuuden suunnata tiedonhankintaa itse tilanteessa. Haastattelutilanne antaa haastattelijalle mahdollisuuden lisäkysymysten esittämiseen sekä haastateltavalle vastauksien selventämiseen. Haastattelijan on myös helppo pyytää tarkempia perusteluja esitetyille mielipiteille. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 34–35.)

Tutkimuksen haastattelut toteutetaan puolistrukturoituna eli haastattelukysymykset laaditaan etukäteen ennen varsinaista haastattelua. Hirsjärven & Hurmeen (2008) mukaan puolistrukturoidussa haastattelussa haastattelijat vastaavat kysymyksiin omin sanoin ja vaikka haastattelukysymykset ovat määrätty ennalta, voi haastattelija vaihdella niiden sanamuotoa tarvittaessa.

1.3 Luotettavuus

Tuomen & Sarajärven (2018, 163–164) mukaan laadullisen tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa on hyvä muistaa seuraavat asiat:

- tutkimuksen aihe ja päämäärä
- tutkimuksen kesto
- oma sitoumus tutkijana
- aineistonkeruumenetelmä
- tutkija-tiedonantaja-suhde
- aineiston analysointi
- tutkimuksen raportointi.

Opinnäytetyössä on perehdytty teoriaan ammattikirjallisuuden avulla. Lähteinä on käytetty luotettavia ammattikirjallisuuden teoksia ja asunto-osakeyhtiöön sekä konkurssiin liittyviä lakeja ja verkkolähteitä. Työllä ei ole toimeksiantajaa, eikä se käsittele salassa pidettävää tai luottamuksellista tietoa. Opinnäytetyön aihetta ei käsitellä tietyn asunto-osakeyhtiön näkökulmasta vaan aiheeseen on perehdytty yleisesti saatavilla olevan materiaalin kautta. Tutkimukseen osallistuneiden asiantuntijoiden työtausta ja kokemus tukee tutkimuksen luotettavuutta. Laadullisen tutkimuksen toteuttamisessa tärkeää on se, että haastatteluun

osallistuvilla on mahdollisimman paljon kokemusta sekä tietämystä tutkimuksen aiheesta. Monet asianajajat ovat toimineet pesänselvittäjänä yritysten konkurssimenettelyissä, mutta läheskään kaikilla ei kuitenkaan ole kokemusta asunto-osakeyhtiön konkurssista. Haastateluun osallistuneet asiantuntijoilla on kokemusta ja tietämystä taloyhtiöiden konkurseista.

2 Asunto-osakeyhtiö

2.1 Asunto-osakeyhtiön määritelmä

Asunto-osakeyhtiö on Suomessa määritelty omistusasumisen muoto ja siitä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1559/2009). Lain 1. luvun 2. §:n mukaan asunto-osake oikeuttaa sen omistajaa hallitsemaan yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa asunto-osakeyhtiöön kuuluvasta kiinteistöstä tai rakennuksesta. Osakkeen katsotaan olevan irtainta omaisuutta, jonka omistamisen myötä osakkaalla on oikeus osakehuoneiston hallintaan sekä käyttöön. Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee, että yhtiön huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet tulee olla määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten hoidosta (Isännöintiliitto). On tavallista, että hallitus valitsee taloyhtiölle isännöitsijän, jonka tehtävänä on toimia yhtiön operatiivisena toimitusjohtajana hallinnon tehtävien ja kirjanpidon parissa, huolehtien myös arjen sujuvuudesta hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti (Retta Group Oy 2017).

Yksi keskeisimmistä eroista asunto-osakeyhtiön ja osakeyhtiön välillä on se, että asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on ylläpitää rakennuksia asukkaiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi, kun taas osakeyhtiöt tavoittelevat toiminnallaan voittoa (Asianajotoimisto Kalle Pyyhönen Oy 2019). Asunto-osakeyhtiöissä kerätään menojen kattamiseksi vastiketta osakkailta, kun taas osakeyhtiössä tavoite on tehdä omistajille voittoa ja jakaa se osinkona. On tavanomaista, että kerrostalot ja rivitalot on järjestetty yhtiömuotoisena, mutta niiden lisäksi myös paritalot ja erillistalot voivat toimia taloyhtiöinä. Asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa huomattavana etuna verrattuna omakotiloasumiseen on osakkaiden kesken ja-kautuvat asumiskustannukset. (Aurea LKV 2017.)

Asunto-osakeyhtiön perustamiseksi tulee laatia kirjallinen perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat (AOYL 1559/2009, 12:1 §). Asunto-osakeyhtiön rekisteröimiselle on asetettu kolmen kuukauden määräaika alkaen perustamissopimuksen allekirjoittamisesta. Rekisteröitäväksi voidaan ilmoittaa vain määräajassa täysin maksetut osakkeet. (AOYL 1559/2009, 12:7 §.)

2.2 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiön ylimpänä päättävänä elimenä toimii yhtiökokous, jossa kaikilla osakkailla on äänioikeus ja mahdollisuus vaikuttaa yhtiön asioihin. Yhtiökokouksen muodostavat yhdessä asunto-osakeyhtiön osakkaat sekä hallitus. Taloyhtiötä ja sen osakkaita koskevista asioista päätetään varsinaisissa yhtiökokouksissa, joita on yleensä yksi vuodessa. (Viiala & Rantanen 2015, 11.) Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiötä pitämään yhtiökokouksen kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Varsinaisen yhtiökokouksen lisäksi taloyhtiön osakas, tilintarkastaja tai toiminnantarkasta voi vaatia pidettäväksi ylimääräisen yhtiökokouksen, jos siellä käsiteltävän aiheen katsotaan olevan yhtiökokousasia. (Kiinteistöriitalakimies 2022.)

Jokaisella asunto-osakeyhtiön osakkaalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen (AOYL 1559/2009, 6:7 §). Tavallisimmin päätökset tehdään enemmistöpäätöksellä, jolloin päätökseksi tulee ehdotus, joka on kerännyt yli puolet annetuista äänistä (AOYL 1559/2009, 6:26 §). Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty myös niistä tilanteista, joissa yhtiökokouksen päätökset on tehtävä 2/3:n määräenemmistöllä. Määräenemmistöllä tehtäviä päätöksiä yhtiökokouksessa ovat yhtiöjärjestyksen muuttaminen, suunnattu osakeanti, suunnattu omien osakkeiden hankkiminen sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen. Tällaisissa tilanteissa määräenemmistön tulee täytyä sekä annettujen äännten että kokouksessa edustettujen osakkeiden osalta. (AOYL1559/2009, 6:27 §)

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa, että yhtiökokouksissa tulee tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisia päätöksiä. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei voi tehdä päätöksiä, jotka loukkaavat osakkeenomistajien yhdenmukaisen kohtelun vaatimusta. (AOYL 1559/2009, 1:10 §) Käytännön esimerkkinä taloyhtiön autopaikkojen jakamisessa ei voida kohdella saman yhtiön osakkaita erilaisin perustein tai luovuttaa tiettyä osakkeenomistajaa hyödyttävää käyttöoikeutta yhtiön tiloihin käypää korvausta alhaisemmalla hinnalla (Kiinteistölakimies). Alla oleva (taulukko 1) kuvaa tehtävien jakautumista taloyhtiössä.

Toimielin	Valitsija	Tehtävät
yhtiökokous	ei valita; osakkaat muodostavat yhtiökokouksen	<ul style="list-style-type: none"> • päättää talousarvion • päättää vastikkeiden suuruudesta • valitsee hallituksen jäsenet • valitsee tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat • myöntää tili- ja vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle • päättää korjaushankkeista • päättää rahoituksen ottamisesta
tilintarkastaja/toiminnantarkastaja	yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> • tarkastaa yhtiön tilit ja hallinnon laillisuuden • raportoi yhtiökokoukselle
hallitus	yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> • päättää isännöitsijän • hyväksyy sopimukset • valvoo rahanhoitoa • tekee kunnossapitotarveselvityksen 5 vuoden ajalle ja selvityksen tehdyistä korjauksista • hoitaa isännöinnin, jos isännöitsijää ei ole valittu
isännöitsijä	hallitus	<ul style="list-style-type: none"> • varmistaa ja pitää huolta, että kaikki yhtiötä koskevat asiat tulevat hoidetuksi • valmistelelee hallituksen kokoukset ja toimii niissä sihteerinä
huoltoyhtiö, siivous ym.	hallitus	<ul style="list-style-type: none"> • työskentelevät isännöitsijän valvonnassa • suorittavat sopimuksessa mainitut tehtävät

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko (mukailtu Viiala & Rantanen 2015, 13)

2.3 Asunto-osakeyhtiön talous

Taloyhtiön hallituksen tärkeimpiin tehtäviin kuuluu yhtiön taloudesta huolehtiminen. Hyvä taloustilanne vaatii budjetointia, jotta varat riittävät menoihin, kuten lämmitykseen ja korjauksiin. Tulevat korjaustarpeet tulisi huomioida riittävän aikaisessa vaiheessa, sillä ne vaikuttavat budjetin sisällön lisäksi myös sen valmistelun aikatauluun. Pääasiassa isännöitsijä laatii taloyhtiön budjettirungon, mutta myös hallitus osallistuu sen muokkaamiseen. (Retta Group Oy, 2020.) Sekä talousarvio että tilinpäätös käsitellään vuosittain yhtiökokouksessa. Hallituksen tulee seurata taloyhtiön talouden tilannetta ja tehdyn talousarvion toteutumista tilikauden aikana sekä tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin, mikäli merkittäviä poikkeamia ilmenee. (Kiinteistöliitto.)

