

Paavo Salonen

KUNNOSSAPITOVASTUU JA MUUTOSTYÖT ASUNTO-
OSAKEYHTIÖSSÄ

Liiketalouden koulutusohjelma
2012

KUNNOSSAPITOVASTUU JA MUUTOSTYÖT ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Salonen Paavo
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Joulukuu 2012
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 37
Liitteitä: 2

Asiasanat: isännöitsijäntodistus, muutostyö, asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiö, kunnossapitovastuu

Opinnäytetyöni aiheena oli kunnossapitovastuu ja muutostyöt asunto-osakeyhtiössä. Työn tavoitteena oli selvittää asunto-osakeyhtiölain mukaista kunnossapitovastuuta ja osakkaan itse toteuttamaa huoneiston muutostyötä ja näiden merkitystä ja vastuuta. Lisäksi työssäni halusin tuoda ilmi myös isännöitsijäntodistuksen merkityksen ja kuinka nämä asiat vaikuttavat siihen. Työ perustui laadulliseen tutkimukseen, jossa apuna käytettiin asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia lähteitä, haastatteluita ja seminaareja liittyen tutkittavaan asiaan. Lähtökohtana työhön oli myös uudistunut asunto-osakeyhtiölaki, mikä toi esille muutoksia vastuunjakoalueisiin ja lisäksi aivan uusia määräyksiä. Johtopäätöksenä tutkimuksessa oli, että asunto-osakeyhtiössä on rajattu selvästi vastuut osakkeenomistajien ja taloyhtiön välillä. Kuitenkin tietyissä asioissa rajat ovat hyvinkin pienet ja yksinkertaisia päätelmiä niistä ei voi aina tehdä ilman jatkotutkimuksia ja selvityksiä. Toisena huomiona löytyi selvästi lain ja määräysten perustella, että huoneistosta ja kiinteistöstä täytyy pitää hyvää huolta ja viipymättä ilmoittaa mahdollisista vioista.

MAINTENANCE RESPONSIBILITY AND ALTERATION WORK IN A HOUSING COOPERATIVE

Salonen Paavo

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

December 2012

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 37

Appendices: 2

Keywords: building manager certificate, alteration work, the Finnish housing cooperative law, housing cooperative, maintenance obligation.

This thesis addresses issues concerning maintenance obligations and alteration work in a housing cooperative. The objective of this thesis is to examine the significance of the Finnish housing corporation law reforms in relation to maintenance obligations and alteration work executed by the housing cooperative shareholder. The law reforms establish new regulations and changes the division of obligations. Furthermore, this paper highlights how the above-mentioned issues affect building manager certificates. The research is based on qualitative methods, and the research material was gathered from different sources, that is, the Finnish housing cooperative law, interviews and seminars.

As a conclusion, it can be said that obligations in a housing cooperative between the shareholders and the maintenance company are clearly divided. However, in some instances, divisions are rather vague and exact conclusions cannot be made without further research. Also, the Finnish housing cooperative law abides shareholders to take good care of their apartment and real estate, and that possible defects need to be reported to the maintenance company as soon as possible.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	6
2.1	Asunto-osakeyhtiön periaatteet.....	7
2.2	Asunto-osakeyhtiölaki	7
2.2.1	Soveltaminen.....	8
2.3	Yhtiöjärjestys	9
3	KUNNOSSAPITO.....	9
3.1	Yhtiön kunnossapitovastuu	15
3.1.2	Kunnossapitotarveselvitys.....	19
3.2	Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	21
3.2.1	Osakkaan huolellisuusvelvoite	22
3.3	Kunnossapidon teettäminen osakehuoneistossa	23
3.3.1	Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotöitä osakkeenomistajan kustannuksella	23
3.3.2	Osakkeenomistajan oikeus suorittaa töitä yhtiön kustannuksella.....	25
4	MUUTOSTYÖT.....	26
4.1	Osakkeenomistajan oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan.....	26
4.2	Muutostyön ilmoittaminen	27
4.2.1	Muutostyöhön suostuminen	27
4.2.2	Muutostyön kieltäminen	28
4.3	Muutostyön valvonta ja muutostyön kustannukset	29
4.4	Muutostyöhakemus.....	30
4.5	Case terassilasitus	32
5	ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS	33
5.1	Isännöitsijäntodistuksen sisältö.....	34
5.2	Muutostöiden merkintä isännöitsijäntodistukseen	35
5.3	Isännöitsijäntodistuksen vastuu	36
	LÄHTEET	37
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Uusi Asuntoyhtiölaki (AOYL) tuli voimaan 1.7.2010. Laki toi uusia määräyksiä asunto-osakeyhtiöihin. Yhtenä määräyksenä oli huoneistokohtaisista muutostöistä ilmoittaminen sekä kunnossapitovastuun uudelleen määrittely. Kiinnostukseni opin- näytetyötäni kohtaan syntyi koulun harjoittelun kautta avautuneesta työpaikassa isännöintitoimistossa. Tämän kautta pääsin tutustumaan lain valmisteluun ja sitä kautta sen voimaantuloon sekä millaisia muutoksia ja kysymyksiä se herätti osakkeenomistajissa, että isännöintitoimistoissa. Lisäksi asunto-osake on monen ihmisen suurin yksittäinen omaisuus ja sen kunnossapidosta ja arvon kasvamisesta on pidettävä huolta. Huoneistokohtaisten muutostöiden ilmoittamisen tarkoituksena on edistää rakennusten ja huoneistojen hoitoa sekä vähentää muun muassa vesi-, homevahinkojen syntymistä. Näin ollen saadaan myös rekisteröityä huoneistossa tehdyt remontit. Huoneistokohtaisten muutostöiden ilmoitusvelvollisuus on aina osakkaalla. Laissa on määritelty, mistä huoneistokohtaisesta muutostyöstä osakkaan tulee ilmoittaa.

Laki toi myös taloyhtiöille velvollisuuksia koskien osakkaiden tekemiin muutostöihin, Se edellyttää taloyhtiötä tietojen arkistointia ja niiden ylläpitoa. Pääsääntöisesti ilmoitus tehdään hallituksen jäsenille tai isännöintitoimistolle. Muutostöiden valvonta kuuluu myös taloyhtiölle ja taloyhtiöillä pitää olla aina mahdollista suorittaa tämä valvonta.

Kunnossapitovastuun rajauksia osakkaan ja yhtiön välillä muutettiin myös osittain. Opinnäytetyöni tarkoituksena on kertoa kunnossapitovastuun merkityksestä ja siihen sisältyvistä vastuista. Käsittelen myös osakkaan tekemää muutostyötä ja mikä sen merkitys ja vastuu on AOYL:ssa. Sivuan työssäni myös isännöitsijäntodistusta, joka on asuntokaupan tärkein dokumentti ja miten muutostyöt tulisi siellä ilmetä.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty tarkoitus omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Tällaista kutsutaan asunto-osakeyhtiöksi. Näiden säädösten mukaan yhtiö voidaan rekisteröidä asunto-osakeyhtiöksi ja soveltaa asunto-osakeyhtiölakia. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 50–53.)

Tunnusomaista asunto-osakeyhtiölle on se, että osakkeenomistajat omistavat sen omistaviensa osakkeiden perusteella. Osakkeet antavat oikeuden täten hallita yhtiön omistaman rakennuksen tiettyä huoneistoa tai muuta tilaa rakennuksesta. Yhtiöjärjestys määrittelee, mitkä osakkeet oikeuttavat mihinkin tilan tai huoneiston hallintaan. Se määrittelee myös sen, minkä maksuperusteen osakkeet antavat osakkeenomistajille maksettavaksi vastikkeen muodossa. Vastikkeilla saamistaan tuotoista yhtiön velvollisuus on huolehtia rakennuksen tai muun omistavan tilan kustannuksista. Kustannukset koostuvat tilojen ylläpitoon kuuluvista menoista. Siirrettäessä osakas omistusta kaupan, luovutuksen tai lahjan kautta toiselle osapuolelle siirtyvät osakkeet toiselle omistajalle. (Sillanpää, Vahtera 2010, 13–14.)

Asunto-osakeyhtiön muistuttaa osakeyhtiötä, mutta erona on se, että sen tarkoituksena on palvella osakkeenomistajia ja asukkaita asumisessa. Täten ero syntyy, ettei sen tarkoitus ole tuottaa voittoa osakkeenomistajille, kuten osakeyhtiöissä. Erona on myös se, että osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiöjärjestyksessä olevien ehtojen mukaan yhtiövastiketta, jolla yhtiö huolehtii rakennusten ylläpidosta. Hallinnollisesti asunto-osakeyhtiö toimii samantapaisesti kuin osakeyhtiö. Sen suurin päätäntä valta on yhtiökokouksella. Muina eliminä ovat yhtiön hallitus, jonka velvollisuutena on olla toimeenpaneva yhtiön asioiden suhteen sekä isännöitsijä. Asunto-osakeyhtiö on myös kirjanpito velvollinen ja näin ollen sen on noudatettava kirjanpitolakia. Määräyksiä asunto-osakeyhtiölle on myös se, että yli 30 huoneistoa käsittävän yhtiön on valittava tilintarkastaja.

Pienemmillä on mahdollista valita toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä ole muuten määrätty. Tässä tapauksessa AOYL kuitenkin määrittelee perusteet tilintarkastajan tarpeellisuudesta (Sillanpää, Vahtera 2010, 14.)

2.1 Asunto-osakeyhtiön periaatteet

Asunto-osakeyhtiö toimii siinä mielessä samalla tavalla, kuin osakeyhtiö, että sen ylin päätöksenteko kuuluu yhtiökokoukselle. Siellä osakkeenomistajat saavat käyttää päätösvaltaansa. Poikkeuksena on se, jos yhtiöjärjestyksessä tai laissa ole määrätty yhtiön valtaa hallitukselle. Laissa ei ole määrätty osakkeenomistajalle oikeuksia vaikuttaa yhtiön johtamiseen yhtiökokouksen ulkopuolella esimerkiksi antamalla määräyksiä hallitukselle tai isännöitsijälle. Yhtiökokous valitsee keskuudestaan hallituksen, joka taas palkkaa isännöitsijän, jos yhtiöjärjestys näin määrää. Heidän vastuullaan on taloyhtiön hallinnosta ja teknisestä elinkaaresta huolehtiminen. Poikkeuksena ovat suuremmat korjaushankkeet tai periaatepäätökset, mitkä yhtiökokous tulee päättämään. (Sillanpää, Vahtera 2010, 99–102)

2.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on kolmas tähän alaan säädetty laki. Ensimmäinen laki säädettiin vuonna 1926 (30/1926) ja toinen vuonna 1991 (809/1991). Nykyisen lain tarkoitus on, että siitä löytyy kaikkia asunto-osakeyhtiötä koskeva laki, eikä osakeyhtiö lakiin tarvitse turvautua. Koska asunto-osakeyhtiöitä hoitavat yleisesti osakkeenomistajat itse, niin on katsottu, että on tarpeen laatia erillinen laki. Lain tarkoituksena on antaa osakkeenomistajille mahdollisuuden löytää helposti säädökset kuhunkin tilanteeseen. Lisäksi lain tarkoitus on mahdollistaa osakkaiden asumisen helppous ja turvallisuus mahdollisimman tehokkaasti sekä riittävän ennakoivalla tavalla. (Sillanpää, Vahtera 2010, 14.)

