

Autopaikka jokaiselle?

Yhdenvertaisuusperiaate

Kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai toimia siten, että osakkeenomistajalle syntyy epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Näin todetaan asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 §:ssä. Kysymys on siis osakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta. Osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate on AOYL:n keskeisimpiä periaatteita. Se turvaa vähemmistöosakkeenomistajien oikeuksia pääsääntönä olevaa enemmistövaltaa vastaan.

Varsin usein oikeusriidoissa on kysymys juuri yhdenvertaisuusperiaatteen tulkinnasta. Kysymys on siis rajanvedosta enemmistövallan ja vähemmistösuojausäännösten välillä. Yhdenvertaisuusperiaatteen tarkoituksena ei ole estää enemmistövallan käyttämistä, vaan estää enemmistöosakkeenomistajien suosiminen vähemmistön kustannuksella.

Yhtiökokouksen päätös, joka tuottaa osakkeenomistajille tai muille henkilöille epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella, on virheellinen. Ratkaisevaa on, tuleeko jostakin päätöksestä epäoikeutettua etua vai ei. Enemmistön ei välttämättä ole tarvinnut tahallisesti pyrkiä hankkimaan epäoikeutettua etua, vaan lopputulos ratkaisee, onko yhdenvertaisuutta loukattu.

Autopaikkojen jakaminen

Tyypillinen ongelma yhdenvertaisuusperiaatteen kannalta on autopaikkojen jakaminen. Autopaikkoja ei useinkaan ole riittävästi kaikkien osakkaiden tarpeisiin. Yhdenvertaisuusperiaate täytyy lähtökohtaisesti kuitenkin siten, että osakkaiden halukkuus autopaikkojen saamiseen selvitetään. Mikäli halukkaita on enemmän kuin autopaikkoja, voidaan paikat esimerkiksi arpoa. Tämän jälkeen voidaan muodostaa jonotuslista, jonka mukaisessa järjestyksessä paikat jaetaan.

Jotta myöhemmin taloon muuttavien yhdenvertaisuutta ei loukattaisi, autopaikkoja ei voida luovuttaa osakkeiden luovutuksen yhteydessä, vaan autopaikat palautuvat tällöin yhtiön hallintaan. Toinen vaihtoehto on arpoa autopaikat uudelleen määräajoin, esimerkiksi kolmen vuoden välein. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista olisi suorittaa arvonta vaikkapa kerran vuodessa. Tämä on kuitenkin hyvin epätavallista.

Asukasosakkaat ja sijoittajaosakkaat

Osakkeenomistajat ovat käytännössä eri asemassa sen suhteen, asuvatko he huoneistossa itse vai ovatko he sijoittajaosakkaita, joiden huoneistossa asuu vuokralainen. Lisäksi autopaikoista saattavat olla kiinnostuneet myös asunto-osakeyhtiön välittömässä hallinnassa olevien huoneistojen vuokralaiset.

Laissa ei ole määritelty sitä, mihin etuoikeusjärjestykseen nämä eri tahot tulisi asettaa toisiinsa nähden. Osakkeenomistajat tulee kuitenkin asettaa etusijalle taloyhtiön vuokralaisiin nähden, koska kysymys on heidän omistuksessaan olevan yhtiön omistamaan kiinteistöön liittyvän etuuden jakamisesta.

Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista olisi asettaa rakennuksessa asuvat ja muut osakkaat erilaiseen asemaan. Sijoittajaosakkaan on voitava luovuttaa vuokralaisilleen samanlaiset oikeudet yhtiön autopaikkoihin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla on. Poikkeuksena on tilanne, jossa yhtiöjärjestyksessä jo yhtiön perustamisvaiheessa on rajoitettu huoneiston luovuttamista toisen käyttöön tai määrätty talossa asuvien osakkeenomistajien etuoikeudesta. Tällaiset yhtiöjärjestykset ovat kuitenkin harvinaisia. Jälkikäteen tämän kaltaisen rajoituksen ottaminen yhtiöjärjestykseen edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta.

Uuden lain linjaus poikkeaa monessa asunto-osakeyhtiössä tähän asti noudatetusta menettelystä. Monessa taloyhtiössä asukasosakkaat on asetettu jonoon ennen sijoittajaosakkaita ja näiden vuokralaisia. Tätä on perusteltu sillä, että asunto-osakeyhtiön tarkoitus on tyydyttää osakkaiden asumistarve. Tämän vuoksi on ajateltu, että talossa asuvat osakkaat voitaisiin asettaa etusijalle sijoittajaosakkaisiin ja vuokralaisiin nähden. Uuden lain mukaan sijoittajaosakkaan yhdenvertaisuutta loukkaa, jos hän ei voi tarjota vuokralaiselleen samaa etuutta kuin asukasosakkaat saavat. Jako on uuden lain mukaan linjassa kaavamääräystenkin kanssa, ovathan autopaikat edelleen talon asukkaiden käytössä.

