

## Uuden As Oy lain keskeisimmät uudistukset 1.7.2010

### 1) Osakkaan ilmoitettava remonteista kirjallisesti

Osakkaan on uuden lain mukaan ilmoitettava taloyhtiölle huoneistoremonteistaan kirjallisesti etukäteen. Ilmoitus on tehtävä sellaisista remonteista, jotka voivat vaikuttaa yhtiön vastuulla oleviin rakennuksen osiin. Käytännössä taloyhtiölle pitää ilmoittaa kylpyhuoneremonteista, hanan ja wc-istuimen vaihtamisesta tai muovimaton muuttamisesta parketiksi. Ilman ilmoitusta voi tehdä lähinnä maalaus- ja tapetointitöitä. Talotaloyhtiöillä on oikeus valvoa osakkaan remonttia ja periä valvonnasta aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset.

Ilmoitus pitää tehdä nimenomaan ennen töiden aloittamista. Ilmoituksen voi tehdä helposti esim. netin kautta isännöitsijätoimiston nettisivuilta löytyvällä ilmoituslomakkeella. Taloyhtiö voi antaa luvan, asettaa ehtoja tai kieltää koko muutostyön, jolloin kieltä on myös perusteltava.

Taloyhtiön on säilytettävä remontti-ilmoitukset ja pidettävä niistä luetteloa. Näin voi tarkistaa, kuka minkäkin muutostyön on tehnyt ja kuka on vastuussa mahdollisista virheistä.

### 2) Vahinkojen aiheuttaja helpommin vastuuseen

Uusi laki sääntelee osakkaan kunnossapito- ja muutostöihin liittyvää vahingonkorvausvastuuta. Nykyään vahingonkorvausvastuu määräytyy lähinnä vahingonkorvauslain perusteella. Jatkossa esimerkiksi kosteusvaurion sattuessa katsotaan asunto-osakeyhtiölaista, kuka korjaa ja kuka korvaa.

Tällä hetkellä vahingon maksajiksi joutuvat muutkin osakkaat, koska vahingon aiheuttajaa ja huolimattomuusvirheitä on vaikeaa näyttää toteen. Uuden lain mukaan remontti-ilmoitukset tehdään kirjallisesti ja niistä pidetään taloyhtiössä huoneistokohtaista luetteloa. "Huoneistoremontti tulee toteuttaa hyvän rakennustavan mukaisesti. Vain huolellisesti toimien voi välttää vahingonkorvausvastuun ja yleensä myös vahingot", Kiinteistöliiton päälakimies Anu Kärkkäinen sanoo.

### 3) Viiden vuoden korjaustarpeista selvitys

Taloyhtiöiden hallitusten on jatkossa esitettävä jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa selvitys viiden seuraavan vuoden korjaustarpeista. Selvityksen on oltava kirjallinen. Sen perusteella osakkaat saavat käsityksen lähivuosien korjauksista, ja yhtiö voi pohtia korjaushankkeiden rahoitustapoja. Korjaustarveselvityksen avulla yhtiökokous voi päättää kuntotutkimusten tekemisestä, sitovammasta korjausohjelmasta tai pitkän tähtäimen suunnitelmasta. Laki ohjaa näin taloyhtiöt pitkäjänteiseen kiinteistönpitoon. Selvityksen tulee perustua esimerkiksi kuntoarvioon tai -todistukseen. Jos yhtiön hallinnossa on rakennusalan tuntemusta, voidaan selvitys tehdä ilman ulkopuolista apua. Mikäli yhtiössä on jo tehty kuntoarvio, voidaan se päivittää. Nuoremmissa taloyhtiöissä riittää selvitys siitä, että huoltokirjan mukaiset toimet on suoritettu. Korjausselvitys esitetään yhtiökokouksessa, jossa asiasta keskustellaan. Päätökset korjauksista tehdään aina erikseen.

