

Jussi Mäkeläinen

Osakkaiden tekemät muutostyöt osakehuoneistossa

Insinöörityö
Kajaanin ammattikorkeakoulu
Tekniikka ja liikenne
Rakennusteniikka
Kevät 2010



**Kajaanin
ammattikorkeakoulu**

OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

Koulutusala Tekniikka ja liikenne	Koulutusohjelma Rakennustekniikka
Tekijä(t) Jussi Mäkeläinen	
Työn nimi Osakkaiden tekemät muutostyöt osakehuoneistossa	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot	Ohjaaja(t) Kurtelius Jari Kulomäki Juha
	Toimeksiantaja Kiinteistöhallinta SKH / Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy
Aika Kevät 2010	Sivumäärä ja liitteet 46 + 5
<p>Insinööriyön tarkoituksena on selventää osakkaan tekemien muutostöiden rajoja asunto-osakeyhtiössä. Työssä kerrotaan, kuinka osakkaan muutostyön toteuttaminen valvotaan yhtiön edun mukaisesti ja mitä muutostöitä osakkaalla on oikeus hallinnassaan olevassa tilassa tehdä. Työssä käsitellään asioita yhtiön ja isännöitsijän näkökulmasta, mitä velvoitteita ja oikeuksia yhtiöllä ja isännöitsijällä on osakkaan tekemiin muutostöihin.</p> <p>Insinööriyössä perehdyttiin uuden Asunto-osakeyhtiölain tuomiin muutoksiin huoneiston muutostöiden kannalta. Työssä verrattiin uutta ja vanhaa Asunto-osakeyhtiölakia toisiinsa ja selvitettiin, miltä osin uusi laki poikkeaa aiemmasta laista. Työssä käsitellään huoneiston sisällä tehtäviä yksittäisiä muutoksia yhtiön ja muutostyötä tekevän osakkaan kannalta. Työn pohjalta on laadittu ohje, jonka avulla muutostyötä aikova osakas ilmoittaa aiotun muutostyön yhtiölle.</p> <p>Osakkaiden tekemien muutostöiden määrä nousee jatkuvasti, koska rakennuskanta vanhenee ja osakkaiden halu huoneiston laatutason parantamiseksi kasvaa. Ilman riittävää tietämystä muutostöiden suorittamisesta ja vastuun jakautumisesta ei muutostöiden tekeminen ole osakkaan eikä yhtiön edun mukaista. Insinööriyössä käsitellään asioita, joiden avulla muutostyö on mahdollista suorittaa yhtiön, muutostyötä suorittavan osakkaan sekä toisien osakkaiden edun mukaisesti.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	asunto-osakeyhtiö, osakkeenomistaja, muutostyöt
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School School of Engineering	Degree Programme Construction Engineering
Author(s) Jussi Mäkeläinen	
Title Alteration Jobs Made by Joint Owners in a Housing Company	
Optional Professional Studies	Instructor(s) Mr Jari Kurtelius, Principal Lecturer Mr Juha Kulomäki
	Commissioned by Kiinteistöhallinta SKH / Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy
Date March 23, 2010	Total Number of Pages and Appendices 46 + 5
<p>The purpose of this Bachelor thesis was to clarify how a joint owner should make alteration jobs in a housing company. This study focused on commitments for a housing company and a house manager when a joint owner wants to do alteration jobs in an apartment that he owns.</p> <p>The law of housing associations will be changed and that has to be taken into account in housing companies and other parties connected with them. This study compared the old and new law. The new law brings more commitments to the board of the housing company, the house manager and the joint owners who make alteration jobs in the apartments they own. The study collected together the main alteration jobs that are allowed to be done by the joint owner himself. All alteration jobs are made under the control of the house manager and the board of the housing company. This study explained how these alterations should be made considering the interests of the housing company.</p> <p>This study was used to make instructions for joint owners. The instruction tells what alteration jobs the joint owner can do and what have to be informed to the house manager and the housing company. The house manager and the housing company estimate the notification and give their permission if the alteration job is acceptable.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	alteration works, joint owner, housing company
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	2
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUKAISET MÄÄRÄYKSET MUUTOSTÖISSÄ	4
2.1 Osakkeenomistajan oikeus tehdä muutostöitä omistamaansa huoneistoon	4
2.2 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus muutostöistä	6
2.3 Yhtiön ja toisen osakkaan suostumus muutostöihin	7
2.4 Hallituksen ja isännöitsijän valvontaoikeus	9
2.5 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisluvut	10
2.6 Muutostöitä tekevän osakkaan vastuu	10
2.7 Kunnossapitovastuu muutostöistä	11
2.8 Vahingonkorvausvelvollisuus	12
3 RAKENTEIDEN PURKAMINEN	14
3.1 Asbestia sisältävien rakenteiden purku	14
3.2 Kevyiden väliseinien purku ja lisäys	15
3.3 Kantavien seinien purku tai oviaukon tekeminen kantavaan seinään	16
4 SÄHKÖJÄRJESTELMÄT	17
5 LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT	18
5.1 Patterien poistaminen tai vaihto	18
5.2 Lattialämmitys	18
6 VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT	20
6.1 Vesiputkien asennus	20
6.2 Huoneistokohtaisien sulkujen asennus	21
6.3 Vesi- ja viemäripisteiden siirrot	21
7 VESIKALUSTEET	23
8 ILMANVAIHTO	24
8.1 Painovoimainen ilmanvaihto	24
8.2 Ilmanvaihdon tehostaminen	24
8.3 Koneellinen poistoilmanvaihto	25
8.4 Ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen	26

8.5 Ilmanvaihtotenttiilit	26
9 ERI TILOIHIN KOHDISTUVAT MUUTOSTYÖT	27
9.1 Märkätilan määritelmä	27
9.2 Kylpyhuone	27
9.2.1 Vastuunjako	28
9.2.2 Laatoitus vanhan pinnoitteen päälle	28
9.2.3 Märkätilojen lattioiden kaadot ja vedeneristys	29
9.2.4 Muovimatto	31
9.2.5 Vedeneristystarkastus	31
9.2.6 Lattiakaivo	31
9.2.7 Kaakelisaumojen uusiminen	32
9.2.8 Tarkastusluukku märkätiloissa	33
9.2.9 Puuverhous märkätiloissa	33
9.2.10 Suihkukaapin asennus	33
9.2.11 Ammeen poisto ja asennus	33
9.2.12 Elementtihuoneistosauan rakentaminen kylpyhuoneeseen	34
9.2.13 Löylyhuoneen rakentamisesta esim. vaatehuoneen tilalle	34
9.3 Keittiö	36
9.3.1 Liesituuletin	36
9.3.2 Liesituulettimen asennus koneelliseen poistoilmanvaihtoon	36
9.3.3 Liesituulettimen asennus painovoimaiseen ilmanvaihtoon	36
9.3.4 Tarkastusluukku keittiössä	37
9.3.5 Pesu- tai astianpesukoneen asentaminen kuivaksi luokiteltuun tilaan	37
9.4 Muut huoneet	37
9.4.1 Lattiapinnoitteen vaihto tai uusiminen	38
9.4.2 Muovimaton poisto	38
10 PARVEKKEET	39
10.1 Parvekkeen sisustukselliset työt	39
10.2 Parvekelasitukset	39
11 PIHA-ALUEET	41
12 JOHTOPÄÄTÖKSET	42
13 YHTEENVETO	44

LÄHTEET

45

LITTELUETTELO

1 JOHDANTO

Insinööriyön aiheen sain työharjoittelussa keväällä 2009. Työharjoittelun suoritin SKH Kiinteistöhallinta / Asuntopalvelu M. Kulomäki Oy:n palveluksessa, joka on pääkaupunkiseudulla toimiva isännöitsijätoimisto. Isännöinti kohdistuu pääasiassa asunto-osakeyhtiöihin, mutta isännöintiin kuuluu myös kiinteistöosakeyhtiöitä. SKH Kiinteistöhallinta perusti teknisen isännöinnin osaamiskeskuksen Kajaaniin. Työharjoittelun suoritin Kajaanin yksikössä insinööriyön aiheen mukaisissa tehtävissä.

Insinööriyön aihe on osakkaiden muutostyöt osakehuoneistossa. Työssä perehdytään osakkaiden omasta aloitteesta tehtävien muutostöiden ohjeistamiseen, vastuunjakoon osakkaan ja taloyhtiön välillä sekä uuden asunto-osakeyhtiölain tuomiin muutoksiin. Työssä avataan 1.7.2010 voimaan tulevan uuden Asunto-osakeyhtiölain tuomia laajennuksia yhtiön, isännöitsijän ja muutostyön tekijän velvoitteisiin. Muutostyöt on aina tehtävä osakkaan ja yhtiön edun mukaisesti.

Asunto-osakeyhtiössä osakkeet oikeuttavat huoneiston hallintaan. Osakkaiden tekemien muutostöiden ohjaamisella on suuri merkitys asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiössä voidaan ajatella, että yhden osakkaan muutostyöt viat ja virheet voivat siirtyä jokaisen osakkaan kustannukseksi, mikäli osakkaita ei ohjeisteta oikein eikä muutostöitä kirjata riittävällä tarkkuudella. Toisaalta yhtiö voi joutua korvausvelvollisuuteen väärin ohjeistetussa muutostyössä. Uusi Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiön hallituksen sekä isännöitsijän kirjaamaan muutostyöt riittävällä tarkkuudella huoneistokohtaiseen luetteloon. Muutostöiden kirjaamisen merkitys on suuri mahdollisten ongelmatilanteiden kannalta. Usein laajoissa muutostöissä on riski, että muutostyö aiheuttaa yhtiön omaisuudelle kustannuksiltaan suuria vaurioita.

Osakkaiden tekemien muutostöiden merkitys on kasvanut, koska rakennuskanta on iäkästä, jolloin rakennukset eivät perustasoisina täytä osakkaiden vaatimuksia. Usein kylpyhuoneen lattiamatto on ”arvottoman” näköinen, vaikka sillä olisikin teknistä käyttöikää riittävästi jäljellä.

Insinööriyössä käydään läpi keskeisiä huomioitavia asioita osakkaiden tekemissä muutostöissä isännöitsijän ja yhtiön hallituksen kannalta. Työssä avataan uuden Asunto-osakeyhtiölain tuomia tarkennuksia osakkaiden oikeuksiin tehdä muutostöitä, osakkaan il-

moitusvelvollisuuteen, vastuunjakoon osakkaan ja taloyhtiön välillä sekä taloyhtiön valvontaan muutostöissä. Insinööriyön tarkoituksena on selventää, mistä asioista yhtiön ja isännöitsijän tulee huolehtia, kun osakas ilmoittaa aikomastaan muutostyöstä. Työssä on kerrottu, kuinka muutostöitä arvioidaan yhtiön kannalta ja toisien osakkaiden kannalta, joihin muutostyö voi kohdistua. Insinööriyö on laadittu helpottamaan yhtiön ja isännöitsijän jokapäiväistä työtä. Opinnäytetyössä on käyty läpi keskeisimpiä muutostöitä ja niissä yhtiön ja osakkaan kannalta huomioitavia asioita.

Insinööriyön pohjalta on laadittu osakkaalle toimitettava perusohje, joka lähetetään osakkaalle, kun osakas aikoo tehdä muutostyötä hallinnoimassaan huoneistossa. Perusohjeistuksessa selvitetään osakkaalle muutostyön keskeisimpiä velvoitteita. Perusohjeistuksen pohjalta osakas tekee kirjallisen ilmoituksen yhtiölle ja ilmoituksen pohjalta aloitetaan muutostyöhön kohdistuva prosessi yhtiön puolesta.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUKAISET MÄÄRÄYKSET MUUTOSTÖISSÄ

2.1 Osakkeenomistajan oikeus tehdä muutostöitä omistamaansa huoneistoon

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutostöitä tiloissa, joihin osakkeet antavat hallintaoikeuden. Yhtiöjärjestyksessä on määrätty, mihin tiloihin ja alueisiin osakkeet antavat hallintaoikeuden. Muutostöiden pitää olla osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisia, osakehuoneiston käyttötarkoitus on määrätty yhtiöjärjestyksessä. Osakehuoneiston käyttötarkoitus määrittelee, onko huoneisto esimerkiksi asuin- tai liikehuoneistokäytössä. Osakkeet voivat myös muodostaa hallintaoikeuden huoneiston ulkopuolisiin tiloihin tai alueisiin, kuten piha-alue, autotalli tai varasto. [1.] [2.]

Osakkeenomistajalla on laaja muutostyöoikeus hallinnoimillaan tiloilla ja alueilla. Laaja muutostyöoikeus antaa osakkaalle mahdollisuuden vaikuttaa huoneistonsa sisustustasoon ja varustetasoon. Osakkaalla on mahdollisuus tehdä erityyppisiä muutoksia huoneistossaan, esimerkiksi pintamateriaalien vaihtaminen, väliseinien purku tai huonejärjestyksen muuttaminen. Osakkaan muutostyöoikeutta ei rajoita, vaikka laitteet ja kiinteät rakenteet (esim. kaapit) olisivat alkuperäiset, rakennusvaiheessa asennetut. Muutostyöoikeus mahdollistaa osakkaalle oikeuden tehdä muutoksia myös yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin (esimerkiksi märkätilan vesieristeet). Osakkaan muutostyöoikeus kuitenkin rajautuu hallinnoimiensa tilojen sisäpuolelle. Mikäli muutokset kohdistuvat hallinnoimiensa tilojen ulkopuolelle, osakkaalla ei ole itsenäistä muutostyöoikeutta. Jos muutostyö kohdistuu huoneiston ulkopuolelle tai yhtiön vastuulle kuuluviin rakenteisiin, hallituksella on oikeus päättää, annetaanko osakkaalle lupa tehdä muutostyö. Osakkaan tulee huomioida, että muutostöiden ilmoitusvelvollisuus on laaja. Taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle ilmoittamatta osakas voi tehdä ainoastaan pintaremonttia, mutta jo lattiapinnoitteiden vaihto tulee ilmoittaa taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. [1.] [2.]

Uudessa Asunto-osakeyhtiölaissa osakkaalla on pääsääntöisesti oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan vanhan Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutostöitä hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueilla, jotka on yhtiöjärjestyksessä määritetty osakkaan hallintaan. Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta tehdä sellaisia muutoksia huoneistossaan, jotka ovat yhtiöjärjestyksen vastaisia. Yhtiöjärjestyksen vastaisina muutoksina

voidaan pitää esimerkiksi huoneiston käyttötarkoituksen muutosta. Yhtiöjärjestyksen vastaisia muutoksia saa tehdä, mutta taloyhtiön on sallittava yhtiöjärjestyksen muutos. Yhtiöjärjestyksen muutoksessa tulee huomioida, että osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate toteutuu. Yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä on määriteltävä tilan kunnossapidosta ja kuluista, koska tilan käyttötarkoituksen muutos voi vaikuttaa merkittävästi kunnossapitokuluihin. [3.] [4.]