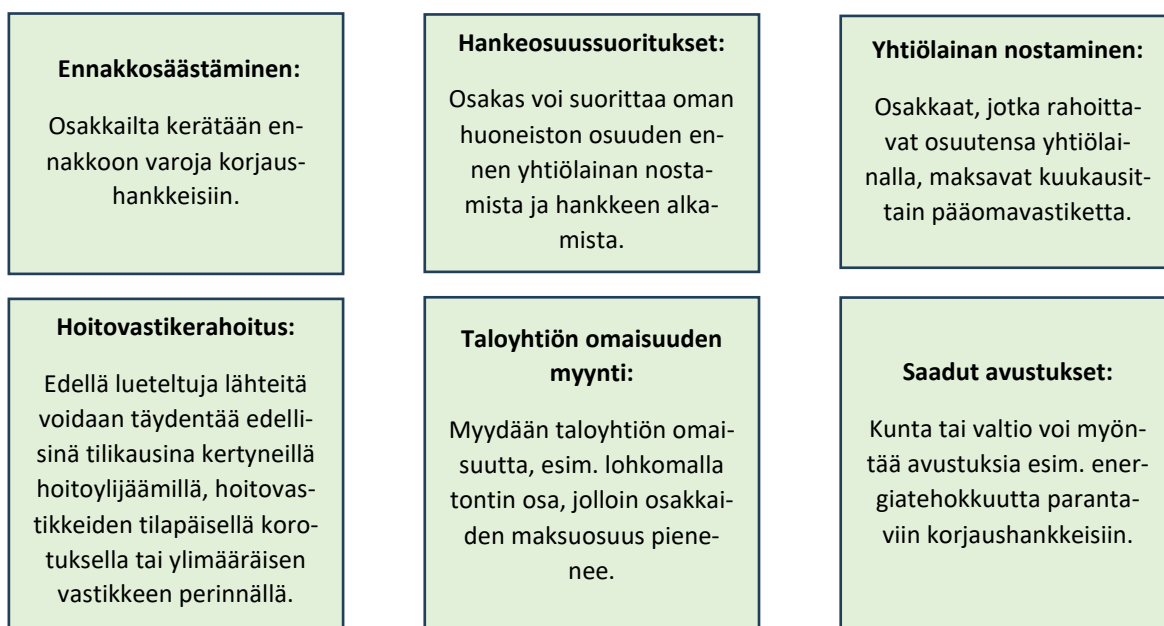
Koska taloyhtiön toiminnan tarkoituksena on kerätä riittävästi tuloja menojensa kattamiseen, on maksusuunnittelun huomioiminen elintärkeää yhtiön talouden kannalta (Heinonen 2017, 79). Retta Group Oy:n (2020) julkaiseman artikkelin mukaan taloyhtiön olisi hyvä kerryttää säästöön kahden kuukauden vastikkeita vastaava puskuri, jolla voitaisiin välttyä suurelta talouden horjahdukselta yllättävissä tilanteissa.

Isännöitsijällä on merkittävä rooli taloyhtiön johtamisessa sekä talouden hoidossa. Isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus yhdessä luovat tavoitteet päivittäiseen isännöintiin, kuten hallintoon ja kirjanpitoon liittyvissä asioissa. Myös yhtiön pidemmän tähtäimen tavoitteet ja suunnitelmat laaditaan hallituksen ja isännöitsijän toimesta. Isännöinnin tavoitteena on varmistaa taloyhtiön arjen sujuminen sekä kiinteistön arvon säilyminen. Isännöitsijä huolehtii myös yhteydenpidosta eri sidosryhmiin, kuten huoltoyhtiöihin ja urakoitsijoihin. Isännöitsijän asiantuntemus korostuu ennakoivassa korjaussuunnittelussa sekä talouden pidossa. Osaava isännöitsijä ennakoi riittävän vastikekertymän budjetoinnissa ja suosittelee tarvittaessa esimerkiksi vastikkeen korottamista tarvittavan hoitovastikejäämän saavuttamiseksi. Pienten korjausten ja yllättävien remonttitarpeiden rahoittaminen taloyhtiön kassavaroilla on hyvää ja ennakoivaa taloudenpitoa. (Noponen 2024)

Heinosen (2017, 79) mukaan taloyhtiön menot jakaantuvat lyhytvaikutteisiin ja pitkävaikutteisiin menoihin. Lyhytvaikutteiset menot vaikuttavat yhtiön toimintaan ainoastaan kyseisen tilikauden aikana, kun taas pitkävaikutteisten menojen vaikutusaika ulottuu useammalle tilikaudelle. Yhtiön erilaisten menojen kattamiseen käytetään erilaisia keinoja.

Taloyhtiön lyhytvaikutteiset menot eli juoksevat hoitomenot pitää pystyä kattamaan osakkailta kuukausittain perittävällä hoitovastikkeella. Heinonen (2017, 80) täydentää, että hoitomenoja voidaan hoitovastikkeen lisäksi kattaa myös yhtiön hallinnassa olevien tilojen vuokratuloilla sekä asukkailta perittävillä käyttökorkvauksilla, jotka voivat olla esimerkiksi

sauna- ja autopaikkamaksuja. Pitkävaikutteisia hankkeita taloyhtiössä ovat uudistus-, perusparannus- ja peruskorjaushankkeet, kuten putki- ja julkisivuremontit. Tämänkaltaiset hankkeet rahoitetaan myös osakkailta kerättävillä varoilla. Heinonen (2017, 81) listaa kirjassaan kuusi eri vaihtoehtoa taloyhtiön pitkävaikutteisten hankkeiden rahoittamiseen, jotka näkyvät alla olevassa kuviossa 1.



Kuvio 1. Pitkävaikutteisten hankkeiden rahoituslähteet (mukailtu Heinonen 2017, 81)

2.3.1 Yhtiövastike

Osakkeenomistajan tärkein velvollisuus on maksaa yhtiövastiketta omistamistaan osakkeista taloyhtiölle. Osakkaiden maksamilla yhtiövastikkeilla on tarkoitus kattaa yhtiön menoja, jotka aiheutuvat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, kunnossapidosta, perusparannuksista tai lisärakentamisesta. Vastikemaksuja voidaan käyttää myös hyödykkeiden yhteishankintaa varten, joita käytetään taloyhtiön toimintaa tai kiinteistöä varten. (AOYL 1559/2009, 3:2 §.)

Vastikkeen maksuperusteesta määrätään yhtiöjärjestyksessä. Perusteena voi olla esimerkiksi osakkeiden lukumäärä, huoneiston pinta-ala taikka sähkön todellinen arvioitavissa oleva kulutus. Jos yhtiöjärjestykseen on merkitty maksuperusteeksi esimerkiksi henkilömäärä, tulee osakkeenomistajan ilmoittaa yhtiölle huoneisossa asuvien henkilöiden lukumäärä. (AOYL 1559/2009, 3:4 §.)

Yhtiövastike jakautuu tyypillisesti hoitovastikkeeseen ja rahoitusvastikkeeseen. Hoitovastikkeen tarkoituksena on kattaa taloyhtiön juoksevat kulut, kuten siivous, vesi ja lämmitys. Rahoitusvastikkeella puolestaan on tarkoitus lyhentää taloyhtiön ottamaa lainaa, joka on yleensä otettu suurempia remontteja varten. (Remax.)

Asunto-osakeyhtiölain 3. luvun 7. §:n mukaan osakehuoneiston uusi omistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien. Osakkeen vanhan omistajan laiminlyödessä vastikkeen maksua, on uusi omistaja edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomasta vastikkeesta. Uuden omistajan vastuu on enimmillään yhtiövastikkeen verran siltä kuukaudelta, jolloin omistusoikeus on siirtynyt sekä sitä edeltävältä viideltä kuukaudelta. Maksamattomat vastikkeet tulee merkitä isännöitsijätodistukseen, sillä osakkeen uusi omistaja ei ole vastuussa sellaisista edellisen omistajan rästeistä, joista ei ole merkintää.

Osakkeen uuden omistajan maksuvelvollisuudella pyritään turvaamaan taloyhtiön saatavat. Myyjä ja ostaja voivat sopia huoneiston kauppakirjassa ostajan vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkamisajankohdasta, mutta yhtiön kannalta sillä ei kuitenkaan ole merkitystä. Yhtiöllä on aina oikeus periä vastikerästit uudelta omistajalta omistusoikeuden siirrosta alkaen. (Kiinteistöliitto 2023.)

Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia taloyhtiön varainhoidosta ja siitä, että vastikkeet maksetaan ajallaan taloyhtiön tilille. Isännöitsijä voi määrätä eräpäivän vastikkeiden maksulle, mikäli hallitus ei ole sitä päättänyt. Mikäli huomataan, että rästissä on maksamattomia vastikkeita, tulee siitä huomauttaa kirjallisesti. (Viiala & Rantanen 2015, 50–51.)

Vastikkeiden maksun aktiivinen seuranta on tarpeen ja osakkaiden vastikerästeihin kannattaa puuttua ajoissa, jotta saatavat eivät pääse kasvamaan liian suuriksi. Isännöintiliiton lakiasiantuntija Jenni Valkaman (2023) mukaan riskinä on, että rästit voivat pahimmassa tapauksessa jäädä kaikkien osakkaiden maksettavaksi, jos maksujen laiminlyönteihin ei reagoida nopeasti.

2.3.2 Yhtiön lainansaanti

Asunto-osakeyhtiöiden remonttilainojen saaminen pankilta ei ole nykypäivänä itsestäänselvyys. Kielteiseen lainapäätöksen vaikuttaa suuresti tekemättömät remontit, varsinkin taantuvilla paikkakunnilla, toteaa Kirsi Suonranta Suomen Kiinteistölehden (2021) toteuttamassa haastattelussa. Samassa haastattelussa mukana ollut Isännöintiliiton toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva kertoo, että pankit asettavat monesti taloyhtiöiden hankkeiden kustannuksille ylärajoja ja pyytävät pilkkomaan hankkeita osiin. Koro-Kanervan mukaan pienten paikkakuntien pankkien kielteiset lainapäätökset johtuvat pääosin siitä, ettei kyseisen

paikkakunnan pankilla ole varaa rahoittaa hankkeita. Kun asunto-osakeyhtiön rakennuksen vakuusarvo ei ole riittävän suuri, ei rahoitustakaan voida myöntää.

Suomen Kiinteistölehdessä (2021) haastatteluun vastannut Nordean taloyhtiöliiketoiminnan johtaja Anne-Mari Suovirta mainitsee, että taloyhtiöiden rahoitus myönnetään aina kokonaisarvion perusteella. Rahoituksen saamiseen vaikuttavat tarvittavan lainan määrä, talon sijainti sekä taloyhtiön ikä ja remonttitarve. Suovirta kertoo, että taloyhtiön suuri kertynyt korjausvelka voi olla syynä sille, miksi rahoitusta ei voida myöntää.

Kielteiset rahoituspäätökset näkyvät myös pienten paikkakuntien lisäksi suuremmillakin paikkakunnilla. Hyvänä esimerkkinä tällaisesta tapauksesta toimii Vantaan Havukoskella sijaitseva Asunto Oy Lehmipolku 1, jonka rakennus on pystytetty omalle tontille vuonna 1977. Kyseisessä taloyhtiössä oli suunnitteilla 42. asunnon laaja remontti, johon sisältyisi linjasaneeraus sekä julkisivun remontti. Näiden lisäksi myös vesikatto, hissit sekä kaikki yhteiset tilat tulisi uusia. Taloyhtiö haki hankesuunnittelua varten 100 000 euron lainaa seitsemältä rahoituslaitokselta, saaden ainoastaan yhden tarjouksen. Hankesuunnitelman mukainen kokonaisarvio oli 3,4 miljoonan euroa, mutta kiinteistön vakuusarvo ei riitä niin arvokkaan remontin rahoittamiseen. (Huotilainen 2024.)

