

Osakasmuutostyöt-hallinnointi haltuun

Sanna-Mari Mannila, VT, juristi
Logomo, taloyhtiöpäivä 29.10.2026

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Muutostyöoikeus

- Työ, jolla muutetaan huoneiston tai muun asunto-osakeyhtiön rakennuksen osan tai alueen laatutasoa taikka varustelua.
- 1. Osakkaan hallitsemissa tiloissa, 2. Käyttötarkoituksen mukainen 3. Hyvä rakentamistapa
- Kirjallinen ilmoitus etukäteen → käsittelylle varattava kohtuullinen aika
- Vastuu kaikista kustannuksista ja muutoksen seurauksista

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi



Milloin muutostyöilmoitus?

- Jos työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkaan osakehuoneiston käyttämiseen.
- Jos muutostyö vaikuttaa toisten osakkaiden huoneiston käyttöön, myös näille osakkaille tiedoksi
- Jos havaitaan ”luvaton” remontti, hallituksen reagoitava → 1. kehotus muutostyöilmoituksen tekemiseen 2. keskeyttäminen?



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Ilmoituksen käsittely

- Hallitus vai isännöitsijä?
- Viivytyksettä
- Peruskäsittely osakkaalle maksuton
- Arvioitava vaikutukset
- Tiedotettava mahdolliset muut osakkaat
- Vastattava kirjallisesti(jos osakas pyytää), kielto perusteltava
- Yhtiöllä oikeus valvoa (kohtuulliset kulut osakkaalle, ei poista osakkaan valvontavelvollisuutta)

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi



Ehtojen asettaminen

Kun vahinkoa/haittaa voi aiheutua ja on <u>olennaista</u>

- Kantavaa seinä muutetaan → ehdoksi selvitys, ettei kantavuus heikenny
- Jos voi aiheutua meteliä tai hajua, miten estetään?
- Osakashallintaisella pihalla, rakennelma varjostaa naapuria – oikeus kieltää vai minimoidaan haitta?
- Tuomioistuin voi myöntää luvan (hyöty / haitta – punninta)



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Hallinnoinnissa huomioitava

- Dokumentaatio
- Ilmoitukset huoneistotietojärjestelmään
- Päätöksenteko –jääviydet ja onko syytä viedä päätös yhtiökokoukselle ”periaatepäätös”
- Jos muutostyö vaatii rakennuslupaa, yhtiö hakee luvan (mahdollista valtuuttaa osakas, ei välttämättä suositeltavaa)
- Yhtiöllä on oikeus (ja VELVOLLISUUS) valvoja osakkaan muutostyöt -> osakas vastaa kohtuullisista kuluista



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi