

## Bästa aktionär!

En ny bostadsaktiebolagslag har trätt ikraft 1.7.2010. Här har vi samlat de ur aktionärens synvinkel viktigaste punkterna i den nya lagen.

### Renovering av bostaden

Aktionären har rätt att utföra underhålls- och ändringsarbeten i sin bostad. Man måste dock anmäla till husbolaget i förväg om alla arbeten som kan tänkas påverka husets konstruktion, isoleringar eller grundläggande system som huset eller en annan aktionär har underhållsansvar för (t.ex. vatten-, värme-, el-, avlopps-, och ventilationssystem). I praktiken kan aktionären endast utföra målnings- och tapetseringsarbeten utan att anmäla det.

Anmälan skall alltid göras skriftligen på den blankett som Freddis Oy Ab har färdigställt, och den tillhandahålls på vår webbplats [www.freddis.fi](http://www.freddis.fi) samt på vårt kontor.

I anmälan skall framgå sådana uppgifter, att huset på basen av det kan bedöma om god byggnadssed iaktas i arbetet, och om arbetet eventuellt kan orsaka olägenheter eller skada. Arbetet får inte påbörjas förrän bolaget eller andra aktieägare haft skälig tid att behandla anmälan. Bolaget kan ställa villkor på arbetet och i vissa fall förbjuda det. Huset har också rätt att övervaka arbetet samt skyldighet att se till, att tillsynen är tillräcklig ur bolagets och andra aktionärers synpunkt. Aktionären svarar för skada som orsakats bolaget eller annan aktionär då renoveringen inte utförts enligt god byggnadssed.

Aktionären svarar alltid för de behandlingskostnader som anmälan förorsakar, samt för arbetets övervakningskostnader. Husbolaget fakturerar alltså av aktionären disponentbyråns och den eventuella övervakarens/expertens kostnader.

Husbolaget är förpliktigt att uppbevvara anmälningarna om underhålls- och ändringsarbeten samt bilagor. En förteckning över arbeten som utförs efter 1.7.2010 framgår också av disponentintyget för ifrågavarande bostad.

### Ansvarsfördelningen mellan husbolaget och aktionären

Ansvarsfördelningen mellan bolaget och aktionären på insidan av bostaden förblir såsom tidigare. Huset svarar för underhållet av konstruktioner och isoleringar. Huset är dessutom ansvarigt att hålla i skick fastighetens grundläggande system (t.ex. vatten, värme, el, avlopp, ventilation). Även kranar som håller gängse nivå samt hela toaletten och antennuttaget räknas till de grundläggande systemen.

VÄND!

Aktionären är skyldig att följa med bostadens skick även då den är tom eller uthyrd. Aktionären är förpliktigad att utan dröjsmål meddela husbolaget om fel och brister i bostaden för vilka huset har underhållsansvar.

### **Invånarantalet**

Ifall husbolaget uppbär vattenavgift baserad på invånarantal är aktionären skyldig att meddela till huset antalet personer som bor i eller annars använder bostaden. Aktionären är även förpliktigad att svara på förfrågningar rörande invånarantal.

När invånarantalet i bostaden ändras bör man alltså anmäla det nya invånarantalet till disponentbyrån. Kom ihåg att påpeka för invånarna, att de alltid bör göra en flyttanmälan förutom till myndigheterna även till husbolaget (t.ex. på vår webbplats [www.freddis.fi/muuttoilmoitus](http://www.freddis.fi/muuttoilmoitus)).

### **Bolagsstämman**

Den nya lagen innehåller också vissa bestämmelser som alltid går före husets egen bolagsordning och från vilka man alltså inte kan avvika:

- Den ordinarie bolagsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsperiodens utgång.
- Kallelsen till bolagsstämma skall utfärdas skriftligt senast 2 veckor före stämman.
- Styrelsen skall på den ordinarie bolagsstämman skriftligt redogöra för sin syn på vilka underhållsarbeten som behöver göras i fastigheten de följande 5 åren, samt ge en skriftlig redogörelse för vilka betydande underhålls- och ändringsarbeten som utförts i huset under den föregående räkenskapsperioden.

### **Tilläggsinformation på webben**

Disponentbyråns webbplats: [www.freddis.fi](http://www.freddis.fi)

Disponentförbundets infopakets: [www.isannointiliitto.fi/taloyhtiolle/asuntoosakeyhtiolaki/](http://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiolle/asuntoosakeyhtiolaki/)

Bostadsaktiebolagslagen: [www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091599](http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091599)

Lag om införande av lagen om bostadsaktiebolag: [www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091600](http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091600)

Med samarbetshälsningar

Freddis Oy/Ab

Isännöinti Disponentservice