Ensimmäisen kerran korjaustarveselvitys tulee esittää 1.7.2010 jälkeen pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Kiinteistöliitto suosittaa, että taloyhtiöt pohtivat jo nyt, miten korjaustarveselvitys tehdään ja onko sen mahdollinen rahoitus huomioitu yhtiön budjetissa. **Korjaustarveselvitys liitetään isännöitsijäntodistukseen.** Tällä tavoin myös ostaja saa tiedon korjaustarpeista. Yhtiön hallituksen uusi

velvoite on myös esittää vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista korjauksista. Näin osakkaat voivat paremmin seurata rakennusten kunnossapitoa.

#### **4) Alakerta saa helpotusta hissien kustannuksiin**

Jälkikäteen rakennettujen hissien kustannukset jaetaan lain myötä uudella tavalla. "Hissien jälkiasennukseen liittyvän juridiikan ymmärtäminen edellyttää taloyhtiöiltä syvällistä perehtymistä lain säännöksiin. Vasta tulevaisuus näyttää, onko lain hissipykälä onnistunut", arvioi Kiinteistöliiton päälakimies Anu Kärkkäinen. Nykyään hissien rakentamiskustannukset jaetaan pääsääntöisesti vastikeperusteisesti kuten muutkin talotaloyhtiöiden kustannukset.

Uudessa laissa kustannukset jaetaan sen perusteella, kuinka hissien arvioidaan vaikuttavan kunkin huoneiston arvoon. Kustannukset jyvitetään alhaalta ylöspäin niin, että ylemmät kerrokset maksavat hissistä alempia kerroksia enemmän. Hankkeesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä. Hissikustannuksista voidaan vapauttaa kerrostalosta ja rivitalosta muodostuvassa yhtiössä rivitalon osakkaat, koska hissi ei lisää heidän huoneistonsa arvoa.

Jos hissi rakennetaan vain osaan porrashuoneita, sen kustannuksiin osallistuvat vain näiden portaiden osakkaat. Ehtona on, että myös kyseisessä porraskäytävässä asuvien osakkaiden enemmistö kannattaa yhtiökokouksessa hissihanketta. Tällä tavoin saadaan myös hankkeen maksavien osakkaiden kanta asiaan.

#### **5) Asukkaiden määrä pitää ilmoittaa vesimaksua varten**

Taloyhtiöissä, joissa vesimaksu perustuu huoneiston asukkaiden lukumäärään, osakkaiden on uuden lain mukaan ilmoitettava taloyhtiölle huoneiston asukkaiden ja käyttäjien määrä. Uudessa laissa on huomioitu myös se, että vuokranantaja ei välttämättä voi tietää huoneistossa kulloinkin asuvien henkilöiden määrää. Tämä johtuu siitä, että vuokralaisella on oikeus ottaa kanssaan asumaan perheenjäsen tai alivuokralainen eikä vuokranantaja saa asiasta tietoa.

Uutta on myös se, että taloyhtiön yhtiökokouksen enemmistö voi muuttaa yhtiöjärjestyksestä niin, että veden kulutuksesta perittävä vastike määräytyy huoneistokohtaisen kulutuksen mukaan. Kulutus mitataan huoneistokohtaisilla vesimittareilla. Entisellään säilyy se määräys, että huoneiston asukasmäärään perustuva vesimaksu voidaan lisätä yhtiöjärjestykseen vain kahden kolmasosan enemmistöllä.

#### **6) Pienille yhtiöille toiminnantarkastaja**

Uuden lain mukaan alle 30 huoneiston taloyhtiöiden on valittava toiminnantarkastaja, ellei yhtiössä ole tilintarkastajaa. Näin laki turvaa myös pienten taloyhtiöiden osakkeenomistajien edut. Taloyhtiön pitää muuttaa yhtiöjärjestyksensä, jos se haluaa luopua toiminnantarkastuksesta. Vaikka toiminnantarkastajasta ja tilintarkastajasta olisi luovuttu, yhtiökokouksen enemmistö voi aina päättää valita toiminnantarkastajan tai tilintarkastajan.

