



Kunnossapitovastuu osakkaan näkökulmasta

Webinaari 21.9.2023

Juristi Minni Yli-Olli



Webinaarin sisältö

1. Kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja osakkaan välillä

- Tapaus: Osakkaan muutostyönä vaihtama vesihana rikkoutuu
- Tapaus: Osakkaan oma kylpyhuoneremontti
- Tapaus: Remontoimaton kylpyhuone
- Tapaus: Astianpesukoneen vuotovahinko

2. Osakkaan keskeisimmät velvollisuudet

- Huolellisuusvelvoite
- Tapaus: Parvekelumien aiheuttama vahinko
- Ilmoitusvelvollisuus



Kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja osakkaan välillä

Korjaus- ja kunnossapitovastuu

- Kunnossapitovastuu käsittää vastuun
 - huollosta
 - hoidosta
 - korjaamisesta
 - perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä
 - mainittujen toimenpiteiden kustannuksista
- Yhtiön kunnossapitovastuu edellyttää aina vikaa tai puutetta esim. rakenteessa
 - Pelkkä nykymääräysten vastaisuus ei ole vielä virhe
 - Yhtiö valitsee korjaustavan ja –aikataulun sekä tekijän



Mitä eroa on korjaus- ja korvausvastuulla?

- Vahinkotilanteissa tulee erottaa toisistaan korjausvastuu ja korvausvastuu
- Korjausvastuu osoittaa sen, kenen vastuulla korjausten tekeminen on
- Korvausvastuun perusteella voidaan korjauskustannuksia vaatia jälkikäteen mahdolliselta vahingon aiheuttajalta
 - Korvausvastuu edellyttää aina joko tahallista tai huolimaton toimintaa



Kunnossapitovastuun pelisäännöt

Yhtiöjärjestys

Jos yhtiöjärjestyksessä on laista poikkeava kunnossapitovastuumääräys, noudatetaan sitä

Riittävän selkeä ja yksiselitteinen

Tulkitaan suppeasti

Osakas

Osakas vastaa:

- Huoneistonsa sisäosista, eli lähinnä pinnoista
- Perustason ylittävästä tasosta
- Muutostöistä

Yhtiö

Yhtiö vastaa:

- Rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä
- Pintojen ennallistamisesta yhtiön korjaustyön yhteydessä
- Siitä, mistä osakas ei vastaa

Yhtiön kunnossapitovastuu

Rakenteet

- Huoneiston pintamateriaaleja lukuun ottamatta kaikki katto-, seinä- ja lattiarakenteet rakennuksen ulkovaippaa myöden
- Ikkunoiden ja ovien osalta kunnossapito on usein jaettu osakkaan ja yhtiön välillä
- Myös väliseinät silloin, kun eivät ole osakkaan lisäyksiä (muutostöitä)

Eristeet

- Lämmön-, äänen- ja vedeneristeet
- Eriste voi joskus olla samalla huoneiston pintamateriaali, tällöin vastuu yhtiöllä (märkätilan muovimatto)

Perusjärjestelmät

- Lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset järjestelmät
- AsOy vastaa järjestelmien välttämättömistä osista kokonaisuudessaan niin huoneistossa kuin sen ulkopuolella

Ennallistamisvelvoite

- Yhtiön vastuulla ovat myös huoneiston sisäosat, jos ne vahingoittuvat yhtiön vastuulle kuuluvan vian tai sen korjaamisen johdosta
- Ennallistamisvelvoite rajoittuu yhtiön perustasoon
- Yhtiön kunnossapitovastuu on usein vian välitöntä korjaamista/poistamista laajempi

Osakkaan kunnossapitovastuu

Pinnat

- Seinäpinnat, kuten maalit, tapetit ja laatat sekä niiden alla olevat tasoitteet ja kiinnitysaineet
- Lattiapinnat, kuten parketti, laminaatti, muovimatto ja laatta sekä niiden alla olevat tasoitteet ja kiinnitysaineet
- Kattopinnat, kuten maalit ja tasoitteet

Perustason ylittävä taso

- Myös aikaisempien osakkaiden toteuttamat tasonkorotukset
- Vastuu myös lisääntyneistä purkukustannuksista
- Konkretisoituu erotukseksi perustason ratkaisun ja kalliimman ratkaisun välillä

Muutostyöt

- Perustasosta poikkeavat ratkaisut (AOYL 5 luku) pääsääntöisesti
- Osakas vastaa kaikista kustannuksista, niin rakentamisen kuin kunnossapidonkin osalta

Tapaus: Osakkaan muutostyönä vaihtama vesihana rikkoutuu

- Osakas on muutostyönään vaihtanut keittiön alkuperäisen vesihanan uuteen
- Vesihana rikkoutuu ja se täytyy korjata
- Kuka vastaa korjauskustannuksista?



