

Tietoa ja vinkkejä remontoijalle



Pienremontti ja isompi korjausrakentaminen onnistuu, kun

- suunnittelet työn etukäteen
- käytät suunnitteluun tarvittaessa asiantuntijaa
- teet realistisen kustannusarvion
- selvität rahoituksen sekä oikeutesi kotitalousvähennykseen ja muihin tukiin
- selvität ja hankit tarvittavat luvat rakennusvalvontaviranomaisilta ja teet ilmoitukset taloyhtiölle
- pyydät kirjalliset tarjoukset useammalta remontintekijältä tai urakoitsijalta
- etsit luotettavan ammattilaisen
- teet remontista kirjallisen sopimuksen (ks. sopimusmalli)

Oikeus tukeen kannattaa selvittää ennen remonttia. Voit saada esimerkiksi

- tukea vammaisten tai vanhusten asuntojen korjaukseen.
- kotitalousvähennyistä kunhan remonttia tekevä yritys kuuluu ennakkoperintärekisteriin. Patentti- ja rekisterihallituksen ja verohallinnon yhteisestä yritystietojärjestelmästä voit varmistaa, onko yritys rekisteröity ennakkoperintärekisteriin.

Tarjous

Pikkuvessan kaakeloinnin uusiminen tai asunon parkettien hionta on pieni remontti. Suullinen tarjous yritykseltä saattaa riittää muutamman sadan euron remonteissa, mutta sopimuksen tekemisestä kannattaa niissäkin tehdä kirjallisesti.

Omakotitalon rakenteiden korjaus, lämmityksen uusiminen tai ison pihakiveyksen teettäminen on jo kallista työtä, jolloin kirjallisen tarjouspyynnön ja sopimuksen tekeminen on tärkeää. Tarjous kannattaa pyytää usealta yrittäjältä. Näin saat selville hintatason sekä käsityksen yrittäjän luotettavuudesta.

Tarjouspyynnöt kannattaa tehdä kirjallisena. Isoissa projekteissa jo se, ettet saa tarjousta kirjallisesti, herättää kysymyksen yrityksen luotettavuudesta. Myös vastaukset kannattaa pyytää kirjallisena.

Tarjouspyynnössä pitäisi ainakin

- kertoa työn sisältö
- pyytää hinta-arvio ja laskutusperusteet
- kertoa alustava aikataulu
- kertoa, mihin mennessä tarjous on jätettävä
- varmistaa mahdollisuus kotitalousvähennykseen.

Remontin tekijä kannattaa tavata ennen sopimuksen tekemistä henkilökohtaisesti. Usein hyvän remonttimiehen löytää tuttavien ja ystävien suositusten perusteella. Varmista saamasi suositukset yhteydenotolla edellisiin asiakkaisiin. Olet riitatilanteessa heikoilla, jos valitset remonttiyrittäjän, joka on ”kuulemma tehnyt naapurin pikkuserkulle joskus hommia”, et sovi lopullista hintaa etkä valmistumisaikaa kirjallisesti ja sovit maksavasi ”ilman korttia”.

Työsuhteessa remontin tilaaja on työnantaja

Selkeintä on valita remontin tekijä, joka on elinkeinonharjoittaja. Kuluttajansuojalain säännökset koskevat vain kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä sopimuksia.

Jos kotitalous palkkaa remonttimiehen työsuhteeseen, se toimii itse työnantajana. Työsuhteeseen remonttimiehen palkannut kotitalous on velvollinen huolehtimaan samoista työnantajamaksuista kuin muutkin työnantajat. Virheellisestä työstä tai työn viivästymisestä ei voi vedota kuluttajansuojalakiin. Kuluttajaviranomaiset eivät voi myöskään ratkaista riitaa.

Kirjallinen sopimus ehkäisee riitoja

Tee sopimus remontista kirjallisesti. Jos sopimus jää vain puheiden varaan, ei ole näyttöä vaatia remontintekijää pysymään sovitussa hinnassa tai aikataulussa.

Sopimukseen on tärkeä kirjata ainakin

- työn sisältö
- työn hinta ja laskutusperusteet sekä maksuerien aikataulu
- mitä ja minkä laatuista materiaaleja käytetään
- mahdolliset järjestelyt ja toimenpiteet, jotka tilaaja tekee, esim. vanhan purkaminen
- aloitus- ja valmistumisaika
- seuraukset, jos työ viivästyy
- mahdolliset aliurakoitsijat

Isommissa urakoissa kannattaa varmistaa, että urakoitsijan sopimusmallit ja -ehdot ovat kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä. Kun nämä ehdot ovat käytössä, ehdot ovat kuluttajan-suojalain mukaisia ja niissä on mainittu kuluttaja-asiamiehen hyväksynnästä.

- Rakennusalan erikoistöitä koskevat yleiset sopimusehdot (LVI, sähköasennus, veden-eristys, katto- ja maalaustyöt) REYS-8 1995

- Rakennusalan töitä koskevat yleiset kuluttajasopimusehdot, sopimuslomake ja tarjouslomake liitteineen RYS-9 1998
- Rakennuspuusepäntuotteiden kuluttaja-kaupan yleiset sopimusehdot ja niihin liittyvien asennustöiden yleiset sopimusehdot
- Talopakettien ja -elementtien kuluttaja-kauppaa ja asennusta koskevat yleiset sopimusehdot
- Hirsitalopakettien ja hirsituotteiden yleiset sopimusehdot.

Kirjaa sopimukseen myös aliurakoitsijat

Jos remontissa on monta tekijää – esimerkiksi pääurakoitsijan lisäksi sähkö- ja putkimies ja maalari – kannattaa sopimuksissa olla tarkkana. Esimerkiksi keittiön uuteen asuun korjaaminen on projekti, jossa tarvitaan kalusteasentajan lisäksi yleensä putki- ja sähkömiestäkin.

Kirjallinen sopimus tehdään yleensä vain pääurakoitsijan kanssa, mutta hän saattaa pyytää ”tuttua sähkö- tai putkimiestä” tekemään työmaalle tarvittavan pikkuasennuksen. Remonttisopimukseen kannattaa kirjata kaikkien työmaalla työtä tekevien nimet ja yritystiedot, vaikka heidän tekemänsä työt sisältyisivät pääurakan hintaan. Pääurakoitsija vastaa käyttämiensä aliurakoitsijoiden työstä. Jos esimerkiksi pääurakoitsijaa ei enää tavoita ja aliurakoitsijan työssä on virhe, kuluttajalla on oikeus tehdä valitus myös suoraan aliurakoitsijalle.

Hinta ja maksaminen

Sovi remontin hinnasta tai kustannusarviosta kirjallisesti. Remonttien ja korjausrakentamisen käytetyimmät hinnoitteluperusteet ovat tuntilaskutus ja urakkahinta:

- Tuntilaskutuksessa voi pyytää arviota työn viemästä ajasta ja kirjata se sopimukseen. Tuntihinta pitää ilmoittaa lisineen ja veroineen.
- Urakkahinta on sovittu kiinteä hinta, jota urakoitsijan ei tarvitse alittaa eikä sitä saa ylittää.
- Kustannusarvio on arvio, jonka saa perustellusti ylittää max 15 prosentilla.
- Enimmäishinta on hinnan yläraja. Enempää ei saa laskuttaa, vaikka työ tulisi kalliimmaksi kuin etukäteen arvioitiin. Sen sijaan hinta voi alentua työ- tai materiaalmäärän mukaisesti.

Älä maksa etukäteen

Remontista ei yleensä pidä maksaa etukäteen mitään. Turvallisinta on sopia, että laskut maksetaan vasta, kun sovittu työ on tehty ja hyväksytty. Maksaminen etukäteen on kuluttajalle riski. Pahimmassa tapauksessa remontin tekijä häviää rahojen kanssa.

Jos työn hinta sovitaan maksettavaksi erissä, maksuaikataulu kannattaa aina sopia takapainotteiseksi. Silloin maksetaan vain tehdystä työstä. Tämä kannattaa senkin vuoksi, että tilaajalla on oikeus olla maksamatta virhettä vastaava osuutta työn hinnasta siihen saakka, kun virhe on tullut asianmukaisesti korjatuksi. Jos urakoitsija noudattaa kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä RYS-9 1998 sopimusehtoja, voi joissakin tapauksissa sopia ennakkomaksusta. Silloin ehdot on kirjattu selkeästi sopimukseen.

Lisätöistä on sovittava erikseen

Lisätöistä ja niiden hinnoista kannattaa sopia kirjallisesti. Tämä on sekä kuluttajan että yrittäjän etu. Monesti remontissa ja erityisesti ikääntyneen talon korjausrakentamisessa tulee eteen yllätyksiä, joihin ammattilainenkaan ei ole voinut etukäteen varautua. Urakoitsijan pitää sopia yllättävien lisätöiden tekemisestä tilaajan kanssa. Urakoitsija ei saa tehdä lisätöitä ja laskuttaa niistä kysymättä niihin tilaajan lupaa. Jos kuluttaja haluaa kesken työn ylimääräisiä töitä tai muutoksia sovittuun, hänen pitää myös varautua maksamaan niistä.