Kyseisen taloyhtiön isännöitsijä kertoo Kauppalehden (2024) haastattelussa, että yhtiölle on kertynyt vuosien saatossa korjausvelkaa. Haastatteluun osallistunut Uudenmaan Osuuspankin pankinjohtaja Janne Koivuniemi toteaa, että lisääntyneisiin rahoitushakemusten hylkäämiseen vaikuttaa kertyneen korjausvelan lisäksi se, että 1970-luvun talot alkavat olla korjausiässä. Tilastokeskuksen (2022) mukaan Suomessa on rakennettu kerrostaloja yksittäisistä vuosikymmenistä eniten juuri 1970-luvulla. Lopulta Asunto Oy Lehmipolku 1:sen tapauksessa päädyttiin toteuttamaan KVR-urakka, jossa urakoitsija vastaa sekä hankkeen suunnittelusta että toteutuksesta. Tämänkaltaisessa urakassa kiinteä hinta voidaan määritellä jo etukäteen. Remontin hoitava rakennusyhtiö ja taloyhtiö päätyivät suunnitelmaan, jossa keskitytään vain välttämättömiin, kiinteistön vakuusarvoa nostaviin korjauksiin, sillä taloyhtiön vakuusarvo on arvioitu riittävän ainoastaan 1,5 miljoonan euron rahoitukseen. KVR-malli on tavallista korjausurakkaa mieluisampi vaihtoehto myös rahoittavalle pankille, sillä hankkeen hinta on tiedossa jo ennen sen aloittamista. (Huotilainen 2024)

Suomen hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juhana Brotherus kertoo Taloussanomien (2020) haastattelussa, että taloyhtiössä itse asuvat osakkeenomistajat huolehtivat lainanhennyksistä sijoittajaosakkaita täsmällisemmin. Isännöintiliiton toimitusjohtaja Mia Koro-Karnerva toteaa samassa haastattelussa, että lainansaanti saattaa olla vaakalaudalla, jos pankki katsoo taloyhtiössä olevan liikaa sijoittajaosakkaita. Tämä näkyy uutena ilmiönä taloyhtiöiden lainansaannissa niin pääkaupunkiseudun parhaimmilla alueilla kuin

edullisimmillakin asuinalueilla (Niskakangas 2020). Haltian (2018) mukaan pankit ovat alkaneet vaatia taloyhtiöiltä osakkaiden osoitetietoja, jolla varmistetaan mahdollisten sijoittajaosakkaiden omistusosuudet.

OP-ryhmän pk-yritysten ja yhteisöjen liiketoiminnasta vastaava johtaja Heikki Peltola kertoo Ylen (2021) artikkelissa, että sijoittajaosakkaiden omistus taloyhtiössä ei itsessään ole este rahoituksen saamiselle. Pankki arvioi luottoriskiä omaisuusarvojen sekä luotonhoitokyvyn kautta ja omistusrakenteen katsotaan olevan yksi luotonhoitokyvyn tekijöistä. Yhtiön omistusrakenne ei yksin ratkaise rahoituksen saantia, vaan rahoituspäätös perustuu tilanteen kokonaisarviointiin. (Niinivuo 2020.)

2.4 Remonttien laiminlyönti

Asunto-osakeyhtiölain 4. luvussa on määritelty yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuun jakautuminen. Kunnossapitovastuu jakautuu niin, että yhtiön on pidettävä kunnossa kaikki perusjärjestelmät, kuten sähkö-, tiedonsiirto-, lämmitys-, vesi- ja kaasujärjestelmät. Näiden lisäksi taloyhtiö hoitaa osakehuoneistojen rakenteiden sekä eristeiden kunnossapidon. Osakkeenomistajan vastuulle jää huolehtia, että huoneiston sisäosat pysyvät hyvässä kunnossa, mutta asunnon tavanomainen kuluminen on kuitenkin inhimillistä.

Taloyhtiön suurten remonttien lykkääminen johtuu usein siitä, etteivät pankit myönnä lainaa hanketta varten. Tämänhetkisen taloustilanteen ja korkojen nousun seurauksena osakkeenomistajat kyseenalaistavat uusia remontteja aiempaa herkemmin, kertoo Pähkinähoito Oy:n isännöitsijä Keijo Tamminen Ylen (2024) haastattelussa. Tamminen toteaa, että korjauksien jatkuva lykkääminen voi aiheuttaa suuriakin vahinkoja taloyhtiölle, kun esimerkiksi vesikatko tai putket alkavat vuotaa (Aulasmaa 2024).

Leppänen (2021) muistuttaa, että taloyhtiöiden osakkaiden tulisi tarkastella remonttien tekemistä kaikkien asukkaiden näkökulmasta ja yhteisen edun tulisi mennä yksilön etujen edelle. Eriävät mielipiteet remonttien tärkeydestä korostuvat sellaisissa taloyhtiöissä, joissa asuu niin iäkkäämpää kuin nuorempaakin väkeä. Erilaiset elämäntilanteet esimerkiksi rahan näkökulmasta voivat aiheuttaa sen, että osa asukkaista vastustaa varsinkin kalliiden remonttien tekemistä, kun taas osan mielestä ne kannattaisi tehdä.

2.5 Huoneiston hallintaanottomenettely

Huoneiston hallintaanottomenettely on asunto-osakeyhtiölaissa määritelty pakkokeino, jonka taloyhtiö voi kohdistaa osakkeenomistajaan. Hallintaanotto prosessi on monivaiheinen ja on tärkeää, että se hoidetaan juridisesti oikein. Isännöintiliiton (2022) julkaiseman artikkelin mukaan menettelyn voi aloittaa kolmesta eri syystä, joista tavallisin on vastikkeiden

maksun laiminlyönti. Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan enintään kolmen vuoden ajaksi. (AOYL 1559/2009, 8:2.1 §). Huoneistossa voi asua joko osakas itse tai vuokralainen ja haltuunotto on mahdollista, jos asunnossa asuva on rikkonut asunto-osakeyhtiölaissa määrättyjä velvollisuuksiaan. Asunto-osakeyhtiölain 8. luvun 2. §:ssä on mainittu viisi eri tilannetta, milloin osakehuoneisto voidaan ottaa taloyhtiön hallintaan. Syitä haltuunotolle voi olla osakkeenomistajan erääntyneet maksamattomat yhtiövastikkeet tai muut kulut, osakehuoneiston huono hoito, muita asukkaita häiritsevä eläminen tai muu yleisten järjestyssääntöjen rikkominen.

Taloyhtiön hallituksen tulee antaa kirjallinen varoitus osakkaalle ennen huoneiston haltuunottoa. Jos huoneistossa asuu vuokralainen, on osakkaan toimitettava tieto varoituksesta myös vuokralaiselle. Varoituksesta tulee ilmetä perustelut sen antamiselle sekä siinä tulee ilmoittaa taloyhtiön mahdollisuudesta ottaa asunto hallintaansa velvollisuuksien laiminlyönnin jatkuessa. Jos osakkeenomistaja täyttää velvollisuutensa varoituksen johdosta viivytyksettä, yhtiöllä ei ole oikeutta ottaa huoneisto hallintaansa. Tällaisessa tilanteessa osakkeenomistajan on kuitenkin korvattava yhtiölle kustannukset, jotka ovat aiheutuneet varoituksen antamisesta ja yhtiökokouksen koolle kutumisesta. (AOYL 1559/2009, 8:3 §.)

Jos asunnon hallintaanoton taustalla on osakkaan maksamattomat yhtiövastikkeet, voi huoneiston ottaa hallintaan vain niissä tapauksissa, kun rästikertymää on kasaantunut 2–3 kuukauden ajalta. Hallintaanottopäätöksestä tulee antaa tieto kirjallisesti sekä osakkaalle että mahdolliselle vuokralaiselle. Haltuunoton jälkeen taloyhtiöllä on oikeus vuokrata huoneisto eteenpäin kattaakseen laiminlyönnistä aiheutuneita vastikerästejä. (Lexia 2018.)

Asunto-osakeyhtiölaissa on mainittu myös rajauksia hallintaan ottamiselle, sillä huoneiston haltuunotolla puututaan osakkeenomistajan omaisuudensuojaan. Asunto-osakeyhtiöllä ei ole oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa, mikäli rikkomuksella katsotaan olevan vähäinen merkitys yhtiölle. Päätöksessä tulee mainita hallintaan ottamisen peruste, kohteena olevat tilat ja hallintaanoton kesto. Määräaika aletaan laskemaan siitä hetkestä, kun yhtiö on ottanut osakehuoneiston hallintaansa, ellei yhtiökokous päättä aikaisemmasta ajankohdasta. (AOYL 1559/2009, 8:2 §.)

Kun yhtiö on saanut huoneiston hallintaansa, on hallituksen pyrittävä viipymättä vuokraamaan se käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi. Uudelleen vuokraamisella pyritään kattamaan hallintaan ottamisesta aiheutuneita kuluja. Jos hallintaanotto ei johdu osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen aiheuttamista laiminlyönneistä, on yhtiön ensijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi hänen kanssaan. Vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan päättyy automaattisesti viimeistään, kun

huoneiston hallintaanottoaika päättyy, eikä osakkeenomistajan ja vuokralaisen aiemmin sopima vuokrasuhteen kesto vaikuta tähän. Mahdolliset vastikevelat ja vuokrauksesta syntyneet kulut vähennetään vuokratuotosta ja tilanteessa, jossa vastikerästien ja muiden kulujen jälkeen vuokratuottoa jää yli, tulee se palauttaa viivytyksettä osakkeenomistajalle. (AOYL 1559/2009, 8:6 §.)

Vaikka perusteet huoneiston hallintaanotolle täytyisivät, ei yhtiöllä kuitenkaan ole velvollisuutta toteuttaa sitä. Taloyhtiön on järkevää miettiä, onko huoneiston hallintaanotto kannattavaa, jos tiedetään, että vastikevelkoja ei saada täysin kuitattua vuokratuloilla. Tämä voi näkyä riskinä sellaisissa uusissa kohteissa, joissa massiivisen yhtiölainan vuoksi osakkaalla on maksettavanaan suuri pääomavastike. Jos huoneiston hallintaanotto osoittautuu taloyhtiölle liian suureksi riskiksi, voi saatavia periä myös tavallisella velkomuskanteella, joka velvoittaa osakkaan maksamaan vastikerästinsä. (Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva, 2020.)

3 Konkurssi

3.1 Konkurssin määritelmä

Konkurssi on yksittäisen henkilön tai organisaation vararikko, jolloin konkurssiin haettu todetaan maksukyvyttömäksi. Konkurssi lopettaa maksukyvyttömän yrityksen toiminnan, kun velan määrä on kertynyt liian suureksi. Keskeisessä osassa konkurssimenettelyä on velkojille suoritettava jäljellä olevien varojen jako, jotka konkurssipesä on ottanut haltuunsa konkurssimenettelyn alkaessa. Velkojille maksettavat konkurssisaatavat ovat sellaiset saatavat, joiden peruste on syntynyt ennen konkurssiin asettamista. (Tuomioistuinlaitos, 2020.)

Konkurssista säädetään konkurssilaissa (2004/120). Laki pitää sisällään yleiset säännökset sekä konkurssimenettelyn kaikki vaiheet sen alkamisesta päättymiseen. Konkurssilakia sovelletaan myös asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteessa. Konkurssilain (2004/120) 1. luvun 2. §:ssä viitataan konkurssiin liittyvistä muista laeista, joita ovat laki takaisinsaannista konkurssipesään (758/1991), laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992) ja laki konkurssipesien hallinnon valvonnasta (109/1995).

