



Kasper Piipari

Toimitilojen asuntomuutokset

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Rakennustekniikka

Insinöörityö

13.1.2025

Tiivistelmä

Tekijä:	Kasper Piipari
Otsikko:	Toimitilojen asuntomuutokset
Sivumäärä:	41 sivua + 1 liitettä
Aika:	13.1.2025
Tutkinto:	Insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma:	Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma
Ammatillinen pääaine:	Rakentamisen projektihallinta
Ohjaajat:	Lehtori Kimmo Sani Toimitusjohtaja Ville Kekkonen Kenora Oy

Suomessa on paljon tyhjiä liiketiloja ja niiden määrä kasvaa jatkuvasti. Tyhjille toimitiloille voidaan luoda uusi käyttötarkoitus muuttamalla ne asunnoiksi. Uusi rakentamislaki astui voimaan 1. tammikuuta 2025, jonka myötä helpottuu rakentamisluvan saaminen asuntomuutoskohteille. Uusi lainsäädäntö mahdollistaa toimitilojen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen poikkeamisluvalla jopa asemakaavan vastaisesti.

Toimitilakiinteistöjä asuintarkoitukseen muunnettaessa rakennusmääräykset asettavat tarkat ehdot rakentamiselle. Ehtojen tarkoituksena on tukea kestävää ja ekologista rakentamista sekä varmistaa käyttäjä- ja ympäristöystävällinen rakentaminen. Tyhjiä toimitiloja hyödyntäminen asumiskäyttöön edistää kiertotaloutta ja vähentää uudisrakentamisen tarvetta, mikä pienentää rakentamisesta johtuvia päästöjä ja ympäristökuormitusta. Uuden käyttötarkoituksen myötä asuntojen määrä lisääntyy. Kiinteistön arviointi on olennainen tärkeä osa asuntomuutostyötä, sillä kustannusten ja saavutettavan hyödyn on oltava tasapainossa.

Opinnäytetyöhön koottiin tietoa rakennusmääräyksistä, kaavoituksesta, luvanhakuprosesseista, lainsäädännöstä, rakentamisen yleisistä ohjekorteista, verotuksesta, kiinteistön omistusmuodon merkityksestä ja kiinteistön arvoon vaikuttavista tekijöistä. Tarkastelun kohteena oli vanhojen kerrostalokiinteistöjen toimisto- ja myymälätilojen muuttaminen asuinhuoneistoksi. Opinnäytetyössä luotiin kiinteistökehittäjän arvioinnin tueksi opas, jossa käsitellään käyttötarkoituksen muutosprosessissa huomioitavia asioita, ja joka toimii myös työkaluna selvittäessä toimitilan soveltuvuutta käyttötarkoituksen muutokseen.

Erityisen hyvin toimitilan asuntomuutoksen kohteeksi soveltuu 1900-luvulla rakennettu korkean huonekorkeuden omaavat rakennukset, joiden tilat ovat avaria ja rakennusmateriaalit omaavat pitkän käyttöiän ja hyvät rakennustekniset ominaisuudet, kuten tiili.

Avainsanat:	Asuntomuutos, kiinteistön arviointi, remontointi, rakentamislaki 2025, rakennusmääräykset, takuu- ja vastuu asiat
-------------	---

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla.

Abstract

Author: Kasper Piipari
Title: Conversion of Commercial Spaces into Residential Units
Number of Pages: 41 pages + 1 appendices
Date: 13 February 2025

Degree: Bachelor of Engineering
Degree Programme: Civil Engineering
Professional Major: Project Management for Construction
Supervisors: Ville Kekkonen, Chief Executive Officer Kenora Ltd
Kimmo Sani, Senior Lecturer

Finland has a significant number of empty commercial spaces without a designated purpose. These empty spaces can be repurposed by converting commercial properties into residential units. A new construction law will come into effect on January 1st, 2025, making it easier to obtain building permits for residential conversion projects. Under the new law it will be possible to grant a zoning variance for a change of use to residential purposes even if it contradicts the existing zoning plan.

When converting commercial properties into residential spaces building regulations impose strict requirements on construction. These requirements aim to promote sustainable and ecological construction and ensure user-friendly and environmentally friendly building. The utilization of empty commercial spaces for residential purposes reduces the need for new construction thereby decreasing construction-related emissions and environmental burdens. With a new purpose the number of housing units increases. Property assessment is a crucial part of the residential conversion project as the costs and benefits must be balanced.

This engineering thesis compiles information on building regulations, zoning, permit application processes, legislation, general construction guidelines, taxation, the significance of property ownership and factors affecting property value. The study focuses on converting office and retail spaces in old apartment buildings into residential units. The outcome is a guide for estate developers addressing the aspects to consider during the change of use process. This guide also serves as a tool to support the assessment work in determining the suitability of a commercial space for a change of use.

Buildings constructed in the 1900s with high ceilings, spacious rooms and durable building materials like brick are particularly well-suited for conversion into residential spaces.

Keywords: residential conversion, property valuation, renovation, building code 2025, building regulations, warranty and liability matters

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tausta	1
1.2	Työn tavoite	3
1.3	Työn rajaus	3
1.4	Tutkimusmenetelmä	3
2	Taloyhtiöt Suomessa	5
2.1	Taloyhtiö	5
2.2	Yhtiömuodot	6
2.2.1	Asunto-osakeyhtiö	6
2.2.2	Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	7
2.2.3	Kiinteistöosakeyhtiö	7
2.2.4	Asunto-osuuskunta	8
2.2.5	Yhteisomistusmuodot	8
3	Remontit ja rakennusmääräykset	10
3.1	Remontit	10
3.2	Rakenteet ja rakennustavat	12
3.3	Riskit asuntomuutoksia ajatellen	14
3.4	Rakennusmääräykset	15
3.5	Uuden rakennuslain tuomat muutokset	17
3.6	Kaava ja kaavoitus	18
3.7	Esteettömyys ja asbesti	20
4	Muutoskohteiden takuu- ja vastuuasiat	21
4.1	Sopimuspuoli	21
4.2	Urakoitsijan vastuu	21
4.3	Tilaajan vastuu	23
5	Toteuttajana ja myyjänä yksityishenkilö vai osakeyhtiö	25
5.1	Toiminimiyrittäjä	25
5.2	Osakeyhtiö	26

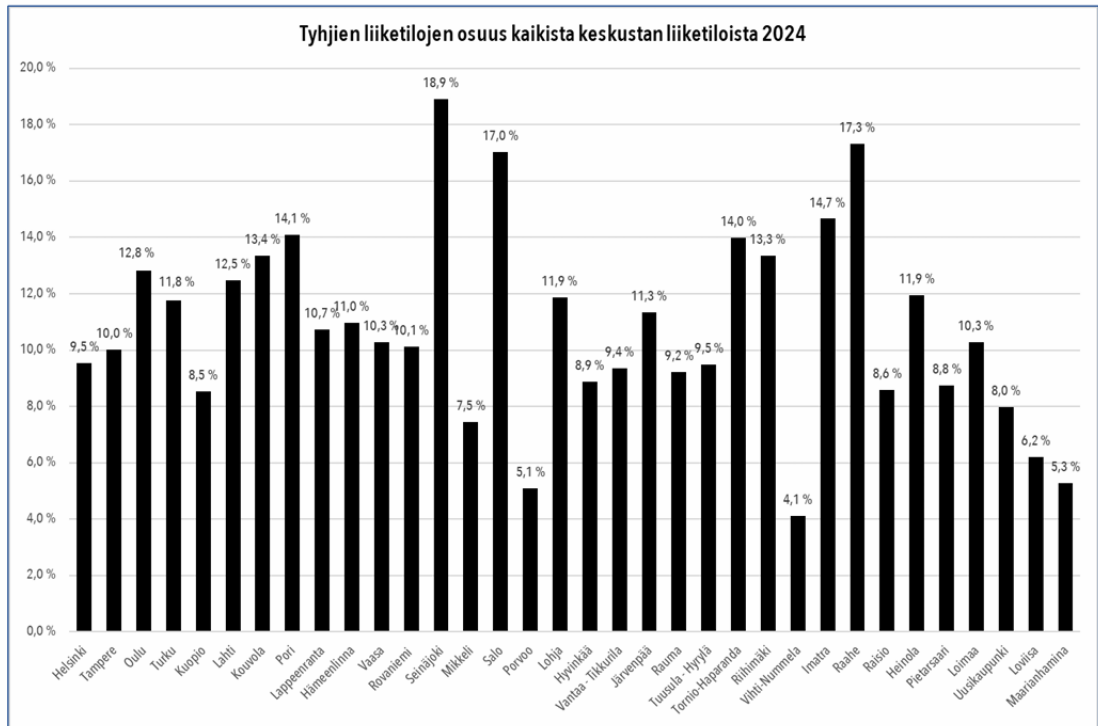
5.3	Pankkien vakuuskäytäntö	28
5.4	Vakuusarvo	30
6	Tutkimushaastattelut	31
6.1	Mikkelin rakennusvalvonnan haastattelu	31
6.2	UKI arkkitehtien haastattelu	32
6.3	Yhteenveto	33
7	Toimitilan arviointiopas	35
7.1	Kohteen yleistiedot	35
7.2	Toimitilan remonttien ja kustannusten arviointi	36
7.3	Lupa-asiat ja vaativuusluokat	37
8	Johtopäätökset	39
9	Yhteenveto	41
	Lähteet	42
	Liitteet	
	Liite 1: Toimitilan arviointiopas	

1 Johdanto

1.1 Tausta

Uusi rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025. Yksi merkittävimmistä uudistuksista on rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toimitilasta asumiseen. Lainmuutoksen myötä on mahdollista myöntää käyttötarkoituksen muutos asumiseen poikkeamisluvalla tarvittaessa asemakaavan vastaisesti. Kunta voi asettaa poikkeamiselle ehtoja, mutta ei voi evätä poikkeamislupaa kaavan vastaisuuden perusteella. Käytännössä esimerkiksi toimistotilaa on mahdollista jatkossa muuttaa entistä helpommin asumiskäyttöön. (Kuntaliitto, 2024) (Finlex, 1999.)

Suomessa on paljon tyhjiä liikekiinteistöjä (kuva 1) ja trendi on nouseva. Suomalaisen kaupunkikeskustojen elinvoimaa selvittävässä raportissa todetaan, että ”tyhjien eli vapaiden liikekiinteistöjen määrä on kasvanut viime vuosina lähes kaikissa kaupungeissa, joskin määrässä on suurta vaihtelua kaupunkien välillä. Laskennassa vuosina 2023 ja 2024 mukana olevista kaupungeissa vapaiden liikekiinteistöjen osuus nousi 10,5 % tasolta 10,7 % tasoon.” (Vaasan kaupunki, 2024.)



© Voittajakaupungit - Winning Cities Oy Ltd

Kuva 1. Tyhjien liikeytilojen osuus kaikista keskustan liikeytiloista. Havaintokuva esittää, kuinka suuri osa eri kaupunkien keskustassa sijaitsevista liikeytiloista on vuonna 2024 ollut tyhjiillään ilman käyttötarkoitusta. (Vaasan kaupunki, 2024)

Catella Property Oy:n mukaan pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste jatkoi kasvua alkuvuonna 2024 edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Toimistotilojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2024 tammi-kesäkuussa 16,1 prosenttia, kun se vuonna 2023 oli vielä 15,5 prosenttia. Toimistotilojen vajaakäyttö on ollut pääkaupunkiseudulla kasvussa vuoden 2020 kesäkuusta lähtien, jolloin vajaakäyttöaste oli 12,3 prosenttia. (Helsingin seudun suunnat, 2024.)

Rakentamislain uudistamista koskevassa hallituksen esityksessä (HE 139/2022) todetaan: ”Toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia maankäyttö- ja rakennuslain voimassa olon aikana ja myös näköpiirissä oleva kehitys haastaa uusiin toimiin. Tällaisia ilmiöitä ovat mm. ilmasto- ja energiakysymykset, aluerakenteen erilaistuminen, kaupungistuminen, liikkumisen murros, digitalisaatio ja muutokset hallintorakenteissa.” Sanna Marinin hallitusohjelmassa on linjattu, että ”Hallitus rakentaa hiilineutraalia yhteiskuntaa

pienentämällä rakentamisen, maankäytön ja liikenteen hiilijalanjälkeä ja tuke-
malla kestävästä yhdyskuntarakennetta.” On kansantaloudellisesti ja ekologisesti
perusteltua hyödyntää jo olemassa olevaa rakennuskantaa ja vahvistaa kierto-
taloutta. Siksi on tärkeää tunnistaa ja löytää asuntomuutoksiin sopivia kohteita
toimisto- ja liikekäytössä olleista tiloista.

1.2 Työn tavoite

Tutkimusongelmana on selvittää millaiset kiinteistöt soveltuvat parhaiten asun-
tomuutostyön kohteiksi huomioiden prosessin kustannukset, hyödyt ja riskit.

Opinnäytetyössä kootaan yhteen tietoa toimitilojen käyttötarkoituksen muutos-
prosessissa huomioitavista asioista. Tiedon koonnin lisäksi toisena tavoitteena
on laatia opas arviointityön tueksi selvitetessä toimitilan soveltuvuutta käyttö-
tarkoituksen muutokseen. Opinnäytetyö kokoaa tietoa asuntomuutoksiin vaikut-
tavista tekijöistä sekä asuntomuutoksen tekemisestä. Tiedon pohjalta syntyy
kiinteistökehittäjän opas, jota voidaan hyödyntää kiinteistöjen nopeaa arviointia
varten.

