

UUSI ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAKI

Göran Pellfolk

Rotary esitelmä 01.03.2011

Rotaryklubb Vaasa-Vasa

Allmän översikt av nya BabL

- I de allmänna motiveringarna till lagen sägs, att man i stor utsträckning har skrivit in nuvarande praxis i den nya lagen
- I enskilda paragrafer i lagen och i de detaljerade motiveringarna finns emellertid en stor mängd saker, som är nya och som förutsätter nya metoder och nytt tänkande
 - av styrelsemedlemmar
 - av disponenter
 - och också av aktieägare

Arbetsuppgifter för disponenter och styrelsemedlemmar har ökat

LAKI ASTUI VOIMAAN 1.7.2010

Ensimmäinen as oy laki 5.2.1926

Seuraava suurempi muutos 17.05.1991

Ainutlaatuinen järjestelmä maailmassa

Sovelletaan myös keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä.

Uusi laki selkeyttää ja tuo taloyhtiöihin lisää
suunnitelmallisuutta ja avoimuutta

Samtliga bestämmelser som gäller bostadsaktiebolag har
sammanförts inom en lag (i fortsättningen behöver man
inte leta efter svar exempelvis i aktiebolagslagen)

Nya BabL har 313 §, medan gamla BabL har 96 §.

Styrelsens uppgifter och ansvar

- Styrelsen sörjer för att bolagets förvaltning, skötseln av fastigheten och byggnaderna, och den övriga verksamheten är ändamålsenligt organiserad (väljer disponentföretag)
- Styrelsen ansvarar för att kontrollen av bolagets bokföring och kontrollen av bolagets medelförvaltning är ändamålsenligt organiserad

Styrelsens uppgifter

■ Styrelsen

- låter utreda byggnadernas och fastighetens underhållsbehov för en tidsperiod på 5-10 år framåt.
- Låter på allmän nivå utreda ändamålsenliga reparationsalternativ inklusive kostnader ifråga om objekt som konstaterats vara i behov av underhåll
- Bolagstämman fastställer reparationsstrategin för bolaget 5-10 år framåt och boendestandarden
- Underhållsbehovet uppdateras årligen och behandlas årligen vid bolagsstämman
- Information om reparationsbehovet ges förutom till aktieägare, även åt ev. köpare, kommande hyresgäster, finansiärer. Hur påverkas t.ex. skötsel- och kapitalvederlaget i framtiden

Varsinaisen yhtiökokouksen pitoaika

- (Kevät)yhtiökokous pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä
- Hallitus päättää päivän
- Syysyhtiökokous (pitoaika vapaa)
- Kutsu toimitettava väh 2 vko, aikaisintaan 2 kk ennen kokousta, kirjallisesti osakkaan ilmoittamaan osoitteeseen.
- Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä toisinkin, mutta vain näiden aikarajojen sisällä.

Uudet yhtiökokousasiat

- Esitettävä hallituksen kirjallinen viiden vuoden korjaustarveselvitys, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.
- Hallituksen kirjallinen selvitys suoritetuista suurista kunnossapito- ja muutostöistä tekoajankohtineen (koko historia)
- Ensimmäisen kerran vuoden 2011 varsinaisessa yhtiökokouksessa
- Tarkoitus ohjata taloyhtiötä tavoitteellisuuteen ja pitkäjänteisyyteen
- Osakkeenomistajalla oikeus tietää kiinteistön kunnossapitotarve

Tilintarkastajan ja toiminnantarkastajan valinta

- Tilintarkastajan – ammattitarkastaja KHT-
HTM-tarkastaja/yhteisö. Tilintarkastuslaki
vaikuttaa myös (100.000/200.000/ 3)
- Toiminnantarkastaja – maallikkotarkastaja,
alle 30 asuntoa.

Tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja?

