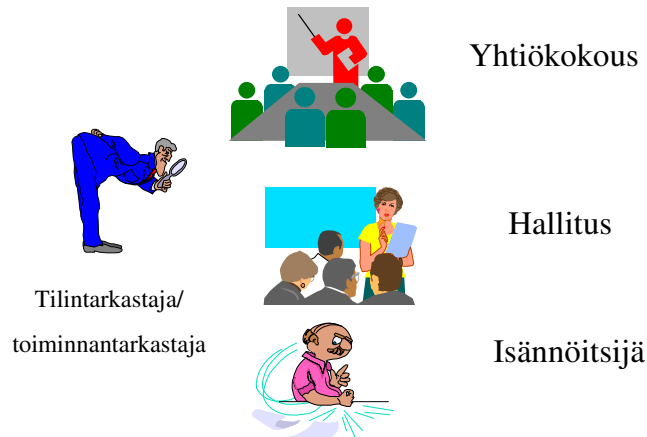


UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI 1.7 2010 ALKAEN

Tietoa taloyhtiön osakkaille, Oulun läänin Kiinteistöyhdistys, Pekka Luoto

YHTIÖN TOIMIELIMET



Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu 1.7.2010 alkaen. Uusi laki tuo runsaasti täsmennyksiä ja myös uusia määräyksiä.

Yhtiöjärjestys

Jokaisessa taloyhtiössä on yhtiöjärjestys, josta selviää mm. huoneistojen käyttötarkoitukset, miten yhtiövastiketta peritään, montako jäsentä hallituksen kuuluu ja osakkeiden tuottama äänimäärä.

Yhtiöjärjestystä voidaan pitää taloyhtiön omana lakina, johon jokaisen tulisi osakkeenomistajan tutustua. Koska uusi asunto-osakeyhtiölaki yhtiöjärjestykseen muutostarpeita, se kannattaa sopivassa vaiheessa päivittää. Tässä yhteydessä kannattaa myös pohtia muita muutostarpeita. Kiinteistöyhdistys ja – liitto tulevat tekemään malliyhtiöjärjestyksiä.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on ylin päättävä elin. Yhtiöllä voi olla joko varsinaisia tai ylimääräisiä yhtiökokouksia. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksessä ja laissa määrätyt asiat ja muut hallituksen esille ottamat asiat.

Ylimääräisiä yhtiökokouksia voidaan pitää tarpeen mukaan esimerkiksi silloin, kun päätetään korjaushankkeeseen ryhtymisestä.

Kutsuaika pitenee

Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Kutsuaika muuttuu niin, että yhtiöjärjestysmääräyksestä riippumatta kutsutut on toimitettava aikaisintaan *kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen* kokousta. Kutsu on toimitettu esimerkiksi silloin, kun se on annettu postin toimittavaksi.

Päätöksenteko

Yhtiökokouksessa päätökset tehdään pääsääntöisesti yksinkertaisella enemmistöllä. Tämä tarkoittaa sitä, että se esitys, joka on saanut yli puolet (50 %) äänistä, on tullut hyväksytyksi. Esimerkiksi remontit ja uudistukset päätetään yksinkertaisella enemmistöllä. Yhden edustajan äänimäärä selviää yhtiöjärjestyksestä. Normaalisti äänimäärä lasketaan osakemäärien perusteella.

Yhtiökokous ei voi tehdä asiasta päätöstä ellei asia sisälly kokouskutsuun, tai se ei sisälly yhtiöjärjestyksessä määrättyihin käsiteltäviin asioihin.

”Muut asiat” –kohdassa asioista voidaan keskustella, mutta päätöksiä ei voida tehdä.

Korjaustarveselvitys

Uuden lain mukaan taloyhtiön hallituksen on esitettävä varsinaisessa yhtiökokouksessa näkemyksensä yhtiön kunnossapitotarpeista 5 vuodelle eteenpäin. Selvityksessä esitetään vain ne kunnostustarpeet, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Selvitys tulee laatia kirjallisena. Selvitys tulee antaa myös jo tehdyistä kunnossapito- ja korjaustoista.

Varsinaiset korjauspäätökset tehdään kuitenkin aina erikseen. Mikäli taloyhtiöstä löytyy riittävää korjausrakentamisen osaamista, ulkopuolisia asiantuntijoita selvityksen tekemisessä ei välttämättä tarvita.

Tuleva laki ei suoraan edellytä kuntoarvion tai -selvityksen teettämistä. Käytännössä se usein kuitenkin on, varsinkin vanhempien taloyhtiöissä, miltei välttämätöntä. Syynä on se, että lain edellyttämää hyvää kiinteistöhoitotapaa ei voi aina muuten noudattaa. Vaikka laki ei niin määrääkään, kannattaa selvitykseen ottaa mukaan myös arviot kustannuksista.