Asunto-osakeyhtiö on kansainvälisessä vertailussa ainutlaatuinen omistusasumisen muoto. Maailmanlaajuisesti asuminen on järjestetty paljon monimuotoisemmin tavoin. Useasti kerrostalojen omistus on merkitty kiinteistörekisteriin tai perustuen

kiinteistörekisterin pitkäaikaiseen siirtokelpoiseen vuokrasopimukseen. Tämä luo tilanteen, missä päätöksenteko yhteisten osien hallinnoinnista tapahtuu, joko yhdistyksen tai osuuskunnan kautta, jonka jäsenenä he ovat ilman tarkempaa määrittelyä. Tämä luo ongelmallisen tilanteen yhteisten asioiden päätösten tekoon. Muutenkin Suomalainen asunto-osakeyhtiö malli tekee huoneistojen luovutuksen niihin liittyvän varallisuuden käyttämisen esimerkiksi velan vakuutena helpommaksi, kuin monissa ulkomaalaisissa malleissa. On myös huomioitava, että omistusasumismuoto ei ole Euroopassa läheskään niin yleistä kuin Suomessa. Siellä asuminen perustuu yleensä pitkiin vuokrasopimuksiin. (Sillanpää, Vahtera 2010, 14.)

2.2.1 Soveltaminen

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan pääsäännön mukaan kaikkiin asunto-osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti osakeyhtiöiksi, jollei muussa laissa säädetä muuten. Suomessa on 2012 maaliskuun tilastotiedon perustella noin 83200 asunto-osakeyhtiötä. Tilastossa ei ole mukana kiinteistöosakeyhtiöt, mitkä soveltavat asunto-osakeyhtiölakia kokonaan tai osittain. (henkilökohtainen tiedonanto Koutonen 20.11.2012.) Soveltamista voidaan myös periaatteessa käsitellä toisessa valtiossa olevassa Suomessa rekisteröidyssä kiinteistössä. Tähän kannatta kuitenkin suhtautua varauksellisesti, koska ulkomaalaiselle tuomioistuimelle asunto-osakeyhtiölaki on vieras. Tämän takia kannatta suhtautua varauksella ulkomaisten kiinteistöjen hallinnasta AOYL:n mukaan. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 50–51.)

Aikaisempaan AOYL:n poiketen asunto-osakeyhtiöihin ei enää sovelleta yleisen osakeyhtiölain säädöksiä. Uuteen lakiin on koottu kaikki osakeyhtiölaissa olleet säädökset, joita vanhassa asunto-osakeyhtiölaissa (VAOYL) ei ollut. Näin ollen ei esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä ole tarvetta määrätä, että jossain asioissa sovellettaisiin osakeyhtiölain määräyksiä.

(Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 51.)

2.3 Yhtiöjärjestys

Kaikilla asunto-osakeyhtiöillä tulee lain mukaan olla yhtiöjärjestys. Siinä ilmenee yhtiön perustiedot ja keskeinen omaisuus sekä jakautuminen eri osakeryhmiin. Yhtiöjärjestyksessä on lisäksi pakottavaa sisältöä esimerkiksi tiedot siitä, mitä osakeryhmien hallinta kattaa ja yhtiövastikkeet muodostumisen periaate. Vapaaehtoisessa sisällössä voidaan yhtiöjärjestykseen ottaa mukaan muitakin laista poikkeavia säädöksiä. Näitä kutsutaan valinnaismääräyksiksi, joita voidaan tehdä esimerkiksi kunnossapitovastuun jakautumiseen. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 105.) Kuitenkin yhtiöjärjestykseen uusien asioiden lisääminen on aina yhtiökokouksen päätettävä ja hyväksyttävä asia.

Uuden AOYL:n perusteella yhtiöjärjestyksen sisältö on suppeampi kuin aikaisemmin. Oletuksena on, ettei ristiriitaisuuksia AOYL:n tulisi. Kuitenkin on olemassa vielä paljon vanhan lain mukaisia yhtiöjärjestyksiä, joissa esimerkkinä on yhtiökokouskutsujen lähettäminen viikkoa (7 päivää) ennen yhtiökokouksen pitopäivää. Uuden lain mukaan yhtiökokouskutsut tulee lähettää kahta viikkoa (14päivää) ennen yhtiökokousta. Tällöin laki määrittelee asian ja ajaa yhtiöjärjestyksen ylitse. Kuitenkin olisi suotavaa, että kaikkien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestykset tultaisiin muuttamaan uuden lain mukaisiksi. (Sillanpää, Vahtera 2010, 29–37.)

3 KUNNOSSAPITO

Kunnossapitovastuun tarkoituksena on määritellä, mitkä asiat kuuluvat asunto-osakeyhtiölle ja mitkä osakkeenomistajalle. Yksi keskeisimmistä kysymyksistä asunto-osakeyhtiölain uudistamisesta oli juuri kunnossapitovastuuta koskevien säännösten selkeyttäminen. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 213–215.)

Lain mukaan siis määritellään, että joko osakas tai taloyhtiö vastaa asunnon osan tai laitteiden huollosta, korjaamisesta uudistamisesta ja perusparannuksesta. (Peltokorpi, Päivärinne & Furuholm 2012 8-9.)

Asunto-osakeyhtiössä kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja osakkeenomistajan kesken on keskeisimpiä kysymyksiä käytännötoiminnan kannalta. Nämä asiat ovat myös yleisiä riitaisuuksien aiheuttajia asunto-osakeyhtiöissä. Ne luovat myös hallinnollisia vaikeuksia. Erityisesti taloyhtiöiden hallitusten saattaa olla vaikea määrittellä oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan kunnossapidosta. AOYL:ssa on säädelty kunnossapitovastuun, että muutostöiden toteuttamiseksi. Kuitenkaan muutostyön ja kunnossapitovastuun välistä rajaa ei ole määritelty yksiselitteisesti AOYL:ssa. Tämä ei kuitenkaan aiheuta pääsääntöisesti ongelmia, koska yhtiön toimesta teetetyissä töissä päätöksenteko menettely ja kustannusten jakautuminen menevät yleensä saman lailla olisiko kyseessä muutostyö vai kunnossapito. (Sillanpää, Vahtera 2010, 67.)

Kunnossapitovastuuta ja muutostyötä ei ole tarkasti määritelty AOYL:n säädöksissä. Kunnossapitona voidaan yleisesti pitää kaikkea yhtiön omistuksessa olevien rakennusten ja kiinteistöiden ylläpitävään toimintaan. Nämä pitävät sisällään niin perushuollot, vuosihuollot ja korjaukset. Lisäksi suurempia peruskorjaushankkeita, joissa olennaisesti kiinteistön laatu ei kohennu. Yhtiön kunnossapitona voidaan pitää myös pitää rakennusten kokonaan uudelleen rakentamisesta, mikäli se on järkevämpi vaihtoehto kustannuksilla mitattuna. Joskus rakennuksen uudelleen rakentaminen on jopa välttämätöntä, jos rakennus tai joku osa siitä on kokonaan tuhoutunut. Tämä on kuitenkin erittäin harvinaista, että kyseiseen toimenpiteeseen turvaudutaan. (Sillanpää, Vahtera 2010, 67–68.)

Se miten kunnossapitovastuu käsitellään AOYL:ssa, on jonkin verran suurempi, kuin arkielämän kunnossapitovastuun käsite. Jos katsotaan, että rakennusten osat ovat kunnossapidon tarpeessa, suositellaan kunnossapidon tekeminen nykyisten säädösten mukaisesti. Täten sitä pidetään myös kunnossapitona, vaikka se parantaakin rakennuksen laatutasoa. Näihin laadunparannuksiin vaikuttavat rakennusmääräykset, jotka voivat edellyttää, että esimerkiksi ikkunoiden vaihdossa tulee vaihtaa energiaa säästäviä ikkunoita. Muita vaikuttavia tekijöitä kunnossapitoon on viranomaismääräykset uudisrakentamisessa. Lisäksi osakehuoneistoihin tehnyt muutokset, mitkä katsotaan taloudellisesti kannattavaksi, katsotaan kunnossapidoksi. Yhtenä esimerkkinä voi olla parvekelasituksen tekeminen. Parvekelasit edesauttavat suojaamaan yhtiön rakenteita ja vähentämään kunnossapitokustannuksia. Osakkeen omistajan tai yhtiön

tekemissä omissa kunnossapito tai muutostöissä on oikeus tehdä työ uudisrakentamisen normien mukaan. Kuitenkin osakas voi myös tehdä alempien rakennusnormien mukaan, eikä yhtiö voi vaatia osakasta tekemään uudisrakentamista koskevien säästöjen mukaan, muistaen hyvä rakennuspa. (Sillanpää, Vahtera 2010, 68- 69.)

On mahdollista, että asunto-osakeyhtiössä tietyn seikan kunnossapitovastuu jakautuu. Ristiriidat osakkeenomistajan ja yhtiön välillä syntyvät yleisesti siitä, kenen vastuulla on korjata kuntoon tietty vika. Tämän lisäksi erimielisyydet tulevat siitä kenen vastuulla on maksaa työhön menneet selvittämiskustannukset. Nämä erimielisyydet saattavat viivyttää tarpeellisen korjaustyön aloittamista ja tekemistä. Pääsääntönä on yleensä se, että selvityksistä tulevat kustannukset jakautuvat sen vastuulle, joka on erimielisyydessä väärässä. Osakas on kuitenkin oikeutettu vaatimaan yhtiön selvittämään vikaa, vaikkakin sen kuulumista yhtiön vastuulle ei olisikaan varmuutta. Näin ollen yhtiöllä on oikeus vaatia selvityksen kustannukset osakkeenomistajalta, jos hänelle ei ole konkreettista näyttöä siitä, että ne kuuluisivat yhtiön vastuun piiriin. (Sillanpää, Vahtera 2010, 69.)

Kunnossapitovastuun alueiden tarkastelussa voidaan myös tarvita asiantuntijoita. Esimerkkinä voi olla kylpyhuoneen laattojen irtoaminen. Siinä on oleellista löytää syy niiden irtoamiselle. Jos syy on vedeneristyksen pettämisestä, niin vastuu on yhtiön, jos ne ovat irronneet kiinnitysaineen pettämisestä, vastuu on osakkeenomistajan. Asiantuntijoiden käytössä saattaa tulla esille se, että asiantuntijat eivät ole yhtä mieltä asiasta. Tällöin vastuunjako kustannusten osalta on vaikea tehdä. Asiantuntijoiden käyttö kustannusten osalta saattaa olla merkittävää verrattuna itse korjaustöihin. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 227–228.)

AOYL:n mukaan on myös päivitetty uudelleen taloyhtiön vastuunjakotaulukko. Se kertoo, miten eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuu jakaantuu osakkeenomistajana ja taloyhtiön välillä. Siinä on asetettu selvät rajat kunnossapitovastuille. Sitä sovelletaan kunnossapitovastuun jaossa, ellei asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ole muuten määrätty toisin. (Suomen kiinteistöliitto ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry & Kiinteistöalan Kustannus Oy 2010, 3-4.)