- Yhtiössä alle 30 huoneistoa
- -Toiminnantarkastaja
 - Maallikotarkastaja
 - Riittävä taloudellisten asioiden tuntemus
 - Riippumaton (ei esim. Hallituksen jäsenen puoliso)
 - Voidaan lisäksi valita tilintarkastaja, KHT, HTM tai JHT
- Yhtiössä 30 huoneistoa tai enemmän
- Tilintarkastaja
 - KHT, HTM tai JHT

Yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke

- Lunastuslausekkeen muuttaminen voi edellyttää, että osakekirjat on painettava uudelleen. Jos lunastuslauseke muutetaan vain uuden lain mukaiseksi, ei osakekirjoja tarvitse uusia.
- Pakottavat säännöt:
 - -hallituksen on kahden viikon sisällä ilmoitettava kirjallisesti lunastukseen oikeutetulle
 - - lunastusvaatimus esitettävä kuukauden sisällä
 - - lunastushinta maksettava 2 vko kuluessa määräajan päättymisestä

Muuta uutta

- Yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella
- - maksamaton vastike ja käyttökorvaus voi johtaa huoneiston hallintaanottoon ja uuden omistajan vastuuseen
- - isännöitsijäksi voidaan valita oikeushenkilömuotoinen isännöintiyritys, kun vielä nimitetään päävastuullinen isännöitsijänä toimiva ihminen

Osakas maksaa yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksen vastikeperusteiden mukaisesti.

- Yhtiökokous voi poiketa vastikeperusteesta, kun;
- -päätetään hissien jälkiasennuksesta (ei peruskorjauksesta päätettäessä) > Kustannukset jaetaan huoneiston sijaintikerroksen suhteessa
- -yhtiö saa säästöä osakkaan aiemmin kunnossapitotöistä > osakasta voidaan hyvittää säästöä vastaavasti
- -toimenpide kohdistuu huoneistoihin ja jokaisesta huoneistosta aiheutuva kustannus on yhtä suuri > voidaan päättää kulujen jakamisesta tasan

Patterit ja pytyt yhtiön vastulle

- Yhtiön ja osakkaan välinen kunnossapitovastuu säilyy pääosin ennallaan
- Yhtiön vastuulle siirtyvät:
 - - koko WC-istuimen kunnossapito
 - - sähköpattereiden kunnossapitovastuu. >
Koskee myös yhtiön toteuttama sähkölattia-
lämmitys

Remontista ilmoitettava

- Osakkaan on ilmoitettava yhtiölle kunnossapitotyöstä
- - joka saattaa vaikuttaa rakennuksen rakenteisiin tai naapurihuoneistoihin
- - kirjallisesti etukäteen
- - liitettävä asianmukaiset selvitykset
- Yhtiö arvioi remontin asianmukaisuuden eli noudatetaanko remontissa hyvää rakennustapaa. Hallitus vastaa arvioinnista
- Yhtiön on pidettävä rekisteriä huoneistokohtaisista kunnossapitotyöilmoituksista.

Ilmoitusvelvollisuus käytännössä

- Parketin asentaminen muovimaton tilalle
- WC:n, kylpyhuoneen ja saunan pinnoitteiden ja kalusteiden korjaaminen, uusiminen tai poistaminen, jos työ vaikuttaa vesieristykseen, vesi- tai sähköjohtoihin tai viemärointiin.
- Putkien, viemäreiden, vesikalusteiden vaihtaminen ja asentaminen ja muut veden katkaisemista edellyttävät työt.
- Viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- ja ilmanvaihtoperusjärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen ja poistaminen. Esim sähkölieden voimavirtajohto.
- Pesukoneen tai astiapesukoneen asentaminen, jos ei ole liitännävalmiutta
- Muutokset kantaviin väliseiniin
- Kevyen väliseinän purkaminen, siirtäminen tai rakentaminen, jos seinän sisällä on sähköjohtoja, tietoliikennekaapeleita, vesijohtoja tms.
- Huoneiston ulko-oven lukituksen, postiluukun, rakenteen ja ulkopinnoitteen muuttaminen
- Huoneiden pinnoitteiden vaihtaminen/muuttaminen, jos järjestely huonontaa esim. Ääni- tai lämpöeristystä
- Altaan ja allaskaapin vaihtaminen, asentaminen tai poistaminen, jos vaikuttaa vesijohtoon, hanaan tai viemärointiin

Ilmoitusvelvollisuus ei koske

- Tapetointia eikä maalausta
- Lattiapinnan vaihtaminen vastavan kaltaiseen pinnoitteeseen
- Taulujen, lamppujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittämistä
- kaappien rakentamista, asentamista eikä poistamista, kun ei vaikuta vesieristykseen, viemärointiin tai ilmanvaihtoon
- Lpesukoneen tai astianpesukoneen asentamista vanhoihin liittyisiin,
- Huonekorkeuden laskemista, jos se ei vaikuta ilmastointikanaviin tai sähköjohtoihin,
- Väliovien vaihtamista eikä poistamista.