Tapaus: Osakkaan muutostyönä vaihtama vesihana rikkoutuu

- Jos osakas on uusinnut vesihanan yhtiön perustasoa vastaavalla tavalla, vastaa yhtiö sen kunnossapidosta, jos osakas on ilmoittanut remontista ja yhtiö on voinut sitä valvoa
- Nyt osakkaan vaihtama vesihana on perustasoa laadukkaampi, eikä se laadullisesti tai kunnossapidon kustannusten osalta vastaa yhtiön perustasoa
- Osakas vastaa korjauskustannuksista kokonaisuudessaan

Tapaus: Osakkaan kylpyhuoneremontti

- Osakas päättää remontoida vanhan kylpyhuoneen
- Työn edetessä rakenteissa ilmenee vesieristeen pettämisestä johtuva kosteusvaurio
- Osakas keskeyttää työn ja kutsuu yhtiön edustajan paikalle
- Kuka vastaa rakenteiden, vesieristeen ja pintojen korjauksista ja kustannuksista?



Vastaus: Osakkaan kylpyhuoneremontti

- Yhtiön vastuulle kuuluvissa osissa (vedeneriste/ rakenteet) on puute ja virhe
- Yhtiö korjaa rakenteet, vedeneristeet ja ennallistaa pinnat yhtiön perustasoon asti
- Osakkaan aloittama kylpyhuoneremontti siirtyy yhtiön vastuulle

Tapaus: Remontoimaton kylpyhuone

- Yhtiössä on 8 huoneistoa, joista 7 huoneiston kylpyhuoneet on remontoitu osakkaiden toimesta
- Yhden huoneiston kylpyhuone on alkuperäinen ja se on kartoituksen mukaan saavuttanut teknisen käyttöikänsä. Raportissa suositellaan välitöntä remonttia
- Voidaanko osakas velvoittaa remontoimaan kylpyhuone?



Vastaus: Remontoimaton kylpyhuone

- Yhtiö vastaa kylpyhuoneen vedeneristeen kunnossapidosta
- Mikäli kylpyhuone saavuttaa teknisen käyttöikänsä ja vedeneriste pettää aiheuttaen kosteusvaurion, vastaa yhtiö korjaamisesta
- Osakasta ei voi velvoittaa korjaamaan yhtiön vastuulle kuuluvaa vedeneristettä
- Korjausvastuu on yhtiöllä

Tapaus: Astianpesukoneen vuotovahinko

- Osakkaan astianpesukone on rikkoutunut ja vuotanut vedet lattialle. Vuotovesi on kastellut huoneiston lattiapinnoitteen ja -rakenteen sekä alakerran huoneiston kattorakenteen.
- Kuka vastaa rakenteiden eristeiden, perusjärjestelmien ja pintojen korjauksesta ja korjauskustannuksista?



Vastaus: Astianpesukoneen vuotovahinko

- Vauriohuoneistossa:
 - Yhtiö korjaa vaurioituneet rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät
 - Osakas vastaa huoneiston pinnoista ja kiintokalusteista (+laitteista)
- Alakerran huoneistossa:
 - Yhtiö korjaa vaurioituneet rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät sekä ennallistaa pinnat perustasoon

