

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

# OSAKKAAN MUUTOSTYÖT

Asianajaja, VT  
Jarmo Asikainen



# OIKEUS MUUTOSTYÖHÖN

- ” vrt. AOYL 77.1§ - pääosin kuten ennen
- ” Osakas voi teettää kustannuksellaan
  - . osakehuoneisto+ yj:n perusteella osakkaan hallinnassa olevissa tiloissa
  - . yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen mukainen
  - . **hyvän rakennustavan mukaan**
  - . osakkaan kustannuksella

## OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

- “ HGIN HO 9.12.1987 nro 1260  
Osakas oli siirtänyt huoneistonsa ulko-ovea n. 39 cm rappukäytävään päin. Yhtiön kanteesta osakas velvoitettiin siirtämään ovi alkuperäiselle paikalleen
- “ TURUN HO 17.9.1982 nro 1218  
Osakkaalla ei ollut oikeutta ilman yhtiön lupaa asentaa terassi- ja kattomarkiiseja

## OSAKAS ILMOITTA

- “ Velvollisuus ilmoittaa muutos- ja kunnossapitotöistä
- “ Etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle
- “ Muutostyöstä, joka vaikuttaa
  - . Yhtiön vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan
  - . Yhtiön osakehuoneiston käyttämiseen
  - . Toisen osakkaan vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan
  - . Toisen osakkaan osakehuoneiston käyttämiseen
- “ Hallitukselle tai isännöitsijälle
  - . Hallituksen tai isännöitsijän toimitettava ilmoitus tarvittaessa toiselle osakkaalle

# OSAKKAAN ILMOITUKSESTA

- ” Riittävä selvitys
  - . Hyvän rakennustavan noudattamisen arvioimiseksi
  - . Vahingon arvioimiseksi
  - . Haitan arvioimiseksi
  - . Esim. suunnitelmat, työselitys, ajankohdat
- ” Yhtiön annettava tieto ilmoituksesta viipymättä toiselle osakkaalle
  - . Jos lopputulos voi vaikuttaa toisen huoneistoon (ei pelkästä rakennustyön aikaisesta haitasta)
- ” Työtä suorittava osakas vastaa ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista (kokouspalkkio)

## KKO 1997:3

- ” asunto-osakeyhtiön hallitus sai huoneiston sisäpuolisen saunan rakentamisen yhteydessä vaatia osakkaalta lisäselvitystä siitä, että sauna voitiin rakentaa rakennusta vahingoittamatta.

## ILMOITUKSEN KÄSITTELYSTÄ JA MUUTOSTÖIDEN ALOITTAMISESTA

- ” Yhtiölle (ja mahdollisesti toiselle osakkaalle) jäätävä kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn
- ” Ilmoitus käsiteltävä viivytyksettä
- ” Yhtiö ilmoittaa
  - . Työn sallimisesta, ehdoista, kieltämisestä, ilmoituksen käsittelyajasta
- ” Yhtiön päätös annetaan pyydettäessä kirjallisesti
  - . Kieltävä päätös perusteltava

# YHTIÖN SUOSTUMUS / KIELTO

- ” Työ voidaan kieltää, jos vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle
- ” Voidaan asettaa ehtoja työn toteuttamiselle
  - . Vahingoittumisen ja haitan välttämiseksi
- ” Kieltäminen tai lisäehtoja suostumuksen jälkeen
  - . Uusia seikkoja ilmeneekin muutostyön aikana

## KKO 1982 II 60

- ” osakas oli ilman yhtiön suostumusta uusinnut huoneiston ulkoikkunoita eikä ollut näyttänyt, että korjaustyö olisi ollut välttämätön
- ” uudet ikkunat lähes rakennuksen muita ikkunoita vastaavia
- ” ikkunoita ei voitu saattaa entiselleen yhtiön kärsimän haitan vähäisyyteen nähden, kohtuullisin kustannuksin
- ” yhtiön vaatimus hylättiin

