

Huoneistokohtaiset lisä- ja muutostyöohjeet, vuokra-asunnot

Muutostöille asettaa rajoituksia se, että asunnon on vastattava myös seuraavan asukkaan tarpeita. Tämän vuoksi asuntoon ei sallita sellaisia muutostöitä, jotka heikentävät asuttavuutta tai aiheuttavat haittaa talon muille asukkaille. Lisäksi muutostöissä tulee noudattaa viranomais määräyksiä. Muutostöistä syntyvät kustannukset asukas on aina velvollinen suorittamaan itse ja niistä ei saa aiheutua lisäkustannuksia muille asukkaille tai vuokranantajalle. Huoneiston kuloloinenkin vuokralainen vastaa aina huoneistoon tehdyn muutostyön kunnossapidosta.

1. Hyväksyttävät muutokset ja niiden teettäminen

Huoneistossa ei saa tehdä sellaisia muutostöitä, jotka alentavat kiinteistön arvoa, heikentävät rakennuksen ääneneristysominaisuuksia, nostavat kiinteistön käyttökustannuksia tai vaikuttavat haitallisesti rakennuksen runkoon tai LVI- ja sähkötöihin taikka heikentävät asunnon asuttavuutta. Mikäli asukas on luvatta tehnyt em. seikkoihin vaikuttavia muutostöitä, palauttaa talon omistaja asunnon ennalleen viimeistään poismuuton yhteydessä. Asukas on velvollinen korvaamaan luvattomasta muutostyöstä johtuvan korjaustyön kustannukset. Muutostöiden vaikutusta asuttavuuteen tulee tarkastella myös asunnossa myöhemmin asuvien kannalta. Tämän vuoksi esim. seinien siirtämistä tai poistamista ei sallita. Mitään materiaaleja tai kalusteita ei saa vaihtaa laadultaan heikompiin kuin mitä asuntoon rakennusvaiheessa on asennettu.

Vuokranantaja voi edellyttää, että vaativa muutostyö tulee teettää ammatturakoitsijalla. Tietyt muutokset edellyttävät viranomaisten hyväksyntää.

Muutostyöt eivät saa vaikeuttaa kiinteistön tai asunnon huoltotöitä.

1.1 Muutostyölupa

Vuokralaisten on aina ennen työhön ryhtymistä hankittava vuokranantajan kirjallinen lupa muutostöille. Vuokranantaja voi perustellusta syyistä puuttua työn tekemiseen.

1.1 Ei hyvitetävät muutostyöt

Esimerkkejä muutostöistä, joista ei ole mahdollista saada hyvitystä:

- astianpesukone/kylmäkalusteet
- keraaminen liesi
- ulkonäköseikkojen vuoksi muutetut laatat/erikoislaatat
- seinien tapetointi tai maalaus
- ovimuutokset (väliovet, peiliovet, liukuovet)
- säilytyskomerot
- altaat, suihkuseinät tai -kaapit, hanat
- ovisilmä, turvalukko tai -ketju (jätettävä paikoilleen veloituksetta pois muuttaessa)
- sälekaihtimet (jätettävä paikoilleen veloituksetta pois muuttaessa)
- sävy- ja värimuutokset
- sähkö-, puhelin-, antenni- ja ATK-pistokkeiden lisäykset/muutokset
- lapsiportti (jätettävä paikoilleen tai korjattava jäljet pois muuttaessa)
- lisäaitaukset, muut piharakenteet sekä istutukset (jätettävä paikoilleen pois muuttaessa tai korjattava alkuperäiseen kuntoon)

1.2 Kielletyt muutostyöt

Esimerkkejä muutostöistä, joita ei saa tehdä:

- kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutokset
- väliseinien ja hormien siirto, lyhentäminen ja poisto
- ikkunoiden paikkojen ja koon muutokset
- piharakennuksiin ja talon julkisivuihin kohdistuvat muutokset
- ulko-ovien muutokset
- vesi- ja viemärikalustemuutokset (hanat, WC-istuimet ja pesu-altaat)
- ilmanvaihtojärjestelmään kohdistuvat muutokset

- lautasantennien asennus ulkovaippaan (asennus on mahdollinen parvekkeen sisäpuolelle isännöitsijän kirjallisella luvalla)
- kuiviin tiloihin ei saa asentaa lattialaattoja (ei täytä äänieristysvaatimuksia)

1.3 Muuta huomioitavaa

Kosteissa tiloissa:

- suihkunurkkaukseen ei saa tehdä reikiä seiniin, lattiaan eikä kattoon (1,5 m joka suuntaan suihkunurkkauksesta)
- muualla laatoitetuilla alueilla kiinnitysreiät on tehtävä laatta-saumaan, ei itse laattaan
- laatoitettuihin seiniin kiinnitettyt koukut, hyllyt ym. on jätettävä paikoilleen

Kiinnityksissä:

- kattoihin, lattioihin, ikkunakarmeihin, listoihin, oviin ja kiintokalusteisiin ei saa tehdä reikiä
- rullaverho on asennettava seinään verholaudan taakse, ei ikkunakarmin
- palapeilejä ei saa laittaa seinään

Maalauksissa:

- pattereita, ovia, karmeja ja kiintokalusteita ei saa maalata
- maalauksessa tulee käyttää neutraaleja väreitä. Räikeät värit heikentävät huoneiston asuttavuutta seuraavien asukkaiden kannalta ja muutostyön tehnyt asukas voi joutua saattamaan huoneiston alkuperäiseen kuntoon.

2. Vuokralaisen kunnossapito- ja korvausvastuu sekä vahingonkorvausvelvollisuus

Muutostyöhön kohdistuvat kunnossapito- ja korjauskulut kuuluvat aina huoneiston kulloisenkin vuokralaisen vastuulle (esim. parketin hionta).

Vuokralaisella on vastuu aiheuttamastaan huoneiston vahingoittumisesta, lukuun ottamatta tavanomaista kulumista. Vastuu huoneiston tehtyjen muutostöiden laadusta ja muutostöistä aiheutuvista vahingoista on vuokralaisella muutostyön teettäjänä. Myös myöhempi vuokralainen on vastuussa muutostöistä aiheutuneiden vahinkojen mahdollisesta lisääntymisestä omana hallinta-aikanaan, mikäli hän ei viipymättä ilmoita havaitsemistaan vahingoista vuokranantajalle. Vahingon aiheuttamiseksi katsotaan myös materiaalien vaihtaminen heikompileatuisiin.

Mikäli vuokralainen purkaa huoneistoon tehdyn muutostyön, on huoneisto saatettava alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli muutostöistä aiheutuu vahinkoa, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vahingon tai korvaamaan vuokranantajalle vahingosta aiheutuneet kustannukset.

Korjattavaksi vahingoksi katsotaan myös sellaiset sinänsä laadukkaasti tehdyt muutostyöt, jotka heikentävät huoneiston asuttavuutta seuraavien asukkaiden kannalta. Syynä voivat olla esim. materiaalien poikkeukselliset värit ja kuvioinnit.

Vuokranantaja pidättää oikeuden muutoksiin.

1.10.2014