

Osakkaan huoneistoremontin valvonta

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä

11.11.2025

Rakennustekninen asiantuntija Anssi Väätäinen



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



Osakasmuutostyö:

- Osakkaalla on laaja oikeus tehdä kustannuksellaan muutostöitä *hallitsemiinsa* tiloihin
- Osakkaalla on ilmoitusvelvollisuus muutostöistä jos muutostyö vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakenteisiin
- Yhtiöllä on oikeus sallia tai kieltää osakkaan muutostyö sekä valvoa muutostyön toteutus



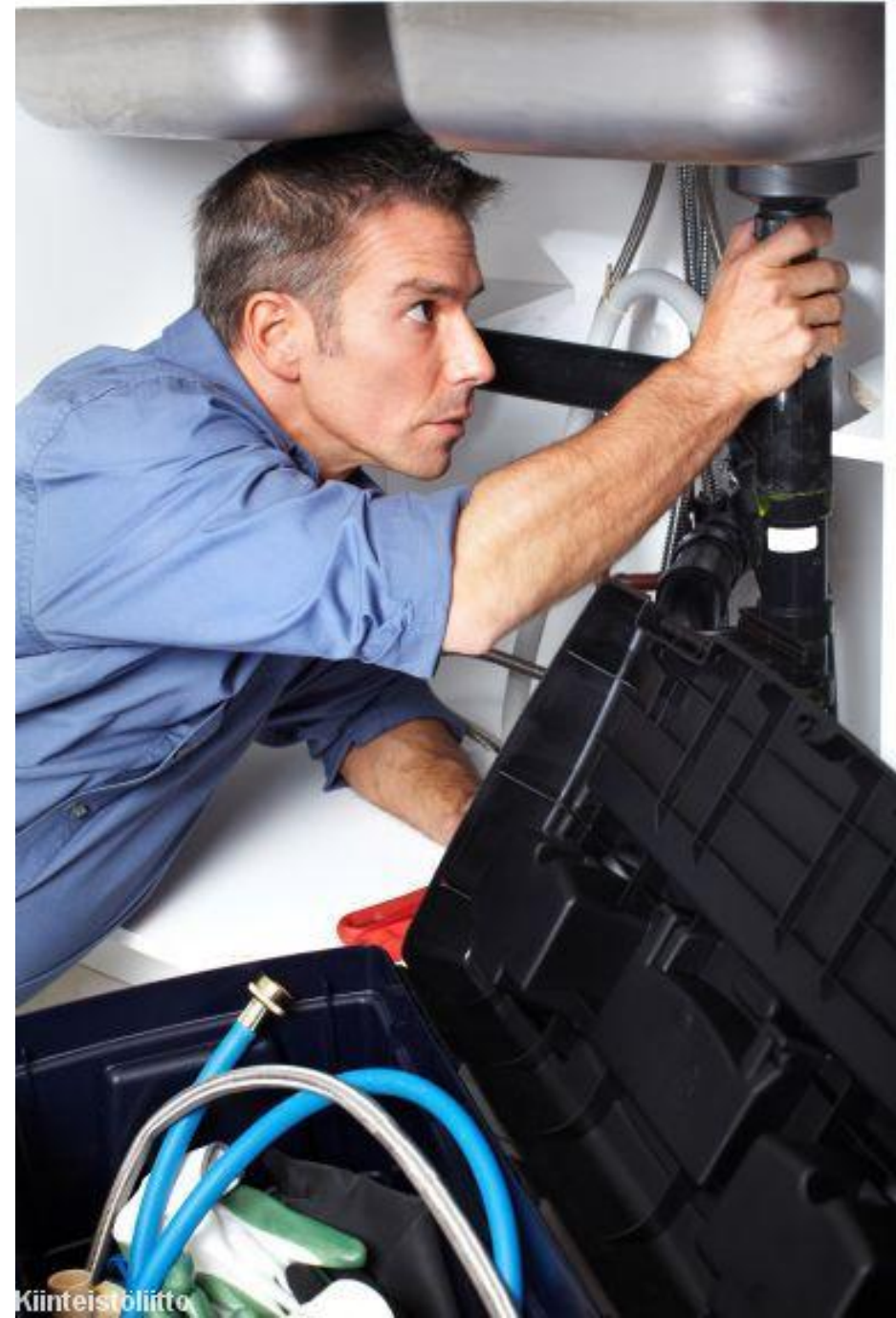
Osakasmuutostyö:

