

Huoneistokohtaiset lisä- ja muutostyöohjeet, asumisoikeusasunnot

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä tai teettää asunnon sisätiloissa kohtuullisia asumistasoa parantavia muutostöitä. 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 talon omistajalle. Huoneiston asumisoikeussopimuksen kulloinkin haltija vastaa aina huoneistoon tehdyn muutostyön kunnossapidosta.

Asumisoikeuden haltija voi asumisoikeudesta luopuessaan saada korvauksen sellaisista lisä- ja muutostöistä, jotka vielä luovutushetkellä parantavat huoneiston asuttavuutta. Lisäksi muutostöistä hyvittämisen ehtona on, että muutostyöhön on saatu kirjallinen lupa TA-Asumisoikeus Oy:ltä ennen muutostöiden aloittamista (poikkeuksena rakennusaikaiset muutustyöt).

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 TA-Asumisoikeus Oy 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 heikompisiin kuin mitä asuntoon rakennusvaiheessa on asennettu.

TA-Asumisoikeus Oy voi edellyttää, että vaativa muutostyö tulee teettää ammattiuurakoitsijalla. Tietty muutokset edellyttävät viranomaisten hyväksymistä. Muutoksesta on tällöin laadittava suunnitelma, joka toimitetaan viranomaisille. Myös muutostyön suunnitelmista aiheutuvista kustannuksista vastaa asumisoikeuden haltija.

Rakennusaikaisten muutostöiden osalta asumisoikeuden haltija asioi suoraan urakoitsijan kanssa. Asukasmuutostöitä voi tehdä ainoastaan asunnon sisäpuolella ja urakoitsija on suorassa sopimus-suhteessa asumisoikeuden haltijaan lisä- ja muutostöiden osalta. Väliseinämuutoksia sekä asumistasoa heikentäviä muutoksia ei hyväksytä. Urakoitsija ei saa tarjota eikä tehdä tämän lisä- ja muutostyöohjeen vastaisia töitä. Mikäli tarjotut muutustyöt poikkeavat tavanomaisista muutostöistä tai kustannukset nousevat huomattaviksi, tulee urakoitsijan hyväksyttävä ne rakennuttajalla etukäteen.

Talon omistaja voi asettaa poismuuton yhteydessä korvattaville muutostöille vähimmäis- ja enimmäismäärän. Muutustyöt eivät saa vaikeuttaa kiinteistön tai asunnon huoltotöitä.

1.1 Muutostyölupa

Asumisoikeuden haltijan on aina ennen työhön ryhtymistä hankittava TA-Asumisoikeus Oy:n kirjallinen lupa muutostöille. Kirjallinen lupa on hankittava riippumatta siitä, halutaanko töistä myöhemmin hyvitys vai ei. Talon omistaja voi perustellusta systä puuttua työn tekemiseen.

1.2 Hyvitettävät muutustyöt

Esimerkkejä hyväksyttävistä muutostöistä, joista on myöhemmin mahdollista saada hyvitys

- parketin asennus (täytettävä askelääänieristysvaatimukset)
- laminaattilattian asennus (täytettävä äänieristysvaatimukset),

rakennusaikaisena muutostyönä laminaattilattiaa ei voida välttämättä asentaa (urakoitsijakohtainen)

- takan asennus pientaloissa (edellyttää asukkaalta suunnitelmien ja rakennusluvan hankkimista jatarvittavien työnaikaisten katselmusten tilaamista rakennusvalvonnasta/paloviranomaisilta sekä isännöitsijältä)
- seinälaatoitusten lisääminen
- lattialaatoituksen lisääminen kosteissa tiloissa (lattialaatoitus edellyttää lattialämmityksen asentamista), kuiviin tiloihin ei saa asentaa lattialaattoja (ei täytä äänieristysvaatimuksia)
- lattialämmityksen asentaminen kosteisiin tiloihin
- parvekelasien asentaminen (jätettävä paikoilleen pois muuttaessa)
- keittiökalusteiden laadun nosto (ei koske koneita ja laitteita)

Pääsääntöisesti muutostyöhyvitys lasketaan ainoastaan materiaaleista, ei rahti- eikä työkuluista. Yrityksellä (Y-tunnus ilmoitettava) teetetystä työstä voidaan kuitenkin maksaa muutostyöhyvitys myös työn osuudesta.

