

ILMOITUS HUONEISTON MUUTOSTYÖSTÄ PERUSTE

2(2)

1.7.2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki muuttaa osakkeenomistajien vastuuta ilmoittaa huoneistoremonteista taloyhtiön hallitukselle ennakolta aikaisempaa täsmällisemmin.

Taloyhtiöiden hallitusten osalta muutos edellyttää mm. veloitteen pitää huoneistokohtaista luetteloa sille esitetyistä muutostöistä koskevista osakkeenomistajien ilmoituksista.

- 1) Osakkeenomistajan on ilmoitettava taloyhtiön hallitukselle etukäteen kirjallisesti sellaiset korjaus- ja muutostyöt, joilla voi olla vaikutusta yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen (AsOyL II osa 5. L 2 §). Käytännössä tämä tarkoittaa, että ilman etukäteisilmoitusta huoneistossa voidaan tehdä ainoastaan tapetointia ja maalauksia.

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty (AsOyL II osa 5. L 3 §). Toisen osakkeenomistajan suostumusta tarvitaan esim. kerrostalossa asennettaessa parketti- tai laminaattilattiaa ja rivitalossa muutettaessa/rakennettaessa piha-aitaa.

Jos yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on oikeus kieltää muutostyö tai asettaa sille ehtoja, muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten.

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä. Saatuaan muutostyöilmoituksen on yhtiön tai toisen osakkeenomistajan viivytyksettä ilmoitettava muutostyöilmoituksen tehneelle osakkeenomistajalle työn sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista tain työn kieltämisestä taikka kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan. Yhtiön tai toisen osakkeenomistajan on annettava ilmoitus kannastaan kirjallisesti, jos osakkeenomistaja pyytää. Kielteinen päätös on perusteltava (AsOyL II osa 5. L 4 §).

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti. Muutostyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista (AsOyL II osa 5. L 7 §).

- 2) Hallituksen on ylläpidettävä luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapittoa ja muutostöistä koskevista ilmoituksista. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Osakkeenomistajalla on oikeus saada jäljennös osakehuoneistoaan koskevasta ilmoituksesta (AsOyL III osa 7. L 28 §).