****

**Osakkaan remonttiopas**

**SKH-ISÄNNÖINTI OY**

**HALLITUKSEN JÄSENEN OPAS**

Sisällys

[9 OSAKKAAN KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT, OSAKKAAN OPAS 1](#_Toc535978667)

[9.1 Osakkaan muutostyöoikeus osakehuoneistossa 2](#_Toc535978668)

[9.2 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus muutostöistä 2](#_Toc535978669)

[9.3 Taloyhtiön ja toisen osakkaan suostumus muutostöihin 3](#_Toc535978670)

[9.4 Hallituksen ja isännöitsijätoimiston valvontaoikeus 4](#_Toc535978671)

[9.5 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisluvat 4](#_Toc535978672)

[9.6 Muutostöitä tekevän osakkaan vastuu 4](#_Toc535978673)

[9.7 Kunnossapitovastuu muutostyökohteista 4](#_Toc535978674)

[9.8 Vahingonkorvausvelvollisuus 5](#_Toc535978675)

LIITE)

# OSAKKAAN KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖT, OSAKKAAN OPAS

Osakkaalla on oikeus tehdä kunnossapito- ja muutostöitä huoneistossaan. Merkittävistä töistä on aina ilmoitettava taloyhtiölle hyvissä ajoin ennen aiottua aloitusajankohtaa ja niiden toteutuk­sen aloittamiseen on saatava lupa.

Huoneistoremonteista ja muutostöistä ilmoitetaan Talokanavasta löytyvällä lomakkeella. Talokanavasta löytyvät myös huoneistoremonttiohjeet sekä tietoa osakkaalta perittävistä veloituksista huoneistoremonttien yhteydessä. Huoneistoremonttiohjeet voi myös tilata SKH:n asiakaspalvelusta.

Lähtökohtaisesti osakas vastaa kaikista kunnossapito- ja muutostyönsä aiheuttamista kustannuksista. Muistathan aina varmistaa, onko tilaamasi ”konsultointi” taloyhtiölle kuuluvaa vai oletko itse valmis maksamaan neuvonnasta.

Huomaathan, että märkätilojen vesieristystarkastuskäynnit tulee tilata hyvissä ajoin ennen haluttua ajankohtaa.

Alla oleva osakkaan muutos- ja kunnossapitotöitä koskeva ohjeistus perustuu asunto-osakeyhtiölakiin (alkaen 1.7.2010) sekä taloyhtiön ja isännöitsijätoimiston väliseen isännöintisopimukseen.

SKH Isännöinti kehittää muutostyölomaketta jatkuvasti ja pyrkii antamaan vastaukset ja luvat muutostyön suorittamiseen entistä nopeammin (ks. [www.skh.fi](http://www.skh.fi), video kunnossa­pidon jakautumisesta).

## Osakkaan muutostyöoikeus osakehuoneistossa

Osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan kunnossapito- ja muutostöitä tiloissa, joihin osakkeet yhtiöjärjestyksen mukaisesti antavat hallintaoikeuden. Muutostöiden on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn huoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Osakkeet voivat muodostaa hallintaoikeuden myös huoneiston ulkopuolisiin tiloihin tai alueisiin, kuten piha-alue, autotalli tai varasto. Osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden voi tarkistaa taloyhtiön kotisivuilta löytyvästä yhtiöjärjestyksestä.

Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty esimerkiksi piha-alueita osakashallintaan, ei osakkailla ole oikeutta tehdä muutostöitä piha-alueille, vaikka piha-alueet rajautuisivat osakehuoneistoon.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaalla on mahdollisuus tehdä muutostöitä huoneistonsa parvekkeella, vaikka parveketta ei olisi merkitty yhtiöjärjestyksessä osakkaan hallintaan. Parvekkeen muutostöissä tulee huomioida niiden vaikutus kiinteistön ulkonäköön ja yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin.

Muutostyöoikeus antaa osakkaalle mahdollisuuden vaikuttaa huoneiston sisustus- ja varustetasoon. Tyypillisiä muutostöitä ovat pintamateriaalien vaihtaminen, väliseinien purku tai huonejärjestyksen muuttaminen. Osakkaalla on oikeus tehdä muutoksia myös taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin (esimerkiksi märkätilan vesieristeet).

Yhtiön lupa tarvitaan aina kunnossapito- ja muutostöihin, jotka kohdistuvat huoneiston ulkopuolelle. Tällaisia muutoksia tarkasteltaessa on huomiota kiinnitettävä osakkaiden yhdenvertaisuuteen ja tarvittaessa linjavetoja sallituista muutoksista tehdään yhtiökokouksessa.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapito- ja muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Merkittävistä töistä onkin aina ilmoitettava taloyhtiölle hyvissä ajoin ennen aiottua aloitusajankohtaa ja niiden toteutuk­sen aloittamiseen on saatava lupa.

