

# OHJEITA HUONEISTOREMONTTIIN

## **Mitä saa tehdä ja mitä taas ei?**

Osakkeenomistajalla on hallinnassaan olevaan huoneistoonsa laaja kunnossapito- ja muutostyöoikeus. Osakkaana saat tehdä hallinnassasi olevissa tiloissa sellaisia kunnossapito- ja muutostöitä, jotka eivät aiheuta vahinkoa tai haittaa yhtiölle, naapureille tai rakennuksille. Muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.

Mikäli muutos- ja korjaustyö voi vaikuttaa talon rakenteisiin tai naapurihuoneistoihin, on siitä lain mukaan ilmoitettava etukäteen yhtiölle muutostyöilmoituksella. Tällaista työtä ei saa aloittaa ennen taloyhtiön suostumusta. Joissain tapauksissa taloyhtiö voi asettaa muutoksille ehtoja. Jos muutostyö voi vahingoittaa rakennusta, aiheuttaa kohtuutonta haittaa muille osakkaille tai tuottaa asunto-osakeyhtiölle esimerkiksi taloudellista haittaa, hallitus voi kieltää muutostyön tekemisen.

Osakkaan muutostyöoikeuden ulkopuolelle jäävät huoneiston ulkopuoliset muutostyöt. Niihin tarvitaan taloyhtiön lupa ja usein myös rakennusviranomaisen lupa. Tällaisia muutostöitä ovat esim. viilennyslaitteiden ja lautasantennien asennukset, parvekelasitukset ja joissain tapauksissa terassien ja aitojen rakentaminen. Nämä muutostyöt voidaan kieltää taloyhtiössä yhteisesti päätetyn linjan mukaisesti ja luvatta tehtynä vaatia purettavaksi.

### *Tärkeää!*

Vain osakeluetteloon merkityllä osakkaalla on omistamaansa huoneistoon muutostyöoikeus. Jos olet huoneiston uusi omistaja, ilmoita osakkeiden saannosta isännöitsijätoimistoon ennen muutostyöilmoituksen tekemistä. Vuokralainen on velvollinen sopimaan kaikista remonteista vuokranantajansa kanssa. Vain osakas voi ilmoittaa sovitusta remonteista taloyhtiölle

## **Miksi täytyy ilmoittaa?**

Ilmoitus- ja valvontavelvollisuuden tarkoituksena on turvata sekä osakkaiden että yhtiön oikeudet. Vuonna 2010 voimaan tulleessa asunto-osakeyhtiölaissa määrätään näistä velvollisuuksista. Lain mukaan osakkaalla on velvollisuus ilmoittaa yhtiölle tekemistään kunnossapito- ja muutostöistä ja yhtiöllä on puolestaan, sekä velvollisuus, että oikeus valvoa osakkaan tekemät työt.

Ilmoitusmenettelyn tarkoituksena on varmistaa, että remontit tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen ja alan ammattilaisten toimesta, jolloin osakkaan tekemistä kunnostustöistä ei aiheudu haittaa kiinteistön kunnolle tai muille osakkaille.

Taloyhtiö ylläpitää osana ilmoitusmenettelyä huoneistokohtaista korjausrekisteriä. Korjausrekisteriin ilmoitettujen tietojen perusteella tehdään merkinnät isännöitsijätodistukseen. Tämä voi vaikuttaa osakkeesi arvoon positiivisesti.

## *Tärkeää!*

Asunto-osakeyhtiöasuminen eroaa omakotitaloasumisesta. Omistaessasi asunto-osakeyhtiön osakkeita sinulla on hallintaoikeus osakekirjassa mainittujen osakkeiden määräämään huoneistoon. Itse huoneiston ja sen kiinteät osat omistaa asunto-osakeyhtiö, jonka velvollisuutena on huolehtia kiinteän omaisuuden kunnosta ja osakkaiden tasapuolisesta kohtelusta.

### **Näistä remonteista tulee ilmoittaa**

Kotona tehtävästä remontista tulee ilmoittaa taloyhtiölle aina, kun se voi vaikuttaa talon kiinteisiin rakenteisiin tai naapuriasuntoihin. Tällaisia ovat tyypillisimmin remontit, jotka vaikuttavat vedenjakeluun, lämmitysjärjestelmään, viemärointiin, sähköihin, ilmanvaihtoon, vedeneristykseen tai akustiikkaan. Myös pinnoitetyö, joka vaikuttaa ääni- tai lämpöeristeisiin, on jo ilmoitusvelvollisuuden piirissä.