DISPONENTINTYGET blir mer omfattande

- Lägenhetens användningsändamål enligt byggnadslovet, när det avviker från bolagsordningen
- Anteckning om fel och brister som bolaget har kännedom om och som med tanke på aktielägenhetens användning eller driftskostnaderna är väsentliga
- Anteckning om aktieägares underhålls- och ändringsarbeten, som bolaget har kännedom om
- Anteckning om att man i bolagsordningen eller i bolagsstämman beslut fastställer hur underhållsansvaret fördelar sig mellan bolaget och aktieägaren eller om aktieägares rätt till ändringsarbete

Aktieägares ändringsarbeten

- Aktieägares rätt till ändringsarbeten kvarstår oförändrad (lika omfattande som enligt gamla lagen)
- Spelreglerna förnyas och blir stramare
- Anmälan om ändringsarbeten skriftligen
- Arbetet bör utföras med iakttagande av god byggnadssed
- Bolaget (styrelsen) är skyldig att utreda anmälan, utvärdera konsekvenserna
- Bolaget har rätt och skyldighet att anlita specialister
- Bolaget skall meddela övriga berörda aktieägare om ändringsarbeten, då det kan påverka deras rätt eller boendemiljö
- Ändringsarbetet får påbörjas först efter en rimlig behandlingstid (t.ex. 3 veckor)
- Bolaget kan, och ska ställa villkor för ändringsarbetet för att säkerställa arbetets kvalite'
- Bolaget kan förbjuda ändringsarbetet i värsta fall, eller avbryta arbetet ifall nya omständigheter konstateras
- Aktieägare, som låter utföra ändringsarbetet, skall ersätta bolaget för nödvändiga kostnader för behandlingen av anmälan, tillsynskostnader. Kostnader för byggnadslov, åtgärdslov, uppdatering av fastighetens ritningar osv.
- Det vore bra om bolaget låter sammanställa Anvisningar för ändringsarbeten och dokument/blankett/avtal gällande anmälan om ändringsarbete enligt bolaget behov.

Aktieägares ansvar för utförd renovering

- Enligt gamla lagen > ansvarstid 10 år
- Enligt nya lagen, ifall aktieägare handlat enligt lagen, frigörs han från ansvar ifall han handlat omsorgsfullt
- Om bolaget inte uppfyllt sina åligganden och skada inträffar, ligger skyldigheten att påvisa omsorgsfullhet hos bolaget.

Koska taloyhtiö voi periä maksua

- Pelkästä ilmoituksen vastaanottamisesta ja tallentamisesta taloyhtiön tietoihin ei saa periä maksua ilmoittavalta osakkaalta, kun ilmoitus ei ole milteään osaltaan puutteellinen
- Jos käsittely vaatii ylimääräisen hallituksenkokouksen pidon tai yhtiön on itse hankittava lisäselvitystä hankkeen arviointia varten, voi yhtiö periä maksua.
- Osakkaalta perittävän maksun tulee aina perustua todelliseen työmäärään

Yhtiöjärjestys kannattaa päivittää

- Yhtiöjärjestystä ei ole pakko muuttaa.
- Vanha yhtiöjärjestys saattaa luoda vääriä käsityksiä hallinnosta.
- Nyt on hyvä aika päivittää yhtiöjärjestystä. Päivitys kannattaa kuitenkin tehdä huolellisesti, kaikessa rauhassa.
- Lunastusta koskevia pakottavia sääntöjä tulee tarkistaa

- **KIITOS**

- **TACK**