

Huoneistokohtainen muutostyöohje

Voit tehdä tai teettää asunnossasi tai asuntosi piha-alueella kohtuullisia asumistasoa parantavia muutostöitä ja saada tietyistä ennalta määritellyistä parannuksista hyvitystä poismuuton yhteydessä.

Olet vastuussa muutostöiden kustannuksista ja kunnossapidosta sekä huollosta. Muutostöistä ei saa aiheutua lisäkustannuksia tai haittaa muille asukkaille, kiinteistölle tai talon omistajalle. Tutustu muutostyötaulukkoon sekä kunnossapidon vastuunjakotaulukkoon, josta selviää kunnossapidon vastuun jakautuminen asukkaan ja talon omistajan kesken.

Kunnossapitotyöt

Mangrove Asumisoikeus Oy vastaa asuntojen tarpeellisista kunnossapitotöistä. Kunnossapitotyöt eivät ole hyvitettyjä muutostöitä. Mikäli haluat tehdä talon omistajan luvalla asunnossasi talon omistajan vastuulle kuuluvia kunnossapitotöitä, voit tapauskohtaisesti saada talon omistajalta tarvittavat materiaalit ja/tai mahdollisesti korvauksen teettämästäsi työstä.

Muutostyölupa

Muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta sinun tulee aina hakea etukäteen kirjallinen lupa muutostyön tekemiseen isännöitsijältä. Lupa tulee hakea silloinkin, kun et hae muutostyöstä hyvitystä.

Saat isännöitsijältä lupapäätöksen yhteydessä tarkemman ohjeistuksen esimerkiksi muutostyön tekemiseen liittyvistä ehdoista, värisävyistä tai vaatimuksesta muutostyön tekijän ammattitaidosta. Muutostöissä tulee noudattaa sekä viranomaismääräyksiä että talon omistajan ja isännöitsijän antamia ohjeita.

Muutostyöehtoja

Tarkista muutostyötaulukosta tai talosi isännöitsijältä ennen työn aloittamista mitkä muutostyöt ja remontit voit tehdä itse ja mitkä sinun tulee teettää ammattilaisella.

Tietyt muutokset edellyttävät viranomaisten hyväksymistä. Tällöin vastaat suunnitelmien laadinnasta ja toimittamisesta viranomaisille sekä siihen liittyvistä kuluista.

Joissakin tapauksissa **saatat joutua ennallistamaan** tekemäsi muutostyön poismuuttosi yhteydessä. Jos olet tehnyt muutostyön luvatta, voit joutua korvaamaan korjaustyön ja/tai ennalleen palauttamisen kustannukset.

Mikäli purat huoneistoon tehdyn muutostyön, huoneisto on palautettava muutostyötä edeltävään tasoon.

Asunnossa ei saa tehdä muutostöitä, jotka:

- heikentävät asunnon laatutasoa,
- alentavat kiinteistön arvoa,
- heikentävät rakennuksen ääneneristysominaisuuksia,
- nostavat kiinteistön käyttö- tai ylläpitokustannuksia,
- vaikuttavat haitallisesti rakennuksen runkoon tai LVI- ja sähköasennuksiin,
- vaikeuttavat kiinteistön tai asunnon huoltotöitä tai
- muutoin heikentävät asunnon asuttavuutta.

Muutostyöt uudiskohteessa

Rakennusaikaisten muutostöiden osalta asioit suoraan kohteen pääurakoitsijan kanssa. Urakoitsija saa tarjota vain tämän ohjeen mukaisia muutostöitä. Uudisrakennuksen valmistumisen jälkeisenä kahden vuoden takuuaikana muutostöitä voi tehdä vain rajoitetusti. Kohteen isännöitsijä päättää takuuaikaisista muutostöistä tapauskohtaisesti.

Muutostyöhyvityksen määräytyminen

Luopuessasi asumisoikeusasunnostasi voit saada hyvitystä tietyistä ennalta määritellyistä muutostöistä, mikäli ne parantavat asunnon tasoa vielä luovutushetkellä. Muutostyöhyvitys lisätään palautettavaan asumisoikeusmaksuun.

Parannusten arvo luovutushetkellä määräytyy töistä aiheutuneiden kustannusten, töiden ajankohdan ja jäljellä olevan hyödyn perusteella. Parannusten on oltava sellaisia, että niiden voidaan olettaa vastaavan myös myöhempien asukkaiden asumistarpeita.

Maksettavan hyvityksen laskemisessa talon omistaja soveltaa ennalta määriteltyjä laskentaperusteita, joista poiketaan vain, mikäli parannustyön käypä arvo on huomattavasti laskennallista arvoa heikompi. Mikäli alkuperäisen materiaalin kunto ei ole aiheuttanut tarvetta muutostöille, talon omistaja voi vähentää korvattavan parannustyön arvosta alkuperäisen materiaalin arvon asennuskustannuksineen. Parannukseksi ei katsota hyväkuntoisen pinnoitteen tai kalusteen vaihtamista toiseen vastaavan tasoiseen esimerkiksi tyyliseikoista johtuen.

Parannusten laskennallinen arvo

Muutostyöhyvitystä voi saada enintään 100 €/m² ja kuitenkin enintään 5000 euroa. Muutostöiden hankintahinnasta vähennetään aina ensin 20 % omavastuuosuus ja tämän jälkeen lasketaan ikävähennys. Hyvitettävä osuus vähenee ajan myötä nolnaan joko viidessä tai kymmenessä vuodessa tositteiden mukaisista maksupäivistä alkaen. Tarkista muutostyötaulukosta kunkin työn hyvitysaika. Muutostyöhyvitys on asuntokohtainen eli myös aiempien asukkaiden tekemien muutostöiden arvo huomioidaan hyvitystä maksettaessa.

Muutostyöhyvitys maksetaan materiaalikustannuksista ja yrityksellä teetetyn työn kustannuksista. Voit hakea joissain tapauksissa muutostyön työn osuudesta kotitalousvähennystä. Katso lisää vero.fi.

Talon omistaja laskee muutostöistä alustavan muutostyöhyvityksen, kun olet jättänyt luovutusilmoituksen. Sinun tulee luovutusilmoituksen jättämisen yhteydessä toimittaa maksukuitit tekemistäsi muutostöistä. Myöhemmin toimitettuja maksukuitteja ei voida käsitellä. Muutostyön kunto arvioidaan muuttotarkastuksen yhteydessä. Mahdolliset huomautukset muutostöiden hyvityslaskelmasta on tehtävä kahdeksan päivän kuluessa tiedoksisaannista.

Asumisoikeuden haltijan vastuu

Asumisoikeuden haltijalla on vastuu aiheuttamastaan huoneiston vahingoittumisesta, lukuun ottamatta tavanomaista kulumista. Vastuu huoneistoon tehtyjen muutostöiden laadusta ja kunnossapidosta on asukkaalla. Mikäli muutostöistä aiheutuu vahinkoa, on asumisoikeuden haltija velvollinen korjaamaan vahingon tai korvaamaan talon omistajalle vahingosta ja sen korjaamisesta aiheutuneet kustannukset. 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 heikompilaatukseen. Korvattavaksi vahingoksi katsotaan myös sellaiset sinänsä laadukkaasti tehdyt muutostyöt, jotka heikentävät asuttavuutta seuraavien asukkaiden kannalta. Syynä voi olla esimerkiksi materiaalien poikkeukselliset värit.

Mangrove Asumisoikeus Oy pidättää oikeuden muutoksiin.