

Asumisturvallisuus -webinaari

2.12.2024



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Koti turvalliseksi vuodoilta, liekeiltä ja roistoilta

Juristi Susanna-Maria Aarnivuo / Suomen Vuokranantajat ry

Lakimies Tuomas Leino / Suomen Kiinteistöliitto ry

Webinaari 2.12.2024

Muutostyöt – vuotojen hallinta

Muutostöiden tekeminen omalla kustannuksella

- Osakkeenomistajalla on **oikeus tehdä omalla kustannuksellaan** muutostöitä osakehuoneistonsa sisäpuolella.
- Vastuu kuluista, vaikka remontti kohdistuisi yhtiön rakenteeseen, eristeeseen tai perusjärjestelmään (ml. valvontakulut, haitta-ainekartoituskulut, rakennuslupakulut, yj:n muutuskulut).
- Huom. poikkeuksia:
 - yhtiökokouksessa tehty kannustinpäätös
 - Havaitaan yhtiön vastuulle kuuluva välitön korjaustarve



Helsingin HO 28.2.2018 nro 256

- Osakkaat olivat aloittaneet huoneistossaan kylpyhuoneen kunnossapitotyön, joka kohdistui sekä yhtiön että osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluviin rakenteisiin. Korjauksen aikana esiin tuli kuitenkin kosteusvaurio, jonka korjaamisen näytettiin kuuluvan yhtiön kunnossapitovastuun piiriin.
- **Kylpyhuoneessa korjaustöiden aloituksen jälkeen havaittu yhtiön vastuulle kuuluva rakennevirhe ja kosteusvaurio, siirsi korjausvastuun yhtiölle.**
- Hovioikeus katsoi, että yhtiö oli velvollinen korjaamaan kosteusvaurion, vaikka kyseessä oli alun perin osakkaan kunnossapitotyö.

Turun HO 12.6.2012 nro 1309

- Yhtiökokous oli päättänyt suorittaa putkiremontin, jonka yhteydessä kylpyhuoneiden vedeneristys uusittiin vain, jos kylpyhuoneissa todettiin olevan kosteusvaurioita.
- Osakkaat olivat suorittaneet kylpyhuonekorjauksen, jonka yhteydessä ei kuitenkaan ollut mitattu kohonneita kosteusarvoja. Rakentamismääräysten mukaan osakkaiden täytyi korjauksen yhteydessä uusia myös vedeneristeet.
- **Taloyhtiö ei ollut velvollinen korvaamaan osakkaille aiheutuneita kustannuksia vedeneristeiden uusimisesta, koska osakkaat eivät osoittaneet, että rakenteissa olisi ollut yhtiön kunnossapitovastuulla olevaa vikaa.**

Hallinnolliset ja muut kulut

- Taloyhtiö voi periä osakkaalta **tarpeelliset ja kohtuulliset kulut**, joita aiheutuu:
 - Esimerkiksi ilmoitukseen liittyvistä lisäselvityksistä ja valvonnasta.
 - Ylimääräisen hallituksen kokouksen järjestämisestä, jos osakas sitä vaatii remontin kiireellisyyden perusteella.
- Taloyhtiö ei kuitenkaan voi periä maksua **hallinnollisista kuluista**, kuten:
 - Ilmoituksen vastaanottamisesta ja tallentamisesta rekisteriin.
 - Kopiointi-, skannaus- tai arkistointikuluja

HUOM!

Osakkaalla on oikeus saada erittely kustannuksista jotka taloyhtiö perii häneltä muutostyöilmoituksen käsittelystä.