Uuden Asunto-osakeyhtiölain avulla pyritään luomaan selkeät rajat osakkeenomistajan ja taloyhtiön välisiin muutostyö- ja kunnossapitoalueisiin. Uudessa Asunto-osakeyhtiölaissa korostetaan, että osakas saa tehdä muutostöitä vain tiloihin tai alueisiin, joihin osakkeet oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty esimerkiksi piha-alueita osakashallintaan, ei silloin osakkailla ole oikeutta tehdä muutostöitä piha-alueille, vaikka piha-alueet rajautuisivat osakehuoneistoon. Usein rivitaloissa takapiha mielletään kuuluvaksi osaksi osakehuoneistoa. Uuden lain mukaan piha-alue pitää olla määrätty yhtiöjärjestyksessä osakehuoneistoon kuuluvaksi, silloin osakkaalla on mahdollista tehdä muutostöitä piha-alueella. [4.]

Parvekkeiden osalta uusi Asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa vanhasta laista. Uuden Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkailla on mahdollista tehdä muutostöitä parvekkeella, vaikka parvekettä ei olisi merkitty yhtiöjärjestyksessä osakkaan hallintaan. Parveke ajatellaan yksityisalueeksi, koska parvekkeelle on mahdollista kulkea vain osakehuoneiston kautta. Osakkaalla on tämän johdosta oikeus tehdä parvekkeella muutostöitä. Muutoksissa tulee kuitenkin huomioida niiden vaikutus kiinteistön ulkonäköön tai yhtiön kunnossapidettaviin rakennuksen osiin. [4.]

Asunto-osakeyhtiölain uudistamisen keskeisin asia on selventää vastuunjako taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä ongelmatilanteissa. Kun tilat ja alueet on rajattu yhtiöjärjestyksessä, silloin vastuunjako on selkeää ongelmatilanteissa. Osakkaan tulee aina tiedostaa, että osakkaalla on vastuu noudattaa hyvää rakentamistapaa muutostöissä. Mikäli osakas käyttää muutostöissä kolmatta osapuolta (esim. urakoitsijaa), osakkaan velvollisuus on huolehtia, että urakoitsija noudattaa hyvää rakentamistapaa. [2.] [4.]

2.2 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus muutostöistä

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa osakkaan ilmoittamaan taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle huoneistossa tehtävistä muutoksista. Ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia huoneistossa tehtäviä muutoksia, jotka voivat aiheuttaa haittaa taloyhtiölle tai toiselle osakkaalle tai vahinkoa yhtiön rakenteille ja alueille. Käytännössä ilmoitusvelvollisuuden piiriin eivät kuulu pintaremontit kuten maalaus ja tapetointi, mutta esimerkiksi lattiapinnoitteen vaihto on jo ilmoitettava, koska lattiapinnoitteiden vaihto vaikuttaa askeläänieristykseen. [1.]

Uudessa Asunto-osakeyhtiölaissa osakkaan ilmoitusvelvollisuutta on laajennettu. Vanhan ja uuden Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus sellaisista muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan hallinnassa oleviin rakenteisiin ja tiloihin. Uusi Asunto-osakeyhtiölaki laajentaa osakkaan ilmoitusvelvollisuutta siten, että osakas on velvollinen ilmoittamaan, mikäli muutostyöstä aiheutuu haittaa työn aikana yhtiön tai toisen osakkaan hallinnassa oleviin tiloihin. Osakkaan tulee tehdä ilmoitus osakehuoneistoaan koskevasta muutoksesta kirjallisesti taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Osakkaan tulee tehdä kirjallinen ilmoitus riittävällä tarkkuudella, että yhtiö tai toinen osakas voi arvioida, noudattaako muutostyö hyvää rakennustapaa sekä aiheutuuko muutostyöstä vahinkoa tai haittaa yhtiölle tai osakkaille. [3.] [4.]

Hallituksen ja isännöitsijän velvollisuus on arvioida muutostöiden haittavaikutukset muihin osakehuoneistoihin sekä yhtiön rakenteisiin. Mikäli muutostyö vaikuttaa tai aiheuttaa haittaa toisen osakkeenomistajan huoneistoon, hallitus tai isännöitsijä on velvollinen toimittamaan ilmoituksen toiselle osakkeenomistajalle arvioitavaksi. Yhtiön ja isännöitsijän harkittavaksi jää, milloin muutostyö vaikuttaa toisen osakkeenomistajan tiloihin, ja ilmoitus toimitetaan toiselle osakkeenomistajalle. [4.]

Muutostyöilmoitus tulee toimittaa siten, että yhtiöllä tai toisella osakkaalla on riittävästi aikaa arvioida muutostöitä ennen muutostöiden aiottua aloitusta. Ilmoituksen käsittelyaikaan vaikuttavat esimerkiksi muutostyön laajuus, hallituksen kokoontumisajat, tarvittavat lisäselvitykset sekä loma-ajat. Tarkkaa käsittelyaikaa ei ole määritelty, mutta on arvioitu, että muutostyöilmoituksen toimittaminen tulisi tehdä 1–2 kuukautta ennen aiottua muutostyön aloitusta. Tällöin yhtiöllä on aikaa perehtyä muutostyön asiakirjoihin ja määritellä muutostyötä koskevat ehdot tai kieltää työ. Hyvän tavan mukaisesti ilmoituksen käsittelyn viivästyminen on

ilmoitettava osakkaalle. Osakas ei saa aloittaa muutostyötä ennen kuin ilmoituksen jättämisestä on kulunut riittävästi aikaa. Mikäli osakas on aloittanut muutostyön ennen kuin ilmoituksen tekemisestä on kulunut riittävästi aikaa (2 kuukautta), yhtiöllä tai toisella osakkaalla on oikeus vaatia työ keskeytettäväksi, jos työ voi aiheuttaa haittaa yhtiön rakenteille tai toisen osakkeenomistajan tiloihin. [4.]

Uudessa Asunto-osakeyhtiölaissa korostetaan, että kaikki muutostöihin liittyvät ilmoitukset tulee toimittaa hallitukselle tai isännöitsijälle kirjallisena. Hallituksen tai isännöitsijän on arkistoitava tiedot ja päivitettävä huoneistokohtaista luetteloa tehdyistä muutostöistä. Hallitus tai isännöitsijä on velvollinen toimittamaan osakkaalle jäljennöksen huoneistoa koskevista ilmoituksista. Jäljennöksiä toimittamisesta voidaan periä kohtuulliset kulut. [4.]

Osakkaalle toimitettava perusohje on liitteessä 1. Liitteen 1 perusteella osakas on tietoinen rajoista ja asioista, jotka tulee yhtiölle ilmoittaa. Liitteessä 2 on ilmoituslomake, jonka avulla osakas ilmoittaa aiotusta muutostyöstä yhtiölle.

2.3 Yhtiön ja toisen osakkaan suostumus muutostöihin

Osakkaalla on laaja muutostyöoikeus hallinnoimiensa tilojen sisäpuolella. Osakkaan hallinnassa olevan huoneiston sisäpuolella tapahtuvaa muutostyötä ei voida kieltää, mikäli muutostyöt eivät aiheuta haittaa, eikä vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Mikäli muutostyöstä aiheutuu vahinkoa tai haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeen omistajalle, muutostyöhön on saatava heidän suostumuksensa. [2.]

Yhtiö ja mahdollisesti toinen osakkeenomistaja arvioivat muutostöiden vaikutusta yhtiön vastuulle kuuluviin rakenteisiin ja toisen osakkeenomistajan huoneistoon. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää tai asettaa muutostyölle ehtoja, mikäli muutostyöt aiheuttavat vahinkoa tai muuta haittaa yhtiön rakennukselle tai toisen osakkeenomistajan huoneistoon. Ehtojen tulee olla rakennuksen vahingoittumista estäviä tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Muutostyön voi kieltää, mikäli muutostyö on kohtuuton, kun huomioidaan työstä aiheutuvan haitan määrä suhteessa osakkaalle tulevaan hyötyyn. Muutostöiden toteutuksen aikana voi ilmetä odottamattomia, yhtiön tai toisen osakkaan päätöstä muuttavia asioita. Tällöin yhtiöllä tai toisella osakkaalla on oikeus keskeyttää työt ja asettaa työlle erityiseh-

toja. Perusteeton muutostyön keskeyttäminen voi johtaa yhtiön ja toisen osakkaan korvausvelvollisuuden muutostyötä tekevää osakasta kohtaan. [4.]

Uuden asunto-osaakeyhtiölain mukaan muutostöiden kieltäminen pitää olla aina selkeästi perusteltu. [3.] Muutostyöstä aiheutuva vahinko tai haitta pitää olla pysyvä ja haitan pitää olla vähäistä suurempi, jotta yhtiö voi kieltää muutostyön. Muutostyötä on aiheellista kieltää vasta silloin, kun muutostyö aiheuttaa ehdoista huolimatta haittaa tai vahinkoa, eli haittaa tai vahinkoa ei ole mahdollista saada pois. Usein kieltäminen oikeuttavat perustelut liittyvät muutostöihin, joita ei voi toteuttaa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti. Esimerkiksi osakkaalle ei voida antaa lupaa käyttää yhtiön rakennusoikeutta, mikäli toisilla osakkailla ei ole samaa mahdollisuutta. Osakkaiden tekemissä muutostöissä tulee aina huomioida, ettei muutostyötä usein tarvitse kieltää vaan voidaan määrittää muutostyölle ehdot. Muutostyöhön liittyvä ehtona voidaan pitää esimerkiksi sitä, että putkiasennuksessa osakkaan tulee tehdä asennus pätevän ammattilaisen toimesta. Muutostyön haittoiksi luetaan myös vahinkoriskin lisääntyminen. Vahinkoriskin lisääntymiseen voidaan päättää ehdot, joilla vahinkoriski voidaan pienentää riittävästi tai poistaa kokonaan. Esimerkiksi yhtiö voi vaatia, että märkätiloihin kuuluvia laitteita ei saa asentaa kuivaan tilaan, ellei kuivaan tilaan asenneta vesieristettä ja lattiakäyttöä. [4.]

Muutostyöstä aiheutuvia haittoihin ei lasketa työn aikaisia lyhytaikaisia haittoja, kuten muutostyön ääniä yhtiön järjestyssääntöjen sallimana ajankohtana, vesikatkoja yms. Työnaikaiseen haittaan luetaan kuitenkin esimerkiksi pölyn leviäminen toiseen huoneistoon, koska muutostyön tekijä olisi voinut vaikuttaa haittaan suojauksilla hyvää rakennustapaa noudattaen. Näistä haitoista muutostyön tekijä on korvausvelvollinen toiselle osakkaalle. [4.]

Mikäli muutostyöstä aiheutuu yhtiölle pysyviä lisäkustannuksia, yhtiöllä on oikeus saada korvauksia niihin muutostyön tehneeltä osakkaalta. Lisäkustannuksina voidaan pitää esimerkiksi vedenkulutuksen kasvua, jos kylpyhuoneettomaan huoneistoon tehdään muutostyön yhteydessä kylpyhuone. [4.]

Uudessa asunto-osaakeyhtiölaissa ei ole erikseen määritelty yhtiön päätöksestä vastaavaa elintä muutostöissä. Hallitus on yleisesti päättävä elin muutostöissä, jolloin hallituksen arvioitavaksi jää, mitkä muutostyöt päätetään yhtiökokouksessa ja mitkä oikeutetaan isännöitsijälle. Kuitenkin suurin osa päätöksistä tehdään hallituksen toimesta. Laajat tai yhdenvertaisuusperiaatetta koskevat muutostyöt hallituksen tulisi siirtää yhtiökokoukseen, koska muutostyöt aihe-

uttavat esimerkiksi kunnossapitovastuuseen muutoksia. Selkeissä muutostöissä, jotka ovat vakiintuneet yhtiön käytännöksi, hallitus voi siirtää päätöksen teon isännöitsijälle. [4.]

2.4 Hallituksen ja isännöitsijän valvontaoikeus

Uuden ja vanhan Asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että osakkaan tekemä muutostyö tehdään rakennusta vahingoittamatta ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Valvontaoikeudella tarkoitetaan sitä, että osakas ei voi kieltää yhtiön puolesta tehtävää valvontaa. Osakkaalla on velvollisuus tiedottaa yhtiölle eri työvaiheiden aikatauluista, että yhtiöllä on mahdollisuus valvoa hyvän rakentamistavan noudattamista. [4.]

Osakkaiden tekemien muutostöiden valvonta aloitetaan suunnitteluvaiheessa. Osakkaalta pyydetään tarvittavat piirustukset ja selvitykset, että muutostyön vaikutusta sekä hyvän rakentamistavan noudattamista voidaan arvioida. Yhtiön puolesta valvontakäyntejä tarvitaan muutostyön laajuuden mukaisesti. Hallituksella on mahdollista käyttää ulkopuolista ammattilaista valvontatehtävään, mikäli hallituksen oma ammattitaito ei riitä. [4.]

Uudessa Asunto-osakeyhtiölaissa on laajennettu yhtiön valvonnan osuutta osakkaan tekemässä muutostyössä. Vanhassa Asunto-osakeyhtiölaissa valvonta kohdistui rakennukseen, mutta uudessa laissa valvontaa on laajennettu koko kiinteistöön. Yhtiön tulisi valvoa myös ulkoalueita muutostyön aikana. Osakkaan tekemä muutostyö voi aiheuttaa esimerkiksi piha-alueelle vaurioita materiaalikuljetuksien yhteydessä. Osakkaan tekemä muutostyö ei myös kohdistu aina rakennukseen vaan piha-alueisiin. [4.]

Yhtiön on valvottava muutostyölle asetettuja ehtoja. Jos muutostyö on vaikuttanut myös toisen osakkeenomistajan huoneistoon ja osakas on asettanut ehtoja muutostyölle, ainoastaan yhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan asettamia ehtoja. Koska yhtiö valvoo toisen osakkaan asettamia ehtoja, yhtiön tulee ilmoittaa osakkaalle mahdollisista valvonnassa ilmenneistä ongelmista. Toisella osakkaalla ei ole itsenäistä valvontaoikeutta, vaikka muutostyö vaikuttaisi hänen huoneistoonsa. [4.]

Yhtiön on järjestettävä valvontaa riittävästi niin, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkaiden edun mukaista. Riittäväällä valvonnalla tarkoitetaan sitä, että yhtiön tulisi valvoa osakkaiden tekemiä muutostöitä samassa laajuudessa kuin yhtiö valvoo yhtiön omia remontteja. [4.]

Uudessa Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty, että osakkaan tekemässä muutostyössä yhtiön valvonnasta aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkaalle. Valvontaan liittyviksi kustannuksiksi luetaan isännöitsijän käynnit kohteessa, tarvittavat katselmukset sekä hallituksen kokouspalkkiot, mikäli kokous on järjestetty muutostyön valvontaan liittyen. Valvontakustannuksien tulee olla kohtuulliset muutostyön laatuun ja laajuuteen verrattuna. Muutostyöilmoituksen saapumisvaiheessa on hyvä ilmoittaa osakkaalle arvio valvonnan kustannuksista. Lopullisia valvonnan kustannusta on vaikea arvioida ennen kuin muutostyö on valmis. [4.]

