

Kunnossapito- ja muutostyöoikeuden laajuus

Osakkaalla on uuden 1.7.2010 voimaan tuleen asunto-osakeyhtiölain mukaan laaja oikeus tehdä kustannuksellaan kunnossapito- ja muutostöitä huoneistossaan. Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöoikeus koskee kaikkia osakkaan hallinnassa olevia tiloja, siis myös esimerkiksi mahdollista autotallia, piha-aluetta tai kellarikomeroa. Osakkaan hallinnassa olevat tilat ilmenevät yhtiöjärjestyksestä. Osakkaalla on esimerkiksi oikeus muuttaa huoneistonsa pintamateriaaleja, purkaa kevyitä väliseiniä tai vaikkapa siirtää keittiön paikkaa. Mikäli osakkaan kunnossapito- tai muutostyö ulottuu osittainkin osakkaan hallitseman huoneiston ulkopuolelle, osakkaalla ei ole automaattista muutostyöoikeutta. Esimerkiksi ilmalämpöpumpun asentaminen vaatii yhtiön luvan.

Velvollisuus ilmoittaa kunnossapito- ja muutostöistä

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti etukäteen yhtiölle töistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön tai rakennuksen osaan taikka osakkaan huoneiston käyttämiseen.

Ilman taloyhtiön hallinnolle annettavaa ilmoitusvelvollisuutta osakkeenomistaja voi tehdä seuraavat kunnossapitotyöt:

- tapetointia ja maalausta
- lattiapinnoitteen vaihtamista vastaavan kaltaiseen pinnoitteeseen (esim. vanhan parketin uusiminen, kun käytetään uudelle parketille suositeltua äänieristettä)
- taulujen, lampujen, koukkujen ja hyllyjen kiinnittämistä
- eteisen, olohuoneen, makuuhuoneen, työhuoneen ja muun kuivatilan kaappien rakentamista, asentamista ja poistamista, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon (ei peitä ilmastointikanavaa)
- keittiön, kylpyhuoneen, wc:n tai muun märkätilan kaappien asentamista, jos se ei vaikuta vesieristykseen, viemärointiin tai ilmanvaihtoon
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentamista, kun vesi-, viemäri- ja sähköliitännät ovat olemassa
- muiden kuin käyttövesi-, viemäri-, sähkö-, lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentamista, muuttamista ja poistamista: jää-, pakastin- ja viileäkaappi, mikroaaltouuni, kuivauskaappi tai -rumpu, ilmanvaihtojärjestelmään kytkemätön liesituuletin (esim. aktiivihiihellä toimiva)
- huonekorkeuden laskemista, jos se ei vaikuta ilmastointikanaviin tai sähköjohtoihin
- väliovien vaihtamista ja poistamista

Taloyhtiön hallinnolle on aina osakkeenomistajan tehtävä ilmoitus seuraavista kunnossapito- ja muutostöistä:

- parketin asentaminen muovimaton tilalle (voi vaikuttaa askeläänien kuuluvuuteen, voi edellyttää asbestinpoistoa)
- wc:n, kylpyhuoneen ja saunan pinnoitteiden ja kalusteiden (ei lauteet) korjaaminen, uusiminen tai poistaminen, jos työ vaikuttaa vesieristykseen, vesi- tai sähköjohtoihin tai viemärointiin
- putkien, viemäreiden, vesikalusteiden (hanat, wc-laitteen istuin) vaihtaminen ja asentaminen ja muut veden katkaisemista edellyttävät työt
- viemäri-, käyttövesi-, sähkö-, lämmitys- ja ilmanvaihtoperusjärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen ja poistaminen, jos laite voi vaikuttaa järjestelmän toimintaan (lämmitysjärjestelmään kuuluva patteri- tai lattialämmitys, liesikupu, ilmanvaihtoon kytketty liesituuletin, lämminvesivaraaja, sähköliesi voimavirtajohdolla)
- pesukoneen tai astianpesukoneen asentaminen, jos koneen vesi- ja viemäriletkulle tai sähköjohdolle ei ole liitännävalmiutta