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teet-	Osakas
	tää ja mak-	teettää
	saa	ja maksaa
RAKENTEET	x	
vesikatto	x	
ylä- ala- ja välipohja	x	
ulkoseinä	x	
painumat ja halkeamat kantavissa rakenteissa	x	
parvekkeet	x	
märkien tilojen vesieristeet	x	
lämmöneristeet	x	
sisäpuoliset maalaukset, tapetointi ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		x
sisärappaukset, tasoitepinnat ja puu- tms. verhoukset		x
Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teet-	Osakas teet-
	tää ja mak-	tää ja mak-
	saa	saa
OVET		
huoneiston ulko-oven rakennevika tai käyntihäiriö	x	
parvekeoven (uloin ovi) rakennevika tai käyntihäiriö	x	
huoneistojen väliovien ja sisemmän parvekeoven rakenne- heloi- tus- tai maalausviat		x
postiluukku	x	
huoneiston ulko-oven nimikilpi	x	
huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko	x	
huoneiston ulko-oven lisälukko (osakkaan asentama)		x
ovensuljin (ovipumppu)		x
ovenpysäytin ja aukipitolenkki	x	
ovikello (mekaaninen)	x	
ovisilmä		x
varmuusketju		x
Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teet-	Osakas teet-
	tää ja mak-	tää ja mak-
	saa	saa

IKKUNAT		
puitteiden ja karmien lahoviat	x	
ulkop. kunnossapito ja maalaus	x	
sisäp. ja välien kunnossap. ja maalaus		x
ulkolasi	x	
sisälasi		x
kesk. lasi		x
umpiolasielementit ulkoilmaa vasten	x	
ulkopuitteiden käynti ja heloitus	x	
sisäpuitteiden käynti ja heloitus		x
säppi ikkunan sisäpuolella		x
parvekeoven ja ikkunanpuitteiden tiivistys		x
parvekelasi		x*
* Mikäli ei ole erikseen sovittu tai mainintaa yhtiöjärjestyksessä, kuuluu parvekelasituksen kunnossapito yhtiön vastuulle.		
Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teet- tää ja mak- saa	Osakas teet- tää ja mak- saa
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET		
kaapistot ja komerot		x
astianpesupöytä		x
liesikupu		x
ikkunalauta		x
ikkunaverhotanko		x
saunan lauteet		x
Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teet- tää ja mak- saa	Osakas teet- tää ja mak- saa
VESI- VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET		
pesuallas, kylpyamme, suihkuallas		x
vesihana	x	
käsisuihkuletku, pesukoneen letkut		x
viemäritukos	x	

wc:n huuhtelulaitteet	x	
wc:n allas, säiliö ja istuin	x	
pesukoneen liittäminen		x
putkistovuodot	x	
vesilukon ja lattiakaivon puhdistus		x
vesilukon ja lattiakaivon korjaus ja uusiminen	x	
huoneistokohtainen vesimittari	x	
huoneistokohtainen kiertovesipumppu	x	
huoneen lämpötilan perussäätö	x	
vesilämmityslaitteet (patterit, lattialämmitys, pyyhekuivaimet)	x	
lämminvesivaraaja (vesilaitteet)	x	
patteriventtiilit	x	
Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teet- tää ja mak- saa	Osakas teet- tää ja mak- saa
ILMANVAIHTO JA HORMIT		
ilmanvaihdon perussäätö	x	
poistopuhallin, liesituuletin		x
ilmanvaihtokanavat	x	
poistovenktiilin puhdistus		x
poistovenktiilin korjaus ja uusiminen	x	
hormien puhdistus	x	
ilmanvaihdon suodattimien puhdistus ja uusiminen		x
Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teet- tää ja mak- saa	Osakas teet- tää ja mak- saa
SÄHKÖLAITTEET		
huoneiston sis. sähköjohdot sähköjohdon päähän saakka	x	
varoketaulu	x	
sähkömittari – sähkölaitos vastaa		
• kytkin, käynnistin, pistorasia	x	
• edellisten peitelevy		x
sulake, valaisin, lamppu		x

yhteisantennilaitteet	x	
jääkaappi		x
alkuperäinen kylmiö	x	
liesi, liesitaso ja uuni		x
pesukoneet		x
pyykinkuivauskaappi		x
lämminvesivaraaja (sähkölaitteet)	x	
saunan kiuas ja ohjauskeskus		x
keskuspölynimuri alkuperäisenä: huoneiston sisäpuolinen letkusto ja pölysäiliö		x
• keskusyksikkö ja putkistot	x	
• huoneiston ulkopuoliset osat	x	

Kuva 1. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko

3.1 Yhtiön kunnossapitovastuu

Siltä osin, mikä ei kuulu osakkeenomistajalle vastaa yhtiö. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneiston rakenteet ja eristeet. Lisäksi yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Myös tällaisten järjestelmien välttämättömät osat, lattialämmityksen vastukset ja huoneistokohtaiset vesivaraajat kuuluvat yhtiön vastuulle, koska ovat kiinteitä ja olennainen osa järjestelmiä. Kuitenkin näihin järjestelmiin lisätyt osat voidaan katsoa olevan osakkaan kunnossapitovastuulla. Kuitenkaan yhtiön vastuulle ei kuulu osakehuoneistoissa olevat altaat. Yhtiön kuuluu korjata ne osakehuoneiston sisäosat, jotka vahingoittuvat yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakenteen tai muun rakennuksen vian tai sen korjaamisen takia. Nämä ovat säädetty AOYL:n 4:2:1 mukaan. Viittaus: (Sillanpää, Vahtera 2010, 74–76.)

Yhtiö vastaa myös kaikesta korjaustarpeesta, jotka rajoittuvat huoneistojen pintojen ulkopuolella, jollei yhtiöjärjestyksessä ole muuta poikkeamaa asiasta. Näin ollen yhtiö vastaa piha-alueiden korjaamisesta, rakenteiden ulkoseinissä olevista vioista ja katoista riippumatta siitä millainen rakennus on kyseessä. Sisäpuolisissa korjauksissa yhtiö vastaa huoneistojen kaikista rakenteista. Rajaveto kysymyksiä ovat esimerkiksi

seinien halkeamat, joissa pohditaan voidaanko niitä pitää korjausta edellyttävinä vikoina. Rakennuksen normaaliin kulumiseen kuuluu, että pieniä hiushalkeamia tulee. Pääsääntöisesti niitä voidaan osakkaan itsensä huolenpitovastuulle kuuluvina pintavikoina, kuitenkin tarpeeksi isot halkeamat voi tuottaa yhtiölle korjausvelvollisuuden. Rakenteet kuuluvat yhtiön vastuulle riippumatta, kuinka kalliiksi korjaus tulisi. Myöskään yhtiö ei vapaudu korjaustarpeesta koskien rakenteita, vaikka se hyödyttäisi vain osaa osakkaista. Tällaisen vian löydyttyä on yhtiön viipymättä korjattava se. Korjausten kiireellisyysjärjestyksen muodostamiseen on yhtiöllä oikeus. Kuitenkin tämän kaltaisen järjestelyyn on yhtiöllä löydyttävä syy.

Vaikeammin määriteltävät asiat tulevat, kun siirrytään lähemmäksi itse pintamateriaalia. Näissä tulkintoja tarvitsee tehdä siitä, onko vika pintamateriaalissa vai rakenteessa. Esimerkkinä seinässä on puurakenteinen seinä, jonka pinta voi muodostua kipsilevystä ja sen päällisestä tapetoinnista. Tässä tapauksessa kipsilevy on jo seinärakennetta ja on yhtiön vastuulla. Sen sijaan, jos sen päälle on rakennettu puupanelointi, niin se on pintarakennetta ja sen vuoksi osakkaan vastuulla. Lattiassa betoni tai puurakenteinen lattian pohja on yhtiön vastuulla ja sen päälle tuleva parketti, laminaatti tai muovimatto pinnoitetta ja siten osakkaan vastuulla. Jos lattia on tehty lattialankuista, niin ne ovat osa rakennetta, koska ilman niitä lattiaa ei olisi ja ovat näin ollen yhtiön vastuulla. Pintakerrosten välissä oleva tasoitteet ovat yhtiön vastuulla, jos rakenteellista vikaa esimerkiksi kosteutta ei voida osoittaa. Jos vika löytyy huoneiston väärin käytön tuottamuksena, voidaan katsoa korjattavuus näiden osalta mahdollisesti osakkaalle kuuluvaksi. Tämä myös vahvistaa lain esitöissä oleva toteamus, missä todetaan tasoitteiden olevan osa pintamateriaalia, joka ovat tarpeellista pinnan kannalta. Kuitenkin pitää muista se, että tulee olla näyttöä kysymykseen, että vika ei ole rakenteissa, joka tuottaa virheen.

Parvekkeet tuovat pienen eroavaisuuden tulkintaan. Yhtiön kuuluu pitää huolta myös rakennuksen ulkopinnasta sellaisten parvekkeiden kohdalla, jotka ovat osakashallinnassa. AOYL laki määrittelee kuitenkin osakashallintaan kuuluvaksi tilaksi, joten on tarvittu erityissäädös sen rajaamiseksi, miltä osin parvekettä voidaan pitää kunnossapitovastuun kannalta huoneiston sisätilana. Lähtökohtana on, että rakennuksen ulkopinta on yhtiön vastuulla, vaikka siihen kuuluisi osakkaan hallinnassa oleva parveke. Siten yhtiön kuuluu vastata parvekeseinämien ja – kaiteiden rakenteista, parvekkeen

laattojen vesieristyksestä ja muista rakenteellisista vioista parvekkeen takaseinässä. Yhtiöllä on oikeus kieltää osakkaan tekemästä korjaustöitä siltä osin, mitkä vaikuttavat parvekkeen ulkonäköön.

Yhtiön kunnossapito vastuulle kuuluu rakennusten perusjärjestelmät Muutoksena VAOYL:n myös sähkölämmityspattereiden ja lattialämmitysten kaapeloinnit ovat yhtiön vastuulla. Kun perusjärjestelmät ovat kokonaisuudessa yhtiön vastuulla niin yhtiö vastaa esimerkiksi lattialämmityksestä kokonaisuudessa, lämmityspattereista, lämminvesivaraajista ja ilmanvaihtokoneista riippumatta ovatko ne huoneistoissa vai huoneiston ulkopuolella. Muutos on perusteltu sillä, että rakennuksen normaalin käyttöön tarvittavat perusrakenteet kuuluvat yhtiön vastuulle ja yhtiö huolehtii niistä. Tätä myös puoltaa terveydensuojelumääräyksellä. Yhtiö joutuu terveysviranomaisiin päin olemaan vastuussa yhtiön huoneistojen lämpötiloista, äänieristyksestä ja vastaavista perusominaisuuksiltaan, mitkä soveltuvat asumiseen.

Suurin muutos tuli sähköjärjestelmissä, jossa aikaisempi raja oli kiinteän verkon liittäntä esimerkiksi pistorasia. Nyt koko sähköverkko kuuluu yhtiölle, ratkaisee käytettävän laitteen luonne, kuuluuko se yhtiön vastuulle osana järjestelmää vai osakkaalle. Osakkaan omat lisälämmityspatterit kuuluvat osakkaan vastuulle, koska ne ovat lisäämässä asumismukavuutta, eivätkä ole perusjärjestelmää. Yhtiössä olevat tiedonsiirtojärjestelmään kuuluu antennijohdotus ja puhelinjohdotus aina pistorasiaan asti. Sama koskee myös laajakaistaa, oli se toteutettu langattomana tai johdotuksena.

Vesijärjestelmissä yhtiön vastuulla on vesiputket aina hanaan asti. Hanojen suhteen käytiin keskustelua kuuluisiko hanat siirtää osakkaan vastuulle, mutta ympäristövaliokunta määritteli energiatehokkuuden perusteella kuitenkin niiden vastuun kuuluvan yhtiölle, koska yhtiö pystyy paremmin valvomaan kyseistä asiaa. Hanojen suhteen kuitenkin kuuluu se, että yhtiölle kuuluu ainoastaan perustason hana, eikä esimerkiksi osakkeenomistajan itse vaihtamat perustason huonommat tai paremmat hanat. Yhtiön vesijärjestelmiin ei kuulu käsisuihkuletkut, pesukoneen letkut ja vastaavat liittimet. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 226–246.)

3.1.1 Yhtiön vastuu asunnon kunnostuksessa

Taloyhtiöissä tulee esille korjaustilanteita, joissa yhtiön vastuulle kuuluu korjaus. Näissä tapauksissa on oleellista, mihin tasoon korjataan yhtiön sisäpuoliset tasot. Yhtiön vastuulle kuuluu korjata perustasoon pinnat, jotka yhtiön vian tai korjauksen vuoksi rikkoutuvat. Perustasoksi määritellään yhtiön iän ja suoritettujen korjausten mukaan tai uudisrakentamisessa rakentamisvaiheen taso tai peruskorjauksen yhteydessä tullut uusi rakennuksen taso. Yhtiön vastuulla on siis palauttaa pinnat tähän perustasoon. Esimerkkinä kylpyhuoneessa tapahtuneen kosteusvaurion jälkeen kylpyhuoneen pinnoitteet korjataan perustasoon. Käytännössä, jos osakkeenomistaja on rakentamisen jälkeen parantanut laattojen tasoa kalliimmilla tai jo rakentamisvaiheessa niin yhtiön vastuulla on palauttaa huoneisto perustasolle, eikä korjata sille tasolle, mitä osakas on itse tehnyt parantaakseen asumisviihtyvyyttään. Nämä asiat tuovat yleisesti epätietoisuutta ja riitoja korjauksissa.

Vanhemmissa taloissa perustasoksi lasketaan esimerkiksi putkiremontin jälkeinen saavutettu taso. Yhtiössä, jossa ei ole tehty perusparannukseen verrattavaa remonttia, perustasoon palauttaminen tarkoittaa nykyaikaisen rakentamisen tasoon tehtäväksi. Esimerkiksi vahoissa taloissa, jossa ei ole vedeneritystä nykyisten rakentamismääräskokoelman C 2 osan mukaan, niin korjaus tarvitsee tehdä sen perustella. Yhtiön vastuulle ei myöskään kuulu, jos osakas haluaa korjauksen yhteydessä tehdä lisäkorjauksia tai parannuksia työhön. (Furuhjelm 2012.)

Korjauksissa yhtiö voi lähteä nykyaikaistamaan perustasoa. Tämän jälkeen yhtiön kuuluu korjata vastaavat työt samalla tavalla ja näin ollen varmistaa osakkaiden yhdenvertaisuus. Lähdettäessä korjaamaan nykyaikaiselle perustasolle yhtiön riski pienenee siitä, että vastaavia korjauksia tulisi uudelleen. Tämä laatutason nykyaikaistaminen on myös kustannuksena mahdollisesti pieni ja näin ollen on yhtiön talouden hallinnan kautta myös perusteltua. Yhtiön kannattaa noudattaa yleensä viranomaisten uudisrakentamiseen edellyttämää tasoa. Täten työt tullaan suorittamaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Tähän ei kuitenkaan ole yhtiöllä velvollisuutta tai edes tarkoitustakaan, jos se loukkaisi osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Muutenkin vanhassa rakennuksessa osakkaanomistajan saattaa olla velvollisuus tyytyä sellaiseen tasoon, mitä uudisrakentamisessa ei hyväksyttäisi. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 240- 244.)

3.1.2 Kunnossapitotarveselvitys

AOYL:n periaatteita on suunnitelmallisuus ja avoimuus. Näiden kahden elementin kautta tuli myös kaksi uutta asiaa yhtiökokouksen käsiteltäviin asioihin. Yhtiökokouksen tulee esittää selvitys tulevista remonteista, että tehdyistä.

Talotekniseen huolellisuuteen ja avoimuuteen tuli esitettäväksi hallituksen kunnossapitotarveselvitys seuraavaksi viideksi vuodeksi. Se esitetään kirjallisesti varsinaisessa yhtiökokouksessa ja selvityksen voi laatia ammattitaitoinen hallitus tai ulkopuolinen konsultti. Selvitys voi olla vapaamuotoinen, mutta siinä tulee ilmetä olennaiset korjaustarpeet, jotka olennaisesti vaikuttavat yhtiövastikkeeseen tai asumiseen. Esi-merkkinä on putkiremonttien suunnittelu tai toteutus. Toisena osa-alueena on esitettävä tehdyt remontit taloyhtiössä. Tavanomaisia pieniä korjauksia ei tarvitse esittää.(Savela 2011, C 1.)

Vanhoissa rakennuksissa on tarpeellista, että aluksi tehdään perusselvityksiä, joita ylläpidetään jatkosuunnitelmallisesti. Käytännössä nämä tarkoittavat yhtiölle tehtäviä kuntoarvioita, missä tutkitaan rakennuksen kunto rakenteita hajottamatta. Näiden perusteella saadaan selvityksiä mahdollisista jatkotutkimuksista. Jatkotutkimukset tarkoittavat yleensä kuntotutkimuksia, joissa tutkitaan tarkemmin rakenteita. Tyypillisimmät kohteet kuntotutkimukselle kohdistuvat parvekkeisiin, julkisivuihin, putkistoihin ja märkätiloihin. Kuntotutkimuksen perusteella saadaan tarkempi kuva tutkitun osan kunnosta ja sen teknisestä käyttöiästä.

Uudisrakentamisen osalta riittävyys tulee esille sillä, että todetaan talon huoltokirjan mukaan tehtävät työt ja muutenkin yhtiön toiminta pitää sisällään suunnitelmallista huoltoa. Samalla voidaan todeta kunnossapitotarveselvityksessä, että rakennuksen osien teknistä käyttöikä on vielä riittävästi jäljellä, eikä merkittäviä korjauksia ole tiedossa.

Pääsääntönä kunnossapitotarveselvityksen esittämiseen voidaan pitää sitä, että kerrotaan mihin se perustuu eli joko huoltokirjaan, kuntoarvioon tai kuntotutkimukseen. Myös sen esitettävyyden tulee olla helposti ymmärrettävä. Yleensä kunnossapitotarveselvityksessä ei oteta kantaa kunnossapitokustannuksiin. Näin ollen toimenpiteiden vaikutukset asumiskustannuksiin eivät tule esille. Lain perustelussa annetaan yhtiön hallinnolle ohje siitä, jos yhtiökokouksen jälkeen ilmenee uusi korjaustarve, mitä kunnossapitotarveselvityksessä ei vielä ilmene. Jos kunnossapitotarveselvitys on tehty asianmukaisesti perustuen huoltokirjaan tai asiantuntijoiden tutkimuksiin perustuen, niin katsotaan hallituksen vapautuvan vastuusta, koska selvitys on tehty asianmukaisesti. (von Dickoff 2011, C 1.)

Säädös on tullut lakiin ympäristövaliokunnista ja tarkoittaa sitä, että taloyhtiöiden hallinnossa olevien ihmisten tulisi pitkäjänteisesti kehittää taloyhtiön taloudellista sekä taloyhtiön kiinteistönhoidon tarpeen selvittämistä. Heidän kuuluukin tehdä selvitys taloyhtiön osakkaille asiasta yhtiökokoukselle. Se esitetään siellä, eikä siihen tehdä muutoksia, eikä päätöksiä. Se voidaankin mieltää tiedonantoa yhtiön tulevaisuudesta. Ympäristövaliokunta halusi lisättäväksi myös kirjauksen tehdyistä huomattavista kunnossapitotöistä ja niiden ajankohdat. Valiokunta piti oleellisena tiedonantoa tämän osalta, koska näin ollen osakkeenomistajat voivat seurata taloyhtiön kunnossapitoa. Tämä esitys tulee myös tehdä kirjallisesti. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 331–333.)

Kunnossapitotarveselvitys voidaan tehdä valmiiseen pohjaan, jonka esimerkiksi Suomen Kiinteistöliitto on antanut (Liite 1). Siinä tulee olla esillä yhtiön tiedot, mitä kunnossapitotarveselvitys koskee, hallituksen käsittely ajankohta ja koska se on esitetty yhtiökokoukselle. Selvityksessä tulee olla myös esillä, mihin tutkimukseen se perustuu ja koska tutkimus on tehty. Selvityksen pohjassa voi olla oleellisia kohtia, mitä talossa on. Näitä ovat: piha, perustukset, julkisivut, parvekkeet, ikkunat ja ulko-ovet, katto, huoneistojen märkätilat, yleiset tilat, lämmitysjärjestelmä, vesi- ja viemärijärjestelmä, ilmanvaihto, sähkö- ja tietojärjestelmät, hissit, leikkivälineet ja kuntokatselmus/ kuntoarvio. Lisäksi esitetään tehnyt remontit tai perusparannukset ja niiden tekovuodet.

Nämä antavat talon osakkaille ja mahdollisille uusille osakkaille selkeän tiedon yhtiöstä ja sen korjaustarve tilanteesta, joka on aina merkittävä taloudellinen osa yhtiössä.

3.2 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan kuuluu pitää kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on huolehdittava, ettei hän vahingoita kiinteistön rakenteita tai yhtiön vastuulle olevat osat eivät rikkoudu. Tämän lisäksi hänen on hoidettava osakehuoneistonsa huolellisesti. Kuitenkaan hän ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä.

Osakkaan kunnossapitovastuun piirissä ovat esimerkiksi huoneiston lattia, seinien ja kattojen pintamateriaalit, kaapistot, komerot ja muut kalusteet riippumatta siitä ovatko ne irrallisia vai asennettu kiinni rakenteisiin. Myös kaikki kodinkoneet kuuluvat osakkaan vastuulle. Sisäovien korjaukset ja pinnoittamiset, sisälukkojen asentaminen, sisäikkunoiden uusiminen tai korjaus sekä tiivistäminen kuuluvat myös osakkaan vastuulle. Tulkinnat rajoittamiseen on tehty sen perusteella onko korjattava kohde sisä- vai ulkopuolella huoneistoa. Huoneistoa rajoittavat ikkunat, joten ulomainen lasi kuuluu yhtiölle. Jos yhtiö asentaa ulkopuolelle lisälasin esimerkiksi parantaakseen äänieristystä siirtyy molemmat sisimmäiset lasit osakkaan vastuulle. Toinen rajakohta ovat ovet. Ulko-ovet kuuluvat yhtiölle ja sisäpuolen maalausta lukuun ottamatta. Sama koskee myös parvekeovea. Mahdolliset sisäovet ovat aina osakasvastuun piirissä. Postiluukut, nimikilvet ja lukot kuuluvat yhtiölle lukuun ottamatta sisälukkoja ja mahdollisia osakkaan asentamia lisälukkoja, mitkä ovat osakkaan vastuulla. Kuitenkin pitää huomioida, että osakas vastaa myös yhtiölle kuuluvista korjauksista, jos hän on omalla huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttanut vahingon. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010 249–252.)

3.2.1 Osakkaan huolellisuusvelvoite

Osakkeenomistajan tulee hoitaa huoneistoa huolellisesti. Tämä on määritelty AOYL:n 4 luvun 3§ 2momentissa. VAOYL:ssa ei ollut tarkkoja määräyksiä osakkeenomistajan velvollisuudesta hoitaa huoneistoa. Oikeuskäytännössä oli kuitenkin hyväksytty periaate, missä osakas pitää huolta huoneistosta ja ilmoittaa yhtiön vastuulla olevasta korjaustarpeesta. AOYL:ssa on nyt määritelty, että osakkeenomistajan on tehtävä kunnossapitotyönsä niin, ettei niistä tule yhtiölle haittaa tai vahinkoa. Huolellisuusvastuuta on määritelty myös siten, että osakas ei ole vastuussa tavallisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilan normaalista käytöstä. Tähän säädökseen on otettu mallia laista asuinhuoneiston vuokraamisesta (AHVL). Osakkeenomistajan huolellisuusvelvoitetta sovelletaan kaikkiin osakkeenomistajan hallinnassa olevia rakennuksen osia, mitä yhtiöjärjestys tai laki tuo esille.

