

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN KESKEISET UUDISTUSEHDOTUKSET: OSA II

Eräitä keskeisiä uudistusehdotuksia

Kunnossapito ja muutostyöt

Yleisesti lähdetään siitä, ettei kunnossapitovastuuta koskevia periaatteita ole tarpeen muuttaa, mutta eräisiin selvennyksiin on katsottu olevan tarvetta koskien yksittäisiä menettelysäännöksiä. Uudessa ehdotuksessa on esimerkiksi ilmaistu selvemmin, miten vahingonkorvaussäännöksiä sovelletaan kunnossapitovastuuseen.

Ehdotuksessa on erotettu osakkaan kunnossapitotyö ja osakkaan muutostyö. Kunnossapitotyö on määritelty perusteluissa siten, että kunnossapidolla olosuhteet saatetaan vastaamaan aiempaa, jo kertaalleen hyväksytyä tilannetta. Osakkaan tulisi siten korjata jo olemassa olevaa. Toisaalta perusteluissa kunnossapitotyöksi on luokiteltu esimerkiksi muovimaton muuttaminen parketiksi, joka äkkiseltään ajateltuna vaikuttaa enemmän muutostyöltä. Sisäosien korjaaminen uusimalla pinnoite voidaan siten edellä mainitun logiikan mukaisesti katsoa joko muutostyöksi tai kunnossapitotoimenpiteeksi. Selvä raja tässä kohdin olisi ollut paikallaan, jotta osakas voisi paremmin huomioida milloin kyseessä on muutostyö ja milloin kunnossapito, koska rajanveto näyttäisi olevan relevantti tieto osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta. On kuitenkin selvää, että tarkkaa rajanvetoa monessa tapauksessa voi käytännössä olla vaikeaa määritellä. Hallituksen esityksessä rajanvetoasia on ollut esillä, ja perusteluissa todetaankin muun muassa, että kunnossapidon ja uudistuksen välinen rajanveto on omiaan vaikuttamaan kustannusten jakautumiseen yhtiön ja osakkeenomistajien välillä.

Ehdotuksessa ajatuksena on ollut se, että kukin osakkeenomistaja vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa rajoissa olevista, lähtökohtaisesti huoneiston käytön perusteella kuluvista rakenteista, pinnoista ja laitteista, joiden kuntoon hän itse voi vaikuttaa. Kunnossapitovastuu muun muassa hanoista, wc-istuimen vesisäiliön sisällä oleva hana mukaan lukien, siirretään ehdotuksessa osakkaille. Vesihanojen kunnossapitovastuun vyöryttäminen osakkaille ei varmaankaan kaikilta osin ole onnistunut, ja siitä asiasta on myös eräissä lausunnoissa esitetty perusteltua kritiikkiä. Koska hanojen kunnostus ehdotuksen mukaan kuuluu ainoastaan osakkaille, vaarana on, että vedenkulutus/energian-kulutustaso nousee huomattavassa määrin, ellei yhtiössä ole huoneistokohtaista vedenkulutusta koskevaa mittauslaitteita. Tämä voi johtaa siihen, ettei hanoja vaihdeta (ajoissa) uusiin ehkä vähemmän kuluttaviin hanoihin kuluneiden tilalle.

Yhtiö vastaisi edelleen kunnossapidosta siltä osin, kuin sitä ei ole säädetty osakkeenomistajan vastuulle, esimerkiksi järjestelmistä, jotka koskevat lämmitystä, sähköä, tiedonsiirtoa, kaasua, vesihuoltoa, viemäriä, ilmanvaihtoa ja muita sen kaltaisia johtoja ja kanavia. Näyttäisi selvältä, että yhtiöllä on useimmiten paremmat edellytykset (ammattitaito, turvanäkökohdat) huolehtia em. järjestelmien kunnostamisesta. Yhtiöllä on edelleen oikeus suorittaa osakkaan vastuulle kuuluvia kunnossapitotöitä yhtiön kustannuksella. Edellytyksenä on, että osakkeenomistajia kohdellaan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakamisesta osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Yhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Sikäli kun yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu 4 luvun 2-5 §§:n mukaan.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Osakas on myös velvollinen ehdotuksen mukaan ilmoittamaan rakenteisiin vaikuttavista kunnostuspitotöistään yhtiölle etukäteen kuten tehtävistä muutostöistäkin, samalla kun yhtiöllä on oikeus valvoa em. työt.

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Mikäli muutos voi vahingoittaa rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, siihen on saatava yhtiön hallituksen tai yhtiökokouksen suostumus. Muutostyöstä, joka voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, tulee ennen työn aloittamista ilmoittaa hallitukselle tai isännöitsijälle. Osakas vastaa yhtiön tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista.

Ehdotuksen mukaan yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, mikäli työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa mahdollisten ehtojen antajille. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi lisäksi kokonaan kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, ottaen huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituvat hyödyt. Perustelujen mukaan haitan tai vahingon aiheutuminen tulee olla yleisesti arvioiden todettavissa, jotta se voisi oikeuttaa yhtiön tai muun osakkeenomistajan asettaman ehtoja muutostyölle tai kokonaan kieltää sen. Suostumus vaaditaan perustelujen mukaan vain, mikäli kyseessä olisi ”vähäistä suurempi haitta tai vahinko”. Lakiehdotuksessa on todettu selvyden vuoksi, että muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä voimassaolevien asunto-osakeyhtiölain ja sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaisesti. Lisäksi kielteinen päätös olisi perusteltava, jos senkin takia, että osakkeenomistajille annettaisiin mahdollisuus arvioida, onko muutoslupa aiheellista viedä tuomioistuimen harkittavaksi.

Yhtiöllä on vastaavasti velvollisuus ilmoittaa osakkeenomistajille riittävän ajoissa kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ehdotus patistaa siten taloyhtiöt entistä aktiivisimmin tiedottamaan osakkaille ja asukkaille. Yhtiöllä on jatkossakin oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, mikäli osakas laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuun.

Esityksessä selvennetään myös kustannusjakoon liittyviä erityiskysymyksiä. Mikäli esimerkiksi yhtiö teettää rakennustöitä yhtiössä sen jälkeen kun osakas on omalla kustannuksellaan suorittanut kunnostus- tai muutostöitä, tämän johdosta yhtiölle koituvat säästöt voidaan ottaa huomioon kyseisen osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden vähennyksenä. Mahdollinen säästö otetaan kuitenkin huomioon vasta kun se on selvästi todennettavissa ja osakkaan työ tehty ja dokumentoitu hyvän rakennustavan mukaisesti.

Uutta ehdotuksessa on, että yhtiökokouksella on velvollisuus vuosittain käsitellä seuraavien viiden vuoden aikana odotettavissa olevaa kunnossapitotarvetta. Kyseessä olisivat tällöin sellaiset korjaukset, jotka vaikuttavat kiinteistön käyttöön tai osakkaiden vastikkeidenmaksuvelvollisuuteen. Pykäläehdotus on siten omiaan ohjaamaan taloyhtiöitä pitkäjänteiseen korjaussuunnitteluun. Korjausselvitys on päivitettävä vuosittain ja päätökset mahdollisista korjauksista tehdään erikseen.

Björn Holming
asianajaja, OTL, VT, VTK
Asianajotoimisto Björn Holming Advokatbyrå
bjorn@holminglaw.com

Artikkelisarjan kolmas ja viimeinen osa julkaistaan Pirkanmaan Yrittäjä -lehden joulukuun numerossa. Siinä käydään läpi yhtiön, osakkeenomistajien ja johdon vahingonkorvausvastuuta.