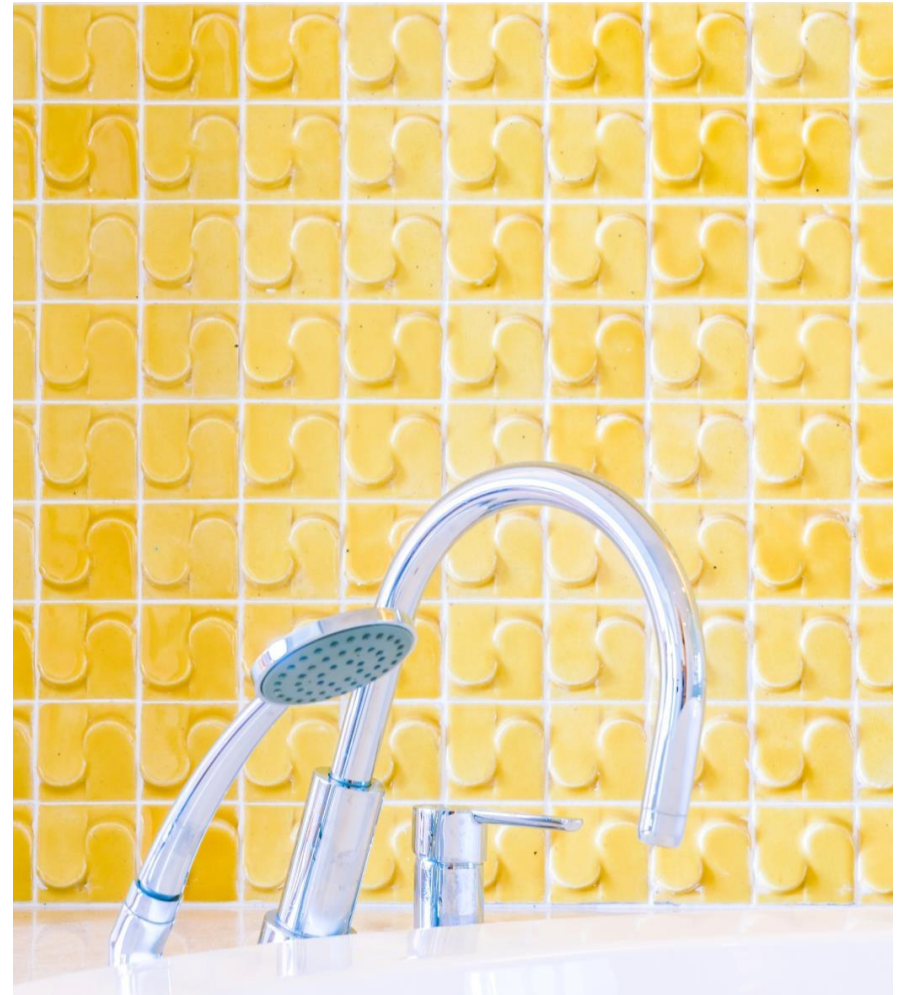
Velvollisuus ilmoittaa osakasmuutostöistä yhtiölle

- Osakkaan huolehdittava, että muutostyö on **yj:n käyttötarkoituksen ja hyvän rakennustavan** mukainen.
- Osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä **etukäteen kirjallisesti** hallitukselle tai isännöitsijälle
 - Jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka
 - yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen
- Huom. epäselvissä tilanteissa muutostyöilmoitus kannattaa aina tehdä!



Esimerkkejä töistä, jotka vaativat muutostyöilmoituksen

- Lattian vaihtaminen toiseen materiaaliin
- Kylpyhuoneremontti, vesikalusteiden vaihtaminen (esim. sekoittaja tai wc-istuin), veden katkaisemista vaativat työt
- Astian- tai pyykinpesukoneen asentaminen, jos ei liitännävalmiutta
- Valaisimen kytkentäpisteen sokeripalan vaihtaminen pistokkeelliseksi
- Muutokset kantaviin väliseiniin/väliseinien muutokset, jos esim. sisällä sähköjohtoja.
- Ulko-oven lukituksen muuttaminen



Muutostyöilmoituksen käsittelyaika

- Taloyhtiön on käsiteltävä muutostyöilmoitus viivytyksettä ja ilmoitettava ilmoituksen tehneelle:
 - työn sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista
 - työn kieltämisestä
 - kohtuullisesta ajasta, jonka kuluessa ilmoitukseen vastataan
- Aloituslupa voidaan antaa jo etukäteen, mutta se ei ole hyväksyntä.
- Yhtiön ja toisen osakkeenomistajan ilmoitettava kantansa kirjallisesti pyydettäessä.
 - Kielteinen päätös on perusteltava.