- Osakas vastaa myös muutostyönsä valvonta- ja viranomaislupien kustannuksista
- Osakas vastaa siitä, että muutostyö toteutetaan hyvän rakennustavan mukaisesti
- Muutostyön kunnollinen dokumentointi on molempien osapuolten edun mukaista



Osakasremontin valvontatapoja:

- Asiakirjavalvonta
- Paikan päällä (ulkopuolisen asiantuntijan toimesta) tapahtuva valvonta
- Tarvittaessa myös viranomaisvalvonta



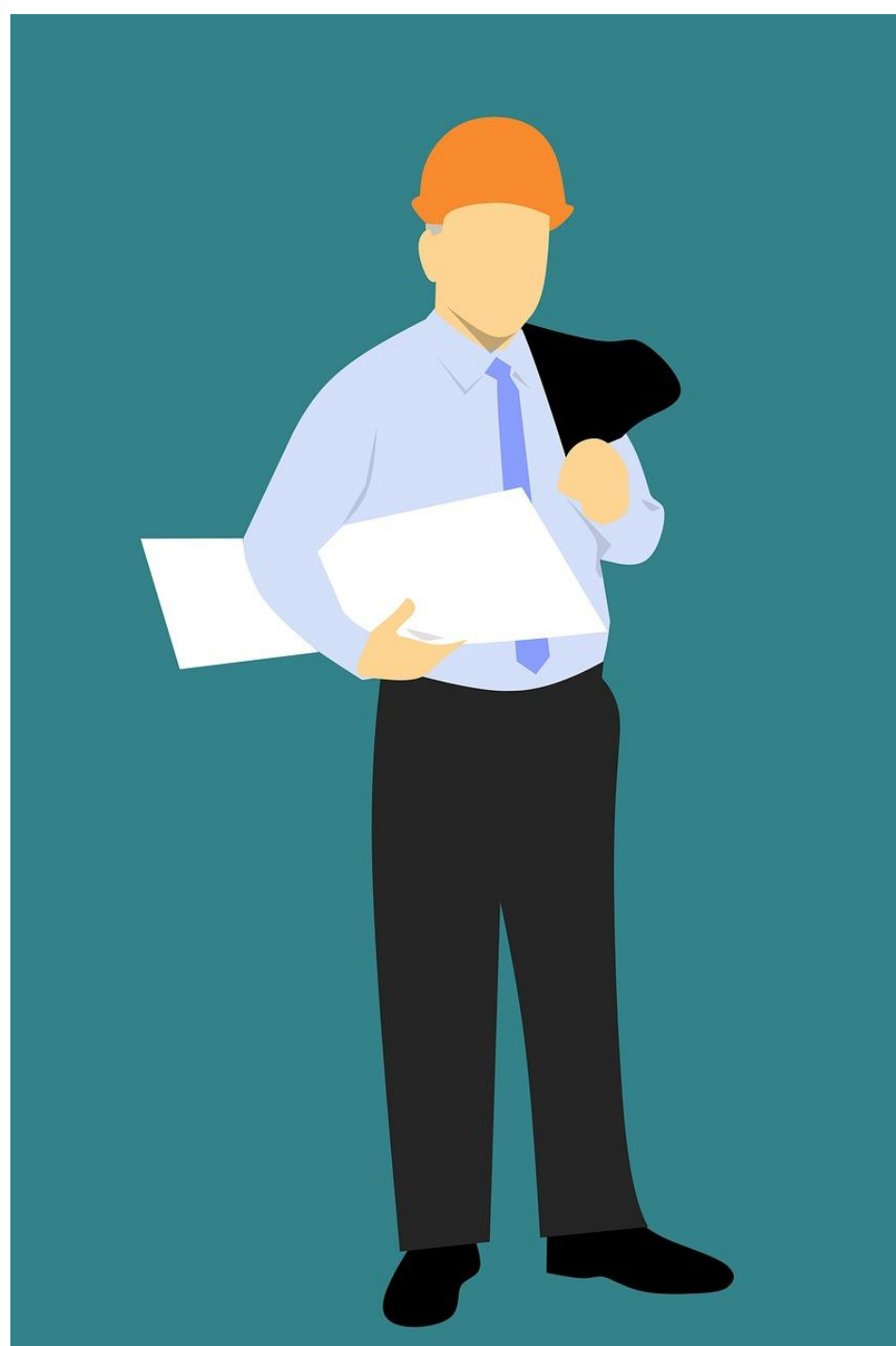
Asiakirjavalvonta

- Asennustodistukset
 - Yksittäinen vesihanan vaihtaminen
- Käyttöönottotarkastuspöytäkirjat ja mittauspöytäkirjat
 - Sähkölaitteistojen ja sähköasennusten dokumentoinnissa
- Laskukopiot
- Valokuvat
 - Lattiamateriaalin vaihtaminen toiseen, askelääneneristys asennettu



Paikan päällä

- Kylpyhuoneremontit
 - Yleensä 3-5 käyntikertaa
- Laaja keittiöremontti, johon sisältyy sekä sähkötöitä että lvi-muutoksia
- Märkätilan laajentaminen
- Käyttötarkoituksmuutokset
 - Huonetila
 - Huoneisto



Viranomaisvalvonta

- Yleisen edun valvontaa
 - Rakennusvalvonnan tehtävänä on varmistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön rakentuminen
 - ”Rakentamisen kaikinpuolinen onnistuminen yksityiskohtia myöten ei voi olla julkisen vallan vastuupiiriin viime kädessä kuuluva kysymys” – rakentamislain esityöt HE 139/2022
- Viranomaisen ei valvo erityisesti taloyhtiön etua
- Viranomaisen ei valvo erityisesti osakkaan etua
- Viranomaisella kuitenkin velvoite antaa ohjausta ja neuvontaa

Osakkaan oma valvonta?

- Osakkaan itsensä päätettävissä
- Jos osakas ottaa remonttiaan valvomaan riippumattoman, ulkopuolisen valvoja, voi tämä valvoa remontin myös yhtiön puolesta
