

UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI – tärkeimmät uudistukset

Anu Kärkkäinen, päälakimies
Suomen Kiinteistöliitto ry

Suomen Kiinteistöliitto

Suomen Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien **edunvalvoja ja alan asiantuntijaorganisaatio**. Kiinteistöliitto pyrkii siihen, että ihmisillä olisi viihtyisiä ja turvallisia koteja ja työpaikkoja.

Liiton edunvalvonta, neuvontapalvelut ja viestintä perustuvat **luotettavaan ja tutkittuun tietoon**.

Vahva valtakunnallinen vaikuttaja

- ◆ **Liitto on vahvassa kasvussa.**
 - ◆ noin 20 000 jäsenkiinteistöä, joissa toimii ja asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä.
- ◆ **Kokoa koko kiinteistöalan.** Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt, yksityiset vuokranantajat ja vuokrataloyhtiöt.
- ◆ **Laaja yhteisö.**
 - ◆ Jäsenenä 25 alueellista kiinteistöyhdistystä ja
 - ◆ Suomen Vuokranantajat.
 - ◆ Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, Kiinteistöalan Kustannus Oy, KTI Kiinteistötieto Oy ja Suomen Talokeskus Oy.



YLEISTÄ

- ◆ Aikataulu
 - ◆ Hallituksen esitys (HE 24/2009) annettu eduskunnalle 27.3.2009
 - ◆ Laki voimaan 1.7.2010
- ◆ Muutoksen tavoitteet
 - ◆ Helppolukuisuus
 - ◆ Perusteluiden laajuus, lain rakenne
 - ◆ Kaikki säännökset uuteen AOYL:iin
 - ◆ Vahingonkorvaus, perustaminen



YHTIÖKOKOUS

- ◆ Varsinainen yhtiökokous pidettävä 6 kk:n kuluessa tilikauden päättymisestä
 - ◆ Pakottava säännös
 - ◆ Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta
- ◆ Kutsut toimitettava viimeistään 2 vkoa ja aikaisintaan 2 kk ennen kokousta



YHTIÖKOKOUS

- ◆ Kirjallisesti kokouskutsu jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen kutsun toimittamista varten
 - ◆ Yhtiöjärjestyksessä voidaan tarkemmin määrätä miten toimitetaan – esim. kirjattuna
 - ◆ Yhtiöjärjestyksessä voi olla täydentäviä muita kutsutapoja – esim. ilmoitustaulu



YHTIÖKOKOUS

- ◆ Ennen yhtiökokousta aina nähtävillä
 - ◆ Hallituksen päätösehdotus, viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, toiminnantarkastuskertomus ja tilintarkastuskertomus
 - ◆ vähintään 2 vkon ajan kutsussa ilmoitetussa paikassa nähtävänä
 - ◆ Pyynnöstä lähetettävä osakkaalle



YHTIÖKOKOUS

- ◆ Valtuutukseen liittyvät muutokset
 - ◆ Muoto: kirjallinen valtakirja tai muu luotettava osoitus edustusoikeudesta
 - ◆ Äänileikkuri: valtuutetun edustamia ääniä ei lasketa yhteen
 - ◆ Esteellisyys : valtuutetun henkilökohtaisella esteellisyydellä ei merkitystä



SELVITYS KUNNOSSAPITOTARPEISTA

- ◆ Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan 5 vuoden aikana
 - ◆ Joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneistosta aiheutuviin kustannuksiin
- ◆ Ohjaa suunnitelmalliseen korjaustoimintaan



SELVITYS KUNNOSSAPITOTARPEESTA

- ◆ Korjaustarpeet – vaikuttaa olennaisesti asumiskustannuksiin
 - ◆ Rakennusosien ikä ja korjaustarve?
 - ◆ Pohdittava onko riittävää asiantuntemusta omasta takaa
 - ◆ Kuntoarvio tms. asiantuntijaselvitys
 - ◆ Onko aiemmin tehty kuntoarvio, kuntotutkimus tms., jota yhtiö voi täydentää
 - ◆ Uudisrakennukset - huoltokirjan mukaiset toimet
 - ◆ **HUOM!** Ei ole korjaussuunnitelma - yhtiökokous
- ◆ Esitettävä lain voimaantulon jälkeen ensimmäisessä varsinaisessa yhtiökokouksessa
 - ◆ Kahden yhtiökokouksen yhtiö - tilinpäätöskokouksessa