Sovi valmistumisaika ja ehkäise viivästys

Työn valmistumisaika pitää sopia etukäteen kirjallisesti. Valmistumisen viivästyminen voi vaatia hyvitystä. Ehto viivästyskorvauksesta kannattaa kirjata sopimukseen. Jos et sovi valmistumispäivää kirjallisesti, riitatilanteessa on vaikea näyttää, että työ on todella viivästynyt. Jos haluat tehdä esimerkiksi remontiin liittyviä purkutöitä itse, kannattaa sopia myös niiden osalta tarkka aikataulu. Silloin välttyä kiistelyltä siitä, kumman syytä mahdollinen viivästyminen oli. Viivästyskorvauksen määrä kannattaa

sopia sellaiseksi, että se todella ehkäisee viivästyksen. Viivästyksen seurauksesta voi sopia esim. seuraavasti: xx % koko työn hinnasta/alkava viikko TAI xx euroa/alkava viikko.

Lisätiedot ja Kilpailu- ja kuluttajaviraston laatimat pienremontin sopimuslomakkeet:

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/rakentaminen-ja-remontointi/remontti/>

Remontista ilmoittaminen

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle kirjallisesti remontista aina, kun remontti voi vaikuttaa taloyhtiön vastuulla oleviin talon rakenteisiin tai naapuriasuntoihin. Taloyhtiön hallitus sopii isännöintiyrityksen kanssa siitä, miten ilmoitukset käsitellään ja miten asiasta tiedotetaan osakkaille. Monet isännöintiyritykset ovat antaneet osakkaille ohjeet remontti-ilmoituksen tekemisestä esimerkiksi verkkosivuillaan.

Miksi remontista pitää ilmoittaa?

- Remontti-ilmoituksen tekeminen on osakkaan etu. Kun remontti tehdään kunnolla, ennaltaehkäistään riitoja ja ongelmia.
- Remontti-ilmoitus mahdollistaa sen, että osakkaalla voi olla oikeus saada myöhemmin hyvitystä taloyhtiön toteuttaman remontin yhteydessä. Osakas voi saada hyvitystä taloyhtiön remontista, jos taloyhtiölle syntyy osakkaan jo aiemmin toteuttaman remontin ansiosta säästöä.
- Remontti-ilmoituksen avulla asuntokaupan yhteydessä uusi osakas saa tietoa asunnossa tehdyistä remonteista isännöitsijäntodistuksesta. Isännöintiyritys ylläpitää rekisteriä remontti-ilmoituksista.

Mitkä remontit pitää ilmoittaa?

- Remonteista, jotka voivat vaikuttaa yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin osiin, kuten kantaviin seinärakenteisiin, hormistoihin, sähköjohdotuksiin, lämmitys-, vesijohto- tai viemärijärjestelmään, vedeneristeisiin, vesikalusteisiin, ilmastointiin tai akustiikkaan

Milloin pitää ilmoittaa?

- Remontti-ilmoituksen kohtuullinen käsittelyaika on enintään kuukausi, loma-aikoina enintään kaksi kuukautta.

Kenelle ilmoitetaan?

- Yleensä isännöintiyritykseen (jos hallitus on näin sopinut isännöinnin kanssa)
- Jos muutostyö vaikuttaa naapureihin, hallituksen tai isännöinnin tehtävänä on ilmoittaa muutoksesta heille. Tämän jälkeen naapurit voivat harkita onko heillä mahdollisuus puuttua remontiin. Remontin tekijän kannattaa itsekkin ilmoittaa naapureille suunnittelemaansa remontista ja työn aiheuttamasta haitasta.

Mitä ilmoitetaan?

- osakkaan nimi ja yhteystiedot
- tarkka osoite
- mitä korjataan
- milloin korjataan (remontin alkamisaika ja sen kesto)
- kuka remontin tekee (myös suunnittelijoiden, urakoitsijoiden ja työnvalvojien nimet, yhteystiedot ja Y-tunnukset)

Miten ilmoitetaan?

- Remontti-ilmoitukset tulee tehdä kirjallisesti, jotta tiedot voidaan säilyttää ja tallentaa.
- Katso tarkemmat ohjeet isännöintiyrityksen verkkosivuilta/ohjeista.

Asunto-osakeyhtiö voi valvoa remonttia oman etunsa puitteissa

- Yhtiö valitsee, mistä valvonta hankitaan. Remonttoija itse huolehtii tilaamansa remontin valvonnasta ja hankkii sille itse tarvittaessa valvojan.
- Valvonnan tarve on kuitenkin ratkaistava tapauskohtaisesti.
- Valvonnan kustannusten tulee olla kohtuullisia eli valvonnan laajuus tulee olla oikeassa suhteessa valvontatarpeeseen. Pienessä remontissa valvonnan osuus remontin kustannuksista voi olla suuri.

Tuleeko uudesta ilmoituskäytännöstä kustannuksia?

- Osakkaalta peritään remontin valvonnasta ja ilmoituksen käsittelystä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset.
- Ammattitaitoinen valvonta on osakkaalle hyödyksi, sillä siten varmistetaan, että korjaustyöt tehdään asianmukaisesta.
- Asunto-osakeyhtiön hallituksen vastuulla on järjestää myös remonttien valvonta. Käytännössä hallitus on sopinut isännöintiyrityksen kanssa, miten remonteja valvotaan. Tästä aiheutuvat kustannukset maksaa osakas. Osakkaalla on vahingonkorvausvelvollisuus, jos remontti aiheuttaa vahinkoa taloyhtiölle tai muille asukkaille. Isännöintiliitto, oikeusministeriö, Kiinteistöliitto ja Kuluttajaliitto ovat yhdessä laatineet Oppaan kunnossapito- ja muutostöitä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta ja ilmoituksen käsittelystä perittävistä maksuista (pdf).

Miten ilmoitukset rekisteröidään?

- Asunto-osakeyhtiön on pidettävä nk. muutostyörekisteriä asunnossa tehtävistä remonteista. Rekisterin pitäminen on hallituksen vastuulla. Käytännössä hallitus tilaa rekisterin ylläpidon isännöintiyritykseltä. Asunnossa tehdyt muutostyöt näkyvät isännöitsijäntodistuksessa.

Lisätietoja

<http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/remontitjakunnossapito/osakkaanremontit/ilmoittaminen/>

Tee se itse -sähkötyöt

Varsinaisia sähkötyitä saavat tehdä vain rekisteröidyt sähköalan ammattilaiset. Tiettyjä pieniä sähkötyitä saa tehdä myös tavallinen sähkön käyttäjä, jos osaa varmasti tehdä ne oikein ja turvallisesti. Eräiden pienten korjaus- toimenpiteiden turvalliseen tekemiseen löydät ohjeet. Muista aina noudattaa myös sähkötarvikkeiden mukana seuraavia asennus- ja käyttöohjeita. Tee aina sähkölaitteisiin kohdistuvat työt jännitteettöminä. Ennen töiden alkua sähkö on katkaistava joko pääkytkimellä, poistamalla sulakkeet tai irrottamalla sähkölaitteen pistotulppa pistorasiasta. Varmista myös, ettei kukaan muu pääse kytkemään sähköä työkohteeseen.

Jokaiselle sähkökäyttäjälle sallittuja käyttötoimenpiteitä:

- Sulakkeen vaihto (asunnon ja valonsäätimen eli himmentimen sulakkeen vaihto, automaattisulakkeen asettaminen toimintakuntoon)
- Valaisimen lampun ja sytyttimen vaihto
- Jännitteettömyyden toteaminen hyväksytyllä jännitteenkoettimella, kun tehdään jokaiselle sähkökäyttäjälle sallittuja töitä
- Vikavirtasuojakytkimen toiminnan testaus

Jokaiselle sähkökäyttäjälle sallittuja korjaus- ja asennustöitä:

- yksivaiheisen jatkojohdon korjaus ja teko
- sähkölaitteen rikkoutuneen yksivaiheisen liitäntäjohdon ja pistotulpan vaihto
- sisustusvalaisimen liittäminen valaisinliittimellä eli ”sokeripalalla”
- kiinteässä asennuksessa ”sokeripala korvaaminen uuden järjestelmän mukaisella valaisinliitinpistorasialla sekä vioittuneen valaisinliitinpistorasian vaihto
- harrastustoimintana tehtävä sähkölaitteiden kokoonpano esim. elektroniikan rakennus-sarjasta ja tällaisen laitteen korjaaminen

Jokaiselle sähkökäyttäjälle sallittuja muita töitä:

- omakotitalon antennin asentaminen
- sähkölaitteiden mekaanisten osien korjaaminen, esim. pesukoneen letkun vaihto, edellyttäen että laitteen kosketus- ja vesisuojaus eivät muutu
- luotettavasti ja kokonaan jännitteettömiksi tehtyjen sähköasennusten purku
- kaapeliojan kaivu ja kaapelin veto maahan. Ennen kaapeliojan peittämistä on sähköalan ammattilaisen todettava, että työ on tehtyasianmukaisesti

Lisätietoja:

http://www.stek.fi/sahkon_kaytto_kotona/aiotko_tehda_sahkotoita_kotona/fi_FI/sallitut_sahkotyot/

Yksityishenkilöt ovat rakennuttajina tiedonantovelvollisia, jos rakentaminen edellyttää rakennuslupaa.

Lisätietoja:

<http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Rakentamisilmoitukset>