

Osakkaan muutostyöt 9.6.2022 Minni Yli-Olli



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Webinaarin sisältö

- Osakkaan muutostyöoikeus
- Muutostyölle asetettavat ehdot ja muutostyön kieltäminen
- Huoneiston ulkopuolella tehtävät muutostyöt
- Kunnossapitovastuu muutostöistä



Osakkaan muutostoikeus AOYL 5 luku



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Osakkaan muutostyöoikeus

Osakkaan muutostyöoikeus koskee **osakashallintaisissa** tiloissa tehtäviä töitä

- Yhtiöjärjestyksen mukaan myös mm. osakashallintaiset autotallit ja piha-alueet.
- Ei automaattisesti ulotu osakehuoneiston ulkopuolelle esim. yhtiön julkisivu ja yhtiön piha-alueet.

Töiden on oltava huoneiston yhtiöjärjestykseen kirjatun **käyttötarkoituksen** mukaisia

Työt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti

- Työt on tehtävä viranomais määräysten ja -ohjeiden sekä yleisesti noudatettavien rakentamisen laatutasoa kuvaavien suositusten mukaisesti.

Osakas vastaa **kaikista** muutostöiden kustannuksista

- Lähtökohtana, ettei yhtiölle tai muille osakkaille aiheudu kuluja osakkaan muutostyöstä!
- Osakas vastaa mm. valvonta- ja viranomaislupien kustannuksista.

Muutostyöilmoitus

- Jos muutostyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan tilaan tai tällaisen tilan käyttämiseen, osakkaan tehtävä muutostyöilmoitus.
 - Ei, jos kysymys esim. tapetoinnista tai maalaamisesta
- Etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle.



Muutostyöilmoitus

- Ilmoitettava yhtiölle tiedot, joiden perusteella yhtiö voi arvioida noudatetaanko muutostyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko siitä vahinkoa.
 - Mitä töitä aiotaan tehdä
 - Työn aikataulu
 - Kuka suunnittelee ja kuka tekee työt
 - Mahdollinen ehdotus valvojaksi
- Yhtiö voi pyytää tarpeellista lisäselvitystä



Muutostyöilmoituksen käsittely

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä

Hallitus käyttää lähtökohtaisesti päätösvaltaa muutostyöasioissa

Muutostyölle voidaan asettaa **ehtoja** yhtiön tai toisen osakkaan toimesta

- Jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.
- Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.

Muutostyö voidaan **kieltää** yhtiön tai toisen osakkaan toimesta vain

- Jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty.
- Perusteltava!

Yhtiöllä on oikeus valvoa muutostyön suorittamista

- Tarpeelliset ja kohtuulliset kulut osakkaan vastuulla
- Yhtiön valvonta ja hyväksyntä, eivät siirrä kunnossapitovastuuta yhtiölle!



Tapaus: Osakas ryhtyy kylpyhuoneen mukavuusremonttiin -
mitkä kulut kuuluvat osakkaalle?

Tapaus: Osakkaan kylpyhuoneremontti



Uusi osakas päättää ennen muuttoa remontoida 20 vuotta vanhan kylpyhuoneen, koska kylpyhuoneen ilme ei enää ollut nykypäivää



Yhtiön vastuulla olevissa rakenteissa, eristeissä tai perusjärjestelmissä ei havaittu vikaa remontin yhteydessä



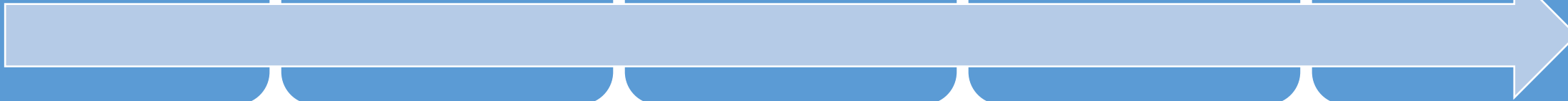
Kuka vastaa kuluista?



