

UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI VOIMAAN 1.7.2010 ALKAEN

Asunto-osakeyhtiölain uudistus tulee voimaan 1.7.2010. Uusi laki selventää päätöksentekoa ja edistää tarpeellisten rakennustöiden käynnistämistä taloyhtiöissä. Selvennykset koskevat erityisesti kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan kesken, osakkeenomistajan muutostöitä, yhtiön päätöksentekoa kunnossapidosta ja muutostyöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja sen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa.

Osakkaiden tiedonsaantiin tulee parannuksia. Uutta on, että yhtiökokouksessa pitää vuosittain käsitellä seuraavien viiden vuoden aikana odotettavissa olevaa kunnossapitotarvetta sekä suoritettuja kunnossapito- ja muutostöitä.

Yhtiöiden toimintamahdollisuuksia kehitetään muun muassa siten, että osakkaan remontista yhtiölle tuleva säästö voidaan ottaa huomioon yhtiön remontissa. Hissin jälkiasennuksen kustannukset jaetaan huoneistojen sijaintikerroksen mukaan. Lisäksi laissa säädetään tietoliikennepalveluiden yhteishankinnan ja huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mukaiseen kustannusten jakoon siirtymisen edellytyksistä.

Yhtiön ja osakkeenomistajan välisen kunnossapitovastuun jako säilyy ennallaan. Uutta on lähinnä osakkaan velvollisuus ilmoittaa myös kunnossapitotyöstään yhtiölle etukäteen. Yhtiön tulee säilyttää kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset ja antaa niistä tietoja osakkeenomistajille.

Jos esimerkiksi yhtiön putkiremontista aiheutuu vaurio osakkaan vastuulla olevalle seikalle, yhtiö on velvollinen korjaamaan vaurion yhtiössä sovittuun tasoon. Vesihanojen ja myös koko wc-laitteen kunnossapitovastuu kuuluu yhtiölle.

Osakkaan ilmoitusvelvollisuutta laajennetaan myös siten, että osakkaan on ilmoitettava yhtiölle sellaisista muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen työn aikana. Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyötä. Työn suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Uudessa laissa on aiempaa kattavammat säännökset yhtiön ja osakkaan vahingonkorvausvastuusta. Jatkossakaan yksittäinen osakas ei yleensä voi joutua vastuuseen osallistumisesta päätöksentekoon yhtiökokouksessa, koska osakkaalta ei voida edellyttää erityistä aktiivisuutta tai tietämystä yhtiön asioista.

LÄHDE: Oikeusministeriön tiedote 30.6.2010

HUOM

Kunnossapitovastuun osalta huomionarvoista on, että mikäli yhtiöjärjestyksessä on maininta kunnossapitovastuusta, menee se aina vastaavan vastuunjakotaulukosta löytyvän kohdan edelle.