3.2 Konkurssikelpoisuus ja esteet

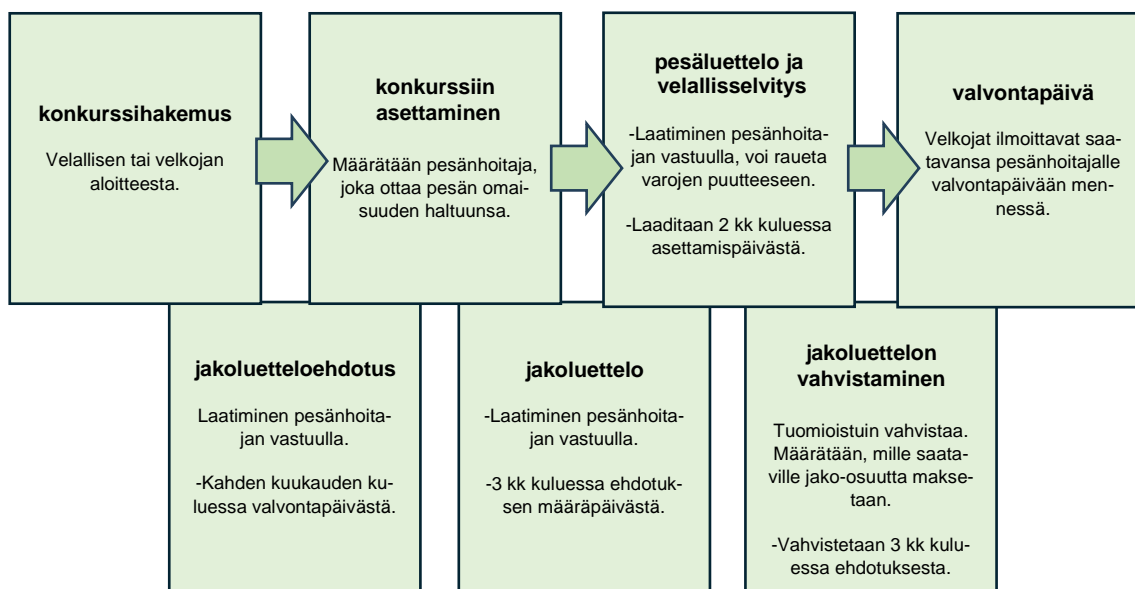
Konkurssikelpoisuuden tarkistus on konkurssimenettelyn ensimmäisiä vaiheita. Konkurssin edellytyksistä säädetään konkurssilaissa (120/2004). Lain 1. luvun 3. §:n mukaan konkurssiin voidaan asettaa luonnollinen henkilö, yhteisö, säätiö, muu oikeushenkilö, konkurssipesä sekä kuolinpesä. Asunto-osakeyhtiö luetaan yhteisöksi, joten myös se voidaan asettaa konkurssiin ilman erityisiä rajoituksia. Lähtökohtana konkurssikelpoisuudelle on oikeuskelpoisuus, maksukyvyttömyys sekä erillisvarallisuus. Asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteessa täytyy huomioida, että yhtiön tulee olla rekisteröitynä kaupparekisteriin, jotta se voidaan purkaa konkurssimenettelyllä, sulautumisella tai jakautumisella. Konkurssikelpoisuuden selvittämisen ja päätöksen konkurssista tekee käräjäoikeus.

Konkurssikelpoisuutta tutkiessa maksukyvyttömyydellä tarkoitetaan sitä, että velallinen on muuten kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan niiden erääntyessä. Ennen konkurssiin asettamispäätöstä velallisen varat ja velat tulee selvittää tarkasti. (KonkL 120/2004, 2:1 §.) Konkurssilain 2. luvun 2. §:ssä mainitaan ehdot sille, milloin velkojalla on oikeus vaatia velallisen asettamista konkurssiin. Vaatimuksina on, että saatavat perustuvat lainvoimaiseen tuomioon tai ratkaisuun, velallisen allekirjoittamaan sitoumukseen, jota velallinen ei itse kiistä perustellusti taikka on muuten selvää, ettei saatavien oikeellisuutta

voida perustellusti epäillä. Edellä mainittujen kriteereiden lisäksi konkurssikelpoisuus ei täyty, jos velkojan saatava ei ole erääntynyt tai hänellä on kolmannen osapuolen asettama maksun turvaava vakuutus tai takaus (KonkL 120/2004, 2:4 §). Velkojan jättämä konkurssihakemus voidaan jättää tutkimatta silloin, kun velkojan saatavan katsotaan olevan vähäistä ja konkurssiin asettamista olisi pidettävä konkurssimenettelyn kustannuksin ja konkurssimenettelystä saatavaan hyötyyn nähden hyvän perintätavan vastaisena tai epätarkoituksenmukaisena (KonkL 120/2004, 2:2 §).

3.2.1 Konkurssimenettely

Kun velallinen on todettu konkurssikelpoiseksi, on seuraavana vaiheena konkurssihakemuksen teko. Konkurssiin asettamista haetaan kirjallisella käräjäoikeuteen toimitettavalla hakemuksella, jonka voi tehdä joko velallinen eli taloyhtiö itse tai velkoja. Konkurssihakemuksen käsittelystä vastaa pääsääntöisesti velallisen kotipaikan mukainen tuomioistuin. Tuomioistuimen on annettava velkojan konkurssihakemus tiedoksi velalliselle, jolle on varattava tilaisuus antaa kirjallinen lausuma määräpäivään mennessä. (Konkurssiasiamiehen toimisto 2020.) Alla oleva kuvio 2 kuvaa konkurssimenettelyn etenemisen konkurssihakemuksen tekemisestä jakoluettelon vahvistamiseen.



Kuvio 2. Konkurssimenettely (mukailtu Konkurssiasiamiehen toimisto 2020)

Asunto-osaakeyhtiön konkurssitilanteessa hallitus tekee päätöksen siitä, haetaanko yhtiötä konkurssiin. Isännöitsijän tehtävänä on laatia hallitukselle välitilinpäätös, josta nähdään yhtiön taloudellinen tilanne, rästiin jääneet maksut ja korjausvelat. Lopullisen päätöksen konkurssiin asettamisesta tekee tuomioistuin, joka määrää konkurssipesälle pesänhoitajan, jolloin velallinen menettää oikeutensa määrätä omaisuudestaan. (Isännöintiliitto 2022.) Konk-köln ja Linnan (2020, 172) mukaan velallisella säilyy kuitenkin omistusoikeus omaisuuteen siihen asti, kunnes se on realisoitu. Velallisen määräysvallan menettämällä turvataan se, ettei hän voi konkurssimenettelyn aikana luovuttaa tai pantata omaisuuttaan, joka voisi koitua velkojien vahingoksi. Täten velallinen ei voi myöskään irtisanoa sopimuksia, ottaa vastaan konkurssipesälle kuuluvia maksuja tai muutoin tehdä konkurssipesän omaisuuteen vaikuttavia toimia.

Konkurssiin asettamisen jälkeen määrätyn pesänhoitajan eli konkurssipesän virallisen edustajan tehtävänä on hallinnoida konkurssipesää. Tehtävään määrätään suostumuksensa perusteella henkilö, jolla on pesänhoidon vaatima kyky, taito ja kokemus toimia pesänhoitajana niin, ettei hänen riippumattomuutensa vaarannu. Tehtävää hoitavan henkilön täytyy pystyä tasapuoliseen kohteluun velkojien välillä. (Koulu & Lindfors 2021, 92.) Pesänhoitajan tulee selvittää konkurssipesän varallisuus, mahdolliset velkojat ja heidän saatavansa. Myös pesän omaisuus on realisoitava ja pyrittävä myymään mahdollisimman hyvällä myyntituloksella. (KonkL 120/2004, 17:3 §.) Konkurssipesän omaisuutta tulee hoitaa huolellisesti ja tarkoituksenmukaisella tavalla (KonkL 120/2004, 17:1 §).

Pesänhoitajan tehtävänä on laatia pesäluettelo ja velallisselvitys ja niiden sisältövaatimuksista on säädetty konkurssilain (120/2004) 9. luvun 1. §:ssä. Velallisella on velvollisuus antaa pesänhoitajalle kaikki tiedot, jotka ovat tarpeen luotettavan pesäluettelon laatimiseksi. Pesäluetteloon tulee eritellä kaikki velallisen omaisuus, joka hänellä on ollut konkurssin alkaessa. Pesänhoitaja arvioi velallisen kirjanpidon luotettavuuden, jotta sitä voidaan käyttää pesäluettelon laadinnan pohjana. Pesäluettelo tai tiivistelmä siitä toimitetaan velalliselle, suurimmille velkojille ja pyynnöstä muillekin velkojille. (Konkurssiasiamiehen toimisto 2020.)

Pesäluettelon ohella pesänhoitajan tulee laatia velallisen konkurssia edeltäneestä toiminnasta velallisselvitys, jonka sisällöstä on säädetty konkurssilain (120/2004) 9. luvun 2. §:ssä. Pesänhoitajan tulee huolehtia velallisselvityksen toimittamisesta velalliselle, suurimmille velkojille sekä pyynnöstä muille velkojille, syyttäjälle ja esitutkintaviranomaisille (KonkL 120/2004, 9:1 §).

3.2.2 Konkurssimenettelyn päätyminen

Täysimittainen konkurssi päättyy lopputilitykseen, kun konkurssipesä on selvitetty ja pesään kuuluva omaisuus on realisoitu. Vaikka konkurssipesä olisi osittain selvittämättä, voidaan tilitys laatia, jos myymättä oleva omaisuus on arvoltaan vähäistä tai se on pantattuna. (KonkL 120/2004, 19:1 §.) Lopputilityksessä on selvitys konkurssipesän hallinnosta sekä velkojien jako-osuuksista. Konkurssilain (120/2004) 19. luvun 2. §:ssä määritellään tarkemmin lopputilityksessä mainittava tieto:

- listaus konkurssipesän tuloista ja menoista menettelyn ajalta
- pesänhoitajalle maksetut palkkiot ja kustannukset
- erittely selvittämättömistä asioista ja tarvittavista toimenpiteistä
- listaus velkojille maksetuista jako-osuuksista ja niiden ennakoista
- listaus maksamattomista jako-osuuksista velkojille.

Lopputilityksen laatiminen on pesänhoitajan vastuulla ja se hyväksytään velkojainkokouksessa, johon kaikilla konkurssipesän velkojilla on mahdollisuus osallistua. Pesänhoitaja ilmoittaa lopputilityksen hyväksymisestä oikeusrekisterikeskukselle ja konkurssi päättyy, kun lopputilitys on hyväksytty. (KonkL 120/2004, 19:7 §.)

