



Sauli Kekkonen

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VELVOITTEET KORJAUSRAKENTAMISESSA

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VELVOITTEET KORJAUSRAKENTAMISESSA

Sauli Kekkonen
Opinnäytetyö
Syksy 2013
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma

Tekijä: Sauli Kekkonen

Opinnäytetyön nimi: Uuden asunto-osakeyhtiölain velvoitteet
korjausrakentamisessa

Työn ohjaaja: Urpo Luukkonen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2013 Sivumäärä: 21 + 1 liite

Tässä työssä pohdittiin uuden asunto-osakeyhtiölain tuomia velvoitteita ja määräyksiä, joita tarvitaan, kun saneerataan asunto-osakeyhtiön tiloja. Tavoitteena oli saada selvyttä ja tietoa uusista velvoitteista urakoinnin, valvonnan ja suunnittelun osalle.

Työssä käytettiin pohjana tekijän omaa kokemusta urakoitsijana. Lisäksi haastateltiin isännöitsijöitä ja valvojia uuden lain tuomista velvoitteista.

Tuloksena olivat positiiviset kokemukset dokumentoinnin ja valvonnan osalta, koska kaikki vaiheet ja käytetyt materiaalit saatiin samaan paikkaan, josta niitä voidaan tarkastella mahdollisesti myöhemmin. Urakoinnin puolella on saatu kitkettä vähemmäksi, kun on vaadittu ammattitaitoiset asentajat vaativiin työsuoritteisiin.

Asiasanat: asunto-osakeyhtiölaki, korjausrakentaminen, rakennusvalvonta

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	3
SISÄLLYS	4
1 JOHDANTO	5
1.1 Työn taustaa ja tavoitteet	5
1.2 Toiminta ennen uutta lakia	5
1.3 Uuden lain tuomat velvoitteet	6
1.4 Kunnossapito ja vastuunjako	6
1.5 Korjaussuunnitelma	7
1.6 Kuntoarvio ja pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)	8
2 ILMOITUSVELVOLLISUUS	10
2.1 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus	10
2.2 Asuintiloihin tehtävät muutos- ja kunnossapitotyöt	11
2.3 Ilmoituskulut	14
3 VASTUUT HUONEISTOREMONTEISSA	16
3.1 Osakkeenomistajan vastuu	16
3.2 Urakoitsijan vastuu	16
3.3 Taloyhtiön vastuu	17
4 HUONEISTOREMONTIN VALVONTA	19
4.1 Valvojan valinta ja valvonnan kustannukset	19
4.2 Esimerkkejä valvonnan tarpeesta	20
4.3 Valvonnan raportointi ja raportointimalli	21
5 YHTEENVETO	22
LÄHTEET	23
LIITTEET	24
Liite 1 Pesuhuoneremontin valvontaraportti	

1 JOHDANTO

1.1 Työn taustaa ja tavoitteet

Tässä opinnäytetyössä perehdytään uuteen taloyhtiölakiin, joka tuli voimaan 1.7.2010. Samalla kumottiin vanha asunto-osakeyhtiölaki (809/1991) ja asunto-osakeyhtiöasetus (811/1991). Opinnäytetyön tarkastelun osapuolina ovat osakkeen omistaja sekä korjausrakentamisessa käytettävät urakoitsijat ja valvojat.

Tavoitteena on saada selvyttä uuden lain tuomiin velvoitteisiin, tulkintaan, vastuunrajauksiin ja valvojan tarpeellisuuteen työn aikana. Ennen uuden lain voimaan astumista osakkaalla oli oikeus remontoida omistamaansa osaketta ilman taloyhtiön valvontaa. Useissa tapauksissa on käynyt ilmi, ettei osakkaalla ole ollut riittävää tietotaitoa rakenteiden ja materiaalien käsittelystä. Tästä johtuen osa rakenteista on kärsinyt vaurioita, jotka tulevat kalliiksi taloyhtiöille. Uuden lain myötä on suunnittelu, valvonta ja toteutus on oltava ammattilaisten suorittamaa.

1.2 Toiminta ennen uutta lakia

Ennen uuden lain voimaan astumista remontoinnin valvonta puuttui lähes täysin. Osakkeen omistaja saattoi tehdä isojakin muutoksia asuntoonsa ilman valvontaa ja suunnittelua. Osissa muutoksista olisi jopa vaadittu rakennuslupa, koska huoneiden käyttötarkoitusta on muutettu. Vaatehuoneista on rakennettu saunoja pesuhuoneen jatkeeksi. Näissä on sittemmin ilmennyt kosteusvaurioita, kun kunnollisia suunnitelmia ei ole tehty. Puutteellinen ilmanvaihto, lattiakaivon puuttuminen sekä virheelliset lattian kallistukset ovat aiheuttaneet kosteusvaurioita ympäröivissä rakenteissa. Näistä ongelmista olisi kuitenkin selvitty, mikäli kunnollinen suunnittelu olisi laadittu ennen työn aloitusta.

Asbestikartoituksia ei tehty vanhoihin taloihin, vaikka niissä hyvin suurella todennäköisyydellä on käytetty materiaaleja, jotka sisältävät asbestia. Tavallisimmin sitä löytyy kiinnityslaasteista, tasoitteista ja putkieristeistä.

Samoin pesuhuoneiden kallistusvalujen alla on usein pikisively, joka sisältää PAH-yhdisteitä. Tällaisissa purkukohteissa olisi ollut tärkeä alipaineistaa tilat ja tehdä purkutyö asianmukaisesti, etteivät pölyt ja kaasut pääse leviämään muihin tiloihin ja asuntoihin.

