



HUONEISTOREMONTINTI JA UUSI ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAKI

Uuden Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) voimaan tulon 1.7.2010 jälkeen.

Asunto-osakeyhtiölain 4 ja 5 luvun mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä. Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa kirjallisesti etukäteen hallitukselle ja isännöitsijälle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai, toisen osakkeenomistajan vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. Käytännössä ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia muita paitsi huoneistossa suoritettavia maalaus- ja tapetointitöitä.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, että yhtiö voi sen perusteella arvioida noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja aiheuttaako työ mahdollisesti haittaa tai vahinkoa. Yhtiöllä on oikeus asettaa työlle ehtoja tai kieltää työ kokonaan, jos aiheutuvaa haittaa voidaan pitää kohtuuttomana.

yhtiöllä on oikeus valvoa työtä ja velvollisuus huolehtia siitä, että valvonta on myös muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty.

Mikäli osakkaan teettämä kunnossapito- tai muutostyö vaatii viranomaislupaa, yhtiö hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan luvan. Yhtiöllä on myös tällaisessa tilanteessa oikeus valvoa työtä.

Osakkeenomistaja vastaa muutostyöilmoituksen käsittelykuluista, työn valvontakustannuksista sekä hankkeen mahdollisesti edellyttämän viranomaisluvan kustannuksista.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun kunnossapito- ja muutostyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta.

Seuraavalla sivulla Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 4, 5 ja 7 luku.

Kunnossapitotyötä koskevia uusia säännöksiä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 4 luvun mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava huoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että kunnossapitotyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Jos osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallitus hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan sen. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun kunnossapitotyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta.

Muutostyötä koskevia uusia säännöksiä

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 5 luvun mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistonsa sisätiloissa. Muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston

osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrän ja osakkeenomistajille koituva hyöty.

Jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja, muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi hyväksyä työn aloittamisen aikaisemmin.

Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä yhtiön tai toisen osakkeenomistajan mahdollisesti asettamia ehtoja noudattaen. Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista.

Jos muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, hallitus hakee luvan tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan sen. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista.

Osakkeenomistaja vastaa vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun muutostyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamasta vahingosta.

Ilmoitusten säilyttäminen

Asunto-osakeyhtiölain (1599/09) 7 luvun mukaan hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapito- ja muutostöistä koskevista ilmoituksista. Ilmoitukset säilytetään luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoa koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välityslikkeellä, jolla on voimassaoleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Jäljennöksestä saa periä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut. Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöistä sekä niitä koskevien ilmoitusten päivämääristä tulee tiedot myös isännöitsijäntodistukseen.