

HUONEISTOKOHTAISET MUUTOSTYÖT ASUMISOIKEUSTALOSSA

Asumisoikeusasunnossa asuvalla on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa asumiseensa liittyviin asioihin. Hänellä on mm. mahdollisuus tehdä muutostöitä asunnossaan.

Huoneistokohtaisille muutostöille asettaa rajoituksia se, että asunnon on vastattava myös uuden asukkaan tarpeita. Tämän vuoksi ei asuntoon voida sallia muutoksia jotka heikentävät sen asuttavuutta.

Asumisoikeuden haltija saa asumisoikeudesta luopuessaan korvauksen tehdyistä parannustöistä. Asumisoikeuden luovutushintaan ei kuitenkaan voida lisätä rajattoman suurta korvausta, jotteivät samankokoisten ja –tyyppisten asuntojen hinnat olisi kovin erisuuruiset. Pääperiaatteena on, että muutostöiden tekeminen on mahdollista, mutta niistä maksettava korvaus on rajattu sekä euromääräisesti että parannustöiden iän perusteella.

Muutostöitä koskevat asumisoikeuslain kohdat

(650/1990 3 luku)

11 § Asumisoikeuden haltijan oikeudesta kunnossapito- ja muutostöihin

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä niin kuin tässä pykälässä säädetään. Merkitykseltään olennaisesta kunnossapitoja muutostöistä asumisoikeuden haltijan on ennalta ilmoitettava talon omistajalle.

Ilman talon omistajan lupaa asumisoikeuden haltija ei saa ryhtyä:

- 1) toimenpiteeseen, joka saattaisi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa talon omistajalle taikka muun huoneiston tai tilan haltijalle,
- 2) toimenpiteeseen, joka saattaisi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen, taloon asennettuihin vesi-, sähkö- kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmastointijärjestelmään,
- 3) kunnossapitotyöhön, josta asumisoikeuden haltija haluaa 12 §:n nojalla vaatia korvausta talon omistajalta.

Talon omistajalla on oikeus valvoa, että huoneiston kunnossapito- tai muutostyö tehdään rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

12 § Asumisoikeuden haltijan oikeudesta korvaukseen kunnossapitotöistä säädetään seuraavaa:

Asumisoikeuden haltijalla, joka talon omistajan luvalla on tehnyt huoneistossa tarpeellisia kunnossapitotöitä, on oikeus saada niistä talon omistajalta kohtuullinen korvaus.

Tehtyjen parannustöiden huomioimisesta asumisoikeuden luovutushintaa laskettaessa on säädetty seuraavaa **5 luku, 24 §:**

Enimmäishintaan luetaan mukaan...

- 3) luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden huoneistoon tekemien tai hallinta-aikanaan rahoittamien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä. Tätä arvoa määrättäessä on otettava huomioon parannustöistä aiheutuneet kustannukset, töiden ajankohta, niiden jäljellä oleva hyöty ja muut seikat.

Kunnan on vahvistettava 2 momentissa tarkoitettu 3 kohdassa tarkoitettujen parannusten arvon huomioon ottamisesta enimmäishintaa määrättäessä.

Hyväksyttävät muutokset ja niiden teettäminen

Huoneistossa ei saa rakennusaikana eikä sen jälkeen tehdä sellaisia muutostöitä, jotka alentavat kiinteistön arvoa, heikentävät rakennuksen äänieristysominaisuuksia, nostavat kiinteistön käyttökustannuksia tai vaikuttavat haitallisesti rakennuksen runkoon tai LVI- ja sähkötöihin taikka muutoin heikentävät asunnon asuttavuutta. Muutostöiden vaikutuksia asuttavuuteen tulee tarkastella myös asunnossa myöhemmin asuvien kannalta.

Asumisoikeuden haltijan on ennakolta hankittava talon omistajan lupa sellaisille muutostöille, jotka ovat merkitykseltään olennaisia. Nämä on lueteltu edellä asumisoikeuslain 3 luvun 11 §:ssä. Erityisesti on huomattava, että muutostöistä on aina sovittava talon omistajan kanssa, mikäli asumisoikeuden haltija haluaa myöhemmin korvausta tehdyistä parannuksista.