1.3 Uuden lain tuomat velvoitteet

Uuden lain voimaan astumisen myötä on suunnittelulla ja valvonnalla saatu hyviä käytännön kokemuksia. Vältetään turhat riskit purkutöissä ja ohjeistetaan, miten olisi hyvä suorittaa purkutyöt.

Valvoja on suuressa roolissa heti työn käynnistyttyä. Hän tekee havaintoja ennen purkutöiden aloitusta ja mahdollisesti ottaa näytteet materiaaleista, mikäli epäillään, että rakenteissa voi olla asbestia tai muita terveydelle vaarallisia materiaaleja.

Valvojan tehtävä on seurata, että työ tehdään asianmukaisesti ja noudatetaan rakennusmääräyksiä sekä tuotteiden valmistajan annettuja ohjeita. Valvojalla on myös oikeus keskeyttää työ, mikäli hän huomaa virheellisesti tehtyjä töitä. Urakoitsijan on tässä tapauksessa korjattava rakenteet vaatimusten asettamalle tasolle. Urakoitsija saa jatkaa työtä vasta sen jälkeen, kun valvoja on käynyt tarkistamassa ja todentamassa, että työtä voidaan jatkaa. Näistä ylimääräisistä työmaakäynneistä vastaa yksin urakoitsija, ei osakkeen omistaja.

1.4 Kunnossapito ja vastuunjako

Kunnossapidossa on kysymys siitä, kenelle kuuluu kunnossapitovastuu rakennuksen tietyistä osista; asunto-osakeyhtiölle vai osakkeenomistajalle. Vanhaan asunto-osakelakiin nähden tähän osaan on tullut muutoksia ja tarkennuksia. On tiedossa, että kunnossapitovastuukysymykset ja jopa riidat ovat vuosien saatossa olleet aika yleisiä, ja näillä muutoksilla ja tarkennuksilla on osaltaan pyritty selkeyttämään tilannetta ja helpottamaan tulkintaa.

Suuria muutoksia ei niinkään ole, vaan kysymys on tarkennuksista ja rajan vetämisestä. Asunto-osakeyhtiölaki rajaa yhtiön ja osakkaan vastuun seuraavasti:

Yhtiön vastuulla on rakennuksen ulkopuoliset osat, rakenteet (mukaan lukien myös sisäpuoliset rakenteet) ja perusjärjestelmät, kuten esimerkiksi lämmitys-, sähkö-, vesi-, viemäri- tai ilmanvaihtojärjestelmät. Lisäksi asunto-osakeyhtiölaki toteaa yhtiön vastaavan kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Osakkeenomistajalle asunto-osakeyhtiölaki määrää kuuluvaksi huoneistojen sisäpuoliset osat. Yhtiön vastuuta osista rajataan asunto-osakeyhtiölaissa siten, että vastuun katsotaan koskevan sellaisia perusjärjestelmiä, rakenteita ja eristeitä, jotka ovat yhtiön toteuttamia ja hyväksymiä sekä korjausvelvollisuuden yltävän vain yhtiön perustasoon. (AOYL 2, 4 luku, 1§, 2§, 3§)

Esimerkiksi yhtiö ei ole velvollinen kustantamaan osakkaalle saniteettitilojen vapaavalintaista suihkua tai wc-istuinta rikkoutuneen tilalle vaan ainoastaan yhtiön perustasoa vastaavan laitteen. Tämä vastuunjakomalli verrattuna aiempaan asunto-osakeyhtiölakiin on huomattavasti helpompi toteuttaa. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko löytyy Suomen Kiinteistöliitto ry:n tuottamana teoksena, joka on tarkoitettu niin isännöitsijöiden kuin osakkaiden käyttöön. Teoksessa on pyritty esittämään asunto-osakeyhtiölain kohta Kunnossapito mahdollisimman selkeälukuisena erilaisten piirrosten, kuvioiden ja tekstien avulla. Vastuunjakotaulukko on päivitetty vastaamaan uutta lakia. Jossain taloyhtiöissä vastuunjakotaulukko on yhtiökokouksessa erikseen hyväksytty taloyhtiön käyttöön, mikä tavallaan vahvistanee sen asemaa yhtiössä.

1.5 Korjaussuunnitelma

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiöllä ja sen hallituksella on velvollisuus laatia taloyhtiölle pitkän ajan korjaussuunnitelma. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön on varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävä hallituksen tekemä kirjallinen selvitys seuraavien viiden vuoden aikana kiinteistöön kohdistuvista kunnossapitotarpeista. Selvitysvelvoite koskee sellaisia korjauksia, joilla on vaikutus huoneistojen käyttämiseen,

yhtiövastikkeeseen tai muihin huoneistojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.
(1.)

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoitus on antaa osakkeenomistajille mahdollisuus varautua korjaustyön taloudellisiin vaikutuksiin sekä lisätä päätöksenteon avoimuutta. Korjaussuunnitelman tekeminen ei ole kertasuoritus, vaan se on katselmoitava vuosittain. Vaikka vastuu on hallituksella, ammattimainen isännöitsijä huolehtii ja varmistuu siitä, että hallitus on tietoinen rakennuksen todellisesta kunnosta. (1.)

