

Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet huoneiston muutostöissä

Sanni Nuutinen, juristi, OTM

Kiinteistömessut 9.10.2025



Sisältö

1. Minkälaisia remontteja osakkaalla on oikeus tehdä?
2. Mitä rajoituksia muutostyön suorittamiselle on?
3. Milloin muutostyöstä on ilmoitettava yhtiölle?
4. Onko yhtiön valvottava muutostyötä?
5. Kuka vastaa muutostöiden kunnossapidosta?
6. Kuka vastaa virheellisestä remontista?



Muutostyöoikeus

Muutostyöoikeus

- Osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan muutoksia **osakashallintaisissa tiloissa** (5:1)
 - ▶ Myös esim. osakashallintainen piha-alue
- **Yhtiön tiloissa ei oikeutta** tehdä muutoksia ilman lupaa (5:8)
 - ▶ Yhtiöllä vapaa harkintavalta
 - ▶ Yhdenvertaisuus
- Poikkeus: 8.3.2023 lähtien osakkaalla muutostyöoikeus myös yhtiön tiloissa esteettömyyttä parantavien muutostöiden osalta
 - ▶ Esim. ovipuhelin, kulkuluiska, kaiteet, tuolihiisi



Esimerkkejä

- Lähtökohtaisesti sallittuja muutoksia:
 - ▶ Kylpyhuoneen uusiminen
 - ▶ Saunan rakentaminen
 - ▶ Väliseinien purkaminen
 - = Lain mukainen vastuunjako ei rajoita osakkaan oikeutta muutostöihin
- Yhtiön lupaa edellyttäviä muutoksia:
 - ▶ Sähköpistorasian asennus ulkoseinään
 - ▶ Hormin rakentaminen



Muutostöissä huomioitavaa

- Muutostyöstä ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle
- Työlle voidaan asettaa ehtoja, jos se on tarpeen haitan tai vahingon välttämiseksi
- Työ voidaan kieltää, jos haitta tai vahinko kohtuuton (vrt. osakkaan hyöty)
- Muutostyöt suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti
- Muutostyöt oltava huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia
- Muutostyöstä ei saa aiheutua kustannuksia yhtiölle tai muille osakkaille
- Viranomaislupavaatimus huomioitava

Osakashallinnan merkitys

Helsingin HO 9.1.1991 nro 61

- Osakkaat olivat rakentaneet osakashallinnassa olevalle piha-alueelle kivillä päällystetyn oleskelutilan ja istuttanut tuijapensaita
 - Yhtiöjärjestyksessä määräys pihojen hallintaoikeudesta
 - Muutoksesta ei aiheutunut naapurille haittaa
- = → Oikeus muutostyöhön

Helsingin HO 28.11.1990 nro 1594

- Osakkaat olivat rakentaneet yhteiselle piha-alueelle laatoituksia ja istutuksia
 - = Yj:ssä ei mainintaa piha-alueiden kuulumisesta osakashallintaan
 - Muutostyö edellyttää aina yhtiön lupaa
 - Yhtiön kanteesta osakkaat velvoitettiin poistamaan muutokset

Ilmalämpöpumppu

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



Muutostyöilmoitus

- Osakkaan on ilmoitettava muutostyöstä **etukäteen kirjallisesti** yhtiölle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen
- Ilmoituksessa oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö voi arvioida:
 - ▶ 1) noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa
 - ▶ 2) voiko työstä aiheutua vahinkoa tai haittaa



Muutostyöilmoitus

- Osakas vastaa ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista
 - ▶ Huom! Pelkkä ilmoituksen vastaanotto ja kirjaaminen yhtiön muutostyörekisteriin on yhtiön hallintokulua eli ei kustannuksia osakkaalle
 - ▶ <https://oikeusministerio.fi/kunnossapito-ja-muutostoiden-ilmoitusvelvollisuus>



Muutostyön valvonta

- Yhtiöllä on oikeus valvoa, että työ suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen asetettuja ehtoja
- Osakas vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista
 - Valvonta ja kustannukset oltava oikeassa suhteessa suoritettavaan työhön
 - **Kysymys:** Saako osakas valita itse valvojan?

