

Korjaustoimenpiteet ja muutostyöt taloyhtiössä

Kirsi Ruutu

Lakimies,varatuomari

Kolme remonttityyppiä

1. Yhtiön suunnitelmallinen korjaus

2. Akuutit yksittäiskorjaukset

3. Osakkaiden muutostyöt

Yhtiön suunnitelmallinen korjaus

Yhtiön saneeraus/uudistus

- Päätöksenteko yhtiönkorjauksessa
- Maksuvelvollisuuden perusteet ja poikkeukset
- Perustason määrittäminen / aikaisempien muutostöiden vaikutukset

Päätöksenteon vaiheet

- Pääsääntönä enemmistöpäätös (yli puolet annetuista äänistä)
- Päätöksenteko projektin eri vaiheissa
 - hankesuunnittelu
 - toteutussuunnittelu
 - toteutus

Päätösten sisältö

- Kokouskutsun esityslistan merkitys päätöksenteossa
- Hallituksen valtuuksien huomioiminen
- Rahoituksesta päättäminen ja teknisestä toteutuksesta päättäminen kulkevat käsi kädessä
- Pöytäkirjojen merkitys

Maksuvelvollisuus

- Maksuvelvollisuus määräytyy yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti
- Poikkeukset vastikeperusteesta, esim.
 - Hyvitys
 - Tasajako

Vastikeperusteesta poikkeaminen - hyvitys

- Osakkaan vaadittava hyvissä ajoin
- Osakkaalla näyttövelvollisuus tehdyn remontin asianmukaisuudesta
- Huoneistossa on tehty aiemmin vastaavanlainen työ, joka vähentää nyt yhtiön kustannuksia
- Päätös yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksenä
- Huomioitava mm. ikävähennys

Vastikeperusteesta poikkeaminen - tasajako

- Korjaushankkeen kustannukset voidaan jakaa poikkeuksellisesti myös tasan osakkaiden kesken:
 - Kohdistuu huoneistoon, esim. hanat, ovet, ikkunat – ei putkistot
 - Huoneistoille tuleva etu ja huoneistojen osalta aiheutuva kustannus yhtä suuret
 - 2/3 enemmistöpäätös yhtiökokouksessa

Akuutit korjaukset

Kuka päättää korjaajan ja korjaustavan?

Kuka maksaa ja mille tasolle?

Kunnossapitovastuu

- Asunto-osakeyhtiölaki määrittää vastuunjaon yhtiön ja osakkaan välillä
(Asunto-osakeyhtiölaki 4 luku)
- Huom! Vastuunjakotaulukko
- Lain mukaisesta vastuunjaosta voidaan poiketa yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä
 - 2/3 määräenemmistö / yhdenvertaisuus

Yhtiön kunnossapitovastuu

- Osakehuoneiston ulkopuoliset osat
- Rakenteet ja eristeet
- Perusjärjestelmät
 - Lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät kokonaisuudessaan

Yhtiön kunnossapitovastuu

- Yhtiön vastuulla rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen
 - Alkuperäiset tai perusparannus
 - Nimenomainen päätös vastuulle hyväksymisestä
- Ei pelkkä muutostyön hyväksyminen
- Yhdenvertaisuus

Yhtiön kunnossapitovastuu

- Yhtiön vastuulla myös osakkaan toteuttama asennus, jos
 - asennus rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään ja
 - yhtiö on voinut valvoa toteuttamista
- Huom! Vuosien aikana toteutettu korjauksia yhtiön toimesta – saattaa siirtää kunnossapitovastuun yhtiölle.

Yhtiön vastuu huoneiston sisäosista

- Yhtiön vastuulla ovat myös huoneiston sisäosat, jos vahingoittuvat
 - Rakenteen vian tai
 - Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi (ennalleen saattaminen)
- Yhtiöllä ennalleen saattamisvelvoite perustasoon
 - Yhtiön toimesta toteutettu taso – alkuperäinen tai peruskorjaus
 - Ratkaisevaa kustannukset

Osakkaan kunnossapitovastuu

- Osakehuoneiston sisäosat
 - Lattia-, seinä- ja kattopinnoitteet
 - Kiinteät kalusteet, altaat, ammeet
 - Huoneiston sisäpuoliset laitteet, jotka eivät perusjärjestelmän osia tai sen kuluvia osia: kiuas, liesi, liesituuletin, takka, ilmanvaihdon suodatin
- Osakkaan irtaimet esineet
 - Huonekalut, vaatteet jne.

Osakkaan kunnossapitovastuu

- Osakkeenomistajan jälkikäteiset muutokset
 - Saunan rakentaminen huoneistoon, kph-laajennus
- Yhtiön vastuu rajoittuu tilan alkuperäiseen käyttötarkoitukseen ja tasoon
 - Ellei muutosta otettu yhtiön vastuulle
(päättös, pitkäaikainen korjauskäytäntö, yhtiöjärjestyksen muutos)
- Taustalla osakkeenomistajien yhdenvertaisuus
- Ei merkitystä uuden osakkaan tietoisuudella

Kunnossapitovastuu ja vastuunjakotaulukko

Vastuunjakotaulukko ei anna vastausta siihen, että kustannukset jakaantuvat aina sen mukaisesti!

Vastuunjakotaulukko antaa vastauksen siihen, kenen kunnossapitovastuulla rakennuksen osat ovat!

Esimerkkejä

Esimerkki: Kattovuoto

- Rakennuksessa on tapahtunut vesikattovuoto, jossa vesi on valunut kattorakenteiden läpi vaurioittaen rakenteita sekä huoneiston parkettilattiaa, jonka edellinen osakas on asennuttanut.
- Lisäksi vesivuoto on vahingoittanut asukkaan olohuoneen arvokasta mattoa.

...kattovuoto

- Vuodon aiheuttamat korjaukset seinä-, katto- ja lattiarakenteisiin ja eristeisiin kuuluvat yhtiön vastuulle.
- Koska tapauksessa huoneiston sisäosat eli pinnoitemateriaalit vaurioituvat yhtiön vastuulle kuuluvan rakennuksen osan (vesikaton) vian vuoksi, tulee yhtiön korjata myös huoneiston pinnoitteet
- Yhtiön vastuu rajoittuu perustason mukaisen pinnoitemateriaalin kustannuksiin.
 - Osakkaan tulee tilanteessa korvata yhtiölle muovimaton ja parketin välinen hinnanero

...kattovuoto

- Yhtiö ei ole velvollinen korvaamaan osakkaan ja/tai asukkaan irtaimistolle aiheutuneita vahinkoja tai mahdollisia kustannuksia muualla asumisesta.
 - Olohuoneen matto ei siis kuulu yhtiö korvattavaksi
 - Ellei yhtiön toiminta ole ollut huolimatonta. Yhtiö on laiminlyönyt esimerkiksi rakennuksen kunnossapidon tai korjaustoimien asianmukaisen hoidon.
 - Jos asukkaalla on kotivakuutus, matto korvataan mahdollisesti siitä.

Esimerkki: Putkiremontti

- Putkiremontin yhteydessä uusitaan myös kph:t
- Yhtiön vastuulla myös kylpyhuoneiden sisäosat
 - Vahingoittuvat yhtiön vastuulle kuuluvan rakennuksen osan korjaamisen vuoksi
 - Ennalleen saattamisvelvoite perustasoon tai yhtiön putkiremontin yhteydessä valitsemaan tasoon
 - Osakkaan vastuulla sisustukselliset lisäykset ja erikoisrakenteet
 - Esim. italialainen desinglaatta, seinä-wc
 - Myös niiden purkamisesta aiheutuvat merkittävät lisäkustannukset

Esimerkki: Astianpesukonevuoto

- Osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvan laitteen aiheuttama vahinko
- Yhtiön vastuulla kuivattaa ja korjata rakenteet, eristeet sekä naapurihuoneistojen sisäosat (perustasoon)
 - Vesi kulkeutunut niihin rakenteen kautta
- Osakas vastaa pinnoista, kiintokalusteista, laitteista, esim. apk:sta letkuineen ja liitännäputkineen
- Vahingonkorvausvastuu erotettava kunnossapitovastuusta
 - Edellyttää huolimattomuutta