- Ero taloyhtiön valvonnassa ja osakkaan omassa valvonnassa
 - Taloyhtiön valvonta: osakkaan remontti ei saa aiheuttaa haittaa taloyhtiölle tai muille osakkaille, ja työ suoritettava hyvän rakennustavan mukaisesti
 - Osakkaan valvonta: osakkaan urakoitsija täyttää sovitun työsuorituksen sovitulla hinnalla, sovittu laatu mukaan lukien

Valvojan pätevyydestä

- Ei määrätä lainsäädännössä
- Oltava tarvittava asiantuntemus ja kokemus valvottavasta remontista
 - Kysy referenssejä, katso henkilön koulutukset ja onko vapaaehtoisia alan tarvelähtöisiä pätevyyskiä
- Koska määräyksiä ei ole, alalle kehitetty myös tarvelähtöisiä pätevyyskiä
 - FISEn pätevyyspalvelu <https://www.patevyyspalvelu.fi> : RAV ja RAVS sekä esim. talotekniikan valvojan pätevydet - harkitse ainakin isommissa taloyhtiön remonteissa
 - Eurofins Expert Servisen sertifikaattihaku <https://sertifikaattihaku.fi> : märkätilatöiden valvojan sertifikaatti – jos vedeneristeen asentajalta vaaditaan märkätilojen vedeneristäjän sertifikaatti, niin miksi ei valvojalta?

Mitä nyt kannattaisi tehdä?

- Oletteko sopinut isännöitsijän kanssa, millä tavalla osakkaalta tulevat remontti-ilmoitukset käsitellään ja valvotaan?
- Onko hallituksella käsitys osakasremonttien valvonnan hinnasta, erityisesti, jos tekninen isännöitsijä ”automattisesti” valvoo? – valvontahinnasto löytyy usein erillisveloitushinnastosta
- Remontti-ilmoituksen vastauskirjeeseen / yhtiön lupaan kannattaa liittää hinta-arvio valvonnasta, että kustannus ei yllätys



KIITOS!



Anssi Väätäinen

0405402621

Anssi.vaatainen@kiinteistoliitto.fi



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa