

1.7.2010

Uusi asunto-osakeyhtiölaki osakkaan kannalta

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on voimassa 1.7.2010 alkaen. Tähän on koottu eräitä osakkaiden kannalta olennaisimpia ja tärkeimpiä seikkoja uudesta laista.

Taloyhtiöiden hallitusten on esitettävä jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkaille näkemyksensä yhtiön kunnossapitotarpeista 5 vuodelle eteenpäin. Selvityksestä tulee ilmetä tulevat korjaukset, jotka vaikuttavat olennaisesti vastikkeenmaksuun ja huoneiston käyttöön. Selvitys tulee esittää osakkaille kirjallisena ja liitetään sellaisenaan myös isännöitsijäntodistukseen. Varsinaiset korjauspäätökset tehdään yhtiössä aina erikseen. Taloyhtiön hallituksen tulee antaa lisäksi vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkaille kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajoista.

On huomattava, että uusi laki sisältää tiettyjä pakottavia määräyksiä, jotka menevät yhtiöjärjestyksen edelle:

- Yhtiökokous on pidettävä vuosittain 6 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Säännös on pakottava eli yhtiöjärjestyksen määräyksellä ei voida pätevästi poiketa lain asettamasta määräajasta.
- Yhtiökokouksen kokouskutsut on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta Yhtiökokouksen koollekutsumisaika pitenee ja laki menee tältä osin yhtiöjärjestyksen edelle.
- Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa. Yhtiöjärjestysmääräys, että kutsu on laitettava ainoastaan ilmoitustaululle, ei ole riittävä kutsujen toimittamistapa.

Kunnossapitovastuunjako yhtiön ja osakkaan välillä huoneiston sisäpuolella pysyy pääosin ennallaan, mutta yhtiön vastuu huoneiston sisäpuolisista laitteista laajenee. Yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa erilaiset yhtiön asentamat perusjärjestelmät kuten lvis-järjestelmät. Yhtiö vastaa mm. asentamistaan sähköpattereista, lämminvesivaraajista ja lattialämmityksistä. Taloyhtiö vastaa edelleen perustasoisista hanoista. Wc-laite siirtyy uuden lain myötä kokonaisuudessaan yhtiön vastuulle. Erilaiset altaat, kuten tiskialtaat, lavuaarit ja suihkualtaat, kuuluvat edelleen osakkaan vastuulle.

Osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle huoneistoremonteistaan **etukäteen kirjallisesti**. Käytännössä tämän laajan ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät lähinnä maalaus- ja tapetointityöt. Ilmoituksessa tulee olla riittävä selvitys remontista kuten esim. suunnitelmat, työselityksen ja tekoajankohdat. Yhtiölle tulee antaa kohtuullinen aika käsitellä ilmoitusta. Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkaan teettämät remontit toteutetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaan. Työtä suorittava osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista ilmoituksen käsittelyn selvityskustannuksista sekä yhtiölle aiheutuvista valvontakustannuksista.

Taloyhtiön on säilytettävä osakkaiden remontti-ilmoitukset ja pidettävä niistä luettelo. Ilmoituksista on myös mainittava isännöitsijäntodistuksessa.

Asunto-osakeyhtiössä on oltava tilintarkastaja kun yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajan hallinnassa olevaa huoneistoa. Em. yhtiöissä tilintarkastajan on siis oltava ammattitilintarkastaja eli KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai KHT- tai HTM-yhteisö.

Alle 30 huoneiston taloyhtiöiden on valittava toiminnantarkastaja, ellei yhtiössä ole tilintarkastajaa ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Näin laki turvaa myös pienten taloyhtiöiden osakkeenomistajien edut. Toiminnantarkastus on jatkoa nykyiselle maallikkotarkastukselle.

Jos yhtiö haluaa luopua toiminnantarkastuksesta, sen tulee muuttaa yhtiöjärjestyksensä. Vaikka toiminnantarkastajasta ja tilintarkastajasta olisi luovuttu, yhtiökokous voi aina päättää valita enemmistöllä toiminnantarkastajan tai tilintarkastajan ja 1/10 vähemmistö voi sitä yhtiökokouksessa vaatia. Yhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestyksensä siirtyessään käyttämään toiminnantarkastajaa maallikkotarkastajan asemasta.

Jos asunto-osakeyhtiössä vesimaksu perustuu huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärään, osakkaiden on ilmoitettava taloyhtiölle huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärä. Tällä helpotetaan vesimaksujen perimistä koska asukkaat ovat velvoitettuja tekemään muuttoilmoituksia vain väestörekisteriin.

Lähde: Suomen Kiinteistöliitto