

## HUONEISTON KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖSTÄ ILMOITTAMINEN

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava taloyhtiölle etukäteen kirjallisesti lähes kaikista asunnossa tehtävistä kunnossapito- ja muutostöistä/remonteista. Töitä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä on ollut kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn.

### Ilmoitusvelvollisuuden laajuus

Kunnossapito- tai muutostyöstä on ilmoitettava taloyhtiölle aina, kun remonti voi vaikuttaa kiinteistön rakenteisiin tai yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla oleviin asioihin. Sen sijaan pienistä pintaremonteista, kuten seinien tapetoinnista tai maalauksesta ei tarvitse ilmoittaa. Esimerkiksi on ilmoitettava hanan, WC:n tai antennipistorasian vaihtamisesta, lattiaremontista (jos sillä voi olla vaikutusta esim. äänieristykseen kun muovimatto vaihdetaan parkettiin, ja sitä kautta naapurihuoneistoon), ja kylpyhuone- tai keittiöremontista.

Aina on siis ilmoitettava töistä jotka voivat vaikuttaa rakenteisiin, akustiikkaan, eristeisiin tai rakennuksen perusjärjestelmiin, kuten lämmitys-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, sähkö- tai tiedonsiirtojärjestelmiin.

### Ilmoituksen sisältö ja toimittaminen

Ilmoitus remontista tehdään kirjallisena ja etukäteen, isännöitsijätoimiston ilmoituslomakkeella. Lomake palautetaan allekirjoitettuna isännöitsijätoimistoon. Ilmoituksen tulee olla sisällöltään sellainen, että isännöitsijä tai hallitus pystyy ilmoituksen perusteella arvioimaan toteutettava työn vaikutuksia yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen tai kiinteistön osiin tai kiinteistön ulkonäköön. Ilmoitusta täydennetään tarvittavilla liitteillä kuten suunnitelmillä, työtapaselostuksilla ja piirustuksilla.

### Ilmoituksen käsittely

Huoneiston kunnossapito- tai muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä on ollut kohtuullinen aika ilmoituksen käsittelyyn (muutamasta päivästä yli kuukauteen).

Käsittelyn yhteydessä remonti kirjataan huoneistokohtaiseen rekisteriin. Samalla arvioidaan, onko remonti suunniteltu asianmukaisesti ja noudatetaanko siinä hyvää rakennustapaa.

Taloyhtiö voi asettaa ehtoja kunnossapito- ja muutostyön toteuttamiselle, esimerkiksi tietyn ammattitaidon edellyttäminen korjaustoimen suorittajalta. Muutostyö voidaan tietyissä tapauksissa myös kieltää. Osakas voi pyydettyäessä saada vastaus kirjallisena.

Osakas vastaa ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista, kuten isännöitsijätoimiston käsittelypalkkio, mahdollinen hallituksen kokouspalkkio tai asiantuntijapalkkio.

Osakkaalla on korvausvelvollisuus, jos remonti aiheuttaa vahinkoa taloyhtiölle tai muille asukkaille.

### Töiden valvonta

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkeenomis-

taja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista, kuten isännöitsijän tai asiantuntijan veloittama palkkio.

### Taustaa

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Huoneistoa on hoidettava huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyöt siten, että yhtiön vastuulla olevat osat eivät rikkoudu.

Osakkaalla on myös muutostyöoikeutensa rajoissa oikeus päättää itse hallitsemansa huoneiston laatutasosta. Hän voi myös muuttaa huoneiston alkuperäistä varustusta ja laatutason, jos muutoksista ei aiheudu yhtiölle tai muille haittaa. Muutostyöt on suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti. Huoneiston ulkopuolisiin muutostöihin ei osakkaalla ole oikeutta.

Tarkempia tietoja huoneiston kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä löytyvät mm. isännöitsijätoimiston nettisivuilta.

Taloyhtiöllä on velvollisuus säilyttää kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset huoneistokohtaisesti, ja ne luetellaan isännöitsijätodistuksessa ja yhtiön vuosikorjausluettelossa.

## LISÄTIETOJA SUURISTA MUUTOSTÖISTÄ

### Märkätalikorjaukset

*Pesuhuoneiden peruskorjauksissa* noudatetaan RakMK osaa C2 KOSTEUS, määräykset ja ohjeet sekä RT84-10806 Asuinhuoneistojen märkätalojen korjaus. Vesieristeet tulee tarkastuttaa taloyhtiön edustajalla ennen pinnoitustöitä. Alustojen kosteusrajoina käytetään materiaalitointajan määräyksiä ja ohjeita.

*Vesieristäjällä* tulee olla voimassa oleva VTT:n märkätaliasentajasertifikaatti tai materiaalitointajan todistus annetusta koulutuksesta käytettävälle vesieristetuotteelle.

*Proline-menetelmällä* tehdyn viemäriremontin käyttö- ja huolto-ohjeet löytyvät isännöitsijätoimiston nettisivuilta (esim. lattiakaivon vaihto-ohje).

### Rakennus- tai toimenpidelupa

Yleisimmät muutostyöt joihin tarvitaan, taloyhtiön luvan lisäksi, myös rakennus- tai toimenpidelupa kaupungilta:

- Nykyisen kylpyhuoneen laajennus
- Tilan käyttötarkoituksen muutos, esim. keittiön muuttaminen makuuhuoneen paikalle.
- Kantavan rakenteen esim. väliseinän poistaminen
- Kantavaan rakenteeseen tehdään reikä tai aukko
- Huoneistosauunan (= märkätalila) rakentaminen esim. vaatehuoneen paikalle
- Parvekkeiden lasittaminen
- Asuinhuoneistojen yhdistäminen tai jakaminen
- Vesipisteiden/WC:n siirtäminen saattaa vaatia lupaa

### Takuu tehdyille työlle

Urakkaneuvotteluissa osakkaan on syytä urakoitsijalta vaatia tehdyille työlle yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukainen 2 vuoden takuu ja 10 vuoden vastuuaika.