1.3 Työn rajaus

Opinnäytetyön tarkastelun kohteena on vanhojen kerrostalokiinteistöjen toi-
misto- ja myymälätilojen muuttaminen asuinhuoneistoksi. Työssä tullaan tutki-
maan taloyhtiöiden omistamia toimitiloja, jotka sijaitsevat taloyhtiön omista-
massa asuinrakennuksessa. Tämän kaltaisia tiloja ovat esimerkiksi ns. kivijalka-
myymälät, joita ovat katutasossa sijaitsevat liiketilat tai taloyhtiön omistamat toi-
mistotilat, joiden sijainti voi vaihdella kellarista ullakolle asti. Työn ulkopuolelle
rajautuivat rivi-, pari- tai omakotitaloissa sijaitsevat toimitilat.

1.4 Tutkimusmenetelmä

Tutkimus aloitetaan tekemällä esitutkimus, jossa kerätään tietoa rakennusmää-
räyksistä, kaavoituksesta, luvan haku prosesseista, lainsäädännöstä,

rakentamisen yleisistä ohjekorteista, verotuksesta, kiinteistön omistusmuodon merkityksestä ja kiinteistön arvoon vaikuttavista tekijöistä sekä urakan vastuiden jakautumisesta. Esitutkimuksen jälkeen luodaan kiinteistökehittäjänopas. Oppaaseen kerätään esitutkimuksessa kerätyt tiedot, jonka pohjalta voidaan tehdä tarkastuslista, jota voidaan hyödyntää asuntopuutoskohteiden arvioinnissa.

Oppaan luomisen jälkeen tullaan tekemään tutkimushaastattelut Mikkelin rakennusvalvontaan ja UKI arkkitehtitoimistoon, jotta saadaan kerättyä tietoa, jota ei rakennusvalvonnan verkkosivuilta tai olemassa olevasta kirjallisuudesta löydy. Kootun tiedon ja haastatteluaineistoa hyödyntäen kirjoitetaan opinnäytetyö, jossa käsitellään syvemmin työn taustaa, tutkimusvaiheita ja tutkimustuloksia.

2 Taloyhtiöt Suomessa

Rakennuksen yhtiömuodolla on merkitystä kiinteistön käyttötarkoituksen muutokseen soveltuvuutta arvioitaessa, sillä päätöksentekotavat ja omistukseen liittyvät asiat sekä sovellettava lainsäädäntö vaihtelevat eri yhtiömuodoissa.

2.1 Taloyhtiö

Taloyhtiö omistaa hallitsemansa rakennuksen ja sen huoneistojen omistaminen on jaettu taloyhtiön osakkaille. Osakkeiden omistus taloyhtiössä tarkoittaa oikeutta tietyn huoneiston tai muun yhtiön hallinnassa olevan rakennuksen tai kiinteistön hallintaan. Tämän kaltaisia tiloja ovat esimerkiksi asuin- ja liikehuoneistot, varastot sekä autotallit. Taloyhtiön hallinnoimiin rakennuksiin kuuluvat kerros-, rivi-, pari- ja erillistalot. Kiinteistöä koskeva päätöksen teko tapahtuu yhdessä taloyhtiön hallituksen, isännöitsijän ja osakkaiden välillä yhtiökokouksessa, joissa taloyhtiön asioista päätetään aina äänestämällä. Osakkaat maksavat taloyhtiölle vastiketta, jolla katetaan taloyhtiön menot kuten ylläpito ja korjaukset ja mahdolliset velat, mitä taloyhtiöllä on. (Kiinteistöliitto, 2024.)

Edellytys asuntomuutoksen tekemiseen on, että taloyhtiö ja sen tilan omistava osakas suostuvat asuntomuutoksen tekemiseen. Asuntomuutosta suunniteltaessa kannattaa ensimmäisenä tiedustella taloyhtiön isännöitsijältä mielipidettä asuntomuutoksen tekemisestä, sillä isännöitsijöillä on pääsääntöisesti yleiskäsitys taloyhtiön toiminnasta ja hallituksen sekä osakkaiden suhtautumisesta asiaan.

Asuntomuutoksen tekeminen vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamista, sillä toimitilan käyttötarkoituksen vaihtuminen toimitilasta asumiseen vaikuttaa vuokrattavan tilan vastikkeeseen, joka pienenee. Päätöstä varten on saatava suostumus yhtiökokoukselta. Asia käsitellään yhtiökokouksessa äänestämällä ja muutosta kannattavia ääniä on oltava kaksi kolmasosaa, jotta asuntomuutos hyväksytään. Taloyhtiön on ilmoitettava yhtiöjärjestyksen muutoksesta

kaupparekisteriin, ja kun päätös muutoksesta on rekisteröity kaupparekisteriin, voidaan uutta yhtiöjärjestystä ryhtyä noudattamaan. (Kiinteistöliitto, 2024.)

2.2 Yhtiömuodot

Erilaisia yhtiömuotoja taloyhtiön omistamiseen ovat asunto-osakeyhtiö (AOY), kiinteistöosakeyhtiö (KOY), osuuskunta ja yhteisomistusmuodot. Yhtiömuodoissa on erilaisia lakeja, toimitapoja ja säädöksiä, joiden pohjalta yhtiö toimii. Asuntomuutosta tehtäessä on heti aluksi selvitettävä taloyhtiön yhtiömuoto, koska esimerkiksi omistukseen liittyvissä asioissa on eroja ja päätöksentekoprosessi vaihtelee eri yhtiömuotojen välillä.

2.2.1 Asunto-osakeyhtiö

Taloyhtiö termiä käytetään yleisimmin asunto-osakeyhtiöstä, joka on suosituin rakennuksen yhtiömuoto Suomessa. Asunto-osakeyhtiön säädökset tulevat asunto-osakeyhtiölaista, joka asettaa raamit yhtiön toiminnalle, osakkaiden oikeuksille ja velvollisuuksille sekä päätöksen teolle. (Kiinteistöliitto, 2024) (Finlex, 2009.)

Taloyhtiöillä tulee olla yhtiöjärjestys, joka rekisteröidään sen perustamisen yhteydessä kaupparekisteriin. Yhtiöjärjestys on Suomen lain mukaan pakollinen ja julkinen asiakirja, jossa määritellään taloyhtiön ja osakkaan vastuut, velvollisuudet ja oikeudet. Yhtiöjärjestys sisältää vähintään yhtiön toiminimen ja kotipaikan, yhtiön toimialan, tiedot huoneistojen sijainnista, numeroista, pinta-alasta, käyttötarkoituksesta ja huoneiden lukumäärästä sekä osakkeista. Lisäksi yhtiöjärjestyksestä löytyvät tiedot yhtiön hallinnasta olevista tiloista, yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä kuka päättää vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta. Yhtiöjärjestys voi myös sisältää vastikkeiden maksuperiaatteet, hallituksen ja pidettävien yhtiökokouksien tiedot, yhtiön nimenkirjoitustavan ja lunastuslausekkeen. Lunastuslausekkeessa määrätään osakkeen lunastamisesta ja sen hinnasta. Yhtiöjärjestyksessä linjataan myös yhtiön tai osakkeenomistajien velkojen oikeudesta vastustaa yhtiöjärjestämisen muuttamista. (Finlex, 2009.)

2.2.2 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Keskinäinen osakeyhtiö omistaa vähintään yhden rakennuksen tai sen osia. Yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että osakeryhmät omistavat ja hallinnoivat omistamiaan osakehuoneistoja. Vaatimuksena keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle on, että se ei ole asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen osakeyhtiön erona on se, että keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistamista huoneistojen pinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asunnoiksi. Asunto-osakeyhtiön omistamasta pinta-alasta suurin osa on käyttötarkoitukseltaan asumista varten, mutta keskinäiselle osakeyhtiölle ei ole rajoitusta sille. (Finlex, 2009.)

Keskinäisellä asunto-osakeyhtiöllä on yleensä omistuksessa vain liiketiloja, mutta se voi omistaa myös rakennuksia tai sen osia, joista löytyy toimitiloja sekä asuntoja. Lähtökohtaisesti tämän tyyppisessä yhtiössä noudatetaan osakeyhtiölakia, mutta lain mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrittää, että yhtiö noudattaa osittain myös asunto-osakeyhtiön lakeja. Toisin kuin asunto-osakeyhtiölaissa, osakeyhtiölaissa ei ole määrättyä yhtiövastiketta, osakkaan muutostyöoikeutta, osakehuoneiston hallintaan ottoa tai kunnossapitovastuita. Jos näihin kohtiin ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia, ei yhtiö voi periä vastiketta, yhtiön kunnossapitovastuu ei kata huoneistojen sisä- ja ulkopuolia eikä osakas saa tehdä muutostöitä ilman yhtiön lupaa. (Finlex, 2009.)

2.2.3 Kiinteistöosakeyhtiö

Tavallisen ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ero näkyy esimerkiksi vuokratulojen käsittelyssä. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö saa kiinteistön vuokratulot itse ja on niistä verovelvollinen. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tietyn kiinteistön tai rakennuksen osaa. Siitä kertyvät vuokratulot ovat osakkeenomistajan tuloa. Kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka omistuksessa on kiinteistöjä ja rakennuksia, mutta toisin kuin asunto-osakeyhtiö, sen tiloja käytetään pääasiassa muuhun kuin asuinkäyttöön, esimerkiksi toimisto- tai liiketiloina. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajilla on usein oikeus

hallita tiettyjä tiloja yhtiön omistamassa kiinteistössä, mutta tilat ovat usein liike-tiloja, toimistoja tai varastotiloja. Kiinteistöosakeyhtiötä säätelee osakeyhtiölaki, ja päätöksentekoprosessit voivat olla samanlaisia kuin asunto-osakeyhtiössä. Yhtiökokouksessa päätetään asioista osakkeenomistajien kesken, ja päätökset koskevat samanlailla kiinteistön hallintaa ja ylläpitoa pois lukien asuminen. (Laaka, 2023) (Kiinteistöliitto, 2022.)

2.2.4 Asunto-osuuskunta

Asunto-osuuskunta toimii osuuskuntaperiaatteella eli myöntää osuuskunnan omistamia huoneistoja sen jäsenille. Osuuskunnan omistamat kiinteistöt ovat asuin- tai liikekiinteistöjä, ja sen jäsenellä on rajattomat käyttöoikeudet asuntoon tai sen osaan. Osuuskunnan hallintaoikeus voi muistuttaa asunto-osakeyhtiön tai vuokraoikeuden mallia tai olla siltä väliltä. Osuuskunnan jäsen omistaa asunto-osuuskunnasta vähintään yhden osuuden. Tuo osuus antaa osuuskunnassa valitun toimintamallin mukaan jäsenelle joko oikeuden yhdessä huoneistossa asumiseen tai vuokra-asumiseen. Asunto-osuuskunnan jäsenellä on oikeus osallistua osuuskunnan kokoukseen ja tulla valituksi hallituksen jäseneksi. Osuuskunta oikeushenkilönä omistaa kiinteistön ja on taloudellisesti velvollinen asuntolainojen maksuista, kiinteistöverosta ja hallintokuluista. Suomessa ei ole erillistä asunto-osuuskuntalainsäädäntöä samaan tapaan kuin asunto-osakeyhtiöissä. Asunto-osuuskuntia säätelee osuuskuntalaki ja osuuskunnan säännöt. (Finlex, 2013.)

2.2.5 Yhteisomistusmuodot

Yhteisomistuksessa useampi henkilö omistaa yhdessä yhden kiinteistön tai asunnon. Omistusosuus voi olla jakaantunut esimerkiksi puoliiksi tai jonkin muun suhdeluvun mukaan. Yhteisomistus edellyttää osapuolten välistä sopimusta ja saattaa vaatia päätöksentekoa, esimerkiksi myyntipäätöksissä, yhdessä. Määräosaomistus on yhteisomistuksen muoto, jossa kiinteistö jaetaan omistajille tietyn määräosan mukaisesti. Jokaisella omistajalla on tietty prosenttiosuus kiinteistöstä, ja omistajilla on oikeus myydä, lahjoittaa tai muuten määrätä omasta

määräosastaan. Kiinteistö voi olla jakamaton kuolinpesä, jolloin se voi olla jakamaton siihen asti, kunnes perilliset päättävät sen jakamisesta. Kuolinpesä omistaa omaisuuden yhteisesti, ja kaikki päätökset tehdään yksimielisesti tai tuomioistuimen päätöksellä. (Kiinteistölakiemies, 2024.)

Osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus, jonka tehtävänä on huolehtia taloyhtiön hallinnosta, kiinteistön ja rakennuksen hoidosta ja muusta toiminnasta. Hallitus valitaan yhtiökokouksessa ja sen tärkeimpiin tehtäviin kuuluvat osakkaiden ja asukkaiden edustaminen ja kiinteistön kunnossapidon valvominen sekä hallitseminen. Taloyhtiöllä voi myös olla isännöitsijä, jos yhtiökokouksessa niin määrätään, jolloin yhdessä isännöitsijän kanssa, hallitus päättää taloyhtiön asioista. Asuntomuutos vaikuttaa osakkeen hallussa olevaan huoneistoon, josta hallitus ei voi itse tehdä päätöstä vaan päätös on tehtävä yhtiökokouksessa. Yhtiökokoukseen osallistuvat osakkaat, hallitus ja isännöitsijä. (Finlex, 2009.)

3 Remontit ja rakennusmääräykset

3.1 Remontit

Linjasaneeraus eli putkiremontti on usein kallein kiinteistölle tehtävä remontti ja sen keskimääräinen hinta Suomessa on n. 650 euroa/m² ja pääkaupunkiseudulla jopa 800 euroa/m². Putkiremontin laajuus vaihtelee kiinteistön kunnan mukaan, mutta laajimmillaan voidaan joutua käyttövesiputkien lisäksi uusimaan vanhoja viemäreitä, runkolinjoja ja usein myös kylpyhuoneita. (Teknoplan, 2024.)

Julkisivuremontti koskee rakennuksen ulkoseiniä, parvekkeita ja ikkunoita. Uuden julkisivun kustannukset ovat asunnon omistajalle noin 100–500 euroa/m², mutta se nostaa asunnon arvoa, myyntipotentiaalia ja mahdollistaa myös korkeamman vuokratuoton. Jos ikkunaremontti tehdään julkisivuremontin erillisenä osana, sen hinta on keskimäärin noin 50–120 euroa asuinneliötä. Ikkunoiden käyttöikä määräytyy karmimateriaalien mukaan ollen esimerkiksi puukarmeilla noin 30 vuotta ja alumiinikarmeilla noin 50 vuotta. Ikkunan paremmalla lämmöneristyksellä on myönteinen vaikutus rakennuksen energiatehokkuuteen. (Remax, 2024) (Sijoitusovi, 2016.)

Hissiremontissa voidaan korjata tai uudistaa vanhaa hissiä tai rakentaa kokonaan uusi. Hissin korjaus ja modernisointi maksaa noin 60 000–90 000 euroa hissiltä, kun kokonaan uuden hissin rakentamiskustannus on noin 125 000–200 000 euroa. Hissiremontin kustannukset muodostuvat taloyhtiön huoneistojen määrästä, asunnon neliöistä ja kerrossijainnista. Suomessa hissien käyttöikä on noin 30 vuotta ja lisäksi hissiremontin kustannuksiin vaikuttavat rakennuksen ikä ja miten asianmukaisesti hissiä on vuosien aikana huollettu. (Remax, 2024) (Arvonosturi, 2021.)

Kattoremontti voi olla osana julkisivuremonttia tai toteuttaa kokonaan erillisenä urakkana. Kustannukset kattoremontille ovat noin 30–80 euroa asumisneliöltä. Kustannukset riippuvat rakennuksen iästä sekä vanhan katon ja rakenteiden kunnosta, tyypistä sekä mallista. Kattomateriaaleja on useita erilaisia ja

kattoremontin kustannuksiin vaikuttaa millaista käyttöikää tavoitellaan. Katto voidaan toteuttaa tiileistä, pellistä, huovasta tai bitumista. Katon käyttöikä määräytyy rakennusmateriaalien perusteella ja vaihteluväli on noin 20–50 vuotta. (Remax, 2024) (Sijoitusovi, 2016.)

Parvekeremontin kustannukset ovat noin 50–200 euroa asumisneliötä kohden. Kustannukset ovat suuremmat, jos koko parveke joudutaan uusimaan, jolloin pelkkä huolto ei riitä. Parvekkeiden lasittaminen nostaa remontin hintaa, mutta vaikuttaa myös positiivisesti asunnon hintaan parantaen rakennuksen julkisivua ja käytettävyyttä. Parvekkeiden käyttöikä on noin 30–50 vuotta. (Remax, 2024) (Arvonosturi, 2021.)

Remontin vaikutusta asunnon hintaan voidaan arvioida remonttikertoimen avulla. Remonttikerroin on termi, jota käytetään Suomessa rakennuskustannusten arvioinnissa kiinteistöjen ja rakennusten remontoinnin yhteydessä. Kertoimen avulla voidaan määritellä, kuinka paljon rakennuksen tai sen osan arvo nousee suhteessa remonttikustannuksiin. Kerroin voi vaihdella merkittävästi riippuen siitä, millaisesta ja kuinka laajasta remontista on kyse sekä miten se vaikuttaa kiinteistön arvoon markkinoilla. Remonttikerroin on erityisen tärkeä esimerkiksi asuntokaupassa tai kiinteistöjen arvonmäärityksessä, sillä se antaa osviittaa siitä, kuinka paljon remontiin käytetty rahamäärä näkyy asunnon arvon nousuna. Kertoimen suuruus voi vaihdella riippuen siitä, onko kyseessä esimerkiksi keittiöremontti, julkisivun korjaus tai vaikkapa energiatehokkuutta parantava toimenpide. (Sijoitusasunnot, 2024.)

Tilastokeskus ja muut rakennusalan toimijat käyttävät erilaisia indeksejä ja kertoimia arvioidakseen rakennus- ja remonttikustannusten kehitystä, mikä auttaa myös remonttikertoimen laskennassa. Näihin indekseihin perustuen voidaan tehdä arvioita esimerkiksi asunnon arvon noususta tai uudelleenmyyntiarvosta remontin jälkeen. (Tilastokeskus, 2024.)

Selvittämällä taloyhtiössä tehdyt remontit ja alkuperäisen rakennusvuoden, voidaan arvioida ja ennustaa, minkä tyyppisiä ja laajuisia remontteja taloyhtiössä

on tarpeen tehdä tulevaisuudessa. Tulevien remonttien ja niistä syntyvien kustannusten valossa voidaan punnita, onko kannattavaa valita asuntomuutoksen kohteeksi asunto, joka tulevaisuudessa tulee väistämättä kohtaamaan useamman remontin. Remonttityyppien mukaan voidaan tehdä arvio millaisella aikajänteellä remontit tullaan toteuttamaan ja huoneiston neliöiden mukaan laskea arvio remonttikustannuksille.

Vanhemmissa rakennuksissa remontti on yleensä laajempi ja niitä joudutaan tekemään useammin, sillä rakenteiden ja rakennusmateriaalin käyttöikä on lähellä loppua. Vanhoihin taloihin joudutaan myös uudistamaan ja päivittämään talotekniikkaa, jolloin vanhat rakenteet voivat aiheuttaa erilaisia ongelmia, kun niitä ryhdytään purkamaan. Uusien rakennusten suosiminen asuntomuutoksia tehtäessä vähentää remontintarpeen todennäköisyyttä ja pienentää remonttikustannuksia, jos remonteja on tarpeen ryhtyä toteuttamaan. (Rakennustieto, KH 90-00403, 2008.)

Tulevat ja tehdyt remontit vaikuttavat asunnon myyntihintaan ja aiheuttavat asunnon omistajalle kuluja. Asuntomuutosta varten on valittava asunto, jolle ei lähivuosina ole tulossa suuria remontteja, koska ne vaikeuttavat asunnon myyntiä. Mikäli asuntoa ei saada myytyä, lankeavat remonttikustannukset asunnon omistajalle. Asuntomuutoksen tarkoituksena on lähtökohtaisesti nostaa kiinteistön arvoa ja tehdä voittoa. Suuret remonttikustannukset vähentävät arvonnoususta saatavaa hyötyä ja pahimmillaan saattavat johtaa jopa negatiiviseen lopputulokseen, jos arvonnoususta saatu hyöty jää pienemmäksi kuin remontiin investointi.

3.2 Rakenteet ja rakennustavat

Rakenteilla ja rakennustavoilla on vaikutus sekä uusien, että uudistettavien asuntojen energiatehokkuuteen, kestävyteen ja asumisviihtyvyyteen. Yleisimpiä rakennusmateriaaleja ovat puu, betoni, teräs ja tiili, jotka ovat hyvin kestäviä materiaaleja, mutta ne voivat vuosien varrella kulua ja menettää tehonsa ympäristön tai rakennuksen aiheuttamien kuormien vuoksi. Asuntomuutosta tehdessä

on suunniteltava, mitkä rakennusmateriaalit ja -tavat ovat kyseiselle muutokoh-
teelle parhaiten soveltuvia, jotta saavutetaan kestävä, remonttibudjettiin sopiva
ja asuntomarkkinoilla menestyvä asunto. Materiaalien valintaan vaikuttaa myös
suuresti rakennuksen käyttötarkoitus ja sijainti, sillä ne luovat erilaisten raken-
nusmateriaalien ja rakennustapojen tarvetta, ilmasto-olosuhteiden ja rakennuk-
sen käytöstä aiheutuvan rasituksen takia. (Rakennustieto, RT 18-10922, 2008.)

Energiatehokkuuden parantamiseksi remontin yhteydessä voidaan uusia tilan
vanhoja eristeitä tai asentaa kokonaan uusia. Uudet rakennusmateriaalit toimi-
vat tehokkaammin eristeenä ja ovat ympäristön kannalta myös parempi vaihto-
ehto verrattuna vanhoihin, aiemmin käytössä olleisiin materiaaleihin. Eristeitä
uusittaessa voi paljastua vanhojen rakenteiden tai eristysten hometta, jolloin ra-
kenteita uusimalla päästään eroon haitallisista materiaaleista ja parannetaan
uuden asunnon sisäilmaa. (Rakennustieto, KH 90-00403, 2008.)

Vanhat ikkunat ja ovet voivat päästää lämpöä karkaamaan, jos rakenteet ja ra-
kennusmateriaalit ovat vuosien mittaan kuluneet tai rakennusmateriaalit eivät
alun perinkään ole olleet laadukkaita. Rakennustekniikka on vuosien mittaan
kehittynyt, joten uusien ovien ja ikkunoiden rakennustekniset ominaisuudet pa-
rantuneet huomattavasti. Ovien ja ikkunoiden uusiminen on lähtökohtaisesti
kannattavaa rakennuksissa, joissa tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta.
(Rakennustieto, RT 18-10922, 2008.)

Rakennusmateriaalien valinnalla on suuri vaikutus kestävyteen, ympäristöön,
kuluihin ja asunnon ulkonäköön. Remontin suunnitteluvaiheessa tulee käyttää
aikaa rakennusmateriaalien vertailuun ja miettiä, millä tavalla pystytään luo-
maan kestävä, asiakkaan mielenkiinnon herättävä ja budjettiin sopiva asunto.
Hyvin rakennetulle asunnolle on myös tulevaisuudessa kysyntää. Kestäviä ja
ympäristöystävällisiä rakennusmateriaaleja ovat esimerkiksi puu ja kierrätysma-
teriaalit, joita käyttämällä voidaan taata rakennuksella pitkä käyttöikä ja lisäksi
tuotanto on ekologista.

Suomen haastavat sääolosuhteet altistavat rakennusmateriaalit lähes jatkuvasti auringolle, tuulelle, vedelle, lumelle ja jäälle. Lisäksi rakenteet ja rakennusmateriaalit altistuvat kosteudelle, lämpötilaeroille sekä mekaaniselle rasitukselle, joita ovat esimerkiksi rakennuksen tuoma oma paino ja liikenteestä aiheutuva värinä. Rakennusmateriaalit ja rakenteet ovat kosketuksessa myös kemikaaleihin, joita käytetään rakennuksen huoltamiseen, siivoukseen tai ihan arkipäivän askareissa. Rakennusmateriaalit ja rakenteet ovat alttiita myös biologisille vaikutuksille, joita ovat puun lahoaminen ja teräksen ruostuminen.

(Rakennustarkastusyhdistys, 2024.)

Erilaisten rakenteisiin ja rakennusmateriaaleihin kohdistuvien vaikutusten takia on varmistettava, että käytetään laadukkaita rakennusmateriaaleja, tehdään tiivistykset, liitokset ja muut yksityiskohdat tarkasti ja hyvää rakennustapaa noudattaen, jotta kosteus ja rasitukset eivät pääse vaikuttamaan. Huolella toimien varmistetaan rakennuksen pitkä käyttöikä. Säännölliset tarkastukset ja korjaustoimenpiteet auttavat myös ylläpitämään rakennusta ja sen rakenteita.

(Rakennustieto, RT 18-10922, 2008.)

3.3 Riskit asuntomuutoksia ajatellen

Rakenteelliset riskit voidaan arvioida ennen hankeen aloittamista tekemällä rakennukselle kattava kuntotutkimus. Toimitilat eivät välttämättä täytä nykypäivän rakenteellisia vaatimuksia niiden äänieristyksen, kosteudenkestävyyden ja energiatehokkuuden kannalta, jolloin nykystandardien saavuttamiseksi joudutaan tekemään kattavia remontteja. Tämän lisäksi rakenteelliset muutokset, kuten väliseinien rakentaminen, putkistojen ja sähköjärjestelmien päivittäminen, ovat laajoja muutoksia, joiden suunnittelu ja toteutus vaativat laajaa ammattitaitoa ja lisäävät kustannuksia. Rakennusluvan saaminen voi kestää, joten prosessiin tulee varata riittävästi aikaa. Lisäksi on huomioitava, että rakennusmääräykset voivat hankaloittaa remontin tekemistä. Vanhoissa rakenteissa voi ilmetä myös haitallisia aineita, joiden poistaminen aiheuttaa lisäkustannuksia.

(Rakennustieto, RT 18-10922, 2008.)

Rakenteellisten riskien takia muutostyöt voivat olla suunniteltua huomattavasti kalliimpia kuin hankkeeseen lähdeettäessä on arvioitu, jolloin rakennuksesta saatava voitto voi jäädä huomattavasti pienemmäksi. Asunnon myyntiarvo voi jäädä myös odotettua alhaisemmaksi esimerkiksi sen sijainnin tai ominaisuuksien takia, jotka eivät houkuttele ostajia. Vanhan asunnon ylläpitokustannukset voivat nousta suuremmiksi kuin uudisrakennuksen ylläpitokustannukset.

Riskien vähentämiseksi kannattaa kilpailuttaa urakoitsijoita rakennushanketta varten, käyttää suunnitteluvaiheessa asiantuntijoiden kuten arkkitehti-, rakenne- ja LVI-suunnittelijoiden apua ja varmistaa, että hankkeeseen lähdeettäessä saadaan tarpeeksi kattava rahoitus asuntomuutosta varten. Suunnitteluvaiheessa voidaan kartoittaa hankkeen haasteet ja arvioida, kuinka riskialtis asuntomuutos kohde on. Asuntomuutoksen tekeminen vaatii huolellista suunnittelua ja toteutusta, jonka lisäksi kattavalla riskien arvioinnilla voidaan saavuttaa kannattava hanke. (Kiinteistolehti, 2016.)

3.4 Rakennusmääräykset

Asuntomuutokseen liittyvät rakentamismääräykset koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa, että rakennushanke suunnitellaan ja rakennetaan rakennusmääräyksien mukaan. Toimitilan asuntomuutosta varten on haettava rakennuslupaa, sillä kyseessä on huoneiston muutostyö, jolla on vaikutus rakennuksen käyttäjän turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin. Rakennuslupa haetaan kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta ja hakijana on rakennuspaikan haltija tai vuokra- tai muun sopimuksen perusteella hallinnan saanut henkilö. Rakennusluvan hakemisesta on tiedotettava rakennuspaikalla olevia kiinteistöjä sekä viereisten kiinteistöjen omistajia tai muun alueen omistajia ja haltijoita. (Finlex, 1999) (Ympäristöministeriö, 2024.)

Kunnan rakennusvalvonta tekee päätöksen rakennusluvasta ja toimittaa sen luvan hakijalle sekä asiaan liittyville viranomaisille ja muille, jotka ovat lupaa

erikseen pyytäneet. Lupapäätökseen voidaan hakea muutosta lupapäätöksen liitteenä olevan muutoshakemuksen mukaisesti ennen viimeistä muutoshakemuksen hakupäivää. Luvan hakijan on tämän jälkeen maksettava kunnalle tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä viranomaistehtävistä määritellystä rakennusvalvontataksasta. (Finlex, 1999) (Ympäristöministeriö, 2024.)

Kunnan rakennusvalvonta määrittää rakennusvalvontataksan määrän, joka on esimerkiksi Helsingissä rakennuslupaa hakiessa rakennuksen korjaus- tai muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksesta määritelty rakennusvalvontataksan 2 §:n mukaan olevan 950 euroa rakennukselta ja lisäksi muutettavan kiinteistön neliöiden mukaan 7 euroa/m². (Helsingin kaupunki, 2024.)

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo hankkeen etenemistä ja varmistaa, että rakentaminen tapahtuu yleisen edun mukaisesti. Rakennustyön aikana on laadittava tarkka dokumentointi kaikista työvaiheista ja niiden tarkastuksista. Tämä dokumentointi toimii perusteena loppukatselmukselle ja on tärkeä osa rakennuksen jälkitarkastuksia. (Finlex, 1999) (Ympäristöministeriö, 2024.)

Rakennuttajan vastuulla on varmistaa, että hankkeessa on riittävät resurssit ja kaikki osapuolet, kuten suunnittelijat ja työnjohtajat, täyttävät asetetut kelpoisuusvaatimukset. Rakennuttajan tehtävänä on ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle hankkeessa toimivat suunnittelijat ja kelpoisuuden arviointia varten tiedot suunnittelijan koulutuksesta ja kokemuksesta. Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä jakaa suunnittelun vähäiseen, tavanomaiseen, vaativiin ja poikkeuksellisesti vaativiin suunnittelutehtäviin. Lähtökohtaisesti arkkitehdin suunnittelutyötä asuntomuutoshankkeissa pidetään vaativana ja muita suunnittelutehtäviä tavanomaisina. Suunnittelutehtävien vaativuusluokka on kuitenkin tapauskohtaista, joten vaativuusluokat voivat vaihdella kohteen mukaan. (Finlex, 2015.)

3.5 Uuden rakennuslain tuomat muutokset

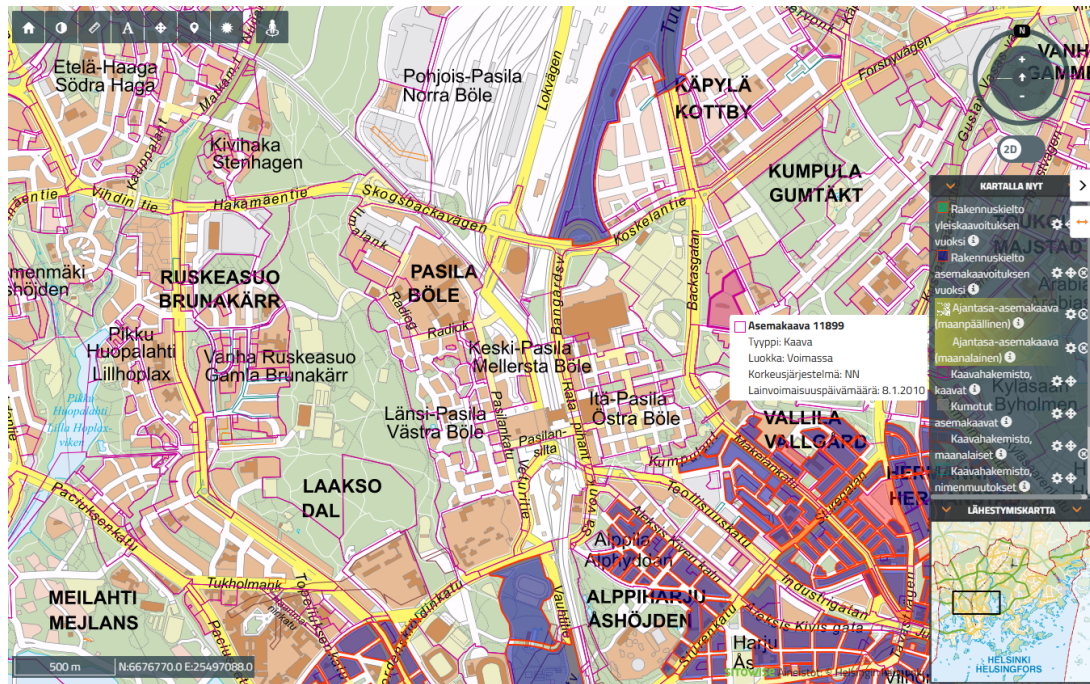
Uusi rakennuslaki astui voimaan 1. tammikuuta 2025 ja sen tavoitteena on sujuvoittaa ja edistää rakentamisen digitaalisuutta, vähentää rakentamisesta syntyviä ympäristöpäästöjä ja parantaa rakentamisen laatua. Aiemmin oli käytössä kolme erilaista lupamuotoa: rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus. Uudessa rakentamislaisissa em. lupamuodot yhdistetään yhdeksi rakentamisluvaksi, jotta lupaprosessi tulee yksinkertaisemmaksi ja rakentajien velvollisuudet ovat aiempaa selkeämmät. Pienet alle 30 neliön rakennushankkeet, kuten varastot ja terassit, eivät vaadi enää rakennuslupaa. Tämä ei kuitenkaan koske asuntomuutoksia, sillä vanhan toimitilan käyttötarkoitus vaihtuu ja rakenteita saatetaan joutua muuttamaan. Lupaprosessin digitaalisuutta lisätään sähköisillä lupahakemuksilla ja -päätöksillä sekä annetaan mahdollisuus käyttää laajemmin digitaalisia työkaluja suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. (Kuntaliitto, 2025.)

Uusi rakentamislaki painottaa kestävästä kehitystä. Tavoitteena on vähentää rakentamisen ympäristövaikutuksia ja edistää energiatehokkuutta. Laki mahdollistaa suuremman joustavuuden suunnittelussa ja toteutuksessa. Tämä voi mahdollistaa uusien innovaatioiden käyttöönoton. Vuoden 2025 alussa voimaan tullut rakentamislaki tuo mukanaan uusia velvollisuuksia ja mahdollisuuksia urakoitsijoille. Lisäksi kunnille tulee uusia tehtäviä lupaprosessien käsittelyssä ja valvonnassa. Jotta rakennusalan toimijat voivat noudattaa uutta rakennuslakia, on heidän päivitettävä toimintaansa vastaamaan uuden rakentamislain vaatimuksia. Yhtenäinen lupamenettely ja digitaaliset palvelut tulevat nopeuttamaan rakennuslupaprosessia, rakentaminen tulee lisääntymään uudisrakentamisen ja peruskorjausten puolella, kestävästä kehityksen painottaminen tulee vähentämään ympäristökuormitusta ja rakentamisen laatu tulee paranemaan, kun rakentamiseen saadaan selkeämmät säännökset sekä digitaaliset työkalut. (Ympäristöministeriö, 2024.)

3.6 Kaava ja kaavoitus

Kaavoitus määrittelee millaista rakentamista tietyllä alueella saa ja voi tehdä. Kaava sisältää rakennusoikeuden, joka määrittelee, kuinka paljon tontille saa rakentaa, rakennuksen korkeuden ja muodon sekä käyttötarkoituksen rakennuksella ja tontille. Kaavassa voi olla määriteltynä esimerkiksi rakennuksen asuntojen määrä. Tämä vaikuttaa asuntomuutoksen rakennusluvan saamiseen, sillä rakennuslupa voidaan pääsääntöisesti myöntää, jos muutos on kaavan mukainen. Kaava määrittää millaisia muutoksia asuntoa varten voidaan tehdä, ja jos kaavaan täytyy tehdä muutos voi uuden kaavoituksen hakuprosessi olla pitkä. Kaavan muuttaminen aiheuttaa myös lisäkustannuksia asuntomuutosta tekeväälle. (Helsingin kaupunki, 2024.) Uuden rakentamislain myötä rakennusluvan saaminen on helpottunut. Käyttötarkoituksen muutos on uuden rakentamislain mukaan mahdollista myöntää poikkeamisluvalla asemakaavan vastaisesti. (Kuntaliitto, 2025.)

Asemakaavamuutosta varten on selvitettävä, onko rakennus suojeltu, onko tonttila ylipäättään soveltuva asunnoksi sekä millaisia olennaisia teknisiä vaatimuksia uudelle tilalle on. Asemakaavat ovat nähtävillä kunnan verkkosivuilta karttapalveluista, jota hyödyntäen voidaan selvittää tietyn alueen asemakaavassa esitetyt määräykset. Asemakaavaa varten voidaan kuvan 2. mukaisesta kartastosta etsiä kyseinen alue ja ladata halutun alueen asemakaava, jonka perusteella voidaan selvittää mitä määräyksiä kyseisen alueen asemakaava määrittää alueelle ja tarvitseeko asemakaavan tehdä muutos. Kaupungin eri osille voi olla myös tehtynä erillisiä suunnitteluohjeita, rakentamistapamääräyksiä ja korjaustapaohjeita, jotka koskevat vain tiettyjä kaupungin osaa. Alueelliset suunnitteluohjeet voi tarkistaa kunnan nettisivuilta. (Helsingin kaupunki, 2024.)



Kuva 2. Esimerkki Helsingin karttapalvelusta. Karttapalvelusta nähdään eri alu-
eiden asemakaavat, joiden avulla voidaan selvittää, salliiko asemakaava asun-
tomuutoksen tekemistä. (Helsingin kaupunki, 2024)

Asemakaavoitusprosessissa pelastusviranomaiset arvioivat rakentamishank-
keita muun muassa pelastus- ja sammutustoiminnan edellytyksiin, pelastus-
tiejärjestelyihin sekä sammutusvedentarpeeseen peilaten. Kaikki suunnitelmat
menevät lupapisteen kautta hyväksyttäväksi, jotta varmistutaan suunnitelmien
kattavuudesta. Helsingissä pelastuslaitos ja rakennusvalvonta tekevät tiivistä
yhteistyötä ja käyttävät yhteisiä ohjekortteja suunnittelun tukena. Asuntomu-
utukseen liittyviä kohtia suunnitelmissa ovat esimerkiksi alkusammutuskaluston
suunnittelu, jäteastioiden turvallinen sijoittaminen, savunpoisto ja rakennusvai-
heen paloturvallisuus. Rakenteellisissa muutoksissa pelastusviranomaisen oh-
jaa myös kaavoittaja ja rakennushankkeeseen ryhtyviä rakenteellisen palotur-
vallisuuden takaamiseksi. (Pelastustoimi, 2024.)

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on aina huomioitava paloturval-
lisuus. Tarkoituksena on estää palon syttyminen, hidastaa sen leviämistä ja var-
mistaa, että ihmiset pääsevät turvallisesti ulos palotilanteesta. Rakennuksen on
kestettävä paloa riittävän pitkään, jotta pelastushenkilöstö ehtii paikalle.

Rakennuksessa tulee käyttää paloturvallisia materiaaleja ja laitteita, myös pe-lastussuunnitelma on usein pakollinen. (Ympäristöministeriö, 2024.)

3.7 Esteettömyys ja asbesti

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava esteettömyysvaatimukset. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikki tilat ja alueet on suunniteltava siten, että ne ovat helposti käytettävissä myös liikuntaesteisille henkilöille. Valtioneuvosto on asettanut määräyksiä koskien rakennuksen kulkuväyliä, tiloja, kalusteita ja varusteita. Rakennusmääräyksissä määritellään mitat esimerkiksi oville ja kylpyhuoneen kalusteille, jotta rakennuksen tiloissa on tarpeeksi tilaa liikkua. Valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä käydään vaadittavat mitat tarkemmin läpi ja ne on hyvä tarkastaa, jotta uuden asunnon esteettömyys tulee täyttämään nykystandardien mukaiset rakentamismääräykset. (Ympäristöministeriö, 2024.)

Asbestia löytyy paljon vanhoista rakenteista ja asuntomuutosta tehtäessä on olennaista tehdä asbestikartoitus, jotta asbestipölyä ei pääse leviämään ympäristöön. Rakennuttajan vastuulla on kartoituksen tekeminen ja kartoitustulosten huomioiminen työturvallisuudessa. Kartoituksessa selvitetään asbestin sijainti, määrä, laatu ja pölyävyys. (Työsuojelu, 2024.)