Edellä mainitun lisäksi konkurssi voi päättyä myös sovintoon, jonka edellytyksistä on säädetty konkurssilain (120/2004) 21. luvun 1. §:ssä. Edellytyksenä on, että sovintoa kannattavat enemmistö velallisista sekä velkojista. Menettely voidaan päättää sovintoon, jos vähintään 80 prosenttia velkojista sitä kannattaa. (Koulu & Lindfors 2021, 107). Ne velkojat, jotka eivät suostu sovintomenettelyyn, saavat sovinnon perusteella vähintään saman jako-osuuden kuin olisivat saaneet konkurssimenettelyn jatkuessa. Vahvistettu sovinto päättää konkurssimenettelyn, jolloin myös pesänhoitajan määräys sekä velkojien päätösvalta konkurssissa päättyy. (KonkL 120/2004, 21:1 §.)

Tavallisen täysimittaisen konkurssimenettelyn ja sovinnon vahvistamisen lisäksi konkurssi voi päättyä raukeamiseen. Konkurssin raukeamisesta on säädetty konkurssilain (120/2004) 10. luvussa. Tuomioistuin tekee päätöksen konkurssin raukeamisesta, kun pesän varat eivät riitä kattamaan menettelyn kustannuksia eikä kukaan velkojista ota kustannuksista vastatakseen (Koulu & Lindfors 2021). Tuomioistuin voi tehdä päätöksen konkurssin raukeamisesta myös silloin, kun velkojille maksettavat varat ovat niin vähäisiä, ettei konkurssin jatkamista voida sen vuoksi pitää tarkoituksenmukaisena (KonkL 120/2004, 10:1 §).

3.2.3 Varojen jako

Velkojille maksettavat jako-osuudet maksetaan pesänhoitajan laatiman vahvistetun jakoluettelon mukaisesti (KonkL 120/2004, 18:1 §). Laissa velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1678/1992) on säädetty tarkemmin jako-osuuksien maksujärjestyksestä. Laki määrittää velkojien maksunsaantijärjestyksen konkurssi- ja ulosottotapauksissa, kun velallisen varat eivät riitä kaikkien saatavien maksamiseen (MJL 1 §).

Konkurssilain (120/2004) 12. luvun 1. §:n mukaan velkojalla on oikeus valvoa saatavansa ja saada sille suoritus konkurssissa. Pesänhoitajan tehtävänä on määrätä valvontapäivä, johon mennessä velkojien tulee valvoa saatavansa ja ilmoittaa niistä pesänhoitajalle (KonkL 120/2004, 12:5 §). Jako-osuudet maksetaan vain sellaisille velkojille, jotka ovat valvoneet saatavansa. Ensimmäiset jako-osuudet maksetaan sellaisille velkojille, joilla on pantti- tai pidätysoikeus velallisen irtaimeen omaisuuteen, kuten kiinteistöön. Seuraavana pesästä maksetaan saneerausmenettelystä aiheutuneet kustannukset, kuten pesänselvittäjän palkkio ja sitten sellaiset saatavat, joiden vakuutena on yrityskiinnitys. Viimeiseksi suoritettavat saatavat on listattu lakiin velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1678/1992) 6 §:ssä.

3.2.4 Asunto-osakeyhtiön purkaminen

Asunto-osakeyhtiö voidaan purkaa konkurssi- tai selvitysmenettelyllä taikka sulautumisen tai jakautumisen avulla. Sulautumisella tarkoitetaan sitä, kun yhtiön osakkeet siirretään toiselle yhtiölle. Osakkeiden lisäksi mukana siirtyvät myös yhtiön varat ja velat. Sulautumisen edellytyksenä on, että molemmat yhtiöt ovat rekisteröityjä. Sulautuminen voidaan toteuttaa vaikka toinen yhtiö olisikin selvitystilassa, kunhan varojen jakoa ei ole vielä aloitettu. (Kiinteistöriitalakimies 2021.) Asunto-osakeyhtiön sulautumista säätelee asunto-osakeyhtiölain (1559/2009) 19. luku. Sulautumisen lisäksi vaihtoehtona on myös asunto-osakeyhtiön jakautuminen, jolloin yhtiön varat ja velat voidaan siirtää yhdelle tai jopa useammalle asunto-osakeyhtiölle tai osakeyhtiölle (Patentti- ja rekisterihallitus 2022).

Viljasen (2011) mukaan asunto-osakeyhtiön selvitysmenettelyn tarkoituksena selvittää taloyhtiön sen hetkinen varallisuustilanne ja kuinka omaisuus saadaan muutettua rahaksi. Tämän lisäksi yhtiön velat maksetaan ja ylijäämä suoritetaan osakkeenomistajille. Viljanen toteaa, ettei selvitysmenettelyn tarkoitus ole pitkittää taloyhtiön toimintaa, vaan se tähtää ensisijaisesti toiminnan lopettamiseen. Selvitysmenettelyä voidaan käyttää, kun taloyhtiö halutaan purkaa ilman, että kyseessä on yhtiön ylivelkaantuminen (Patentti- ja rekisterihallitus 2018). Asunto-osakeyhtiölain (1559/2009) 22. luvun 7. §:n mukaan asunto-osakeyhtiön asettamista konkurssiin on haettava, jos selvitystilassa olevan taloyhtiön varat eivät riitä velkojen maksamiseen.

3.3 Yrityssaneeraus

Laki yrityksen saneerauksesta (47/1993) pitää sisällään säännökset saneerausmenettelystä, joka koskee muiden yhtiömuotojen lisäksi myös asunto-osakeyhtiöitä. Saneerausmenettelyn tarkoituksena on antaa velalliselle mahdollisuus tervehtyä liiketoimintaansa, vaikka se jatkuisikin hetkellisesti kannattamattomana. (YrSanL 47/1993, 1:1 §). Kun yhtiö on tilapäisesti maksukyvytön ja sen kannattavuus palautettavissa, voi yrityssaneeraus olla parempi vaihtoehto konkurssille (Asianajotoimisto Ferenda 2017).

Yrityssaneerausmenettelylle on kaksi eri vaihtoehtoa, joita ovat varhaisen vaiheen saneerausmenettely ja perusmuotoinen saneerausmenettely. Varhaisen vaiheen saneerausmenettely on astunut voimaan vuonna 2022 asetetulla lakimuutoksella (386/2022). Yrityssaneerainlain (47/1993) 1a. luvussa on säädetty varhaisen saneerausmenettelyn aloittamisesta, jatkamisesta sekä keskeyttämisestä. Kun yhtiön tavoitteena on ryhtyä varhaiseen saneerausmenettelyyn, on velallisen tehtävä hakemus. Perusmuotoisesta saneerausmenettelystä on säädetty 2. luvussa, jonka mukaan hakemuksen menettelyn aloittamisesta voi tehdä joko velallinen, velkoja tai muu sellainen osapuoli, jolle velallisen maksukyvyttömyys tulisi aiheuttamaan saamisoikeuteen perustuvia taloudellisia menetyksiä. Maksuvaikeuksissa oleva yhtiö voi hakea varhaisen vaiheen saneerausmenettelyä, kun velallinen ei ole vielä täysin maksukyvytön. Perusmuotoinen saneerausmenettely on vaihtoehto silloin, kun yhtiö on jo maksukyvytön, mutta tilanne voitaisiin korjata saneerauksen avulla. (Konkurssi-asiamiehen toimisto 2018.)

Saneerauksessa velallisella pysyy määräysvalta omaisuudestaan, kun taas konkurssitilanteessa valta siirtyy pesänhoitajalle (YrSanL 47/1993, 5:29 §). Lain 5. luvun 29. §:ssä määritellään velallisen velvollisuudet saneerausmenettelyn alkaessa, joista yksi tärkeimmistä on se, että velallinen ei saa aiheuttaa uutta velkaa yhtiölle menettelyn alettua.

Yrityssaneerauksen selvittäjä laatii ehdotuksen saneerausohjelmaksi ja toimittaa sen tuomioistuimelle asetetussa määräajassa (YrSanL 47/1993, 7:40 §). Lain 7. luvun 39. §:n mukaan ohjelman tulee sisältää selvitys velallisen taloudellisesta tilanteesta sekä muista saneeraukseen vaikuttavista seikoista. 41. §:ssä on määritelty tarkempi selvitys siitä, mitä saneerausohjelmaan on sisällytettävä. Tuomioistuin tekee lopullisen päätöksen saneerausmenettelyn alkamisesta (YrSanL 47/1993, 1:3 §).

Saneerausmenettely suojaa yhtiötä velkojilta, sillä usein velallinen asetetaan perintäkieltoon menettelyn ajaksi. Tällöin esimerkiksi sähköyhtiö tai urakoitsija ei voi periä saataviaan. Menettely antaa myös velkojille mahdollisuuden arvioida, voisiko esimerkiksi osan veloista antaa anteeksi ja pidentää maksuohjelmaa yhtiön konkurssiin asettamisen sijaan.

Taloyhtiön konkurssitilanteet eroavat kuitenkin muiden yritysten konkurseista siinä suhteessa, että pahimmassa tapauksessa asukkaat menettävät kotinsa. (Isännöintiliitto 2022.)

3.4 Konkurssin vaikutukset osakkeenomistajaan

Koska taloyhtiön konkurssitilanteessa omaisuuden määräysvalta siirtyy konkurssipesälle, konkurssin vaikutukset näkyvät välittömästi asukkaille. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat taloyhtiöön sekä osakkeenomistajiin, jolloin kaikki osapuolet menettävät määräysvalan omaisuuteensa. Velallisella eli asunto-osakeyhtiöllä ei ole oikeutta määrätä omaisuuteensa kuuluvasta rakennuksesta ja pahimmassa tapauksessa myös osakkeenomistajat menettävät asumismahdollisuuden. (Repo 2023.)

Asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteessa myös osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuus lakkaa. Osakkeenomistajalla on kuitenkin velvollisuus huolehtia asunto-osaketta varten otetusta lainasta ja pankki voi vaatia maksamaan lainan välittömästi takaisin rahoitussopimuksen mukaisin ehdoin. Jos lainan vakuutena oleva asunto osoittautuu arvottomaksi ja pankkilainaa on vielä maksettavana, voi pankki eräännyttää asuntolainan rahoitusehtojen puitteissa. (Simola 2023.)

3.5 Konkurssin vaikutukset vuokralaiseen

Huoneistossa voi asua osakkeenomistajan sijaan vuokralainen, jolloin konkurssi voi vaikuttaa molempiin osapuoliin. Vuokralaiset ry:n järjestöpäällikkö Pia Lohikosken mukaan konkurssipesä voi joko jatkaa asuntojen vuokraamista tai myydä ne. Vaikka konkurssipesä päättäisi myydä talon huoneistot eteenpäin, jatkaa se kuitenkin usein jo tehtyjä vuokrasopimuksia.

Huoneistojen omistajavaihdoksella ei ole vaikutusta vuokrasuhteen keston laskentaan, vaan vuokralaisen asumisen katsotaan alkaneen siitä hetkestä, kun hän muutti huoneistoon. Konkurssitilanteessa huoneiston uusi omistaja voi päättää vuokrankorotuksesta normaalisti vuokrasopimuksessa mainituin ehdoin. Jos vuokralainen päättää muuttaa vuokramastaan huoneistosta pois taloyhtiön konkurssitilanteessa, pätee silloin myös normaali huoneenvuokralaissa (1995/481) 7. luvun 52. §:ssä mainittu yhden kuukauden irtisanomisaika. (Puttonen 2019.)