Ensimmäisen kerran selvitys tulee esittää 1.7.2010 jälkeen pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Selvitys tulee liittää sellaisenaan myös isännöitsijäntodistukseen. Ensimmäisen kerran selvitys tulee liittää isännöitsijäntodistukseen sen jälkeen kun yhtiökokous on käsitellyt selvityksen.

Jos osakkeenomistaja haluaa saada asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi?

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta hyvissä ajoin. Tämä tarkoittaa sitä, että vaatimus on esitettävä ennen sitä hallituksen kokousta, joka päättää yhtiökokouksen koollekutsumisesta ja käsiteltävistä asioista.

Kuka saa olla yhtiökokouksessa ja kenellä on esitys- ja äänioikeus

Osakkeenomistajalla, omistipa hän yksin tai yhdessä toisen tai toisten henkilöiden kanssa huoneiston, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Vaikka kaikilla osakkailla on oikeus olla yhtiökokouksessa, esitys- ja äänestys-oikeutta saa käyttää vain yksi henkilö, jolla on toisten omistajien valtuutus.

Yhtiökokousedustajalla voi olla mukanaan myös avustaja, joka saa käyttää puheoikeutta, mutta ei tehdä esityksiä tai äänestää.

Jos osakkeenomistajina ovat aviopuolisot, ja vain toinen heistä osallistuu kokoukseen, tarvitsee hän valtuutuksen. Sen ei tarvitse olla kirjallinen. Mikäli he molemmat osallistuvat kokoukseen, on heidän sovittava kumpi käyttää esitys- ja äänivaltaa. Äänestystilanteissa äänimäärää ei saa jakaa omistajien kesken, vaan valtuutettu edustaja käyttää sitä yksin ja täysimääräisesti.

Valtuutus

Tavallisesti valtuutus annetaan kirjallisella valtakirjalla. Valtuutus voidaan antaa myös esimerkiksi sähköpostilla tai tekstiviestillä tai se voidaan jopa tarkistaa soittamalla.

Osakkeenomistajan kyselyoikeus

Yhtiökokouksessa osakkeenomistajalla on oikeus saada hallitukselta ja isännöitsijältä käsiteltävään asiaan liittyviä tarkempia tietoja, jos niistä ei ole yhtiölle olennaista haittaa. Jos kysymyksiin ei voida vastata, on vastaus annettava kirjallisesti.

Äänileikkuri

Äänestyksessä yhden osakkeenomistajan äänimäärä on enintään viidesosa (20 %) kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Jos henkilö edustaa valtakirjalla, leikkuri lasketaan osakkeenomistaja-kohtaisesti ikään kuin hän olisi kokouksessa itse paikalla.

Hallitus ja sen jäsenten valinta

Yhtiön kannalta hallituksen rooli on tärkein, koska se johtaa yhdessä isännöitsijän kanssa yhtiötä.

Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet. Osakkaiden kannattaakin jo etukäteen selvittää ketkä olisivat yhtiön kannalta parhaita jäseniä ja ketkä olisivat halukkaita tulemaan hallitukseen.

Hallituksen ja isännöitsijän tulee aina huolellisesti toimien edistää yhtiön eli sen osakkaiden etua. Pelkästään oman edun ajaminen ei ole sallittua.

Pöytäkirja

Pöytäkirjan laatimisesta vastaa puheenjohtaja, vaikka sen tekninen toteutus eli kirjoittaminen kuuluu sihteerille.

Pöytäkirjaan merkitään tai liitetään ääniluettelo ja se on numeroitava.

Pöytäkirja ei ole keskustelupöytäkirja. Siihen kirjataan kokouksessa tehdyt päätökset sekä milloin päätöksestä on äänestetty, äänestysten tulokset. Lisäksi pöytäkirjaan on otettava ne yhtiöjärjestyksen muutosta koskevat ehdotukset, joita ei hyväksytty.

Pöytäkirjan allekirjoitus ja tarkastus

Puheenjohtajan ja yhden pöytäkirjantarkastajan on allekirjoitettava pöytäkirja. Jos pöytäkirjantarkastaja katsoo, että pöytäkirja ei vastaa kokouksen kulkua, ei hän saa jättää pöytäkirjaa allekirjoittamatta. Silloin hänen tulee kirjoittaa pöytäkirjaan tai sen liitteeseen näkemyksensä niistä kohdista, joissa hän katsoo poikevan kokouksen kulusta.

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Tilintarkastaja

Asunto-osakeyhtiöllä on oltava tilintarkastaja, kun yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on *vähintään 30* osakkeenomistajan hallinnassa olevaa huoneistoa. Mukaan on laskettava myös osakashallinnassa olevat autotallit. Autokatososakkeita ei lasketa mukaan, koska ne sijaitsevat rakennelmassa. Edellä mainituissa yhtiöissä on siis oltava ammattitilintarkastaja eli KHT- tai HTM- tilintarkastaja tai KHT- tai HTM-yhteisö.

Toiminnantarkastaja

Uuden lain mukaan asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa, ja yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin. Toiminnantarkastaja voidaan valita tilintarkastajan sijaan vain, jos yhtiön rakennuksissa on *alle 30* huoneistoa. Näin voidaan menetellä vaikka vanhan yhtiöjärjestyksen mukaan pitäisikin valita tilintarkastaja. Jos valitaan vain yksi toiminnantarkastaja, on hänelle valittava myös sijainen.

Jos alle 30 huoneiston taloyhtiö haluaa luopua toiminnantarkastuksesta, sen tulee muuttaa yhtiöjärjestyksensä. Vaikka toiminnantarkastajasta ja tilintarkastajasta olisi luovuttu, yhtiökokous voi aina päättää valita enemmistöllä toiminnantarkastajan tai tilintarkastajan.

Uusia määräyksiä tilintarkastajasta ja toiminnantarkastajasta on noudatettava vasta, kun valintoja tehdään 1.7.2010 jälkeen alkaville tilikausille.

Kunnossapitovastuut

Kunnossapitovastuusiin tulee pieniä muutoksia. *WC-pönttö laitteen* siirtyy yhtiölle. Tähän saakka yhtiö on ollut vastuussa vain sen sisällä olevista huuhtelulaitteista. Lisäksi yhtiön vastuulle siirtyvät kokonaisuudessaan erilaiset järjestelmät. Niinpä esimerkiksi sähkölämmitystalouksissa sähköpatterit siirtyvät yhtiön vastuulle.

Uuden lain *huoneistoparvekkeet* siirtyvät virallisesti huoneistoon kuuluviksi. Tämän vuoksi parvekkeiden sisäpuolinen kunnossapito siirtyy osakkaalle. Muutostöiden tekeminen parvekkeilla on kuitenkin rajoitetumpaa kuin varsinaisessa huoneistossa.

Osakkeanomistajan huolellisuusvelvoite

Uutena lakiin tulee osakkeenomistajan huolellisuusvelvoite. Se tarkoittaa sitä, että osakkaan on pidettävä huoneisto sellaisessa kunnossa, ettei yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoonnu. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että pesuhuoneen pinnat on pidettävä kunnossa, lattiakaivot on puhdistettava, ja parvekelumi on poistettava jne. Huoneiston kuntoa on seurattava myös pitkien lomien aikana. Vuokralaisten huoneiston käyttöä on myös seurattava.

Huoneiston hoidon laiminlyönnistä voi olla seurauksena huoneiston ottaminen määrääjäksi yhtiön hallintaan. Jos huolimattoman hoidon johdosta on aiheutunut yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle vahinkoa, saattaa siitä huolellisuusvelvoitteen laiminlyöneelle osakkeenomistajalle syntyä vahingonkorvausvastuu.

Vian selvityskustannukset

Kunnossapidosta vastuussa oleva osapuoli vastaa lähtökohtaisesti myös vian selvityskuluista. Milloin esimerkiksi osakkeenomistajalla on objektiivisesti arvioiden syytä olettaa, että huoneistossa on yhtiön korjattavaksi kuuluva vika, yhtiöllä on velvollisuus selvittää vian olemassaolo.

Selvityskustannusten jaosta kannattaa etukäteen sopia

Monesti osakkeenomistajalla ja yhtiöllä voi kuitenkin olla erilainen näkemys siitä, onko korjaustarvetta edes olemassa. Kun selvitystyöstä aiheutuvat kustannukset voivat olla huomattavat, vian korjaaminen saattaa viivästyä sen vuoksi, ettei selvityksen tekemisestä päästä yksimielisyyteen. Vian olemassaolon selvittämisestä aiheutuvien kulujen osalta on suositeltavaa sopia selvityskustannusten jakamisesta niin, että kustannukset maksaa väärässä ollut taho.