2.5 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisluvut

Osakkaan tekemä muutostyö voi vaatia viranomaislupia tai yhtiöjärjestyksen muutoksen. Osakkaan tulee selvittää aina muutostyöhön ryhtyessä tarvitseeko aiottu muutos viranomaislupia. Viranomaisluvista paikkakunnan rakennusvalvonta määrittelee, minkä luvan muutostyö tarvitsee. Pinnoitteiden vaihto ei edellytä viranomaislupaa, mutta esimerkiksi useamman vesipisteen siirto voi jo vaatia viranomaisluvan. [2.]

Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muutoksesta tai muuttamatta jättämisestä. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan muutostyöoikeus ei oikeuta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen. Muutostyöoikeus antaa oikeuden huoneiston käyttötarkoituksen mukaisiin muutoksiin, ei huoneiston käyttötarkoituksen muutokseen. [4.]

Yhtiöjärjestyksen muutoksesta ja viranomaislupien hakemisesta aiheutuvat kustannukset kuuluvat muutosta tai lupaa hakevalle osakkaalle. Viranomaislupien hakemisen tekee yhtiön hallitus osakkaan kustannuksella, tai hallituksen on valtuutettava osakas hakemaan viranomaislupa. Osakas ei saa hakea viranomaislupia, ennen kuin muutostyölle on annettu yhtiön ja mahdollisesti toisen osakkaan suostumus. [3.]

2.6 Muutostöitä tekevän osakkaan vastuu

Osakkaiden tekemiä muutostöitä voidaan aina pitää huoneiston alkuperäistä tasoa korottavana, eikä muutostyön tarve aiheudu yhtiön puolelta. Koska kyseessä on osakkaan puolelta ja osakkaan omasta aloitteesta tehtävä tasoa korottava remonti, ei yhtiö ole velvollinen korvaamaan mitään muutostyöstä aiheutuvia kustannuksia. Muutostyöstä ei saa aiheutua yhtiön

ja toisiin osakkeenomistajiin kohdistuvia kustannuksia. Muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat sen toteuttavan osakkeenomistajan maksettaviksi, olipa kyse muutostyön toteutuksesta aiheutuvista kuluista taikka muutoksen myöhemmin aiheuttamasta kunnossapitotarpeesta tai muutoksesta yhtiölle aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista. Osakkeenomistajalla on vastuu, että muutokset ovat hyvän rakennustavan mukaisia ja vastaavat rakentamiseen annettuja viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

2.7 Kunnossapitovastuu muutostöistä

Osakkeen omistajalla on laaja muutostyöoikeus, eikä muutostyöoikeutta rajoita yhtiön ja osakkaan välinen korjaus- ja kunnossapitovastuu. Korjaus- ja kunnossapitovastuu määräytyy Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti, vaikka osakas olisi tehnyt muutostöitä huoneistossaan.

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö vastaa yhtiön vastuulle kuuluvista huoneistojen rakenteista ja eristeistä. Lisäksi yhtiön vastuulle kuuluvat LVISA- järjestelmät, jotka on samantasoisina asennettu jokaiseen huoneistoon. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö ei vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa yhtiön vastuuta WC-istuimen osalta on laajennettu siten, että yhtiön vastuulle kuuluu myös WC-kulho. Aiemmin WC-kulho kuului osakkaan vastuulle ja WC-istuimen sisäosat yhtiön vastuulle, kuitenkin osakkaan vastuulle kulho kuulu silloin, kun se on tahallisesti rikottu. [3.]

Yhtiöllä on korjaus- ja kunnossapitovastuu sellaisista perusjärjestelmistä ja rakenteista, jotka ovat jokaisessa huoneistossa samantasoisina. Yhtiöllä ei ole korjaus- ja kunnossapitovelvollisuutta sellaisista osakkaan tekemistä muutoksista, jotka poikkeavat yhtiön vallitsevasta perustasosta tai aiheuttavat lisäkustannuksia yhtiölle. Yhtiöllä on kuitenkin korjaus- ja kunnossapitovastuu muutoksista, jotka eivät poikkea yhtiön perustasosta ylläpitokustannuksiltaan. Merkitystä ei ole sillä, onko muutoksen tehnyt yhtiö tai osakas. Merkitys on sillä, onko muutos valvottu ja hyväksytty yhtiön puolesta. Esimerkiksi, jos osakas asentaa kylpyhuoneremontin yhteydessä uuden hanan, joka on ylläpitokustannuksiltaan vastaava kuin muissa huoneistoissa, yhtiöllä on velvollisuus pitää hana kunnossa. Yhtiöllä on oikeus asettaa ehtoja hanaa koskien, esimerkiksi hanan pitää olla tyyppihyväksytty. Yhtiön katsotaan hyväksyneen perustasoa vastaavan muutoksen, kun yhtiöllä on ollut mahdollisuus valvoa muutostyö kuin laissa säädetään. Tämä edellyttää, että muutostyö on ollut rinnastettavissa yhtiön puolesta tehtyihin aiempiin muutostöihin, jotka yhtiö on hyväksynyt vastuulleen. [4.]

Osakkeenomistajan tekemät muutostyöt poikkeavat usein yhtiön vallitsevasta perustasosta, jolloin korjaus- ja ylläpidon kustannukset kuuluvat osakkeenomistajalle siltä osin kuin muutostyö poikkeaa yhtiön perustasosta. Yhtiölle ei tule korjaus- ja kunnossapitovastuuta sellaisista uudistuksista vastaavista muutostöistä, jotka osakas on tehnyt yhtiön suostumuksella osakehuoneistonsa ulkopuolella. [4.]

Muutoksien korjaus- ja kunnossapidon vastuu määräytyy aina voimassa olevan lain mukaan, mikäli korjaus- ja kunnossapitovastuun muutosta ei ole määrätty yhtiöjärjestyksessä. Mikäli yhtiön vastuulle kuuluva rakenne halutaan siirtää osakkaan vastuulle, korjaus- ja kunnossapitovastuu pitää olla yhtiöjärjestyksessä erikseen määrätty. Eli lain mukaan korjaus- ja kunnossapitovastuu määräytyvät asunto-osakeyhtiölain mukaan, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin. Korjaus- ja kunnossapitovastuuta muutettaessa sovelletaan yleisiä yhtiöjärjestyksen muuttamista koskevia säädöksiä sekä yhdenvertaisuusperiaatetta. Mikäli osakkaan tekemä muutostyö lisää yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakenteiden kunnossapitoa tai vaikeuttaa kunnossapitoa, yhtiöllä on oikeus yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaamatta siirtää vastuu osakkaalle. [4.]

2.8 Vahingonkorvausvelvollisuus

Vahingonkorvauslaissa määrätään, että se joka tahallaan tai tuottamuksella aiheuttaa vahingon toiselle, on velvollinen korvaamaan toiselle aiheutuneen vahingon [5]. Vahingonkorvauslain mukaisesti osakas on velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut osakkaan tekemästä tai teettämästä virheellisestä muutostyöstä. Jos osakkeenomistaja on ollut sopimussuhteessa kolmanteen osapuoleen (urakoitsija), on osakkeenomistajalla oikeus sopimussuhteen perusteella vaatia korvauksia työn suorittajalta. [4.]

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa korvausvastuu syntyy pelkällä tuottamuksella, kun se aiemmin vaati törkeän tuottamuksen. Osakkeenomistaja vastaa kunnossapito- ja muutostöitä koskevien säännöksiä rikkomisesta aiheutuvista vahingoista, ellei osakkeenomistaja pysty todistamaan, että on toiminut muutostyössä huolellisesti. Osakkeenomistajan on huolehdittava myös, että häneen sopimussuhteessa oleva työn suorittaja noudattaa hyvää rakennustapaa, ettei muutostyöstä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai muille osakkeenomistajille. [1.] [3.] [4.]

Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suunnitellaan, sovitaan, toteutetaan ja valvotaan siten, ettei yhtiölle tai toisille osakkaille aiheudu vahinkoa muutostyöstä. Mikäli osakkeenomistaja ei huolehdi edellä mainituista velvoitteista, osakas voi joutua korvausvelvollisuuteen myös häneen sopimussuhteessa olevan työntekijän tekemistä vahingoista, mikäli työ on tehty kunnossapito- ja muutostyösäännöksiä rikkomalla. [4.]

Vahinkoa kärsineellä yhtiöllä tai toisella osakkaalla on mahdollisuus saada korvauksia toiselta osakkaalta vahingonkorvauslain mukaisesti. Mikäli voidaan osoittaa, että muutostyötä tekevä osakas on ollut huolimaton, voidaan osakkaalle asettaa korvausvelvollisuus myös huolimattomuudesta aiheutuneisiin vahinkoihin. Huolimattomuudesta johtuen korvausvelvollisuuden piiriin voi kuulua esimerkiksi toisen osakkaan esinevahinkojen korvaus. Korvausvelvollisuus voi koskea myös toisen osakkaan sijaisasumista vahingon korjauksen yhteydessä. [4.]

Huomioitavaa on, että osakkaan vahingonkorvausvelvollisuus vanhenee kymmenen vuoden kuluttua vahingon tekemisestä. Mikäli muutostyö on tehty virheellisesti eikä virhettä ole havaittu yli kymmenen vuoden aikana, ei muutostyön tekijä ole korvausvelvollinen, vaan vastuu virheestä siirtyy yhtiölle. Vahingonkorvauksen vanheneminen on määrätty erikseen laissa, laki velan vanhenemisesta. [5.] [6.] Myös osakkaiden hyväksytysti tekemät muutostyöt siirtyvät yhtiön vastuulle kymmenen vuoden kuluttua, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin.

3 RAKENTEIDEN PURKAMINEN

Osakkaan ei tulisi remonttiensa yhteydessä koskea ulkoseinien rakenteisiin, kuten lämmöneristeisiin jne. Lämmöneristeiden vahingoittaminen voi aiheuttaa sen, että ulkoseinän lämmöneristys ei enää toimi alun perin suunnitellulla tavalla. Kun osakas tai osakkaan edustaja (urakoitsija) suorittaa purkutöitä huoneistossa, työt on suoritettava voimassa olevien määräyksien mukaisesti yhtiön rakenteita vahingoittamatta.

Osakkaan on huolehdittava, että purku- ja muutostyöstä aiheutuvat jätteet toimitetaan asianmukaiselle jäteasemalle. Purku- ja muutostöiden jätteitä ei saa laittaa taloyhtiölle varattuihin jättepisteisiin, koska tällöin jätteistä tulee lisäkustannuksia taloyhtiölle. Osakkaan tekevässä muutostyössä jätteiden kustannukset kuuluvat osakkaalle, koska muutostyö on tehty osakkaan omasta aloitteesta.

3.1 Asbestia sisältävien rakenteiden purku

Asbestia on käytetty rakentamisessa runsaasti varsinkin 1960–70-luvuilla ja asbestipitoisten rakennusmateriaalien valmistus, maahantuonti ja käyttö kiellettiin vasta 1990-luvun alussa. Suuressa osassa Suomen rakennuskantaa on siis käytetty jotakin asbestipitoista materiaalia joko rakentamis- tai korjausvaiheessa. Asbestia saattaa olla putkieristeiden lisäksi esimerkiksi julkisivupinnoitteessa, huoneiston sisällä tasoitteessa, muovimaton liimassa, laattojen laastissa tai saumausaineessa. [7.]

Ehjat asbestipitoiset materiaalit eivät aiheuta terveysvaaraa. Asbesti sisältää kuituja, jotka ovat terveydelle vaarallisia, mutta on huomioitava, että asbesti ei ole vaarallista rakenteen sisällä. Mikäli asbestia sisältävä materiaali rikkoutuu tai sitä puretaan, asbestihiukkasien on mahdollista päästä hengityselimiin aiheuttaen vaaraa. Asbestin purkutyö on luvanvaraista ja tarkasti säänneltyä, ja sitä saa tehdä vain työsuojelupiirin työsuojelutoimiston valtuuttama yritys. Asbestin- ja kosteusvaurion purussa tulee osakkaan huolehtia, että purkutyöt suoritetaan voimassa olevien ohjeiden ja määräyksien mukaan. [7.]

Osakkaan tekemässä huoneiston muutostyössä osakkaalla on velvollisuus selvittää, sisältääkö purettava rakenne asbestia. Asbestinpurkutyöt sekä tutkimukset kuuluvat osakkaan vastuulle kustannuksiltaan, ellei taloyhtiössä ole päätetty toisin. Osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ei johda siihen, että sama työ olisi tehtävä kaikissa rakennuksissa samankaltaisesti, jos rakennuksen osien kunto ei tätä edellytä. Osakkaalla ei myöskään ole oikeutta vaatia ehjien materiaalien purkamista.

Käytännön kohteissa asbestin purun korvattavuudessa on kirjava käytäntö. Esimerkiksi eräässä rivitalokohteessa hallitus päätti, että osakas selvittää asbestin purun laajuuden ja kustannukset. Asbestin purun kustannuksista toimitetaan arvio hallitukselle, joka päättää korvattavien kustannuksien määrästä.

3.2 Kevyiden väliseinien purku ja lisäys

Osakas voi purkaa, siirtää sekä lisätä osakehuoneistossa kevyitä väliseiniä. Kevyiden väliseinien purku ei kuulu osakkaan ilmoitusvelvollisuuden piiriin, mutta usein väliseinien purun yhteydessä sähköjohtoja joudutaan siirtämään. Tällöin osakkaan tulee ilmoittaa muutoksesta taloyhtiölle ja hallitukselle [2]. Laajoissa huoneiston tilajärjestelyä koskevissa muutoksissa osakkaan on hyvä selvittää asuinhuonetta koskevat määräykset ja määräyksien täyttyminen muutostyössä.

Väliseinien muutoksissa osakkaan on huomioitava, että väliseinän materiaalivalinnat eivät aiheuta liiallista kuormaa lattiarakenteille.

Jos osakas ei ole varma, onko kyseessä kevyt vai kantava seinä, osakkaan tulee varmistuttaa seinän kantavuus omalla kustannuksellaan esimerkiksi rakennesuunnittelijan toimesta. Isännöitsijällä ei usein ole pätevyyttä antaa lausuntoa seinän rakenteellisesta kantavuudesta. Osakas on vastuussa kevyen väliseinän kaatamisesta, myös kustannuksien osalta. Vastuu ei siirry missään vaiheessa taloyhtiölle. [2.]

Kevyen väliseinän poistaminen on mahdollista, mutta asiasta tulee ilmoittaa taloyhtiön hallitukselle sekä isännöitsijälle. Osakkaan tulee toimittaa tiedot purettavasta väliseinästä riittävä-

lä tarkkuudella, että taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on mahdollista saada tarkka käsitys poistettavasta väliseinästä.

3.3 Kantavien seinien purku tai oviaukon tekeminen kantavaan seinään

Kantavan seinän poistamiseen tai aukon tekemiseen kantavaan seinään on oltava rakennuslupa sekä taloyhtiön lupa korjaustyön aloittamiseen. [2.] Rakennuslupaa haettaessa osakkaan tulee laadituttaa rakennesuunnittelijalla laskelmat sekä suunnitelmat. Osakkaan tulee toimittaa rakennesuunnitelmat isännöitsijälle sekä hallitukselle. Isännöitsijä ja hallitus päättää valtakirjan myöntämisestä osakkaalle.