Kunnossapitovastuu muutoksista

Kunnossapitovastuu muutoksista

- Osakas vastaa huoneiston alkuperäisestä asusta ja tasosta poikkeavien muutosten kunnossapidosta
- Osakas vastaa myös aiemman osakkaan teettämistä muutoksista
- Osakas vastaa muutosten aiheuttamista ylimääräisistä kustannuksista yhtiön kunnossapitotöiden yhteydessä (KKO 2003:80)



Osakkaan asennus, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan

- Yhtiö vastaa sellaisesta osakkaan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa
- Esim. osakkaan asentama vesihana
 - Vastaako toteutus yhtiön asentamaa laadullisesti ja teknisesti?
- Esim. kuivatilaan rakennettu märkätila, kattoikkuna, ilp
 - Eivät rinnastu yhtiön toimesta toteutettuun, koska ko. asennusta ei ole aikaisemmin huoneistossa ollut



Osakasmuutokset ja vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvausvastuu

- Vahinko aiheutettu huolimattomuudella tai laiminlyönnillä (tai lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla)
 - ▶ Osakkaan on vastuusta vapautuakseen osoitettava menetelleensä huolellisesti
 - ▶ Jos osakas toiminut kaikilta osin huolellisesti ja teettänyt työt ammattiurakoitsijalla, korvausta perittävä virheen tehneeltä urakoitsijalta
- Huolellinen toiminta mm.:
 - Asiantuntijan laatimat suunnitelmat, lain mukainen muutostyöilmoitus, työn suorittajana pätevä ammattilainen, työtä valvottu, hyvän rakennustavan noudattaminen





Vastuun vanhentuminen

- AOYL 24:10: Vahingonkorvauskanne nostettava 3 vuoden kuluessa siitä, kun on tieto (tai olisi pitänyt tietää) vahingosta ja vastuussa olevasta
- Vastuu vanhenee viimeistään 10v kuluttua muutostyön tekemisestä
- Jos vastuu on vanhentunut, ratkeaa korjaus- ja kustannusvastuu AOYL:n kunnossapitovastuuta koskevien säännösten perusteella
- Vahingonkorvausvastuu ei siirry osakkeen uudelle omistajalle

Tapaus: virheellinen kph-remontti

- Osakkaalla on märkätilojen vedeneristäjän sertifikaatti ja hän on tehnyt itse kph-remontin, josta osakas on ilmoittanut yhtiölle ja saanut luvan. Remontti tehtiin myynnin edistämiseksi ja pian remontin valmistumisen jälkeen huoneisto myydään
- Vuosi remontin ja asuntokaupan jälkeen kylpyhuoneessa havaitaan kosteusvaurio, jonka todetaan aiheutuneen virheellisesti tehdystä vedeneristyksestä
- Kuka vastaa korjauksesta ja sen kustannuksista?



Tapaus: virheellinen kph-remontti

- Yhtiö vastaa vedeneristeen kunnossapidosta, koska vedeneriste rinnastuu yhtiön toteuttamaan ja osakas on ilmoittanut työstä asianmukaisesti
- Yhtiön vastuulla myös huoneiston pintojen ennallistaminen perustasoon, koska vahinko on aiheutunut yhtiön kp-vastuulle kuuluvasta osasta
- Yhtiö voi vaatia korjauskustannukset remontin virheellisesti tehneeltä (edelliseltä) osakkaalta



Kiitos!

Haasteita taloyhtiössä?

Kysy meiltä – puhelinneuvonta on jäsentaloyhtiöille maksutonta

**Kiinteistöliitto Uusimaan
lakineuvonta :** ma, ti ja to
klo 9-15, ke ja pe klo 10-15

Puh. 09 1667 6333



KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

