

# Korona ja taloyhtiöelämä

Lähde: **KOTITALO-lehti**

Koronavirusepidemia vaikuttaa taloyhtiöasumiseen jo nyt monin tavoin. Kysymyksiä herää yhteisten tilojen käytöstä, yhtiökokousten järjestämisestä, viestinnästä ja karanteenista. **Kotitalo-lehden** koronasivu kokoaa yhteen artikkeleita, jotka vastaavat Teitä askarruttaviin kysymyksiin. Seuraa myös viranomaistiedotusta: **Valtioneuvosto** ja **THL**

Epidemian hillitsemiseen liittyvissä vastauksissa on käytetty lähteinä mm. Valtioneuvoston ja Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) kirjoituksia sekä THL:n valmiuspäällikkö, tutkimusprofessori **Hannu Kivirannan** haastattelua. Yhtiökokoukseen ja kiinteistönpitoon liittyviin kysymyksiin on vastannut Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Laura Lithenius**.

## Miten taloyhtiön toimintaan vaikuttaa se, jos asukkaita on karanteenissa tai eristyksessä?

Lähtökohtaisesti taloyhtiön toiminta jatkuu kuten ennenkin, vaikka joku asukkaista olisi karanteenissa. Karanteenissa olevan tulee ottaa huomioon, ettei hän ole lähikontaktissa taloyhtiön muiden asukkaiden tai esimerkiksi isännöinnin tai huollon kanssa. Eristyksessä olevan tulee noudattaa lääkärin ohjeita. Eristyksessä olevan pitää välttää kaikkia lähikontakteja muihin ihmisiin.

Taloyhtiössä suoritettavien kunnossapitotöiden ja muiden huoneistokäyntien tarpeellisuus on syytä arvioida etukäteen. Asuntoihin mennään ainoastaan silloin, kun on kyseessä hätätö tai muu kiireellinen toimenpide, jota ei voi siirtää.

## Pitäisikö isännöinnin tietää, jos joku asukas on taloyhtiöissä karanteenissa tai eristyksessä?

Osakkaalla, asukkaalla tai hallituksella ei ole velvollisuutta ilmoittaa isännöintiin, jos asukkaita on karanteenissa tai eristyksessä. Kenelläkään ei ole velvollisuutta ilmoittaa terveydentilastaan isännöintiin. Terveyttä koskevia tietoja ei saa levittää naapureille.

Mikäli isännöinnin tai huollon olisi hätätöön vuoksi päästävä käymään huoneistossa, on heillä oikeus tiedustella asukkaalta, onko huoneistossa eristyksessä tai karanteenissa olevia, turvatakseen oman terveytensä.

Lue lisää [tietosuojasta](#).

## Mikä on karanteenin ja eristyksen ero?

Karanteeni on varotoimi. Karanteeniin asetettu ei ole sairas, mutta jos hän sattuukin sairastumaan, karanteenissa hän ei sairastuta muita. Karanteenissa olevia ihmisiä on kehoitettu välttämään kontaktia muihin ihmisiin, mutta esimerkiksi koiraansa saa ulkoiluttaa. Suomen hallituksen 16.3. ilmoittamien poikkeustoimien mukaan yli 70-vuotiaat velvoitetaan pysymään erillään kontakteista muiden ihmisten kanssa.

Eristykseen voidaan määrätä potilas, joka laboratoriotutkimuksen perusteella varmuudella sairastunut koronavirukseen. Eristyksessä hoito tapahtuu infektiolääkärin antamien ohjeiden mukaisesti.

Viikonloppuna osa sairaanhoitopiireistä kiristivät testikriteereitään, joten kaikkia tartuntoja ei enää voida todentaa. Siksi jokaisen tulee välttää ylimääräisiä ihmiskontakteja ja suojautua virukselta [THL:n ohjeiden](#) mukaisesti.

## **Kuka hoitaa viestinnän esimerkiksi yhteisten tilojen käytöstä, jos taloyhtiöissä tiedetään asuvan ihmisiä, jotka ovat karanteenissa tai eristyksessä?**

Tällaisen epidemian aikana jokaisen tulee ottaa oma-aloitteisesti muiden ihmisten terveys huomioon. On suositeltavaa, että taloyhtiö tiedottaa yhteisten tilojen pelisäännöistä epidemia aikana. Taloyhtiön hallitus sopii isännöinnin kanssa, kuka tiedottaa. [Lue lisää.](#)

Yhteisten tilojen käyttö karanteeniin aikana on edelleen sallittua. Pesutupaa voi käyttää silloin, kun siellä ei ole samanaikaisesti muita ihmisiä. Taloyhtiön lenkkisaunaan ei pidä mennä, jos epäilee sairastuneensa koronaan, koska lenkkisaunassa voi olla muitakin asukkaita samaan aikaan.