Käytännön kohteessa osakas ilmoitti suunnitelmasta, jossa kantava seinä olohuoneen ja keittiön välistä puretaan kokonaisuudessaan. Purettavan seinän mitat olivat 2100 x 2500 millimetriä. Seinän purusta osakas oli laadituttanut rakennesuunnittelijalla rakennepiirustukset, piirustukset holvin väliaikaisesta tuennasta työn aikana, sekä piirustukset uudesta palkkirakenteisesta tuennasta aukon kohdalla. Lisäksi osakas toimitti seinän purkamiseen liittyvän työselostuksen. Osakkaan muutostyö vaati rakennusluvan, koska kantavaan rakenteeseen tehtiin aukko. Piirustuksien ja selvitysten pohjalta hallitus myönsi osakkaalle valtakirjan, joka oikeutti osakkaan hakemaan rakennusluvan yhtiön vastuulle kuuluvan rakenteen purkamiseen. Muutostyölle määrättiin seuraavat ehdot: osakas vastaa muutostyöstä ja viranomaisluvista aiheutuvista kustannuksista, vastaa määräyksien noudattamisesta sekä pätevien urakoitsijoiden valinnasta.

4 SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

Osakkaalla on oikeus teettää sähköasennuksia huoneistonsa sisäpuolella. Osakkaalle on velvollisuus tehdä sähköasennukset voimassaolevien määräyksien mukaisesti. Sähkölaki määrää, mitä sähköasennuksia tai töitä henkilö voi tehdä ilman pätevyyttä. Osakkaalla on suppea mahdollisuus suorittaa itse sähkötöitä, mikäli osakkaalla ei ole sähkötöihin vaadittua pätevyyttä. Jos osakkaalla ei ole pätevyyttä sähköasennuksiin, sähköasennukset on teetettävä pätevällä sähköasentajalla. [8.]

Osakkaalla on oikeus tehdä laajoja sähkömuutoksia, mutta hänen on selvitettävä, onko yhtiössä mahdollisuutta tehdä suunniteltuja sähköasennuksia. Usein vanhoissa rakennuksissa sähkövaraukset on mitoitettu rakennusajankohdan mukaisille koneille ja laitteille, joten nykyaikaista varustetasoa ei välttämättä ole mahdollista toteuttaa yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan jokaiseen huoneistoon. Useissa linjasaneerauksissa myös sähkövaraukset uusitaan siten, että nykyisiä koneita ja laitteita voidaan hyödyntää huoneistoissa (kuten sähköinen lattialämmitys).

Ulkoalueille tehtävissä muutoksissa osakkaan on ilmoitettava muutoksista, jotka voivat aiheuttaa muutoksia julkisivuun. Mikäli muutostyö aiheuttaa julkisivumuutoksia, osakkaan on selvitettävä paikkakunnan rakennusvalvonnan kanta muutoksiin (mahdolliset luvat).

Sähkötyöt osakkaan tulee teettää pätevällä asentajalla. Osakkaan on huomioitava, että sähköasennuksissa käytetään oikeisiin tiloihin sopivia materiaaleja, esimerkiksi märkätilaan soveltuvat pistokkeita. Osakkaan on pyydettävä sähköasentajalta käyttöönottotarkastuspöytäkirja, joka tulee toimittaa yhtiölle tai isännöitsijälle. Laajoissa sähkömuutoksissa osakkaan on toimitettava suunnitelmat yhtiölle ja isännöitsijälle arvioitavaksi. [8.]

5 LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

5.1 Patterien poistaminen tai vaihto

Osakas voi halutessaan poistaa tai vaihtaa asunnostaan pattereita. Näistä toimenpiteistä on aina ilmoitettava ennen töiden tekemistä isännöitsijälle. Patterien poistossa tai vaihdossa osakkaan tulee käyttää asennuksiin pätevöitynyttä asentajaa. Patterin uusimisessa tai vaihdossa osakkaan tulee selvittää esim. pattereiden jälleenmyyjiltä tilaan sopiva, aiempaa vastaava patteri.

Jos pattereita poistetaan, on huomioitava patterin mahdollinen takaisin asennus. Kun patteri poistetaan, täytyy putket tulpata tiiviisti. Osakas vastaa poiston kustannuksista ja on velvollinen ilmoittamaan seuraavalle osakkaalle patterin poistosta. Patterien vaihto ja poisto on ilmoitettu myös huoneistoa koskevassa muutostyöluettelossa. Jos patteriverkostot on liitetty lämpimään käyttöveteen, tulee huolehtia, että veden kierto säilyy patterin poistosta huolimatta. Tämän voi tehdä esim. putkimutkalla.

Patterin poiston ja vaihdon yhteydessä voidaan joutua sulkemaan patteriverkoston tai käyttöveden kierto koko talosta. Tällöin poistosta voi tulla kallis verkon ilmauksineen yms. Kannattaa aina varmistaa sulkujen paikat sekä patteriverkoston kunto taloyhtiön huolto- tai talonmieheltä. Mahdollisista poikkeamista lämmityksessä tai lämpimän veden käytössä tulee ilmoittaa muille asukkaille hyvissä ajoin.

5.2 Lattialämmitys

Rakennuksissa voi olla alkuperäisiä lämpimään käyttövesiverkoston liitettyjä lattialämmityksiä. Huoneistoremontin yhteydessä lattialämmitystä ei saa tehdä lämpimän käyttöveden kautta, koska Suomen Rakentamismääräyskokoelma D1 kieltää lattialämmityksen liittämisen lämpimään käyttövesiverkoston. Huoneistoremontin yhteydessä käyttövesilattialämmityksen voi korjata, mutta käyttövesilattialämmityksen pinta-alaa ei saa kasvattaa. [2.] [9.]

Lattialämmitys tulisi asentaa aina sähköisenä. Sähköisen lattialämmityksen asennuksessa osakkaan on huomioitava, että osakehuoneiston sähkökeskuksessa on varaus lattialämmitykselle. Lattialämmitystä tehdessä on aina tarkistettava, että käytetään oikeita materiaaleja ja että se toimii suunnitellulla tavalla. Se asennetaan aina vedeneristeen alapuolelle kylpyhuoneessa. Lattialämmityksen toteutuksen jälkeen on muistettava käyttää järjestelmää ohjeiden mukaisesti. Sähköisiä lattialämmitysjärjestelmiä on monia erilaisia, esim. kaapelina ja mattona. Lattialämmitys myös edistää lattian kuivumista pesun jäljiltä.

.

6 VESI- JA VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT

Muutostöiden kohdistuessa vesi- ja viemärijärjestelmiin osakkaan on hyvä selvittää, onko rakennukseen tulossa lähiaikoina putkisaneerauksia. Kylpyhuoneremonttia ei kannata tehdä, jos putkisaneeraus on tulossa lähiaikoina. Jos kylpyhuoneremontin yhteydessä ei ole vaihdettu putkia tai ne on tehty tulevaan putkisaneeraukseen sopimattomasti, täytyy kylpyhuone avata uudestaan putkisaneerausta varten.

6.1 Vesiputkien asennus

Vesiputkien muutoksissa on suositeltavaa asentaa putket pinta-asennuksina. Pinta-asennettujen putkien vuodot ovat helposti havaittavissa ja korjattavissa. Putkien liitoskohtia ei saa missään tapauksessa tehdä rakenteiden sisään. Suomen Rakentamismääräyskokoelma D1 (Kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistot) kieltää putkien liitosten asentamisen rakenteiden sisään. Liitoksen teettäjä/osakas on vastuussa putken liitoskohdasta niin kauan, kuin se on olemassa rakenteen sisässä. Jos osakas suorittaa esim. kylpyhuoneremontin, jossa putkia on uusittu rakenteiden sisään liitoksineen, on osakas vastuussa, jos sattuu vuoto liitoksen kohdalta rakenteen sisässä.

Jos putkia tehdään rakenteiden sisään, täytyy noudattaa Suomen Rakentamismääräyskokoelman ohjeistusta: ”Rakennukseen asennettava vesijohto ja siihen liitetyt laitteet on sijoitettava siten, että mahdollinen vesivuoto voidaan havaita luotettavasti ja ajoissa, ja vesijohto voidaan helposti tarkastaa ja korjata. Märkätilan lattiaan ei saa tehdä vesijohtojen läpivientejä”[9].

Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa annetaan seuraavat ohjeet putken asentamiseen:

Putket on asennettava:

- 1) näkyville
- 2) suoja-putkeen siten, että johdon vaihtaminen on mahdollista
- 3) pystyjakojohtot märkätilan ulkopuolelle helposti avattavaan tilaan, esimerkiksi kerroskohtaiset huolto-ovet tai helposti avattavat putkielementit
- 4) helposti irrotettavan rakenneosan (esim. alaslasketun katon, verho-kotelon tai kaappien ala- tai yläpeitelevyjien) taakse

- 5) vesikalusteiden kytkentäjohdot on asennettava seinärakenteeseen siten, että mahdollinen vesivuoto ei tunkeudu rakenteeseen ja siten, että vuoto voidaan helposti havaita
- 6) ryömintätilaan, jonka korkeus on vähintään 1,2 metriä
- 7) maahan. [9.]

Vesijohtoja asentaessa asennustapana suositellaan yläjakoisuutta, jolloin putket asennetaan tilan katosta alaspäin.

6.2 Huoneistokohtaisien sulkujen asennus

Vesipisteiden muutostöissä on usein tilanne se, ettei huoneistossa ole perusvarustetasoon asennettuina huoneistokohtaisia vesisulkuja. Huoneistokohtaisien vesisulkujen merkitystä yhtiön kannalta voidaan pitää yhtiön edun mukaisina, mutta yhtiö ei ole velvollinen asentamaan tai kustantamaan niitä osakkaan tekemän muutostyön yhteydessä. Yhtiö voi päätöksellään hyväksyä muutostöiden yhteydessä huoneistokohtaisien sulkujen asennuksesta aiheutuvat kustannukset.

6.3 Vesi- ja viemäripisteiden siirrot

Muutostyö kohdistuu usein vesi- ja viemäripisteiden sijainnin muutoksiin. Vesi- ja viemäripisteiden siirto on yleensä mahdollista, mikäli muutokset tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen. Myös Suomen rakentamismääräyskokoelma määrittelee vaatimukset asennuksille. Vesi- ja viemäripisteiden muutoksissa on vaikea arvioida, milloin muutos on laajuudeltaan niin suuri, että se vaatii rakennusvalvonnalta haettavia lupia. Tästä syystä osakkaalla on velvollisuus selvittää paikkakunnan rakennusvalvonnalta, tarvitseeko aiottu muutos rakennusvalvonnan lupia, kuten rakennuslupaa. Vesi- ja viemäripisteiden sijainnin muutoksiin tarvitaan kuitenkin aina yhtiön lupa, eli kaikki vesi- ja viemäripisteisiin kohdistuvat muutokset tulee ilmoittaa yhtiölle ilmoitusvelvollisuuden nojalla.

Seuraavia vesi- ja viemärijärjestelmiin koskevia muutoksia osakkaan on mahdollista tehdä yhtiön luvalla:

- Lattiakaivon voi siirtää kylpyhuoneessa taloyhtiön luvalla. Osakkaan on kuitenkin ilmoitettava yhtiölle, kuinka vesieristys liitetään lattiakaivoon. [2.]
- Yksittäisen viemäripisteen voi siirtää, kuten esimerkiksi keittiön vesilukon siirto, pesualtaan siirto yms. [2.]
- Yksittäisen vesipisteen paikan voi muuttaa samassa tilassa (esimerkiksi suihkusekoittimen siirto 200 mm sivuun tai entisten putkien jatkaminen 200 mm). [2.]

Jos vesi- ja viemärikalusteita siirretään samassa tilassa useampia, voi rakennusvalvonta velvoittaa muutoksista piirustukset toimitettavaksi rakennusvalvontaan. Osakkaan on kuitenkin hyvä varmistaa rakennusvalvonnan kanta muutoksiin. Tällöin varmistetaan, ettei osakkaan tarvitse jälkikäteen hakea tarvittavia viranomaislupia muutokselle.

7 VESIKALUSTEET

Usein muutostöiden yhteydessä vesikalusteita vaihdetaan nykyaikaisemmiksi. Osakkailla on mahdollisuus vaihtaa vesikalusteita muutostyön yhteydessä. Mikäli osakas haluaa vaihtaa esimerkiksi keittiön hanan, tulee yhtiön ja isännöitsijän asettaa ehdoksi, että uusi hana on tyyppihyväksytty hana. Hanan osalta osakkaan tulisi toimittaa yhtiölle kopio tyyppihyväksyntätodistuksesta. Mikäli osakas vaihtaa hanan, joka on kunnossapitokustannuksiltaan suurempi verrattuna yhtiön perustasoisen hanan kustannuksiin, yhtiön ei pidä osallistua kunnossapitokustannuksiin. Yhtiön kannattaa määrittää ehdot, millainen hana on suotava muutostyön yhteydessä. [2.]

Osakkaan tekemissä muutostöissä, joissa vaihdetaan vesikalusteita, osakkaan ja yhtiön tulee varmistaa, että uusiin kalusteisiin saa varaosia ja uusien kalusteiden kunnossapitokustannukset ovat samansuuruiset kuin yhtiön muissa perustasoisissa kalusteissa. Yhtiön vastuulle kuuluvat huoneistossa perustasoisena olevat hanat sekä WC-istuimet, osakkaan vastuulle kuuluvat altaat ja niiden yhteydessä olevat kiinteät kalusteet.

8 ILMANVAIHTO

8.1 Painovoimainen ilmanvaihto

Painovoimainen ilmanvaihto perustuu lämpötilan ja tuulen aiheuttamiin paine-eroihin sisä- ja ulkolämpötilan välillä. Sääolosuhteiden vaihtelusta johtuen ilmanvaihdon ilmavirrat vaihtelevat; ne ovat talvella suurimmillaan ja kesällä lähes olemattomat. Jotta painovoimainen ilmanvaihto toimisi, rakennus ei saa olla liian tiivis.

Painovoimaisen ilmanvaihdon järjestelmässä jokaisesta poistoventtiilistä johdetaan oma hormi vesikaton yläpuolelle. Painovoimaisessa ilmanvaihtojärjestelmässä voi olla lisäksi erillinen liesituuletin (oma hormi suoraan vesikatolle). 1930- ja 40-luvulla asuintaloihin asennettiin yleisesti painovoimainen ilmanvaihtojärjestelmä, jossa jokaisesta huoneesta lähti oma poistoilmakanava katolle. 1940-luvulta lähtien poistoilmakanavia alettiin keskittää ainoastaan tiettyihin tiloihin, kuten keittiöön, kylpyhuoneeseen ja wc:hen. Myös muiden huoneiden poistoilma johdettiin näiden tilojen kautta ulos [10].

8.2 Ilmanvaihdon tehostaminen

Painovoimaisen ilmanvaihdon tehostuskeino on tuuletus. Lämpimällä ilmalla painovoimaista ilmanvaihtoa voidaan tehostaa ikkunatuuletuksella. Painovoimaisen ilmanvaihdon toimintaedellytyksiä voidaan parantaa huoltotoimenpiteillä tai pienillä korjauksilla. Poistoilmaventtiilit tulee säännöllisesti puhdistaa, että ilman virtausaukko pysyy avoimena. Samalla varmistetaan, ettei venttiilejä ole peitetty kalustuksella, tavaroilla tai tapetoinnilla. [11.]