4 Muutoskohteiden takuu- ja vastuuasiat

4.1 Sopimuspuoli

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 ehtojen 24 § ja 25 § mukaan sopimuspuoli eli tilaaja ja pääurakoitsija, vastaavat koko urakan onnistumisesta alusta loppuun. Tämä sisältää suunnittelun, materiaalien hankinnan, työn suorittamisen ja lopputuloksen. Jos sopimuspuoli käyttää alihankkijoita tai muita tahoja työssä, se vastaa myös heidän tekemistään virheistä. Sopimuspuolen on varmistettava, että kaikki työ tehdään lakien ja määräysten mukaisesti. Jos urakkasopimuksessa ei ole määritelty muuta, on sopimuspuoli vastuussa kaikista vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, että se ei ole täyttänyt sopimusvelvoitteitaan. Jos joku sopimuspuoli tekee virheen tai laiminlyönnin, joka aiheuttaa vahinkoa toiselle osapuolelle, on virheen tehnyt osapuoli yleensä vastuussa tästä vahingosta. Kuitenkaan täysin mahdottomien tai ennalta-arvaamattomien tapahtumien aiheuttamista vahingoista ei yleensä joudu korvauksiin.

(Rakennustieto, RT 16-10660, 1998.)

4.2 Urakoitsijan vastuu

Urakoitsijan vastuiden laajuus tulee YSE 1998 ehdon 26 §:n mukaan, joka määrittää, että urakoitsija on vastuussa oman urakkansa toteuttamisesta sopimuksen mukaisesti sekä sopimukseen kuuluvien muutos- ja lisätöiden asettamien velvollisuuksien täyttämisestä. Urakoitsijalta odotetaan kykyä tulkita sopimuksessa esitettyjä tietoja ja tutkimuksia alan asiantuntijan tavoin. Työn aikaiset vastuut on esitetty ehdon 27 §:n mukaisesti, jossa kerrotaan urakoitsijan olevan vastuussa omasta työstään syntyvistä virheistä ja olevan hänen velvollisuutensa korjata tai korvata tekemänsä virheet. Jos virhe on sellainen, että sitä ei ole välttämätön oikaista, voidaan virhe korvata myös arvonalennuksella, jonka arvo määräytyy sopimusasiakirjojen mukaan tai niiden puuttuessa erikseen sovitulla tavalla. (Rakennustieto, RT 16-10660, 1998.)

Ehdon 28 §:n mukaisesti urakoitsijalla on tuotevastuu tilaamistaan tuotteista ja hän on vastuullinen korvaamaan takuuajana tuotteesta syntyvän vahingon vahingonkärsijälle, jos urakoitsija ei pysty itse löytämään hankkimansa tuotteen ensisijaista tuotevastaavaa. Ehdon 29 §:n mukaan urakoitsija on vastuussa työn laadusta kahden vuoden ajan urakan valmistumisesta, ellei sopimuksesta ole toisin sovittu. Tätä aikaa kutsutaan takuuajaksi. Takuu aika alkaa, kun rakennus tai sen osa hyväksytään vastaanottotarkastuksessa tai jos tarkastusta ei pidetä, sinä päivänä, kun rakennus otetaan käyttöön. Jos rakennuksessa havaitaan virheitä tämän ajan kuluessa, urakoitsijan on ne itse korjattava. Urakoitsijan on kuitenkin mahdollista vapauttaa itsensä vastuusta, jos hän pystyy todistamaan, että virheet johtuvat esimerkiksi luonnonvoimista tai muista tekijöistä, joihin hän ei ole voinut vaikuttaa. Virheitä, joilla ei ole suurta vaikutusta työtulokseen voidaan hyvittää arvovähennyksellä. (Rakennustieto, RT 16-10660, 1998.)

Urakoitsija vastaa ehdon 30 §:n mukaan myös takuuajan jälkeen virheistä, jotka tilaaja pystyy todistamaan aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai laadunvarmistuksen laiminlyönnistä, jota ei ole voitu havaita vastaanottotarkastuksessa. Urakoitsija vapautuu tästä vastuusta, kun hankkeen vastaanotosta on kulunut kymmenen vuotta. 31 § määrittää, että urakoitsija on vastuussa urakan toteuttamisessa kolmannelle henkilölle tuottamastaan vahingosta eli taholle, joka ei ole urakkasopimuksen osapuoli. Urakoitsija ei ole kuitenkaan vastuussa vahingosta, joka syntyy väistämättä tehtävän toteuttamisesta ja, jota hän ei ole voinut välttää huolellisesti toimimallaan. (Rakennustieto, RT 16-10660, 1998.)

Urakoitsijalla on huomautuksentekovelvollisuus käytettäväksi määrätyistä tavaroista, osista ja tilaajan antamista määräyksistä, kun näissä havaitaan virheitä tai puutteita, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön suorittamista sopimuksen mukaisesti. 33 § määrää, että urakoitsijan huomaamista virheistä on viipymättä tehtävä todistettuna ilmoitus tilaajalle. Jos tilaaja ilmoituksesta huolimatta, haluaa jatkaa töitä sopimuksen mukaisesti, vapautuu urakoitsija ilmoittamiensa seikkojen vastuusta. Jos urakoitsija epäonnistuu havaitsemaan selviä virheitä,

vastaa hän omalta osaltaan virheiden tuottamuksesta. (Rakennustieto, RT 16-10660, 1998.)

4.3 Tilaajan vastuu

8 § määrittää tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden olevan rakennuttajana viranomaisten lupien hankkiminen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimintaan ja näistä syntyvien kustannuksien suorittaminen viranomaisille. Tilaajan vastuulla on myös toimittaa tarkastetut suunnitelmat ja lupien edellyttämät mittaukset ja tarkastukset viranomaisille. Tämän lisäksi tilaajan vastuulla on laatia yhteistyössä urakoitsijan kanssa suunnitelma-aikataulu ja toimitettava suunnitellussa ajassa suunnitelmat ja asiakirjat urakoitsijan käyttöön siten, että urakoitsijalle jää riittävästi aikaa hankintojen ja valmistavien toimenpiteiden tekemiseen. Tilaaja on vastuussa suunnitelmien yhteensovituksesta ja sisällöstä ja, että ne täyttävät viranomaisten, lakien, asetusten, rakentamismääräysten ja muiden säännösten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Tilaajan tehtävänä on toimittaa omalta osaltaan rakennustavarat, joiden hankkiminen on sovittu tilaajan tehtäväksi ja huolehtia, että rakennusaikana tehdyt tai tekemättömät työt eivät häiritse tarpeettomasti urakoitsijan suoritusta. (Rakennustieto, RT 16-10660, 1998.)

34 § määrittää, että tilaaja on vastuussa oman myötävaikutusvelvollisuutensa sopimuksen mukaisesta täyttämisestä 24–25 §:ien mukaisessa laajuudessa. Tämä tarkoittaa sitä, että tilaaja on korvausvelvollinen, jos hän sopimusosapuolena laiminlyö omia velvollisuuksiaan, jonka tuloksena syntyy haittaa urakoitsijalle. Tilaaja on vastuussa korvaamaan urakoitsijalle aiheuttamistaan viivästyksistä johtuvat lisäkustannukset 35 §:n mukaan, kun urakka keskeytyy osittain tai täysin ja viivästyy sopimuksesta sovitusta valmistumisajankohdasta. Viivästyksistä aiheutuneet lisäkustannukset voidaan korvata myös sopimussakolla, jos sopimussakko on ennalta määritelty. Jos sopijapuolet eivät ole tehneet sopimusta urakoitsijoiden yhteensovittamista varten, vastaa tilaaja myötävaikutusvelvollisuutensa osalta aikataulun noudattamisesta 8 §:n mukaan. Tilaaja ei ole

vastuussa, jos nähdään, että jokin ylivoimainen este aiheuttaa urakan viivästy-
misen. (Rakennustieto, RT 16-10660, 1998.)

5 Toteuttajana ja myyjänä yksityishenkilö vai osakeyhtiö

5.1 Toiminimiyrittäjä

Toiminimiyrittäjä tarkoittaa yksityistä elinkeinoharjoittajaa ja se sopii yrittäjälle, joka myy omaa osaamistaan ja aikoo työllistää vain itseään. Ominaista toiminimiyrittäjälle on, että toiminta on pienimuotoista eikä sen aloittaminen tarvitse suurta määrää rahaa ja rahoituksen tarve ei ole jatkossa suuri. Toiminimiyrittäjä tekee kaikki sitoumuksensa ja sopimukset itse, jolloin vastuu on henkilökohtainen. Toiminimen perustamiseen riittää perustusilmoituksen tekeminen kaupparekisteriin eikä sen perustaminen vaadi perustamisasiakirjaa. Perustamisilmoitus pitää tehdä, jos harjoitetaan luvan varaista elinkeinotoimintaa, yritys toiminta tapahtuu muualta kuin yrittäjän omasta asunnosta tai palveluksessa on muita kuin aviopuoliso, alaikäinen lapsi tai lapsenlapsi. (PRH Patentti- ja rekisterihallitus, 2024.)

Toiminimiyrittäjä on itse oma oikeushenkilönsä, jolloin vastuuasioissa hänellä on taloudellinen riski oman yrityksensä veloista ja yrityksen tekemistä sopimuksista. Hän vastaa tekemistään sitoumuksista omalla ja liikkeensä omistamalla omaisuudella. Tämä tarkoittaa sitä, että velkoja voi pyytää ulosmittaamaan toiminimiyrittäjän henkilökohtaista omaisuutta yrityksen velasta. Toiminimiyrittäjälle riittää yhdenkertainen kirjanpito, paitsi jos tilikausi on poikkeava eli muu kuin kalenterivuosi. Jos enintään yksi seuraavista kriteereistä täyttyy, voidaan tehdä yhdenkertainen kirjanpito. Taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa, liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa tai palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä. Jos kaksi tai useampi kriteeri täyttyy, on kirjanpito tehtävä kahdenkertaisena. (Yrittäjät, 2024.)

Toiminimiyrittäjän verotus tapahtuu hänen kaikkien ansio- ja pääomatulojen perusteella. Yrityksen tulos lasketaan tilikauden aikana saaduista tuloista vähentämällä tulon hankkimiseen menneet kulut. Näin lasketuista tuloista vähennetään aikaisempien vuosien kerryttämät velat, jonka perusteella saadaan yrityksen nettovarallisuus. Verohallinto tekee verotuksen toimittamisen yhteydessä

elinkeinotoiminnan tuloksesta viiden prosentin yrittäjävähennyksen ennen tulon verottamista. Tämän jälkeen jäljelle jäävä yritystulo jakautuu verotettavaksi pääoma- ja ansiotulona. Pääomatulona voidaan verottaa enintään 20 prosentin osuus yrityksen nettovarallisuudelle lasketusta tuotosta. Tämä osuus verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan, ellei yrityksen pääomatulo ole yli 30 000 euroa, jolloin veroprosentti on 34. Pääomatulo-osuuden laskemisen jälkeen lopputulo yrittäjän tuloista verotetaan yrittäjän oman ansiotuloveron mukaan. Toiminimiyrittäjä ei voi maksaa itselleen palkkaa vaan hänen täytyy tehdä yksityisnostoja. Nostot eivät pienennä toiminimen yritystulosta ja koska yritystulo kertyy yrittäjälle itselleen, ei erillistä voiton jakoa tehdä. (UKKO, 2023.)

Toiminimiyrittäjäyys sopii pienen tai kohtalaisen liikevaihdon yritystoimintaan, jossa ei ole tavoitteena laajentaa omaa toimintaansa. Yritys on helppo perustaa ja sitä on myös helppo hallinnoida, kun yrityksen kirjanpito on yksinkertainen. Riskit kohdistuvat suoraan yrittäjälle itselleen ja hänen oma taloutensa on vaarassa, jos yritystoiminta ei ole tuottavaa. Yritykselle voi olla vaikea saada nähtävyyttä ja asiakkaat voivat suhtautua epäilevästi pienen yrityksen toimintaan. (Yrittäjät, 2024.)

5.2 Osakeyhtiö

Osakeyhtiö on hyvä liiketoiminnan malli, kun tarkoituksena on kasvuhakuinen liiketoiminta. Osakeyhtiössä osakkeenomistajat ovat vastuussa pelkästään omalla sijoittamallaan pääomalla, eivätkä henkilökohtaisella varallisuudellaan. Jos yhtiölle tulee maksuvaikeuksia, voi osakas menettää vain yhtiöön sijoittamansa pääoman ja osakas ei tarvitse erillisiä lupia yhtiöltä pääomansa hallitsemiseen. Osakeyhtiöltä vaaditaan aina kahdenkertaista kirjanpitoa. (Yrittäjät, 2024.)

Osakeyhtiön voi perustaa yksi tai useampi henkilö mutta yksin perustaessa laki määrää, että yrityksen hallituksella kuuluu olla varajäsen. Yhtiön perustaja ei voi olla konkurssissa yhtiötä perustaessa ja perustajan pitää olla täysi-ikäinen. Yhtiö täytyy rekisteröidä kaupparekisteriin ja rekisteröitymistä varten on tehtävä

perustamisilmoitus. Osakkeenomistajat tekevät perustamissopimuksen, jossa ilmenee osakkeenomistajien osakkeiden määrä ja allekirjoittavat sen. Vastuu osakeyhtiössä on oikeushenkilöllä, joka vastaa itse omista velvoitteistaan. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeenomistajan vastuut koskevat vain heidän omia osakkeitaan. (Yritä, 2023.)

Osakeyhtiön tuloksesta maksetaan yhteisöveroa. Osakeyhtiön tulos lasketaan vähentämällä yrityksen veronalaisista tuloista vähennyskelpoiset menot. Näitä menoja ovat esimerkiksi osakeyhtiön omistajan itselleen maksama palkka sekä luontoisetujen ja henkilökuntaetujen tarjoaminen. Osakeyhtiö maksaa verot pääsääntöisesti etukäteen ennakkoveroina, jonka määrä perustuu arvioon tulevan vuoden tuloksesta tai edelliseen vuoteen. Osakeyhtiön omistajan itselleen maksama palkka vähennetään yrityksen tulosta ja se verotetaan omistajan ansiotulona. Palkan lisäksi omistajille voidaan maksaa osinkoja ja tarjota luontoisetuja. (Yrittäjät, 2024.)