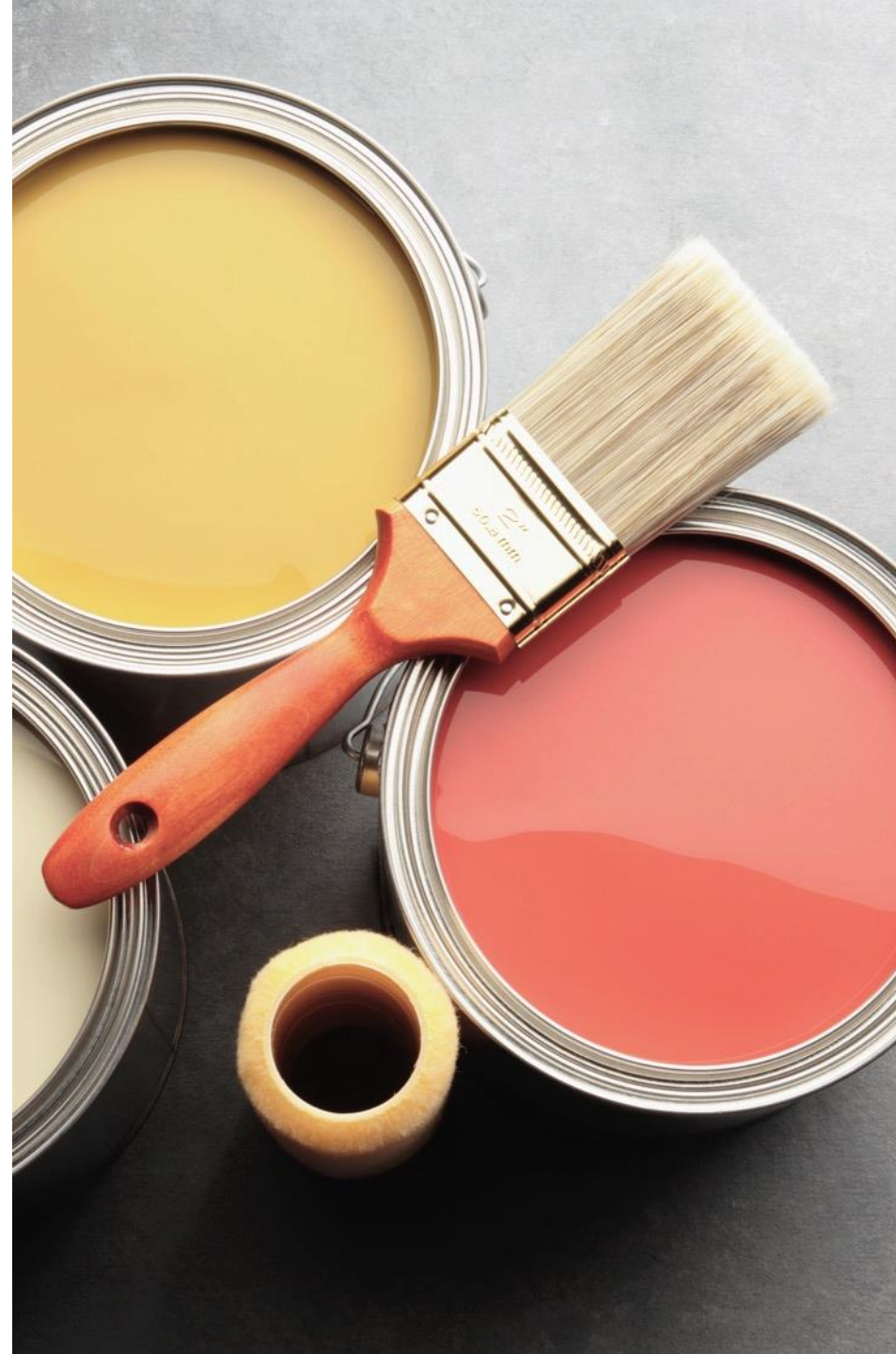
Osakkaan keskeisimmät velvollisuudet

Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt

- Osakas voi lähtökohtaisesti tehdä huoneistossaan kunnossapito- ja muutostöitä
- Kunnossapitotöihin osakkaalla on velvollisuus, muutostöihin oikeus
- Kustannukset kuuluvat kokonaisuudessaan osakkaalle, ellei yhtiön vastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa havaita välitöntä korjaustarvetta
- Yhtiössä voidaan kannustaa osakkaita osakasmuutostöihin osallistumalla esimerkiksi kylpyhuoneiden mukavuusremontteihin vedeneristyksen kustannusten osalta. Tästä päätetään yhtiökokouksessa

Huolellisuusvelvoite

- Huoneiston kunnon seuraaminen ja hoito siten etteivät yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu
- Laitteiden käyttö tavanomaisella tavalla – esim. peruslämmityksen päällä pito
- Huono hoito on hallintaanottooperuste



Tapaus: Parvekelumet

- Osakas ei ole talven aikana poistanut huoneistonsa parvekkeelta kertaakaan lumia ja talven jäljiltä parvekkeella on lunta huomattavan paljon
- Keväällä lumen sulaessa sulamisvedet pääsevät vaurioittamaan julkisivuseinää
- Voiko osakas olla vastuussa julkisivun korjauskustannuksista?



Vastaus: Parvekelumet

- Julkisivuseinä on yhtiön kunnossapitovastuulla – yhtiö korjaa vaurion
- Osakkaan vastuulle kuuluu lumenpoisto huoneistonsa parvekkeelta. Osakas on laiminlyönyt huolenpitovelvoitteensa ja tämän johdosta lumien sulamisvedet ovat aiheuttaneet vahingon
- Yhtiöllä on perusteet vaatia osakkaalta korjauskuluja vahingonkorvauksena tämän laiminlyönnin johdosta

Ilmoitusvelvollisuus

- Osakkaan on ilmoitettava viipymättä yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvista vioista
- Mahdollinen korvausvastuu lisävahingosta



Taloyhtiön vastuunjako – Osakkaalle

Kuvitettu käytännön opas taloyhtiön ja osakkaan välisestä rakennuksen ja huoneiston kunnossapitovastuusta.

Vastuunjaon tuoteperhe uudistuu ja päivittyy kauttaaltaan lokakuussa 2023!

Oppaan ovat laatineet yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan juridiset ja tekniset asiantuntijat.

25,00 €




KIINTEISTÖ-
MEDIA

Neuvontaa ja tietoa taloyhtiöiden osakkaille

- Taloyhtiötietoa tarjolla netissä
www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio
- Uutiskirje osakkaille – tilaa maksutta itsellesi
www.kiinteistoliitto.fi/uutiskirje
- Lakineuvonta osakkaille ma & to klo 12–15
www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/kaikilleavoinneuvonta
- Kiinteistölehti – taloyhtiöiden oma lehti
www.kiinteistolehti.fi



Pysy ajantasalla – lue, katso, seuraa & kuuntele!

- Katso videoita YouTubesta
www.youtube.com/Kiinteistoliitto
- Kuuntele Taloyhtiökupla-podcastia
www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtiokupla
- Seuraa Facebookissa
www.facebook.com/SuomenKiinteistoliitto
- Lue lehtiä ja oppaita
<https://issuu.com/kiinteistoliitto>



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO



Kiitos!