

Asunto Oy Hessundin Kuusikkos rättelseyrkande över förrättad slutsyn 25.4.2023

Bygg- och miljönämnden 23.08.2023
464/10.03.00/2023

Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Asunto Oy Hessundin Kuusikko har lämnat in ett rättelseyrkande angående den slutsyn som förrättades 25.4.2023 med anledning av åtgärdsstillstånd 445-2021-622. Tillståndet gäller åtgärder i bostadsbolagets A-hus (lägenheterna A1 och A2).

Bolaget hävdar att slutsynen inte kan godkännas och att synen måste förrättas på nytt då husbolagets representant är närvarande.

Yrkanden

Som grunder för sina yrkanden framför styrelsens ordförande följande:

1. Pargas stads byggnadstillsyn har förrättat slutsyn i bostäderna A1 och A2 utan att den representant som husbolagets godkänt varit närvarande. Aktieägaren till bostad A1 har hindrat disponenten att närvara vid slutsynen.
2. Pargas stads byggnadstillsyn har godkänt jäviga personer att representera bolaget, d.v.s. aktieägarna som själva äger aktierna till lägenheterna som slutsynades.
3. Bostadsbolaget har inte godkänt att det trampolinunderlag som byggts på bostadsbolagets besittningsområde införs i situationsplanen. Bolaget har krävt aktieägarna till bostad A1 avlägsnar trampolinunderlaget och återställer området.

Bolaget har meddelat sin oro till byggnadstillsynen redan i mars 2023 p.g.a. att bolaget misstänker att man i planritningen för godkännande infört ändringar som bostadsbolaget inte har godkänt. Bostadsbolaget misstänker att man i bostäderna A1 och A2 gjort utvidgningar som bostadsbolaget inte har informerats om.

Bostadsbolagets ordförande meddelade 24.4.2023 tillståndsingenjören att slutsynen 25.4.2023 måste avbokas eftersom bostadsbolagets representant inte skulle få tillträde till det objekt som skulle slutsynas. Tillståndsingenjören reagerade inte på detta meddelande. Tillståndsingenjören meddelade 2.5.2023 att slutsynen är utförd.

Bostadsbolaget och aktieägarna till bostad A1 har inte kunnat komma överens i ärendet som handlar om att aktieägarna i sin besittning har tagit märkbara områden som är i bostadsbolagets besittning. På området har de byggt och placerat olovliga konstruktioner bl.a. trampolinunderlag, sommarkök, byggt trappor samt anlagt gräsmatta.

Enligt styrelsens ordförande har styrelsen på sitt möte 10.5.2023 beslutat lämna in rättelseyrkande i ärendet gällande slutsynen av åtgärdsstillstånd 2021-622. Protokollet från styrelsen har inte bifogats rättelseyrkandet.

Svar till yrkandena

Normalt är inte synprotokollen överklagbara. Endast då en syn gett anledning till en anmärkning och den tjänsteinnehavare som förrättat synen skriftligen förordnat om behövliga åtgärder och den tid inom vilken ett missförhållande eller fel ska avhjälpas eller korrigeras är det möjligt att yrka på rättelse av förordnandet.

I detta fall godkändes slutsynen utan anmärkningar. Det betyder att synprotokollet inte är överklagbart.

Bostadsbolaget har enligt lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 5 kapitlet 7 § rätt att övervaka exempelvis att ett ändringsarbete utförs utan att byggnaden eller fastigheten skadas och med iakttagande av god byggnadssed. Bolaget ska se till att tillsynen över ändringsarbetet är tillräcklig från bolagets och andra aktieägares synpunkt. Detta betyder att bolaget inte bara har rätt att övervaka ändringsarbeten utan en skyldighet att göra det.

En ledamot i bolagets styrelse och disponenten samt den som har bemyndigats av styrelsen eller disponenten har enligt bostadsaktiebolagslagen 8 kap 1 § rätt att få tillträde till en aktielägenhet, när detta behövs för tillsynen över aktielägenhetens skick och skötsel eller för underhålls- eller ändringsarbeten i aktielägenheten eller tillsynen över dessa. Om tillträde vägras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få handräckning av polisen.

Det är sannolikt att bostadsbolaget försummat sin skyldighet att övervaka ändringsarbetena under byggnadstiden eftersom bolaget inte med säkerhet vet om det eventuellt utförts olovliga arbeten i samband med byggandet. Övervakningen är avsedd att ske under arbetets gång, inte först vid en eventuell slutsyn. Då är det i allmänhet för sent.

Det finns ingen orsak att avboka en syn som man har kommit överens om med motiveringen att man kommer att nekas tillträde till en bostad som ska synas. Man kan inte veta på förhand om man blir nekad tillträde eller ej.

Vid en syn godkänns endast de åtgärder som tillståndet avser. Man kan inte heller kringgå tillståndprocessen genom att införa nya åtgärder i planritningen för att godkännas vid slutsynen. Eventuella olovliga åtgärder förblir olovliga.

Enligt utdraget ur handelsregistret tecknas bolagets firma av styrelsens ordförande eller disponent ensam eller av två styrelsemedlemmar tillsammans. Båda aktieägarna som deltog i slutsynen var medlemmar av styrelsen.

I lagen om bostadsaktiebolag 7 kapitlet 4 § finns bestämmelser om jäv för styrelsemedlemmar. Jäv gäller vid behandlingen av ärenden (= beslutsfattande) i styrelsen).

Om det utförts olovliga arbeten som skulle kräva tillstånd av byggnadstillsynen uppmanas bolaget att söka tillstånd för dem, alternativt att bolaget ser till att det som byggts olovligt återställs. Andra interna olovligheter i förhållande till bostadsbolaget är bolagets egen sak att lösa, exempelvis det att någon tagit bostadsbolagets områden i sin besittning. Byggnadstillsynen löser inte inre konflikter mellan bostadsbolaget och aktieägarna.

Bilaga

Rättelseyrkande 17.5.2023
Åtgärdstillstånd 2021-622
Slutgranskningsprotokoll 25.4.2023

Föredragande	Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden förkastar rättelseyrkandet p.g.a. att syneprotokollet inte innehåller något överklagbart förordnande.
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	_____ Asunto Oy Hessundin Kuusikko/[REDACTED], tillståndsingenjören, styrelsemedlemmarna/aktieägarna [REDACTED] och [REDACTED], byggnadstillsynen