

13.12.2010

Opas kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta ja ilmoituksen käsittelystä perittävistä maksuista

1 Uusi asunto-osakeyhtiölaki

Uudella lailla edistetään suunnitelmallista ja pitkäjänteistä kiinteistön, rakennusten ja huoneistojen hoitoa sekä vähennetään vesi-, home- ym. vahinkojen syntymistä

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010. Uusi laki selventää päätöksentekoa ja edistää tarpeellisten rakennustöiden käynnistämistä taloyhtiöissä. Selvennykset koskevat erityisesti kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkaan kesken, kunnossapitotöiden ilmoittamista ja valvontaa, osakkaan muutostöitä, yhtiön päätöksentekoa kunnossapidosta ja muutostyöstä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen sisältöä ja sen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa.

Osakkaiden tiedonsaantia on parannettu. Uutta on esimerkiksi, että yhtiökokouksessa pitää vuosittain käsitellä seuraavien viiden vuoden aikana odotettavissa olevaa kunnossapitotarvetta sekä suoritettuja kunnossapito- ja muutostöitä.

Yhtiön ja osakkaan välisen kunnossapitovastuun jako säilyi pääosin ennallaan. Yhtiön vastuu on jonkin verran laajentunut koskien ns. perusjärjestelmiä. Uutta on myös osakkaan velvollisuus ilmoittaa myös kunnossapitotyöstään yhtiölle etukäteen vastaavasti kuin vanhankin lain mukaan on pitänyt ilmoittaa muutostöistä. Työn teettävä osakas vastaa ilmoitusten tarpeellisista ja kohtuullisista käsittelykuluista. Yhtiön on säilytettävä kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset ja annettava niistä tietoja osakkaille.

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

Lain mukaan osakkaan on ilmoitettava yhtiölle kunnossapito- tai muutostyöstä, joka voi aiheuttaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle

Lain mukaan kunnossapito- tai muutostyötä suunnittelevan osakkaan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka osakehuoneiston käyttämiseen (4:7.1 § ja 5:2.1 §). Työtä suorittava osakas vastaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista (4:7.3 § ja 5:2.2 §). Ilmoituksen käsittely ja osakkaalle vastaaminen sekä yhtiön ja toisen osakkaan edusta huolehtiminen kuuluvat hallituksen ja isännöitsijän tehtäviin niiden tehtäviä koskevien lain yleisten säännösten (1:10 § ja 7:2 §) ja

ilmoituksia koskevien erityissäännösten (4:7.4 § ja 5:3 ja 4 §) perusteella. Vanhan lain mukaan pääosin vastaavan sisältöinen ilmoitusvelvollisuus koski osakkaan muutostyötä (VAOYL 77.1 §).

Yhtiölle korvattavia kuluja saattavat olla esimerkiksi ilmoituksen käsittelyä varten järjestettävän hallituksen kokouksen kokouspalkkiot, jos asiaa varten joudutaan pitämään ylimääräinen hallituksen kokous, sekä ilmoituksen arviointia varten tehtävistä selvityksistä aiheutuvat kustannukset. Kulujen kohtuullisuus ja tarpeellisuus on ratkaistava tapauskohtaisesti ja erikseen kunkin työn laatu, laajuus odotettavissa olevat haitat, tarvittavat selvitykset ym. seikat huomioon ottaen (HE 24/2009, s. 94 ja 95).

Lisäksi uudessa laissa säädetään erikseen siitä, että työtä teettävä osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista työn toteuttamiseen liittyvistä yhtiön valvontakuluista (4:9.2 § ja 5:7.3 §)

2 Kuka päättää osakkaalta perittävistä maksuista ja kenelle maksut peritään?

Lain mukaan taloyhtiö tai toinen osakas voi periä työtä suunnittelevalta osakkaalta ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset ylimääräiset kulut. Lain mukaan osakas on velvollinen maksamaan tällaisia kuluja vain taloyhtiölle ja toiselle osakkaalle, mutta osakas voi suostua siihen, että hän maksaa kulut suoraan isännöitsijälle.

Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto suosittelevat, että osakkaalta perittävien ilmoitusmaksujen perusteet käsitellään taloyhtiön hallituksessa ja että taloyhtiö pitää osakkaiden saatavana ilmoituksen tekemistä koskevat ohjeet.

3 Mitä töitä ilmoitusvelvollisuus koskee ja mistä ilmoituksista maksuja saa periä?

Lain mukaan osakas on velvollinen ilmoittamaan vain työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan asemaan. Lain voimaantulon yhteydessä huomattava osa kansalaisista sai julkisuudessa esitetyn perusteella käsityksen, että ilmoitusvelvollisuus on paljon laajempi kuin mistä laissa itse asiassa säädetään: esimerkkeinä ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävistä töistä mainitut sisämaalaus ja tapetointi tulkittiin julkisuudessa ainoiksi töiksi, joista ei tarvitse ilmoittaa.

Osakas on lain perusteella velvollinen maksamaan vain laissa tarkoitettujen ilmoitusten käsittelystä yhtiölle tai toiselle osakkaalle aiheutuvia ylimääräisiä kuluja.

Laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus koskee aina esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä:

- parketin asentaminen muovimaton tilalle (voi vaikuttaa askeläänien kuuluvuuteen, voi edellyttää asbestinpoistoa),
- wc:n, kylpyhuoneen ja saunan pinnoitteiden ja kalusteiden (ei lauteet) korjaaminen, uusiminen tai poistaminen, jos työ vaikuttaa vesieristykseen, vesi- tai sähköjohtoihin tai viemärointiin,
- putkien, viemäreiden, vesikalusteiden (hanat, wc-laitteen istuin) vaihtaminen ja asentaminen ja muut veden katkaisemista edellyttävät työt,
- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- ja ilmanvaihtoperusjärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen ja poistaminen, jos laite voi vaikuttaa järjestelmän toimintaan (lämmitysjärjestelmään kuuluva patteri tai lattialämmitys, liesikupu, ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja, sähköliesi voimavirtajohdolla)
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta,

- kiinteiden sähköjohtojen vaihtaminen, asentaminen ja poistaminen (kytketty muuten kuin pistorasiaan),
- muutokset kantaviin väliseiniin, jos voivat vaikuttaa rakenteeseen (esimerkiksi kantavuuteen tai eristävyyteen)
- kevyen väliseinän purkaminen, siirtäminen tai rakentaminen, jos seinän sisällä on sähköjohtoja, tietoliikennekaapeleita, vesijohtoja, tms.
- huoneiston ulko-oven lukituksen, postiluukun, rakenteen (esim. ovisilmä, postiluukku) ja huoneiston ulkopuolelle näkyvän pinnoitteen muuttaminen

Lisäksi laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus voi koskea esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä (epävarmassa tilanteessa tarkistettava isännöitsijältä tai hallitukselta)

- huoneen lattia-, seinä- tai kattomateriaalin vaihtaminen (esimerkiksi seinien levytys), jos järjestely voi huonontaa ääni- tai lämpöeristystä tai vaikuttaa kosteuden siirtymiseen rakenteen kautta
- altaan ja allaskaapin vaihtaminen asentaminen tai poistaminen, jos vaikuttaa vesijohtoon, hanaan tai viemärintiin

Laissa säädetty ilmoitusvelvollisuus ei koske

- tapetointia eikä maalausta
- lattiapinnoitteen vaihtamista vastaavan kaltaiseen pinnoitteeseen (esim. vanhan parketin uusiminen, kun käytetään uudelle parketille suositeltua äänieristettä)
- taulujen, lampujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittämistä
- eteisen, olohuoneen, makuuhuoneen, työhuoneen ja muun kuivatilaa kaappien rakentamista, asentamista eikä poistamista, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon (ei peitä ilmastointikanavaa)
- keittiön, kylpyhuoneen, wc:n tai muun märkätilaa kaappien asentamista, jos ei vaikuta vesieristykseen, viemärintiin tai ilmanvaihtoon
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa
- muiden kuin käyttövesi-, viemäri-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentamiseen, muuttamiseen tai poistamiseen: jää-, pakastin- ja viileäkaappi, mikroaaltouuni, kuivauskaappi tai -rumpu, ilmanvaihtojärjestelmään kytkemätön liesituuletin (esim. aktiivihiihellä toimiva)
- huonekorkeuden laskemista, jos se ei vaikuta ilmastointikanaviin tai sähköjohtoihin
- väliovien vaihtamiseen eikä poistamiseen

Jos taloyhtiö omatoimisesti laajentaa ilmoitusvelvollisuutta yhtiön tai toisen osakkaan kunnossapitovastuun kannalta selvän ja merkittävän vahinkoriskin hallitsemiseksi, ilmoitusmenettelystä yhtiölle (isännöitsijälle) aiheutuvia kuluja ei voi periä suoraan ilmoittajilta vaan tällaiset kulut on katettava yhtiövastikkeella. Tällainen ilmoitusvelvollisuus voi yleensä koskea vain pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista olemassa oleviin liitännöihin tilassa, jonka lattiassa ei ole vesieristystä eikä lattiakaivoa (esimerkiksi keittiö tai kodinhoituhuone voivat olla tällaisia tiloja). Ilmoitusvelvollisuuden laajentaminen kuuluu yhtiökokouksen tai hallituksen päätösvaltaan yhtiön sisäistä toimivallan jakoa koskevien yleisten säännösten mukaisesti.

