

TIEDOTE

Silmät tarkkana asunto-osakeyhtiöissä! Laista poikkeava korjaus- ja kunnossapitovastuu ei ole osakasta sitova ilman kirjausta yhtiöjärjestyksessä

Asunto-osakeyhtiössä nyrkkisääntönä on, että Suomen laki ei tunne mitään nimenomaista vastuunjakotaulukkoa. Asunto-osakeyhtiön tärkein dokumentti on yhtiöjärjestys, joka toimii samalla myös osakeyhtiön sisäisenä lakina. Asuntokaupoilla ja asunto-osakeyhtiöissä tilanne ei ole kuitenkaan simppele. Jotta kaikki laista poikkeavat vastuunjaot ja käytännöt velvoittavat osakkaita, pitää ne olla merkittyinä yhtiöjärjestyksessä. Pelkkä yhtiössä osakkaiden kesken noudatettu käytäntö ei siis vielä velvoita osakasta. Esimerkiksi pelkkä viittaus tiettyyn vastuunjakotaulukkoon tai -malliin ei vielä riitä. Kuluttajaliiton asumisasiihin perehtynyt lakimies **Ilkka Salminen** haluaakin muistuttaa, että yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölaista. *”Yhtiöjärjestykseen pitää paneutua huolella asuntokaupan yhteydessä. Erityisesti korjaus- ja kunnossapitovastuunjaon osalta siinä voi olla merkittäviä poikkeamia laista”*, **Salminen** nostaa esille.

Yhtiöjärjestykseen kirjattu määräys korjaus- ja kunnossapitovastuun jakautumista tulee olla mahdollisimman yksiselitteinen. *”Jos yhtiöjärjestyksessä määräys on tulkinnanvarainen tai epäselvä, määräytyy vastuu asunto-osakeyhtiölain mukaan siltä osin kuin yhtiöjärjestyksestä ei saada selkeää vastausta vastuun jakautumiseen laista poikkeavasti.”*, toteaa **Salminen**.

Asunto-osakeyhtiössä nyrkkisääntönä tulisi siis muistaa, että Suomen laki ei tunne mitään nimenomaista vastuunjakotaulukkoa. Kunnossapitovastuuta ei voida määritellä osakkaita sitovasti yhtiön ulkopuolisten tahojen laatimilla taulukoilla, vaan korjaus- ja kunnossapitovastuun täytyy käydä selkeästi ilmi yhtiöjärjestyksestä. Jos yhtiössä halutaan noudattaa tiettyä vastuunjakotaulukkoa, on se otettava siinä tapauksessa osaksi yhtiöjärjестystä. **Salminen** korostaa, että paras tapa on kirjoittaa haluttu vastuunjakotaulukko mahdollisine poikkeuksineen suoraan yhtiöjärjestykseen tai ainakin tuoda esille siinä olevat poikkeamat lainmukaisesta vastuunjaosta.

On kuitenkin hyvä muistaa, että osakkaiden kesken tehdyt sopimukset kunnossapitovastuusta saattavat olla sopimuksen osapuolina olevien osakkaiden osalta sitovia, mutta ne eivät kuitenkaan lähikohtaisesti sido sopimuksen osapuolena olleen osakkeenomistajan tilalle tullutta uutta omistajaa. Sen sijaan yhtiöjärjestykseen kirjatut kunnossapitovastuun jakoa koskevat määräykset ovat aina sitovia. Pääsääntöisesti on siis noudatettava asunto-osakeyhtiölakia, jos ei siitä ole yhtiöjärjestyksessä poikettu.

Lisätietoja: Lakimies Ilkka Salminen, puh. 040 5799 024