"Kun yhtiössä joku seuraa hallinnon toimintaa, vältetään turhilta epäilyiltä, jotka voivat konkretisoitua yhtiökokouksessa railakkaina riitoina. Pahimmassa tapauksessa epäselvyydet voivat johtaa jälkikäteiseen erityistilintarkastukseen, joka on kallis", Kiinteistöliiton päälakimies Anu Kärkkäinen sanoo.

**Vähintään 30 huoneiston yhtiössä tulee olla KHT- tai HTM-tilintarkastaja.** Jatkossa ilman em. tutkintoa ei voi toimia tilintarkastajana. Myös näissä yhtiöissä voi olla järkevää valita toiminnantarkastaja, esimerkiksi taloyhtiön asukas. Hän voi todentaa ulkopuolista tilintarkastajaa paremmin, ovatko esimerkiksi korjaustyöt tehty.

## 7) WC-istuimet laitteineen kuuluvat taloyhtiölle

Uuden lain myötä taloyhtiön kunnossapitovastuu laajenee. Jatkossa huoneistojen WC-istuimet ja niiden vesilaitteistot sekä lämmitysjärjestelmät kuten sähköpatterit kuuluvat yhtiölle. Vesihanat säilyvät edelleen yhtiön vastuulla, koska niillä on välitön vaikutus yhtiön vedenkulutukseen. Osakas vastaa kuten nykyisinkin huoneiston sisäpuolisista osista, kuten pinnoitteista, sekä kodin laitteista, kuten kiukaasta ja liedestä. Myös tiskialtaat, lavuaarit ja suihkualtaat kuuluvat osakkaan vastuulle.

Kiinteistöalan Kustannus julkaisee keväällä 2010 uuden As Oy -lain mukaisen vastuunjakotaulukon, josta selviää, kenen vastuulle mikäkin osa kuuluu.

## 8) Yhtiökokouksen kutsu- ja pitoajat muuttuvat

Uusi laki muuttaa taloyhtiöiden yhtiökokouksen koolle kutsumista ja pitoaikaa koskevia säännöksiä. Suurin muutos on se, että uuden lain mukaan yhtiökokouskutsut on lähetettävä vähintään kaksi viikkoa ennen kokousta nykyisen viikonsijaan. Aikaisintaan kutsut voi lähettää kaksi kuukautta ennen kokousta. Nykyisin valtaosa taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksistä määrää, että kutsu on lähetettävä viimeistään viikkoa ennen yhtiökokousta. Uusi laki menee kuitenkin yhtiöjärjestyksen edelle.

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle. **Kutsun voi lähettää myös sähköpostilla, jos osakas on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa taloyhtiölle nimenomaan tätä tarkoitusta varten.** Uusi laki velvoittaa taloyhtiön myös pitämään tiettyjä asiakirjoja nähtävänä kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta - tämä koskee myös ylimääräisiä yhtiökokouksia. Näitä asiakirjoja ovat muun muassa yhtiön tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus. Laki muuttaa myös varsinaisen yhtiökokouksen pitämisen määräaikoja. Suuressa osassa yhtiöitä kokousaika rajoittuu nykyisin maaliskuuhun.

Uuden lain mukaan yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. **Yhtiöjärjestyksen määräyksellä ei voida poiketa laista.** Muutos parantaa kokousvalmisteluja, kun kaikkien taloyhtiöiden kokoukset eivät kasaudu lyhyelle aikavälille, ja myös muualla asuvat osakkaat saavat ajoissa tiedon yhtiökokouksesta.

## 9) Laajakaistan voi hankkia ilman kaikkien suostumusta

Yhtiökokouksen enemmistö voi uuden lain aikana päättää, että laajakaistaoperaattorin palvelu maksetaan yhtiövastikkeella. Edellytyksenä on, että palvelu on yhteishankintana edullinen. Kahden kolmasosan määräenemmistöllä yhtiökokous voi myös muuttaa yhtiöjärjestyksiä niin, että operaattorikustannukset peritään huoneistokohtaisesti.

### LÄHDE:

Helsingin Sanomat 10.01.2010, sivu F3. (Tämä tietopaketti perustuu suurelta osin Helsingin Sanomien julkaisemaan artikkeliin)