Huoneisto tuuletetaan avaamalla ikkunoita tai ovia lyhytaikaisesti kuormitushuipun ajaksi (siivous, ruoanlaitto, saunominen ja peseytyminen, pyykinkuivatus). Tuuletus kasvattaa ilmavirrat hetkellisesti hyvin suuriksi, ja ilma puhdistuu nopeasti. Lämmityskauden aikana ei ole kuitenkaan suotavaa jättää ikkunoita ja ovia auki pitkäksi aikaa, koska tämä vie runsaasti energiaa.

Tuuletuksen kannalta on edullista, jos samanaikaisesti voidaan aukaista ikkuna rakennuksen tuulenpuoleiselta ja suojanpuoleiselta seinältä. Näin ristiveto tuulettaa huoneet nopeasti. Tuuletuksen tehokkuuden kannalta iso ikkuna on edullinen ja korkea parempi kuin matala. Myös sisäovien aukipitäminen tehostaa ilmanvaihtoa. Näin esimerkiksi makuuhuoneen ovi kannattaa pitää auki yöllä, jotta ilman tunkkaisuus vähenee. Kylpyhuoneen ovea kannattaa pitää avoinna peseytymisen jälkeen ja pyykkiä kuivatessa.

8.3 Koneellinen poistoilmanvaihto

Koneellinen poistoilmanvaihto on yleinen asuinkerrostaloissa. Ilman virtausta on tehostettu koneellisesti poistopuhaltimen avulla. Poistohormit voidaan viedä erillisinä ullakolle saakka, jossa ne yhdistetään kokoojakammion välityksellä puhaltimeen. Yleisimmin päällekkäiset tilat (esim. vaatehuoneet, keittiöt, kylpyhuoneet) kuitenkin liitetään samaan ilmanvaihtokanavaan. Tässä ns. yhteiskanavajärjestelmässä samaan hormiin kytkettyjen tilojen poistoilmaventtiilien tulee soveltua palonrajoittimiksi, eli poistoilmaventtiileissä tulee olla palonrajoittimet. Yhteiskanavajärjestelmässä hormiin ei saa liittää liesituuletinta omalla puhaltimella. Keittiöön saa asentaa aktiivihilisuodattimella varustetun liesituulettimen.

Koneellista poistoilmanvaihtojärjestelmää käytetään myös rivitaloissa. Tällöin huoneistoilla on omat huippuimurinsa katolla ja niiden säätö tapahtuu liesikuvusta.

Koneellisessa poistoilmajärjestelmässä on tärkeää, ettei rakennus ole liian tiivis, vaan huoneisiin saadaan korvausilmaa. Tämä voi aiheuttaa vedon tunnetta, mikäli korvausilmaa ei tuoda tilaan hallitusti, esim. korvausilmaventtiileitä käyttäen. Tiloissa, joissa ei ole ilmanpoistoa, on yleensä korvausilmaventtiilit. Tulee aina muistaa, että korvausilmaventtiilien suodattimet täytyy pitää puhtaana, ettei huoneisiin tule tunkkaista hajua. Koneellisissa ilmanvaihtojärjestelmissä ilmanvaihtoa voidaan tehostaa tuulettamisen lisäksi puhaltimen kierrosnopeutta muuttamalla.

8.4 Ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen

Osakkeenomistaja saa tehdä muutoksia huoneiston sisäpuolella. Jos ilmanvaihdon muuttaminen painovoimaisesta koneelliseksi edellyttää muutoksia huoneiston ulkopuolella, tarvitaan muutostyöhön taloyhtiön hallituksen lupa. Muutostyö on kuitenkin ilmoitettava hallitukselle, koska muutostyö vaikuttaa taloyhtiön ilmanvaihtojärjestelmään. Hallitus pyytää osakkeenomistajalta suunnitelmat ja muut tarvittavat selvitykset. Jos hallitus sen jälkeen arvioi, että muutostyöstä ei synny vahinkoa tai haittaa yhtiön vastuulle kuuluviin rakenteisiin, se antaa luvan aloittaa työt. Ilmanvaihdon muuttaminen painovoimaisesta koneelliseksi voi vaatia rakennusluvan. Luvan tarvetta kannattaa jo etukäteen selvittää rakennusvalvonnasta. Luvan hankkii joko hallitus tai asukas mutta kustannukset kuuluvat osakkeenomistajalle. Ilmastointilaitteiden kunnossapito kuuluu yleisesti taloyhtiölle, paitsi jos asunnossa on sellaisia osakkaiden jälkikäteen asentamia laitteita, joita muissa asunnoissa ei ole. Osakkaalle kuuluu kuitenkin huoneiston sisäpuolisten laitteiden kunnossapito, olivat ne alkuperäisiä tai eivät. Osakkeenomistaja on vastaa kaikista muutostöistään, myös yhtiön edun mukaisissa muutostöissä. [12.]

8.5 Ilmanvaihtoventtiilit

Ilmanvaihdon oikean toiminnan edellytyksenä on, että ilmanvaihtokanavisto on säädetty (tasapainotettu) suunnitelmien mukaan. Asukkaiden ei tule säätää eikä varsinkaan tukkia venttiilejä. Usein muutostöiden yhteydessä osakkailla on tarve uusia venttiilit, koska edelliset ovat esimerkiksi liian vanhainaikaisen näköiset. Taloyhtiöllä ei ole velvollisuutta vaihtaa venttiileitä, mikäli venttiilit eivät ole rikkiäiset. Mikäli osakas koskee tai uusii venttiilejä muutostyön yhteydessä, osakkaalla on velvollisuus säätää venttiilit siten, ettei taloyhtiön ilmanvaihtoon tule muutoksia. Venttiilien säätäminen on jätettävä ammattilaisen tehtäväksi, mikäli osakkaan ammattitaito ei riitä säätämiseen.

9 ERI TILOIHIN KOHDISTUVAT MUUTOSTYÖT

9.1 Märkätilan määritelmä

Mikä on märkätila? Märkätila on huone tai sen osa, jossa ilma on usein niin kosteaa, että pinnoille tiivistyvä vesi muodostaa vesipisaroita. Märkätiloissa on aina oltava lattiakaivo. Lattiakaivo on yleensä mittari, jonka avulla voi tulkita tilan märkätilaksi. Yleisimpiä märkätiloja ovat pesuhuoneet, lattiakaivolliset WC:t yms. Kosteaa tila on huone tai sen osa, jossa ilma on yleensä niin kosteaa, että pinnoille tiivistyy kosteutta, mutta ei vesipisaroita. Tällaisia tiloja ovat esim. yhteiskäytössä olevat vaatteiden pesulat, kylmä- ja pakastehuoneet ja väestönsuojat.

9.2 Kylpyhuone

Ennen kylpyhuoneen remontin aloittamista on muutostyöstä tehtävä ilmoitus isännöitsijälle tai hallitukselle. Muutostyö saattaa vaatia myös rakennusvalvontaviranomaisen luvan. Luvan hakee yhtiö tai se valtuuttaa osakkaan hakemaan luvan yksilöityä muutostyötään varten. On huomioitava, että yhtiö voi kieltää sellaisen muutostyön, joka vahingoittaa yhtiön rakennusta tai tuottaa haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Yhtiöllä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Tähän liittyvistä yksityiskohdista kannattaa keskustella isännöitsijän kanssa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan tulee pitää kunnossa huoneiston sisäpuoliset osat. Yhtiön korjattaviksi toisaalta kuuluvat rakenteelliset ja rakenteista aiheutuvat sisäpuoliset viat, sekä erilaiset huoneistoihin samantasoisina asennetut johdot ja kanavat. Tällaisia rakenteita ovat esimerkiksi huoneistojen lämpö-, ääni- ja vesieristeet. Oikeudessa on myös vahvistettu, että yhtiön tulee pitää kunnossa pesuhuoneen lattiaan kiinnitetty muovimatto, joka toimii pesuhuoneen lattiarakenteen ainoana vesieristeenä. Vauriot pitää korjata siten, että huoneisto saatetaan alkuperäiseen tasoon. Tämä pätee, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä erikseen kunnossapitovastuista toisin. Jos yhtiö laiminlyö velvollisuutensa, voi osakkeenomistaja teettää korjaukset valitsemallaan urakoitsijalla ja velkoa kohtuulliset kustannukset jälkikäteen yhtiöltä.

Jos osakkaalla ei ole tarpeeksi tietoa ja taitoa suorittaa remonttia, kannattaa ottaa yhteyttä ammattisuunnittelijaan (ei isännöitsijään) sekä laadituttaa hänellä korjaussuunnitelma remontin eri osa-alueista (rakenne, LVI ja sähkö). Laaditut suunnitelmat tulee esitellä yhtiön isännöitsijälle ja hallitukselle. Näin he saavat selkeimmän kuvan remontista ja osaavat puuttua tarpeeksi ajoissa, jos suunnitelmista käy ilmi, että rakennukseen aiheutuu vahinkoa.

9.2.1 Vastuunjako

Lain mukaan osakas on vastuussa oman hallitsemansa huoneiston pintarakenteista ja kalusteista. Taloyhtiön vastuulla voi olla joissakin tapauksissa myös pinnoitteet. Esimerkiksi muovimatto kuuluu yleensä taloyhtiön vastuulle, koska se toimii myös kylpyhuoneen kosteudeneristeenä sekä pinnoitteena. [13.]

Jos osakas haluaa tehdä remonttia märkätiloihin vaikka oman tarpeen, esim. tilojen ulkonäön takia, on osakas vastuullinen maksamaan jopa taloyhtiön vastuulla olevien rakenteiden korjaukset. Jos kylpyhuoneessa on sattunut kosteusvaurio rakenteellisista syistä ja sen korjaustarve katsotaan välttämättömäksi, on taloyhtiö velvollinen maksamaan kylpyhuoneen kunto alkuperäiseen tasoonsa. Jos osakas haluaa tällaisen remontin yhteydessä samalla kohottaa kylpyhuoneensa tasoa, on taloyhtiö velvollinen maksamaan alkuperäiseen tasoon olevat kulut ja siitä yli menevät kulut maksaa osakas. Jos kylpyhuone on muuten huonossa kunnossa ja siihen korjaus kannattaa suorittaa pian, on taloyhtiö velvollinen maksamaan vedeneristeen, jos aikaisemmissakin tapauksissa on toimittu näin. [13.]

9.2.2 Laatoitus vanhan pinnoitteen päälle

Laatoitusta muovimaton tai muovitapetin päälle ei suositella. Laatoitus on parempi aloittaa puhtaalta betonipohjalta. Näin voidaan varmistaa, että muovimaton alle ei ole jäänyt kosteutta. Usein vanha muovimatto myös kutistuu ja sen liima irtoaa alustastaan. SKH:n teettämässä kuntotutkimuksissa mainitaan, että kylpyhuoneen muovimaton tekninen käyttöikä lyhenee, kun muovimaton päälle asennetaan laatoitus. Kun muovimatto on laatoituksen ja betonin välissä, tapahtuu siinä normaalia enemmän kutistumista ja sen seurauksena muovimaton hit-

saussaumat aukeavat. Muovimaton kutistuminen aiheutuu laattojen kiinnityslaastin alkaalisuudesta. Kiinnityslaastin alkaalisuus nopeuttaa muovimaton kovettumista ja siitä seurauksena muovimatto kutistuu ja halkeilee saumojen kohdalta. Nykyisin märkätiloihin suunnitellut muovimatot kestävät alkaalisuutta, mutta varmuudella ei voi sanoa, onko kyseisiä ominaisuuksia vanhassa lattiamatossa. Toisaalta muovimaton ollessa laatoituksen alla sen pinta ei pääse kuivumaan tarpeeksi nopeasti, niin kuin se pääsisi muuten, kun se olisi pinnassa. Tämä vaikuttaa myös muovimaton teknisen käyttöiän lyhenemiseen. Tästä syystä muovimatto suositellaan poistamaan, ettei riskiä kosteusvauriolle pääse syntymään.

Laatoitusta vanhan laatan päälle ei suositella, koska myöhemmissä ongelmatilanteissa vastuunjako on epäselkeä ja rakenteen kosteustekninen toimivuus voi muuttua. Jos aiotaan uusia laatoitus vanhan laatoituksen päälle, on edellytyksenä, että vanhan laatoituksen alle on tehty ehjä vedeneristys ja vanhan laatoituksen tulee olla lujasti kiinni alustassaan. Kopisevat laatat tulee aina poistaa alustastaan. Alustan tulee myös olla kuiva ja puhdas tartuntaa heikentävistä aineista (esim. pölystä). Ennen uudelleenlaatoittamista täytyy tehdä vanhaan laatoitukseen kunnollinen tartuntapinta esim. karkealla hiomisella tai tarkoituksenmukaisella tartuntapintaa parantavalla aineella. Poistettujen laattojen kohdat täytyy tasoittaa kostean tilan tasoitteella.

Jos vedeneristykseen olemassaolosta ei ole tietoa, tulee aina vanha laatoitus purkaa. Jos osakas tekee niin, että uusi vanhan laatoituksen päälle laatoituksen, on osakas vastuussa siitä johtuvista kosteusvaurioista, jos vedeneristys puuttuu kokonaan tai on virheellinen. Vedeneristystä ei saa tehdä vanhan laatoituksen päälle, koska se ei silloin toimi suunnitellulla tavalla.

9.2.3 Märkätilojen lattioiden kaadot ja vedeneristys

Peruslähdekohta on se, että vedeneristys tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti. Suomen Rakentamismääräyskokoelman osa C2 (Kosteus) sisältää märkätilaa koskevat määräykset sekä ohjeet. Märkätiloissa tulee varmistua ja huolehtia oikeista kallistuksista. Lattian kaltevuuden tulee olla vähintään 1:100 ja lattiakaivon läheisyydessä 500 mm:n säteellä 1:50. [14.]

Suosittelavaa on, että vedeneristys tehdään kauttaaltaan pesuhuoneeseen. Lattian ja seinän vedeneristykseen on liitettävä vesitiiviisti yhteen. Lattian vedeneristys nostetaan ainakin 100

mm:n matkalta seinille. Vedeneristyksen tulee olla riittävän sitkeä, jotta se saumoineen kestää rakennustyön aikaiset rasitukset ja käytön aikaiset alustan liikkeet [14].

Muutostyön kohdistuessa kylpyhuoneeseen tulee materiaalivalinnoissa käyttää sertifioituja tuotteita. Sertifioidut materiaalit ovat testattuja käyttötarkoitukseensa, joten materiaalien toimivuus on oikea, kun materiaalit asennetaan materiaalivalmistajien ohjeiden mukaisesti. Sertifioidut tuotteet täyttävät Rakentamismääräyskokoelman osan C2 asettamat määräykset. Yhdessä kohteessa kannattaa käyttää aina saman tuoteperheen tuotteita, esim. seinä- ja lattia- tasoitteena, kosteudeneristeenä ja laattasaneerauslaastina. Näin varmistetaan, että tuotteet yhdessä toimivat suunnitellulla tavalla ja tuotteiden takuut ovat voimassa. VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka pitää sertifioiduista materiaaleista ajan tasalla olevaa luetteloa.