Osakkaanomistajan velvollisuutena on muun muassa käyttää yhtiön ilmastointilaitteita normaalilla tavalla, lämmitteä huoneistoa normaalisti, eikä käytä vettä tarpeettomasti. Esimerkkinä edellisiin on, ettei ilmanvaihtolaitetta saa ottaa pois käytöstä, vaikkakin sen käyttömaksut menisivät osakkeenomistajan sähkömittarista. Näin ollen edellisellä toiminnalla hän saattaa aiheuttaa huoneistoon kosteus- tai homevaurioita. Muita ilmoitusvelvollisuuteen olevia asioita on muun muassa märkätilojen vaurioista yhtiölle. Mikäli osakas ei ilmoita esimerkiksi vesieristeenä toimivan maton halkeamista niin periaatteessa hän saattaa joutua korvausvastuuseen asiasta. Kuitenkin yhtiön vastuulla on vedeneristys. Kuitenkin on vaikea arvioida maallikko osakkaan tietoutta siitä, milloin hänen olisi pitänyt osata havaita virhe. Myös huolelliseen käyttöön kuuluu, ettei huoneistoa jätetä pitkään aikaan tyhjilleen ilman asianmukaista valvontaa. Jos huoneisto on tyhjillään kauan, saattaa osakkeenomistajan etu olla ilmoittaa tästä yhtiölle. Kuitenkaan yhtiön ei voida olettaa olevan vastuussa huoneistosta, vaikka ilmoitus olisikin tullut. Osakkeenomistaja vastaa aina huoneiston kunnosta. Tällaisissa tapauksissa olisikin tarpeen, että osakas varmistaisi muuta kautta huoneiston seurannan, mahdollisten kosteusvaurioiden tai vedenlaskemisesta, joka edesauttaisi sitä, etteivät hajulukot kuivuisi ja tuottaisi huoneistoon ja mahdollisesti muihin huoneistoihin hajuhaittoja.

Laissa on vielä ratkaistavan se kenen vastuulla on näyttää huoneiston asianmukainen valvonta. Eli jos huoneistossa ilmenee korjaustarve, joka mahdollisesti olisi voitu välttää huoneiston hyvällä valvonnalla. Lain valmisteluissa viitataan yleisiin todistustaakan periaatteeseen. Se kellä on toisen omaisuus hallussaan on näytettävä, ettei hänen toiminnallaan ole syntynyt vahinkoa. Myös oikeuskirjallisuudessa tuleva näyttö koskee asunto- osakeyhtiötä, joten osakkaan tuottamuksellisuus tulee pystyä näyttämään. Hallituksen esityksen mukaan huoneistojen sisäpuolinen näyttövelvollisuus on osakkeenomistajalla. Tämä onkin perusteltua, koska osakkeenomistajalla on parempi näyttö mahdollisuus toteen huolellisuus sisäosista, kuin yhtiön osoittaa osakkeenomistajan huolimattomuus. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 251–253.)

3.3 Kunnossapidon teettäminen osakehuoneistossa

Yhtiölle on oikeus tehdä osakkeenomistajan kustannuksella kunnossapitotyötä osakehuoneistossa, jos osakkeenomistaja on laiminlyönyt lakia tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutta laiminlyönyt ja siitä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Päinvastaisesti osakas voi myös teettää yhtiön kustannuksella kunnossapitotöitä huoneistossaan, joka on tarpeen kiireellisyyden perusteella tarpeen lisävahingon estämiseksi. Näissä tapauksissa yhtiön tai osakkeenomistajan on korvattava työstä tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Kulut jakautuvat sen perusteella kuuluuko kunnossapitovastuu yhtiölle vai osakkeenomistajalle. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 253.)

3.3.1 Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotöitä osakkeenomistajan kustannuksella

Yhtiöllä on oikeus tehdä osakehuoneistossa kunnossapitotöitä, jos sen perusteella voidaan estää suurempi vahinko yhtiössä. Tämän jälkeen yhtiöllä on oikeus periä kustannukset siltä taholta kenen kunnossapitovastuun piiriin työ kuuluu. Jos työ kuuluu osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin, niin kustannukset peritään osakkeenomistajalta. Korvausta voidaan myös vaatia vaurion aiheuttamalta taholta esimerkiksi vuokralaiselta. Kuitenkin näyttövelvollisuus korvausta vaadittaessa on aina

yhtiöllä. Suurin syy korjausten kiirehtimiseen on se, että se aiheuttaa toiselle osakkeenomistajalle haittaa. Tällainen esimerkki voi olla kosteusvaurio. Yleensä kosteusvauriot ovat tilassa, mikä kuuluu yhtiön vastuulle, mutta yhtiöjärjestyksessä on voitu siirtää vastuut vedeneristyksestä on siirretty osakkaille tai osakas on tehnyt oman kylpyhuoneen laajentamisen, josta osakas vastaa itse. Lisäksi AOYL 4 luvun 4§:n 1 momentti asettaa kaksi lisäselvitystä. Osakkeenomistaja on laiminlyönyt oman kunnossapitovastuunsa tai korjaustoimen ja siitä on haittaa muille osakkeenomistajille tai yhtiölle.

Korjaustoiminnan yhteydessä on selvitettävä kenen vastuulle korjaukset kuuluvat. Kuitenkin työt pitää aloittaa välttääkseen lisävahingon kasvamista. Esimerkkinä vesivahingossa tulee kuivatus ja purkutyöt aloittaa välttämättömyyden osalta heti. Kuitenkin ennen työn valmistumista tulisi olla selvitettyä kenen vastuulle korjaus kuuluu. Tämä on tärkeää sen osalta, koska työn valmistumisen jälkeen on mahdotonta selvittää syy korjauksen tarpeeseen.

Työt kuuluu tehdä hyvän rakennustavan mukaan, mutta kuitenkin tehokkaasti ja edukkaasti. Periaate korostuu, jos kustannukset tullaan perimään kolmannelta osapuolelta. Tällöin on tärkeää, että työn laajuus on rajattu vain vahingon alueelle ja näin ollen kustannukset eivät ylity tasolle, mikä ei olisi tarpeen. Myös mahdollisuuksien mukaan korjausurakat tulisi kilpailuttaa, että saataisiin kustannuksiin selkeä ja oikea hintataso. Aina kilpailuttaminen ei onnistu, jos työ on niin kiireellinen. Lähtökohtana kuitenkin on se, että osakkeenomistaja voi itse teettää työn ja mahdollisesti lisätöitä siinä samalla sekä valita korjaustyön laatutaso. Jos osakkeenomistaja laiminlyö kunnossapitovastuunsa, voi yhtiö vaati tuomioistuimen päätöksellä vaatia korjaustoimen täytäntöönpanoa. Osakkeenomistaja voi kuitenkin päättää huoneistonsa pinnoista ja laatutasosta ja siten pelkästään niiden huono kunto ei oikeuta yhtiötä vaatimaan korjauksia. Osakkeenomistajan huoneiston huono hoito tai kunnossapitovastuun laiminlyönti voi äärimmillään johtaa huoneiston hallintaan ottoon. (Kuhnen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 254–255.)

3.3.2 Osakkeenomistajan oikeus suorittaa töitä yhtiön kustannuksella

Tietyissä olosuhteissa osakkeenomistajalla on oikeus teettää yhtiö kunnossapitovastuulle olevia toimia. Tällainen tulee kysymykseen, kun kiireellinen työ tulee tehdä ja sen tekemättä jättäminen aiheutuisi haittaa osakkeenomistajalle. Näin ollen osakas ei voi itse tehdä korjaustoimia ja vaatia niiden kustannuksia yhtiöltä, jos yhtiö laiminlyö kunnossapitovastuun perustuen siihen, että se ei ole kiireellinen tai siitä ei aiheudu haittaa huoneistolle. Tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiöltä tulee vaatia työn tekemistä. Esimerkiksi kosmeettiset haitat eivät ole sellaisia, mikä kuuluisivat osakkeenomistajan teettämisoikeuden piiriin. Haitan tulee olla konkreettinen ja perustuen esimerkiksi turvallisuuteen sekä sen tulee koskea osakashallinnassa olevia tiloja, ei esimerkiksi taloyhtiöltä vuokrattavaa autotallia. Monesti on parempi yhtiön että osakkaan kannalta, että yhtiö teettää korjauksen. Näin ollen yhtiö vastaa siitä, että työ tullaan suorittamaan asianmukaisesti. Jos osakas teettää korjaustoimen hänelle siirtyy näyttövelvollisuus siitä, että työ on tehty hyvin ja kustannukset ovat kohtuulliset.

Kiireelliseksi tapauksissa luokitellaan esimerkiksi putkirikot tai viemäreiden tulviminen. Näissä osakkeenomistaja voi aloittaa korjaustoimen ilmoittamatta yhtiölle tästä. Kuitenkin osakkeenomistajan pitää viipymättä ilmoittaa yhtiölle tästä asiasta. Yhtiö on ensisijaisesti velvollinen teettämään työ loppuun. Tästä esimerkkinä on putkirikko, jossa osakas voi itse kutsua putkimiehen paikkaamaan rikkoutuneen putken. Kuitenkin mahdollinen kuivaus ja korjaustoimet suorittaa yhtiö. Tämä perustuu siihen, että vakuutusyhtiölle tulee tehdä ilmoitus, jonka kautta rikkoutuminen korvataan kiinteistövakuutuksesta.

Kiireellisiä korjauksia lukuun ottamatta osakkeenomistajan on kirjallisesti ilmoitettava yhtiölle korjaustoimesta. Jos yhtiö ei ilmoituksesta huolimatta ole lähtenyt tarvittaviin korjaustoimiin voi osakas teettää työn itse. Laissa ei ole määritelty, mikä on riittävä aika reagoida yhtiön puolelta tapaukseen ja siihen vaikuttaakin korjauksen merkittävyys. Säännös korostaakin yhtiön huolellisuusvelvoitetta ja täten yhtiön on reagoitava siihen. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 256–258.)

4 MUUTOSTYÖT

AOYL 5 luvussa on säädöksiä osakkeenomistajien tekemistä muutostöistä. Se miten yhtiön tulee ilmoittaa muutostöistä huoneistoissa, on määritelty AOYL 5 luvun 9 §:ssä. Säädökset muistuttavat 4 luvun kunnossapito säädöksiä. Kuitenkin pitää huomioida, että nämä poikkeavat myös tietyltä tavalta toisistaan. Oleellisin ero on se, että yhtiö ja toiset osakkeenomistajat voivat joissakin tilanteissa kieltää osakkaan tekemän suunnitelman muutostyöstä, mutta eivät kunnossapitotoimea. Osakkailla ei myöskään ole lupaa ilman yhtiön suostumusta tehdä muutostöitä muualla kuin osakehallinnassaan olevissa tiloissa. Kunnossapitotoimien osalta se on mahdollinen tietyissä tilanteissa. 5 luvun pääsääntö on, että osakkeenomistaja on oikeutettu tekemään muutostöitä huoneistossa edellytyksellä, että hän ilmoittaa siitä. Hänen tulee saada yhtiön suostumus ennen töiden aloittamista. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 278.)

4.1 Osakkeenomistajan oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan

Osakkaalla on oikeus tehdä huoneistossa muutostöitä omalla kustannuksella. Perusteena on se, että siitä tehdään ilmoitus taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle ja työt saa aloittaa vasta saadun luvan jälkeen. Tämän kaltaisen muutoksen kuuluu olla yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. Olenaista on myös se, että huoneiston muutostyöt suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakas voi siis tehdä laadunparannustoimenpiteitä huoneistossaan. Sallittuja muutoksia ovat esimerkiksi lattiamateriaalin, seinä- ja kattomateriaalin vaihdot, väliseinien purkaminen sekä uusien rakentaminen, kylpyhuoneen ja saunan rakentaminen. Osakas ei saa poistaa sellaisia laitteita, mitkä ovat rakennuksessa välttämättömiä esimerkiksi patterin poistaminen, koska siitä saattaa tulla yhtiölle ja muille asukkaille haittaa. Osakas voi poistaa myös esimerkiksi kylpyammeen, vaikka se olisikin ollut alun perin huoneistossa. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 278–289.)