Asumisoikeushuoneistossa hyväksytään seuraavat muutostyöt:

Keittiön varusteet

- hyväksytään liesityypin vaihtaminen
- hyväksytään kylmäsäilytyskalusteiden vaihtaminen

Seinäpintojen käsittelyt

- hyväksytään maalatun pinnan vaihtaminen tapetoiduksi ja päinvastoin
- hyväksytään pesu- ja WC-tilojen laatoitus

Lattianpäällysteet

- hyväksytään lattianpäällysten vaihtaminen muuhun lattianpäällysteeseen

Tekniset varusteet

- hyväksytään kalustetyypin vaihtaminen ja lisääminen

Muut muutokset

- ei hyväksytä seinien siirtämistä eikä poistamista
- muut mahdolliset muutokset talon omistaja arvioi tapauskohtaisesti

Muutostöiden teettäminen ja niistä koituvat kulut

Muutostöiden aiheuttamat lisäkustannukset on asumisoikeuden haltija aina velvollinen itse suorittamaan, joten niistä ei saa aiheutua mitään lisäkustannuksia asumisoikeusyhtiölle tai muille talon asukkaille.

Talon omistaja voi edellyttää, että vaativa muutostyö tulee teettää ammattiurakoitsijalla. Sähkö- ja ilmastointitöiden muutokset edellyttävät monissa tapauksissa viranomaisten hyväksymistä: muutoksesta on tällöin laadittava suunnitelma, joka toimitetaan viranomaisille. Myös suunnitelmista aiheutuvista kustannuksista vastaa asumisoikeuden haltija.

Rakennusaikaisten muutostöiden osalta asumisoikeusyhtiö päättää talokohtaisesti

- 1) asioiko asumisoikeuden haltija suoraan urakoitsijan kanssa vai
- 2) tilataanko muutostyöt rakennuttajan kautta, joka laskuttaa asumisoikeuden haltijaa.

Huoneistokohtaisten parannusten korvaaminen asumisoikeuden haltijalle

Asumisoikeuden luovutuksen enimmäishintaa laskettaessa mukaan luetaan luovuttajan tai häntä edeltäneiden asumisoikeuden haltijoiden tekemien kohtuullisten parannusten arvo luovutushetkellä. Tehdyistä muutostöistä lasketaan korvattaviksi huoneiston parannustöiksi sellaiset toimenpiteet, jotka laadullisesti tai toiminnallisesti parantavat huoneiston asuttavuutta olennaisesti. Hyväksyttävän yksittäisen parannustoimenpiteen tulee olla kustannukseltaan vähintään 1000 euroa ja sen asuttavuutta parantavan vaikutuksen on oltava yli viisi vuotta.

Korvauksen oikeuttaviksi parannuksiksi hyväksytään ohjeluontoisesti seuraavat ja niihin verrattavat muut vastaavanlaiset toimenpiteet:

- parketit, kaakelit, klinkkerit, kivi- ym. laatat
- paneloinnit, jotka kestävät kulutusta normaalia seinäpinnoitetta enemmän
- suihkukaappi, kylpyamme
- korkkilattiat
- säle-, palje- ja lisäövet
- lämmityslaitteet kylmiin tiloihin
- pihalaatat
- teknisten kalusteiden lisääminen ja vaihtaminen

Parannuksiksi ei katsota kustannuksia, jotka aiheutuvat huoneiston normaalista kunnossapidosta, esimerkiksi yleensä pintoihin kohdistuvista toimenpiteistä. Parannuksiksi ei hyväksytä esimerkiksi:

- maalaustöitä
- tapetointia
- komeroiden tai kaappien lisäämistä tai vaihtamista
- astianpesukoneita