- kiinteiden sähköjohtojen vaihtaminen, asentaminen ja poistaminen (kytketty muuten kuin pistorasiaan)
- muutokset kantaviin väliseiniin, jos voivat vaikuttaa rakenteeseen (esimerkiksi kantavuuteen tai eristävyys)
- kevyen väliseinän purkaminen, siirtäminen tai rakentaminen, jos seinän sisällä on sähköjohtoja, tietoliikennekaapeleita, vesijohtoja tms.
- huoneiston ulko-oven lukituksen, postiluukun, rakenteen (esim. ovisilmä, postiluukku) ja huoneiston ulkopuolelle näkyvän pinnoitteen muuttaminen

Lisäksi ilmoitusvelvollisuus voi koskea esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä (epävarmassa tilanteessa tarkistettava isännöitsijältä tai hallitukselta):

- huoneen lattia-, seinä- tai kattomateriaalin vaihtaminen (esimerkiksi seinien levytys), jos järjestely voi huonontaa ääni- tai lämpöeristystä tai vaikuttaa kosteuden siirtymiseen rakenteen kautta
- altaan ja allaskaapin vaihtaminen, asentaminen tai poistaminen, jos vaikuttaa vesijohtoon, hanaan tai viemärintiin.

Yhtiölle tulee ilmoittaa aina kaikki lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt, sekä sähkötyöt. Näiden töiden osalta yhtiö edellyttää aina käytettävän pätevää/hyväksytyä urakoitsijaa.

Ilmoitukset kunnossapito- ja muutostöistä toimitetaan yhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle. Osakkaan ilmoituksen selvityksineen ja liitteineen (piirustukset, työselitykset, suunnitelmat) tulee olla niin yksityiskohtainen, että yhtiö voi sen perusteella arvioida, mitä osakas aikoo huoneistossaan tehdä, noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja voiko työ ilmoitetulla tavalla suoritettuna aiheuttaa haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Osakkeenomistajan tulee laatia taloyhtiön hallitukselle remontista kirjallinen ja mahdollisimman tarkka selvitys, jossa kerrotaan ainakin seuraavat asiat:

- mitä aiotaan tehdä ja minkälaisilla materiaaleilla
- minkä nimiset henkilöt tai yritykset suunnittelevat ja urakoivat työn (y-tunnus mainittava)
- kuinka hoidetaan rakennusjätteen poiskuljetus sekä mahdollinen porrassiivous ja
- muu työmaan siivous
- miten remontista ilmoitetaan naapureille

Yhtiöllä on oltava riittävä aika arvioida osakkaan työn vaikutuksia. Kohtuullisena käsittelyaikana voidaan pitää noin kuukautta, mutta esimerkiksi loma-aikana käsittelyaika voi olla pidempi. Ilmoituksen käsittelyaika riippuu työn laajuudesta ja laadusta. Esimerkiksi hanan vaihtamista koskeva ilmoitus voidaan käsitellä nopeammassa aikataulussa kuin ilmoitus huonejärjestelymuutoksista.

Selvitys- ja valvontakustannukset

Osakas on velvollinen suorittamaan yhtiölle sekä ilmoituksen selvityksestä että työn valvonnasta aiheutuvat kustannukset. Kulujen kohtuullisuus ja tarpeellisuus arvioidaan tapauskohtaisesti, ja arvioon vaikuttavat muun muassa työn laatu ja laajuus, tarvittavat selvitykset sekä mahdolliset haitat. Mikäli osakkaan remontin luonne on sellainen, että yhtiö kykenee jo osakkaan ilmoituksen saatuaan arvioimaan mahdollisia aiheutuvia selvitys- ja valvontakustannuksia, voidaan osakkaalle ilmoittaa tarpeelliset valvontatyöt ja alusta arvio kustannuksista. On huomioitava, että arvioitu kustannus voi muuttua, mikäli remontin aikana ilmenee uusia seikkoja.