Osakeyhtiön osinkojen verotus riippuu siitä, ylittääkö osinko kahdeksan prosenttia osakkeiden matemaattisesta arvosta. Jos osinkoina jaetaan enintään kahdeksan prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta, ja se on enintään 150 000 euroa, on jaetusta osingosta 25 prosenttia veronalaista pääomatuloa. Jos vuoden aikaiset osingot ylittävät 150 000 euron rajan on ylimenevästä osasta 85 prosenttia veronalaista pääomatuloa. Yli kahdeksan prosentin osakkeen arvosta olevasta osingosta 75 prosenttia on verotettavaa ansiotuloa ja 25 prosenttia verovapaata tuloa. Mikäli osinkoina jaetaan enintään kahdeksan prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta eikä osingon arvo ylitä 150 000 euroa, osingon maksaja tekee osingoista 7,5 prosentin suuruisen ennakonpidätyksen. Mikäli osinko ylittää 150 000 euroa, ylittävältä osalta tehdään 28 prosentin suuruinen ennakonpidätys. (Verohallinto, 2014.)

Osakeyhtiö sopii kaikkeen yritystoimintaan ja yrittäjänä osakeyhtiöstä voi nostaa rahaa palkkana tai osinkona, joka vähentää yrityksen tulosta. Osakeyhtiö sopii hyvin yritystoimintaan, jossa tavoitellaan kasvua ja jolla on useampi osakas. Osakeyhtiö näyttää asiakkaan näkökulmasta luotettavalta ja se on arvostusta

herättävä yhtiömuoto. Yritykseen on helppo saada uusia liikekumppaneita ja sijoittajia mukaan ja sen taloudelliset riskit eivät suoraan kohdistu yrittäjään. Yhtiön toiminnan hallitseminen on työläämpää ja sen hallinto on tarkoin säädelty laissa. Toiminnan lopettaminen on paljon pidempi prosessi kuin esimerkiksi toiminimimuodossa. (Kevytyrittäjäksi, 2025.)

Suurimmat erot yritysmuotojen välillä ovat vastuussa, verotuksessa, perustamisessa sekä kasvumahdollisuuksissa. Yritysmallin valitsemiseksi täytyy suunnitella, mitä yritykseltä toivotaan tulevaisuudessa. Toiminimiyrittäminen on huomattavasti helpompi yrityksen toimintamalli kuin osakeyhtiö, mutta sen kasvumahdollisuudet ovat rajatut ja suuren tuoton tehtäessä verotus tiukempi. Mahdollisuudet osakeyhtiöllä ovat suuremmat ja yrittäjän riskit pienemmät. Molemmat ovat toimivia yritysmalleja tekemään toimitilojen asuntomuutoksia mutta ratkaiseva valinta yritysmuodon valinnassa on tehtävä omien tavoitteiden pohjalta.

5.3 Pankkien vakuuskäytäntö

Pankkien vakuutuskäytännöt vaihtelevat pankkien välillä, mutta yhtenäisiä tekijöitä ovat asuntomuutoskohteissa projektin koko ja tyyppi, kohteen sijainti, asiakkaan luottokelpoisuudet ja muutostöiden laajuus. Asuntomuutosta varten voidaan hakea yrityslainaa, jonka vakuutena pankki yleensä haluaa reaali- vakuuden. Reaali- vakuus tarkoittaa lainan takaisin maksua varten annettavaa fyysistä omaisuutta, asiakirjoja tai esinettä. Pankit haluavat varmistaa, että pankin myöntämä laina pystytään maksamaan takaisin. Asuntomuutoskohteissa kiinteistö, jota lähdetään toimitilasta muuttamaan asunnoksi voi toimia lainan reaali- vakuutena. Lainan takuuna voi toimia myös käteispankki, joka tässä tapauksessa tarkoittaa yrityksen osakekirjoja. (verrattu, 2024.)

Lainan täytevakuudeksi voidaan käyttää yrityskiinnitystä, joka tarkoittaa yrityksen omistaman omaisuuden panttaamista lainan takuuksi. Yritys tässä tapauksessa panttaa oman käyttöomaisuutensa kuten käyttämänsä kaluston ja koneet, vaihto-omaisuuden eli tarvikkeet ja käyttöaineet, immateriaalioikeudet

kuten tavaramerkit ja pantit sekä rahavaransa ja yrityksen tuottaman rahan. (PRH Patentti- ja rekisterihallitus, 2022.)

Jos katsotaan, että reaalivakuus ei riitä lainan vakuudeksi voi pankki vaatia lisävakuudeksi yrittäjän henkilötakausta. Jos yritys ei suoriudu velastaan, voi pankki vaatia heti takaisin maksua takaajana toimivalta yhtiön omistajayrittäjältä. Osakeyhtiössä tämä on yhtiön itsenäinen oikeushenkilö ja toiminimiyrityksessä yrittäjä itse. Laina on mahdollista taata pelkällä henkilötakauksella, jos yrityksellä katsotaan olevan terve rahoitusrakenne, joka pystyy pitkällä aikavälillä hoitamaan taloudellisia velvoitteitaan. Yrityksen omistamista kiinteistöjen arvosta voidaan vakuuttaa noin 60–80 prosenttia, pörssi- ja rahasto-omaisuudesta 60 prosenttia ja yrityksenkiinnityksen vakuusarvo voi olla maksimissaan 30–50 prosenttia. Jos nämä vakuudet eivät riitä lainan kattamiseen, lainan takuuksi on sovellettava täytevakuuksia. (verratu, 2024.)

Jos yrityslainan vakuudet eivät ole riittävät voidaan hakea Finnveran takauksia, joka tarjoaa takauksia pankeista haetuille lainoille aina 80 000 euroon asti. Leasing vaihtoehto, jossa lainataan omaisuutta tietyksi ajaksi ja maksetaan vuokraa omaisuuden lainaamisen ajalta. Euroopan Investointirahasto voi myös myöntää rahoituksen yhdessä pankin kanssa, jolloin pankin luottoriski pienenee ja pankin lainat ehdot tulevat edullisemmiksi. (Finnvera, 2024.)

Ennen lainan hakemista pankista on tehtävä kustannusarvio kohteesta, jotta saadaan selvitettyä, miten taloudellisesti kannattava muutoshanke on. Lainan saaminen Lainan saaminen pankista voi olla vaikeaa, jos pankki ei katso asuntomuutosprojektia taloudellisesti kannattavaksi. Eri pankkien välillä pitää huomioida, että pankeilla on omat lainaehdonsa ja, että korot voivat vaihdella pankkien välillä. Lainaa hakiessa on kannattavaa hakea lainaa useammasta pankista, jotta voidaan vertailla pankkien myöntämiä lainoja, jotta saataisiin mahdollisimman edullinen laina muutoshanketta varten.

5.4 Vakuusarvo

Asunnon tai kiinteistön vakuusarvoon vaikuttaa asunnon sen hetkinen markkina-arvo. Vakuusarvo voidaan arvioida rakennuksen sijainnin, iän ja tehtyjen remonttien perusteella. Vakuusarvo voidaan määrittää kiinteistölle tutkimalla alueen muiden asuntojen markkinahintoja ja selvittämällä arvioitavan kiinteistön rakennuksen tietoja. Rakennuksen tiedoista on selvitettävä, milloin rakennus on rakennettu, mitä remonteja kiinteistölle on tehty ja, mitä remonteja kiinteistölle ollaan tekemässä. Tehdyt julkisivuremontit nostavat kiinteistön arvoa ja tulevat laajat remontit laskevat. Uuden rakennuksen markkina arvo aina suurempi kuin vanhan rakennuksen kuten myös hyvällä sijainnilla olevan asunnon. Sijainti vaikuttaa usein siihen kuinka haluttuja asunnot ovat ja, kun asunnolle on paljon kysyntää, voidaan sen arvoa nostaa. Asunnon markkina-arvion arvioimiseen voidaan käyttää kiinteistövälittäjää, jolla on laaja osaaminen kiinteistöjen markkina-arvon laatimisesta. (Pohjola Vakuutus Oy, 2024.)

6 Tutkimushaastattelut

Tutkimushaastattelut toteutettiin Microsoft Teams -kokouksena AKI arkkitehtitoimistoon ja puhelin haastatteluna Mikkelin Rakennusvalvontaan. Haastatteluiden tarkoituksena oli kuulla kokeneiden ammattilaisten kokemuksia asuntomuutoksista ja kerätä uutta tietoa, mitä ei kirjallisuudesta tai internetistä löydy. Rakennusvalvonnalle esitetyt kysymykset painottuivat lupa- ja viranomaisasioihin. Arkkitehtitoimistolle esitetyt kysymykset käsittelivät asuntomuutoskohteiden vanhojen rakenteiden ongelmia ja sopivan asuntomuutoskohteen löytämistä.

Ensimmäinen tutkimushaastattelu käytiin Mikkelin rakennusvalvonnan edustajan Jussi Törrösen kanssa, jonka tarkoituksena oli selvittää, mitkä asiat voivat estää asuntomuutoksen tekemisen, minkälaiset suunnittelijavaatimukset rakennusvalvonta asettaa asuntomuutoshankkeille, mitä tarkastuksia ja minkä tyyppistä valvontaa rakennusvalvonta tekee asuntomuutoshankkeen aikana ja mitä muuta huomioitavaa rakennusmuutosta tehtäessä on.

Toinen tutkimushaastattelu tehtiin UKI arkkitehtien rakennusarkkitehdille Hanna Hilmolalle, joka toimii toimialajohtajana liike- ja toimitilahankkeissa. Hilmolalla on monipuolinen kokemus tilojen ja rakennusten käyttötarkoituksen muutoksista ja saneerauksista. Tutkimushaastattelun tarkoituksena oli selvittää, mitä yleisiä ongelmia voi ilmetä asuntomuutosta suunniteltaessa ja sen rakennusvaiheessa, minkä tyyppisiä rakennuksia kannattaa suosia ja pidetäänkö asuntomuutoksia uudis- vai korjausrakentamisena.

6.1 Mikkelin rakennusvalvonnan haastattelu

Mikkelin rakennusvalvonnan Jussi Törrönen kertoi, että rakennusvalvonta ei voi lähteä tekemään kaavan vastaisia päätöksiä. Asemakaavassa on määrätty, kuinka paljon rakennuksen neliöistä on määrätty asumis- tai liikekiinteistöjen käyttöön ja jos nämä määrät ovat jo täyttyneet rakennuksen osalta ei rakennukseen voida tehdä uusia asuntoja. Törrösen mukaan liikekiinteistölle tarkoitettuja neliöitä voidaan kuitenkin muuttaa asumisneliöiksi poikkeamapäätöksellä.

Asuntomuutosta pidetään yleensä arkkitehdin osalta vaativana suunnittelutehtävänä, mutta esimerkiksi suojelluissa kohteissa suunnittelutehtävää pidetään erittäin vaativana. LVI-suunnittelijan osalta suunnittelutehtävä on tavanomainen ja omaa sähkösuunnittelijaa ei edes tarvita asuntomuutoskohteissa Mikkelin rakennusvalvonnan alueella. (Törrönen, 12.17.2024.)

Törrönen kertoi, että toimintatapana on pitää rakennusvalvonnan kanssa aloituskokous muutostyöhankkeeseen lähdettyä ja samoin edellytetään tehtävän rakentamisilmoitus muutostyön rakennusurakasta. Rakennusurakan jälkeen pidetään käyttöönotto- ja lopputarkastus urakan valmistuttua. Mikkelissä muita huomioitavia asioita ovat autopaikan tarve, sillä asunnolle tuskin voidaan tehdä omaa autopaikkaa, jos kaavassa on määritetty tietty määrä autopaikkoja rakennuksen asukkaille. Joidenkin rakennuksien kellaritiloissa voidaan joustaa niiden käyttötarkoituksen kanssa, mikä tarkoittaa sitä, että kellaritilat voidaan ilman suurempia toimenpiteitä muuttaa asumistarkoitukseen, sillä niiden neliöille ei ole määrätty mitään käyttötarkoitusta. Törrösen mukaan joissakin asuntomuutos tapauksissa voidaan vaatia julkisivuremonttia, jos vanhassa tilassa ei ole tarpeeksi ikkunoita. (Törrönen, 12.17.2024.)

6.2 UKI arkkitehtien haastattelu

Suurin haaste toimitilojen asuntomuutoksissa tulee vastaan vanhan toimitilan huonekorkeudessa. Uutta talotekniikka ei voida sijoittaa esimerkiksi alakaton sisälle, jos huonekorkeus on liian matala. Tämän kaltaisissa tilanteissa joudutaan talotekniikkaa piilottamaan vanhoihin rakenteisiin tai jättämään näkyviin. Joissain tapauksissa talotekniikan lisääminen voi tarkoittaa todella mittavaa remonttia, jos esimerkiksi talotekniikkakuiluja tai vanha IV-konehuone tulee uusiksi, jotta rakennuksen olemassa oleva ilmanvaihtojärjestelmä pystyy kattamaan uuden asunnon ilmanvaihdon. Toinen yleinen ja mahdollinen vastaan tuleva ongelma on asunnon yksilöllisyys. Usein taloyhtiö haluaa omistamansa rakennuksen asunnoista samankaltaisia ja tämä voi haastaa suunnittelua, kun suunnittelun keskiössä on asuntojen samankaltaisuus ohittaen asunnon toiminnallisuuden.