Mikäli asukkaalla on laboratoriokokein varmennettu koronatartunta, kaikkien yhteistilojen käyttöä pitää välttää ja huomioida tartuntariski erityisen hyvin. Taloyhtiön hallitus voi kieltää yhteistilojen käytön rajatuksi ajaksi kaikilta. Hallitus viestii tämänkaltaisista asioista.

## **Kuka voi päättää taloyhtiön yhteisten tilojen, kuten saunan ja pesutuvan käytön rajoittamisesta tai kieltämisestä, ja millä perustein?**

Viranomaiset eivät ole antaneet käyttökieltoja koskien taloyhtiön yhteisiä tiloja. Päätöksen rajoittamisesta tai kieltämisestä tekee tarvittaessa taloyhtiön hallitus.

Päätöstä voidaan perustella koronaepidemian rajoittamisella ja tartuntariskin pienentämisellä. Perusteena voi olla myös palveluntuottajan, kuten siivousyrityksen, ohjeistus ja resurssien priorisointi. Koronaan sairastuneiden tai altistuneiden ei tule käyttää yhteisiä tiloja, vaan huomioida naapureiden ja palveluntuottajien terveys ja turvallisuus.

## **Miten naapurisopu säilyy, kun taloyhtiössä on yhtäkkiä kaikki asukkaat paikalla ympäri vuorokauden ja huoneistoista kuuluu tavallista enemmän ääniä?**

Samat säännöt pätevät hiljaisuuden suhteen kuin ennenkin. Normaaliin elämään kuuluvat suihkussa käynti, musiikin kuuntelu tai soittaminen sekä lasten leikit. Tahallinen häiriköinti ei ole sallittua koskaan. Häiriöistä kannattaa keskustella asiallisesti. Koska viruksen leviämisen kannalta kasvokkaisia kontakteja on syytä välttää, voi naapurille kirjoittaa asiallisen lapun, jonka sujauttaa postiluukusta.

Poikkeustilanne voi ymmärrettävästi aiheuttaa stressiä, mutta ärsytyksen lisääntyessä kannattaa pysähtyä ja muistaa, että poikkeusoloissa elää nyt jokainen.

## **Toimintaohjeita omaan arkeensa koronaepidemian aikana saa muun muassa seuraavista paikoista:**

- Neuvontaa ja tietoa koronaviruksesta saa valtakunnallisesta neuvontapuhelimesta numerosta **0295 535 535**.
- Terveiden ja hyvinvoinnin laitos THL ylläpitää päivittyvää [sivua](#).
- Suomen hallituksen toimenpiteet löytyvät [täältä](#).
- Terveysneuvontaa kansalaiset saavat omalta terveysasemalta, akuuteissa oireissa oman alueen terveydenhuollon päivystyksestä ja henkeä uhkaavassa tilanteessa hätänumerosta 112.

## **Tuleeko taloyhtiöiden noudattaa Suomen hallituksen määräämää yli 10 henkilön kokousrajoitusta?**

Kotitaloa julkaiseva [Isännöintiliitto suosittelee](#), että taloyhtiöissä noudatetaan Suomen hallituksen määräystä rajoittaa yli kymmenen hengen kokoontumista. Taloyhtiön yhtiökokoukseen kokouspaikalla osallistuminen ei ole syy vaarantaa kenenkään terveyttä.

Yhtiökokouksissa kannattaa ottaa käyttöön etäyhteydet. Kirkkonummen Huolto Oy:llä on mahdollista järjestää kokous Microsoft Teams ohjelman avulla.

**Oikeusministeriön** mukaan yhtiökokouksen kohdalla tulee arvioida, kannattaako kokousta siirtää vai järjestetäänkö se poikkeusjärjestelyillä, kuten etäkokouksena tai valtakirjoilla.

[Oikeusministeriö: Kysymyksiä ja vastauksia koronasta ja kokoontumisista](#)

## **Mitä välineitä on sähköisen etäkokouksen pitämiseen?**

Etäkokouksia voi järjestää lukuisilla eri välineillä. Hallituksen etäkokouksen voi järjestää video-, sähköposti- tai puhelinkokouksena. Yhtiökokouksessa kannattaa suosia sellaisia välineitä, joiden avulla voi pitää kokouksia suuremmallekin joukolle.

Esimerkkejä etäkokousten järjestämiseen tarkoitetuista palveluista on Office 365 -palvelun Teams, joka on käytössä Kirkkonummen Huolto Oy:ssä.