Osakkaan tai hänen urakoitsijansa tulisi huomioida jo ennen remonttia, onko lattiakaivo **valurautainen**, koska uuden korokerenkaan liittäminen siihen tulee tehdä **sertifioidulla** menetelmällä. Helpoin ratkaisu on vaihtaa lattiakaivo uuteen ja käyttää sertifikaatin omaavan tuoteperheen suosittelemaa lattiakaivoa. Mikäli valurautainen lattiakaivo jätetään paikalleen, asennustavasta pitää olla kirjallinen selvitys jo ilmoitusvaiheessa.

Märkätilaremontissa tulee huomioida, että rakennetta joudutaan purkamaan. Pinnoitteen alla ei aina ole betonirakennetta vaan esimerkiksi levytys. Osakkaan tulee tarvittaessa vahvistaa seinää, etteivät myöhemmin seinän pinnoitteena olevien laattojen saumat halkeilisi, eikä laatoitettu pinta pääse liikkumaan liiallisesti.

Jos korjaus suoritetaan siten, että vedeneriste uusitaan vain osittain, on kiinnitettävä erityistä huomiota uuden ja vanhan vedeneristeen liittämiseen. Vanhan vedeneristeen pinta hiotaan näkyviin kiinnityslaastin alta noin 150 mm, jonka päälle uusi vedeneriste ulotetaan. Työsauma tulisi sijoittaa eniten vesirasitetun alueen ulkopuolelle, noin metrin päähän lattiakavosta. Kuitenkin Suomen Rakentamismääräyskokoelma määrittelee, että vesieristys tulee olla yhtenäinen kauttaaltaan (seinät ja lattia), jolloin mahdollisen korjauksen sijasta osakkaan tulisi suosia vesieristeen uusimista koko kylpyhuoneeseen

9.2.4 Muovimatto

Jos kylpyhuoneeseen laitetaan pintamateriaaliksi muovimatto, toimii se kosteuden eristeenä. Käytettäessä muovimattoa maton reunat tulee nostaa n. 15 cm:n korkeuteen seinille ja liimata kosteuden kestäväällä liimalla kiinni. Seinässä olevan muovimaton on tultava lattian muovimaton nostojen päälle. Nurkissa liimaussaumot tulee varmistaa vielä pastalla. Muovimaton kuntoa tulee seurata, ettei esimerkiksi auenneiden muovimaton saumojen kautta vesi pääse rakenteisiin. Osakkaalla on ilmoitusvastuu muovimaton mahdollisista vioista. [15.]

9.2.5 Vedeneristystarkastus

Yhtiön ei tule hyväksyä vastuulleen vesieristystä, jota ei ole tarkastettu yhtiön toimesta. Usein puutteelliset märkätilan vesieristeet aiheuttavat kustannuksiltaan suuria remontteja veden joutuessa rakenteisiin. Usein kerrostalossa kylpyhuoneet sijaitsevat kerroksittain päällekkäin, jolloin vesivuoto voi aiheuttaa useaan huoneistoon kosteusvaurion. Vesivuodoissa vauriot havaitaan nopeasti, mutta kosteusvaurio voi olla pitkäaikainen aiheuttaen homevaurioita.

Yhtiöllä on velvollisuus tarkastaa osakkaan tekemässä märkätilan muutostyössä vesieristykseen sekä lattiakaivon tiivistyksen toteutus. Yhtiön päätettävissä on, kuka tarkastuksen suorittaa, mutta ulkoinen tarkastaja on yleisin, ellei esimerkiksi isännöitsijällä ole ammattitaitoa tarkastaa vesieristystä. Vesieristystarkastuksessa tulisi käyttää VIT:n sertifioimaa tarkastajaa.

Vesieristystarkastuksessa vesieristeistä tulee ottaa kalvopaksuudet ja verrata niitä käytettävän vesieristeen vaadittaviin kalvopaksuuksiin. Mikäli kalvopaksuusvaatimus ei täyty, vesieristettävillä lisä ja tarkastetaan myöhemmin uudelleen. Vesieristeen tarttuvuus alustaan tulee tarkastaa, myös läpivientien tiiviudet. Lattiakaivon liitos vesieristeeseen on oltava kunnollinen ja tiivis. Vesieristystarkastuksesta pitää laatia raportti ja lisätä raporttiin selventäviä kuvia.

9.2.6 Lattiakaivo

Remontin yhteydessä suositellaan vaihdettavaksi vanha korokerengas, varsinkin kupariset korokerenkaat. Aina täytyy tarkistaa, että vanhan kaivon osat ovat yhdistettävissä uusien

kanssa. Eri kaivojen osia ei saa sekoittaa keskenään. Osakkaan tulee käyttää aina sertifioituja lattiakaivon osia, jotka ovat myös yhteensopivia vedeneristysjärjestelmän kanssa. Vesieristysjärjestelmissä on poikkeavuuksia esimerkiksi asennusohjeissa, joten remontin yhteydessä vesieristemateriaalivalmistajan ohjeisiin on perehdyttävä ja toimittava niiden mukaan.

Lattiakaivon päälle ei suositella laitettavaksi esim. kaappia, jotta lattiakaivon saa huollettua. Lattiakaivo on aina pidettävä puhtaana liasta ja roskista, jotta vältetään kosteusvaurioilta (paddockamiselta). Jos osakas asentaa kaapin lattiakaivon päälle tai haitalle ja lattiakaivoa huollettaessa täytyy kaappi purkaa tai rikkoa, on osakas kaapin osalta maksuvastuussa.

Yhtiö ei ole velvollinen korjaamaan tai uusimaan lattiakaivoa osakkaan tekemän muutostyön yhteydessä, vaikka vedeneristystä ei saa liitettyä tiiviisti lattiakaivoon. Mikäli osakas on omasta aloitteestaan tehnyt tasoa korottavaa remonttia, on osakas velvollinen kustannuksellaan uusimaan lattiakaivon, mikäli vesieristystä ei saada toteutettua määräysten mukaisesti. Jos havaitaan, että lattiakaivo on rikkiäinen, esimerkiksi ruostunut puhki tai halki, yhtiö on velvollinen kustannuksellaan uusimaan lattiakaivon osuuden.

9.2.7 Kaakelisaumojen uusiminen

Vanhaa saumaa poistettaessa on tehtävä uudelle riittävän syvä ura, mutta liian syvälle menemistä on vältettävä: sauman alla on vedeneriste, jota ei saa missään tapauksessa rikkoa. Erittymisen suuri tämä vaara on niissä tapauksissa, joissa laatoitus on tehty vanhan muovimatton päälle. Matto on kuivussa saattanut pyöristyä lattian ja seinän nurkkauksessa. Jos vedeneristys rikkoutuu, silloin koko laatoitus vedeneristystöineen menee uusiksi, sillä reiän kautta vesi pääsee imeytymään betoniin ja siitä edelleen jopa puurakenteisiin saakka. Ja ellei se niin pitkälle etenisikään, märästä betonista irtoavat niin vedeneriste kuin laatatkin. Pinta on auttamatta pilalla. [16.]

Kun saumojen uusimiseen ryhdytään, lattialämmitys on kytkettävä pois jo edellisenä päivänä. Pesuhuone on puhdistettava liasta, rasvasta ja kalkista. Vanha sauma-aine on saatava poistettua 2–3 mm:n syvyydeltä. Kun kaikki saumat on syvennetty, pinta puhdistetaan ja imuroidaan. Sen jälkeen tehdään saumaus, ja kun saumausaine on täysin kuivunut, voi sili-konisaumat uusia. [16.]

9.2.8 Tarkastusluukku märkätiloissa

Pesuhuoneissa täytyy huomioida huolto- tai tarkastusluukkujen vedeneristys. Osakkaan tulee ilmoittaa muutostyöilmoituksessa, jos tilassa on huolto- tai tarkastusluukku. Jos tarkastusluukku on lähempänä kuin 150 cm suihkusta, on sen päälle tehtävä vedeneristys ja pinnoitus. Tarkastusluukun etäisyys mitataan suihkukalusteesta. Aina jos on mahdollista, kannattaa tarkastusluukku pesuhuoneremontin yhteydessä siirtää roiskevesien ulkopuolelle. Jos tarkastusluukku on roiskevesistä kauempana (yli 150 cm), tarkastusluukun kansi on mahdollista kiinnittää esim. silikonilla laatoituksen päälle. Näin tarkastusluukun kansi on tarvittaessa helppo irrottaa ja kiinnittää uudelleen rikkomatta vedeneristettä. [17.]

9.2.9 Puuverhous märkätiloissa

Jos märkätilan seinissä tai katossa käytetään puuverhousta, on verhouksen taakse tehtävä reunoiltaan sisäilmaan avoin tuuletusväli. [14.] Alaslaskettu katto myös heikentää yläpuolelta tulevia ääniä. Jos katto on tehty paneelista, täytyy muistaa, että paneeli käsitellään märkätilaan sopivalla kosteussuojalla materiaalivalmistajan ohjeen mukaisesti.

9.2.10 Suihkukaapin asennus

Usein ajatellaan, että suihkukaapin asentaminen vähentää kylpyhuoneen vesieristämisen tarvetta mutta suihkukaappi pitää olla purettavissa. Mikäli kylpyhuoneessa on ollut perustasoisena vesieriste ja suihku, tulee kylpyhuone olla palautettavissa alkuperäiseen tasoon muutostyön jälkeen. Kylpyhuonetta remontoidessa on huomioitava, että vesieristys tehdään myös suihkukaapin alueelle, myös vesieristystä koskevat määräykset velvoittavat siihen. Tällöin esimerkiksi uusi osakas voi purkaa suihkukaapin.

9.2.11 Ammeen poisto ja asennus

Pesualtaan siirto tai ammeen poisto viemärointi- ja lattiaeristemuutoksineen edellyttää suunnitelmien esittämistä hallitukselle. Täytyy selvittää, onko ammeen alle ja seinille tehty ve-

deneriste. Jos amme on ollut muurattu, sen poistaminen vaatii yleensä pinnoitteiden poiston koko kylpyhuoneesta, koska muuten vedeneristystä ei ole mahdollista tehdä määräyksien mukaiseksi eli yhtenäiseksi. Usein kylpyhuoneen vesieristyksen kunnosta tai olemassaolosta ei ole tarkkaa tietoa, joten ammeenpoisto tarkoittaa kylpyhuoneen korjaamista kokonaisuudessaan.

Ammeen lisäyksessä tilaan, jossa ei ole aiemmin ollut ammetta, osakkaan tulee selvittää välipohjan rakenteellinen kantavuus. Välipohja voi vaatia rakenteiden jäykistämistä, jolloin yhtiö ei voi hyväksyä ammeen lisäystä, ellei osakas suostu rakenteita vahvistamaan.

Poreammeiden lisäyksessä osakkaan on aina selvitettävä välipohjan kantavuus. Usein poreammeiden tilavuus on suurempi tavalliseen ammeeseen verrattuna aiheuttaen suurempaa kuormaa rakenteelle. Poreammeen asennukselle ei voi antaa yhtiön puolelta suostumusta, ennen kuin välipohjan kantavuus on varmennettu. Ammeiden ja poreammeiden lisäykset pitää aina ilmoittaa yhtiölle tai isännöitsijälle.

9.2.12 Elementtihuoneistosauunan rakentaminen kylpyhuoneeseen

Tänä päivänä on saatavilla kaupan elementeistä koottavia ”löylykomeroita”, jotka pystytettyinä eivät edellytä kuin poistoilmaputken kytkennän kylpyhuoneen venttiiliin ja pistotulpan työntämisen pistorasiaan. Venttiiliä ei saa poistaa. Jos tällaisen löylytilan sijoittaminen kylpyhuoneeseen onnistuu ilman peseytymistiloihin tehtäviä muutoksia, voi tällaisen remontin toteuttaa ilman ulkopuolista valvontaa. Elementtisaunaa varten osakkaan tulee toimittaa taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle tarkat tiedot saunasta ja anoa hallitukselta suostumus saunan rakentamiseen. Mikäli hallitus myöntää luvan yhdelle osakkaalle, on toisilla osakkailla yhdenvertaisuuden nojalla oikeus rakentaa vastaava elementtisauna omaan huoneistoon. [2.]

9.2.13 Löylyhuoneen rakentamisesta esim. vaatehuoneen tilalle

Muutostyön luvanvaraisuus tulee tarkistaa paikkakunnan viranomaisilta. Kantaviin seiniin tehtävät muutokset vaativat viranomaisluvan. Tällaisessa remontissa on tehtävä teknisiä parannuksia seiniin, kattoon ja lattiaan. Katto ja seinät tulee eristää mineraalivilla-

eristekerroksella tai muulla lämmöneristeellä. Eristämisessä on muistettava, että saunan korkea lämpötila ei saa aiheuttaa haittaa naapureille. Lämmön lisäksi on eristettävä myös kosteus. Lämmöneristekerroksen päälle asennettavalla höyrysulkukerroksella on oma tärkeä tehtävänsä kosteuden siirtymien ehkäisemisessä. [2.]

Lattiassa tulee olla kallistukset. Lattiavalun päälle kiinnitetään vesieristys, joka on syytä tarkistaa ulkopuolisella asiantuntijalla, joka raportoi tarkastuksesta hallitukselle. Jos vaatehuoneesta on oma painovoimainen hormi, löylyhuoneeksi muutettaessa sinne on mahdollisuus saada hyvä ilmanvaihto. Koneellisessa ilmanvaihdossa poistoilma on johdettava kanavalla kylpyhuoneen hormiin. Löylyhuoneeseen tulee saada riittävästi korvausilmaa ja se olisi hyvä ottaa suoraan ulkoa. Ilmanvaihdon järjestelystä on hallitukselle esitettävä suunnitelma, jossa on otettu huomioon haju- ja kosteushaittojen mahdollisuus. [2.]

9.3 Keittiö

9.3.1 Liesituuletin

Liesituulettimen asennuksessa osakkaan tulee selvittää esimerkiksi isännöitsijältä, onko rakennuksessa painovoimainen vai koneellinen ilmanvaihto. Osakkaalla on oikeus valita muutostyön yhteydessä tilaansa sopiva liesituuletin tai liesikupu.

9.3.2 Liesituulettimen asennus koneelliseen poistoilmanvaihtoon

Jos kyse on kerrostalosta, jossa on yhteinen poistokone, niin kanavaan ei saa liittää liesituuletinta tai konetta ohjaavaa liesikupua. Vain aktiivihiihisiuodattimella varustettu liesituuletin tai ns. kerrostalohuuva on mahdollinen. Kerrostalohuuvalla tarkoitetaan liesikupua, joka liitetään poistoventtiiliin, mutta siinä ei ole koneellista tuuletinta. Aktiivihiihisiuodattimella varustetun liesituulettimen asennuksessa on huomioitava venttiilin paikka kaappeihin nähden. Se ei saa jäädä piiloon vaan tulee olla mm. puhdistettavissa ilman purkutoimenpiteitä. Venttiilin asentoon ei saa myöskään tehdä muutoksia.