4.2 Muutostyön ilmoittaminen

AOYL edellyttää osakkaita ilmoittamaan kirjallisesti muutostöistä taloyhtiölle, ja taloyhtiötä muutostöiden arkistoinnista ja käsittelystä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että muutostyö ilmoitetaan isännöintitoimistoon tai hallitukselle, joka arkistoi sen taloyhtiön ja huoneiston tietoihin. Muutostyön ilmoittaminen koskee muutostyötä tehtävän huoneiston osakasta. Muutostyö ilmoitus tulee tehdä kaikesta maalausta ja tapetointia suuremmista huoneiston sisäpuolisista muutostöistä tai osakashallintaan kuuluvista piha tai parveke-tilasta. Näin ollen tapetointi ja maalaaminen ovat ainoita, mistä osakkeenomistajan ei tarvitse ilmoittaa yhtiölle. (Lännen isännöintipalvelun yleisohje osakkaille muutostyöilmoituksen käsittelystä.)

Jos muutostyö vaikuttaa naapureihin, tulee hallituksen tai isännöinnin ilmoittaa heille suoritettavasta muutostyöstä. Tämän jälkeen naapureilla on mahdollisuus harkita, onko heillä moitittavaa työstä tai puuttua remontin toteutukseen. Remontin tekijän on hyvä myös ilmoittaa naapureille muutostyöstä ja siitä tulevasta melusta ja kauanko muutostyö tulee kestämään huoneistossa. (tiedote isännöintiliitto 4.11.2010 Furu-hjelm.)

4.2.1 Muutostyöhön suostuminen

Pääsääntöisesti yhtiön pitää antaa suostumus muutostyöhön. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kuitenkin asettaa työlle ehtoja, jos voidaan katsoa sen aiheuttavan haittaa rakennukselle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehdot ovat aina hyväksi rakennuksen vahingoittumisen tai jonkun muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Ehtoina voi esimerkiksi olla, että työ suoritetaan talon järjestyssääntöjen mukaan eli ei ilta- tai yöaikaan sekä rappukäytävästä siivotaan rakennusjätteet säännöllisesti. Jos muutostyöhön suostumisen antamisen jälkeen tulee esille tai ilmenee asioita, mitkä vaikuttavat olennaisesti työhön, voidaan antaa lisäehtoja tai jopa kieltää työ kokonaan. Työlle voidaan asettaa ehtoja, jos voidaan näyttää, että muutoksesta tulee oleellista haittaa. Näin ollen pienet seikat, kuten meteli, pöly tai lyhyet vesikatkot eivät oikeuta yhtiötä tai toista osakasta laittamaan ehtoja työlle. Laajoissa remonteissa ehtoja voidaan laittaa myös muutostyön keston. Ongelma tilanteissa voidaan

pyytää apua ulkopuoliselta asiantuntijalta siihen, kuinka kauan työn tulisi kestää. Työn olennainen pitkittyminen saattaa johtaa siihen, että työn teettävälle osakkaalle syntyy velvollisuus korvata tästä aiheutuvia vahinkoja yhtiölle tai muille osakkaille.

Aiheutuvia riskejä muutostyössä voi olla, että se heikentää kiinteistön rakenteita. Esimerkiksi kantavien seinien purussa tulee osakkeenomistajan esittää suunnitelmat, etteivät rakennuksen rakenteet heikenny muutostyöstä. Myös osakashallinnassa olevalla pihamaalla tehtävät muutostyöhön voidaan asettaa ehtoja jopa esteettisyyteen, jos sinne rakennetaan erilaisia laitteita ja vaikuttavat näin kiinteistön ulkonäköön.

Oleellinen osa muutostyöhön suostumusta on osakkeenomistajien yhdenvertaisuus periaate. Sen perusteella osakkaita tulee kohdella yhdenvertaisesti. Jos yhtiössä on jollekin annettu mahdollisuus tehdä muutostyö, niin tulee se antaa myös muille. Mahdolliset ehdot tulevat koskea kaikki osakkaita myös yhdenvertaisesti. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 296–300.)

4.2.2 Muutostyön kieltäminen

Laissa on maininta, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voivat jopa kieltää osakkaan tekemän muutostyön. Kieltäminen ei tule kysymykseen, jos esimerkiksi peruste olisi työnaikainen haitta, vaikka se olisi olennainen, koska haitta tulisi poistumaan työn valmistumisen jälkeen. Työn kieltäminen tulee kysymykseen silloin, kun osakkeenomistaja ei voi esittää selvitystä työn teknisestä toteutuksesta hyvän rakennustavan mukaan. Muutostyön perusteeton kieltäminen tai kohtuuttomien ehtojen laittaminen voi asettaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvolliseksi.

Työn aikana tulevat muutokset, mitkä saattavat vahingoittaa yhtiötä tai toisia osakkeenomistaja, joita ei ole voitu tietää ennen muutostyöhön lähtiessä voi äärimmäisessä tapauksessa jopa oikeuttaa työn keskeyttämiselle. Tässä tilanteessa haitan tulee ilmetä hyvinkin selkeästi. Työn keskeytyksen perusteet tulevat olla merkittävämmät kuin edellytykset työn kieltämiselle jo lähtötilanteessa. Muutostöissä ehtojen asettaminen niin ennen työn aloittamista kuin sen aikana on hyvinkin oleellista ja yleisempää. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 301–302.)

Tapauksessa, missä osakkaanomistajalta kielletään muutostyöhön lähteminen, voi osakas hakea tuomioistuimelta muutosta päätökseen. Tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutoksen, jos se katsoo, että yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamat ehdot tai kieltäminen on kohtuutonta. Tuomioistuin voi myös määrätä ehtoihin muutosta tai oikeutta osakasta hakemaan tarvittavan viranomaisluvan, jos yhtiö on perusteettomasti sen kieltänyt. Osakas voi siis hakea luvan ainoastaan omassa hallinnassa olevien tilojen tekniseen muutokseen. Mahdollisesti toisen osakkaan kieltämässä muutostyössä kanne nostetaan häntä vastaan, eikä yhtiötä. Näissä tapauksissa tuomioistuimen tehtävänä on määritellä aiheutuvan haitan tai vahingon ja osakkaalle tulevan hyödyn välillä. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 309–310.)

4.3 Muutostyön valvonta ja muutostyön kustannukset

Lähtökohtana muutostyölle on, että taloyhtiöllä on oikeus valvoa muutostyö. Valvonnan tarkoituksena on todeta, että työ tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti eikä kiinteistöä vahingoiteta sekä luoda siitä dokumentti yhtiön arkistoon työstä. Valvonnan laajuuden tarkoituksena on suojella niin kiinteistöä kuin muita osakkeenomistajia. Valvonnassa voidaan todeta myös työlle mahdollisesti asetettujen ehtojen täyttymistä. Valvonnan suorittaa yhtiö eikä toisella osakkeenomistajalla ole oikeutta valvoa työtä, vaikka hänen kauttaan olisikin tullut ehtoja työlle. Lain esitöissä perustellaan yhtiön valvontaa sillä, että tällä suojataan osakkeen omistajan yksityisyyden suoja.

Se miten valvonta suoritetaan, riippuu muutostyön laajuudesta. Pienissä muutostöissä saattaa riittää isännöitsijän käyminen paikalla todentamassa asennuksen tai muutoksen olevan oikein tehty. Laajemmissa remonteissa voidaan käyttää ulkopuolisia valvojia. Esimerkkinä kylpyhuoneremontti, missä vaaditaan vedenerityksen tarkistaminen ja muidenkin työvaiheiden tarkastelu. Jos muutostyön mahdollinen haitta kohdistuu tiettyyn osakkeenomistajaan, on valvojan hyvä ilmoittaa mahdollista työvaiheista ja niiden toteutuksista hänelle. Yhteistyö valvojan ja muutostyön tekijän kanssa on oleellista, koska täten saadaan työ valvottua oikeassa laajuudessa ja kerrotaan mitkä

työvaiheet vaativat valvojan tarkastuksen. Esimerkkinä juuri vedeneristyksen tarkastaminen, että sovitaan tarkastus ennen kuin laatat ovat laitettu päälle, koska silloin vedeneristyksen tarkastamien on mahdotonta.

Vaikka yhtiöllä on mahdollisuus valvoa työ, niin se ei lähtökohtaisesti vaikuta kunnossapitovastuuseen. Näin ollen valvonta ei siirrä vastuuta yhtiölle. Osakas vastaa tuottamuksellaan aiheutuvista vahingoista, mutta yhtiön valvoessa työtä hänelle saattaa tulla lieventävä tuottamusoletus ja näin ollen arvio siitä onko osakkeenomistaja syyllistynyt tuottamukseen ja onko hän vahingonkorvausvelvollinen. (Kuhanen, Kanner, Furuholm & Kinnunen 2010, 312–314.)

Lain mukaan taloyhtiö tai toinen osakas voi periä ilmoituksen käsittelyssä aiheutuneet kohtuulliset kustannukset ja tarpeelliset ylimääräiset kulut. Laissa määritellään, että osakas on velvollinen maksamaan tällaisia kuluja vain taloyhtiölle tai toiselle osakkaalle. Yksinkertaisista muutostöistä esim. hanan vaihto ei saa periä osakkeenomistajilta maksuja Myöskään osakkaalta ei saa periä kopiointi tai vastaavia kuluja, mitkä liittyvät muutostyön käsittelyyn. Lisäksi maksuja saattaa tulla, jos hallitus koontuu ja teknisistä konsultoinnista sekä valvojan käytöstä. (Furuholm 2011.)

4.4 Muutostyöhakemus

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä omistamaansa osakehuoneistoonsa muutostöitä. Muutostyöhän lähtiessä osakkeenomistajan velvollisuus on ilmoittaa taloyhtiölle huoneistossa tehtävistä remonteista. Sen tavoitteena on turvata tasapuolisesti remontoijan ja muiden osakkeenomistajien oikeudet. Lisäksi oikein ilmoitetuista remonteista osakkeenomistaja varmistuu, että isännöitsijäntodistukseen tulee asianmukaiset merkinnät. Täten asuntokaupan yhteydessä myös uusi osakkeenomistaja saa informaation huoneistossa tehdyistä remonteista. Lisäksi oikein tehty ilmoitus työstä voi edesauttaa osakkeenomistajan saamaa hyvitystä, jos taloyhtiö vastaavanlaisen työn, minkä osakkeenomistaja on jo tehnyt. (Peltokorpi, Päivärinne & Furuholm 2012, 2.)

Ilmoituksen oleellisimpina asian on, että remontit tehdään oikein. Osakas voi tehdä remonteja niissä tiloissa, joissa hänellä on hallintaoikeus. Taloyhtiön yhtiöjärjestys

määrittelee sen, mitkä tilat ovat osakkeenomistajan hallinnassa. Tarkemmin ottaen yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmiä kertoo tämän. Osakkeenomistajalle ei ole oikeutta tehdä muutostyötä, joka on huoneiston ulkopuolella. Ulkopuolisista remonteista on kysymys silloin kuin ne ovat esimerkiksi ulko-ovia, ulkoseiniä tai ulkoikkunoita. Ne voivat olla myös taloyhtiön vastuulla olevat viemäri- ja sähköjärjestelmät, jos niihin joudutaan tekemään muutoksia. Näistä taloyhtiö päättää annetaanko osakkaille lupa vai ei. Taloyhtiö voi asettaa muutostöille ehtoja tai kieltää ne kokonaan. (Peltokorpi, Päivärinne & Furuholm 2012, 6.)

Muutostyöilmoitus tehdään aina kirjallisesti taloyhtiölle tai isännöintitoimistoon. Isännöintitoimisto ilmoittaa asiasta taloyhtiön osakkaille, jos näkee sen vaikuttavan muiden huoneistojen käyttämiseen. Muutostyöilmoitus tehdään, kun aiotaan tehdä remonttia kylpyhuoneen vedeneristykseen tai vesikalusteisiin, taloyhtiön vastuulla oleviin vesi-, viemäri-, lämpö-, puhelin-, sähkö-, ja ilmanvaihtokanaviin sekä -hormeihin, sähköjohdotuksiin tai lämmitys-, vesijohto-, tai viemärijärjestelmään. Osakkeenomistajan tulee myös ilmoittaa sellaisista remonteista, mitkä saattavat aiheuttaa meluhaittaa muille asukkaille. (Peltokorpi, Päivärinne & Furuholm 2012, 8.)