Asunnon muutostöiden vaikutusten arviointi

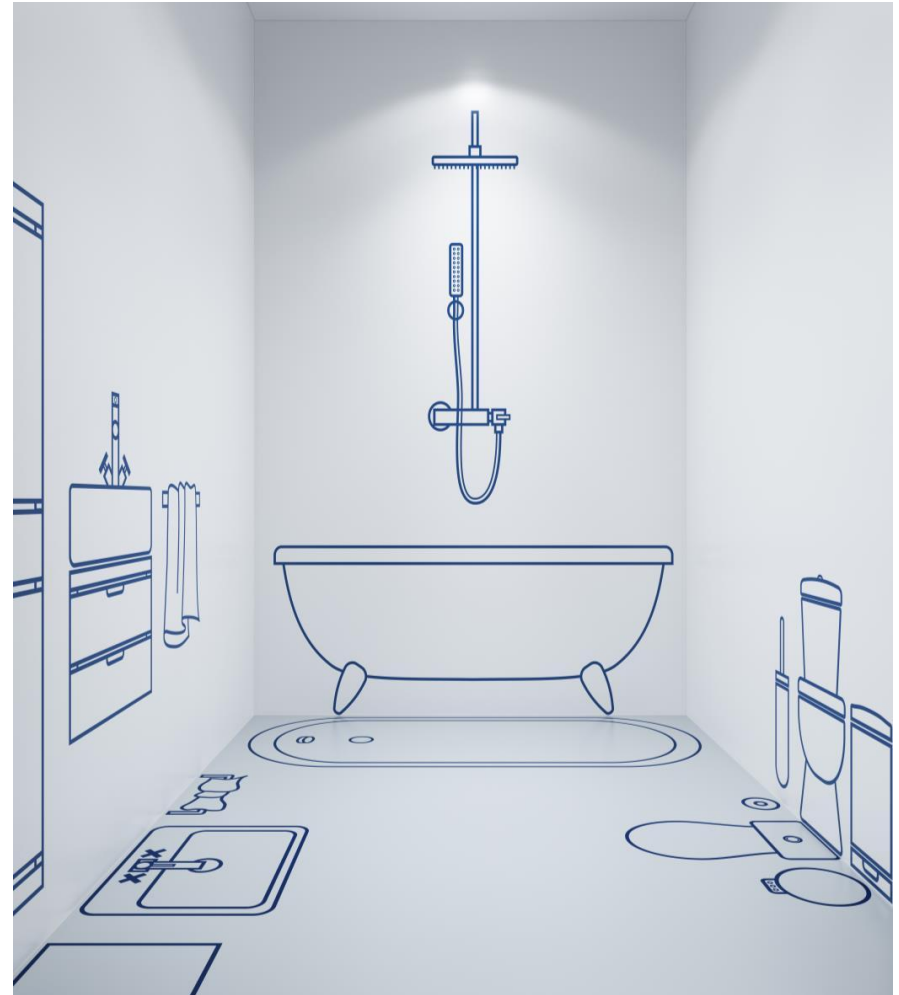
- Yhtiön tulee pystyä muutostyöilmoituksen perusteella **arvioida**:
 - mitä asunnossa aiotaan tehdä
 - noudatetaanko hyvää rakennustapaa
 - voiko työ aiheuttaa haittaa tai vahinko yhtiölle tai toiselle osakkaalle
- Yhtiöllä on oikeus asettaa muutostyölle **ehtoja**, mutta ehtojen on oltava **tarpeen** rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi.
- Yhtiö voi **kieltää** muutostyön vain, jos työn suorittaminen olisi kohtuutonta (haitta vs. hyöty)



Ilmoituksen voi tehdä vapaamuotoisesti tai vaihtoehtoisesti yhtiön suosittamalle valmiille lomakkeelle.

Muutostyöilmoituksen sisältö?

- Käytännössä ilmoituksesta tulisi käydä ilmi ainakin seuraavat seikat:
 - Mitä tehdään ja millä materiaaleilla?
 - Kuka suunnittelee?
 - Tekeekö osakas itse vai ulkopuolinen urakoitsija?
 - Urakoitsijan kohdalla työnjohtaja?
 - Valvoja ja miten valvoo?
 - Tarkastusten dokumentointi?
 - Ilmoittaminen naapureille?
 - Jätteen poiskuljetus sekä siivoukset?



Case: pyykinpesukoneen asentaminen keittiöön

- Osakas haluaa asentaa pyykinpesukoneen keittiöön. Hallitus asettaa luvan myöntämiseksi useita ehtoja, koska lattiakaivoa ei ole:
 - allaskaapin alaosa vedeneristetään
 - läpiviennit tiivistetään
 - koneen alle vuotokaukalo
 - liitokseen magneettiventtiili
 - koneen alle asennetaan vuotohälytin
- Vastaus: Ehtojen on oltava vahingon riskinhallintaan nähden tarpeellisia ja kohtuullisia. Päällekkäisiä vuodohallintakeinoja ei voida vaatia!

Rakentamismääräyksissä pesukoneen käytölle ei kuivatilassa ole asetettu vaatimusta lattiakaivollisesta ja vedeneristetyistä tilasta, vaan määräysten perustelujen mukaan pesukoneen poistoputki voidaan lattiakaivoon johtamisen sijaan asentaa pesualtaan ja vesilukon väliin kiinteällä liitoksella.

Vuotojen havaitsemiseksi on kuitenkin suunniteltava rakenteellisia tai mekaanisia ratkaisuja (kuten vuotokaukalo tiivistyksillä tai vedeneristys), joiden kautta mahdollinen vesivuoto ohjautuu näkyville sopivaan paikkaan. Vuodonilmaisimet ovat vuotojen havaittavuutta täydentäviä lisävarusteita.