Osakkeenomistajan remontit

Remonteista ilmoitettava kirjallisesti

Uusi laki tuo täsmennyksiä osakkeenomistajan tekemiin remonteihin. Nyt remonteista on ilmoitettava kirjallisesti. Töihin saa ryhtyä vasta sen jälkeen, kun yhtiö on ehtinyt tutustua hankkeeseen. Päällimmäisenä tarkoituksena on varmistaa, että remontista ei ole haittaa yhtiön rakennukselle tai toiselle osakkaalla, ja että työt tehdään huolellisesti hyvän rakennustavan mukaan. Käytännössä ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät vain pintojen maalaus- ja tapetointityöt.

Ilmoitukseen liitettävä selvitykset mitä ja miten tehdään

Ilmoituksen yhteydessä osakkeenomistaja joutuu selvittämään mitä aikoo tehdä ja miten. Mitä isompi remontti on kysymyksessä, sen kattavampia selvitysten tulee olla. Normaalisti kysymykseen tulevat esimerkiksi työselostukset ja suunnitelmat, jotka yhtiön puolesta tarkastetaan.

Yhtiön on käsiteltävä ilmoitukset kohtuullisessa ajassa, joka yleensä on noin yksi kuukausi. Yhtiö tai jopa toinen osakkeenomistaja voi antaa ehtoja tai hankkia lisäselvityksiä varmistaakseen, että toimenpiteistä ei aiheudu pysyvää haittaa yhtiön rakennukselle tai toiselle osakkeenomistajalle. Remontti voidaan myös tietyissä tilanteissa kieltää hyvillä perusteluilla.

Remontille voidaan asettaa ehtoja tai se voidaan jopa kieltää

Ehtojen on oltava asiallisia ja niistä on ilmoitettava viivyttämättä. Jos yhtiö tai toinen osakkeenomistaja kieltää remontin, on se perusteltava. Jos toimenpide kohdistuu huoneiston ulkopuolelle, yhtiö voi kieltää sen ilman perustelujakin. Epäasiallisten ehtojen asettamisesta tai perusteettomasta kiellosta voi joutua vahingonkorvausvastuuseen. Korjaustöiden aikainen häiriö ei ole peruste kieltää remonttia.

Yhtiön huolehdittava remonttien valvonnasta

Uuden lain mukaan yhtiö on velvollinen huolehtimaan remonttien valvonnasta. Valvonnalla varmistetaan, ettei rakennus tai kiinteistö vahingoidu, ja että yhtiön ja toisen osakkaan ehtoja noudatetaan. Kustannukset voidaan periä osakkeenomistajalta.

Asennusten hyväksyminen yhtiön vastuulle

Asennusten jälkeen asennusten vastuu ei automaattisesti siirry yhtiölle, vaan töiden tultua valmiiksi yhtiön edustajan tulee ne erikseen hyväksyä vastuulleen. Esimerkiksi pesuhuoneremontin jälkeen tulee yhtiön hyväksyä eristeet ja putkitukset yhtiön vastuulle.

Osakkeenomistajan vastuu remonteista

Lakiuudistuksen myötä osakkeenomistajan vastuu remonteista kasvaa. Vahingon tapahduttua, osakkeenomistajan on vapautuakseen vastuusta pystyttävä näyttämään toteen, että remontti on toteutettu huolella ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Jotta vastuusta voisi vapautua, edellyttää se töiden riittävää dokumentointia. Osakkeenomistajan kannattaa siis käyttää ammattitaitoisia urakoitsijoita, arkistoida suunnitelmat, työselostukset, ilmoitukset ja työsuoritukset huolellisesti, jotta hän tarvittaessa pystyy todistamaan, että korjaukset on tehty huolellisesti hyvää rakennustapaa noudattaen.

Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus on yksi asunto-osakeyhtiöoikeuden keskeisistä periaatteista. Sen merkitys korostuu entisestään uudessa asunto-osakeyhtiölaissa.

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattamisen päällimmäisenä tarkoituksena on suojata vähemmistöosakkeenomistajia. Tarkoituksena ei ole estää enemmistövallan käyttämistä, sillä edelleenkin päätökset yhtiökokouksissa tehdään enemmistöllä. Osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu kuitenkin estää enemmistöosakkeenomistajien suosimisen vähemmistön kustannuksella.

Täydellinen yhdenvertaisuus ei ole mahdollista

Käytännössä tuskin koskaan päästään tilanteeseen, jossa osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuisi täydellisesti. Osakkeenomistajien onkin siedettävä kohtuulliseen määrään asti sitä, että kaikki eivät hyödy esimerkiksi jokaisesta pienestäkin uudistuksesta maksuosuuttaan vastaavassa suhteessa. Esimerkiksi yhdenvertaisuuden vastaista ei ole, jos ovipuhelimet asennetaan kerrostalon muihin kerroksiin paitsi niihin, joissa käynti on suoraan kadulta.