Korjaussuunnitelma voidaan tehdä hallituksen sisäisenä työnä. Joissakin isännöintitoimistoissa on myös tarjolla korjaussuunnitelman teko erillisellä laskutuksella. Kolmas vaihtoehto on tilata suunnitelma ulkopuoliselta. Kaikissa tapauksissa luotettavan tiedon saaminen edellyttää, että rakennuksen eri osien ja tekniikan korjaustarpeista on tehty riittävä määrä selvityksiä ja tutkimuksia. Näiden selvityksien tekemiseen vaaditaan alan asiantuntijoita. (1.)

Yleisimmin rakennuksesta tehdään kuntoarvio, jota täydennetään tarkemmilla kuntotutkimuksilla. Myös osakkaiden ja asukkaiden haastattelemine ja kuuleminen rakennuksen kunnosta edustaa hyvää ja kestäväällä pohjalla olevaa hallintotapaa. (1.)

Korjaussuunnitelmaan sisällytetään suositukset eri korjausten ajankohdasta sekä kustannusarviot. Hallitus esittelee suunnitelman yhtiökokouksessa, joka voi palauttaa sen jatkokehittäväksi tai valtuuttaa hallituksen valmistelemaan esitettyjä korjauksia. Huolellisesti tehty korjaussuunnitelma antaa selkeän linjan kokouksen kulkuun, koska ylimääräiset spekuloinnit jäävät pois ja keskustelu perustuu luotettavaan tietoon. (1.)

1.6 Kuntoarvio ja pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)

Kiinteistössä ajan saatossa tuleviin korjauksiin tulisi valmistautua hyvissä ajoin ennakkoon niin teknisellä kuin taloudellisella puolella. Parhaimman lopputuloksen saa, kun tekee tai teettää kuntoarvion ja siihen liitetyn teknisen PTS:n eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelman. Kuntoarvio ja PTS antavat taloyhtiön

hallitukselle ja osakkaille kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta, mahdollisista tulevista korjaustarpeista sekä niiden ajankohdista ja niistä aiheutivista kustannuksista. (2.)

Kuntoarvion ja PTS:stä saatujen tietojen pohjalta on helppo aloittaa tuleviin remonteihin varautuminen hyvissä ajoin muun muassa teettämällä ammattitaitoisella suunnittelijalla tarvittavat suunnitelmat ja urakka-asiakirjat, hankkimalla mahdolliset viranomaisluvut, anomalla korjausavustuksia ja suunnittelemalla korjaushankkeeseen käytettävää rahoitusta.

Kuntoarvionhankkeeseen ryhdyttäessä kootaan ryhmä asiantuntijoita, useimmiten kolme henkeä. He arvioivat taloyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvat rakennus-, LVI- ja sähkötekniset rakennusosat, laitteiden sekä asennuksien kunnan ja korjaustarpeen tulevan kymmenen vuoden ajanjaksolle. Jokaiselle korjausta vaativalle osa-alueelle laaditaan alustava korjausmenetelmä, korjauskustannukset laadintahetken kustannustason mukaan sekä toteutusajankohta, jolloin se pitäisi tehdä. Näiden asiantuntijoiden laatima PTS-ehdotus on kiinteistön kunnossapitosuunnitteluun käytettävä lähtökohta. (2.)

Kuntoarviossa on syytä tarkastella myös kiinteistön energiataloudellisuutta, sisäolosuhteita, terveellisyyttä ja turvallisuutta sekä ehdottaa niihin mahdollisesti vaativia korjaustoimenpiteitä. Kuntoarvioon liittyvästä tilauksesta, toteuttamisesta ja raportin laatimisesta on annettu yleiset ohjeet. Ohjeiden mukaan laadittu kuntoarvio saa myös korjausavustusta. (2.)

2 ILMOITUSVELVOLLISUUS

2.1 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain perusteella osakkeenomistaja voi tehdä osakkeessaan kunnossapito- ja muutostöitä. Omistajan pitää kuitenkin etukäteen ja kirjallisesti ilmoittaa taloyhtiölle niistä muutos- ja kunnossapitotöistä, mitkä vaikuttavat taloyhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla oleviin tiloihin tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen. Taloyhtiö valitsee käsittelytavan. (1.)

Yleisesti hallitus ostaa palvelun isännöintiyritykseltä. Yhtiön hallitus sopii isännöintiyrityksen kanssa siitä, miten ilmoitukset käsitellään. Useimmiten isännöintiyritys käsittelee muutostyöilmoitukset. Rakennuslupaa vaativat korjaukset on käsiteltävä aina hallituksessa, esimerkiksi kosteiden tilojen laajennus. (1.)

Ilmoitukset on taloyhtiössä käsiteltävä viivytyksettä. Remontti-ilmoituksen kohtuullinen käsittelyaika on enintään kuukausi, loma-aikoina enintään kaksi kuukautta. Remontti-ilmoituksen käsittelylle ei voi asettaa tarkkoja aikarajoja, koska ilmoituksen käsittely riippuu työn sisällöstä ja laajuudesta. Käsittelyaika pitenee, mikäli asia pitää käsitellä hallituksessa, koska hallituksen kokouksia ei välttämättä pidetä joka kuukausi. (1.)

Suosittelavaa on, että remontoijalle kerrotaan ilmoituksen jättämisen jälkeen, miten asian käsittely etenee ja milloin lopullinen vastaus on odotettavissa. Hallituksen tai isännöitsijän velvollisuuteen kuuluu antaa viipymättä tieto sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon kunnossapitotyö voi vaikuttaa. Ilmoitusvelvollisuus täyttyy, kun ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen. (1.)

