

Osakkeenomistajan pesuhuoneremontit

Pesuhuoneremontit ovat ehkä tyypillisin ja samalla vaativin osakkeenomistajan suorittamista remonteista. Huolimattomasti tehdyt remontit ovatkin aiheuttaneet yhtiöille ja osakkaille huomattavia vahinkoja. Nyt uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on saatu remonteista tarkemmat säädökset, joilla näitä vahinkoja pyritään välttämään.

Kun osakkeenomistaja ryhtyy tekemään tai teettämään esimerkiksi pesuhuoneremonttia, on siitä ilmoitettava kirjallisesti yhtiölle, samassa yhteydessä on esitettävä suunnitelmat, jotka taloyhtiö tarkistaa. Uuden lain mukaan yhtiö velvoitetaan valvomaan, että työt tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Lopuksi osakkeenomistajan asennukset, kuten putket ja eristeet on erikseen hyväksyttävä yhtiön vastuulle. Uuden lain myötä osakkeenomistajan vastuu remonteista on kasvanut. Yhtiön on pidettävä rekisteriä osakkeenomistajien remonteista.

Kirjallinen ilmoitus

Ennen kuin osakkeenomistaja saa ryhtyä remonttitoihin, on siitä ilmoitettava kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Ilmoitukseen on liitettävä tarvittavat selvitykset.

Ilmoituksen on sisällettävä kaikki sellaiset tiedot, joita tarvitaan sen varmistamiseksi, etteivät tehtävät työt aiheuta vahinkoa kiinteistölle, taloyhtiölle tai muille osakkaille. Pesuhuoneremontissa osakkeenomistajan on esitettävä suunnitelmat ja työselostukset, joista selviää riittävän hyvin mistä toimenpiteistä on kysymys, ja miten ja missä aikataulussa ne toteutetaan. Tässä yhteydessä on ilmoitettava myös urakoitsijoiden nimet ja yhteystiedot. Käytännössä pesuhuoneremontin suunnittelu on syytä antaa ammattilaisen tehtäväksi.

Uuden lain mukaan yhtiön tulee ilmoittaa osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä toiselle osakkeenomistajalle, jos työ voi vaikuttaa tämän hallinnassa olevan huoneistoon tai sen käyttämiseen. Pesuhuoneremonteissa tämä tulee harvemmin kysymykseen. Ratkaisun asiasta tekee yhtiö, joka myös tekee ilmoitukset toisille osakkeenomistajille.

Ilmoituksesta aiheutuvat kustannukset

Kunnossapidon tai muutostyön suorittavan osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi isännöitsijälle ja hallituksen jäsenille ilmoituksen käsittelemisen johdosta maksettava kokouspalkkio tai tarpeelliset tarkastukset.

Ilmoitukset käsiteltävä yleensä kuukauden sisällä

Yhtiön on käsiteltävä ilmoitukset kohtuullisessa ajassa. Kohtuullista aikaa arvioitaessa on otettava huomioon mm. aiotun remontin laatu ja laajuus, epäonnistumiseen liittyvät vahinkoriskit sekä hallituksen työskentelyrytmi. Kohtuullisena aikana voidaan yleensä pitää enintään noin yhtä kuukautta.

Yhtiö voi antaa lisäehtoja

Sekä yhtiöllä että tietyissä tilanteissa myös toisella osakkeenomistajalla on oikeus asetta ehtoja, jotta voidaan varmistua siitä, että työt tulevat tehdyksi ammattitaitoisesti ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Tyypillisiä ja miltei aina kysymykseen tulevia ehtoja ovat muun muassa

OULUN LÄÄNIN KIINTEISTÖYHDISTYS RY

informointivelvollisuus yhtiölle töiden etenemisestä sekä valvojan pääsy huoneistoon. Ehtojen tulee aina olla tarpeellisia ja perusteltuja. Yhtiön on ilmoitettava ehdoista viipymättä.

Lisätietojen hankkiminen

Joissakin tilanteissa yhtiö tai toinen osakas voi tarvita päätöksen tueksi lisätietoja. Tämän vuoksi heillä molemmilla voi olla oikeus hankkia perusteltuja lisäselvityksiä valitsemiltaan asiantuntijoilta. Kustannukset maksaa remonttiin ryhtyvä osakkeenomistaja. Turhia lisäselvityksiä ei saa vaatia.

Sertifiointia ei edellytetä

Erityistä sertifiointia voidaan edellyttää vain sellaisissa töissä, joissa laki sitä edellyttää. Esimerkkinä voidaan mainita sähkötyöt. Vedeneristykseen sertifikaattia laki ei ainakaan toistaiseksi edellytä.

Hallitus voi valtuuttaa isännöitsijän käsittelemään ilmoitukset

Selvissä tapauksissa hallitus voi siirtää ilmoitusten käsittelyyn liittyvän toimivallan isännöitsijälle. Isännöitsijän valtuutus on paikallaan, jos yhtiöllä on jo valmis kanta ko. remonteihin, tai jos yhtiö on teettänyt asiantuntijoilla valmiiksi tarpeeksi seikkaperäiset talokohtaiset mallisuunnitelmat.

Remonttien valvonta

Uuteen lakiin on tulossa erilliset säädökset kunnossapito- ja muutostöiden valvonnasta. Sen mukaan yhtiöllä on velvollisuus suorittaa tarpeellinen valvonta sekä oikeus periä osakkaalta kohtuulliset valvontakustannukset.

Valvonnan tarkoitus on varmistua siitä, että osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai tietyissä tilanteissa toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja.

Valvojan tilauksesta vastaa yhtiö, ei osakas

Lain tarkoittamassa valvonnassa on kysymys yhtiön suorittamasta valvonnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeenomistaja ei huolehdi valvojan palkkaamisesta, vaan se kuuluu nimenomaan yhtiön tehtäviin. Yhtiö maksaa myös valvontalaskut, mutta sillä on uuden lain mukaan oikeus periä valvontakustannukset osakkeenomistajalta. Yhtiöllä ei ole oikeutta periä enempää valvontakustannuksia kuin mitä se on itse maksanut.

Valvonnan laiminlyönti voi johtaa yhtiön johdon vahingonkorvauksiin

Mikäli valvontaa ei järjestetä ja työstä aiheutuu vahinkoa, joka olisi voitu valvonnalla estää, hallituksen jäsenet ja isännöitsijä voivat joutua korvausvastuuseen yhtiölle aiheutuneesta vahingosta.

Osakkeenomistajan pidettävä yhtiö ajan tasalla remontin edistymisestä

Osakkeenomistajan on myötävaikutettava siihen, että yhtiöllä on mahdollisuus hyvän rakennustavan mukaisesti valvoa työn edistymistä. Osakkeenomistajan vastuulla on muun muassa aikataulusta

OULUN LÄÄNIN KIINTEISTÖYHDISTYS RY

tiedottaminen yhtiölle, jotta sillä olisi mahdollisuus tehdä tarpeelliset katselmuksot ja muutoinkin käyttää valvontaoikeuttaan kunkin merkityksellisen työvaiheen yhteydessä.

Käytännössä yhtiö ilmoittaa yhtenä ehtona osakkeenomistajalle ne työvaiheet, joiden valmistumisesta hänen tulee ilmoittaa yhtiölle tai sen palkkaamalle valvojalle. Remonttia tekevän osakkeenomistajan edun mukaista on huolehtia tästä tiedotusvelvollisuudesta, jotta turhia tarkastuskäyntejä ei tulisi ja valvontakustannukset pysyisivät kohtuullisina.

Valvonta edellyttää yleensä 3-4 tarkistuskäyntiä

Lain perustelujen mukaan valvontaa on siis suoritettava kunkin merkityksellisen työvaiheen yhteydessä. Pesuhuoneremontit edellyttävät normaalista 3-4 tarkistuskäyntiä.

Pesuhuoneremontissa merkityksellisiä työvaiheita voivat olla esimerkiksi purkutöiden päätyminen, jolloin voidaan tarkistaa esimerkiksi rakenteiden kosteus. Muita merkityksellisiä vaiheita ovat erikseen seinien ja lattian vesieristysten tarkistaminen. Yleensä tarvitaan vielä lopuksi tarkistuskäynti, jossa tarkistetaan putkien asennus ja lattiakaivot. Lopputarkastus on yleensä välttämätön myös sen johdosta, jotta yhtiö voisi ottaa asennetut putket ja kaivot omalle kunnossapitovastuulle.

Vesieristeiden, rakenteiden ja putkien ja muiden järjestelmien hyväksyminen yhtiön vastuulle

Kun remontti on valmis, asennetut eristeet, putkistot, kaivot ja johdot on hyväksyttävä yhtiön vastuulle. Niiden kunnossapitovastuut eivät siis siirry automaattisesti yhtiölle. Hyväksymisen suorittaa yhtiön edustaja.

Remontti-ilmoitusten säilyttäminen

Hallituksen on ylläpidettävä luettelo yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostöitä koskevista ilmoituksista. Tämä koskee luonnollisesti myös pesuhuoneremontteja. Ilmoitukset säilytetään osakehuoneistokohtaisesti luotettavalla tavalla.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoaan koskevista ilmoituksista. Sama oikeus on välitysluokalla, jolla on voimassa oleva osakkeiden välitystä koskeva myyntitoimeksianto tai osakehuoneiston vuokralle antamista koskeva toimeksianto. Yhtiö saa periä jäljennöksistä yhtiön hallituksen hyväksymät kohtuulliset kulut.

Edellä mainitut tiedot on ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa.

Osakkeenomistajan vastuu omista remontistaan

Osakkeenomistajan vastuu kunnossapitoon ja muutostöihin liittyviin asioihin kasvaa aikaisempaan lakiin verrattuna. Osakkeenomistajaa koskevan tuottamustaolettaman mukaan osakkeenomistaja vastaa kunnossapito- ja muutostyösäännösten rikkomisesta syntyneestä vahingosta, ellei hän osoita toimineensa huolellisesti. Aikaisemman lain mukaan todisteluvastuu oli yhtiöllä.

Vastuusta vapautuakseen osakkeenomistajan tulee osoittaa, että on ilmoittanut remontista yhtiölle, on toiminut huolellisesti, on noudattanut hyvää rakennustapaa, on noudattanut yhtiön ehtoja jne. jne..