Tämä voi vaikuttaa esimerkiksi asunnon julkisivuun, pohjapiirustukseen ja varusteisiin. (Hilmola, 1.9.2025.)

Vanhat 1900-luvulla rakennetut kiinteistöt ovat usein huonekorkeuksiltaan korkeita ja niissä on usein käytetty rakennusmateriaalina tiiltä. Tiili omaa hyvät rakennustekniset ominaisuudet ja voi vähentää rakennuskustannuksia asuntomuutoshankkeessa, jos esimerkiksi tilan äänitekniisiä ominaisuuksia ei tarvitse parantaa. Estetiikkavaatimuksia ei tarvitse huomioida kulkuesteisille ihmiselle, jos asunto sijaitsee esimerkiksi ullakolla ja asunnosta puuttuu jo valmiiksi hissi. Ullakolla sijaitsevista toimitiloissa voidaan hyödyntää myös huonekorkeutta paremmin asumiskäyttöön rakentamalla tilaan esimerkiksi parvi. (Hilmola, 1.9.2025.)

Vanhan toimitilan ikkunat voivat aiheuttaa haasteita, jos uuteen asuntoon lähde-tään suunnittelemaan väliseiniä. Ikkunat määräävät seinien paikan ja tämä saattaa luoda haasteita uutta pohjapiirustusta suunniteltaessa. Asuntomuutoshankkeissa kannattaa suosia avoimia toimitiloja ja jos mahdollista rakentaa yksioita, jotta uudet väliseinät eivät vaikeuta asuntomuutoksen suunnittelua. Toimitilojen asuntomuutoksia pidetään korjausrakentamisena, sillä vanhoja rakenteita ja talotekniikkaa uusitaan ja päivitetään. (Hilmola, 1.9.2025.)

6.3 Yhteenveto

Asemakaavasta voidaan suoraan tutkia ja selvittää, millaisia rakennusmääräyksiä eri tonteille on asetettu ja karsia heti kohteita, jotka eivät sovellu asuntomuutoksiin. Yhteistyössä rakennusvalvonnan ja suunnittelijoiden kanssa voidaan löytää uusia tilaratkaisuja kellarissa ja ullakolla sijaitsevista toimitiloista ja hyödyntää tilan neliöitä paremmin asumistarkoitukseen. Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo asuntomuutoshanketta sen alusta loppuun asti sekä varmistaa, että kohde suunnitellaan ja rakennetaan laadukkaasti. Rakennuksen huonekorkeus ja vanhat rakennusmateriaalit aiheuttavat suurimpia ongelmia asuntomuutoshankkeissa ja nostavat asuntomuutoksesta aiheutuvia kustannuksia. Asuntomuutoshankkeissa kannattaa suosia 1900-luvulla rakennettuja kerrostaloja, sillä

ne omaavat yleensä korkean huonekorkeuden ja niiden rakennusmateriaalina on käytetty usein tiiltä. Uuden asunnon pohjapiirustuksen tekeminen voi olla haastavaa, koska asunnot saavat harvoin olla yksilöllisiä ja vanhat ikkunat määräävät väliseinien paikkoja.

7 Toimitilan arviointioppas

Toimitilan arviointioppaan tarkoitus on koota yhteen opinnäytetyössä käsitellyjä asioita, jotta sopivien toimitilojen löytäminen asuntomuutoksia varten olisi sujuvampaa ja strukturoitua. Arviointioppaan tarkoituksena on toimia työkaluna nopealle ja systemaattiselle arvioinnille toimitilasta, jonka potentiaalia ja soveltuvuutta asuntomuutokseen selvitetään. Oppaan avulla voidaan arvioida useampaa toimitilaa samanaikaisesti ja vertailla minkä tyyppisiä remontteja, lupia, kustannuksia ja suunnitelmavaatimuksia eri toimitilojen muutokset edellyttävät ja vertailua hyödyntäen valita sopivin toimitila.

Toimitilan arviointioppas on opinnäytetyön liitteenä (liite 1). Seuraavissa luvuissa tullaan käsittelemään oppaan toimintatapaa ja kuinka sitä voidaan käyttää apuna toimitilojen arvioinnissa.

7.1 Kohteen yleistiedot

Arviointioppaaseen (kuva 3.) kirjataan kohteen, taloyhtiön ja kiinteistön tiedot sekä tontin omistajan tiedot ja tehdään selvitys asemakaavassa kerrotusta rakennusoikeudesta. Rakennusoikeus tässä tapauksessa tarkoittaa kerrostalorakennuksen kerrosalaa. Asemakaavassa on määrätty, kuinka paljon kerrosalasta voidaan käyttää asumiseen ja liiketoimintaan.

Kohteen nimi:	
Osoite:	
Paikka ja aika:	
Yhtiömuoto:	
Hallituksen puheenjohtaja:	
Isännöitsijä:	
Kiinteistön neliöt:	
Huoneiston nykyinen vuokra:	
Tontin rakennusoikeus:	
Tontin omistaja:	

Kuva 3. Toimitilan arviointioppas. Kohteen yleistiedot. (liite 1)

7.2 Toimitilan remonttien ja kustannusten arviointi

Seuraavaksi oppaassa on kohta, joka käsittelee toimitilan tiloja ja niiden varusteita (kuva 4.). Oletuksena toimitiloista ei löydy kaikkia asumiseen tarvittavia tiloja ja varusteita. Joistain toimitiloista voi löytyä valmiiksi esimerkiksi WC tai keittiötiloja, jolloin taulukkoon on lisätty kuntoa kartoittava kohta, jotta voidaan arvioida tarvitsevatko olemassa olevat tilat tai varusteet remonttia. Remonttikustannuksia voi koota sille varattuun sarakkeeseen, jotta oppaan täyttämisen jälkeen pystyisi luomaan kuvaa remontiin tarvittavasta erillis- ja kokonaisbudjetista ja ryhtyä arvioimaan hankkeen kannattavuutta ko. toimitilassa.

		Puuttuu	Huono	Kohtalainen	Hyvä	Selitys	Arvioitu remonttikustannus / €
Tilan kunto	Ikkunat						
	Ovet						
	Seinät						
	Lattia						
	Katto						

Kuva 4. Toimitilan arviointiopas. Erilaisten tilojen ja niiden varusteiden arviointi kohta. (liite 1)

Remonttikustannusten lisäksi asunnosta joudutaan maksamaan käyttökustannuksia, jos uutta asuntoa ei myydä, vaan asetetaan vuokralle. Käyttökustannusten (Kuva 5.) laskennallisena tarkoituksena on kartoittaa, minkä suuruista vuokraa uudesta asunnosta tulisi saada, että hanke on kannattava. Vuokran tulisi kattaa ainakin asunnon käyttökustannukset ja muutostyön kustannukset, joihin vaikuttavat tehdyn remontin laajuus. Asunnon kunto ja sijainti vaikuttavat myös vuokratuottoon.

Käyttökustannukset	Kiinteistövero	
	Vastike	
	Lämmityskulut	
	Vesi	

Kuva 5. Toimitilan arviointiopas. Käyttökustannusten arviointi kohta. (liite 1)

Laajat remonttityypit on esitetty kuvassa 6. Tehdyistä remonteista on aina oltava asianmukaiset kirjaukset taloyhtiön pöytäkirjassa. Tehtyjä ja tulevia remonttihankeita voi tiedustella isännöitsijältä tai taloyhtiön hallitukselta, mutta tulevien remonttien ajankohtaa voi arvioida myös niiden yleisen toistuvuuden mukaan. Tuleva, mutta välttämätön remontti aiheuttaa lisäkustannuksia asunnon omistajalle ja asuntomuutoskohteissa laajojen remonttien tarpeessa olevia rakennuksia tulisi välttää.

		tehty pvm	tulossa pvm	kustannus/€
Remontit	Putkiremontti			
	Julkisivuremontti			
	Ikkunaremontti			
	Hissiremontti			
	Kattoremontti			
	Parvekeremontti			

Kuva 6. Toimitilan arviointiopas. Laajat remontit, jotka aiheuttavat suuria kustannuksia asunnon omistajalle. (liite 1)

7.3 Lupa-asiat ja vaativuusluokat

Kunnan rakennusvalvonnasta tulee selvittää, mitkä lupa-asiat koskevat mitäkin käyttötarkoituksenmuutosta, mutta lähtökohtaisesti kuvassa 7. esitetyt kohdat vaaditaan aina asuntomuutosta tehtäessä. Kohdan tarkoituksena on toimia muistilistana asioista ja luvista, joita muutostyötä varten on haettu ja myönnetty.

		Vaaditaan	esitetty pvm.	päätös pvm.
Lupa-asiat	Taloyhtiön suostumus			
	Asemakaavan muutos			
	Poikkeamispäätös			
	Rakennuslupa			
	Muutostyöilmoitus			
	Aloituskokous			
	Käyttöönottotarkastus			
	Lopputarkastus			

Kuva 7. Toimitilan arviointiopas. Kunnan rakennusvalvonnan myöntämät luvat, kokoukset ja tarkastukset. (liite 1)

Asuntomuutosta varten vaadittavat suunnitelmat on esitetty arviointioppaan viimeisessä kohdassa (Kuva 8.). Eri asuntomuutoskohteissa voi olla erilaisia pätevyysvaatimuksia suunnittelijoille. Lähtökohtaisesti uusia rakennesuunnitelmia ei tarvitse asuntomuutoksessa, mikäli kantavia rakenteita ei muuteta. Arkkitehti- ja LVI-suunnitelmien osalta edellytetään vaativuusluokaltaan vaativan tason suunnittelua ja sähkösuunnitelmia voidaan pitää vähäisinä.

		Vähäinen	Tavanomainen	Vaativa	Erittäin vaativa
Suunnitelmien vaativuusluokat	Rakennesuunnitelmat				
	Arkkitehtisuunnitelmat				
	LVI-suunnitelmat				
	Sähkösuunnitelmat				

Kuva 8. Toimitilan arviointiopas. Asuntomuutoksen vaadittavien suunnitelmien vaativuusluokkien arviointi. (liite 1)

Toimitilakohteen arvioinnin jälkeen saadaan käsitys, minkä tyyppisiä rakennus- töitä asuntomuutos edellyttää, millaisessa suuruusluokassa kustannukset ovat ja kuinka vaativa asuntomuutostyö on kyseisessä kohteessa. Arviointiopasta on suositeltavaa käyttää vertailun työkaluna, jotta sopivin asuntomuutostyö löydetään useamman kohteen joukosta. Opas soveltuu kuitenkin myös yksittäisten käyttötarkoituksen muutoskohteiden soveltuvuuden ja kustannusten arviointiin.

8 Johtopäätökset

Toimitilan muuttaminen asuintarkoitukseen ei ole rakennusurakan osalta suuri töinen, mutta rakentamislaki ja -määräykset asettavat tarkat ehdot rakentamiselle. Ehtojen tarkoituksena on tukea kestäväää ja ekologista rakentamista sekä varmistaa, että käyttäjille ja ympäristölle ei aiheudu rakennusaikana tai sen käytön aikana vahinkoa. Tyhjien toimitilojen hyödyntäminen asumiskäyttöön vähentää uudisrakentamisen tarvetta, mikä pienentää osaltaan rakentamisen tuottamia päästöjä. Toimitiloille löydetään uusi käyttötarkoitus ja asuntojen määrä lisääntyy. Erityisesti suurkaupunkien keskustassa sijaitseville asunnoille on suuri kysyntä, johon voidaan vastata asuntomuutoksin luoden tämän kaltaisiin sijainteihin uusia asuinhuoneistoja tyhjeneviin toimi- ja liiketiloihin.

Asuntomuutoshankkeeseen lähdeettäessä on hankkeen kannalta kriittistä, että hyödynnetään kuntien tarjoamaa osaamista rakennushankkeiden suunnittelussa. Kunnan rakennusviranomaiset pystyvät kertomaan, mitä suunnitelmia ja millä vaatimustasolla suunnitelmien tulee olla lupapisteeseen toimitettaessa rakennuslupaa varten. Rakennusviranomaiselta tulee tarkistaa mitkä rakennusmääräykset koskevat tiettyä kunnassa sijaitsevaa kohdetta, miten määräykset ohjaavat urakan kulkua ja minkälaista dokumentointia muutoshankkeesta pitää tuottaa. Suunnitelmien laatimisessa on suositeltavaa hyödyntää arkkitehtien ja rakennussuunnittelijoiden apua ja tarpeen vaatiessa hyödyntää myös LVI- ja sähkösuunnittelijoiden osaamista. Muutoshankkeen haastavin osa on työvaiheiden suunnittelu siten, että ne täyttävät rakennusmääräykset. Suunnitteluvaiheessa tulee hyödyntää laajaa käytössä olevaa tietopohjaa ja sopivia, ammattitaitoisia henkilöitä, joko kunnan tai yksityisten alan toimijoiden puolelta.

Sopivan taloyhtiön ja liikekiinteistön löytäminen on haastavaa, mutta se on kriittinen tekijä onnistuneen asuntomuutosprosessin kannalta. Asuntomuutosta tehtäessä on heti aluksi selvitettävä taloyhtiön yhtiömuoto, koska esimerkiksi omistukseen liittyvissä asioissa on eroja ja päätöksentekoprosessi vaihtelee eri yhtiömuotojen välillä. Selkein päätöksenteko prosessi on asunto-osakeyhtiöllä, joiden yhtiötiedot löytyvät kaupparekisteristä. Sopivien kiinteistö kohteiden

löydyttyä, voi tehdä laajan tiedustelun taloyhtiöiden isännöitsijöille tai hallituksen puheenjohtajille, joilla on yleensä hyvä näkemys taloyhtiön hallituksen ja omistajien näkemyksestä asiaan. Yhtiökokouksessa käsitellään ehdotettu toimitilan asuntomuutosehdotus ja taloyhtiön hyväksyessä muutoksen, hakevat he sille rakennuslupaa. Rakennuslupaprosessin ja sen myönnetyn rakennusluvan mukaisesti voidaan aloittaa muutoshankkeen rakennusurakka.