Kaikki rakennuslupaa edellyttävät työt vaativat aina ilmoituksen ja taloyhtiön suostumuksen. Esimerkiksi kantavia seiniä ei saa koskaan purkaa tai siirtää ilman taloyhtiön lupaa. Myöskään uusia oviaukkoja ei voi tehdä tai vanhoja täyttää siitä ilmoittamatta.

### Huoneistoremontista on ilmoitettava esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:

- Keittiön kalusteiden uusiminen
- Ilmanvaihtojärjestelmän ja liesituulettimen muutokset
- Kiukaan tai sähkölieden vaihto
- Uusi pesukoneen liitäntä, pesukoneen hanan poisto
- Kylpyhuoneremontit
- WC-istuimen ja hanan vaihto
- Viemärien tai uuden vesipisteen asennus
- Vesi-, sähkö- tai kaasujohtojen muutokset
- Laattojen, parketin tai laminaatin asentaminen muovimaton päälle
- Lattialämmön asentaminen
- Lattialaattojen asentaminen
- Nettyyhteyden muutokset taloyhtiön johtoverkossa
- Talon eristysten muutokset
- Huoneiston ulko-oveen liittyvät työt
- Parvekkeisiin kohdistuvat muutokset
- Lautasantennin asentaminen
- Lämpöpumpun tai ilmastointilaitteen asennus
- Kaikki rakennuslupaa edellyttävät toimenpiteet

## Pienestä pintaremontista ei tarvitse ilmoittaa

Kuivien tilojen pintaremontit kuten maalaus, tapetointi ja lattiamateriaalin vaihto samaan materiaaliin eivät vaadi ilmoitusta. Myös listojen ja kynnysten uusiminen on sallittua ilman taloyhtiön lupaa. Väliovien ja kuivatiilojen kaapistojen ja kaappien ovien vaihdot voi tehdä ilmoittamatta, kuten myös saunan lauteiden vaihtamisen tai uuden pesukoneen hankkimisen, jos liitännät ovat valmiina paikoillaan. Tauluja saa ripustaa vapaasti ja hyllyjä kiinnittää.

Rajanveto ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvan ja itsenäisesti tehtävän huoneistoremontin välillä on kuitenkin häilyvä. Epäselvissä tilanteissa, on parempi ilmoittaa etukäteen kuin selvittää jälkikäteen. Ilmoitusvelvollisuus on lähtökohtaisesti laaja, eikä maalaisjärki aina välttämättä enää kerro, mitä voi ja mitä ei voi tehdä ilmoittamatta. Esimerkiksi kuivatiilojen kaappeja saa vaihtaa ja asentaa, mutta ei ulkoseinille.

Kun suunnitelmat ovat valmiina ja tekijät valittuna, ilmoita remontistasi taloyhtiölle kirjallisesti muutostyöilmoituksella. Tee ilmoitus hyvissä ajoin, mielellään kuukautta ennen suunniteltua remonttiajankohtaa. Ilmoituksen käsittelylle on hyvä jättää riittävästi aikaa.

## Huolella täytetystä ilmoituksesta tulee käydä ilmi

- remontin teettäjä ja hänen yhteystietonsa,
- mitä ja miten ollaan tekemässä,
- milloin ja kuka sen tekee.

Taloyhtiön tulee pystyä ilmoituksesi perusteella arvioimaan, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko siitä mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Myös työnsuorittajien tulee olla kyseessä olevaan työhön riittävän ammattipäteviä. Rakennuslupaa vaativissa remonteissa luvat ja suunnitelmat tulee liittää mukaan. Työtä ei saa aloittaa ennen taloyhtiön kirjallista suostumusta ja hyväksyntää työn suorittajista.

## Taloyhtiöllä oikeus huoneistoremonttien valvontaan

Taloyhtiöllä on lain määräämä oikeus ja velvollisuus ilmoitusta edellyttävien muutostöiden valvontaan. Valvonnalla varmistetaan, että muutostyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta hyvän rakennustavan mukaisesti. Remontin laajuudesta riippuen valvontakäyntejä on 1 – 5 kpl. Kaikki käynnit dokumentoidaan ja niistä voidaan jälkikäteen todeta, mitä ja miten huoneistossa on tehty. Valvontamuistiot lähetetään myös osakkaalle.