9.3.3 Liesituulettimen asennus painovoimaiseen ilmanvaihtoon

Rakennuksen kanavaan tai hormiin ei saa liittää liesituuletinta. Vain aktiivihiihisiuodattimella varustettu liesituuletin on mahdollinen. Mikäli jokaisella asunnolla ja tilalla on omat hormitonsa, on mahdollista asentaa huippuimuri hormin päähän, tosin vasta tarkkojen hormin tiiveyskokeiden ja tutkimusten jälkeen. Suunnitelmat tulee esittää hyvissä ajoin taloyhtiön hallitukselle, joka päättää asennusluvasta. Muutostyön suunnittelu- ja asennuskustannukset sekä jatkossa tulevat huolto- ja kunnossapitokustannukset ovat osakkaan vastuulla.

9.3.4 Tarkastusluukku keittiössä

Muutostyön kohdistuessa keittiöön on tärkeä muistaa, ettei peitä mahdollista tarkastus- tai huoltoluukkua esim. keittiökaapistojen taakse. Monesti huoltotoimenpiteistä johtuen huolto- tai tarkastusluukkuun on päästävä käsiksi. Jos keittiön kaapisto on sijoitettu tielle ja sen takia kaapit joudutaan hajottamaan, on asukas itse velvollinen maksamaan siitä aiheutuvat purkutöiden kustannukset. Taloyhtiö ei ole velvollinen maksamaan uuden kaapiston asentamisen kuluja eikä materiaalikuluja.

9.3.5 Pesu- tai astianpesukoneen asentaminen kuivaksi luokiteltuun tilaan

Mikäli pesu- tai astianpesukone asennetaan lattiakaivottomaan tilaan, esimerkiksi keittiöön, on suositeltavaa asentaa tähän tarkoitukseen myytäviä kaukaloita. Kaukalo ilmaisee mahdollisen vesivuodon ennen kuin vesi pääsee rakenteeseen. Keittiöremontin yhteydessä on mahdollista asentaa kaukalon sijasta esimerkiksi muovimatto koneen alle. Parhaana vaihtoehtona on kuitenkin lattiakaivottoman tilan lattian vedeneristäminen, jolloin vuodot eivät pääse lattiarakenteisiin. Pesu- ja astianpesukoneiden asennuksessa osakkaan tulee käyttää pätevää asentajaa, tällöin riski vauriolle on pienempi. [2.]

Käytännön esimerkissä laadittiin seuraavat ehdot pesu- tai astianpesukoneen asennukselle rakennuksessa, jossa koneiden sijoittaminen kuivaan tilaan aiheutti lukuisia kosteusvaurioita. Kohteessa ei ollut mahdollisuutta sijoittaa koneita muuhun kuin lattiakaivottomaan tilaan. Pesu- tai astianpesukoneen saa asentaa keittiöön kun koneen alle asennetaan vesikaukalo. Jos kone asennetaan muuhun kuivaan tilaan kuin keittiöön, koneen saa asentaa, mikäli alle asennetaan valuma-allas. Näillä ehdoilla koneen voi asentaa.

9.4 Muut huoneet

Muilla huoneilla tarkoitetaan kaikkia kuiviksi tiloiksi luokiteltuja huoneita. Kuivia tiloja ovat sellaiset tilat, joissa ei synny kosteusrasitusta höyryn tai nesteen muodossa. Kuivassa tilassa ei ole lattiakaivoa. Esim. erilliset vessat, joissa ei ole lattiakaivoa, ovat kuivia tiloja.

9.4.1 Lattiapinnoitteen vaihto tai uusiminen

Kun lattiapinnoitteita vaihdetaan tai uusitaan, pitää aina huomioida runkoäänieneristäminen. Runkoääniä ovat mm. askeläänet ja huonekalujen siirtelyäänet. Esimerkiksi parketti- ja laminaattilattioiden alle on aina laitettava askeläänieristys. On aina noudatettava lattiamateriaalin valmistajan asennusohjeita. Kun huoneistoon asennetaan parkettilattia, ei vanhan muovimaton jättämistä parketin alle suositella. Aina tulee varmistaa ennen lattiapinnoitteen uusimista, että lattia on suorassa ja pohja tasainen.

Useimmiten askeläänieristeeksi asennetaan 2 mm:n PE - solumuovi tai korkkirahuopa. Askeläänieristeenaistaleet kiinnitetään toisiinsa saumoistaan teippaamalla. Ennen uuden lattiapinnoitteen asentamista pitää varmistaa, että aluslattia on kuiva, tasainen, kiinteä ja puhdas. Aina tulee huomioida parkettilattiaa asennettaessa materiaalin elämisvarat, asennussuunta ja karmien kynnykset seinien reunoilla. Hyvä sääntö on, että jättää seinien reunoille elämisvaraa kiilojen avulla noin puolitoista millimetriä lattiometriä kohden.

9.4.2 Muovimaton poisto

Kun kuivasta tilasta poistetaan vanha muovimatto ja vaihdetaan lattiapinnoitteeksi vaikka parketti, on siitä tehtävä ilmoitus hallitukselle tai isännöitsijälle. Jos muovimatto on liimattu alustansa, on syytä hioa liima pois ennen uuden lattiapinnoitteen asentamista.

10 PARVEKKEET

10.1 Parvekkeen sisustukselliset työt

Osakas voi maalata parvekettaan siltä osin, kuin maalattavat kohdat eivät näy ulospäin. Osakas voi maalata parvekkeen lattiat ja parvekeseinien sisäpuolet samanvärisellä maalilla kuin ne on aiemmin maalattu. Ulospäin näkyviä osia osakas ei saa maalata. Osakkaan pitää selvittää parvekkeen alkuperäiset materiaalit, jotta muutostyön vaikutukset eivät aiheuta ongelmia parvekkeelle, kuten maalin hilseilyä. Uuden maalipinnan täytyy vastata kemialliselta koostumukseltaan alemmaa maalikerrosta, täten uudesta maalipinnasta tulee oikeanlainen, eikä se aiheuta kosteus- tai muita vaurioita. Parvekkeen sisäpuolisia maalaustöitä, jotka näkyvä parvekkeelta esimerkiksi piha-alueelle, ei saa tehdä ilman taloyhtiön lupaa. Parvekkeille kohdistuvista muutostöistä osakkaan tulee ilmoittaa yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Osakkaan tulee ilmoittaa käytetyt materiaalit, jolloin yhtiöllä ja isännöitsijällä on mahdollisuus arvioida, aiheutuuko parvekkeen muutoksista ongelmia myöhemmin.

Parvekkeille tehtävät muutostyöt vaikuttavat usein rakennuksen ulkonäköön, jolloin osakkaalla ei ole oikeutta tehdä muutoksia itsenäisesti. Mikäli osakas aikoo tehdä muutoksia parvekkeelleen, on muutostyön suunnitteluvaiheessa selvitettävä paikkakunnan rakennusvalvontaviranomaiselta sallitaanko muutostyö sekä mitä viranomaislupia muutostyö mahdollisesti vaatii.

10.2 Parvekelasitukset

Parvekelasitusten voidaan ajatella taloyhtiön etuja parantavana toimenpiteenä. Parvekelasitusten avulla yhtiön on mahdollista saada lämmitysenergian kulutusta pienemmäksi. Parvekelasituksilla on myös rakenteellisesti yhtiön etuja parantava vaikutus. Parvekkeen sisäpinnoille ei pääse vapaasti pinnoitteita ja rakennetta rasittavaa vettä, mikäli lasitukset pidetään suljettuina esimerkiksi sateiden aikana.

Parvekelasien asentaminen vaatii aina rakennusluvan. Osakas voi taloyhtiön hallituksen valtuuttamana hakea lupaa rakennusvalvontavirastosta taloyhtiön nimissä. Myös taloyhtiö voi

hakea lupaa. Tällöin on suositeltavaa kysyä muiden osakkaiden halu ja kanta asentaa parvekelasituksia. Parvekelasien asennukselle tarvitaan viranomaislupa. Parvekelasitukseen haettu viranomaislupa antaa oikeuden toisille osakkaille asentaa parvekelasitukset samalla voimassa olevalla viranomaisluvalla.

Huomioitavaa on, että kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten parvekkeiden lasittaminen on mahdollista vain poikkeustapauksissa.

11 PIHA-ALUEET

Piha-alueille kohdistuvat muutostyöt vaativat pääsääntöisesti viranomaislupia. Piha-alueille kohdistuvia muutoksia osakas ei saa tehdä, ellei aluetta merkitty yhtiöjärjestyksessä osakkaan hallintaan. Piha-alueille kohdistuvat muutostyöt vaativat lähes aina toisien osakkaiden suostumuksen, koska tehtävät muutokset näkyvät toisille osakkaille.

Käytännön esimerkissä osakas ilmoitti halunsa rakentaa piha-alueelle terassin. Osakas toimitti terassista suunnitelmat, jotka vastasivat toista samassa pihapiirissä olevaa terassia. Osakas anoi hallitukselta suostumusta terassin rakentamiseen. Hallituksen kanta oli, että terassi on mahdollista rakentaa, kunhan huomioidaan, että viranomaisluvut ovat voimassa. Hallituksen käsittelyssä havaittiin, että naapurin terassi oli rakennettu osakkaan toimesta ilman yhtiön lupaa ja tällöin viranomaislupiakaan terassia koskien ei ollut haettu. Hallituksen päätös oli, että aiemman osakkaan tekemään terassiin haetaan viranomaisluvut ja kyseinen terassi toimii mallina toisille pihapiiriin tehtäviin terasseihin. Hallitus päätti valtuuttaa aiemman terassin rakentaneen osakkaan hakemaan tarvittavat viranomaisluvut sekä piirustukset. Kyseessä oli päätös, jonka mukaan muilla osakkailta on vastaava oikeus rakentaa terassi huoneistonsa piha-alueelle.

12 JOHTOPÄÄTÖKSET

Insinööriyössä käsitellään keskeisiä asioita, joiden avulla osakkaiden tekemiä muutostöitä valvotaan lain määräämin ja yhtiön edun mukaisin toimenpitein. Vanhan Asunto-osakeyhtiölain ja uuden Asunto-osakeyhtiölain tuomien laajennuksien ja velvoitteiden avaaminen on merkityksellistä, jotta muutostöiden suunnittelu, suorittaminen ja muutostöiden tuomien vastuiden huomioiminen ja muutostöiden toteuttaminen tehtäisiin kaikkien osapuolten edun mukaisesti. Näin muutostöiden aikana ja niiden jälkeen syntyviä ongelmia ja riitatilanteita saadaan vähennettyä.

Työn tarkoituksena oli avata yhtiön ja isännöitsijän kannalta keskeisiä uuden lain tuomia velvoitteita sekä käsitellä yksittäisiä huoneistoja koskevia muutostöitä. Työn pohjalta laadittiin ohjeistus osakkaalle siitä, mitä muutoksia huoneistossa saa tehdä, mistä muutoksista osakkaalle tulee ilmoitusvelvollisuus ja kuinka osakkaan pitää muutostyö ilmoittaa yhtiölle tai isännöitsijälle. Osakkaan toimittaman ilmoituksen perusteella yhtiöllä ja isännöitsijällä on mahdollisuus arvioida ja laatia ehtoja muutostyölle.

Työ pohjautuu aiheeseen liittyvään kirjallisuuteen, uuteen ja vanhaan Asunto-osakeyhtiölain lakitekstiin, hallituksen esityksiin laista, Suomen oikeuslaitoksen päätöksiin sekä käytännöntyön kautta opittuihin tietoihin. Insinööriyön aiheeseen liittyvään kirjallisuuteen sekä lakitekstiin oli helppo perehtyä, koska olin tehnyt käytännön töitä aiheeseen liittyen. Vanhan lain mukaiset lakitekstit olivat suppeat muutostöiden osalta, minkä vuoksi tietojen hankinta käytännön työhön avasi entisen lain merkityksen ja sen pohjalta oli helpompi sisäistää uuden lain tuomat tarkennukset ja laajennukset.

Insinööriyössä käsitellään uuden lain tuomat muutokset koskien osakkaiden tekemiä muutostöitä. Työ käsittää osakkaan oikeudet tehdä muutostöitä, osakkaan ilmoitusvelvollisuuden, yhtiön ja osakkaan välisen vastuunjaon, korvausvelvollisuuden muutostöistä aiheutuvasta vahingosta sekä muutostöiden tuomat kunnossapitovastuut. Työssä on avattu uuden Asunto-osakeyhtiölain muutokset yleisellä tasolla tavoitteen mukaisesti. Kuitenkin muutostyöt poikkeavat toisistaan mikä aiheuttaa tilanteen mukaisia tarkennuksia. Tästä esimerkkinä voidaan pitää yhtiön valvontakustannuksia, joihin vaikuttaa muutostyön laajuus ja muutostyön suorittamisen aikana syntyvät valvontakulut sekä ennalta arvaamattomien ongelmien lisävalvonta, jolloin tarkkaa kustannusta ei voida sanoa vaan se riippuu tilanteesta. Osakkaiden yk-

sittäisien muutostöiden osalta työssä on käsitelty kattavasti eri muutostöitä. Kuitenkin on huomioitava, että tarkkaa työselostetta tiettyä muutosta koskien ei työssä käsitellä koska työselosteet vaihtelevat huoneistosta ja työstä riippuen. Osakkaalla on velvollisuus laatia työselosteet ja tarvittavat asiakirjat muutostyötä koskien, yhtiön velvollisuus on tarkastaa osakkaan toimittamat asiakirjat ja arvioida muutoksen vaikutusta yhtiön edun kannalta.

Uuden Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on oikeus tehdä muutostöitä huoneistossaan samoilla periaatteilla kuin vanhan Asunto-osakeyhtiölain mukaan. Uudessa Asunto-osakeyhtiölaissa kuitenkin tarkennetaan osakkaan ilmoitusvelvollisuutta vanhaan lakiin verrattuna, esimerkiksi muutostyöilmoitus toimitetaan kirjallisena yhtiölle. Osakkaiden ilmoitusten käsittelystä ja arkistoinnista on määrätty uudessa Asunto-osakeyhtiölaissa, vanhassa laissa ei ilmoitusten käsittelyä ja arkistointia ole erikseen määrätty. Eli isännöitsijän tai yhtiön tulee kirjata muutostyöt huoneistokohtaisesti luetteloon ja liittää tiedot muutostöistä isännöitsijän todistukseen. Vanhasta laista poiketen uudessa laissa määrätään yhtiölle aiheutuvien selvityskulujen ja valvontakulujen jakautumisesta muutostyössä, eli kohtuulliset kustannukset kuuluvat muutostyötä tekeväälle osakkaalle. Uusi laki myös määrää milloin muutostyöt ilmoittamisen jälkeen voidaan aloittaa ja millä edellytyksillä muutostyö voidaan kieltää tai asettaa sille ehtoja. Yleisesti uuden Asunto-osakeyhtiölain merkittävin uudistus on se, että uusi laki tarkentaa vanhaa lakia ja tarkennukset on kirjattu itse lakiin, kuten osakkaiden tekemien muutoksien ylläpitokustannusten jakautuminen yhtiön ja osakkaan välillä. Tarkennuksilla pyritään vähentämään vanhan lain tulkinnasta aiheutuvia epäselvyyksiä ja ongelmatilanteita.