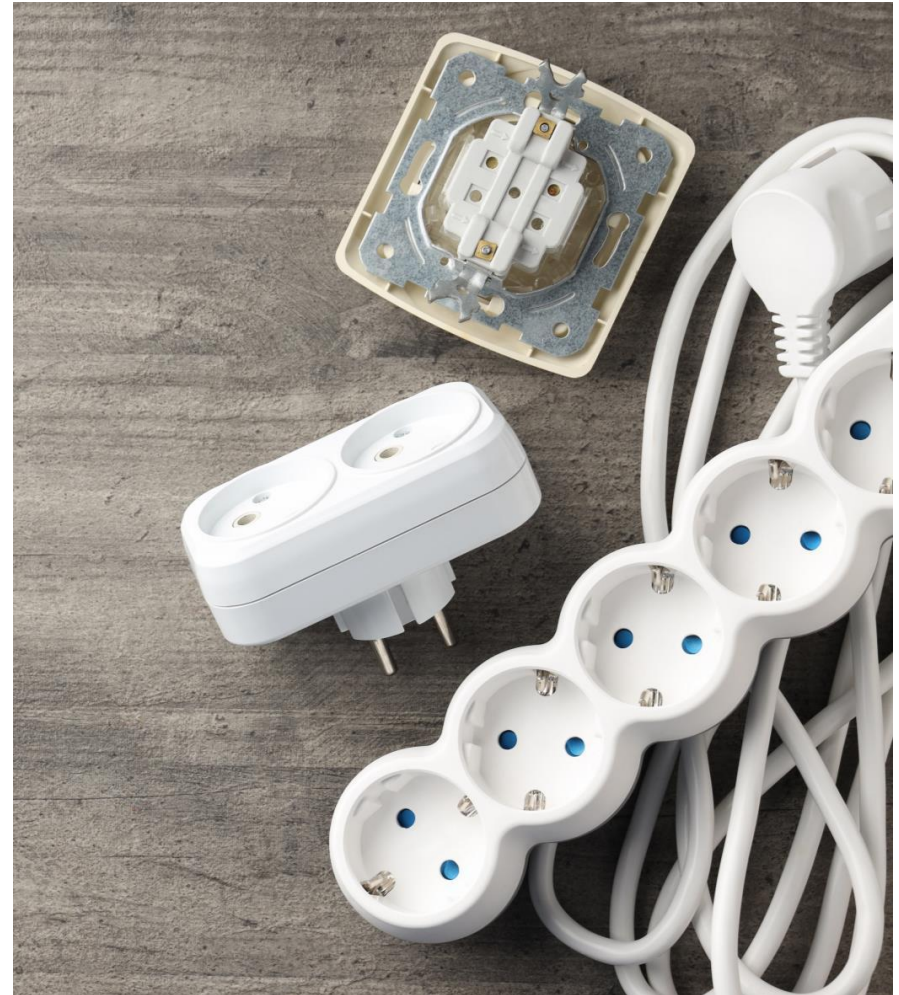
Väittäjä: oikein vai väärin?

- Yhtiökokouksessa on tehty päätös vedeneristyksen maksamisesta osakkaalle, jos osakas uusii kylpyhuoneen.
- Osakkaan kylpyhuoneen muovitapetti- ja -matto on pettänyt ja aiheuttanut kosteusvaurion rakenteisiin ulottuen olohuoneen seinään.
- Oikein vai väärin? Yhtiö voi vaatia osakasta uusimaan kylpyhuoneen ja yhtiö vastaa vain vedeneristyksen osuudesta maksamisesta?



Vuokralaisen omat remontit

- Vuokralainen tarvitsee **vuokranantajan luvan** muutos- ja korjaustöille.
- Myös mahdollinen taloyhtiön luvantarve on huomioitava
- Kannattaa sopia remontin tekotapa ja laatutaso
- Mahdollisesta työn ja materiaalien korvaamisesta
- Mitä sopimuksen päättyessä muutostöille tapahtuu
- Kannattaa tehdä kirjallinen sopimus korjaus- ja muutostöistä!



Palovaroittimet – liekkien torjunta

Miten vastuu palovaroittimista jakaantuu nyt?

Vanhemmat taloyhtiöt

- Pelkät paristokäyttöiset palovaroittimet ovat mahdollisia asuinrakennuksissa, joiden rakentamiseen on saatu rakennuslupa ennen helmikuuta 2009
- Paristokäyttöiset palovaroittimet ovat pelastuslain (ja asunto-osakeyhtiölain) mukaan huoneiston haltijan vastuulla

Uudemmat taloyhtiöt

- 1.2.2009 tai sen jälkeen rakennusluvan saaneissa asuinrakennuksissa on sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä
 - kuuluu perusjärjestelmänä jo nykyisin asunto-osakeyhtiön vastuulle (myös varavirtalähde eli paristo tai akku)
 - vastuu säilyy näiden yhtiöiden osalta ennallaan

Milloin vastuu siirtyy asukkaalta taloyhtiölle?