Taulukko 1. Muutostyöhakemus, Isännöinti Ilkka Saarinen Oy.

Muutostyöhakemus			
Kinteistö			
Huoneisto			
Omistaja			
kotiosoite			
sähköposti			
puhelinnumero			
Muutostyö			
korjauksen kohde			
muutostyönkuvaus			
vaadittavat viranomaisluvat			
rak.tekniset työt		sähkötyöt	
urakoitsija		yhteystiedot	
yhteystiedot		urakoitsija	
valvoja		valvoja	
Lvi-työt			
urakoitsija			
yhteystiedot			
valvoja			
vesieritys		suunnitelija	
työntekijä		yhteystiedot	
aikataulu			
aloituspäivä			
vamistupäivä			

4.5 Case terassilasitus

Opinnäytetyöni esimerkkinä käytän erästä muutostyöhakemusta. Se koskee erään Asunto-osakeyhtiön osakkaan tekemää lasiterassin rakentamista. Muutostyön lähtökohtana on osakkaiden halu rakentaa omalle takaterassille lasitus. Tätä varten osakkaiden on tehtävä muutostyöilmoitus, jota kokonaisuudessa käsitellään seuraavaksi. Samalla tulee esille työn vastuut ja sen merkitys niin osakkaille, kuin taloyhtiölle.

Osakkeenomistajat tekevät muutostyöilmoituksen taloyhtiölle ja isännöintitoimistolle. Muutostyöhakemuksessa tulee olla selkeästi esille suunnitelmat siitä mitä ja miten työ tullaan tekemään. Tämän jälkeen taloyhtiön hallituksen täytyy kokoontua pohtimaan hakemusta ja antaa sille luvan ja laatia kokouksen mukainen pöytäkirja tästä. Tämän jälkeen rakentamismääräysten mukaan tulee hakea työlle viranomaislupa, tässä tapauksessa riittää toimenpidelupa. Luvan voi hakea isännöitsijä tai valtuutettuna muutostyöntekijä. Viranomaisluvan myöntää kaupungin rakennusvirasto. Kyseisessä työssä tulee olla esitettyinä työnsuorittaja, suunnitelman kuvat ja vaadittavat viranomaisluvut sekä hallituksen pöytäkirjan ote päätöksestä. Kaikissa muutostöissä ei vaadita näin paljoa, ainoastaan riittää hallituksen lupa työlle.

Kyseisessä osakkaan tekemässä muutostyössä tämän jälkeen taloyhtiö asettaa työlle valvojan, jonka tarkoituksena on taata taloyhtiölle se, että työ tullaan tekemään hyvän rakennustavan mukaan, eikä vahingoiteta yhtiön omaisuutta. Valvoja puuttuu myös työhön, jos siinä tulee esille jotain, mitä ei ennen työnsuorittamisesta ole voitu tietää. Kun työ on valmistunut, valvoja raportoi tästä taloyhtiön hallitusta ja isännöitsijää. Tämän jälkeen isännöitsijä merkitsee isännöitsijäntodistukseen tiedoksi huoneistolle tehdyn muutostyön ja mahdolliset vastuut, mitä se on tuonut huoneistolle. Kulut, mitä työstä aiheutuu, tulee osakkeenomistajan maksettavaksi. Kyseisessä työssä näitä kuluja ovat hallituksen kokous, viranomaisluvan hakeminen ja siitä tuleva maksu sekä valvojan käytöstä aiheutuneet kustannukset.

5 ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Merkitykseltään isännöitsijäntodistus koostuu kahdesta osasta. Ensimmäinen osa koostuu yhtiöntiedoista ja toinen huoneistontiedoista. (liite isännöitsijäntodistus) Yhtiöntiedoissa tulee esille yhtiön perustietoja, korjaushistoria ja päätetyt remontit. Lisäksi löytyy tietoja yhtiön mahdollisista lainoista. Nämä tiedot ovat oleellisia mahdollisille uusille osakkaiden ostajille ja selvitykseksi millainen yhtiö on kyseessä. Isännöitsijäntodistus on asuntokaupassa tärkein yksittäinen dokumentti. Näin ollen kiinteistönvälittäjät tarvitsevat sitä aina ryhtyessään välittämään toimeksiannosta asuntoa. Isännöitsijäntodistus on voimassa 3 kuukautta. Isännöitsijälle isännöitsijän-

todistus on tärkeä dokumentti ja sitä käytetään esimerkiksi tarjouksia pyytäessä huoltoon tai siivoukseen sekä muihin tarjouspyynteihin.

Huoneistotiedoista löytyvät aina yhden huoneistoon liittyvät tiedot. Siinä on merkitty huoneistoa koskevat mahdolliset lainaosuudet ja mahdolliset maksamattomat maksut yhtiölle, nämä tarkoittavat yhtiövastikeperusteisia maksuja. Myös mahdolliset muut huoneistoa koskevat tiedot löytyvät isännöitsijäntodistuksesta. Näitä ovat tehdyt muutostyöt huoneistossa tai sattuneet vahingot. Lisäksi huoneistotietoihin on merkitty kuka tai ketkä ovat osakkeenomistajia kyseisessä huoneistossa. Tämä on tärkeä tieto esimerkiksi pankeille ja pankit pyytävätkin osakkaita juuri tämän dokumentin perusteella todistamaan osakkeiden omistuksen lainojen myöntämiseen tai takaamiseen. Isännöitsijän todistus on maksullinen dokumentti, jonka antaa aina isännöitsijä tai hänen ollessaan esteellinen tai isännöitsijää ei ole, niin sen antaa hallituksen puheenjohtaja. (Kettunen henkilökohtainen tiedonanto 18.11.2012.)

Isännöitsijäntodistuksen sisältö määritellään AOYL:n 27 §:n 2 momentin mukaan. Lisäksi isännöitsijäntodistusta määritellään erikseen valtioneuvoston asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta. Molemmista määritellään vähimmäisvaatimukset isännöitsijäntodistuksen antamisesta. Tyypillisesti niissä on enemmän tietoa, kuin vähimmäisvaatimustaso. Isännöitsijäntodistus voidaan antaa sille laaditulla lomakkeella tai tietokonetulosteena. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 528–529.)

5.1 Isännöitsijäntodistuksen sisältö

Isännöitsijäntodistuksen sisällössä tulee ilmetä seuraavia tietoja:

1. yhtiön taloudellinen tila
2. yhtiön rakennuksista ja sen kuntoon liittyvistä seikoista tiedot
3. maa-alueiden omistussuhteet
4. onko yhtiöjärjestyksessä olemassa lunastuslauseketta
5. osakehuoneistojen tiedot ja niiden kuntoon yhtiön tiedossa olevat seikat
6. osakkeenomistajan nimi merkitty osakeryhmään ja omistajan nimi

7. osakeluetteloon on merkittynä osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus
 8. päätökset osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan ja sen kesto
 9. osakkeenomistajan erääntyneet vastikkeet
 10. selvitys lainvastuista, jos yhtiön vastuut kohdistuvat erilaille eri osake-ryhmiin
 11. yhtiötä vastaan mahdolliset vireille pantu kanteet ja yhtiöjärjestyksen kohta, mitä se koskee
 12. AOYL:ssa 2§ 2 momentissa voimassa oleva osakeanti valtuutus ja 14 luvun 2 § 2 momentissa tarkoitettu voimassa oleva valtuutus optio- tai muiden osakkeisiin tarkoitettavien oikeuksien antamisesta
 13. muut lain mukaan merkittävät seikat todistukseen.
- (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 528–529.)

Nämä säädökset ovat muuttuneet jonkin verran VAOYL:n. Oleellisempänä on se, että tulee ilmoittaa rakennuksista niiden kunto ja niihin yhtiön tiedossa olevat vaikuttavat seikat. Tämä koskee myös osakehuoneistoja, joista pitää ilmoittaa yhtiön tiedossa olevat seikat, mitkä vaikuttavat osakehuoneiston kuntoon. Tämä säädös liittyy osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuteen, mikä on määritelty AOYL 4 luvun 7§ ja 5 luvun 4§:ssä. Nämä tiedot ovat ennenkin pääsääntöisesti ilmoitettu isännöitsijäntodistuksessa, mutta nyt ne ovat määritelty laissa. Momentin 12 kohta on kokonaan uusi verrattuna VAOYL:n, missä oli maininta siitä, jos osakkeenomistaja on naimissa ja hänen tai puolisonsa sitä pyytää, niin isännöitsijäntodistuksessa tuli olla maininta tästä. Siinä tuli olla tietona se käytetäänkö huoneistoa yksinomaan tai pääsääntöisestä heidän yhteisenä kotinaan. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 529.)

5.2 Muutostöiden merkintä isännöitsijäntodistukseen

AOYL määrittelee, mitä tietoja isännöitsijäntodistuksessa tulee olla. Oleellisena osana tulee käydä ilme huoneistoon kohdistuvat seikat kunnossapidossa ja korjauksista. Kunnossapitovastuiden poikkeaminen normaalista käytännöstä tulee ilmetä isännöit-

sijäntodistuksesta. Näitä saattaa tulla juuri esille osakkaan tekemien muutostöiden osalta. Näiden asioiden merkitseminen isännöitsijäntodistukseen on merkittävä juuri osakekaupan yhteydessä. Isännöitsijäntodistus on osakekaupan tärkein dokumentti ja siinä esille tulevat asiat vaikuttavat ostajan ostopäätökseen. Jos ilmenee, että siinä on annettu väärää tai puutteellista tietoa voi isännöitsijän todistuksen antaja joutua korvausvelvolliseksi. Näin ollen isännöitsijäntodistuksen antaja, isännöitsijä tai asunto-osakeyhtiö on korvausvelvollisia. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 526–545.)

5.3 Isännöitsijäntodistuksen vastuu

Isännöitsijäntodistuksen tietojen oikeudellisuudesta on vastuussa yhtiö ja isännöitsijäntodistuksen antaja eli isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja. Käytännössä vastuut tulevat esimerkiksi lainaosuuksien määrittelystä ja niiden oikeudellisuudesta. Tämän vastuuta ei voi siirtää muilla lausekkeilla pois, koska kysymyksessä on laissa säädetyllä velvollisuuden täyttämistä.

Asuntokauppalaki määrittelee sen, että asunnon myyjä voi saada korvaus itselleen, jos perusteena on isännöitsijäntodistuksessa oleva virhe. Asunto-osakeyhtiö tai isännöitsijä voi vapautua vastuustaan, jos he pystyvät näyttämään, ettei tietoja annettaessa ole menetelty huolimattomasti. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 547.)

LÄHTEET

Furuhjelm 2011. Asta Messut PTS ja muutostyöseminaari. Luento Pirkka-halli Mars-sali 11.2.2011. Tampere.

Furuhjelm 2012. Isännöinnin arki helpommaksi kunnossapitovastuu taloyhtiössä. Luento Tampereen suomalainen klubi 18.10.2012.

Isännöintiliitto. 2010 Tiedote muutostyöt. Helsinki. Isännöintiliitto.

Kettunen, K. 2012. Kehityspäällikkö, Lännen Isännöintipalvelu Oy. Tampere. Puhelinhaastattelu. 18.11.2012. Haastattelijana Paavo Salonen. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Koutonen, J. 2012. Toiminnanjohtaja, Kiinteistöliitto Pirkanmaa. Tampere. Puhelinhaastattelu 20.11.2012. Haastattelijana Paavo Salonen. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuhjelm M. & Kinnunen H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki Kommentaari. 2. p. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus.

Lännen Isännöintipalvelu Oy. 2010. Muutostyön yleisohje. Tampere. Lännen Isännöintipalvelu Oy.