1.3 Ei hyvitettävät muutustyöt

Esimerkkejä muutostöistä, joista ei myöhemmin ole mahdollista saada hyvitystä:

- astianpesukone/kylmäkalusteet
- keraaminen liesi
- ulkonäköseikkojen vuoksi muutetut laatat/erikoislaatat
- seinien tapetointi tai maalaus
- ovimuutokset (väliovet, peiliovet, liukuovet)
- säilytyskomerot
- korkkilaattalattia
- 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
- puolipanelointi (purettava pois muuttaessa ja korjattava seiniin jääneet jäljet)
- lapsiportti (jätettävä paikoilleen tai korjattava jäljet pois muuttaessa)
- lisäaitaukset, muut piharakenteet sekä istutukset (jätettävä paikoilleen pois muuttaessa tai korjattava alkuperäiseen kuntoon)

1.4 Kielletyt muutustyöt

Esimerkkejä muutostöistä, joita ei saa tehdä:

- kantaviin rakenteisiin kohdistuvat muutokset
- väliseinien ja hormien siirto, lyhentäminen ja poisto
- ikkunoiden paikkojen tai koon muutokset
- piharakennuksiin ja talon julkisivuihin kohdistuvat muutokset
- ulko-ovien muutokset
- vesi- ja viemäriklustemuutokset (hanat, WC-istuimet ja pesualtaat)
- ilmanvaihtojärjestelmään kohdistuvat muutokset
- keskuspölynimurin asentaminen
- lautasantennien asennus ulkovaippaan (asennus on mahdollinen parvekkeen sisäpuolelle isännöitsijän kirjallisella luvalla).
- kuiviin tiloihin ei saa asentaa lattialaattoja (ei täytä äänieristysvaatimuksia)

1.5 Muuta huomioitavaa

Kosteissa tiloissa:

- Suihkunurkkaukseen ei saa tehdä reikiä seiniin, lattiaan eikä kattoon (1,5 m joka suuntaansuihkunurkkauksesta).
- Muualla laatoitetuilla alueilla kiinnitysreiät on tehtävä laatta-saumaan, ei itse laattaan.
- Laatoitettuihin seiniin kiinnitettyt koukut, hyllyt ym. on jätettävä paikoilleen.

Kiinnityksissä:

- Kattoihin, lattioihin, ikkunankarmeihin, listoihin, oviin ja kiintokalusteisiin ei saa tehdä reikiä.
- Rullaverho/puusälekaihin on asennettava seinään verholaudan taakse, ei ikkunankarmiin.
- Palapeilejä ei saa laittaa.

Maalauksissa ja tapetoinnissa:

- Pattereita, ovia, karmeja ja kiintokalusteita ei saa maalata.
- Maalauksessa ja tapetoinnissa tulee käyttää neutraaleja vaaleita värejä. Räikeät värit heikentävät huoneiston asuttavuutta seuraavien asukkaiden kannalta ja muutostyön tehnyt asukas voi joutua saattamaan huoneiston alkuperäiseen kuntoon. Tämän vuoksi huoneiston seinien tapetointi ei ole suositeltavaa.

2. Huoneistokohtaisten parannusten korvaaminen asumisoikeuden haltijalle

Asumisoikeuden luovutuksen enimmäishintaa laskettaessa luetaan mukaan luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden tekemien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä. Tarkoituksena on korvata asumisoikeuden luovuttajalle se hyöty tehdyistä parannustöistä, joka siirtyy luovutuksensaajalle.

2.1 Korvauksen maksuperusteet

Parannusten arvo luovutushetkellä määräytyy parannustöistä aiheutuneiden kustannusten, töiden ajankohdan ja jäljellä olevan hyödyn perusteella. Parannusten on oltava sellaisia, että niiden voidaan olettaa vastaavan myös seuraavan asukkaan asumistarpeita. Maksettavan hyvityksen laskemisessa TA-Asumisoikeus Oy soveltaa ennalta määriteltyjä laskentaperusteita, joista poiketaan vain, mikäli parannustyön käypä arvo on selvästi laskennallista arvoa heikompi. Mikäli alkuperäisen materiaalin kunto ei ole aiheuttanut tarvetta muutostyölle, talon omistaja voi vähentää korvattavan parannustyön arvosta alkuperäisen materiaalin arvon asennuskustannuksineen.