- Pelastuslain uudistus on tullut voimaan 1.1.2024
- Palovaroittimia koskee kuitenkin kahden vuoden siirtymäaika
 - Siirtymäaikana huoneiston haltijat vastaavat edelleen paristokäyttöisistä palovaroittimista
- Asuntojen paristokäyttöiset palovaroittimet siirtyvät rakennuksen omistajan vastuulle 1.1.2026
- Rakennuksen omistaja on jatkossa velvollinen huolehtimaan siitä, että asunnot varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka mahdollisimman aikaisin havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia

Mistä rakennuksen omistaja vastaa?

- Rakennuksen omistaja vastaa perustasoisten palovaroittimien hankinnasta, asentamisesta ja kunnossapidosta.
 - Paristojen ja akkujen uusiminen kunnossapitoa
- Rakennuksen omistaja velvollinen huolehtimaan, että asunnoissa riittävä määrä palovaroittimia
 - Hankinta-ajankohta ja paristojen uusimisajankohta dokumentoidaan huoltokirjaan
- Asuntojen jokaisessa kerroksessa oltava vähintään 1 palovaroitin jokaista alkavaa 60m² kohden

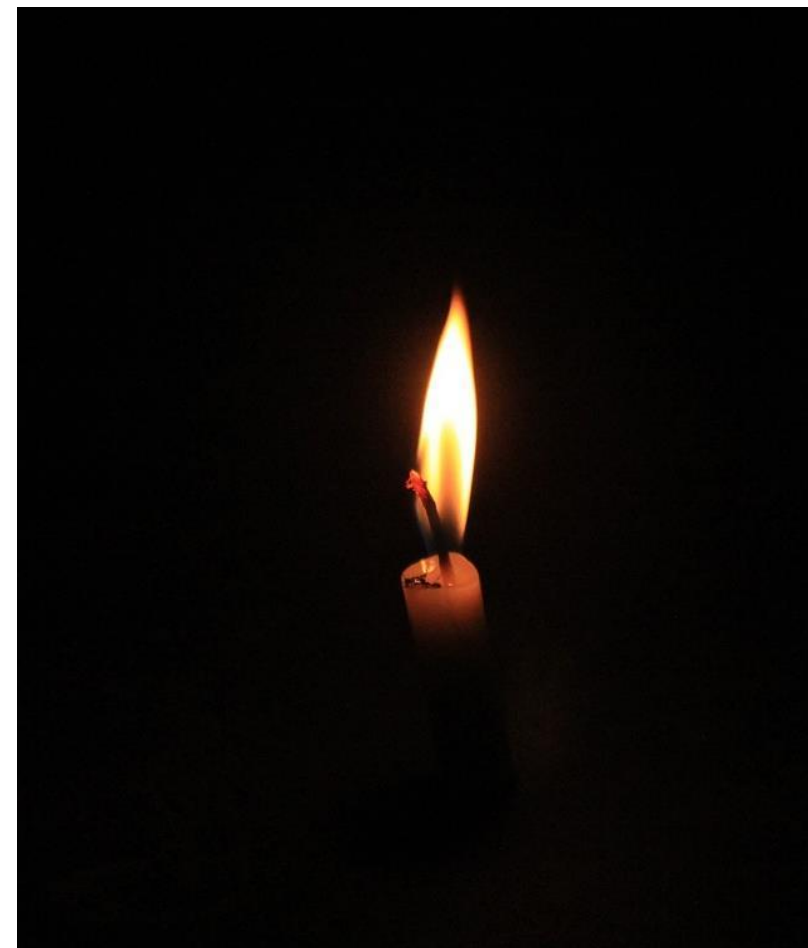


Oikeus päästä huoneistoon

- Rakennuksen omistajalla tai tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon kun se on välttämätöntä
 - palovaroitinten hankinta- ja asennusvelvollisuuden takia
 - palovaroitinten toimintakunnossa pitämisen takia
- Siihen, kuinka usein huoneistokäynnit ovat jatkossa tarpeen palovaroittimien vuoksi, voidaan vaikuttaa:
 - palovaroittimien hankintavaiheen päätöksillä
 - sillä, että uusitaan paristot ja palovaroittimet riittävän ajoissa
 - tarjolla myös digitaalisia etäluettavia palovaroittimia ja palovaroitinpalvelua

Mistä asukas vastaa?