Osakkeenomistaja, joka suorittaa kunnossapitotyön, vastaa yhtiölle sekä toisille osakkeenomistajille ilmoitukseen liittyvistä tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista. Ilmoituksesta on käytävä ilmi sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi tehdä arvion, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää

rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. (1.)

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Osakkeenomistajan on tehtävä ilmoitus yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaus kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viipymättä. (1.)

2.2 Asuintiloihin tehtävät muutos- ja kunnossapitotyöt

Asuintiloiksi luokitellaan olo- ja makuuhuoneet, eteiset tai aulat sekä vastaavat huoneiston sisäiset oleskelutilat. Keittiöt, kylpyhuoneet ja muiden märkätilojen sekä parvekkeiden ja piha-alueiden osalta on omat suositukset niissä tehtävien muutos- ja kunnossapitotöiden ilmoittamisesta. Osakkeenomistajan teettämät remontit asuintiloissa eivät aina vaadi ilmoitusta taloyhtiölle. Alla olevista taulukoista käy ilmi mitkä toimenpiteet tulee ilmoittaa taloyhtiölle.

TAULUKKO 1. Ilmoitukset keittiötiloista (3)

Keittiöt	Ei ilmoitusta taloyhtiölle	Ilmoitus taloyhtiölle	
- Keittiön sijainnin muutos		X	
- Uusi vesipiste keittiöön		X	
- Uudet sähköasennukset		X	
- Vesihanavan vaihto tai siirto toiseen paikkaan		X	
- Sähkölieden vaihto, jos kiinteä liitäntä (voimavirta)		X	
- Astianpesukoneen liitäntävalmiuden asentaminen		X	
- Astianpesukoneen asentaminen, kun veden tulo- ja poisto- sekä sähköliitännät ovat olemassa	X		
- Astianpesukoneen irrottaminen ja poistaminen	X		
- Liesikuvun tai liesituulettimen asennus ilmanvaihtojärjestelmään		X	
- Keittiön yläkaapiston vaihto, jos ei vaikuta ilmanvaihtojärjestelmään	X		
- Keittiön tiskipöydän tai alakaappien vaihto, kun ei puututa hanaan, vesijohtoihin tai viemärointiin	X		
- Pyykinpesukoneen asentaminen, kun veden tulo- ja poisto- sekä sähköliitännät ovat olemassa	X		
- Pyykinpesukoneen liitäntävalmiuden asentaminen		X	

- Pyykinpesukoneen irrottaminen ja poistaminen	X		
- Jääkaapin, pakastimen, mikroaaltouunin tai ilmanvaihtojärjestelmään kytkemättömän liesituulettimen (esim. aktiivihiihi) asentaminen tai vaihtaminen	X		
- Tapetointi	X		
- Maalaus	X		
- Lattiat, listat yms. kuten asuintiloissa - katso tästä linkistä			
- Mukavuuslattialämmön asentaminen			X

TAULUKKO 2. Ilmoitukset kylpyhuoneista ja märkätiloista (3)

Kylpyhuoneet ja muut märkätilat	Ei ilmoitust: taloyhtiölle	Ilmoitus taloyhtiölle	
- Kylpyhuoneen tai märkätilan sijainnin muutos		X	
- Uuden saunan rakentaminen asuntoon		X	
- Vesiputkien ja viemäreiden asennus		X	
- Uusi vesipiste		X	
- Pesukoneen liitäntävalmiuden asennus		X	
- Uudet sähköasennukset		X	
- Pesukoneen hanan irrotus ja vaihto		X	
- Pesukoneen asentaminen, jos liitännät ovat valmiina	X		
- Vesihanan irrotus ja vaihto		X	
- Wc-istuimen uusiminen		X	
- Suihkuletkun uusiminen	X		
- Laatoituksen poisto (vaikuttaa yleensä vedeneristeisiin)		X	
- Laatoituksen vaihto ja vedeneristeiden asennus		X	
- Laatoittaminen laatoituksen päälle	X		
- Laatoitus muovimaton päälle		X	
- Katon maalaus	X		
- Katon muut muutos- ja kunnossapitotyöt, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon	X		
- Ovet ja ikkunat kuten asuintiloilla - katso tästä linkistä			
- Saniteettisilikonisauvojen uusiminen		X	
- Sähkösaunan kiukaan uusiminen (voimavirta)		X	
- Saunan lauteiden uusiminen	X		

TAULUKKO 3. Ilmoitukset asuinhuoneista ja muista sisätiloista (3)

Asuinhuoneet ja muut sisätilat	Ei ilmoitusta taloyhtiölle	Ilmoitus taloyhtiölle	
- Seinien pinnoitus eli maalaus, tapetointi tai panelointi	X		
- Kantavien väliseinien muutokset		X	
- Väliseinien muutokset, jos seinässä sähkö- tai tietoliikenneasennuksia		X	
- Väliseinien muutokset	X		
- Katon maalaus	X		
- Katon panelointi	X		
- Kattokorkeuden laskeminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin	X		
- Parketin tai laminaatin asentaminen muovimaton tilalle		X	
- Lattialaatoituksen tai klinkkerin asentaminen		X	
- Parketin tai laminaatin uusiminen	X		
- Muovimaton uusiminen	X		
- Jalka-, lattia- ja kattolistojen asentaminen	X		
- Lattioiden hionta	X		
- Väliovien vaihtaminen tai poistaminen	X		
- Uuden märkätilan rakentaminen		X	
- Kaappien rakentaminen, asentaminen ja poistaminen, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon	X		
- Uudet sähköasennukset		X	
- Taulujen, lamppujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittäminen	X		

TAULUKKO 4. Muut tilat ja parveke (3)

Muut tilat	Ei ilmoitusta taloyhtiölle	Ilmoitus taloyhtiölle	
- Pyykinpesukoneen liittäminen lattiakaivolisessä tilassa esim. kodinhoitohuoneessa, kun sähkö- sekä veden tulo- ja poistoliitännät ovat olemassa	X		
- Ulkoikkunoihin kajoaminen		X	
- Ulko-oven lukituksen, ovisilmän tai postiluukun asentaminen		X	
- Saranatapit ja murtoraudan asentaminen ulko-oveen		X	

Parveke	Ei ilmoitusta taloyhtiölle	Ilmoitus taloyhtiölle
- Parvekkeen lattian pinnoitteen korjaaminen tai vaihtaminen		X
- Parvekkeen sisäpuolisen seinämän pinnoitteen korjaaminen tai vaihtaminen		X
- Kiinteä asennus esim. lautasantenni parvekkeen seinämään		X
- Parvekelämmittimen asentaminen - kiinteä lämmitin		X
- Parvekelämmittimen asentaminen - siirrettävä, irtoton lämmitin, mikäli ei edellytä sähköasennuksia	X	
- Ilmalämpöpumpun asentaminen (edellyttää aina yhtiön luvan, ei ole osakkaan muutostyöoikeuden piirissä!)		X

2.3 Ilmoituskulut

Ainoastaan ilmoituksen vastaanottamisesta ja tallentamisesta taloyhtiön tietoihin ei saa periä maksua osakkaalta, jos kirjallisessa ilmoituksessa on selkeät ja riittävät tiedot. Ilmoittajalta ei saa veloittaa maksua sitä varten, että maksulla suoritettaisiin taloyhtiön käytössä olevan tieto- tai muun järjestelmän muutos- ja ylläpitokuluja. Ilmoituksesta ei saa periä maksua taloyhtiön päivittäisiin hallinnon kuluihin, vaan ne katetaan kaikilta osakkailta perittävällä yhtiövastikkeella. Osakkaan remontin ilmoituksesta aiheutuvat hallinnolliset kulut, kuten asiakirjojen kopiointi, arkistointi ja skannaus, kuuluvat taloyhtiölle.

Ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista kuluista voidaan periä maksu ilmoittajalta, jos käsittelystä aiheutuu lisäkustannuksia, esimerkiksi jos ilmoitus on puutteellinen, joka vaatii lisätyötä tai -selvityksiä. Osakkaalta voidaan periä ilmoitukseen liittyviä käsittelykuluja myös silloin, kun työ nähdään tarpeelliseksi käsitellä ylimääräisessä hallituksen kokouksessa tai yhtiön on itse hankittava lisätietoa hankkeen arviointia varten.

Yksinkertaisista ja selkeistä ilmoituksista ei saa periä maksua ilmoittajalta esimerkiksi silloin, kun kirjallinen ilmoitus koskee tyyppihyväksytyjen laitteiden asentamista olemassa olevaan vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- tai sähköjärjestelmään taloyhtiölle ilmoitetun alan ammattilaisen toimesta ja taloyhtiölle ilmoitetulla tavalla. Sama koskee parketin asentamista

asennusohjeiden mukaisesti, jotta äänieristys otetaan riittävällä tavalla huomioon.

Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että osakkaiden saatavilla on sellaiset ohjeet, joiden perusteella osakas voi yhdellä kertaa ilmoittaa riittävät tiedot ainakin tavallisimmista kunnossapito- ja muutostöistä. Lain mukaan taloyhtiö voi periä osakkeen omistajalta ilmoituksen käsittelystä aiheutuvia tarpeellisia ja kohtuullisia kuluja. Kaikista ilmoituksista taloyhtiölle aiheutuvia kuluja ei saa tasata ilmoittajien kesken siten, että ilmoituksen käsittelymaksu olisi samansuuruinen, kun se koskee esimerkiksi samanlaisessa tilassa tehtävää työtä (esimerkiksi keittiöremontti tai kylpyhuoneremontti).

Osakkaalta perittävän maksun tulee aina perustua todelliseen työmäärään. Sen selvittämiseksi osakkaalle on ainakin pyydettyäessä annettava erittely yhtiölle aiheutuneista erityisistä toimenpiteistä ja niiden kustannuksista.

3 VASTUUT HUONEISTOREMONTEISSA

3.1 Osakkeenomistajan vastuu

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä kunnossapitovastuu toisin kuin laissa sanotaan. Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa viipymättä yhtiölle havaitsemistaan huoneiston vioista tai puutteista. Korjaamattomat kosteus- tai homevauriot laajenevat helposti toisiin huoneistoihin tai yhtiön yhteisiin tiloihin. (5.)

Yhtiön kannattaa pitää huolta korjausten tekemisestä tai teettämisestä, vaikka kunnossapitovastuu olisikin osakkailla. Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, hän voi joutua korvaamaan myös yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvia korjauksia. Osakkaan on pidettävä huolta omistamastaan huoneiston sisäosista. (5.)