4 Haastattelut

4.1 Taustaa

Haastateltavina asiantuntijoina tutkimuksessa toimivat Isännöintiliiton lakiasiantuntija (haastateltava 1) sekä konkurssimenettelyihin perehtynyt asianajaja (haastateltava 2). Haastateltavat valikoituivat työtaustansa perusteella, sillä tutkimus kaipasi erilaisia näkemyksiä hieman eri näkökulmista ja kokemuksista. Haastatteluista sovittiin sähköpostitse, jonka kautta haastattelukysymykset lähetettiin osallistujille hyvissä ajoin ennen varsinaista haastattelua. Haastatteluissa käytettiin työn tutkimuskysymyksiä, sillä ne pitävät sisällään tärkeimmät seikat aiheeseen liittyen.

4.2 Toteutus

Haastattelut toteutettiin yksilöhaastatteluina etäyhteydellä Teamsin välityksellä marras-kuussa 2023 ja helmikuussa 2024. Molemmat haastattelut nauhoitettiin myöhempää analysointia varten. Haastattelut olivat kestoaltaan 20–30 minuuttia, jolloin haastateltaville esitettiin tutkimuskysymykset ja mahdollisia tarkentavia kysymyksiä aiheeseen liittyen. Varsinaisten haastattelujen jälkeen haastateltavien kanssa käyty keskustelu litteroitiin tutkimustulosten purkamisen helpottamiseksi. Haastatteluista saadut vastaukset käsiteltiin kysymys kerrallaan ja niistä koottiin selkeämpi kokonaisuus tekstimuotoon, joka auttoi hahmottamaan haastatteluiden väliset yhtäläisyydet sekä eroavaisuudet.

Haastattelujen tavoitteena oli saada näkemyksiä opinnäytetyöhön sellaisilta asiantuntijoilta, joilla on aiempaa kokemusta ja tietämystä asunto-osakeyhtiöiden konkurseista. Esimerkiksi monet asianajajat toimivat pesänhoitajina konkurssimenettelyissä, mutta harva heistä on törmännyt urallaan asunto-osakeyhtiön konkurssiin. Haastatteluun osallistumista kysyttiin aikaisemmin konkurssimenettelyitä hoitavalta asianajajalta, mutta hän kertoi hoitaneensa aiemmin ainoastaan yrittäjien konkurseja.

5 Tutkimustulokset

5.1 Syyt asunto-osakeyhtiön konkurssin taustalla

Molemmat haastatteluun osallistuneet asiantuntijat nostivat esiin sen, että iäkkään taloyhtiön konkurssin syynä on tavallisesti suureksi kertynyt korjausvelka ja tekemättä jääneet peruskorjaukset. Haastateltava 1 mainitsi, että edellä mainitut seikat ja pankin antama kielteinen rahoituspäätös yhdessä aiheuttavat suuren konkurssiriskin. Haastateltava 1 kertoi konkurssin syistä enemmän vanhojen taloyhtiöiden näkökulmasta ja mainitsi, että uudempien taloyhtiöiden konkurssien olevan harvinaisempia.

Haastateltava 2 kertoi, että asunto-osakeyhtiöiden konkurssit eroavat tavallisten yritysten konkurseista siten, että taloyhtiöillä ei monesti ole alun perinkään paljon varoja, vaan rakennukset ovat rakennettu velkarahalla. Asiantuntijat mainitsivat taloyhtiön sijainnin merkityksestä konkurssissa ja haastateltava 1 korosti, että taantuvien paikkakuntien taloilla on suurempi uhka jäädä tyhjilleen, joissa liikehuoneistolla on myös suuri merkitys. Liikehuoneistojen vastikemaksut ovat monesti tavallisten asuinhuoneistojen vastikkeita suuremmat, joten niistä saatavat vastikkeet ovat taloyhtiölle erittäin tärkeitä, kertoi haastateltava 1. Hänen mukaansa vanhalla taloyhtiöllä ei tarvitse olla pitkäaikaista yhtiön huonon hoidon historiaa, vaan esimerkiksi yllättäen paljastuva merkittävä kosteusvaurio voi aiheuttaa yhtiölle suuren konkurssiuhan. Korjauksen kustannukset voivat olla suuret ja pankki ei välttämättä myönnä taloyhtiölle korjauslainaa.

Haastateltava 2 keskittyi myös syihin rakenteilla olevan taloyhtiön konkurssissa, sillä hänellä on kokemusta sellaisista tapauksista työnsä puolesta. Hänen mukaansa uuden rakenteilla olevan taloyhtiön konkurssiin ajautumisen syynä on monesti rakennuttajayrityksen konkurssi. Voi olla, että rakennuttajan huono taloudellinen tilanne ajaa samalla rakenteilla olevan taloyhtiön konkurssiin ennen kuin kiinteistön rakennukset saadaan valmiiksi.

5.2 Asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutukset eri tahoihin

Asiantuntijat painottivat haastatteluissa asunto-osakeyhtiön konkurssin vaikutuksia osakkeenomistajiin. Haastateltava 1 totesi, että moni ajattelee asunnon ostoa varmana sijoituksena. Taloyhtiön konkurssitilanteessa osakkeenomistan maksamatta oleva asuntolaina jää kuitenkin itse maksettavaksi ja usein asumisoikeus asunnossa päättyy. Haastateltava 1 mainitsi asunto-osakkeen olevan monelle suurin yksittäinen varallisuuserä, joten taloyhtiön konkurssi vaikuttaa merkittävästi osakkeenomistajaan. Tavallisen yrityksen konkurssiin verrattuna asunto-osakeyhtiön konkurssissa on paljon kärsijöitä ja vaikutukset ovat hyvin erilaisia, kertoi haastateltava 2. Hän korosti osakkeenomistajien kärsimystä niin rakenteilla

olevien asuntojen kuin valmiiden asuntojen kohdalla. Asunnot ovat ihmisten koteja, joten suurin vaikutus ulottuu asunnon omistajiin.

Asiantuntijat mainitsivat, että osakkeenomistajien lisäksi taloyhtiön konkurssi vaikuttaa sitä rahoittavaan pankkiin. Pankki myöntää taloyhtiöille lainaa niin yhtiölainan muodossa kuin korjauksiin, joten luottotappioita syntyy, totesi haastateltava 1. Kumpikin kertoi, että taloyhtiöllä voi rahoittavan pankin lisäksi olla muitakin velkojia, joihin konkurssi vaikuttaa. Haastateltava 2 toi esiin, että varsinkin rakenteilla olevassa taloyhtiössä on pankilta saatua rahoitusvelkaa, joka taloyhtiön konkurssitilanteessa voidaan pyrkiä realisoimalla kiinteistö. Kiinteistö, millä rakenteilla olevat asunnot sijaitsevat, on usein velan vakuutena, joten konkurssipesä voi realisoida kiinteistön pankin lukuun, totesi haastateltava 2. Hän mainitsi, että monesti kiinteistön arvo ei kata koko rahoitusvelkaa, joten pankkia lukuun ottamatta muut mahdolliset velkojat eivät saa velkojaan takaisin konkurssimenettelyssä. Rakenteilla olevalla taloyhtiöllä ei monesti ole muita varoja kuin tontti, keskeneräiset rakennukset sekä mahdolliset jo kohteeseen ostetut tavarat, kuten esimerkiksi ikkunat.

Haastateltava 2 toi esiin rakennuttajayrityksen konkurssitapauksen, jossa keskeneräiset talot seisoivat talvella lumen keskellä ilman suojausta. Voi olla kyse viikoista, kun rakennusprojekti menettää arvonsa, kertoo haastateltava 2. Hän totesi, että rakennuttajan konkurssitilanteessa projektin loppuun saattaminen voi olla jopa mahdotonta, sillä urakalle on vaikea saada jatkajaa nopealla aikataululla. Vaikka rakennusprojekti saisikin uuden urakoitsijan niin tällaisessa tilanteessa esimerkiksi puoliksi valmiina olevat talot joudutaan purkamaan kokonaan. Jos keskeneräiset talot ovat seisseet sään armoilla pitkään, ei voida varmistua mahdollisilta rakennusvirheiltä tai -vaurioilta, joten turvallisempaa on rakentaa uutta, lisäsi haastateltava 2.

5.3 Asunto-osakeyhtiön iän merkitys konkurssissa

Haastatteluista kävi ilmi, että vanhempien ja uudempien taloyhtiöiden konkurssien taustalla vaikuttavat monesti eri syyt. Molemmat haastateltavat kertoivat, että ikääntyvällä taloyhtiöllä on suurempi riski joutua konkurssiin verrattuna uudiskohteeseen, sillä suuressa roolissa on niiden remontin tarve ja siitä koituvat haasteet. Jos taloyhtiöllä ei ole maksuvalmiutta tehdä tärkeitä korjauksia, eikä se saa lainaa pankilta, on tilanne melko huono. Haastateltava 1 mainitsi uudiskohteiden suurista yhtiölainoista sekä vastikemaksuista. Hänen mukaansa tämänhetkinen taloudellinen tilanne maailmalla aiheuttaa osakkaille haasteita uudiskohteiden vastikemaksujen kanssa. Uusissa taloyhtiöissä ei kuitenkaan ole niin suuri konkurssiriski, kun vanhoissa korjausvelkakohteissa, koska uusia asukkaita löydetään näihin paljon helpommin, totesi haastateltava 1. Uuden taloyhtiön konkurssiin ajautumisen taustalla on

tavallisimmin rakennuttajayrityksen konkurssi, joka ajaa samalla myös taloyhtiön samaan tilanteeseen, totesi haastateltava 2.

5.4 Asunto-osakeyhtiöiden konkurssien alueelliset erot

Tietty alue ei itsessään tuo konkurssiuhkaa taloyhtiölle, mutta suurimmat riskit ovat sellaisilla alueilla, joissa asukkaat vähenevät, totesi haastateltava 1. Hän näkee, että yksittäisellä huonosti hoidetulla taloyhtiöllä on riski joutua konkurssiin, vaikka se sijaitsisikin esimerkiksi pääkaupunkiseudulla. Jos pienessä taloyhtiössä remontit ovat jääneet tekemättä, voi rahoituksen saaminen pankilta olla tulevaisuudessa vaikeaa. Kun uusia korjauksia ei pystytä tekemään, voidaan miettiä myös kiinteistön myymistä rakennuttajataholle, joka pystyy rakentamaan uutta vanhan tilalle. Haastateltava 1 mainitsi, että taloyhtiön sijainti vaikuttaa suuresti siihen, saadaanko kauppoja tehtyä.