- Asukas vastaa huoneistoonsa asennettujen palovaroittimien testaamisesta rakennuksen omistajan antamien ohjeiden mukaisesti
 - Riittävää yleensä 1 kerta / kk (Tukes), vastaavasti SM – UKK palovaroittimista
 - Huomioitava myös mm. käyttöohjeet
- Asukkaan ilmoitettava viipymättä havaituista vioista omistajalle eli taloyhtiölle
- Asukas ei saa poistaa paristoa palovaroitimesta tai palovaroitinta paikaltaan



Vastuu erikoistoiminteisista palovaroittimista asukkaalla

Erikoistoiminteiset palovaroittimet

- Esim. äänimerkin sijaan valolla tai tärinällä hälytyksen antava varoitin
- Palovaroitin osana murtohälytysjärjestelmää
- **Palovaroitinohje** - Rakennuksen omistaja asentaa asuntoihin joka tapauksessa perustason varoittimet, vaikka asukkaalla olisi omat erikoislaitteet

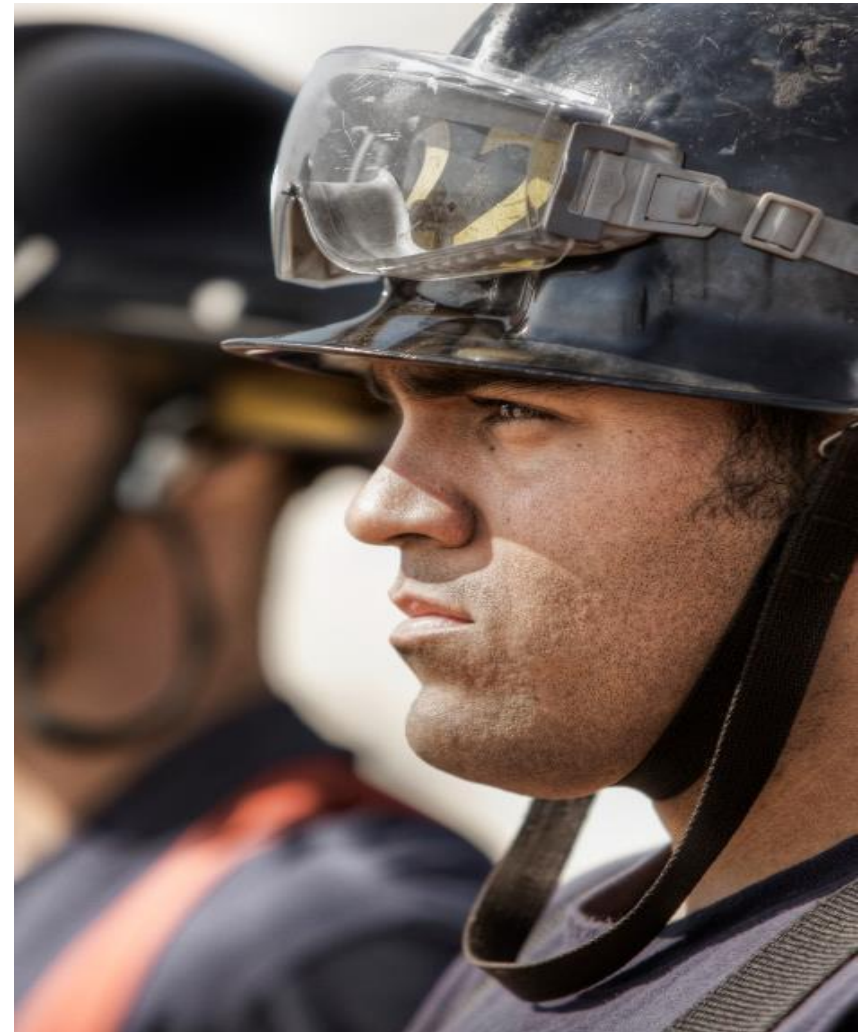


Toimenpiteet siirtymäaikana

- Siirtymäaika vuodet 2024 ja 2025
- Tänä aikana hankittava ja asennutettava tarvittavat palovaroittimet
- Kysyntä kasvaa, voi aiheuttaa pulaa
- Vastuu ei automaattisesti siirry rakennuksen omistajalle ennen kuin vuoden 2026 alussa
 - **Voi olla tarkoituksenmukaista ottaa palovaroittimet rakennuksen omistajan vastuulle heti, kun ne on asennettu**
 - Selkeyden vuoksi yhtiössä syytä linjata ja tiedottaa asukkaita vastuun siirtymisestä, mikäli laitteet hankitaan ja asennutetaan ennen vuotta 2026

Osakkeiden hankkimat paristokäyttöiset palovaroittimet yhtiön vastuulle

- Mahdollista, että (pienessä yhtiössä) rakennuksen omistaja ottaa vastuulleen asuntoihin jo aiemmin asukkaan toimesta asennetut palovaroittimet
- Varmistuttava kuitenkin varoittimien kunnosta, riittävästä määrästä, jäljellä olevasta käyttöiästä
- Suuremmissa yhtiöissä on helpompaa ja tarkoituksenmukaisempaa uusia kaikki varoittimet kerralla



Väittämä: Jokaisessa huoneistossa on oltava yksi palovaroitin – Oikein/Väärin?

- Mahdollista, jos jokainen huoneisto on alle 60m².
- Asuntojen jokaisessa kerroksessa oltava vähintään 1 palovaroitin jokaista alkavaa 60m² kohden.
- Suuremmissa huoneistossa joudutaan lisäämään palovaroittimia, jotta asetuksen mukainen vaatimus täyttyy.



Case: Palovaroittimet ja kunnossapitovastuu

- 8 osakehuoneiston rivitaloyhtiössä osakkaat ovat itse hankkineet huoneistonsa paristokäyttöisiä palovaroittimia vuosien varrella.
- Yksi osakkaista on kuullut huhuaa, että palovaroittimet ovat siirtyneet yhtiön vastuulle ja vaatiikin yhtiötä vaihtamaan palovaroittimen pariston.
- Vastaus: Asuntojen paristokäyttöiset palovaroittimet siirtyvät rakennuksen omistajan vastuulle lähtökohtaisesti vasta 1.1.2026.
- Yhtiö voi kuitenkin ennakoida siirtymää päättämällä ottaa yhtiökokouksessa palovaroittimet yhtiön vastuulle jo siirtymäaikana.
- Koska kyseessä on suhteellisen pieni yhtiö (8 huoneistoa) yhtiö voi harkita osakkaiden asentamien varoittimien ottamista yhtiön kunnossapitovastuulle sellaisenaan. Tällöin kuitenkin niiden huoltoväliin tulee kiinnittää huomiota siten, että huollot toteutetaan esim. samanaikaisesti ja dokumentoidusti.

Vuokrasopimuksen ehdot palovaroittimiin liittyen

- Sopimusehto selvyuden vuoksi: ”Vuokralainen huolehtii siitä, että asunnossa on riittävästi toimivia palovaroittimia. Vastuu palovaroittimista siirtyy kuitenkin taloyhtiölle pelastuslain (379/2011) muutosten johdosta 1.1.2026 tai taloyhtiön päätöksestä jo tätä aiemmin.
- Vuokralaisen vastuulla on kunnossapitovastuun siirtymisen jälkeen testata palovaroittimien toimivuus, pitää ne puhtaina sekä ilmoittaa taloyhtiölle havaitsemistaan palovaroittimien vioista viipymättä.”



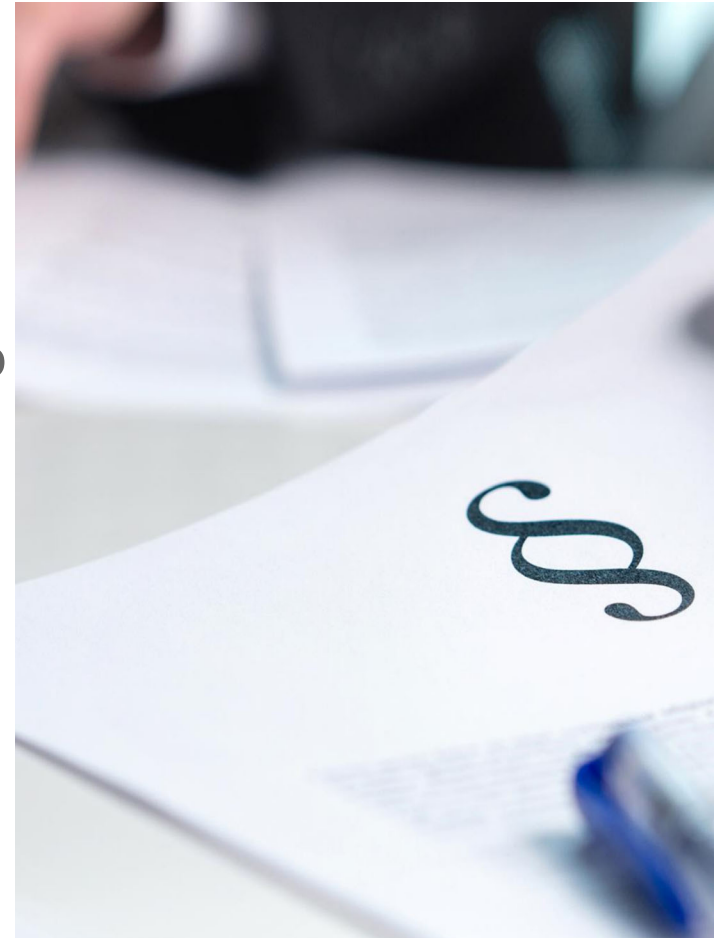
Lisää tietoa

- Palovaroitinohje rakennuksen omistajille
 - www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/turvallisuus/paloturvallisuus
 - Julkaistu 15.4.2024
- Mukana ohjeistusta laatimassa:
 - Kiinteistöliitto
 - Rakli
 - Suomen Vuokranantajat
 - Suomen Opiskelija-asunnot SOA
 - Vuokralaiset VKL