Rakenteiden kunnossapitovastuu kuuluu yleensä yhtiölle, mutta osakkeenomistaja vastaa tekonsa tai laiminlyöntinsä aiheutumista vahingoista. Jos osakkeenomistaja on omalla huolimattomuudellaan aiheuttanut esimerkiksi putkistovuodon, hän joutuu itse vastaamaan siitä. Hyvä valvonta ja sen dokumentointi on yhtiön lisäksi myös osakkeenomistajan edun mukaista. (5.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki kasvatti selvästi remontin tehneen osakkeenomistajan vastuuta. Lain mukaan osakkeenomistaja vastaa kunnossapito- ja muutostyösäännösten rikkomisesta syntyneestä vahingosta, ellei hän osoita toimineensa huolellisesti. Tämä todistelu ilman hyviä dokumentteja voi olla mahdotonta. (5.)

3.2 Urakoitsijan vastuu

Urakoitsijan takuu-aika alkaa vastaanottotarkastuksesta. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaan takuu-aika on kaksi vuotta, ellei sopimusasiakirjoissa ole toisin määrätty. Urakoitsija on velvollinen korjaamaan

omalla kustannuksellaan ne takuuajana ilmenneet virheet, joiden urakoitsija ei näytä aiheutuneen hänestä riippumattomista syistä. (6.)

Urakoitsija ei ole vastuussa virheistä, jotka aiheutuvat esimerkiksi muiden toimenpiteistä, luonnollisesta kulumisesta tai huoltotoimenpiteiden laiminlyönnistä. Mikäli takuuajana havaitaan vika tai puute, joka vaikeuttaa rakennuksen käyttöä, aiheuttaa vaaraa tai rappeutumista, tulee urakoitsijan korjata se viipymättä jo ennen varsinaisia takuukorjauksia. (6.)

Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sisältyy vastuunrajoituslauseke, joka rajoittaa urakoitsijan takuuajan jälkeistä vastuuta. Yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen ainoastaan sellaisista virheistä, joiden näytetään aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Lisäksi urakoitsija vastaa virheistä, joita tilaaja ei ole kohtuudella voinut havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana. Takuuajan jälkeinen vastuu on voimassa 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta tai kohteen käyttöön ottamisesta lukien. (6.)

Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakentamismääräyskokoelman määräyksiä sovelletaan vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa edellyttävät. Määräyksessä voidaan määrätä myös sen soveltamisesta korjausrakentamiseen. Valvonnan järjestämättä jättäminen saattaa johtaa myös isännöitsijän tai hallituksen jäsenet korvausvastuuseen. (6.)

3.3 Taloyhtiön vastuu

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-, kaas-, 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. (7.)

Edellä tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Se koskee myös 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. (7.)

4 HUONEISTOREMONTIN VALVONTA

4.1 Valvojan valinta ja valvonnan kustannukset

Remonttien ilmoittaminen ja valvonta on kaikkien osakkeenomistajien etu. Kun remontit/perusparannukset tehdään kunnolla, ennaltaehkäistään riitoja ja ongelmia. Valvojalla tulee olla teknillinen koulutustausta ja työmaakokemusta riittävästi, mielellään vähintään viisi vuotta, jotta on vertailupohjaa erilaisille rakenneratkaisuille.

Yhtiöllä on oikeus sekä velvollisuus valvoa huoneistoissa tehtäviä remontteja. Yhtiö päättää ja valitsee, mistä valvonta hankitaan. Taloyhtiön hallituksen tulee kilpailuttaa valvojien tarjoukset, jotta valvonnan hinta olisi kilpailukykyinen eli valvontatyöstä pyydetään useampia tarjouksia. Valvontaan on käytettävä erityistä huolellisuutta remonteissa, joista voi aiheutua haittaa tai vahinkoa, esimerkiksi kosteiden tilojen korjaukset. Valvonnan tarpeellisuus on kuitenkin tapauskohtainen. Pienissä remonteissa yhtiön ei välttämättä tarvitse lähettää valvojaa, jos ilmoituksesta ilmenee, että osakas hoitaa remontin täydellisesti määräysten ja asetusten mukaan.

Osakkeenomistaja maksaa valvonnasta aiheutuneet kustannukset. Valvonnan kustannusten tulee olla kohtuullisia, mikä tarkoittaa sitä, että valvonnan laajuuden tulee olla oikeassa suhteessa valvontatarpeeseen.

Kylpyhuoneremontissa vaaditaan useita tarkastuskäyntejä, mutta parketin asennuksessa yksi tarkastuskäynti yleensä riittää. Pienessä remontissa valvonnan osuus remontin kustannuksista voi olla suuri, mikäli joudutaan muuttamaan LVIS-varusteiden paikkoja. Valvonnan kohtuulliset kulut eivät tarkoita sitä, että valvonnan kustannukset ovat jokin tietty osuus remontin kustannuksista.

4.2 Esimerkkejä valvonnan tarpeesta

Keittiöremontissa, jossa uusitaan myös tiskiallas ja hanat, tarvitaan yleensä kolme valvontakäyntiä:

- Alkukatselmus ennen töiden aloittamista.
- Katselmus, kun keittiö ja mahdolliset rakenteet on purettu.
- Loppukatselmus ja LVIS-laitteiden tarkistus, kun remontti on valmis.

Täydelliseen pesuhuone- ja saunaremonttiin tarvitaan vähintään viisi valvontakäyntiä:

- Alkukatselmus ennen töiden aloittamista ja samalla tarkistetaan remontti-ilmoituksen tietojen asianmukaisuus.
- Purkukatselmus kun kaikki vanhat materiaalit ja mahdolliset rakenteet on purettu, jolloin tutkitaan myös alusrakenteiden kunto ja korjaustarve.
- Lattian kallistukset ja kaivot tarkistetaan.
- Vedeneristys katselmuksset (vaatii kaksi käynti kertaa: ensin seinien eristys ja kalvopakisuuden mittaaminen, sitten lattian eristyksen tarkistus kun seinät on laatoitettu).
- Loppukatselmus suoritetaan kun kohde on luovutus kunnossa siivottuna, jossa tarkistetaan vielä että työ on tehty suunnitelmia ja määräyksiä noudattaen.

4.3 Valvonnan raportointi ja raportointimalli

Remonttia tulee valvoa hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkeenomistajan velvollisuus on tiedottaa aikataulusta, jotta tarpeelliset katselmuksot voidaan tehdä ja suorittaa merkityksellisten työvaiheiden valvonta. Tarkastuskäynneistä kootaan valvontaraportti. Yhtiön hallituksen on hyvä linjata ja ohjeistaa remonttien valvonta siten, että se on järjestetty riittävällä tavalla. (4.)

Pesuhuoneremontin valvonta vaatii useita työmaa käyntejä. Suositeltavaa on, että kohteista pidetään työmaapöytäkirjaa, johon merkitään päivittäiset työmaan tapahtumat. Pöytäkirja liitetään valvontaraporttiin. Valvontakäynneistä laaditaan valvontamuistio, johon kirjataan käynnit, havainnot, mahdolliset puutteet ja annetut ohjeet. Raporttiin liitetään vedeneristystarkastuspöytäkirja, mittaustuloksineen, kohteessa otetut valokuvat ja työmaapöytäkirja. (4.)

Yleensä valvoja tulee paikalle, kun kohde on saatu purettua. Parempi olisi kuitenkin käydä jo ennen purkua, jotta voidaan kartoittaa mahdolliset asbesti- tai mikrobihaitat. Kohde kuvataan ja kriittisistä paikoista otetaan riittävästi kuvia sekä mahdollisesti näytteitä, mikäli epäillään terveydelle haitallisia aineita olevan rakenteissa. (4.)

Seuraavan käynnin valvoja sopii urakoitsijan kanssa, kun tämä on saanut pohjatyöt tehtyä ja tarvittaessa vesieristystyöt. Valvoja mittaa vesieristeistä kalvopaksuudet, tarkistaa kaikki läpiviennit huolella sekä mahdollisesti käyttää alipainepumppua vesieristyksen tarkistukseen. Näitä käyntejä tulee kaksi kappaletta, koska tapana on tehdä seinät ensin valmiiksi ja sen jälkeen lattian vedeneristys. (4.)

Mikäli kohde ei vaadi käyntejä ennen käyttöönottoa, niin viimeinen kerta on käyttöönottokatselmus. Tässä katselmuksessa katsotaan, että kaikki koneet ja laitteet on turvallisesti asennettu. Samalla annetaan asiakkaalle käyttöönotto opastus ja huolto/hoito-ohjeet tilaan. (4.)

5 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli perehtyä asunto-osakeyhtiölain tuomiin uusiin velvoitteisiin. Ennen uuden lain voimaantuloa saneerauksista/remonteista, joita tehtiin asuntoihin, puuttui valvonta ja dokumentointi lähes poikkeuksetta. Lain myötä on suunnittelu, dokumentointi ja valvonta tullut pakolliseksi.

Uudistunut laki parantaa yhtiöiden tietoa tehdyistä remonteista, rakenteista ja käytetyistä materiaaleista. Näillä tiedoilla on tulevaisuudessa tarvetta, jos sattuu jotain vahinkoja tai ollaan myymässä asuntoa eteenpäin. Tuleva ostaja näkee, mitä on tehty ja ennenkaikkea, kuka on vastuussa milläkin osa-alueella.

LÄHTEET

1. Korjaussuunnitelma. Saatavissa:
<http://www.korjaustieto.fi/taloyhtiot/suunnitelmallinen-kiinteistonpito/kiinteistonpidon-tyokalut/korjaussuunnitelma.html>.
Hakupäivä 5.11.2013.
2. Korjausremontointi. Saatavissa:
<http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/kuntoarviojapts/>. Hakupäivä 5.11.2013.
3. Huoneistoremontit. Saatavissa:
<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/uusiasuntoosakeyhtiolaki/huoneistoremontit>. Hakupäivä 15.2.2012.
4. Osakkaan remontit. Saatavissa:
<http://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiolle/laki/osakkaanremontit/>. Hakupäivä 15.2.2012.
5. Ympäristöministeriö. Saatavissa:
<http://www.rakentaja.fi/indexfr.aspx?s=/kuluttaja/Ymp.minist/ymparistoministerio8.htm>. Hakupäivä 19.3.2012.
6. Nordius. Saatavissa:
http://www.nordius.fi/index.php?pg_id=10&alaid=28&page_id=222.
Hakupäivä 20.4.2012.
7. Finlex, laki. Saatavissa:
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>. Hakupäivä 14.4.2012.
8. Valvontaohje ja malliraportti pesuhuoneremontteihin. Saatavissa:
<http://www.kiinteistoyhdistysoulu.fi/sivut/wp-content/uploads/valvontaohje-ja-malliraportti-pesuhuoneremontteihin.pdf>.
Hakupäivä 10.1.2012.

Oulun läänin Kiinteistöyhdistys
2011

**PESUHUONEREMONTIN
VALVONTARAPORTTI**

As Oy Mallitalo

VALVONTAMUISTIO

KOHDE As Oy Mallitalo, huoneisto n:o 13

REMONTIN SUORITUSAIKA Maaliskuu 2011

OMISTAJA N.N

URAKOITSIJAT N.N Oy
LVI N.N Oy
Sähkötyöt N.N Ky

VALVOJA N.N

ISÄNNÖITSIJÄ N.N

REMONTTITYÖN KUVAUS:

Pesuhuonetilan laajennus ja uusiminen.

Remontista on toimitettu sähköpostitse kirjallinen selvitys

Kosteusmittaukset on suoritettu Trotec 650 pintakosteudentunnistimella

VALVONTAKÄYNNIT JA HAVAINNOT:

29.10.2010 Aloituskatselmus

Paikalla:

- Isännöitsijä
- Urakoitsijan edustaja
- LVI valvoja
- Valvoja

Havainnot:

- Todettiin remontin laajuus ja remonttiasiakirjat
- Suunnitelmat ovat asianmukaiset
- Purkutöitä ei ole vielä aloitettu

11.1.11 S-posti isännöitsijälle

Tiedotusta remontista. Purkutyöt vielä kesken.

18.1.11 Valvontakäynti

Havainnot:

- Lattian betoninen pintalattialaatta on piikattu pois viemärimuutostöiden ja vedeneristyksenä toimineen bitumin vuoksi
- Selvitettiin viemäriin suunat ja sovittiin että uusi muovinen lattiakaivo liitetään vanhaan pinnoitettuun viemäriin. Kiinteistön valurautaiset viemärit on pinnoitettu
- Uuden muoviviemäriin ja vanhan viemäriin liitoksissa tulee noudattaa erityistä huolellisuutta
- Rakenteissa ei havaittu kosteutta tai kuivatustarvetta



Pesuhuoneen lattia purettu

Annetut ohjeet:

- Viemärit pyritään liittämään muhviin. Liitokset varmistetaan terässpannalla ja pinnoittamalla

25.1.11 Valvontakäynti

Havainnot:

- Lattia- ja seinäpinnat on purettu
- Uusien muoviviemäreiden asennus on käynnissä
- Seuraava valvontakäynti on seinän vedeneristystarkastus



Viemäriasennus käynnissä

10.2.11 Valvontakäynti

Havainnot:

- Pesuhuoneen seinien ja lattian tasoitustyöt on tehty
- Lattian kallistuksissa ei havaittu puutteita
- Seinän koteloinnin kohdalla on lievää epätasaisuutta, jotka tulee korjata, asiasta mainittiin asentajalle



Lattia ja seinät tasoitettu

14.2.11 Valvontakäynti, seinien vedeneristystarkastus

- Pesuhuoneen seinien vedeneristystarkastus (erillinen vedeneristystarkastus liite)
- Vedeneristyksessä ei havaittu huomauttamista, kalvopaksuus ja menekit on riittävät



Seinät vesieristetty

18.2.11 Valvontakäynti, lattian vedeneristystarkastus

Havainnot:

- Pesuhuoneen seinät on laatoitettu. Laatoitus on tehty asianmukaisesti, laatoitus on saumaamatta
- Lattia on vedeneristetty (vedeneristystarkastuksesta erillinen liite)
- Vedeneristyksessä ei havaittu puutteita, kalvopaksuus ja menekit on riittävät
- Lattiakaivon ja läpivientien kohdat on tehty asianmukaisesti



Lattia on vedeneristetty.



Ylösnosto viemärille on asianmukainen.



Vedeneristyksessä ei havaittu puutteita.



Lattiakaivo on tehty asianmukaisesti.

Päiväys ja allekirjoitus
Liitteenä vedeneristys- ja tarkastuslomake

VEDENERISTYSTARKASTUS			
Kohde:	As Oy N.N Oulu		
Omistaja:	N.N		
Urakotsija:	N.N Oy		
Valvoja:	N.N		
isännöitsijä:	N.N		
Rakenteet:			
Seinä	Betoni/harkko		
Lattia	Betonilaatta		
Lattiakaivo:	Valurauta, uusitaan muovikaivoksi Vieser		
Vesikalusteet:	Uusitaan		
Käytetyt materiaalit:			
Tasoite:	Kiilto	Kiinnityslaasti:	Kiilto
Primer:	Kiilto	Saumalaasti:	Kiilto 48, 39
Vedeneristys:	Kiilto, Kerafiber	Silikoni:	Kiilto
Vahvikekangas:	Kiilto	Massat, täytöt:	Kiilto, pikabetoni
Pinta-alat			
	Seinä m2	Lattia m2	
	n. 15	n. 3,3	
Laadun varmistus			
Lämpötila, %RH, g/m3	56%RH	20°C	
Kuivakalvon mittaus, työntömitta			
Seinät	14.2.	0,53-0,57mm	OK!
Lattia	18.2.	0,78-1,05mm	OK!
Kalvopaksuus vaatimus:	0,4 mm	0,5 mm	
Menekki l/m2,			
			Vaatimus
Seinät	10,2	0,68 Ok	0,6 l/m2
Lattiat	2,8	0,85 Ok	0,8 l/m2
Muut huomiot/huomautukset:			
Seinät telattu kahteen kertaan			
Lattia telattu kolmeen kertaan			