SELVITYS KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖISTÄ

- ◆ Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat
 - ◆ Vastaavat tiedot kuin isännöitsijätodistuksessa
 - ◆ Osakkaiden helpompi seurata yhtiön rakennusten kunnossapitoa
- ◆ **Uusi! Lisättiin eduskuntakäsittelyssä**



ILMOITUSVELVOLLISUUS HUONEISTON ASUKKAISTA/KÄYTTÄJISTÄ

- ◆ Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle huoneistossa asuvien tai sitä muuten käyttävien henkilöiden lukumäärä, jos henkilömäärä on vastikkeen maksuperusteena
- ◆ Myös vuokratusta huoneistosta
 - ◆ Huom! AHVL 17 § - osakkeenomistaja ei voi aina tietää huoneistossa kulloinkin asuvien lukumäärää



VASTIKKEENMAKSUVELVOLLISUUS

- ◆ Vastikkeen käyttöala pääosin ennallaan
 - ◆ Lisäksi yhtiön toimintaan, kiinteistön, rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinta (esim. laajakaista)
- ◆ Laajakaistamaksu
 - ◆ Yhtiöjärjestyksen muutos - ei vaadita suostumuksia kun peruste huoneistokohtainen hinnoittelu
- ◆ Vesimaksu
 - ◆ Yhtiöjärjestyksen muutos - enemmistöpäätös kun perusteeksi mittaus (vesimittari)
- ◆ Uuden omistajan vastuu edellisen rästeistä 6 kk
 - ◆ isännöitsijäntodistuksen merkitys



VASTIKEPERUSTEESTA POIKKEAMINEN - HYVITYS

- ◆ Enemmistö päätös
- ◆ Huoneistossa on aiemmin tehty vastaavanlainen työ, joka vähentää yhtiön kustannuksia (=säästöä)
- ◆ Hyvityksen suuruus:
 - ◆ Yhtiön säästö (max.)
 - ◆ Osakkaan vastikeperusteinen osuus hankkeen kustannuksista (max.)
- ◆ Osakkaan työn asianmukaisuus
- ◆ Osakkaalla näyttövelvollisuus säästöstä (-kustannukset, ikävähennys)
- ◆ Sekä kunnossapito että uudistus



VASTIKEPERUSTEESTA POIKKEAMINEN

Hissin jälkiasennus

- ◆ Vastikeperuste kerrottuna huoneiston sijaintikerrokseen perustuvalla kertoimella
- ◆ Vapautettava kun ei tuota etua (arvonnousua)
 - ◆ Muu käyttötarkoitus
 - ◆ Muu rakennus
 - ◆ Vain osaan porrashuoneista
- ◆ Uudistus
 - ◆ Vapautettava jos tuottaa merkittävästi etua (arvonnousu) vain osalle huoneistoista
 - ◆ Muu käyttötarkoitus tai muu rakennus
 - ◆ Esim. rakennetaan parvekkeet asuinhuoneistoille
- ◆ Enemmistöpäätös yhtiökokouksessa ja enemmistö niistä, joiden huoneistoihin liittyy (maksuvelvollisista)



UUDEN OMISTAJAN VASTUU VANHAN OMISTAJAN VASTIKKEISTA (3:7)

- ◆ Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä edeltäjän rästivastikkeista sekä käyttömaksuista **6 kuukautta**
 - ◆ siltä kk:lta kuin omistusoikeus siirtyi ja 5 edellistä kk:tta
- ◆ Ei vastuuta sellaisesta erääntyneestä vastikkeesta tai maksusta, jota ei ole mainittu isännöitsijäntodistuksessa ja joka on erääntynyt ennen isännöitsijäntodistuksen päiväystä



KUNNOSSAPITOVASTUU YHTIÖ

- ◆ Kunnossapitovastuun pääperiaatteet ennallaan
- ◆ Uutena yhtiön vastuulle ns. perusjärjestelmät (mm. lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- ilmanvaihto- tmv.)
- ◆ Esim. rakennuksen LVIS –järjestelmät, tietoliikennekaapelointi
 - ◆ Lämminvesivaraajat, lattialämmitykset, sähköpatterit
 - ◆ Perustasoiset hanat ja wc-istuimet