Parannusten arvo luovutusajankohtana

Parannustoimenpiteiden on oltava sellaisia, että niiden voidaan olettaa vastaavan myös seuraavan asukkaan asumistarpeita. Asumisoikeusyhtiö ei voi sitoutua korvaamaan rajattoman kalliita parannuksia, sillä yksittäisen asumisoikeuden luovutushinta ei saa kohtuuttomasti poiketa muista vastaavan kokoiseen ja tyyppiseen asuntoon oikeuttavista asumisoikeuksista. Korkein parannustöistä hyväksyttävä korvaussumma on 50 euroa/m²/asumisoikeus, kaikki kyseiseen huoneistoon tehdyt parannukset yhteenlaskettuina. Asumisoikeuden haltija voi tehdä tätä kalliimpia muutoksia, mutta hänelle ei makseta korvausta ylimenevältä osalta.

Parannusten arvo luovutushetkellä määräytyy parannustöistä aiheutuneiden kustannusten, töiden ajankohdan ja jäljellä olevan hyödyn perusteella. Myös muut mahdolliset seikat voivat vaikuttaa arvon määräytymiseen.

Yhtiön asumisoikeustaloissa parannusten arvon määrittää talon omistaja suhteuttamalla parannustyön kustannukset parannusten jäljellä olevaan hyötyyn. Jäljellä oleva hyöty arvioidaan mm. materiaalin kunnan perusteella. Parannuksista korvataan euromääräisesti korkeintaan se summa, mikä parannusten alkuperäiseksi arvoksi on kirjattu. Parannustöiden alkuperäistä arvoa ei siis koroteta minkään indeksin perusteella, vaan parannustyöstä koituvan hyödyn katsotaan vähenevän vähintään rahan arvon alenemisen mukaisesti. Korvausvelvollisuuden parannustöistä katsotaan päättyvän ohessa olevan taulukon mukaisesti, mikäli parannusten arvo ei ennen tätä laskenut nolnaan.

Asumisoikeuden uusi haltija maksaa parannustöistä päätetyn korvauksen edelliselle haltijalle osana luovutushintaa. Luovutushinnasta se osa, joka kattaa asumisoikeusmaksun, on sidottu rakennuskustannusindeksin muutokseen. Parannustöistä maksetun korvauksen arvo puolestaan vähenee edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti, joten uuden haltijan on ymmärrettävä maksamansa korvaus panostukseksi asumismukavuuteen.

Asumisoikeuden haltijan virhevastuu

Vastuu asumisoikeushuoneistoon tehtyjen muutostöiden laadusta on asumisoikeuden haltijalla. Mikäli muutostöistä aiheutuu vahinkoa, on asumisoikeuden haltija velvollinen korjaamaan vahingon tai korvaamaan talon omistajalle vahingosta aiheutuneet kustannukset.

Mikäli asumisoikeuden haltija on ilman talon omistajan lupaa muuttanut huoneiston asuttavuudeltaan olennaisesti huonommaksi, on talon omistajalla oikeus palauttaa huoneisto muutostöitä edeltäneeseen tilaan asumisoikeuden haltijan kustannuksella. Tämä koskee myös sellaisia sinänsä laadukkaasti tehtyjä muutostöitä, joiden räikeiden tai muun erikoislaatuisuuden johdosta asunnon asuttavuus on heikentynyt.

Asumisoikeusyhtiö ja muutostyöt

Edellisten säädösten perusteella toimitaan huoneistokohtaisten muutostöiden osalta seuraavasti:

- 1) Talon omistaja päättää annettujen ohjeiden perusteella, saako asumisoikeuden haltija tehdä esittämänsä muutostyön. Muutostöitä hyväksyessä on harkittava, heikentääkö tehty työ asunnon asuttavuutta seuraavan asukkaan kannalta. Asumisoikeusyhtiötä ei myöskään tule sitoa korvausvelvollisuuteen käypää hintaa kalliimmalla tehdyistä muutostöistä.
- 2) Asumisoikeusyhtiön hyväksymät muutostyöt, jotka asumisoikeuden haltija on saattanut valmiiksi, kirjataan lomakkeelle, joka liitetään asumisoikeussopimukseen. Muutostöistä merkitään ajankohta, työn sisältö sekä muutostyön arvo, jonka perusteella talon omistajan mahdollisesti maksama korvaus aikanaan lasketaan.
- 3) Edellä esitetyt ohjeet muutostöiden tekemisestä ja niiden korvaamisesta annetaan tiedoksi asumisoikeuden haltijoille. Heidän on ennen kaikkea tietävä, että:
 - A) halutessaan muutostöistä myöhemmin korvauksen, heidän on sovittava töistä talon omistajan kanssa sekä
 - B) parannustöistä maksettava korvaus luovutushetkellä määräytyy parannusten senhetkisen arvon mukaan - alkuperäistä hintaa ei korvata.
- 4) Kun asumisoikeuden haltija haluaa luopua asumisoikeudesta, laskee talon omistaja kirjatuista parannustöistä maksettavan korvauksen edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Korvaus on euromääräisesti korkeintaan parannustöistä kirjattujen kulujen suuruinen, kuitenkin korkeintaan 50 euroa/m²/asumisoikeus. Parannustöiden kuoletusajat alla olevan taulokon mukaisesti. Talon omistaja esittää kunnan viranomaisille selvityksen luovutushinnan määrittämisestä, myös parannuksista maksettavan korvauksen perusteet. Kunta vahvistaa asumisoikeuden luovutuksen enimmäishinnan.
- 5) Riitakysymyksissä kunta ratkaisee parannustöistä maksettavan korvauksen määrän.

Vaasassa, 4.10.2017

Oy Vaasan Asumisoikeus – Vasa Bostadsrätt Ab
Hallitus

Oy Vaasan Asumisoikeus – Vasa Bostadsrätt Ab Muutostöiden kuoletusajat 1.1.2018 alkaen (aikaisemmin alkaneet sopimukset, kysy Vaasan asumisoikeus)

15 vuotta:

- parketit
- laminaatit
- eteisryhmät, isot kaapistot, peiliovet
- klinkkerit, keittiön/kylpyhuoneen kaakelit
- parvekelasitus

5 vuotta:

- kodinkoneet
- sälekaihtimet
- turvalukot
- parvekelaatitukset
- suihkuseinät-tai kaapit
- terassiaitaukset
- lisäävaimet

Vaasassa 4.10.2017

Oy Vaasan Asumisoikeus – Vasa Bostadsrätt Ab
Hallitus

MUUTOSTYÖERITTELY

Kohde ja huoneisto: _____

Asumisoikeuden haltija: _____

Puhelin: _____

MUUTOSTYÖT JA YKSILÖIDYT KUSTANNUKSET:

<i>Asukas täyttää</i>	<i>Talonomistaja täyttää</i>
MUUTOSTYÖ	KOODI

Hyväksytään tehtäväksi mutta ei oteta huomioon myöhemmin asumisoikeusmaksua määrättäessä	Koodi 1
Hyväksytään tehtäväksi ja otetaan huomioon myöhemmin asumisoikeusmaksua määrättäessä	Koodi 2
Ei hyväksytä tehtäväksi	Koodi 3

LIITTEET: Piirustukset _____ kpl
Rakennustapaselostus _____ kpl
Tarjous _____ kpl
Muut _____ kpl

ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS:

____ . ____ . 20__ ____ . ____ . 20__

Asumisoikeuden haltija

Talonomistaja

Talonomistaja täyttää

MUUTOSTYÖEHDOT:

Korkein parannustöistä hyväksyttävä korvaussumma on 50 euroa/m²/asumisoikeus, kaikki kyseiseen huoneistoon tehdyt parannukset yhteenlaskettuina.

Alle 1000 € hankinta-arvoiset yksittäiset lisävarusteet eivät oikeuta hyvitykseen integroituja sälekaihtimia lukuun ottamatta.

Astianpesukoneita ei huomioida arvoa parantavana hankintana.