## Keittiö ja kylpyhuone

Keittiössä ja kylpyhuoneessa tehtävät kunnossapito- ja muutostyöt ovat yleisemmin valvontaa vaativia remontteja. Keittiöremonteissa suoritetaan tavallisesti vain lopputarkastus. Kylpyhuoneremonteissa tarvitaan useampia käyntejä remontin eri vaiheissa. Tarkastettavia asioita ovat mm. vedeneristeet ja kaadot. Niissä ilmenevistä puutteista johtuen joudutaan välillä tekemään myös ylimäärisiä valvontakäyntejä. Näistä mahdollisista urakoitsijasta johtuvista lisävalvontakuluista kannattaa sopia urakoitsijan kanssa etukäteen.

## Valvojan tulee olla taloyhtiön hyväksymä

Valitsemasi valvoja tulee ensin hyväksyttäväksi taloyhtiöllä. Vaihtoehtoisesti taloyhtiö voi asettaa valitsemansa valvojan.

## Merkintä remontistasi isännöitsijätodistukseen

Ilmoita myös remontin valmistumisesta valvojalle. Lopputarkastusta ei kannata jättää tekemättä. Lopputarkastuksen perusteella tehdään muutostyöstäsi merkintä isännöitsijätodistukseen. Parhaassa tapauksessa se vaikuttaa myönteisesti asuntosi hintaan.

Ota taloyhtiön valvontakulut huomioon remonttibudjettia laatiessasi, sillä ne kuuluvat remontinteettäjän vastuulle. Valvontakulut eivät ole kotitalousvähennyskelpoisia, koska taloyhtiö ei kuulu ennakoperintärekisteriin.

## Tarkista vakuutukset - vastuu vahingosta työn tilaajalla

Remontin teettäjän on aina huolehdittava siitä, että työ suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Muutostyöstä rakennusaikana tai myöhemmin aiheutuneesta vahingosta vastaa taloyhtiölle ja muille osakkaille aina työn tilannut osakas. Vastuuta ei poista työn valvonta, eikä vastuu siirry esimerkiksi työn tehneelle ulkopuoliselle urakoitsijalle, vaikka tällaisesta olisi urakkasopimuksessa sovittu. Vastuu ei myöskään siirry asuntokaupan yhteydessä seuraavalle osakkaalle. Jos portaikkoon, hissiin tai taloyhtiön muuhun omaisuuteen tulee pysyviä vaurioita, tulee ne korvata

Kodin vakuutusten ajan tasalla oleminen tulee aina tarkistaa ennen huoneistoremonttia. Tarvittaessa kysy myös taloyhtiön vakuutuksista. Taloyhtiöt vaativat usein, että osakkaalla on ennen huoneistoremontin alkua voimassa laaja kotivakuutus. Myös remontin suorittavalla urakoitsijalla kuuluu olla voimassa vakuutukset vahinkojen ja työtapaturmien varalle.

## Tarvitaanko rakennuslupaa?

Ennen laajamittaisten remonttisuunnitelmien käynnistämistä on tärkeää selvittää oman kuntansa rakennusvalvonnasta, vaatiiko suunniteltu korjaustoimenpide rakennuslupaa. Tavallisemmin rakennuslupa tarvitaan, kun puututaan kantaviin rakenteisiin tai halutaan rakentaa kokonaan uusi tai laajentaa jo olemassa olevaa kosteatilaa. Myös sauna lasketaan sellaiseksi.

Rakennusluvan hakeminen vaatii aina ammattitaitoisen pääsuunnittelijan palkkaamista sekä suunnitelmien esittämisen taloyhtiön hyväksyttäväksi. Omat suunnitelmat eivät rakennusviranomaisille kelpaa. Viranomainen myöntää luvan aina taloyhtiölle, joten osakkaana tarvitset taloyhtiöltä valtakirjan rakennusluvan hakemiseen.

Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista. Remontti voi alkaa vasta, kun kaikki tarvittavat luvat on saatu taloyhtiöltä ja viranomaisilta kirjallisena.

## Rakennuslupaa tarvitaan mm. seuraavissa remonteissa:

- Kantavien rakenteiden muutokset
- Huoneistosaunan rakentaminen
- Käyttötarkoituksen muutos esim. vaatehuone otetaan huonekäyttöön
- Kylpyhuoneen (märkätilan) laajennus
- Huoneistojen yhdistäminen

## *Tärkeää!*

Jos huoneiston tai sen osan käyttötarkoitusta muutetaan esimerkiksi rakentamalla sauna kuivatilaan, tulee yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmä päivittää vastaamaan muuttunutta tilannetta. Tämä tarkoittaa yhtiöjärjestyksen muutosta, josta päätetään yhtiökokouksessa. Muutoksesta aiheutuvat kulut ovat remontinteettäjän vastuulla.

## **Rakennuslupaa vaativasta remontista ilmoitus verottajalle**

Vuonna 2014 voimaan tullut rakennusalan tiedonantovelvollisuus koskee myös osakasta rakennuslupaa vaativissa remonteissa. Yksityishenkilöillä ei ole ilmoituksen tekemiseen euromääräistä alarajaa. Tiedot on annettava Verohallinnolle ennen käyttöönottoa edellyttävää loppukatselmusta ja siinäkin tapauksessa, vaikka työstä ei olisikaan maksettu suorituksia.

Kaikista rakennuslupan alaisista töistä on ilmoitettava Verohallinnolle rakennustyön suorittaneet yritykset ja näille maksetut suoritukset, samoin kuin työntekijöille maksetut palkkiot ja muut vastikkeet, jos rakennuttaja on itse palkannut työntekijän. Sovi rakennusvalvonnan kanssa loppukatselmuksen ajankohta vasta ilmoituksesi jälkeen. Loppukatselmuksessa tulee esittää Verohallinnon antama todistus ilmoitusvelvollisuuden täyttämisestä.

Lisätietoja rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta verohallinnon nettisivuilla [www.vero.fi](http://www.vero.fi)

## **Asbestilain muutoksella vaikutus myös osakasremontteihin**

Asbestilaki ja -asetus muuttuivat vuoden 2016 alussa. Asbestiasetuksen mukaan rakennushankkeen yhteydessä tulee etukäteen selvittää purettavien materiaalien asbestipitoisuus kaikissa rakennuksissa, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 1994. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta. Asbestikartoituksen saa suorittaa asiaan riittävän hyvin perehtynyt henkilö.

Säädöksillä pyritään estämään keuhkosairauksia aiheuttavalle purkuvaiheessa syntyvälle asbestipölylle altistuminen. Asbestia käytettiin eniten 1970-luvulla muun muassa tasoitteissa, laasteissa ja mattoliimoissa, minkä vuoksi sitä voi olla keittiön ja kylpyhuoneen tasoitteissa, laatoituksessa tai muovimatoissa. Asbestin käyttö kiellettiin 1994.

Jos kartoituksen yhteydessä rakenteista löydetään asbestia, asbestipurkutöitä saavat tehdä vain asbestipurkutyökoulutuksen saaneet. Asbestipurku edellyttää työkohteen eristämistä ja turvaosastointia. Jos tilaa on vähän, voit joutua muuttamaan purun ja tarkistusmittausten ajaksi pois. Asbestipurkutyön jälkeen urakoitsijan on mitattava ilman asbestipitoisuus, jotta varmistutaan tilan puhtaudesta. Mittaustuloksen odottaminen venyttää remontin kokonaiskestoa.

### **Remontissa huomioitavaa:**

Remontista tulee tehdä aina kirjallinen ilmoitus ennen remontin aloittamista yhtiölle, ilmoitus osoitetaan yhtiön isännöitsijälle, ilmoitusta ei saa tehdä puhelimitse.

- ilmoituksen yhteydessä tulee esittää suunnitelma tehtävistä muutoksista
- yhtiöllä on oikeus pyytää lisäselvityksiä suunnitelmista tai jopa hylätä esitetyt suunnitelmat
- tehtävissä remonteissa tulee aina noudattaa hyvää rakennustapaa
- työtä ei saa aloittaa ennen kuin isännöitsijä on myöntänyt aloitusluvan
- tarkista aina tarvitaanko työhön yhtiön lupa
- tarkista tarvitaanko työhön rakennuslupa

Yhtiön oikeus ja velvollisuus tehtävien remonttien valvontaan perustuu turvallisuuteen ja asumisviihtyvyyden ylläpitämiseen. On osakkaan ja yhtiön etu, että tehtävät työt täyttävät rakennusmääräykset ja läpäisevät viranomaistarkastukset.

### **Remontin muistilista:**

- muutostyöilmoitus
- remontin aikainen vakuutus
- suunnittelu
- rakennuslupa
- urakoitsijoiden valitseminen
- taloyhtiön valvonta
- aikataulu
- tulityölupa
- vaarallisten aineiden kartoitus
- käyttöveden katkoksen ilmoittaminen
- siivous ja purkujätteet
- porrashuoneen suojaus ja siivous
- jätteet ja jätelava
- häiritsevät remonttiäänet/työskentelyajat
- naapureille ilmoittaminen
- hissin käyttö ja suojaus
- tavaran ja purkujätteen säilytys
- viranomaismääräykset ja ohjeet

- hyvä rakennustapa
- asbestikartoitus
- rakennuslupaa vaativista remonteista ilmoitus verottajalle
- kotitalousvähennys

## **Viilennyslaitteet**

Viilennyslaitteen asennukseen tarvitaan aina taloyhtiön lupa. Taloyhtiöllä on täysi harkintavalta luvan myöntämisen suhteen tai sen myöntämiselle voidaan asettaa ehtoja. Laitteen kunnossapitovastuusta sovitaan joko osakkaan ja taloyhtiön välisellä kirjallisella sopimuksella tai yhtiöjärjestykseen tehtävällä muutoksella.

Mikäli suunnittelet viilennyslaitteen hankintaa, ole aina yhteydessä taloyhtiön isännöitsijään siinäkin tapauksessa, että taloyhtiössäsi toinen osakas on jo viilennyslaitteen asentanut.

Viilennyslaitteen asentamista suunniteltaessa tulee aina tapauskohtaisesti selvittää mm. ulkoyksikön sijaintipaikka ja asennustapa, suunnitelmat kondenssiveden poisjohtamisesta, ulkoseinään tehtävien läpivientien toteuttaminen, asunnon sähkösyötön riittävyys sekä tiedot lämpöpumpun asentajasta.

## **MIKSI TARVITAAN TALOYHTIÖN LUPA?**

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia hallinnassaan olevaan huoneistoon. Muutostyöoikeus ei koske huoneiston ulkopuolella tehtäviä muutoksia, vaan niihin tarvitaan aina taloyhtiön lupa. Näin on myös ilmalämpöpumppujen kohdalla. Niiden asentaminen vaatii aina myös osakashallinnassa olevan huoneiston ulkopuolelle meneviä muutoksia. Asiaan ei vaikuta se, onko huoneiston parveke/piha-alue osakashallinnassa, sillä rakennuksen julkisivuun tehtäviin muutoksiin vaaditaan joka tapauksessa yhtiön lupa. Ulkoyksikön sijoituspaikasta riippuen saatetaan tarvita myös toimenpidelupa rakennusvalvonnasta.

Yhtiöllä on täysi harkintavalta luvan myöntämisen suhteen. Asennus voidaan kieltää myös ilman perusteluja. Ongelmallista ilmalämpöpumppujen osalta on kunnossapitovastuusta sopiminen sekä laitteen mahdollisesti kiinteistölle aiheuttama vahinko ja siitä aiheutuvat ylimääräiset kulut muille osakkaille.

Jos yhdelle osakkaalle on jo annettu yhtiön lupa, silloin ei lupaa voi evätä muiltakaan osakkailta ilman perusteluja. Luvan myöntämisen ehdoista ja kunnossapitovastuusta on kuitenkin aina sovittava tapauskohtaisesti erikseen jokaisen osakkaan kanssa ennen asennusta.

## **YHTIÖN LUVALLE ASETTAMAT EHDOT**

### ***Sijainti***

Luvan ehdoissa määritellään ulkoyksikön sijoituspaikka. Tämä vaikuttaa myös asennuksen mahdollisesti vaatiman toimenpideluvan tarpeeseen. Sijoituspaikan tulisi olla mahdollisimman huomaamattomassa paikassa, esimerkiksi huoneistokohtaisella piha-alueella tai parvekkeella siten, ettei se näy julkisivussa.