Käytännössä osakkaan ja isännöitsijän tai osakkaan ja yhtiön välillä ei ole sellaista muuta sopimus- tms. suhdetta, jonka perusteella taloyhtiö tai isännöitsijä voisi periä muiden ilmoitusten käsittelystä aiheutuvia kuluja. Taloyhtiön hallitus ei myöskään voi sopia osakkaan puolesta siitä, että osakkaalta peritään maksuja muiden kuin lakisääteisten ilmoitusten käsittelystä..

4 Minkälaisiin ilmoituksen käsittelykuluihin osakkaalta voidaan periä maksuja?

Pelkästä ilmoituksen vastaanottamisesta ja tallentamisesta taloyhtiön tietoihin ei saa periä maksua ilmoittavalta osakkaalta, jos kirjallisessa ilmoituksessa on selvästi riittävät tiedot (esimerkki: osakas ilmoittaa isännöitsijälle kirjallisesti, että asunnon B1 keittiön hana vaihdetaan tyyppihyväksytyyn hanaan C putkiliike D:n toimesta). Ilmoittajalta ei saa periä maksua myöskään sitä varten, että maksulla katettaisiin taloyhtiön käytössä olevan tieto- tms. järjestelmän muuttamisesta ja ylläpitämisestä aiheutuvia kuluja. Ilmoituksesta ei ylipäättäen saa periä maksua tällaisiin taloyhtiön päivittäisen hallinnon kuluihin vaan ne katetaan kaikilta osakkailta perittävillä yhtiövastikkeella. Osakkaan remontin kirjaamisesta aiheutuvat hallinnolliset kulut, kuten asiakirjojen kopiointi, arkistointi ja skannaus, kuuluvat taloyhtiölle.

Ilmoituksen käsittelystä voidaan periä maksu ilmoittajalta vain, jos ilmoituksen käsittelystä aiheutuu tarpeellisia lisäkustannuksia, esimerkiksi jos ilmoituksessa on olennaisia puutteita, jotka vaativat lisätyötä tai selvityksiä. Osakkaalta voidaan vaatia ilmoituksen käsittelykuluja myös silloin, kun työ on tarpeen käsitellä ylimääräisessä hallituksen kokouksessa tai yhtiön on itse hankittava lisäselvitystä hankkeen arviointia varten.

Yksinkertaisista ja selkeistä ilmoituksista ei saa periä maksua ilmoittajalta esimerkiksi silloin, kun kirjallinen ilmoitus koskee tyyppihyväksytyä, merkiltään määritellyn hanan, wc-istuimen, pesukoneen, astianpesukoneen, liesituulettimen tai liesikuvun asentamista olemassa olevaan vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- tai sähköjärjestelmään taloyhtiölle ilmoitetun alan ammattilaisen toimesta ja taloyhtiölle ilmoitetulla tavalla. Sama koskee parketin asentamista asennusohjeiden mukaisesti, jotta äänieristys otetaan riittävällä tavalla huomioon.

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että osakkaiden saatavana on sellaiset ohjeet, joiden perusteella osakas voi antaa kerralla ilmoittaa riittävät tiedot ainakin tavallisimmista kunnossapito- ja muutostöistä.

5 Miten yksittäisen ilmoituksen käsittelykulut on määritettävä?

Lain mukaan taloyhtiö voi periä osakkaalta hänen ilmoituksensa käsittelystä aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Kulujen tarpeellisuutta ja kohtuullisuutta arvioidaan kunkin ilmoituksen osalta erikseen eli yksittäisen ilmoituksen taloyhtiölle aiheuttaman työmäärän ja muiden kulujen perusteella. Taloyhtiölle kaikista ilmoituksista aiheutuvia kuluja ei siten saa tasata ilmoittajien kesken siten, että ilmoituksen käsittelymaksu olisi samansuuruinen, kun se koskee esimerkiksi samanlaisessa tilassa tehtävää työtä (esim. keittiöremontti tai kylpyhuoneremontti). Osakkaalta perittävän maksun tulee aina perustua todelliseen työmäärään, jonka selvittämiseksi osakkaalle on ainakin pyydettyä annettava erittely yhtiön erityisistä toimenpiteistä ja niiden kustannuksista.