Suosittelava autopaikkojen jakoperuste on, että autopaikat jaetaan ensisijaisesti talossa asuville yhtiön osakkeenomistajille ja sijoittajaosakkaiden vuokralaisille ja tämän jälkeen muille talon käyttäjille, kuten taloyhtiön omille vuokralaisille. Mikäli paikkoja tämänkin jälkeen jää yli, voidaan paikat jakaa myös esimerkiksi talossa asumattomien osakkeenomistajien käyttöön luovutettavaksi edelleen tai kokonaan ulkopuolisille.

Niissä tilanteissa, joissa paikkoja ei riitä kaikille ja muodostetaan jonotuslista, sijoittajaosakkaan vuokralainen asettuu itse jonoon. Vuokralaisen vaihtuessa uusi vuokralainen asettuu jonoon viimeiseksi eikä saa hyväksyä edeltäjänsä jonotuspaikkaa. Jotta yhtiön noudattama menettely olisi tiedossa ja ennakoitavissa, on hyvä tehdä jaon perusteista päätös yhtiökokouksessa vahvistamalla autopaikkasäännöt. Lisäksi säännöt tulee tiedottaa kaikille asukkaille ja osakkaille, myös asukkaiden ja osakkaiden vaihtuessa.

Kakkosautopaikka

Toinen tavallinen ongelma taloyhtiöissä on asukkaiden tarve saada ns. kakkosautopaikka. Yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi autopaikkoja on ensin jaettava yksi kullekin osakkeenomistajalle. Vain jos paikkoja jää yli, voidaan niitä luovuttaa osakkaiden kakkospaikoiksi.

Osakkeenomistajalla saattaa myös olla useita asuntoja, joissa hän asuu eri ajankohtina. Niin sanotussa kakkosasunnossa asuva osakas voi ilmoittaa tarvitsevansa autopaikan. Autopaikkojen jakoperusteena tulee kuitenkin olla ensisijaisesti kunkin osakkaan pääasiallinen asuinpaikka. Esimerkiksi loma-asuntona käytetyn kakkosasunnon haltijalla ei ole ensisijaista oikeutta autopaikkaan, jos paikkoja ei riitä rakennuksessa vakituisesti asuville yhtiön osakkeenomistajille ja näiden vuokralaisille.

Osakkaalla pitää olla konkreettinen autopaikan tarve, jotta hän voi vaatia paikkaa. Jos osakas ei edes omista autoa ja siksi käyttäisi autopaikkaa vain tilapäisluonteisesti, voidaan autopaikat antaa ensisijaisesti muille yhtiössä asuville, joilla on auto.

Ongelmallisia tilanteita yhdenvertaisuuden kannalta voi muodostua niissä yhtiöissä, joissa on sekä osakashallinnassa olevia autopaikkoja että yhtiön paikkoja, joita yhtiö luovuttaa osakkailleen ja näiden vuokralaisille. Autopaikkaosakas saattaa haluta yhtiön autopaikan vaikkapa kakkosautonsa paikoittamiseen. Tässäkin tilanteessa paikkojen jaossa lähtökohtana tulee olla autopaikkojen tarve. Yhtiö voi jakaa hallitsemansa autopaikat ensin muille kuin autopaikkaosakkaille, koska näillä on selkeämmin tarve autopaikkaan kuin autopaikkaosakkeen omistajalla.

Autopaikat on tarkoitettu autojen paikoitusta varten, ei varastotilaksi. Jos osakkeenomistajalle on vuokrattu autopaikka tai -talli ja hän käyttää sitä varastonaan, yhtiö voi irtisanoa vuokrasopimuksen, jos paikkaa tai tallia tarvitaan taloyhtiössä asuvan osakkeenomistajan autopaikoituskäyttöön.

Tulkintatilanne muodostaa myös sellaiset, vain kesäaikaan käytössä olevien erilaisten harrasteajoneuvojen säilyttäminen autopaikoilla. Näissäkin tilanteissa yhtiö voi lähteä siitä, että paikat käytetään ensisijaisesti päivittäisessä käytössä olevien autojen paikoitukseen. Yhtiössä on myös muistettava, että silloin, kun yhtiössä on sekä asuin- että liiketiloja, on näidenkin osakkeiden omistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

Mikäli autopaikat on yhtiössä jaettu jollakin muulla periaatteella kuin edellä on todettu, ja myöhemmin taloon muuttanut osakas vaatii yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista jakoa, yhtiö voi muuttaa vanhoja päätöksiään yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Edellytyksenä on, että sopimukset autopaikkojen vuokraamisesta ovat irtisanottavissa sopimuksen mukaista irtisanomisaikaa noudattaen.