## YHTIÖN VALVONTA

- ” Yhtiöllä oikeus valvoa, että työt suoritetaan
  - . Rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaan
- ” Yhtiön huolehdittava, että valvonta on riittävällä tavalla järjestetty
  - . Yhtiön ja muiden osakkaiden etu
  - . Asetettujen ehtojen täytyminen
  - . Osakkaan myötävaikutusvelvollisuus
- ” Osakas vastaa yhtiön valvontakuluista
  - . Tarpeelliset ja kohtuulliset kulut
  - . Asiantuntija, ylimääräiset hallinnolliset kulut

## KKO 17.5.1960 nro 1448

- ” A oli upottanut vesi- ja viemäriputket huoneistonsa ja naapurihuoneiston väliseen seinään.
- ” äänet olivat alkaneet kuulua A:n huoneistosta naapurihuoneistoihin selvemmin
- ” As Oy:n kanteesta A velvoitettiin siirtämään putket entisiin paikkoihin

# VIRANOMAISLUPA JA YJ-MUUTOS

- “ Viranomaislupa
  - . yhtiö hakee luvan tai valtuuttaa osakkaan
  - . kun muutostyö edellyttää yhtiön suostumusta
- “ Yhtiöjärjestyksenmuutos
  - . muutostyöoikeus lähtökohtaisesti vain huoneiston käyttötarkoituksen rajoissa
  - . sovelletaan 6 luvun yhtiöjärjestyksen muutosta koskevia säännöksiä
- “ Osakas vastaa kustannuksista

## KKO 1985 II 14

- ” kylpyhuoneesta tehtiin sauna
- ” +muutostyö ei saattanut vahingoittaa rakennusta eikä tuottaa haittaa muille osakkeenomistajille+
- ” yhtiön hallituksen oli annettava hyväksymisensä ja haettava rakennusviranomaisilta lupa muutostyölle

## MUUTOSTYÖ YHTIÖN TILOISSA (5:8)

- ” Täsmäntävä! Muutos, joka välttämätön yj:ssä olevan käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan harjoittamiseksi
  - . muuttuneet viranomaismääräykset
- ” Osakkaan kustannuksella
- ” Yhtiön suostumuksella
  - . Ehdot, korvaus haitasta

# MUUTOSTYÖ TUOMIOISTUIMEN PÄÄTÖKSELLÄ

- ” tuomioistuin oikeuttaa osakkaan tekemään muutoksen
  - . Ei huoneiston ulkopuoliset muutokset
- ” yhtiö tai toinen osakkeenomistaja vastustaa
  - . tuomioistuin varaa oikeuden tulla kuulluksi
- ” yhtiön tai toisen osakkaan kiellon kohtuullisuuden tai heidän asettamiensa ehtojen kohtuuttomuuden arviointi

# HUOLELLISUUS TÄRKEÄÄ

- ” Mikäli osakkaana ei noudata 4 ja 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä
  - . Katsotaan, että tuottamuksellista (olettava)
  - . Osakkaana näytettävä huolellisuus toteen
  - . Huolehdittava, että sopimuskumppani noudattaa hyvää rakennustapaa
  - . Suunnittelu, toteutus, valvonta

## VAHINGONKORVAUSVASTUU

- “ Jos vahinko aiheutettu huolimattomuudella tai laiminlyönnillä, vastaa aiheuttaja vahingosta
  - . **Osakkaan** virheellinen kunnossapito-/muutostyö
    - “ Esim. laiminlyöty noudattaa hyvää rakennustapaa
  - . Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti
  - . Huoneiston huolellisen hoidon laiminlyönti
  - . **Yhtiön** virheellinen kunnossapito-/muutostyö
  - . Kiinteistön kunnossapidon ja hoidon laiminlyönti

## ILMOITUSTEN SÄILYTTÄMINEN (7:28)

- ” Kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset
- ” Hallitus huolehtii, että ylläpidetään luetteloaa
  - . Osakehuoneistokohtaisesti
- ” Säilytettävä luotettavalla tavalla
- ” Oikeus saada jäljennös
  - . Huoneiston osakkaalla
  - . Välittäjällä, jolla voimassa oleva ko. osakkeita koskeva myynti- tai vuokraustoimeksianto
- ” Ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa (7:27)

## YHTIÖ ILMOITTA

- “ Yhtiöllä ilmoitusvelvollisuus kunnossapito-, uudistus- ja muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa huoneiston käyttämiseen
- “ Osakkaalle, käyttöoikeuden haltijalle
  - . Riittävän ajoissa
  - . Ilmoitus toimitetaan kirjallisesti osakkaan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon

## OSAKEHUONEISTON KÄYTÖN ESTYMINEN (AOYLE 3:5)

- “ Jos osakehuoneistoa ei voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti:
  - . Vähennettävä vastikkeesta määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi+. käytännössä vesimaksut
- “ Selkeämpi ja laajempi kuin nykyinen huoneiston tuhoutuminen+
  - . Tekninen tuhoutuminen, homehtuminen tms.
  - . Terveysviranomaisten käytäntö
  - . HUOM! Ei kuitenkaan yhtiössä suoritettavien kaikkien huoneistojen kunnossapito- tai uudistustyön yhteydessä

## SELVITYS KUNNOSSAPITOTARPEESTA

- “ Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan 5 vuoden aikana
  - . Joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneistosta aiheutuviin kustannuksiin
- “ Ohjaa suunnitelmalliseen korjaustoimintaan

## SELVITYS KUNNOSSAPITOTARPEESTA

- “ Laissa ei asetettu muotovaatimuksia
  - . Hyvän kiinteistönhoitotavan mukaan
  - . Hinta-arvioita ei selvityksessä vaadita
- “ Selvitys merkitään tiedoksi
- “ Ei ole korjaussuunnitelma/ohjelma - yhtiökokous
- “ Varsinaiset remonttipäätökset tehdään erikseen
  - . Kuntotutkimukset tulisi yleensä päättää yhtiökokouksessa
    - “ Yhtiökokouksen toimivaltaan kuuluvina asioina
    - “ Hallituksen selvityksen perusteella

## SELVITYS KUNNOSSAPITOTARPEESTA

- ” Korjaustarpeet . vaikuttaa olennaisesti asumiskustannuksiin
- ” Tarkoituksenmukaisin keino määräytyy yhtiökohtaisesti
  - . Rakennusosien ikä ja korjaustarve?
  - . Pohdittava onko riittävää asiantuntemusta omasta takaa
  - . Kuntoarvio tms. asiantuntijaselvitys
  - . Onko aiemmin tehty kuntoarvio, kuntotutkimus tms., jota yhtiö voi täydentää
  - . Uudisrakennukset - huoltokirjan mukaiset toimet
- ” Esitettävä lain voimaantulon jälkeen ensimmäisessä varsinaisessa yhtiökokouksessa - tilinpäätöskokouksessa
- ” Kun selvitys esitetty yhtiökokouksessa . liitetään isännöitsijäntodistukseen

## Esimerkki

- ” Asunto-osakeyhtiö Helsingin Mallitalossa on yhtiökokousta seuraavien viiden vuoden aikana arvioitu tulevan seuraavanlaisia olennaisia kunnossapitotarpeita:
  - . Vesikattojen paikkakorjauksia
  - . Lämmönvaihtimen uusiminen
  - . Parvekkeiden peruskorjaus
  
- ” HALLITUS
  
- ” [Selvityksen pohjana on käytetty 1.3.2011 laadittua kuntoarviota]

## SELVITYS SUORITETUISTA KUNNOSSAPITOTÖISTÄ

- ” Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys (6:3)
- . Yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajat
  - . Vastaavat tiedot kuin isännöitsijäntodistuksessa
  - . Osakkaat voisivat seurata paremmin yhtiön rakennusten kunnossapitoa