KUNNOSSAPITOVASTUU OSAKAS

- ◆ Osakehuoneiston sisäosat
- ◆ Sellaiset huoneiston sisäpuoliset laitteet, jotka eivät perusjärjestelmän osia ja
- ◆ jotka eivät välttämättömiä laitteen toiminnalle tai ovat normaalikäytössä kuluvia osia
 - ◆ Esim. kiuas, liesi, liesituuletin, kiintokaapistot
 - ◆ Altaat; keittiön tiskiallas, kylpyhuoneen lavuaari, suihkuallas, kylpyamme
 - ◆ Tietyt huoltotoimet – lattiakaivon puhdistus



MUUTOSTYÖOIKEUS

- ◆ Osakkaan muutostyöoikeus pääsääntöisesti ennallaan
- ◆ Uutena yksityiskohtaiset menettelynormit koskien muutos- ja kunnossapitotöitä
 - ◆ Ilmoitusvelvollisuus
 - ◆ Kirjallinen ilmoitus
 - ◆ Riittävä selvitys; piirustukset, suunnitelmat yms.
 - ◆ Valvonta
 - ◆ Valvontakustannukset osakkaalle



ILMOITUSTEN SÄILYTTÄMINEN (7:28)

- ◆ Kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset
- ◆ Hallitus huolehtii, että ylläpidetään luetteloa
 - ◆ Osakehuoneistokohtaisesti
- ◆ Säilytettävä luotettavalla tavalla
- ◆ Oikeus saada jäljennös
 - ◆ Huoneiston osakkaalla
 - ◆ Välittäjällä, jolla voimassa oleva ko. osakkeita koskeva myynti- tai vuokraustoimeksianto
- ◆ Ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa (7:27)



TOIMINNANTARKASTUS

- ◆ Toiminnantarkastus korvaa maallikkotilintarkastuksen
- ◆ Tilintarkastaja valittava kun
 - ◆ Vähintään 30 osakehuoneistoa
 - ◆ Tilintarkastuslain vaatimukset
 - ◆ 1/10 kaikista tai 1/3 kokouksessa vaativat
- ◆ Ellei yhtiössä tilintarkastajaa valittava toiminnantarkastaja, ellei yj:ssä toisin
- ◆ Omat kertomukset; erilaiset vaatimukset



VAHINGONKORVAUS

- ◆ Säännökset uudessa AOYL:ssa
 - ◆ Yhtiön johto
 - ◆ Yhtiö
 - ◆ Osakkeenomistaja
 - ◆ Yhtiökokouksen pj
 - ◆ Toiminnantarkastaja
- ◆ Vastuun peruste tahallisuus, tuottamus, AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen rikkominen
- ◆ Uutena tuottamusolettamat
- ◆ Vastuun laajentuminen?





Kuka vastaa taloyhtiössä?

Merkittävä osa asunto-osakeyhtiöihin liittyvistä kysymyksistä ja erimielisyyksistä koskee osakkaan ja taloyhtiön välistä vastuunjakoa.

Säästy ylimääräiseltä selitykseltä, ennakoi ongelmakohtat ja ratkaise erimielisyydet helposti ja nopeasti vastuunjakotaulukon avulla.

Uuden lain mukainen, täysin uusittu Taloyhtiön vastuunjakotaulukko

Ilmestynyt, A5, stiftattu, 32 s.
Hinta 7 €/kpl tai 180 €/30 kpl



Uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttaa sinuunkin

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan heinäkuussa 2010 ja tuo mukanaan koko joukon uudistuksia.

Uudessa laissa määritetään nykyistä selvemmin osakkaan ja yhtiön vastuut sekä päätöksenteon rajat. Huhtikuussa 2010 ilmestyvässä perusteellisessa *Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari* -teoksessamme käydään uusi laki läpi pykälä pykälältä selittäen ja kommentoiden.

Petteri Kuhanen – Ari Kanerva –
Marina Furuhielm – Helena Kinnunen

Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari

Tulossa vk 16/2010, B5, sid., 1075 s. 105 €



Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa

Tulevan asunto-osakeyhtiölain keskeiset kohdat asiantuntevasti, tiiviisti ja selkeästi.

NYT VAHVISTETUN LAIN MUKAINEN!

Petteri Kuhanen – Ari Kanerva –
Marina Furuhielm – Helena Kinnunen

Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa

5., tarkistettu painos, tulossa 4/2010, A5,
stiftattu vihko, 48 s., 15 €/kpl

Hallituksen pakettitarjous:

5 kpl kokonahintaan 60 € (norm. 75 €)