



Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat ry

Asiamies, varatuomari Keijo Kaivanto  
Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusasiantuntijat ry

4.3.2011

## ASUNTOYHTIÖSOVITTELU

AKHA on kehittänyt myös asuntoyhtiösovittelujärjestelmän, joka on vaihtoehto pitkäkestoisille ja kalliille oikeusriidoille. Sovittelujärjestelmät kuuluvat yleensä vakuutusehtojen mukaan myös oikeusturvavakuutuksen piiriin.

AKHA ry:n riidanratkaisulautakunta on laatinut asuntoyhtiösovittelujärjestelmän, jonka tarkoituksena on ennalta ehkäistä, sovittaa ja ratkaista sisäiset ja ulkoiset asuntoyhtiöerimielisyydet. Järjestelmä mahdollistaa nopean, asiantuntevan ja taloudellisen ratkaisun saamisen erimielisyyteen. Asuntoyhtiösovittelu on vapaaehtoinen, mutta voi perustua myös osapuolten tekemään sopimukseen, jossa ennen asian viemistä oikeuteen asiaa yritetään sovittaa. Sovittelu ei edellytä asiamiesten käyttöä.

Sovitteluratkaisu voi myös olla osaratkaisu laajassa erimielisyysasiassa tai auttaa eteenpäin työ tai sopimuksen voimassa ollessa.

Sovittelun tarkoituksena voi olla pilkkoa iso riita sellaisiin osiin, jotka voidaan erillisasioina ratkaista. Riidan rajaaminen ja yksilöinti on keskeistä sovittelussa ja hyödyllistä, mikäli sovittelu ei johda sovintosopimukseen.

Sovittelutoiminnassa hyödynnetään AKHAN asiantuntijoiden monipuolista asiantuntemusta kuten mm. oikeudellista, hallinnollista, taloudellista ja teknistä asiantuntemusta.

### ***Vaihtoehtoiset menettelyt***

Asuntoyhtiösovittelu muodostuu seuraavista vaihtoehdoista:

- ***kirjallinen ratkaisusuositus***, mikä tehdään annetun kirjallisen materiaalin perusteella
- ***suullinen sovittelu***, jossa osapuolet asuntoyhtiösovittelijoiden (1-3) johdolla pyrkivät sovintoratkaisuun

### ***Asuntoyhtiösovittelijat***

Asuntoyhtiösovittelijoina toimivat AKHAN hallituksen hyväksymät asiantuntijat. Riidanratkaisulautakunta nimeää sovittelijat eri tapauksiin.

### ***Sovittelun ulkopuolelle jäävät tapaukset***

Sovitteluun ei oteta tapauksia, joissa osapuolet eivät yhteisesti hae sovittelua tai siihen suostu tai riidanratkaisulautakunta toteaa, ettei asia ole sovittelukelpoinen. Sovittelumenettely keskeytetään sovittelijan tai jommankumman osapuolen sitä esittäessä.

### ***Kuka tai mikä elin päättää sovittelusta***

Asunto-osakeyhtiössä sovittelun käyttämisestä päättäminen perustuu asian luonteeseen ja annettuihin valtuuksiin. Pienissä asioissa ja annettujen valtuuksien rajoissa asiasta voi päättää isännöitsijä, mutta normaalitapauksessa asiasta päättää hallitus. Jos talousarvio ei anna siihen mahdollisuutta tai kysymyksessä on laajakantoinen asia, on asia vietävä yhtiökokouksen päätettäväksi

## Kuvaus sovittelun etenemisestä

Kirjallinen sovittelu	Suullinen sovittelu
<p><b>Hakemusvaihe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asia halutaan soviteltavaksi</li> <li>- Hakemus AKHAN riidanratkaisulautakunnalle (yksi tai kaikki osapuolet)</li> <li>- Sovittelu käynnistyy, kun kaikki osapuolet hyväksyvät sovittelun ja asiaa sopii soviteltavaksi</li> </ul>	<p><b>Hakemusvaihe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaikki osapuolet haluavat asian suulliseen sovitteluun</li> <li>- Osapuolet tekevät hakemuksen AKHAN riidanratkaisulautakunnalle</li> <li>- Sovittelu käynnistyy, kun asia todetaan sovitteelukelpoiseksi</li> </ul>
<p><b>Käsittelyvaihe</b></p> <p>AKHAN valitsema sovittelija pyytää kirjallisen selvityksen ja perehtyy asiaan.</p> <p>Sovittelija voi osapuolten suostumuksella hankkia asiantuntijalausunnon.</p>	<p><b>Käsittelyvaihe</b></p> <p>AKHA valitsema sovittelija pyytää kirjallista materiaalia ja kuulee osapuolia suullisessa käsittelyssä.</p> <p>Sovittelija voi osapuolten suostumuksella hankkia asiantuntijalausunnon tai kuulla asiantuntijaa</p>
<p><b>Päätös vaihe</b></p> <p>AKHAN valitsema sovittelija laatii ratkaisusuosituksen, joka ennen sen antamista käsitellään AKHAN riidanratkaisulautakunnassa.</p>	<p><b>Päätös vaihe</b></p> <p>Sovittelija tekee osapuolten pyynnöstä sovintoesityksen tai sovittelu johtaa suoraan sovintosopimuksen tekemiseen.</p> <p>Sovittelu raukeaa, jos jokin osapuoli haluaa sen keskeyttää tai sovittelu ei johda sovintoon.</p>