Peltokorpi, M., Päivärinne, H. & Furuhjelm M. 2012. Kotitalo Huoneistoremontti. 2012. Isännöintiliitto.

Peltokorpi, M., Päivärinne, H. & Furuhjelm M. 2012 Kotitalo Kunnossapitovastuu. Helsinki. Isännöintiliitto.

Savela K. 2011. Selvitys kunnossapitotarpeesta vahvistaa suunnitelmallisuutta. Suomen Kiinteistölehti 4/2011, C 1.

Sillanpää, Matti J. & Vahtera V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Helsinki. WSOYpro.

Suomen kiinteistöliitto ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry & Kiinteistöalan Kustannus Oy 2010. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus Oy.

von Dickoff M. 2011. Kunnossapitotarveselvitys yhtiökokouksessa. Pirkanmaan Kiinteistöviesti 4/2011, C 1.

Yhtiön nimi Asunto Oy Tampereen Lehdokki		Isännöitsijä Paavo Salonen	
Osoite Villilänkatu 10, 33300 Tampere		Osoite Kokkolankatu 4, 33300 Tampere	
Hallituksen puheenjohtaja Jorma Kokkonen		Yhteystiedot 03-3142 3400	
Yhteystiedot		Isännöintitoimisto Lännen Isännöintipalvelu Oy	
Yhtiön internetosoite		Yhteystiedot lkpalvelu@lkpalvelu.com	
Kunta 837	Kaupunginosa / kylä 228	Kortteli 3624	Tontti / tila 0008-F
Y-tunnus 0869807-9	Alv-velvollisuus		Kiinnitykset 888 531 € / 31.12.11
Yhtiön rekisteröimispäivä 30.10.1991	Hoitolainat / pvm -	Rahoituslainat / pvm 8.206,05€ / 31.12.11	Lainoista valtion asuntolainaa -
Valtion asuntolainaa <input type="checkbox"/> Talokohtainen <input type="checkbox"/> Henkilökohtainen		Käyttö- ja luovutusrajoitukset -	Voimassa olevan yhtiöjärj. pvm 12.8.2009
Asunnot kpl 14	Pinta-ala yhteensä 1 001	Osakkeiden lukumäärä 50 000	Liike ja muut huon. -
Kaavoitetut autopaikat 14	Toteutetut autopaikat 14	Autotalli / hallipaikat -	Muut autopaikat -
Yhteiskäytössä olevat tilat		Kiinteistöhoitojärjestelmä huoltoyhtiö	
<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Mankeli	<input type="checkbox"/> Askarteluhuone	<input checked="" type="checkbox"/> Väestönsuoja
<input type="checkbox"/> Pesutupa	<input type="checkbox"/> Ulkoiluvälinev.	<input checked="" type="checkbox"/> ullakko/kel.com	<input type="checkbox"/> Uima-allas
Vakuutusyhtiö If Vahinkovakuutusyht.	Kiinteistövakuutukset täysarvovakuutus	Muut vakuutukset CF-asiakasetuvakuutus	
Tontti oma	Pinta-ala 3 635	Rakennusten lkm 5	Porraskäytävien lkm -
Vuokra-aika -	Vuosisvuokra -	Vuokra-aika päättyy -	Vuokrantarkistusperuste -
Talotyyppi rivitalo	Valmistumisaika 1994	Rakennusmateriaali puu / tiili	Kattotyyppi ja kate harja / tiili
Lämmitysjärjestelmä ja lämmönjakotapa kaukolämpö	Ilmanvaihtojärjestelmä koneellinen	Antennijärjestelmä kaapeli-TV	Hissit -
Kulutustiedot vuodelta 2011	Lämmönkulutus kWh / m ³ / v 50.32	Vedenkulutus l / hlö / vrk 144.0	Sähkönkulutus kWh / m ³ / v 2.73
<input checked="" type="checkbox"/> Kaapelitelevisio	Suoritetut peruseräparannukset ja huomattavat korjaukset ja valmistumisvuodet Piha-alueiden kulkuväylien uusimista -06		
<input type="checkbox"/> Satelliittiantenni	Ulkopintojen maalauksia ja haljenneiden kattotiilien		
<input type="checkbox"/> Laajakaista	uusiminen -06, Talojen B ja C osalta rakennettu		
<input type="checkbox"/> Atk-kaapelointi	asuntokoht. piha-ovet -08, joiden rahoitus- ja huoltovastuu		
<input type="checkbox"/> Lunastusoikeus yhtiöllä	on osakkaalla, lämmönvaihdin uusittu -09		
<input type="checkbox"/> Lunastusoikeus osakkailla	Lähi vuosien aikana tiedossa olevat korjaus- ja peruseräparannustyöt Yhtiön 5-vuotis kunnossapitotarveselvitys		
<input type="checkbox"/> Kunnan lunastusoik. laki 235/91	isännöitsijäntodistuksen liitteenä.		
<input type="checkbox"/> Hitas			
<input type="checkbox"/> Osaomistusasunto			
<input type="checkbox"/> Alfa-rahoitus			
<input type="checkbox"/> Entré-rahoitus	Lisätiedot 2009 tehty yhtiöjärjestysmuutos, jossa huoneistojen 1-3 ja		
<input type="checkbox"/> Taloyhtiön kuntotodistus	7-14 piha-alueet siirrettiin osakasvastuulle.		
<input type="checkbox"/> Huoneistoselitelmaa ei muutettu 1.5.1972 jälkeen	Yhtiöllä venepaikkoja, tiedustelut isännöintitoimistosta		
<input type="checkbox"/> Yhtiöjärjestyksessä as-oy laista poikkeavia määräyksiä			

Yhtiön nimi

Asunto Oy Tampereen Lehdokki

Kiinteistötunnus

Autopaikkojen jakamisesta yhtiössä on sovittu seuraavaa

Kiinteistön kunto

Yhtiössä suoritettavat kuntoarviot ja tutkimukset

Kuntokatselmus 9.7.2010

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma



Vastikkeet ja käyttökorvaukset

Hoitovastike (€/m ² /kk)	3.7000
Pääomavastike 2 (€/os/kk)	35.0000
Vesimaksut (€/hlö/kk)	21.0000
Autopaikka (€/kpl/kk)	8.0000
Venepaikka (€/paikka/v)	30.0000

Yhtiön ottamat rahoituslainat

Lainan nimi	Lainan päättymisaika	Lainan pvm	Lainan korko %	Lainan määrä(Eur)
Nordea 139520-6077066	30.6.2010			
Nordea -6085580	30.6.2017	31.8.2012	1.5130	7460.04

Yhtiön ottamat hoitolainat

Yhtiön nostamattomat lainat

Yhtiön luotolliset tilit

Yhtiön nimi

Asunto Oy Tampereen Lehdokki

Tehtyjä korjauksia/tutkimuksia:

Radon mittaus 2011

Pihan leikkivälineiden uusimisia 2011, Postilaatikoiden uusiminen 2011

Ilmanvaihtoventtiilit vaihdettu tammikuu 2012

Taloyhtiön ranta-alueen kunnostus. Portaiden uusiminen ja laiturin rakentaminen 2012

Yhtiön nimi Asunto Oy Tampereen Lehdokki					
Osakkeiden numerot	Osakkeiden luku-/äänimäärä	Porras ja huoneisto	Kerros	Yhtiöjärj.muk. pinta-ala 80	Mitattu pinta-ala
Huoneistotyyppi 3 h + k + s	Muut tilat			Ullakko / kellari	Satelliitti Tv
				Kylmäkellari	<input checked="" type="checkbox"/> Kaapeli Tv
Hoitovastike 296.00	Rahoitusvastike 35.00	Hoitovastikeperuste Neliö	Rahoitusvastikeperuste Osake	Pakolliset maksut vesimaksu	
Osuus yhtiön lainoista / pvm 1594.48 / 31.08.2012		<input checked="" type="checkbox"/> Lainaosuus maksettavissa	Maksamattomat maksut yhtiölle / pvm 0 / 06.11.2012		Huoneiston käyttötarkoitus

Osakeluetteloon merkitty omistaja	Omistusosuus	Merkitty osakeluetteloon
..	1/2	..
..	1/2	..

Huoneiston käyttö-/luovutusrajoitus	Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan
	Yhtiökokous on kutsuttu koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input type="checkbox"/>
	Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input type="checkbox"/>
	- päivämäärä
	- hallinnan kestoaika
	Yhtiö on antanut huoneiston vuokralle <input type="checkbox"/>

Vastikkeet	
Hoitovastike	296.00
Pääomavastike 2	35.00

Yhtiön nimi Asunto Oy Tampereen Lehdokki		Porras ja huoneisto	
Lainaosuudet Pääomavastike 2		1594.48 / 31.08.12	
Yhtiön tiedossa olevat huomattavat viat ja puutteet			
Kunnossapitovastuuta koskevat yhtiöjärjestysmääräykset ja yhtiökokouspäätökset			
Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutostyöt			
Asunto-osakeyhtiölaista ja yhtiöjärjestyksestä poikkeavat sopimukset ja käytännöt			
Jyvitetty pinta-ala	Huoneiston käyttö yhteisenä kotina	Alv-veloituseruste	Muut tiedot
Huoneistokohtaiset lisätiedot Jokaiselle huoneistolle kuuluu varasto.			
<input type="checkbox"/> Tuloslaskelma ja tase vuodelta		Muut liitteet	
<input type="checkbox"/> Talousarvio vuodeksi			
<input type="checkbox"/> Toimintakertomus			
<input type="checkbox"/> Yhtiöjärjestys		Isännöitsijäntodistuksen tilaaja	
<input type="checkbox"/> Pohjapiirros		Yhtiön edustajan allekirjoitus	
<input type="checkbox"/> Energiatodistus		Paavo Salonen	

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

1(2)

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Asunto-osakeyhtiö:

Y-tunnus: 0218172-2

Hallitus käsitellyt: 2 /4/2012/

Esitetty yhtiökokoukselle: 16 /5/2012/

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja, raportteja, tiedostoja ja dokumentteja:

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ
Kiinteistön kuntoarvio PTS	9.10.2006

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

2(2)

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA
Piha	Öljysäiliön poistaminen 2013
Perustukset ja runko	ei suuria korjaustarpeita tiedossa
Julkisivut	Julkisivun kuntotutkimus 2014
Parvekkeet	Parvekkeiden kuntotutkimus 2014
Ikkunat ja ulko-ovet	ei suuria korjaustarpeita tiedossa
Katto	ei suuria korjaustarpeita tiedossa
Huoneistojen märkätilat	ei suuria korjaustarpeita tiedossa
Yleiset tilat	saunan panelointi ja lauteiden laitto 2013
Lämmitysjärjestelmä	ei suuria korjaustarpeita tiedossa
Vesi- ja viemärijärjestelmä	Sadevesiviemäreiden pesu 2014
Ilmanvaihto	ei suuria korjaustarpeita tiedossa
Sähkö- ja tietojärjestelmä	Autotolppakellojen uusiminen 2014
Hissit	Hissien uusiminen 2012
Leikkivälineet	ei suuria korjaustarpeita tiedossa
Kuntokatselmus	Kuntoarvion päivittäminen 2016

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

Tehdyt korjaukset:
2011: Porraskäytävän maalaus ja ovilistojen uusiminen
2010: Uusittu pohjoispuolen ikkunat ja uusittu vesikatto
2008: Putkiremontti
2007: Uusittu lukitus ja takaovi
2006: Laadittu PTS-suunnitelma
2005: Liitytty kaukolämpöön, saneerattu pannuhuone, uusittu lämmönvaihdin, uusittu ilmastointikone ja antenniverkko digitoitu
2003: Uusittu etelä-puolen ikkunat
2002: Uusittu elementtisaumaukset
2000: Perusten vesieritys ja sadevesijärjestelmä