Yrityksen perustaminen, jonka toimialana on muutoshankkeiden teko, tuo omat haasteensa ja riskinsä. Rahoituksen saaminen pankilta voi osoittautua hankalaksi, jos oman yrityksen varat ovat pienet tai olemattomat. Rahoitusta varten on pystyttävä esittämään, että muutoshanke on tuottava eikä se ole erityisen riskialtis. Lainan vakuuttaminen voi olla vaikeaa, mikäli yrityksellä ei ole omaisuutta riittäväksi vakuudeksi. Tämän kaltaisissa tilanteissa voi ratkaisu löytyä rahoitusalan yrityksistä ja pankeista, jotka tarjoavat apua lainan takaamisessa.

Kiinteistöjen arviointi on olennaisen tärkeä osa koko asuntomuutostyötä, sillä liian kalliin työn tekeminen aiheuttaa tappioita työn tilaajalle. Kiinteistöjen arvon arviointiin on suositeltavaa käyttää kiinteistövälittäjää ja muutosurakkaa suunnitellessa tehdä tarkat ja laajat kustannuslaskennat. Erityisen hyvin toimitilan asuntomuutoksen kohteeksi soveltuu 1900-luvulla rakennetut korkean huonekorkeuden omaavat rakennukset, joiden tilat ovat avaria ja rakennusmateriaalit omaavat pitkän käyttöiän ja hyvät rakennustekniset ominaisuudet, kuten tiili.

9 Yhteenveto

Opinnäytetyön tuloksena syntyi opas kiinteistökehittäjän käyttöön, jonka tarkoituksena on toimia kiinteistökehityksen ja arvioinnin työkaluna. Oppaaseen on kerätty tietoa taloyhtiön omistusmuodoista ja rakenteista, remonttityypeistä, rakennustavoista ja -määräyksistä, muutoskohteiden takuu- ja vastuuasioista ja pankkien käytännöistä, jotta kiinteistökehittäjä pystyisi tulkitsemaan paremmin asuntomuutostyön kokonaisuutta ja ymmärtäisi paremmin sen vaiheita. Oppaan luomisella tähdätään myös siihen, että henkilöille, jolle rakentaminen on täysin tuntematon asia, kuten esimerkiksi taloyhtiön hallituksen jäsenet, pystyttäisiin avaamaan muutostyön vaiheita ja lisäämään ymmärrystä tilaajan ja urakoitsijan vastuista. Yksinkertaisen oppaan avulla muutostyön kokonaiskuvan näkyväksi tekeminen voi innostaa taloyhtiöitä ja rakennusalalla toimivia uusia henkilöitä lähtemään mukaan muutoshankkeisiin, kun he saavat paremman käsityksen prosessin vaiheista ja menestyksekkään hankkeen edellytyksistä.

Kiinteistöjen nopeaa arviointia varten tehtiin toimitilan arviointiopas (liite 1), johon kerättiin olennaisia kohtia, joita tulee arvioida sekä huomioida, kun etsitään muutostyölle sopivia tiloja ja kiinteistöjä. Toimitilan arviointioppaassa kiinnitetään huomiota vanhojen tilojen kuntoon ja selvitetään, onko niille remontin tarvetta. Opas toimii muistilistan tapaan ja siihen merkitään kohdat, jotka tarvitsevat korjausta tai muutostyötä välittömästi tai tulevaisuudessa. Oppaaseen voi myös samalla ryhtyä laatimaan kustannuslaskelmaa arvioimalla remontti- tai muutoskohtien kuluja niiden laajuuden mukaisesti.

Lähteet

Arvonosturi. 5.5.2025. Hissiremontti. <<https://www.arvonosturi.fi/hissiremontti/#:~:text=Hissiremontin%20hintaan%20vaikuttaa%20rakennuksen%20koko%20ja%20kerros-ten%20m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4,lain%20mukaan%20asuinkerros%20vaikuttaa%20osakkaan%20hissiremontin%20laskun%20suuruuteen.>> Luettu 19.1.2025

Finlex. 1999. Maankäyttö- ja rakennuslaki. <<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>> Luettu 24.10.2024

Finlex. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki. <<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#O2L5>> Luettu 17.7.2024

Finlex. 2013. Osuuskuntalaki. <<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2013/20130421>> Luettu 26.7.2024

Finlex. 2014. Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. <<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2014/20140041#Pidm46111192129200>> Luettu 27.10.2024

Finlex. 2015. Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä. <<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150214>> Luettu 27.10.2024

Finnvera. 2024. Finnvera takaus. <<https://www.finnvera.fi/rahoitus/takaukset/finnvera-takaus>>. Luettu 19.1.2025

Helsingin kaupunki. 2024. Asemakaavamuutoksen hakeminen. <<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/rakennusluvan-hakeminen/asekaavamuutoksen-hakeminen>> Luettu 27.10.2024

Helsingin kaupunki. 2024. Korjaus- ja muutostyöt. <<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/rakennusluvan-hakeminen/neuvoja-rakennushankkeisiin/korjaus-ja-muutostyot>> Luettu 27.10.2024

Helsingin kaupunki. 2024. Rakennusvalvontataksa. <<https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/ilmoitukset/rakennusvalvontataksa-2024.pdf>> Luettu 24.10.2024

Helsingin seudun suunnat. 2024. Asunto- ja toimitilamarkkinat. <<https://www.helsinginseudunsuunnat.fi/fi/asunto-ja-toimitilamarkkinat/toimitilamarkkinat/tyhjat-toimitilat>> Luettu 25.10.2024

Hilmola, Hanna. 2025. Toimitilajohtaja, liike- ja toimitilat, Rakennusarkkitehti, Sisustusarkkitehti. UKI Arkkitehdit. Haastattelu 9.1.2025.

Kevytyrittäjäksi. 2025. Toiminimi vai osakeyhtiö. <https://www.ukko.fi/yrittajyysskoulu/toiminimen-verotus-pahkinankuoressa/?utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=%5BTMI%5D%20-%20Blogit%20uusi_Always%20on&utm_id=12339768875&msclkid=2e9a612225b5103c994b06af0698ec05&utm_term=toiminimen%20verotus&utm_co> Luettu 19.10.2024

Kiinteistölakimies. 2024. kiinteistön yhteisomistus. <<https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/kiinteiston-yhteisomistus/>> Luettu 26.7.2024.

Kiinteistölehti. 28.4.2016. Taloyhtiön urakoiden kilpailuttamisesta ja urakoitsijan valinnasta. <<https://taloyhtion-urakoiden-kilpailuttamisesta-ja-urakoitsijan-valinnasta>> Luettu 19.1.2025

Kiinteistöliitto. 2022. Osakeyhtiö lakia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön päähaasteet. <<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/osakeyhtiolakiasoveltavankeskinaisenkiinteistoosakeyhtionpaahaasteet/>> Luettu 17.7.2024.

Kiinteistöliitto. 2024. Taloyhtiö. <<https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/>> Luettu 16.7.2024.

Kuntaliitto. 2023. Rakentamislaki tulee vuonna 2025, mikä kaikki muuttuu? <<https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2023/rakentamislaki-tulee-vuonna-2025-mika-kaikki-muuttuu>> Luettu 3.11.2024

Laaka. 2023. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja miten se eroaa muista kiinteistöosakeyhtiöistä. <<https://laaka.fi/keskinainen-kiinteistoosakeyhtio-ja-miten-se-eroaa-muista-kiinteistoosakeyhtioista/>> Luettu 16.7.2024.

Pelastustoimi. 2024. Rakenteellisen paloturvallisuuden neuvonta. <<https://pelastustoimi.fi/helsinki/palvelut/valvonta-ja-palotarkastukset/rakenteellisen-paloturvallisuuden-neuvonta>> Luettu 27.10.2024

Pohjola Vakuutus Oy. 2024. Asuntolainan vakuudet. <<https://www.op.fi/henki-loasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>> Luettu 19.1.2025

PRH Patentti- ja rekisterihallitus. 6.12.2022. Yrityskiinnitys. <<https://www.prh.fi/fi/yrityskiinnitykset/yrityskiinnitys.html>> Luettu 19.1.2025

Rakennustieto. 1998. RT 16-10660. Rakennustieto. Luettu 28.10.2025

Rakennustieto. 2008. RT 18-10922. Rakennustieto. Luettu 27.10.2025

Rakennustieto. 2008. KH 90-00403. Rakennustieto. Luettu 19.1.2025

Remax. 2024. Miten taloyhtiön remontit vaikuttavat asunnon hintaan? <<https://remax.fi/miten-taloyhtion-remontit-vaikuttavat-asunnon-hintaan/>> Luettu 27.10.2024.

Sijoitusovi. 2016. Yleisimmät remontit ja niiden kustannukset. <<https://sijoitusovi.com/taloyhtion-remontit-ja-niiden-kustannukset/>> Luettu 27.10.2024.

Teknoplan. 6.2.2024. Putkiremontti hinta. <<https://teknoplan.fi/putkiremontti-hinta/>>. Luettu 19.1.2025

Tilastokeskus. 2024. Tilastotieto. <<https://stat.fi/tilasto/hki>> Luettu 16.12.2024

Työsuojelu. 27.10.2024. Asbesti. <<https://tyosuojelu.fi/tyoolot/rakennusala/asbesti>> Luettu 27.10.2024.

Törrönen, Jussi 2024. Rakennustarkastaja. Mikkelin Kaupunki. Haastattelu: 17.12.2024

UKKO. 9.3.2023. Toiminimen verotus pähkinän kuoressa. <<https://www.ukko.fi/yrittajyyskoulu/toiminimen-verotus-pahkinankuoressa>> Luettu 19.1.2025

Vaasan kaupunki. 2024. Suomalaisten kaupunkikeskustojen elinvoima 2024. Vaasa. Luettu 27.10.2024.

Verohallinto. 17.12.2024. Osinkotulojen verotus. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47901/osinkotulojen_verotu5/> Luettu 27.10.2024

Verrattu. 2024. Yrityslainan vakuus. <<https://verrattu.fi/yrityslainan-vakuus/>> Luettu 19.10.2024.

Ympäristöministeriö. 2024. Rakentamislaki. <<https://ym.fi/rakentamislaki>> Luettu 27.10.2024. Luettu 16.7.2024.

Ympäristöministeriö. 2024. Rakentamismääräykset. <<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>> Luettu 27.10.2024.

Ympäristöministeriö. 2024. Suomenrakentamismääräyskokoelma. <<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>> Luettu 27.10.2024.

Yrittäjät. 2024. Yritysmuodot. <https://www.yrittajat.fi/wp-content/uploads/2021/10/nain_valitset_yritysmuodon_opas_2021.pdf> Luettu 27.10.2024.

Liitteet

Liite 1. Toimitilan arviointiopus

Kohteen nimi:	
Osoite:	
Palkka ja aika:	

Yhtiömuoto:	
Häilömuoto:	
Isännöitsijä:	

Kiinteistön neliöt:	
Huoneiston nykyinen vuokra:	

Tontin rakennusoikeus:	
Tontin omistaja:	

		Puuttuu	Huono	Kohtalainen	Hyvä	Selitys	Arvioitu remon- tustannus / €
Tilan kunto	Ikkunat						
	Ovet						
	Seinät						
	Lattia						
	Katto						

		Puuttuu	Huono	Kohtalainen	Hyvä	Selitys	Arvioitu remon- tustannus / €
Keittiö	Tasot/pinnat						
	Lavaaari						
	Hanat/putket						
	Jääkaappi						
	Pöytä						
	Varaukset						

		Puuttuu	Huono	Kohtalainen	Hyvä	Selitys	Arvioitu remon- tustannus / €
WC	Tasot/pinnat						
	Kaapit						
	Vessapönttö						
	Hanat/putket						
	Varaukset						

		Puuttuu	Huono	Kohtalainen	Hyvä	Selitys	Arvioitu remon- tustannus / €
Kylpyhuone	Suihku						
	Tasot/pinnat						
	Hanat/putket						
	Vessapönttö						
	Varaukset						

		Puuttuu	Huono	Kohtalainen	Hyvä	Selitys	Arvioitu remon- tustannus / €
Tekniikka	Ilmanvaihto						
	Lämmitys						
	Viemärit						
	Putkisto						
	Valaistus						
	Pistorasiat						

		Puuttuu	Huono	Kohtalainen	Hyvä	Selitys	Arvioitu remon- tustannus / €
Paloturvallisuus	Palohälyttimet						
	Savunpoisto						
	Poistumistiet						

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Toimitilakiinteistön arviointipias

Kasper Pilpari Rakennustekniikka

Käyttökustannukset	Kilmeistövero	
	Vastike	
	Lämmityskulut	
	Vesi	

		tehty pvm	tuossa pvm	kustannus/€
Remontit	Putkiremontti			
	Julkisivuremontti			
	Ikkunaremontti			
	Hissiremontti			
	Kattoremontti			
	Parvekeremontti			

		Vaaditaan	esitetty pvm.	päätös pvm.
Lupa-asiat	Taloyhtiön suostumus			
	Asemakaavan muutos			
	Polkkaamis päätös			
	Rakennuslupa			
	Muutosyölmöitys			
	Alustuskokous			
	Käyttöönottotarkastus			
	Lopputarkastus			

		Vähäinen	Tavanomainen	Vaativa	Erittäin vaativa
Suunnitelmien vaativuusluokat	Rakennesuunnitelmat				
	Arkkitehtisuunnitelmat				
	LVI-suunnitelmat				
	Sähkösuunnitelmat				