

Asunto Oy Hessundin Kuusikon oikaisuvaatimus 25.4.2023 suoritetusta loppukatselmuksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 23.08.2023
464/10.03.00/2023

Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asunto Oy Hessundin Kuusikko on jättänyt oikaisuvaatimuksen koskien toimenpideluvan 445-2021-622 johdosta 25.4.2023 suoritettua loppukatselmusta. Lupa koskee toimenpiteitä taloyhtiön A-talossa (asunnot A1 ja A2).

Yhtiö väittää, että loppukatselmusta ei voida hyväksyä ja että katselmus on suoritettava uudelleen taloyhtiön edustajan läsnä ollessa.

Vaatimukset

Vaatimustensa perusteluina hallituksen puheenjohtaja esittää seuraavaa:

1. Paraisten kaupungin rakennusvalvonta on 25.4. suorittanut asuntojen A1 ja A2 loppukatselmuksen ilman taloyhtiön hyväksymän edustajan läsnäoloa. A1-asunnon osakas on estänyt isännöitsijän läsnäolon loppukatselmuksessa.
2. Paraisten kaupungin rakennusvalvonta on hyväksynyt taloyhtiön edustajaksi esteelliset henkilöt, jotka ovat itse tarkastettujen asuntojen osakkaita/omistajia.
3. Taloyhtiö ei ole hyväksynyt taloyhtiön hallinta-alueelle rakennetun trampoliinialustan lisäämistä asemapiirrokseen. Taloyhtiö on vaatinut A1-asunnon osakkaita poistamaan trampoliinialustan ja ennallistamaan kyseisen alueen.

Taloyhtiö on ilmaissut huolensa rakennusvalvonnalle jo maaliskuussa 2023, koska taloyhtiö epäilee, että asemapiirrokseen on ujutettu hyväksyttäväksi muutoksia, joita taloyhtiö ei ole hyväksynyt. Taloyhtiö epäilee huoneistoihin A1 ja A2 tehdyn laajennuksia, joista taloyhtiötä ei ole informoitu.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja on 24.4.2023 ilmoittanut, että 25.4.2023 suoritettavaksi suunniteltu loppukatselmus on peruttava, koska taloyhtiön edustajaa ei oltu päästämässä katselmoitavaan kohteeseen. Lupainsinööri ei reagoinut tähän viestiin. Lupainsinööri ilmoitti 2.5.2023, että loppukatselmus on suoritettu.

Taloyhtiö ja A1-asunnon osakkaat eivät ole saavuttaneet sovintoa asiassa, jossa osakkaat ovat ottaneet haltuunsa huomattavia määriä taloyhtiön hallinta-alueita. Alueelle on rakennettu ja sijoitettu luvattomia rakennelmia, muun muassa trampoliinialusta, kesäkeittiö, portaikot ja nurmialue.

Hallituksen puheenjohtajan mukaan hallitus on kokouksessaan 10.5.2023 päättänyt jättää oikaisuvaatimuksen toimenpideluvan 2021-622 loppukatselmusta koskevassa asiassa. Hallituksen kokouksen pöytäkirjaa ei ole liitetty oikaisuvaatimukseen.

Vastine vaatimukseen

Tavallisesti katselmuspöytäkirjat eivät ole valituskelpoisia. Vain silloin, kun katselmus antaa aihetta huomautuksiin ja katselmuksen suorittanut viranhaltija on kirjallisesti määrännyt tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi, määräykseen on mahdollista hakea oikaisua.

Tässä tapauksessa loppukatselmus hyväksyttiin huomautuksitta. Tämä merkitsee sitä, että katselmuspöytäkirja ei ole valituskelpoinen.

Taloyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 5 luvun 7 §:n mukaan oikeus valvoa, että esimerkiksi muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Yhtiön on huolehdittava siitä, että muutostyön valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Tämä merkitsee sitä, että yhtiöllä ei ole pelkästään oikeus valvoa muutostöitä, vaan se on velvollinen valvomaan muutostöitä.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 1 §:n mukaan yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Jos pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua.

On todennäköistä, että taloyhtiö on laiminlyönyt velvollisuuttaan valvoa muutostöitä rakennusaikana, koska yhtiö ei varmuudella tiedä mahdollisesti suoritetuista luvattomista töistä rakentamisen yhteydessä. Valvonta on tarkoitettu toteuttaa työn aikana, eikä vasta mahdollisen loppukatselmuksen yhteydessä. Tällöin on yleensä liian myöhäistä.

Sovittua katselmusta ei ole mitään syytä perua sillä perusteella, että pääsy katselmoitavaan asuntoon kielletään. Etukäteen ei voi tietää kielletäänkö asuntoon pääsy vai ei.

Katselmuksessa hyväksytään pelkästään luvassa tarkoitetut toimenpiteet. Lupaprosessia ei myöskään voi kiertää lisäämällä uusia toimenpiteitä asemapiirroksen hyväksyttäväksi loppukatselmuksessa. Mahdolliset luvattomat toimenpiteet jäävät luvattomiksi.

Kaupparekisteriotteen mukaan hallituksen puheenjohtajalla tai isännöitsijällä yksin taikka kahdella hallituksen jäsenellä yhdessä on oikeus kirjoittaa yhtiön nimi.

Molemmat loppukatselmukseen osallistuneet osakkaat olivat hallituksen jäseniä.

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 4 §:ssä on säädetty hallituksen jäsenen esteellisyydestä. Esteellisyys koskee asioiden käsittelyä (= päätöksentekoa) hallituksessa.

Jos rakennusvalvonnan lupaa vaativia luvattomia töitä suoritetaan, yhtiötä kehoitetaan hakemaan niille lupaa tai vaihtoehtoisesti yhtiötä kehoitetaan huolehtimaan luvattomien rakennelmien purkamisesta. Muut sisäiset luvattomuudet suhteessa taloyhtiöön yhtiön on ratkaistava itse, kuten se, että joku on ottanut taloyhtiön alueita hallintaansa. Rakennusvalvonta ei ratkaise taloyhtiön ja osakkaiden välisiä sisäisiä konflikteja.

Toimenpidelupa 2021-622
Loppukatselmuspöytäkirja 25.4.2023

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen, koska katselmuspöytäkirja ei sisällä valituskelpoista määräystä.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Asunto Oy Hessundin Kuusikko/ [REDACTED], lupainsinööri, hallituksen jäsenet / osakkaat [REDACTED] ja [REDACTED], rakennusvalvonta