Kun on kyse muuttotappiokunnasta, vähenee myös asuntojen tarve sen mukana. Haastateltava 1 toi esille, että asuntojen laskeva kysyntä ja taloyhtiön korjaushaasteet yhdessä vaikuttava myös siihen, ettei talon nykyisillä asukkailla ole välttämättä intoa rahoittaa kalliita korjauksia, jos asunnoille ei ole käyttöä. Hän mainitsi, että tämänkaltaiset haasteet näkyvät ainakin Itä-Suomen alueella. Haastateltava 1 kertoi Punkaharjulla sijaitsevan taloyhtiön konkurssitilanteesta, jonka taustalla vaikuttaa suuresti yhtiön venäläisomistukset. Nykyisen maailmantilanteen aiheuttamat pakotteet vaikuttivat siihen, etteivät Venäjällä asuvat osakkeenomistajat pystyneet maksamaan vastikkeitaan, joten taloyhtiö ajautui nopeasti konkurssiin.

Haastateltava 1 kertoi edellä mainittujen seikkojen lisäksi, että konkurssiriski on suurempi myös niillä alueilla, missä käytetään lämmitysmuotona maakaasua. Energian hintojen nousu näkyy selvästi kaasulämmitteisten taloyhtiöiden taloudessa. Hänen mukaansa tämänkaltaiset tilanteet ovat näkyneet varsinkin Kouvolan seudulla. Haastateltava 2 toi esiin pienempien ja suurempien paikkakuntien pankkien suhtautumista taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoittamiseen. Hänen mukaansa pienten paikkakuntien pankeilla on korkeamat kriteerit, mitä tulee vanhojen taloyhtiöiden remonttien rahoittamiseen. Vaikka velan vakuutena olisikin taloyhtiön kiinteistö niin riski sen arvon romahtamiseen vaikuttaa pienellä paikkakunnalla. Haastateltava 2 lisäsi, että suuren yliopistokaupungin pankit ajattelevat eri tavalla, sillä kiinteistön arvon romahtamisesta ei tällaisilla paikkakunnilla tarvitse murehtia.

Haastateltava 2 kertoi, että valmisteilla olevien kohteiden kohdalla konkurssit voivat tapahtua paikkakunnasta riippumatta. Hän korosti, että rakenteilla olevan taloyhtiön kohdalla riski voi olla jopa suurempi verrattuna vanhaan taloyhtiöön, jos projekti on hyvin ylimitoitettu. Esimerkiksi tietyille pääkaupunkiseudun alueille rakennetaan arvokkaita kohteita, joiden

rakentamisessa voi olla riskinä se, että rahat loppuvat kesken. Haastateltava 2:sen mukaan tavallinen uudiskohde ei tuo mukanaan yhtä suurta konkurssiriskiä.

5.5 Asunto-osakeyhtiön konkurssilta välttyminen

Konkursseihin perehtyneeltä asianajajalta kysyttiin sitä, miten asunto-osakeyhtiöiden konkurssilta voitaisiin välttyä ja mitä asioita taloyhtiöiden tulisi huomioida, jotta siihen tilanteeseen ei jouduttaisi. Hän mainitsi ensimmäisenä rakennuttajan taloudellisen tilanteen selvittämisestä uudiskohteiden kohdalla. Hänen mukaansa taloyhtiön olisi hyvä tutkia kohteen rakennuttaja ja varmistua siitä, että talous on kunnossa. Rakennusala on lennokas, jossa tapahtuu myös paljon väärinkäytöksiä, hän lisäsi.

Asianajaja mainitsi, että vanhemmissa taloyhtiöissä tulisi varautua korjaustarpeisiin riittävän varhaisessa vaiheessa eikä jäädä odottamaan isoja remontteja syyllä, ettei niitä ole pakko tehdä juuri nyt. Tämän hän mainitsee varsinkin putki- ja julkisivuremonttien kohdalla. Remontti on aina kalliimpi, kun putket ovat jo hajonneet. Tällaisissa tilanteissa remontti pitää tehdä nopeammin. Asianajaja mainitsi myös, että taloyhtiöt voisivat varautua tämänkaltaisiin remontteihin etukäteen esimerkiksi perimällä hieman suurempaa hoitovastiketta osakkeenomistajilta. Myös ylimääräisten hoitovastikkeiden avulla esimerkiksi viisivuotissuunnitelman kautta voitaisiin varautua 5–10 vuoden päästä suunniteltuun putkiremonttiin.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asunto-osakeyhtiöiden konkurssseja viiden eri tutkimuskysymyksen avulla. Työn tarkoituksena oli saada vastauksia tutkimuskysymyksiin perehtymällä saatavilla olevaan ammattikirjallisuuteen ja lainsäädäntöön. Työ toteutettiin käyttäen kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää ja tutkimusta varten haastateltiin kahta asiantuntijaa, joilla on tietämystä taloyhtiöiden konkurssseista.

Kaikki tutkimuskysymykset olivat tärkeässä roolissa kattavien tutkimustuloksien saamiseksi. Koska asunto-osakeyhtiöt toimivat eri tavalla kuin osakeyhtiöt, oli tutkimuksen kannalta tärkeää, että haastatteluun saatiin asiantuntijat, joilla on kokemusta juuri asunto-osakeyhtiöiden konkurssseista. Haastatteluista saatu materiaali tukee työn teoriaosuutta ja avaa aihetta laajemmasta näkökulmasta. Asiantuntijat olivat hyvin samalla kannalla jokaisen tutkimuskysymyksen kohdalla, mutta tutkimuksen kannalta on positiivista, että molemmat toivat esille myös toisistaan eroavia näkemyksiä. Haastatteluun osallistunut lakiasiantuntija avasi aihetta laajemmin vanhojen taloyhtiöiden näkökulmasta, kun taas asianajajalla oli enemmän kokemusta uusien taloyhtiöiden konkurssseista. Asiantuntijat toivat tutkimukseen ajankohtaista tietoa, mikä on tärkeää tutkittaessa näin ajankohtaista ja yleistyvää ilmiötä.

Koska muutoksessa oleva maailmantalous vaikuttaa myös taloyhtiöiden talouteen, on tarkkaavaisuus ja ennakointi hyvin tärkeää. Taloudenhoidon näkökulmasta avainasemassa on hyvä budjettirunko, jonka laatimisessa otetaan huomioon niin suunnitellut kuin mahdolliset yllättävät korjaustarpeet. Jotta taloyhtiön talous ei romahtaisi yllättävän korjauksen vuoksi, tulisi yhtiön huomioida riittävä 2–3 kuukauden vastikkeita vastaava puskuri. Muutokset energian hinnoissa tuovat haasteita etenkin iäkkäämmille taloyhtiöille, kun joudutaan tekemään mittaviakin remontteja energiavaatimusten täyttämiseksi. Talouskriisi saa myös taloyhtiön asukkaat miettimään, kuinka paljon asumisesta pystyy maksamaan ja onko nousevia vastikemaksuja mahdollista maksaa. Tutkimustuloksista voidaan todeta, että rakenteilla olevan taloyhtiön konkurssissa vaikuttavat eri syyt verrattuna vanhemman taloyhtiön konkurssiin. Taloyhtiön kannalta on ikävää, kun rakennuttajayrityksen konkurssi ajaa samalla taloyhtiönkin vaikeuksiin.

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit ovat yleistyneet voimakkaammin vasta muutaman vuoden sisällä, joten suurin osa konkurssipesänhoitajista tai isännöitsijöistä ei ole törmännyt niihin urallaan. Taloyhtiöiden alasajoon ei ole kehitetty toimivaa mallia, joka vaikeuttaa isännöitsijän toimimista yhtiön konkurssitilanteessa. Konkurssiasiamiehen suositukset toimivat konkurssimenettelyssä apuna pesänhoitajille, mutta ne eivät sisällä erillisiä toimintaohjeita asunto-osakeyhtiön konkurssitilanteeseen. Myöskään konkurssilainsäädännössä ei oteta

kunnolla kantaa asunto-osakeyhtiöiden konkursseihin. Selkeät ohjeistukset helpottaisivat kaikkien osapuolten toimimista tulevaisuuden konkurssitilanteissa.

Jatkokehitys

Asunto-osakeyhtiöiden konkurssesja voisi tutkia monista näkökulmista vieläkin tarkemmin. Hyvänä tutkimusaiheena voisi olla taloyhtiöiden yhtiövastikkeet ja syyt sille, miksi monet yhtiöt eivät nosta vastikemaksujaan. OP Median (2019) julkaiseman artikkelin mukaan Suomessa on taloyhtiöitä, jotka perivät vastiketta osakkeenomistajilta keskimääräistä vähemmän. Liian alhaiset vastikemaksut voivat koitua taloyhtiön ongelmaksi, kun eteen tulee suurempi remontti. Korjaukset ovat voineet jäädä tekemättä pieneten vastikemaksujen vuoksi ja yllättävä remontti voi tehdä sen, että taloyhtiö nostaa vastikkeita äkillisesti moninkertaiseksi. On myös sellaisia taloyhtiöitä, jotka eivät peri osakkailta vastikemaksuja, vaan kaikki tulo saadaan vuokratuottona yhtiön liiketiloista.

Aihetta voisi tutkia myös taloyhtiön kiinteistön arvoon vaikuttavien tekijöiden kautta. Työn tutkimustuloksista voidaan huomata, että pankin antamaan lainapäätökseen vaikuttaa suuresti kiinteistön arvo. Koska kiinteistön maantieteellinen sijainti ei välttämättä yksinään vaikuta sen riittävään arvoon, olisi mielenkiintoista tutkia myös muita arvoon vaikuttavia tekijöitä. Tämän lisäksi tutkimuksen kohteena voisivat olla sellaiset taloyhtiöt, joilla on taloudellisia vaikeuksia, mutta eivät ole kuitenkaan ajautuneet vielä konkurssiin. Millaisilla toimilla tällainen taloyhtiö pystyisi välttymään konkurssilta?

Lähteet

Abbadia, J. 2023. Mitä eroa on: Kvalitatiivinen vs. kvantitatiivinen tutkimus? Viitattu 5.11.2023. Saatavissa <https://mindthegraph.com/blog/fi/kvalitatiivinen-vs-kvantitatiivinen-tutkimus/>

Aulasmaa, M. 2024. Korjausten viivytely taloyhtiössä käy kalliiksi – vakuutusyhtiö varoittaa riskeistä. Viitattu 24.3.2024. Saatavissa <https://yle.fi/a/74-20067370>

Aurea LKV. 2017. Millainen koti minulle sopisi? 2017. Viitattu 18.12.2023. Saatavissa <https://aurealkv.fi/blogi/millainen-koti-minulle-sopisi/>

Asianajotoimisto Ferenda. 2017. Yrityssaneeraus ratkaisuna yrityksen maksukyvyttömyydelle. Viitattu 29.2.2024. Saatavissa <https://ferenda.fi/artikkelit/artikkelit-yrityksille/yrityssaneeraus-ratkaisuna-yrityksen-maksukyvyttomyydelle/>

Asianajotoimisto Kalle Pyrhönen Oy. Asunto-osakeyhtiö ja sen toiminnan keskeiset periaatteet. Viitattu 11.12.2023. Saatavissa <https://www.kallepyrhonen.fi/asunto-osakeyhtio-ja-sen-toiminnan-keskeiset-periaatteet/>

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva. 2020. Miksi, miten ja kannattaako? Viitattu 25.2.2024. Saatavissa <https://www.kak-laki.fi/miksi-miten-ja-kannattaako-kuusi-kysymysta-huoneiston-hallintaanotosta/>

Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Haltia, T. 2018. Osakkaiden osoitetiedot pankille? Viitattu 22.3.2024. Saatavissa <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/osakkaidenosoitetiedotpankille/>

Hirsjärvi, S & Hurme, H. 2008. Tutkimushaastattelu. Yliopistopaino Helsinki. Viitattu 18.3.2024

Huotilainen, H. 2024. ”Kohta on vain iso laina, mutta ei asuntoa” – Näin pankkien hylkimä vantaalainen taloyhtiö selätti painajaisen, joka uhkaa monia. Viitattu 20.3.2024. Saatavissa rajoitetusti <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/kohta-on-vain-iso-laina-mutta-ei-asuntoa-nain-pankkien-hylkima-vantaalainen-taloyhtio-selatti-painajaisen-joka-uhkaa-monia/8b881831-db4c-453c-8dfd-fb72490eb65f>

Isännöintiliitto. 2022. Ennakointi on paras lääke kriisiin. Viitattu 1.3.2024. Saatavissa <https://www.isannointiliitto.fi/isannointi-lehti/ennakointi-on-paras-laake-kriisiin/>

Isännöinti-liitto. 2022. Hallintaanotto on taloyhtiön viimeinen keino. Viitattu 25.2.2024. Saatavissa <https://www.isannointiliitto.fi/isannointi-lehti/hallintaanotto-on-taloyhtion-viimeinen-keino/>

Isännöinti-liitto. Taloyhtiön hallitus. Viitattu 15.1.2024. Saatavissa <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/taloyhtion-hallitus/>

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisu- sarja. Jyväskylän yliopistopaino. Viitattu 5.12.2023.

Kananen, J. 2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Suomen Yliopistopaino Oy. Viitattu 5.12.2023.

Kiinteistöliitto. 2023. Milloin uuden omistajan vastikkeenmaksuvelvollisuus alkaa? Viitattu 25.2.2024. Saatavissa <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/milloinuudenomistajanvastikkeenmaksuvelvollisuusalkaa/>

Kiinteistöliitto. Taloyhtiön talous. Viitattu 9.2.2024. Saatavissa <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/talous/>

Kiinteistöriitalakimies. 2021. Mikä on taloyhtiöiden sulautuminen ja miten se tapahtuu? Viitattu 19.3.2024. Saatavissa <https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/sulautuminen/>

Kiinteistöriitalakimies. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus ja autopaikkojen jakaminen taloyhtiössä. Viitattu 29.1.2024. Saatavissa <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/osakkeenomistajien-yhdenvertaisuus-asunto-osakeyhtiössä-ja-autopaikkojen-jakaminen-osakkaiden-kayttoon/>

Kiinteistöriitalakimies. 2022. Yhtiökokous. Viitattu 22.1.2024. Saatavissa <https://www.kiinteistoriitalakimies.fi/artikkelit/yhtiokokous/>

Konkurssilaki 120/2004. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2004/20040120>

Konkurssiasiamiehen toimisto. 2020. Konkurssimenettely. Viitattu 9.2.2024. Saatavissa <https://www.konkurssiasiamies.fi/fi/index/konkurssijayrityssaneeraus/shzygofik.html>

Konkurssiasiamiehen toimisto. 2019. Konkurssin raukeaminen. Viitattu 27.2.2024. Saatavissa <https://www.konkurssiasiamies.fi/fi/index/suosituksset/14konkurssinraukeaminen.html>

Konkurssiasiamiehen toimisto. 2019. Pesäluettelo. Viitattu 26.2.2024. Saatavissa <https://www.konkurssiasiamies.fi/fi/index/suosituksset/02pesaluettelo.html>

Konkurssiasiamiehen toimisto. 2018. Yrityssaneeraus. Viitattu 29.2.2024. Saatavissa <https://www.konkurssiasiamies.fi/fi/index/konkurssijayrityssaneeraus/yrityssaneerausmenettely.html>

Koulu, R & Lindfors, H. 2021. Maksukyvyttömyys: yritys velkojana ja velallisena. Hansaprint. Viitattu 1.4.2024. Saatavissa rajoitetusti [https://kauppakamaritieto-fi.ezproxy.saimia.fi/ammattikirjasto/teos/maksukyvyttömyys-2021#kohta:Maksukyvytt\(\(f6\)myys\(\(20\)\(\(2013\)\(\(20\)yritys\(\(20\)velkojana\(\(20\)ja\(\(20\)velallisena](https://kauppakamaritieto-fi.ezproxy.saimia.fi/ammattikirjasto/teos/maksukyvyttömyys-2021#kohta:Maksukyvytt((f6)myys((20)((2013)((20)yritys((20)velkojana((20)ja((20)velallisena)

Könkkölä, M & Linna, T. 2020. Konkurssioikeus. Alma Talent Oy. Viitattu 19.3.2024. Saatavissa rajoitetusti [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.saimia.fi/teos/CAHBEXDTEB#kohta:KONKURSSIOIKEUS\(\(20\)/piste:b0](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.saimia.fi/teos/CAHBEXDTEB#kohta:KONKURSSIOIKEUS((20)/piste:b0)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 1578/1992. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921578>

Laki yrityksen saneerauksesta 47/1993. Saatavissa <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19930047>

Leppänen. 2021. Remontin vastustaminen voi johtaa ongelmiin – miten hankalasta tilanteesta selvittää? Viitattu 28.3.2024. Saatavissa <https://www.kak-laki.fi/taloyhtiössä-tarvitaan-remonttia-mutta-osakkaat-vastustavat-toimia-miten-hankalasta-tilanteesta-selvitaan/>

Lexia. 2018. Huoneiston hallintaanotto ja sen vaihtoehdot vastikerästien perinnässä. Viitattu 25.2.2024. Saatavissa <https://www.lexia.fi/fi/huoneiston-hallintaanotto-ja-sen-vaihtoehdot-vastikerastien-perinnassa-2/>

Niinivuo, S. 2020. Näillä 7 erilaisella taloyhtiöllä oli vaikeuksia saada lainaa – onko sinulla asunto riskiyhtiössä? Viitattu 21.3.2024. Saatavissa <https://www.is.fi/taloussanomart/omaraaha/art-2000006411667.html>

Niskakangas, T. 2020. Miksi velattoman töölöläisen taloyhtiön lainapyyntö hylättiin? Taloyhtiölainojen saanti on vaikeutunut nopeasti. Viitattu 22.3.2024. Saatavissa <https://www.hs.fi/talous/art-2000006416412.html>

Noponen, P. 2024. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Asunto Oy Tykkiherra. Haastattelu 15.3.2024.

Oikotie Asunnot. 2021. Taloyhtiön tilinpäätös. Viitattu 13.3.2024. Saatavissa <https://asunnot.oikotie.fi/artikkelit/asunto/myyminen/taloyhtion-tilinpaatos/>

Parikka, O. 2021. Sijoitusasuntojen suuri määrä taloyhtiössä tietää kalliimpia remonttilainoja – pankit valpastuivat Finanssivalvonnan kovistelun jälkeen. Viitattu 22.3.2024. Saatavissa <https://yle.fi/a/3-12109926>

Patentti- ja rekisterihallitus. 2022. Asunto-osakeyhtiöiden jakautumisen ilmoittaminen. Viitattu 19.3.2024. Saatavissa <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/muutosilmoitus/jakautuminen.html>

Patentti- ja rekisterihallitus. 2018. Asunto-osakeyhtiön selvitystila. Viitattu 20.3.2024. Saatavissa https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/asunto-osakeyhtio/lopettamisilmoitus/selvitystila_0.html

Petäinen, M. 2023. Vastikerästeihin reagoitava nopeasti taloyhtiössä – muuten ne voivat jäädä kaikkien osakkaiden maksettavaksi. Viitattu 25.2.2024. Saatavissa <https://www.taloustaito.fi/koti/Vastikerasteihin-reagoitava-nopeasti-taloyhtiossa--muuten-ne-voivat-jaada-kaikkien-osakkaiden-maksettavaksi/#c4ba8fb>

Puttonen, K. 2019. Miten vuokralaisen käy, jos taloyhtiö menee konkurssiin? Viitattu 4.3.2024. Saatavissa <https://www.ess.fi/paikalliset/151663>

Remax. Yhtiövastike, hoitovastike, rahoitusvastike – miten vastikkeet määräytyvät? Viitattu 25.2.2024. Saatavissa <https://remax.fi/yhtiovastike-hoitovastike-rahoitusvastike/>

Repo, A. 2023. Mitä asumiselle ja omaisuudelle tapahtuu, jos taloyhtiö hakeutuu tai haetaan konkurssiin? Viitattu 4.3.2024. Saatavissa <https://www.ksml.fi/teemat/6041266>

Retta Group Oy. 2017. Mitkä asiat taloyhtiössä kuuluvat isännöitsijälle ja mitkä huoltoyhtiölle? Viitattu 15.1.2024. Saatavissa <https://retta.fi/ajankohtaista/isannointi/mitka-asiat-taloyhtiossa-kuuluvat-isannoitsijalle-ja-mitka-huoltoyhtiolle/>

Retta Group Oy. 2020. Taloyhtiön talous hoituu selkeällä budjetilla. Viitattu 8.2.2024. Saatavissa <https://retta.fi/ajankohtaista/isannointi/taloyhtion-talous-hoituu-selkealla-budjetilla/>

Simola, U. 2023. Konkurssi hiipii taloyhtiöön – mitä osakkeille, asukkaille ja talolle tapahtuu? Viitattu 26.2.2024. Saatavissa <https://www.taloustaito.fi/koti/konkurssi-hiipii-taloyhtiöön--mita-osakkeille-asukkaille-ja-talolle-tapahtuu/#c4ba8fb8>

Suomen Kiinteistölehti. 2021. Taloyhtiöiden on aiempaa vaikeampi saada lainaa. Viitattu 20.3.2024. Saatavissa <https://www.kiinteistolehti.fi/taloyhtioiden-on-aiempaa-vaikeampi-saada-lainaa>

Tuomi, H & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Viitattu 18.3.2024.

Tuomioistuinelaitos. 2020. Konkurssi. Viitattu 15.12.2023. Saatavissa <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiat/velatkonkurssiyriytysaneeraus/konkurssi.html>

Viiala, H & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kiinteistöalan kustannus Oy. Viitattu 22.1.2024.

Viljanen, A. 2011. Asunto-osakeyhtiön purku ja kiinteistön omistusmuodon muuttaminen. Lahden Ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö. Viitattu 20.3.2024. Saatavissa https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/30485/Viljanen_Ansi.pdf?sequence=2