Osakas vastaa kaikista remontista aiheutuvista kustannuksista. Myös esim. vedeneristeeseen, vesijohtoihin ja rakenteisiin kohdistuvista kustannuksista



Myös yhtiön valvonnasta aiheutuvat kulut kuuluvat osakkaalle



Muutostyölle asetettavat ehdot ja muutostyön kieltäminen



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Muutostyö ja vaihtoehdot

- Muutostyö voidaan
 - Sallia
 - Sille voidaan asettaa ehtoja
 - Se voidaan kieltää
- Huomioitava
 - Muutostyölle voidaan asettaa ehtoja tai se voidaan kieltää vain tiettyjen edellytysten täytyessä
 - Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus!
 - AOYL: *Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.*



A large, spreading tree with thick, gnarled branches dominates the left side of the frame. The tree's canopy is dense with green leaves, and sunlight filters through, creating a warm, golden glow. In the background, a single-story white house with a grey roof and several windows is visible. The garden is meticulously maintained, featuring a green lawn, a winding stone path, and various shrubs and flowers. The overall scene is peaceful and well-kept.

Tapaus: Yhdenvertaisuusperiaatteen huomioiminen
muutostöissä

Tapaus: Yhdenvertaisuusperiaatteen huomioiminen



Osakas haluaa asentaa ilmalämpöpumpun rivitalohuoneiston pihalle.



Toiselle osakkaalle on vastaavassa tilanteessa aiemmin annettu lupa asentaa ilmalämpöpumppu vastaavalla tavalla.



Onko muutostyölupa myönnettävä?



Muutostyöilmoituksen käsittelyssä on huomioitava osakkaiden yhdenvertaisuus. Jos jollekin osakkaalle annetaan asennuslupa tietyin ehdoin, tulisi vastaavassa asemassa olevalle toiselle osakkaalle myöntää lupa samoin ehdoin.



Muutostyölle asetettavat ehdot

- AOYL: *Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.*
- Muutostyöstä aiheutuva haitta voi olla esimerkiksi parketin asentamisesta aiheutuneet voimistuneet äänihäiriöt.
- Asetettava ehto voi liittyä esimerkiksi asennettavien putkien lisäeristämiseen.
 - Laajoissa muutostöissä ehdot voivat liittyä myös työn suorittamiseen, kuten kieltä tehdä melua aiheuttavia töitä yöaikaan.



Tapaus: Osakas vaihtaa muutostyönään parketin muovimaton tilalle – voidaanko työlle asettaa ehtoja?

Tapaus: Muutostyölle asetettavat ehdot



Osakas vaihtaa muutostyönään huoneiston alkuperäisen muovimaton parketiksi.



Voiko yhtiö tai toinen osakas asettaa muutostyölle ehtoja?



Muutostyölle voidaan asettaa ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtona voidaan esimerkiksi edellyttää, että osakas huolehtii uuden lattiapinnan ääneneristävydestä.



Yhtiön puolesta asetettavista ehdoista päättää pääsääntöisesti hallitus.



Muutostyön kieltäminen

- AOYL: *Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty.*
- Muutostyö voidaan kieltää vain poikkeuksellisesti.
- Kielto on perusteltava.



Huoneiston ulkopuolella tehtävät muutostyöt



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Muutostyö huoneiston ulkopuolella

- Yhtiön suostumuksella osakas voi tehdä muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.
 - Esimerkiksi sähköpistorasian asentaminen rakennuksen ulkoseinään.
- Yhtiö voi vapaasti päättää, antaako se muutostyöluvan.
- Muutostyön kieltämistä ei tarvitse perustella





Piha-alueet ja parvekkeet



Piha-alueella tehtävät muutostyöt

- Muutostyöoikeuden kannalta ratkaisevaa on, onko piha-alue osakkaan vai yhtiön hallinnassa.
- Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa piha-alueista, ovat piha-alueet yhtiön hallinnassa.
- Yhtiön hallinnassa olevalla ns. käyttöoikeuspihalla osakas ei saa tehdä muutostöitä ilman yhtiön lupaa
 - Pienimuotoiset istutukset ja pihan kalustaminen sallittu



Osakashallintainen piha-alue

- Jos piha-alue on osakkaan hallinnassa, arvioidaan osakkaan muutostyöoikeutta AOYL 5 luvun säännösten kautta.
- Isommista muutostöistä tehtävä muutostyöilmoitus yhtiölle.
- Yhtiö voi asettaa muutostyölle ehtoja tai kieltää muutostyön AOYL 5 luvun perusteella.



A modern outdoor terrace with a white wall and a wooden fence. The terrace is furnished with a white sofa with orange cushions, a white armchair with orange cushions, and a white coffee table. A large green palm tree is in the background. The sky is blue with white clouds. The floor is made of light-colored tiles. A white lantern is on the floor near the wall. Two wall sconces are on the wall. A black door is on the right. A black light fixture is on the wall above the door.

Tapaus: Osakas haluaa rakentaa terassin osakashallintaiselle piha-alueelle

Tapaus: Terrassin rakentaminen



Osakas haluaa rakentaa terrassin osakashallintaiselle piha-alueelle. Onko osakkaalla oikeus muutostyöhön?



Osakkaalla on lähtökohtaisesti muutostyöoikeus osakashallintaisella pihalla. Yhtiö voi kuitenkin asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa yhtiön rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Muutostyö voidaan kieltää, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty.



Muutostyöoikeuden voidaan katsoa olevan rajatumpi kuin huoneiston sisäpuolella, sillä terrassin rakentamisella voi olla vaikutusta esimerkiksi julkisivuun.



Lisäksi on selvitettävä mahdollisen luvan tarve, sillä terrassin rakentaminen voi edellyttää viranomaislupaa.



Parvekkeella tehtävät muutostyöt

- Parveke kuuluu osakehuoneistoon ja osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus tehdä muutostöitä parvekkeella.
 - Muutostyöoikeus lähinnä parvekkeen lattiaan ja parvekeseinämien sisäpuolella.
- Osakas voi käyttää ja kalustaa parvekettä haluamallaan tavalla.
- Muutostyöoikeuden voidaan katsoa olevan rajoitetumpi parvekkeella, koska muutostyöt voivat vaikuttaa yhtiön rakennuksen julkisivuun.



Tapaus: Osakas asentaa ilmalämpöpumpun huoneiston parvekkeelle



Tapaus: Ilmalämpöpumpun asentaminen



Osakas tahtoo asentaa huoneistoonsa ilmalämpöpumpun, mitä varten huoneiston ulkoseinään parvekkeen kohdalle täytyy tehdä reikä



Kuuluuko huoneiston ja huoneistoon kuuluvan parvekkeen välinen ulkoseinä osakkaan muutostyöoikeuden piiriin?



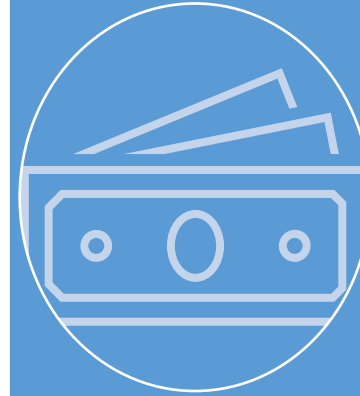
KYLLÄ
(KKO 2021:32)



Voiko yhtiö asettaa muutostyölle ehtoja tai kieltää muutostyön?



KYLLÄ. Yhtiö voi kieltää ilmalämpöpumpun asentamisen esim. rivitaloyhtiössä ns. käyttöoikeuspihalle



Ilmalämpöpumpun asentaminen voidaan kieltää jopa huoneistoparvekkeella, jos muutostyöoikeus on kohtuuton, eikä sen suorittamista edes ehtoja asettamalla ole saatettavissa kohtuulliseksi.



Tutustu päivitettyyn ohjeeseen

- Ohjeessa käsitellään ilmalämpöpumpun hankintaa viilennyskäyttöön asuinkerrostalossa osakkaan omana muutostyönä.
- Tutustu oppaaseen täällä:
<https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/ilmalampopumppu-ohje>
- Opas on Kiinteistöliiton jäsentalojen hallitusten ja isännöitsijöiden tulostettavissa jäsensivuilta (vaatii kirjautumisen):
<https://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut>



Kunnossapitovastuu muutostöistä



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Kunnossapitovastuu muutostöistä

- Osakas vastaa lähtökohtaisesti muutostyön kunnossapidosta jatkossa.
- Yhtiö vastaa sellaisesta osakkaan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.
- Yhtiö voi päätöksellään ottaa osakkaan muutostyön kunnossapitovastuulleen.
- Osakas vastaa myös huoneiston ulkopuolella tehtyjen muutostöiden kunnossapidosta. Selvyyden vuoksi suositellaan kunnossapitovastuumääräyksen lisäämistä yhtiöjärjestykseen.



A person wearing a black and white striped shirt is washing their hands in a kitchen sink. The water is running from a chrome faucet, and the person's hands are covered in white soap suds. The background is a blurred kitchen with wooden cabinets and a potted plant.

Tapaus: Osakkaan muutostyönä vaihtama vesihana rikkoutuu
– kuka vastaa korjauskustannuksista?

Tapaus: Rikkoutunut vesihana



Osakas on muutostyönään vaihtanut keittiön alkuperäisen vesihanan uuteen. Vesihana rikkoutuu ja se täytyy korjata.



Jos osakas on uusinnut vesihanan yhtiön perustasoa vastaavalla tavalla, vastaa yhtiö sen kunnossapidosta, jos osakas on ilmoittanut remontista ja yhtiö on voinut sitä valvoa.



Nyt osakkaan vaihtama vesihana on perustasoa laadukkaampi, eikä se laadullisesti tai kunnossapidon kustannusten osalta vastaa yhtiön perustasoa.



Osakas vastaa korjauskustannuksista kokonaisuudessaan.





Tapaus: Putkivuoto aiheuttaa vesivahingon ja osakkaan muutostyönä rakentama sauna joudutaan korjaamaan – kuka vastaa kustannuksista?

Tapaus: Osakkaan sauna



Huoneiston edellinen osakkeenomistaja on laajentanut kylpyhuonettaan vaatehuoneen puolelle ja rakennuttanut ammattilaisella tilaan saunan



Työstä on aikoinaan tehty yhtiölle muutostyöilmoitus ja yhtiö on valvonut muutostyön



Yläkerran asunnon putkivuodosta aiheutunut vesivahinko on vaurioittanut saunaa ja myös sauna tulee korjata.



Vahinko on aiheutunut yhtiön vastuulle kuuluvasta putkivuodosta.



Yhtiö vastaa kunnossapitovastuulleen kuuluvien osien (rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät) korjaamisesta ja sisäpintojen ennallistamisesta perustasoon. Saunan perustaso on vaatehuone, joten yhtiön ennallistamisvelvollisuus rajoittuu vaatehuoneeksi.



Osakas vastaa näin ollen itse saunan purkamisesta ja uudelleenrakentamisesta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista.

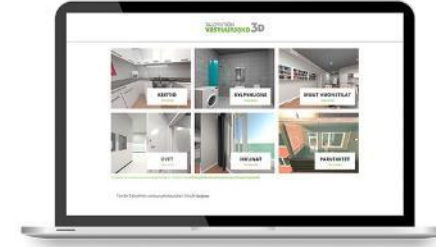


Taloyhtiön vastuunjako - tuotteet

Kiinteistömedia Oy tuottaa painettuja oppaita ja verkkopalveluita taloyhtiön vastuunjaosta:

- Taloyhtiön vastuunjako -verkkopalvelu
- Taloyhtiön vastuunjako 3D
- Taloyhtiön vastuunjakotaulukko – osakkaalle ja asukkaalle
- Taloyhtiön vastuunjakotaulukko Plus – hallitukselle ja isännöitsijöille

**Tutustu tarkemmin osoitteessa
www.kiinteistomedia.fi/vastuunjako**



TALOYHTIÖN
vastuunjako 3D




TALOYHTIÖN
vastuunjako



Kiinteistöliitto - Kotisi asialla

- Tilaa maksuton osakkaan uutiskirje www.kiinteistoliitto.fi/uutiskirje
- Kuuntele Taloyhtiökupla -podcastia www.instagram.com/taloyhtiokupla_podcast
- Seuraa Facebookissa www.facebook.com/Kiinteistoliitto
- Katso videoita YouTubesta www.youtube.com/Kiinteistoliitto
- Lue lehtiä ja oppaita <https://issuu.com/kiinteistoliitto>
- Lakineuvonta osakkaille numerossa 0600 0 1122 ma & to klo 12-15 hintaan 1,98 euroa/minuutti

- 
- ❖ Yli 30 000 jäsentaloa Kiinteistöliitossa
 - ❖ Vuosittain 1 000 taloyhtiötä liittyy jäseneksi
 - ❖ Jäsenyhdistykset kattavat koko Suomen, vahva alueellinen palveluverkosto
 - ❖ Kattavat jäsenpalvelut taloyhtiöiden tukena ja apuna
 - ❖ Taloyhtiöiden ja osakkaiden asialla jo vuodesta 1907
 - ❖ www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio

Kiinteistöliitto verkossa



facebook.com/
kiinteistoliitto



@kiinteistoala



kiinteistoliitto.fi



TALOYHTIOSIVUT.fi



@taloyhtiokupla_podcast

Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



KIINTEISTÖ-
MEDIA 



SUOMEN
Kiinteistölehti



vastuu group



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

