

**Mikkelin**  
**Asuntokeskus Oy ISA**  
Porrassalmenkatu 21 B  
50100 MIKKELI  
puhelin 015-321 510

## ILMOITUS MUUTOS-/KORJAUSTYÖSTÄ

As. Oy / KOy: \_\_\_\_\_

Huoneiston numero: \_\_\_\_\_

Omistajan nimi: \_\_\_\_\_ Puhelin \_\_\_\_\_

Kotiosoite: \_\_\_\_\_

Sähköpostiosoite: \_\_\_\_\_

### Suunniteltu korjaustyö (voi jatkaa tarvittaessa kääntöpuolella):

---

---

---

---

### Suunnittelu ja aikataulu

korjausaika: \_\_\_\_\_

suunnittelija: \_\_\_\_\_ puhelin \_\_\_\_\_

valvoja: \_\_\_\_\_ puhelin \_\_\_\_\_

liitteenä olevat suunnitelmat: \_\_\_\_\_

### Rakennustyöt

urakoitsija: \_\_\_\_\_ y-tunnus \_\_\_\_\_

osoite ja puhelin: \_\_\_\_\_

vesieristäjän nimi: \_\_\_\_\_ sertifikaatin numero \_\_\_\_\_

### Lvi-työt

urakoitsija: \_\_\_\_\_ y-tunnus \_\_\_\_\_

osoite ja puhelin: \_\_\_\_\_

### Sähkötyöt

urakoitsija: \_\_\_\_\_ y-tunnus \_\_\_\_\_

osoite ja puhelin: \_\_\_\_\_

**Allekirjoitus** Paikka ja pvm \_\_\_\_\_ Allekirjoitus \_\_\_\_\_  
osakkeenomistaja

**Vastaanotettu** Paikka ja pvm \_\_\_\_\_ Allekirjoitus \_\_\_\_\_  
taloyhtiön edustaja

# KUNNOSSAPITOVASTUU JA MUUTOSTYÖT

## Kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiölain 78 §:ssä säädetään miten osakkaan ja yhtiön välinen kunnossapitovastuu jakautuu: pääsäännön mukaan yhtiölle kuuluu rakenteiden ja osakkaalle hallitsemiensa tilojen korjaus- ja kunnossapitovastuu.

Yhtiö vastaa näin ollen rakenteista johtuvista sisäpuolisista korjauksista ja huoneistoihin samantasoisesti asennetuista lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muista johdoista ja kanavista sekä vesihanoista. Osakkaan vastuulle jäävät mm. katto-, seinä- ja lattiapinnoitteiden, sisäovien, jää- ja pakastekaappien, liesien, kiukaiden ja kaapistojen kunnossapito ja uusiminen vaikka ne ovat olisivat olleet asunnossa jo rakentamisesta asti.

Mikäli huoneiston laatutasoa on osakkeenomistajan toimesta korotettu, esim. vaihdettu märkätilan muovimatto laatoitukseen tai huonetilan muovimatto parkettiin, ei yhtiöllä ole sen kunnossapitovastuuseen kuuluvia korjauksia suorittaessaan velvollisuutta asentaa märkätilaan laatoitusta tai huonetilaan parkettia vaan alkuperäinen laatutaso eli muovimatto.

Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava yhtiölle sellaisesta viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen edellä olevan mukaisesti kuuluu yhtiölle.

Vahinkotapauksissa vakuutusyhtiöiden korvausvastuu poikkeaa jossain määrin yhtiön ja osakkaan välisestä kunnossapitovastuusta. Kun kiinteistön vakuutusta käytetään osakkaan korjauspiiriin kuuluvaan korjaukseen, on perusteltua että osakas vastaa vakuutuksen omavastuusuudesta ja ikäpoistosta (esim. astianpesukoneen vuodosta aiheutunut vesivahinko-korjaus: taloyhtiö ei omista pesukonetta, joten osakas korvaa omavastuun ja ikäpoistot).

Korjaus- ja kunnossapitovastuuta on laajemmin selvitetty Suomen Kiinteistöliitto ry:n julkaisemassa "Vastuunjakotaulukossa".

## Muutostyöt

Asunto-osakeyhtiölain 77 §:ssä määritellään osakkeenomistajan mahdollisuudet tehdä uutos- töitä ja rakentaa hallitsemisissaan tiloissa: kohteena voi olla paitsi huoneisto, myös muut tilat joihin hänellä yhtiöjärjestyksen mukaan on hallintaoikeus, esim. määrätty piha-alue, varasto-tilat tms. Jos muutostyö kohdistuu osittainkin huoneistoa rajoittavien seinien ulkopuolelle, riippuu yhtiöstä, annetaanko osakkaalle lupa muutostyöhön.

Tällainen muutostyö on mm. parvekekorjaus ja -lasien asentaminen.

Ennen korjaustyöhön ryhtymistä on työhön ryhtyvän tehtävä yhtiölle kirjallinen ennako- ilmoitus ja saatava sen lupa. Ilmoitus on tehtävä riittävän ajoissa niin että yhtiö voi tutustua suunnitelmiin ja pyytää mahdollisia lisäselvityksiä ja hakea muutostyöhön mahdollisesti edellyttämä rakennus- tai toimenpidelupa muutostyöhön ryhtyvän kustannuksella.

Yhtiöllä on oikeus valvoa, että korjaus suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Koska osakas saattaa tehdä laajaakin muutostyötä, joka palvelee yksinomaan häntä, on kohtuullista edellyttää, että osakas myös vastaa valvonnasta aiheutuvista kustannuksista.

Yhtiön suorittama valvonta ei poista osakkaan vastuuta hänen huolimattomasti tai virheellisesti toteuttamastaan muutostyöstä.

-- --

Osakas on saattanut tehdä huoneistossaan muutostöitä (katto, seinä ja lattiamateriaalien muutoksia, kevyiden väliseinien, kaapistojen, jääkaappien, pakastimien, pesu- ja astianpesukoneiden, saunan, kylpyhuoneen, kylpyammeen ja wc-istuimen poistoja, siirtoja tai uusimisia). Kun tällainen huoneisto myöhemmin myydään, uudella ostajalla ei ole oikeutta vaatia laitteiden, seinien kaapistojen tms. takaisinasennusta yhtiöltä, koska edellinen osakas on ne poistanut muutostyöoikeutensa rajoissa.

Jos muutostyöstä aiheuttaa myöhemmin vahinkoja yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, täytyy ottaa huomioon vahingonkorvauslaki ja tuottamusperiaate: se joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahingon, on korvausvelvollinen.