Parannuksiksi ei katsota hyväkuntoisen pinnoitteen tai kalusteen vaihtamista toiseen vastaavantasoiseen tyyli tms. seikoista johtuen. Huonokuntoisen materiaalin korvaaminen uudella katsotaan kunnossapitotyöksi, josta talon omistaja maksaa korvauksen jo asumisaikana, jos korvauksesta on etukäteen sovittu. Luovutushinnassa huomioitavat parannukset ovat eri asia kuin kunnossapitotyöt.

2.2 Parannusten laskennallinen arvo

Muutostöistä korvattavaksi tuleva osuus vähenee ajan myötä ja on myös riippuvainen luovutusajankohdan arvostuksista. Yleisperiaatteena on, että muutostöiden hyvitys on enintään 80 % muutostöiden hyväksytystä hankintahinnasta. Hyvitettävien muutostöiden hankintahinnan yläraja on 56 € /asm², kuitenkin enintään 6750 €. Yläraja on asuntokohtainen, ei asukaskohtainen.

Hyvitettävien muutostöiden korvaus vähenee 80 %:n hyväksytystä lähtötasosta kolmen vuoden kuluessa 50 %:iin, viiden vuoden kuluessa 30 %:iin ja kymmenessä vuodessa 0 %:iin.

Lisä- ja muutostöihin ei sovelleta asumisoikeusmaksusta poiketen rakennuskustannusindeksiä.

Muutostyöhyvityksen laskemisen edellytyksenä on isännöitsijän allekirjoittama muutostyöluipa sekä alkuperäiset muutostyökuitit. Muutostyön kunto arvioidaan huoneiston luovutushetkellä huoneistotarkastuksen yhteydessä.

Mahdolliset huomautukset muutostöiden hyvityslaskelmasta on tehtävä 8 päivän kuluessa tiedoksisaannista.

Esimerkki muutostöiden hyvityslaskelmasta

Laskentapäivä:	24.6.2014
Työt valmistuneet:	1.2.2011
Luovutuspäivä:	24.9.2014
Päiviä:	1331
Vuosia:	3,65
Hyvitettävät muutostyöt	3 466,94 €
Muutostyöhyvityksen lähtötaso (80 % hyväksytystä hankintahinnasta)	2 773,55 €
Hyvitysprosentti	43,5 %
Muutostyöhyvitys	1 207 €

3. Asumisoikeuden haltijan kunnossapito- ja korjausvastuu sekä vahingonkorvausvelvollisuus

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

Muutostyö on aina huoneistokohtainen eikä sitä voi siirtää toiseen huoneistoon.

Asumisoikeuden haltijalla on vastuu aiheuttamastaan huoneiston vahingoittumisesta, lukuun ottamatta tavanomaista kulumista. Vastuu asumisoikeushuoneistoon tehtyjen muutostöiden laadusta ja muutostöistä aiheutuvista vahingoista on asumisoikeuden haltijalla muutostyön teettäjänä. Myös asumisoikeuden myöhempi haltija on vastuussa muutostöistä aiheutuneiden vahinkojen mahdollisesta lisääntymisestä omana hallinta-aikanaan, mikäli hän ei viipymättä ilmoita havaitsemistaan vahingoista talon omistajalle. Vahingon aiheuttamiseksi katsotaan myös alkuperäisen materiaalin vaihtaminen heikompileatuiseen.

Mikäli asumisoikeuden haltija purkaa huoneistoon tehdyn muutostyön, on huoneisto saatettava alkuperäiseen kuntoon. Jos rakennusaikana tehdyt muutostyöt puretaan, on huoneisto saatettava alkuperäisten suunnitelmien mukaiseen tasoon (myös kodinkoneet ja laitteet).

Mikäli muutostöistä aiheutuu vahinkoa, on asumisoikeuden haltija velvollinen korvaamaan vahingon tai korvaamaan talon omistajalle vahingosta aiheutuneet kustannukset.

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

TA-Asumisoikeus Oy pidättää oikeuden muutoksiin.

1.10.2014

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 seiiniin, lattiaan eikä kattoon (1,5 m joka suuntaan suihkunurkkauksesta)
- muualla laatoitetuilla alueilla kiinnitysreiät on tehtävä laatta-saumaan, ei itse laattaan
- laatoitettuihin seiiniin 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 vaaleita värejä. 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