

# Osakkaan muutostyöt taloyhtiössä

Mia Pujals  
johtava lakimies, VT





# Sisältö

- Osakkeenomistajan oikeus tehdä muutoksia asunto-osakeyhtiössä
- Muutostyömenettely:  
Ilmoitusvelvollisuus, yhtiön suostumus ja ehdot muutostyölle, valvonta
- Vastuu muutostöistä
- Esimerkkejä

# Osakkaan oikeus muutostöihin

# Osakkaan muutostyöoikeus

- Oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossa (5:1)
  - ▶ Osakehuoneisto = huoneisto tai muu rakennuksen, kiinteistön osa, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat (osakashallinta)
    - Yhtiöjärjestyksen merkitys
- Osakehuoneiston ulkopuolelle ulottuva/yhtiön tiloissa tapahtuva muutostyö (5:8)
  - ▶ Ei oikeutta ilman yhtiön lupaa (vapaa harkintavalta)
    - Yhdenvertaisuus
  - ▶ HUOM! 8.3.2023 lähtien osakkaalla muutostyöoikeus myös yhtiön tiloissa esteettömyyttä parantavien muutostöiden osalta
    - Esim. ovipuhelin, kulkuluiska, kaiteet, tuolihiisi

# Osakkaan muutostyöoikeus (5:1)

- Muutostyöt oltava huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia
- Muutostyöstä ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle
  - ▶ Yhtiö tai toinen osakas voivat asettaa työlle ehtoja, jos se on tarpeen haitan tai vahingon välttämiseksi
  - ▶ Muutostyö voidaan kieltää, jos haitta tai vahinko kohtuuton (vrt. osakkaan hyöty)
- Muutostyöt suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti
- Muutostyöstä ei saisi aiheutua kustannuksia yhtiölle tai muille osakkaille
- Viranomaislupavaatimus huomioitava
- Ilmoitusvelvollisuus muutostyöstä

# Muutostyömenettely

# Osakkaan ilmoitusvelvollisuus muutostyöstä

- Kirjallinen muutostyöilmoitus
  - ▶ etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle
- ”Jos työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai huoneiston käyttämiseen”



# Ilmoituksen sisältö ja käsittely

- Ilmoituksessa oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö voi arvioida:
  - ▶ Noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa
  - ▶ Voiko työstä aiheutua vahinkoa tai haittaa
- Jos työstä voi aiheutua vahinkoa tai haittaa
  - ▶ Ensisijaisesti yhtiö (tai osakas) voi asettaa ehtoja vahingon tai haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi
    - Ehtojen tarkoituksena tulee olla haitan tai vahingon poistaminen tai vähentäminen
  - ▶ Koko muutostyö voidaan kieltää, ellei vahinkoa/haittaa saada ehtoja asettamallakaan kohtuulliseksi
    - Jos kohtuutonta ottaen huomioon aiheutuvan vahingon/haitan määrä ja osakkaalle tuleva hyöty





# Valvonta

- Yhtiöllä oikeus valvoa (ja -velvollisuus)
  - ▶ Yhtiön ja osakkaiden edun valvonta
  - ▶ Hyvä rakennustapa, ehdot, viranomaislupa
- Osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista
  - ▶ Valvonta ja kustannukset oltava oikeassa suhteessa suoritettavaan työhön

# Vastuu muutoksista

# Osakkeenomistajan vastuu kustannuksista

- Muutostyön toteuttamisesta aiheutuvat kaikki kulut
- Muutostyöilmoituksen käsittelystä aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut
  - ▶ Huom! Pelkkä ilmoituksen vastaanotto ja kirjaaminen yhtiön muutostyörekisteriin (remonttirekisteri) yhtiön hallintokulua -> ei kustannuksia osakkaalle
- Yhtiön valvonnasta aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut
- Muutoksen kunnossapidon kustannukset
  - ▶ Vastuu kunnossapidosta (huolto, korjaaminen, uusiminen)
- Muut ylimääräiset kustannukset esim. yhtiön kunnossapidon tai uudistuksen yhteydessä muutoksen poistaminen ja ennallistaminen
- Kunnossapito- ja kustannusvastuu huoneiston kulloisellakin osakkeenomistajalla





# Vahingonkorvausvastuu

- Virheellinen muutostyö, hyvän rakennustavan laiminlyönti
- **Vahingonkorvausvastuussa** työtä suorittanut osakas tai osakkaan urakoitsija
  - ▶ Tuottamusolettama: Vastuusta vapautuakseen osakkaan on osoitettava menetelleensä huolellisesti (työn suunnittelu, toteutus, mahd. työn suorittajan valinta, työn suorittajan pätevyys, valvonta)
- Vahingonkorvausvastuu ei siirry osakkeen uudelle omistajalle
  - Vastuunjako uuden osakkaan ja yhtiön välillä AOYL 4 luvun mukaan
- Vahingonkorvausvastuu vanhenee viimeistään 10 vuoden kuluttua muutostyön tekoajankohdasta

# Esimerkkejä

# Huoneistoremontit

- Esim. kylpyhuone-, sauna-, keittiö- ja muut huoneistoremontit
- Osakkeenomistajan muutostyöoikeuden piirissä (elleivät ulotu huoneiston ulkopuolelle)
- Osakkeenomistajalla oikeus puuttua myös yhtiön vastuulla oleviin rakennuksen osiin (esim. vesi- ja viemärijohdot, vedeneristeet)
  - ▶ Osakas vastaa kustannuksista, vaikka uusii remontissa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen osia.
- Kirjallinen muutostyöilmoitus, yhtiö suostumus, muutostöiden valvonta, tarvittavat viranomaisluvut

# Huoneistopihan ja parvekkeen muutostyöt

- Piha-alueella muutostyöoikeus edellyttää pihan osakashallintaa
- Huoneistoon kuuluva parveke osakashallinnassa
- Pihalla ja parvekkeella osakkaan oikeus muutostöihin kuitenkin käytännössä suppeampi kuin huoneistossa

# Ilmalämpöpumppu

- Ulkoyksikön asennus huoneistoparvekkeelle osakkaan muutostyöoikeuden piirissä (KKO 2021:32)
  - ▶ Yhtiö voi asettaa ehtoja
  - ▶ Kieltäminen vain, jos ehtoja asettamalla haittaa ei saada kohtuulliseksi
- Ulkoyksikön asennus muuten julkisivuun ei osakkaan muutostyöoikeuden piirissä
  - ▶ Yhtiöllä vapaa harkintavalta luvan suhteen





# Haasteita taloyhtiössä?

**Kysy meiltä – puhelinneuvonta on jäsentaloyhtiöille maksutonta**

Kiinteistöliitto Uusimaan lakineuvonta palvelee jokaisena arkipäivänä:

ma, ti ja to klo 9-15

ke ja pe klo 10-15

**Puh.09 1667 6333**



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa



[facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa](https://facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa)



[twitter.com/kluusimaa](https://twitter.com/kluusimaa)



[instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa](https://instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa)



[linkedin.com/company/  
kiinteistoliittouusimaa](https://linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa)



[youtube.com/kiinteistoliitto](https://youtube.com/kiinteistoliitto)