Suosittelavaa on, että taloyhtiöstä nimetään esimerkiksi hallituksen jäsen, joka tekee ohjeet etäosallistumisesta sekä auttaa osakkaiden perehdyttämisessä järjestelmän käyttämiseen. Vapaaehtoisen johdolla voidaan järjestää esimerkiksi harjoituskokous etäyhteydellä.

Lue lisää etäkokouksen järjestämisestä ja välineistä kaikille avoimesta Isännöintiliiton tekemästä [ohjeesta](#).

## **Mistä saa apua, jos ei tiedä yhtään, miten etäkokous pidetään?**

Taloyhtiössäsi tulisi olla nimetty henkilö, joka vastaa etäyhteyden neuvonnasta osakkaille. Ole tarvittaessa yhteydessä hallitukseen.

Isännöintiliitto on tehnyt kaikille avoimen [jäsenohjeen](#) etäkokouksista. Ohjeessa kerrotaan selkeästi etäkokousten pitämisestä ja kerrotaan tarkemmin eri välineistä, joilla kokouksia voi pitää.

Mikäli sähköinen etäosallistuminen on mahdotonta, kysy mahdollisuudesta osallistua kokoukseen puhelimitse. Jos menet paikan päälle, huomioi Suomen hallituksen 16.3. tekemät linjaukset. Paikallaolijoiden määrä on syytä pitää alle 10 hengessä ja yli 70-vuotiaat veloitetaan mahdollisuuksien mukaan pysymään erillään kontakteista muiden ihmisten kanssa.

Aina on mahdollista valtuuttaa yhtiökokoukseen joku muu käyttämään puhe- ja äänioikeuksiaan. Tärkeää on terveyden suojaaminen.

## **Miten äänestys hoidetaan sähköisen etäkokouksen yhteydessä?**

Reaaliaikaisessa etäkokouksessa suljettu lippuäänestys ei onnistu, ellei käytössä ole tämän mahdollistavaa erityistä kokousjärjestelmää. Vaihtoehtona on nimenhuutoäänestys,

jossa kokouksen sihteeri lukee vuorotellen osakkaiden nimet ja äänimäärät, ja osakkaat äänestävät vuorollaan. Osakas voi ilmoittaa oman kantansa äänestyksessä, puhelimitse, tekstiviestillä tai sähköpostilla tai ennakkoon.

Jos päätetään käyttää suljettua lippuäänestystä, päätetään samalla siitä, että etäyhteyden päässä olevat voivat käyttää äänestämiseen esimerkiksi tekstiviestiä tai sähköpostia.

Osakas voi osallistua yhtiökokoukseen etukäteen sähköpostin tai postin välityksellä. Tällöin osakas ei ole läsnä reaaliaikaisesti kokouksessa. Osakkaiden etukäteen ilmoittamat kannat esityksiin voivat koskea vain etukäteen tiedossa olevia esityksiä.

## **Pidetäänkö yhtiökokous etäkokouksena vai siirretäänkö yhtiökokousta?**

Kokouksen pitämisen ja siirron osalta jokainen taloyhtiö tekee päätöksen. Kirkkonummen Huolto Oy on ratkaissut asian siten, että yhtiökokoukset voidaan pitää etäkokouksina

Onko taloyhtiöissä kiireellisiä hankkeita, joista on tehtävä päätöksiä. Etäosallistuminen suunnitellaan etukäteen, jotta etäosallistuminen onnistuu. Etäkokoukset ovat työelämästä tuttuja. Etäkokoukset ovat suuri mahdollisuus eikä uhka.

## **Miten tiedotetaan yhtiökokouksen siirtämisestä tai peruuttamisesta?**

Laissa ei ole säännöksiä, miten yhtiökokouksen siirrosta ilmoitetaan tai miten kokous peruutetaan. Tulkinta on, että kokouskutsu voidaan peruuttaa aina yhtiökokouksen avaamishetkeen saakka.

Taloyhtiön hallitus päättää kokouksen peruuttamisesta. Jos kokouskutsut on lähetetty, jokaiselle osakkaalle ilmoitetaan kirjallisesti kokouksen peruuttamisesta sekä siitä, että uusi kokouskutsu lähetetään, kun hallitus on päättänyt ajankohdan. Uuden kutsun osalta noudatetaan lakia ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

Hallituksen on hyvä toimittaa kokouspaikalle ilmoitus, että kokous on peruttu.

## **Mitä aiheutuu siitä, jos yhtiökokous pidetään yli kuusi kuukautta tilikauden päättymisen jälkeen?**

Lain mukaan yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Lakia säädettyäessä ei ole kuitenkaan otettu huomioon tällaisen epidemian aiheuttamia poikkeusoloja. Oikeuskäytäntöä ei myöskään ole siitä, miten yhtiökokoukseen osallistuminen taataan kaikille osakkeenomistajille epidemian aikana.

