



UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI JA OSAKKAIDEN ILMOITUSVELVOLLISUUS

Uudistettu asunto-osakeyhtiölaki astuu voimaan 1.7.2010, ja uudessa laissa osakkaiden tiedonsaantia parannetaan ja osakkaiden ja taloyhtiön välistä vastuunjakoa selvennetään. Niinikään osakkaan ilmoitusvelvollisuutta remonteista laajennetaan merkittävästi. Alla on esitetty lyhyesti uuteen lakiin perustuva osakkaan ilmoitusvelvollisuus ylläpidossa ja saneerauksissa.

1. Taloyhtiön korjausvastuun piiriin kuuluvat viat

Osakas on velvollinen viivytyksettä ilmoittamaan taloyhtiölle huoneistossa olevista vioista, jotka kuuluvat yhtiön vastuulle. Myös sijoittajaosakkaiden on jatkossa säännöllisesti tarkastettava huoneistojen kunto, koska muualla asuminen ei vähennä osakkaan ilmoitusvelvollisuutta. Vikailmoitukset tulee tehdä kiinteistöhuoltajalle (talonmies/huoltoyhtiö), joka tarkastaa vian ja ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin. Sijoittajaosakkaiden tulee myös vuokrasopimuksessa edellyttää vuokralaiselta riittävän kattavan kotivakuutuksen ottamista.

2. Osakkaan omista muutostöistä ja remonteista ilmoittaminen

Huoneistojen kunnossapito- ja muutostöistä on jatkossa aina tehtävä kirjallinen ilmoitus taloyhtiölle, käytännössä isännöitsijätoimistoon. Oikeusministeriö on antanut täsmennykset ohjeet ilmoitettavista muutostöistä, jotka löydätte osoitteesta www.oikeus.fi.

Isännöitsijätoimisto pitää jatkossa kirjata kaikista tehdyistä huoneistoremonteista ja tallentaa aineiston sähköiseen muotoon. Tehdyt korjaukset kirjataan myös isännöitsijätodistukseen. Koska taloyhtiö ei vastaa osakkaan tekemän ilmoituksen puutteellisuuksista on ensiarvoisen tärkeää, että perehdytte tarkoin ilmoituksen tekemiseen ja tarvittaessa konsultoitte rakennusalan ammattilaista.

Kirjallisen ilmoituksen tulee sisältää kaikki oleelliset tiedot hankkeesta ja työt saa aloittaa vasta kun siihen on saatu yhtiön kirjallinen lupa. Tämän vuoksi ilmoitus on myös tehtävä niin ajoissa, että taloyhtiöllä, ja joissain tapauksissa myös naapureilla, on riittävästi aikaa perehtyä suunnitelmiin ja saada tarvittavat lisäselvitykset.

3. Hankkeen toteuttaminen

Osakkaalla on täysi vastuu korjaushankkeen toteuttamisesta. Tämä tarkoittaa sitä, että hankkeissa tulee aina käyttää ammattitaitoisia suunnittelijoita ja tekijöitä, ja ne tulee toteuttaa voimassaolevia määräyksiä ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Suosittelemme myös aina kirjallisen sopimuksen tekemistä urakoitsijan kanssa, ja ennen sopimuksen tekemistä tulee varmistua siitä, että urakoitsijan luvat ja vakuutukset ovat kunnossa. Osakas vastaa myös työn aikana yleisten tilojen siisteydestä ja riittävästä suojauksesta.

Hankkeen toteutuksessa tulee siis erityisesti huomioida seuraavaa:

- osakas vastaa kaikista hankkeeseen liittyvistä kustannuksista ja hankkii muutostyön edellyttämät taloyhtiön/viranomaisen luvat
- tiloissa suoritettavat muutostyöt tulee soveltua rakennuksen nykyisiin rakenteisiin ja järjestelmiin eivätkä saa aiheuttaa niille minkäänlaista haittaa
- tiloissa suoritettavat muutostyöt eivät saa aiheuttaa taloyhtiölle vastuunjakotaulukosta poikkeavia vastuita tai velvoitteita huollon tai ylläpidon osalta
- kaikki työt tulee rajoittaa huoneiston sisäpuolelle
- yhtiölle tulee varata mahdollisuus tutustua kaikkiin suunnitelmiin ja huoneistossa suoritettaviin toimenpiteisiin, tarvittaessa yhtiöllä on oikeus pyytää ulkopuolisen asiantuntijan lausunto tai asettaa hankkeelle valvoja osakkaan kustannuksella
- mikäli hanke edellyttää normaalista vastuunjakotaulukosta poikkeavaa jakoa yhtiön ja osakkaan välillä, kirjataan ne yhtiöjärjestykseen

4. Valvonta

Osakkaan tulee myös huolehtia hankkeen asianmukaisen valvonnan järjestämisestä. Osakkaan oman valvonnan lisäksi taloyhtiöllä on aina oikeus asettaa työlle oma valvoja, tai pyytää yksittäisestä asiasta alan asiantuntijan lausunto. Näistä koituvista kustannuksista vastaa aina osakas.

Erityisesti tulee huomioida, että taloyhtiön valvonnasta huolimatta remontin aikana tai sen jälkeen havaitut virheet ja puutteet eivät siirry taloyhtiön vastuulle.

Uusi laki määrittelee aiempaan lakiin verrattuna täsmällisemmin vahingonkorvausvelvollisuuden taloyhtiötä ja muita osakkaita kohtaan. Tämän vuoksi on ensiarvoisen tärkeätä, että osakkaat noudattavat yllä esitettyjä toimintatapoja, ja varaavat korjausten valmisteluun riittävästi aikaa. Noudattamalla uuden lain mukaisia toimintatapoja vältetään tarpeettomat kiistatilanteet osakkaan ja taloyhtiön välillä sekä varmistetaan kaikilta osin kiinteistön asianmukainen hoito.

Ohjeet ja muutostyökaavake, samoin kuin uuden lain mukainen vastuunjakotaulukko, löytyvät kotisivuiltamme www.isannoitsijapalvelu.fi.

Isännöitsijätodistukseen kirjattavien muutostöiden osalta laskutamme hinnastomme mukaisen käsittelymaksun, sekä hankkeen mahdollisesti vaatimasta valvonnasta johtuvat kulut.

Yhteistyöterveisin

Isännöitsijäpalvelu Oy ISA