

TIEDOTE 27.11.2025

Muutostyöilmoituksista Haritun Huolto Oy perii käsittelymaksun, joka on 70 € (sis. alv 25,5 %) ja voimassa toistaiseksi.

Osakkeenomistajan tekemät remontti- ja muutostyöt

Osakas voi tehdä hallinnassaan olevissa tiloissa sellaisia muutostöitä, joista ei aiheudu haittaa tai vahinkoa taloyhtiölle, naapureille tai rakennukselle. Huoneistossa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä tulee ilmoittaa **kirjallisesti** taloyhtiön isännöitsijälle, jotta tiedot voidaan säilyttää ja tallentaa. Remontit kirjataan myös isännöitsijäntodistukseen.

Mikäli on epävarmaa, kuuluuko remontista ilmoittaa, asia tulee varmistaa isännöitsijältä.

Ilmoita kunnossapito- ja muutostöistä ajoissa

Tilojen kunnossapito- ja muutostöistä on ilmoitettava hyvissä ajoin, esimerkiksi kuukautta ennen remontin aloittamista, jotta taloyhtiön edustajat ehtivät perehtyä suunnitelmiin, hankkia tarvittavat luvat sekä suorittaa muut asiaan liittyvät toimenpiteet. Kun muutostöistä ilmoitetaan ajoissa, tarvittavien lisäselvitysten hankinnalle jää aikaa eikä töiden aloittaminen viivästy. Muutostöiden yhteyteen voidaan ajoittaa myös mahdolliset yhtiön vastuualueeseen kuuluvat työt.

Osakas vastaa muutostöiden ja niiden valvonnan kustannuksista. Yhtiö vastaa vain sen vastuualueeseen kuuluvien rakennusosien kunnossapidosta. Mikäli yhtiö osallistuu vastuunsa piiriin kuuluviin töihin, osakas vastaa yksin mahdollisesta varustelutason kohottamisesta aiheutuneista muutoksista.

Ilmoitettavat muutos- ja kunnossapitotyöt

Muutos- ja kunnossapitotöistä on ilmoitettava aina, jos ne voivat vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin osiin, kuten kantaviin seinärakenteisiin, sähkönjohdatuksiin, lämmitys-, vesijohto- tai viemärijärjestelmään, vedeneristeisiin, vesikalusteisiin, hormistoihin, ilmastointiin tai akustiikkaan. Esimerkiksi muovimaton vaihtaminen parkettiin tulee ilmoittaa, jotta yhtiö voi varmistaa äänieristyksen tulevan kuntoon eivätkä askelten äänet kuulu alakertaan. Mikäli remontti vaikuttaa naapureihin, on isännöitsijän tehtävä ilmoittaa muutostöistä heille. Toki remontin tekijänkin on hyvä ilmoittaa remonttisuunnitelmistaan ja työn aiheuttamista haitoista naapureilleen sovun säilyttämiseksi.

Töitä, joista ei tarvitse ilmoittaa (epävarmoissa asioissa kannattaa varmistaa isännöitsijältä) ovat:

- tapetointi ja maalaus
- parkettilattian vaihtaminen samantyyppiseen parkettilattiaan
- taulujen kiinnittäminen
- väliovien poistaminen
- kiinteiden kalusteiden rakentaminen tai poistaminen sekä keittiön yläkaappien vaihtaminen (mikäli ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin)
- huonekorkeuden laskeminen (mikäli ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin)
- pyykinpesukoneen asentaminen kosteaan tilaan (kun tilassa on valmiina pesukoneliitäntä)
- laitteiden, jotka eivät liity sähkö-, lämmitys-, viemäri-, käyttövesi- tai ilmanvaihtojärjestelmiin, asentaminen, muuttaminen tai poistaminen (esim. jääkaappi, pakastin, mikroaaltouuni).

Ilmoitettavia töitä ovat esimerkiksi:

- kantaviin väliseiniin tehtävät muutokset
- kevyiden väliseinien purkaminen, siirtäminen tai rakentaminen, jos seinien sisällä kulkee sähkö- tai muita johtoja
- ulko-oviin tehtävät muutokset (esim. turvalukon tai ovisilmän asentaminen)
- WC-, kylpyhuone- ja saunatilojen remointi, rakentaminen ja poistaminen
- sähkö-, lämmitys-, viemäri-, käyttövesi- tai ilmanvaihtojärjestelmiin liittyvien laitteiden asentaminen, muuttaminen tai poistaminen (esim. integroitu liesi, lämminvesivaraaja, lämmitysjärjestelmään kuuluva lattialämmitys tai lämmityspatteri)
- astianpesukoneen tai pyykinpesukoneen asentaminen keittiöön
- WC-istuimen tai hanan vaihto, hanan irrottaminen, veden katkaisemista edellyttävät työt
- kiinteiden sähköjohtojen asentaminen tai poistaminen
- parvekkeen lattiapinnoitteen vaihtaminen (mahdollinen vaikutus vesieristykseen).

Isännöitsijästä ja taloyhtiöstä riippuen ilmoitettavia töitä voivat olla:

- huoneiston seinä-, lattia- tai kattomateriaalien vaihtaminen (mahdollinen vaikutus äänieristykseen)
- liesikuvun asentaminen ja poistaminen (mikäli osa ilmanvaihtojärjestelmää).

Huomioi remontin aikana

Osakkeenomistaja on velvollinen huolehtimaan, ettei remonttiin liittyvien purkutöiden yhteydessä leviä rakennukseen tai muualle huoneistoon asbestipölyä tai muuta terveydelle haitallista purkupölyä. Ennen töiden aloittamista on selvitettävä, joudutaanko tiloissa purkamaan asbestipitoisia materiaaleja, mikäli kyseessä on osakkaan oma muutostyö eikä huoneistossa ole tehty asbestikartoitusta. Osakkeenomistajan omissa muutostöissä tehtävien selvitysten kustannukset kuuluvat pääsääntöisesti osakkaalle.

Asbestikartoituksia tekevät esimerkiksi rakennusalan insinööritoimistot ja asbestikonsultit. Osakkaan kannattaa usein kääntyä ensin isännöitsijän puoleen asbestikartoituksiin liittyvissä asioissa, sillä ammattitaitoisella isännöitsijällä on usein tietoa alan toimijoista.

Asbestia koskeva työsuojelulainsäädäntö uudistui 1.1.2016. Lakimuutoksen myötä kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa on tehtävä ennen suunnitellun urakan alkua asbestikartoitus. Etenkin kylpyhuoneen purkutöissä on suojattava remonttialue asianmukaisesti, jottei remonttipöly pääse leviämään. Porrashuoneeseen kulkeutuvat pöly ja roskat tulee siivota päivittäin. Purkujätteet on kierrätettävä asianmukaisesti, eikä niitä saa laittaa taloyhtiön jätepiesteeseen.

Ennen remonttia on hyvä tutustua materiaalin toimittajien sivuilta tai muista luotettavista lähteistä löytyviin työohjeisiin, olipa kyseessä parketin asentaminen tai seinien tapetoiminen.

Lisätietoja muutostyöilmoituksista saatte myös kiinteistöliiton sivuilta:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/osakas-huolehdimuutostyostailmoittamisesta/>