Avainhallinta – roistojen torjunta

Kunnossapitovastuu lukitusjärjestelmästä

- Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukon ja avainten kunnossapito kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle.
 - **Poikkeus:** Osakkaan tai asukkaan jälkikäteen asennuttaman lukitusjärjestelmän kunnossapito kuuluu osakkaalle (esim. turvalukko).
- Yhtiön vastaa kiinteistön turvallisuudesta ml. lukitusturvallisuus
- Osakkaan hoidettava huoneistoaan huolellisesti
 - Koskee myös avainten säilyttämistä!
 - Tapauskohtainen ja objektiivinen arviointi.



Tapaus: Ilmoitus kadonneesta avaimesta

Osakas on ilmoittanut isännöitsijälle, että on kadottanut huoneistonsa avaimen.

Lukot ovat osa lukitusjärjestelmää ja kuuluvat yhtiön kunnossapito-vastuulle, joten yhtiö tilaa lukkojen sarjoituksen/uudet avaimet.

Voiko osakas joutua maksu-vastuuseen kustannuksista?

Voi joutua, riippuen onko toiminut huolellisesti vai ei. Ei joudu, jos avaimet varastettu.

Vuokrasopimuksen ehdot avainten kadotessa

- Avainten lukumäärä kannattaa merkata vuokrasopimukseen:
 - ”Vuokralaiselle luovutetaan huoneiston hallinnan yhteydessä x kpl avaimia”
- Avainten luovuttamatta jättämisen voi sanktioida sopimussakolla:
 - ”Mikäli vuokralainen ei palauta saamiaan avaimia vuokrasuhteen päättyessä, vuokralainen maksaa sopimussakkona x euroa”



Väittämä: Vuokralainen vastaa aina avainten katoamisesta

- Vuokralainen on kadottanut avaimensa. Hän kertoo tullessa ryöstetyksi yöllä ja avainten anastetun laukun mukana.
- Osakas on tilaamassa lukkojen sarjoitusta ja uusia avaimia yhtiön kautta lukitusliikkeeltä.
- Vuokrasopimuksessa ei ole avainten katoamiseen ehtoja.
- Väite: vuokranantaja voi veloittaa aiheutuvat kulut vuokralaiselta.



Case: huoneiston ovi on rikottu, vastaako osakas?

- Vuokralainen on murtanut huoneiston oven lukon. Yhtiö ei halua korjata ovea ja vaatii sitä vuokranantajalta.
- Huolto-yhtiö ei ole avannut ovea vuokralaiselle, koska vuokralainen ei ole tehnyt muuttoilmoitusta asukasluetteloon.
- Vastaus: Vuokranantajalla ei ole ns. isännänvastuuta vuokralaisensa aiheuttamista vahingoista yhtiölle. Yhtiön tulee ryhtyä korjauksiin ja osoittaa korvausvaatimus mahd. aiheuttajalle.



Kuinka parantaa turvallisuutta?

Vuokralainen/osakasasukas:

- Hoida huoneistoa huolellisesti ja tarkkaile sen kuntoa (esim. mahdolliset vuotoriskit, vuotokaukalot, pistorasiat, lataaminen). Ilmoita vioista ja puutteista viipymättä.

Vuokranantajaosakas:

- opasta vuokralaista huoneiston hoitamisessa (esim. lattiakaivon ja liesituulettimen rasvasuodattimen puhtaanapito. Ohjeista ilmoittamaan vioista ja puutteista viipymättä
- Tee muutostyöt luvallisesti, huolellisesti ja valvotusti.

Hallitus ja isännöitsijä:

- Tarkkaile märkätilojen kuntoa säännöllisesti ja tee korjaukset suunnitelmallisesti.
- Huolehdi palovaroittimien kunnossapitovastuun siirtymiseen hyvissä ajoin.
- Huolehdi, että lukitusjärjestelmä on toimiva ja moderni. Pohdi, onko esim. valvontakamerajärjestelmälle tarvetta.

Kiitos!

Kiinteistöliiton lakineuvonta (jäsentaloyhtiöille):

(09) 1667 6300 ma-to klo 9-15, pe klo 10-15

Korjaus- ja tekninen neuvonta (jäsentaloyhtiöille):

ma-to klo 9-12 (09) 1667 6311

Kaikille avoin maksullinen neuvonta:

ma ja to klo 12-15 0600 0 1122

Puhelinneuvonta lakiasioissa
(jäsenille):

(09) 1667 6345

ma, pe klo 10.00 – 15.00

ti, ke, to klo 9.00 – 15.00

Verkkoneuvonta lakiasioissa