Insinööriyön sisältämiä asioita ja tietoja tullaan käyttämään käytännön työssä. Työn pohjalta on hyvä laatia yhtiökohtainen luettelo, millä ehdoilla muutostyön voi suorittaa. Taloyhtiössä on hyvä sopia käytäntö, millaisesta työstä tehdään yhtiöjärjestykseen kunnossapitovastuun tarkempi määritelmä yhtiöjärjestykseen.

13 YHTEENVETO

Insinööriyössä käsiteltiin osakkaan tekemän muutostyön prosessia suunnittelusta muutostyön suorittamiseen ja muutostyön jälkeiseen vastuuseen. Osakkaan tekemät muutostyöt alkavat yleensä osakkaan omasta halusta saada huoneistonsa tasoa nykyaikaisemmaksi. Tällöin kyseessä ei ole yhtiön puolesta tehtävä muutostyö vaan osakkaan tahdosta tehtävä työ. Yhtiön ja isännöitsijän tehtävänä on antaa oikeus osakkaalle tehdä huoneistossaan muutostöitä lain velvoitteiden ja yhtiön edun mukaisesti.

Työssä käsiteltyjen aiheiden merkitys on suuri lakiuudistuksen ja ongelmatilanteiden kannalta. Lakiuudistuksella pyritään selventämään yhtiön ja muutostyötä tekevän osakkaan välisiä vastuita, jotka vanhan lain perusteella jäivät usein tulkinnanvaraisiksi aiheuttaen ongelmia. Työ sisältää uuden lain tuomia selvennyksiä vanhaan lakiin verrattuna, kuten osakkaiden muutostyöilmoitusten arkistointi, muutostyöilmoitusten käsittely, muutostöiden valvonta. Työ sisältää keskeisiä huoneistossa tehtäviä muutoksia ja niissä huomioitavia asioita. Esimerkiksi astianpesukoneen, liesituulettimen tai vesihanan asennukseen liittyviä ehtoja ja kuinka asennukset suoritetaan yhtiön ja osakkaan edun mukaisesti.

Aina asunto-osakeyhtiöissä tulee keskittyä kaikkien osakkaiden yhdenvertaisuuteen, sekä riittomaan ja turvalliseen asumiseen. Kyseessä on aina jokaisen osakkaan etuja koskeva tilanne kun yhteisessä hallinnassa oleviin rakenteisiin ja järjestelmiin kosketaan. Tällöin hyvän asumisympäristön ja yleisen viihtyisyyden kannalta on tärkeää, että muutostöitäkin koskevat asiat tehdään kaikkien osapuolten edun mukaisesti.

LÄHTEET

1. Voimassa oleva Asunto-osakeyhtiölaki, 17.5.1991/809
2. Muutostyöt Asuinhuoneistossa, Suomen Kiinteistöliitto, 2., muuttamaton painos, Lahti 2006
3. Uusi Asunto-osakeyhtiölaki, 22.12.2009/1599
4. Yhteenvedo ja hallituksen esitys uudesta asunto-osakeyhtiölaista, viimeksi päivitetty 22.12.2009, [pdf-dokumentti]
<<http://www.om.fi/Satellite?blobtable=MungoBlobs&blobcol=urldata&SSURIPty=pe=BlobServer&SSURIcontainer=Default&SSURIsession=false&blobkey=id&blobheaderva-lue1=inline;%20filename=Yhteenvento%20ja%20esitys%20porrastettu.pdf&SSURIscon-text=Satellite%20Server&blobwhere=1243790105995&blobheadername1=Content-Disposition&ssbinary=true&blobheader=application/pdf>>
5. Vahingonkorvauslaki, 412/1974
6. Laki velan vanhentumisesta, 15.8.2003/728
7. Ympäristöministeriö, Asbestin käyttö rakennusmateriaaleissa, viimeksi päivitetty 26.1.2007 [www-dokumentti]
<<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=4128&lan=fi>>
8. Turvatekniikan keskus (Tukes), Sähkölaitteisto asennus ja käyttöönotto, viimeksi päivitetty 7.2.2007, [www-dokumentti]
<<http://www.tukes.fi/fi/Toimialat/Sahko-ja-hissit/Sahkolaitteistot/Asennus-ja-kayttoonotto/>>
9. Suomen Rakentamismääräyskokoelma , D1 Kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistot (2007)
10. Taloyhtiö.net, Painovoimainen ilmanvaihto, viimeksi päivitetty 24.8.2009, [www-dokumentti]
<<http://www.taloyhtio.net/talotekniikka/iv/painovoimainen/default.html>>
11. Taloyhtiö.net, painovoimaisen ilmanvaihdon perusparantaminen, viimeksi päivitetty 24.8.2009, [www-dokumentti]
<<http://www.taloyhtio.net/talotekniikka/iv/perusparantaminen/default.html>>
12. Helsingin Sanomat, ilmanvaihtoa ei saa muuttaa omin päin, viimeksi päivitetty 11.12.2005, [www-dokumentti]
<<http://www.hs.fi/asuminen/artikkeli/Ilmanvaihtoa++ei+saa+muuttaa+omin+päin/HA20051211SI1FA0218x>>

13. Korjauskustannusvastuu asuntoyhtiössä, Essi Rikalainen ja Rakennustieto Oy Helsinki, Tammer-Paino Oy, Tampere 2001
14. Suomen Rakentamismääräyskokoelma, C2 Kosteus (1998)
15. Kylpyhuoneneuvonta, Muovimattojen ja – tapettien asennus, luettu 30.3.2010, [www-dokumentti]
<<http://www.kylpyhuone.com/Muovimatto.htm>>
16. Rakennus ja remonttieto, kaakelisauman uusiminen, viimeksi päivitetty 13.2.2009, [www-dokumentti]
<http://www.asuntotieto.com/20000i_RAKENNUS_JA_REMONTTITIEETO/2009_k/09_saumat/SAUMAT.html>
17. SisäRyl 2000, Talonrakennuksen sisätyöt.

LITTELUETTELO

1. OHJE MUUTOSTYÖN ILMOITTAMISESTA
2. MUUTOSTYÖN ILMOITUSLOMAKE



OSAKKAAN ILMOITUSVELVOLLISUUS HUONEISTOSSA TEHTÄVISTÄ MUUTOSTÖISTÄ

Osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan hallinnassaan olevissa tiloissa sellaisia muutoksia, joista ei aiheudu vahinkoa tai haittaa yhtiölle, naapureille tai rakennukselle. Osakkaalla on kuitenkin ilmoitusvelvollisuus yhtiölle ennakolta töistä, jotka kohdistuvat mm. kantaviin rakenteisiin, eristykseen, johtoihin ja osakkaan hallinnassa oleviin ulkoalueisiin.

Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, esimerkiksi kaksi kuukautta ennen työn aloittamista. Näin yhtiön edustajilla on mahdollisuus perehtyä suunnitelmiin. On myös osakkaan edun mukaista, että muutostyöstä ilmoitetaan ajoissa, koska tällöin jää aikaa hankkia mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset ilman, että töiden aloittaminen viivästyy. Osakkaan velvollisuutena on hankkia kaikki tarvittavat selvitykset, viranomaisluvut, piirustukset jne. Viranomaislupien hankkimisesta aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkaalle.

Mikäli muutostöistä on ilmoitettu ajoissa, voidaan yhtiön vastuualueeseen kuuluvat työt tällöin ajoittaa osakkaan remontin yhteyteen. Kaikki osakkaan tarpeesta aiheutuvat muutostyöt kustantaa osakas. Muutostyötä ei saa aloittaa ennen kuin yhtiöllä on ollut riittävä aika muutostyöilmoituksen käsittelyyn. Mikäli muutostyö on aloitettu ennen yhtiön suostumusta, yhtiö voi asettaa muutostyölle ehtoja sekä kieltää muutostyön.

Yhtiö vastaa vain sille kuuluvien rakennusosien kunnossapidosta. Osakas vastaa yksin varustelutason kohottamisesta aiheutuneista kustannuksista, vaikka yhtiö osallistuisi vastuunsa piiriin kuuluviin töihin.

Huomioitavaa on, että muutostöistä aiheutuvat yhtiön valvontakulut kuuluvat osakkaan maksettavaksi. Valvontakulujen määrä riippuu muutostyön laajuudesta. Yhtiö tai isännöitsijä ilmoittaa arvion valvonnan kustannuksista ilmoituksen käsittelyn yhteydessä. Lopullinen valvonnan kustannus määräytyy muutostyön suorituksen jälkeen.

Huoneistojen muutostöistä säädetään tarkemmin uuden asunto-osakeyhtiölain osassa 2, luvussa 5: *Osakkeenomistajan suorittamat muutostyöt*

Asunto-osakeyhtiölaki

1 § Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy, IMA, LKV

Postiosoite:
Beckerintie 8
00410 Helsinki

Puhelin:
09-530 8860
asiakaspalvelu@skh.fi

Fax:
09-507 2223

Y-tunnus: alv.rek
0494478-9
www.skh.fi



Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

...

2 § Ilmoitus muutostyöstä

Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistöön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

...

Kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkaan välillä säädetään tarkemmin uuden asunto-osakeyhtiölain osassa 2, luvussa 4: *Kunnossapito*

2 § Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasui-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti.

3 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy, IMA, LKV

Postiosoite:
Beckerintie 8
00410 Helsinki

Puhelin:
09-530 8860
asiakaspalvelu@skh.fi

Fax:
09-507 2223

Y-tunnus: alv.rek
0494478-9
www.skh.fi


Taloyhtiön on saatava etukäteen tieto mm. seuraavan tyyppisistä osakkaan korjaus- ja muutostöistä:

- saunan rakentaminen asuntoon. Muutostyön luvanvaraisuus on tarkistettava paikkakunnan viranomaisilta
- kylpyammeen poistaminen ja tilan muuttaminen suihkunurkaksi, jolloin lattiakaivon korokerengas on uusittava
- kylpy- ja suihkutilan lattia- ja seinäpinnoitteiden uusiminen ja korjaaminen. **Taloyhtiöllä on oikeus tarkastaa vesieristys ennen pintamateriaalin asennusta**
- pyykinpesu- tai astianpesukoneen liitoshanojen lisääminen tai sijaintimuutos
- lämpöpattereiden poistaminen tai siirtäminen
- erillisen ilmanvaihtopuhaltimen asentaminen keittiöön tai pesutiloihin
- sähköjohtojen tai sähkölaitteiden uudet johdotustyöt
- kaikensuuruisten aukkojen ja kolojen tekeminen kantaviin seiniin, lattiaan ja kattoon
- kaikki muutokset tai asennukset, jotka tehdään huoneiston ulkopuolelle.

Kaikkien taloyhtiön kanaviin, putkistoihin ja johtoihin kohdistuvien muutos- ja lisätöiden luvanvaraisuus/piirustusten hyväksyttäminen tulee tarkistaa paikkakunnan viranomaiselta.

Seuraavat sisustukselliset muutostyöt on ilmoitettava:

- kevytrakenteisen väliseinän poistaminen tai lisäseinän tekeminen
- parketin tai laatoituksen asentaminen muovimaton tilalle (huolehdittava erityisesti kosteus- ja äänieristyksestä)
- keittiökalustemuutokset, joissa vesi- ja viemäripisteet siirretään eri kohtaan
- uusien vaate- ja säilytyskomeroiden sijoittaminen ulkoseinää vasten
- ikkunapuitteiden ulos näkyvien sisäosien maalaaminen entisestä poikkeavalla sävyllä.

Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy, IMA, LKV

Postiosoite:
Beckerintie 8
00410 Helsinki

Puhelin:
09-530 8860
asiakaspalvelu@skh.fi

Fax:
09-507 2223

Y-tunnus: alv.rek
0494478-9
www.skh.fi


Ilman taloyhtiön hallinnolle annettavaa ilmoitusta osakas voi tehdä tai teettää seuraavia töitä:

- kattojen ja seinien maalaaminen sekä tapetointityöt kuivissa tiloissa
- löylyhuoneen paneelipintojen sekä kuivissa tiloissa parketin ja muovimaton uusiminen aikaisempaa vastaavalla tyypillä
- keittiökalusteiden uusiminen ilman merkittäviä putki- tai sähköasennuksia (ilmoitus tehtävä, jos liesituuletin asennetaan)
- kiinteiden säilytyskomeroiden lisääminen.

Muutostyöilmoitukseen tulee kirjata tarkasti aiotut muutostyöt, esimerkiksi:
Rakennustekniset työt

- kylpyhuoneen laatoitus
 - vanhojen pinnoitteiden poisto
 - lattian kaadot (uusiminen)
 - vesieristyksen asentaminen lattialle ja seinille (sertifioitu tuoteperhe)
 - lattian ja seinien pinnoittaminen laatalla.

Lämpö-, vesi-, viemäri-, ja ilmanvaihtotyöt

- entisien kalusteiden poisto
- sulkujen asennus
- lattiakaivon uusiminen
- vesipisteen (pesuhuoneen allas) siirto, liitteenä piirustus aiotusta siirrosta

Sähkötyöt

- vanhojen sähköpisteiden poisto muutostyön ajaksi

Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy, IMA, LKV
Postiosoite:
 Beckerintie 8
 00410 Helsinki

Puhelin:
 09-530 8860
asiakaspalvelu@skh.fi
Fax:
 09-507 2223

Y-tunnus: alv.rek
 0494478-9
www.skh.fi



Kiinteistöhallinta SKH
www.skh.fi

ILMOITUS HUONEISTON MUUTOS- TAI KUNNOSTUSTYÖSTÄ

TALOYHTIÖN TIEDOT

Yhtiön nimi:
Yhtiön osoite:

OSAKKAAN YHTEYSTIEDOT

Nimi:	Huoneisto, jossa muutostyö tehdään:
Postiosoite:	
Puhelinnumero päivällä/illalla:	Sähköpostiosoite:

SUUNNITELTU MUUTOS- TAI KUNNOSTUSTYÖ

Rakennustekniset työt:	Työn suorittajan yhteystiedot (myös y-tunnus):
Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt:	Työn suorittajan yhteystiedot (myös y-tunnus):
Sähkötyöt:	Työn suorittajan yhteystiedot (myös y-tunnus):
Ehdotus muutostyön valvojaksi (Huom! Valvonta ei vähennä tekijän vastuuta):	
Arvioitu aloituspäivämäärä:	Arvioitu päättymispäivämäärä:
Litteenä olevat suunnitelmat ja päristukset:	
Lisätietoja:	
Paikka ja päivämäärä:	Osakkaan allekirjoitus ja nimenselvennys:

Lomakkeen palautus

Lomake tulee palauttaa isännöitsijötoimistolle osoitteeseen Asuntopalvelu Merku Kulomäki Oy, Beckerintie 8, 00410 Helsinki tai huonistokorjaukset@skh.fi.

Lomakkeen täyttäminen sähköisesti

Liku nuolinäppäimillä eteen- ja taksepäin, kirjaa tarvittavat tiedot, tällenne lomake ja lähetä sähköpostitse.

Lomake tulostettavissa : www.skh.fi