Jos yhtiökokous pidettäisiin tällaisessa poikkeuksellisessa tilanteessa lain määräajan jälkeen, ei siitä seuraa suoraan mitään sanktiota taloyhtiölle tai yhtiön johdolle. Myös vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää aina sitä, että määräajan ylittämisestä aiheutuisi todellista taloudellista vahinkoa ja tämä vahinko olisi syy-yhteydessä tahallisuuteen tai huolimattomuuteen. Tällainen vahinko on kuitenkin hyvin teoreettinen ja vahinkoa arvioitaessa tulisi ottaa huomioon se, että lain määräajan ylittymiseen on vaikuttanut poikkeuksellinen epidemia-aika.

## **Miten huomioidaan osakkaiden yhdenvertaisuus?**

Lakia säädettyäessä ei ole otettu huomioon epidemian aiheuttamia poikkeusoloja. Oikeuskäytäntöä ei myöskään ole siitä, miten yhtiökokoukseen osallistuminen taataan kaikille osakkeenomistajille epidemia aikana.

Taloyhtiön hallitus miettii, mitkä ovat parhaat keinot osallistua etäyhteydellä yhtiökokoukseen omassa taloyhtiössä. Joidenkin osakkaiden kohdalla voidaan suositella esimerkiksi puhelinyhteyttä tai sähköpostia. Valtakirjan mahdollisuutta on käytetty jo vuosikymmeniä, joten se kannattaa huomioida.

### **Mitä voi tehdä, jos osakas on selvästi sairas ja aikoo tulla paikalle yhtiökokoukseen?**

Lain mukaan jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Mikäli osakas on selvästi sairas, ei osakasta tule päästää kokoukseen vaan käyttää etäyhteyttä tai valtuuttaa joku toinen henkilö käyttämään hänen puhe- ja äänioikeutensa.

Jokaisen tulee ottaa huomioon tällaisena poikkeusaikana muiden terveys. Älä tule paikan päälle, jos olet sairas tai karanteenissa.

### **Onko muita mahdollisuuksia osallistua?**

Päätöksentekoon voi osallistua postin tai sähköpostin välityksellä. Osakas ilmoittaa kantansa yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin. Tämä edellyttää, että osakas voidaan luotettavasti tunnistaa esimerkiksi allekirjoituksesta tai sähköpostiosoitteesta.

Ongelma tällaisessa osallistumisessa on se, että yhtiökokouksessa voidaan tehdä myös muita päätösehdotuksia kuin hallituksen etukäteen valmistelevat esitykset. Osakkaiden etukäteen ilmoittamat kannat esityksiin voivat koskea vain etukäteen tiedossa olevia esityksiä, ei itse kokouksessa tehtyjä esityksiä.

### **Voiko yhtiökokouksen jättää pitämättä ja tehdä silti päätöksiä?**

Kyllä, jos osakkaat ovat yksimielisiä sekä päätettävästä asiasta että kokouksen pitämättä jättämisestä. Tällöin päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä on allekirjoitettava päätös.

### **Miten taloyhtiöissä tulisi suhtautua osakkaiden koronasta aiheutuviin maksuvaikeuksiin, ja mitä voi tehdä, jotta taloyhtiö välttyy maksuvaikeuksilta?**

Koronaepidemian aikana huolehditaan vastikevalvonnan toimesta siitä, että osakkaiden maksusuorituksia seurataan ja maksuhäiriöihin puututaan viivytyksettä. Jos koronaepidemia vaikuttaa osakkaan kykyyn maksaa vastiketta eräpäivään mennessä, tulee osakkaan ilmoittaa tästä hallitukselle, jolloin osakas ja yhtiö voivat sopia vastikkeenmaksusuunnitelmasta.

Jos osakas ei pysy maksusuunnitelmassa vaan vastikkeita jää rästiin, joutuu yhtiö reagoimaan rästeihin perinnällä ja/tai ottamalla huoneisto yhtiön hallintaan. Asuntoluoton lyhennyksien osalta keskustelut käydään luotonantajapankin kanssa.

Taloyhtiöllä on hyvä olla tilillään ylimääräistä noin kolmen kuukauden vastikekertymän verran. Puskurin avulla taloyhtiön maksukyky säilyy, vaikka tulisi yllättäviä menoja.

[Poliisin tiedote kokoontumiseen liittyen](#)

[YLE-Areena, Koronavirus hämmentää taloyhtiöitä](#) (YLEn Aamu 20.3.2020)

[KOTITALO -lehti](#)