## **Meluhaitta**

Meluhaitan vähentämiseksi sijoituspaikan tulisi olla mielellään mahdollisimman etäällä naapurin ikkunoista. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa C1, Ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksessa, vuodelta 1998, ulkoyksikön keskiäänitaso saa olla enintään 45 dB saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla tai muussa vastaavassa paikassa asuinalueella ja muilla melulle herkkillä alueilla. Luvan ehtona edellytetään kuitenkin, että äänitaso jäisi selvästi sen alle, koska myöhemmin mahdollisesti muihin huoneistoihin asennettavat ilmalämpöpumput voivat yhteisesti nostaa äänitason yli sallitun 45 dB.

## **Kondenssiveden johtaminen**

Sijoituspaikan valinnassa tulee huomioida kondenssivesien johtaminen siten, ettei talon rakenteille aiheudu haittaa tai vahinkoa. Osakkaan tulee esittää suunnitelma siitä, miten ja minne vedet johdetaan.

## **Vain viilennystarkoitukseen**

Kondenssivedestä johtuen ilmalämpöpumppuja saa taloyhtiössä käyttää vain viilennystarkoitukseen. Lämmitysmahdollisuus tulee poistaa käytöstä jo asennusvaiheessa.

## **Ilmalämpöpumpun turvallinen asennus**

Ilmalämpöpumpun saa asentaa vain siihen oikeutettu kylmlaiteliike. Asennusta ei saa tehdä itse eikä sitä saa teettää epäpätevällä asennusliikkeellä. Ennen ilmalämpöpumpun asennusta on varmistettava, että asennusliikkeellä on vaadittu kylmlaiteliikkeen pätevyys. Kylmäalan töitä saa tehdä vain, mikäli asennusliike ja sen vastuhenkilö sekä asentajat ovat Tukesin rekisterissä.

Ilmalämpöpumpun asennuksessa tarvittavat sähkötyöt tulee teettää siihen oikeutetulla sähköurakoitsijalla. Kylmlaiteliikkeellä ei välttämättä ole sähköurakointioikeuksia.

## **Toimenpidelupa**

Mikäli asennus vaatii toimenpideluvan, tulee se olla saatuna ennen asentamista. Toimenpidelupa vaaditaan yleensä rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen ja luvan tarve tulee selvittää aina oman kunnan rakennusvalvonnasta.

## **Naapureiden suostumus**

Ennen luvan myöntämistä on syytä vielä selvittää, aiheutuisiko asennuksesta vähäistä suurempaa haittaa naapurille. Haitta on yleensä melu, mutta myös laitteen sijoitus hyvin näkyvälle paikalle saattaa varjostaa naapurin huoneistoa. Laite myös puhaltaa lähialueelleen hyvin kylmää ilmaa.



### **Kunnossapitovastuu**

Kun asennuksen ehdoista on päästy yhteisymmärrykseen, on vielä sovittava ilmalämpöpumpun huollosta ja kunnossapidosta. Tämä voidaan tehdä joko kirjallisella sopimuksella tai ottamalla yhtiöjärjestykseen kunnossapitovastuumääräys. Vastuista sopiminen on ehdottoman tärkeää, jotta osakkaan teettämästä muutostyöstä ei aiheudu myöhemmin kustannuksia yhtiölle.

Suosittelava on kirjata vastuu yhtiöjärjestykseen, jolloin määräys sitoo automaattisesti myös tulevia osakkeenomistajia. Sopimuksin tehdyt määräykset ovat ongelmallisia, koska ne sitovat vain osapuoliaan.

### **Luvan myöntäminen**

Luvan myöntää yleensä hallitus. Suositeltavaa on käsitellä asia kuitenkin ensin yhtiökokouksessa periaatepäätöksenä ensimmäisen ilmalämpöpumpun asennuksen yhteydessä. Tämä siksi, että yhdenvertaisuusperiaatteen nimissä lupa tulee antaa tulevaisuudessa kaikille muillekin samassa asemassa oleville osakkaille. Jos hallituksen ja yhtiökokous kannat ovat ristiriidassa, yhtiökokouksen päätös saa etusijan.

### **Todistus**

Osakkaan on toimitettava asennuksen jälkeen isännöitsijälle kylmlaiteliikkeeltä saamansa todistus ilmalämpöpumpun asennuksesta. Todistuksesta tulee käydä tarkasti ilmi, mitä asennus koskee. Todistuksessa tulee olla myös kylmlaiteliikkeen vastuuhenkilön allekirjoittama vakuutus siitä, että ilmalämpöpumpun asennus on tehty määräysten ja asennusohjeiden mukaisesti.