## Osakkaan ilmoitusvelvollisuus muutostöistä

Asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa osakkaan ilmoittamaan taloyhtiölle huoneistossa tehtävistä muutoksista. Osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa isännöitsijätoimistolle huoneiston muutostöistä ennen töiden aloittamista. Vain kuivaan tilaan kohdistuvan pintaremontin (maalaus- tai tapetointityyppiset työt) saa suorittaa ilman taloyhtiölle tehtävää ilmoitusta.

Muutostyöilmoitus tulee tehdä muutostyölomakkeella. Lomake sekä remonttiohjeet löytyvät Talokanavasta tai ne voi tilata myös isännöitsijätoimiston asiakaspalvelusta. Ilmoitus tulee tehdä riittävällä tarkkuudella, jotta taloyhtiö ja tarvittaessa toinen osakas voivat arvioida, noudattaako muutostyö hyvää rakennustapaa sekä aiheutuuko muutostyöstä vahinkoa tai haittaa. Isännöitsijätoimisto arvioi muutostöiden haittavaikutukset muihin osakehuoneistoihin sekä yhtiön rakenteisiin. Mikäli muutostyö vaikuttaa tai aiheuttaa haittaa toisen osakkaan huoneistoon, toimittaa isännöitsijätoimisto ilmoituksen toiselle osakkaalle arvioitavaksi.

Muutostyöilmoitus tulee toimittaa hyvissä ajoin, jotta taloyhtiöllä ja tarvittaessa toisella osakkaalla on riittävästi aikaa arvioida muutostöitä ennen töiden aiottua aloitusta. Ilmoituksen käsittelyaikaan vaikuttavat mm. esitetyn muutostyön laatu ja laajuus, hallituksen kokoontumisajat, tarvittavat lisäselvitykset sekä loma-ajat. Muutostyöilmoitus otetaan käsittelyyn mahdollisimman pian. Isännöitsijätoimisto on yhteydessä osakkaaseen kahden viikon sisällä muutostyöilmoituksen vastaan­ottamisesta. Isännöitsijätoimiston edustaja myöntää tällöin luvan muutostyölle tai antaa osakkaalle tiedoksi muutostyön vaatimat hallinnolliset toimenpiteet, jotka vaikuttavat käsittelyaikaan. Osakkaalla ei ole oikeutta aloittaa muutostyötä ennen muutostyöilmoituksen käsittelyä. Osakkaalla on myös velvollisuus tiedottaa muita asukkaita suoritettavasta muutostyöstä ja sen kestosta talon ilmoitustaululla tai porraskäytävässä.

## Taloyhtiön ja toisen osakkaan suostumus muutostöihin

Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Haittoihin ei lasketa työnaikaisia lyhytaikaisia haittoja, kuten muutostyön ääniä taloyhtiön järjestyssääntöjen sallimana ajankohtana tai vesikatkoja. Muutostyölle asetettavien ehtojen tulee olla tarpeen rakennuksen vahingoittumista estämiseksi, muun haitan välttämiseksi taikka vahinkoriskin poistamiseksi. Ehtona muutostyön suorittamisen sallimiseksi voidaan pitää esimerkiksi pätevän ammattilaisen tekemää putkiasennusta.

Huoneistossa tehtävä sen käyttötarkoituksen mukainen muutostyö voidaan kieltää ainoastaan, mikäli muutostyö on kohtuuton huomioiden työstä aiheutuvan haitan määrä suhteessa osakkaalle tulevaan hyötyyn tai jos työtä ei voida toteuttaa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Muutostöiden toteutuksen aikana voi ilmetä odottamattomia ja ennalta arvaamattomia seikkoja. Tällöin yhtiöllä tai toisella osakkaalla on oikeus vaatia työn keskeyttämistä tai asettaa työlle erityisehtoja. Perusteeton muutostyön keskeyttäminen voi johtaa yhtiön ja toisen osakkaan korvausvelvollisuuteen muutos­työtä tekevää osakasta kohtaan.

Muutostyön tekijä on korvaus­velvollinen toiselle osakkaalle mahdollisista huolimattomuutensa aiheuttamista vahingoista. Korvausvelvollisuus voi syntyä esimerkiksi siitä, että muutostyöstä johtuvaa rakennuspölyä leviää toiseen huoneistoon, koska muutostyön tekijä ei ole huolehtinut tarvittavista suojauksista.

## Hallituksen ja isännöitsijätoimiston valvontaoikeus

Osakkaalla on velvollisuus tiedottaa taloyhtiölle eri työvaiheiden aikatauluista. Taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkaan muutostyö tehdään rakennusta vahingoittamatta ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Toisella osakkaalla ei ole itsenäistä valvontaoikeutta, vaan taloyhtiö huolehtii myös toisen osakkaan muutostyölle asettamien ehtojen valvon­nasta.

## Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja viranomaisluvat

Osakkaan tekemä muutostyö voi vaatia viranomaislupia tai muutoksen taloyhtiön yhtiöjärjestykseen. Osakkaan tulee itse selvittää muutostyön luvanvaraisuus rakennusvalvonnasta. Mikäli muutostyö edellyttää yhtiöjärjestysmuutosta, käsitellään asia taloyhtiön yhtiökokouksessa, joka päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiöjärjestyksen muutoksessa tulee huomioida, että osakkaiden yhdenvertaisuus­periaate toteutuu. Yhtiöjärjestykseen kirjataan tarvittaessa määräys tilan kunnossa­pitovastuusta ja kuluista, koska esim. huoneiston käyttötarkoitusmuutos voi vaikuttaa merkittävästi kunnossapitovastuisiin ja -kuluihin.

Yhtiöjärjestyksen muutoksesta ja viranomaislupien hakemisesta aiheutuvat kustan­nukset kuuluvat muutosta tai lupaa hakevalle osakkaalle. Viranomaisluvan hakee joko taloyhtiön hallitus osakkaan kustannuksella tai hallitus valtuuttaa osakkaan hakemaan tarvittavan luvan. Osakas ei saa hakea viranomaislupia ennen kuin muutostyölle on annettu yhtiön ja mahdollisesti toisen osakkaan suostumus.

## Muutostöitä tekevän osakkaan vastuu

Osakkaan vastuulla on huolehtia, että muutostöissä noudatetaan hyvää rakennus­tapaa ja tehtävät työt vastaavat rakentamisesta annettuja viranomaismääräyksiä. Mikäli osakas käyttää muutostöissä kolmatta osapuolta (esim. urakoitsijaa), on osakkaan velvolli­suus huolehtia, että urakoitsija noudattaa rakentamista koskevia määräyksiä. Osakkaan on myös valittava urakoitsija huolellisesti ja varmistettava, että hänellä on riittävä pätevyys töiden suorittamiseen. Taloyhtiön valvonta ei poista osakkaan vastuuta muutostöiden suorittamisessa.

## Kunnossapitovastuu muutostyökohteista

Muutoksien korjaus- ja kunnossapidon vastuu määräytyy aina voimassa olevan lain mukaan, ellei taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin. Yhtiöjärjestys­määräyksellä on voitu tarkentaa tai rajoittaa osakkaan muutostyöoikeutta tai tehdä laista poikkeavia päätöksiä kunnossapitovastuuseen.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiö vastaa huoneistojen rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä (kuten lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihtojärjestelmät). Edellä tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. 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 asunto-osakeyhtiölaissa säädetään.

Asunto-osakeyhtiölain mukainen yhtiön kunnossapitovastuu ei rajoitu vain rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapitoon. Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön on korjattava myös osakehuoneistojen sisäosat, jos ne vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Kyse on ns. yhtiön ennallistamisvelvollisuudesta. Yhtiön ennallistamisvelvollisuus kuitenkin rajautuu AOYL:n mukaan yhtiön perustasoon. Perustasoa määriteltäessä vain yhtiön toimet ovat merkityksellisiä. Nykyisen tai aiemman osakkaan tekemää muutostyön tasoa yhtiö ei ole velvollinen ennallistamaan. Osakkaiden sisustukselliset lisäykset ja lisärakenteet ovat osakkaan vastuulla.

Käytännössä osakkaan tekemät muutostyöt poikkeavat usein taloyhtiön vallitsevasta perustasosta. Yhtiöllä ei ole korjaus- ja kunnossapitovastuuta osakkaan tekemistä muutoksista, jotka poikkeavat yhtiön vallitsevasta perustasosta tai aiheuttavat lisäkustannuksia yhtiölle.

Yhtiöllä on kuitenkin korjaus- ja kunnossapitovastuu osakkaan tekemistä asennuksista, jotka eivät poikkea perustasosta kunhan yhtiöllä on ollut mahdollisuus valvoa osakkaan remonttia.

Mikäli muutostyöstä aiheutuu yhtiölle pysyviä lisäkustannuksia, yhtiöllä on oikeus saada korvauksia niihin muutostyön tehneeltä osakkaalta. Näistä on kuitenkin sovittava etukäteen ja tarvittaessa asiasta on otettava määräys yhtiöjärjestykseen.

## Vahingonkorvausvelvollisuus

Osakkaan on huolehdittava, että muutostyö suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan siten, ettei taloyhtiölle tai toisille osakkaille aiheudu vahinkoa. Osakkaan on myös huolehdittava, että häneen sopimussuhteessa oleva työn suorittaja on riittävän pätevä ja noudattaa hyvää rakennustapaa.

Mikäli kunnossapito- tai muutostyö tehdään huolimattomasti tai vastoin rakentamista koskevia määräyksiä tai asunto-osakeyhtiölakia, voi osakas joutua vastuuseen aiheuttamastaan vahingosta.

Osakkaan on myös tärkeä huomata, että asunto-osakeyhtiölain mukaan, jos osakas aiheuttaa vahinko rikkomalla asunto-osakeyhtiölain kunnossapito- ja muutostöitä koskevia säännöksiä, niin vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti. Osakkaan oman vastuun kannalta onkin erittäin tärkeää noudattaa remontteja koskevia menettelysäännöksiä.