

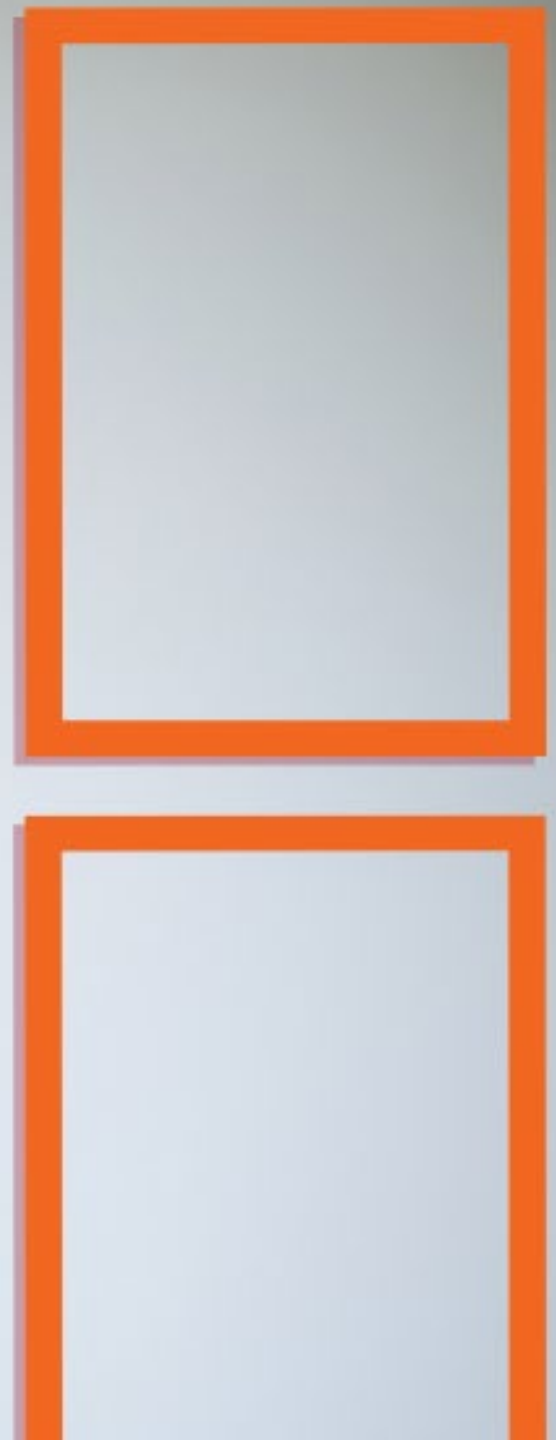


KIINTEISTÖLIITTO  
Pirkanmaa

# Osakkaan huoneistoremonttien valvonta

Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä 22.10.2024

Neuvontainsinööri Kaisa Kettunen



# Hallitus on puun ja kuoren välissä, kun mietinnässä osakasremonttien valvonta

Valvonnan on oltava riittävää, mutta samalla oikein mitoitettua ja kohtuuhintaista.

# Osakasremontin valvontatapoja

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

# Asiakirjavalvonta

- Asennustodistukset
  - Yksittäinen vesihanavan 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 pätevyksiä
- Koska määräyksiä ei ole, alalle kehitetty myös tarvelähtöisiä pätevyksiä
  - 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!



**Kaisa Kettunen**

neuvontainsinööri

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry

Jäikö kysyttävää?  
Tule jutuille osastollemme  
J 58