

# RAKENNUSVALVONNAN AJANKOHTAISSEMINAARI 2.12.2014

## KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOKSET

Päätöksenteko, kustannusvastuu ja  
kunnossapitovastuu asoy:ssä

Mia Pujals  
Johtava lakimies, varatuomari

ASiantuntijat tukenasi

TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA



# HUONEISTON KÄYTTÖTARKOITUS

---

- ✓ Yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus
  - ✓ Yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämä
  - ✓ Asunto, liikehuoneisto, ravintola, myymälä, varasto, autotalli jne.
- ✓ Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus
- ✓ Yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen tulisi olla yhtenevät tai rakennusluvan yhtiöoikeudellisen piirissä (liikehuoneisto-ravintola)

# KÄYTTÖTARKOITUS

---

- ✓ Rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen mukaisuutta valvovat rakennusvalvontaviranomaiset
- ✓ Huoneiston käyttäminen pääosin yhtiöjärjestyksessä mainitun käyttötarkoituksen vastaisesti muodostaa huoneiston hallintaanottooperusteen.
  - ✓ Olennainen käyttötarkoituksen vastaisuus

# YHTIÖOIKEUDELLISEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN

---

- ✓ Yhtiöjärjestyksessä mainitun käyttötarkoituksen muuttamisesta päättää yhtiökokous
- ✓ Muutos vaatii yhtiökokouksessa 2/3 määräenemmistön kannatuksen kokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä + ko. osakeryhmän osakkeenomistajan suostumuksen
  - ✓ Ellei yhtiöjärjestyksessä tiukemmin
- ✓ Jos käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa osakkeiden vastikkeenmaksuvelvollisuuden pienenemiseen, vaaditaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus
  - ✓ Myös kokouksesta poissaolijat

# YHTIÖOIKEUDELLISEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN

---

- ✓ Osakkeenomistajalla ei ehdotonta oikeutta saada yhtiöjärjestykseen merkittyä käyttötarkoitusta muutetuksi
- ✓ Yhtiökokouksella vapaa harkintavalta
- ✓ Voidaan asettaa ehtoja hyväksymiselle
  - ✓ Vastikkeenmaksuvelvollisuuden säilyminen ennallaan
  - ✓ Kunnossapitovastuu muutoksista (esim. liiketila asunnoksi)

## RAKENNUSLUVAN MUKAISEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN

---

- ✓ Jos osakkaan haluama käyttötarkoitus ei ole yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen piirissä, ei valtakirjaa rakennusluvan muuttamiseksi tule antaa / rakennuslupaa hakea ennen yhtiöjärjestyksen muutosta
  - ✓ Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous, ei hallitus
  - ✓ Esimerkiksi myymälä ravintolaksi tai liikehuoneisto / toimisto asunnoksi vaativat yhtiöjärjestyksen muutoksen
- ✓ Yhtiöjärjestyksen muutospäätös ehdollinen
  - ✓ Ei rekisteröidä ennen kuin rakennuslupa on saatu ja muutokset on saatettu loppuun

# RAKENNUSLUVAN MUKAISEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN

---

- ✓ Jos muutos yhtiöjärjestyksessä mainitun käyttötarkoituksen piirissä, on yhtiön haettava lupa tai annettava valtakirja osakkaalle rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muutoksen hakemiseen (esim. liikehuoneisto-ravintola)
- ✓ Kun yhtiöjärjestyksessä ”liikehuoneisto” on sen tulkittu kattavan kaiken muun paitsi asuinkäytön

# RAKENNUSLUVAN MUKAISEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMINEN

---

- ✓ Edellytyksenä lisäksi, että osakkaan konkreettiset rakennus-, LVIS- ym. tekniset muutokset pysyvät osakkaan muutostyöoikeuden piirissä
- ✓ Osakkaalla muutostyöoikeus tiloissa, joihin osakkeet tuottavat hallintaoikeuden
  - ✓ Muutoksesta ei saa lisäksi aiheutua kohtuutonta haittaa tai vahinkoa
- ✓ Muutostyöoikeus ei ulotu osakehuoneiston ulkopuolella
  - ✓ Esim. riittävän ilmanvaihdon järjestäminen vaatii muutostöitä huoneiston ulkopuolella (ravintola)



# KUSTANNUSVASTUU

---

- ✓ Osakasmuutoksissa pääperiaatteena on, ettei muutoksesta saa aiheutua kustannuksia yhtiölle ja muille osakkeenomistajille.
  - ✓ Muutokset osakkaan intressissä
- ✓ Vastuu kaikista huoneiston käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvista kustannuksista on viime kädessä ko. huoneiston osakkaalla
  - ✓ Osakkeenomistajan vaihtuminen ongelmallista

# KUNNOSSAPITOVASTUU

## Pääperiaatteita

---

- ✓ Asunto-osakeyhtiölaki määrittää vastuunjaon yhtiön ja osakkaan välillä
  - ✓ Voidaan poiketa yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuumääräyksellä
- ✓ Lain mukaan yhtiö vastaa rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta ja osakkeenomistaja huoneiston sisäosien kunnossapidosta
- ✓ Osakasmuutoksissa pääsääntö on, että niiden kunnossapidosta vastaa osakas.
  - ✓ Yhtiön vastuu rajoittuu perustasoon eli yhtiön toimesta toteutettuun tasoon

# KUNNOSSAPITOVASTUU

---

- ✓ Yhtiö kuitenkin vastaa lähtökohtaisesti siitä, että huoneistoa voidaan käyttää sen yhtiöjärjestyksen mukaiseen tarkoitukseen
  - ✓ Esim. liikehuoneisto muutettu asunnoksi
  - ✓ Yhtiö vastaa osakkaan muutostyönä ko. yhteydessä toteutettujen märkätilojen ja perusjärjestelmien kunnossapidosta jatkossa normaalisti, ellei kunnossapitovastuumääräystä
  - ✓ Yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksenmuutos määrittää huoneiston perustason

# KUNNOSSAPITOVASTUU

## Esimerkki liikehuoneisto ravintolaksi

---

- ✓ Yhtiö vastaa siitä, että voidaan ylipäättään käyttää liikekäyttöön
  - ✓ Oikeuskäytännössä merkitystä annettu myös alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ja varustelulle
- ✓ Ravintolatoiminnan edellyttämät muutokset osakkaan kunnossapito- ja kustannusvastuulla

---

**KIITOS !!!**

**Kysymyksiä ?**