Osakkaiden muutostyöt

Osakkaan muutostyöoikeus

- Osakkeenomistajalla laaja muutostyöoikeus osakehuoneistossaan
- Osakashallinnassa olevien tilojen ulkopuolisiin töihin ei osakkaalla oikeutta ILMAN YHTIÖN LUPAA
 - Vapaa harkintavalta
 - Yhdenvertaisuus
 - HUOM! Kunnossapitovastuupykälä

Oikeus muutostyöhön

KKO 14.10.2013 Nro 2183

- Osakkaalla ei ollut ilman yhtiön lupaa asentaa parvekkeelle ilmalämpöpumpun ulkoyksikköä
- Muutostyö olisi edellyttänyt reiän tekemistä yhtiön hallinnassa olevaan ulkoseinään

→ Muutostyö ulottui osakashallinnassa olevan tilan ulkopuolelle, luvan myöntäminen yhtiön vapaassa harkinnassa (yhdenvertaisuus)

→ Tuomioistuin ei voi myöntää lupaa

Oikeus muutostyöhön

- Helsingin HO 28.11.1990 nro 1594
Osakas ei saanut rakentaa yhteiselle piha-alueelle laatoituksia tai tehdä istutuksia
= Osakashallintaan kuulumaton tila
→ Muutostyö edellyttää aina yhtiön lupaa
- Helsingin HO 9.1.1991 nro 61
Osakashallinnassa olevalle piha-alueelle oli oikeus rakentaa kivillä päällystetty oleskelutila ja istuttaa kymmenen tuijapensasta
 - Yhtiöjärjestyksessä määräys pihojen hallintaoikeudesta
 - Osakashallinnassa oleva tila
→ Oikeus muutostyöhön

Osakkaan muutostyöoikeus

- Edellytyksenä
 - Muutostöiden oltava huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia
 - Noudatettava hyvää rakennustapaa
 - Osakkaan töistä ei saisi aiheutua kustannuksia yhtiölle tai muille osakkaille
- Velvollisuus ilmoittaa kirjallisesti etukäteen yhtiölle (muutostyöilmoitus)
 - Yhtiöllä oikeus valvoa
- Muutostyö voidaan kieltää, jos aiheutuva haitta tai vahinko kohtuuton

Helsingin HO 16.4.1996 Nro 2020

- Liikehuoneiston käyttämisestä keskiolutkahvilana olisi aiheutunut osakkaille meluhaittaa
 - Koska meluhaitta ei kuitenkaan ole olennainen, oli osakkaalla oikeus tarvittaviin muutostöihin
- Muutokset osakashallinnassa olevassa tilassa ja huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia (liikehuoneiston käyttötarkoitus laaja)

KKO 26.4.1990 nro 1394

- B oli asentanut mosaiikkiparketin suoraan betonivälipohjaan
 - Alapuolisessa A:n huoneistossa mitattiin yläkerrasta kantautuvien askeläänien ylittäneen ohjearvot
 - B oli velvollinen ryhtymään toimenpiteisiin haitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi
- Muutostyöstä ei saa aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle

Oikeus muutostyöhön

- KKO 1985 II 14
- Huoneiston kylpyhuoneesta tehtiin sauna
= Huoneiston sisäpuolinen muutostyö
→ Osakkaalla lähtökohtainen oikeus työhön
- ”Muutostyö ei saattanut vahingoittaa rakennusta eikä tuottaa haittaa muille osakkeenomistajille”
 - Yhtiön oli sallittava työ ja haettava rakennusviranomaisilta lupa muutokselle

Yhtiön valvonta

- Yhtiöllä oikeus (ja velvollisuus) valvoa, että osakkaan työ suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti
 - Yhtiöllä oikeus valvonnan toteuttamiseksi päästä osakkaan huoneistoon
 - Osakkaalla velvollisuus ilmoittaa yhtiölle työvaiheiden aikataulut yhtiön valvonnan toteuttamiseksi
- Osakas vastaa valvonnan tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista (ulkopuolinen asiantuntija, ylimääräiset hallinnolliset kulut)

Helsingin HO 11.1.2005 Nro 280

- Huoneistossa kosteusvaurio, joka johtui osakkaan tekemästä kylpyhuoneen laajennuksesta
- Asunto-osakeyhtiön valvontaoikeus ei poistanut osakkaan vastuuta virheellisestä muutostyöstä

Viranomaislupa

- Hallituksen haettava viranomaisen lupa (esim. rakennusvalvonta)
 - jos viranomaislupa tarvitaan ja osakkaan muutos sellainen, että sitä ei voida kieltää
- Luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa osakkeenomistaja
- Ei siirrä kunnossapitovastuuta yhtiölle, vaikka yhtiö luvan hakijana tai valtakirjan antajana

Esimerkki: Osakkaan kylpyhuoneremontti I

- Osakas haluaa ”mukavuussyistä” uusia kylpyhuoneen
- Osakkaan muutostyö
 - Muutostyöilmoitus ym. AOYL 4 ja 5 luku
 - Hyvä rakennustapa, yhtiön valvonta
 - Yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakenteissa, eristeissä, perusjärjestelmissä ei vikaa
 - Esim. vedeneristeet ok, rakenteissa ei kosteutta
- Osakas vastaa kaikista kustannuksista

Esimerkki:

Osakkaan kylpyhuoneremontti II

- Osakas haluaa ”mukavuussyistä” uusia kylpyhuoneen
 - Osakkaan muutostyö
- Purkutöitä tehtäessä ilmenee, että rakenteissa kosteusvaurio, vedeneriste pettänyt
 - Yhtiön vastuulla kosteusvaurion korjaaminen
 - Rakenteet, eristeet jne.
 - Yhtiön vastuulla myös huoneiston vahingoittuneet sisäosat
 - Vahingoittuneet rakenteen vian korjaamisen vuoksi
 - Ennalleen saattamisvelvoite perustasoon

Kunnossapitovastuu osakkaan muutoksista

- Kun osakas on kunnostanut tai uusinnut huoneiston rakenteita, eristeitä tai perusjärjestelmiä alkuperäistä ja yhtiön perustasoa vastaavalla tavalla hyvän rakennustavan mukaisesti, kunnossapitovastuu on jatkossakin yhtiöllä.
- Kun osakas on muuttanut huoneiston alkuperäistä varustusta, ulkoasua tai tasoa alkuperäisestä asustaan tai perustasosta, jäävät muutokset pääsääntöisesti osakkaan kunnossapitovastuulle
 - Uusi märkätila tai alkuperäisen laajennus, saunan rakentaminen, uusi lattialämmitys, huoneiston ulkopuoliset muutokset (ilmalämpöpumppu, parveke)
- Sisustukselliset muutokset
 - Yhtiön vastuu perustasoon (kustannukset)
- Vastuu osakkaalla myös edellisen muutoksista

Vahingonkorvausvastuu

Vahingonkorvausvastuu

- Vahingonkorvauksen perusedellytykset
 - Vahinko (euroissa)
 - Vahingonkorvausvastuulle olemassa laissa tai sopimuksessa peruste
 - Aiheuttajan tuottamus/tahallisuus
 - Syy-yhteys tuottamuksen ja vahingon välillä
-
- Vahingonkorvausvastuu henkilökohtaista
 - Ei siirry uudelle osakkaalle

Osakkaan vahingonkorvausvastuu kunnossapito- ja muutostöistä

- Vastuu vanhenee viimeistään kymmenen vuoden kuluttua vastuun perusteesta (virheellinen kunnossapito- tai muutostyö)
 - Kanne nostettava kolmen vuoden sisällä siitä kun vahingonkärsijä on saanut tietää (tai olisi pitänyt tietää) vahingosta ja siitä vastuussa olevasta
- Vahingonkorvausvastuu ei siirry osakkeen uudelle omistajalle (vrt. kunnossapitovastuu)

Esimerkki: Virheellinen kph-remontti

- Huoneiston aikaisempi osakas on remontoanut alkuperäisen kylpyhuoneen rakenteet ja pinnat
 - Vedeneristys uusittu kauttaaltaan
 - Pinnat muutettu muovimatosta ja -tapetista laatoitukseksi
- Remontista on ilmoitettu yhtiölle asianmukaisesti ja se on valvottu yhtiön toimesta
- Huoneisto myyty, jonka jälkeen lattiarakenteessa havaittu kosteusvaurio, joka seurausta puutteellisesta vedeneristeestä

...virheellinen kph-remontti

- Yhtiö - nykyinen osakas: Kunnossapitovastuunjako määräytyy AOYLain 4 luvun perusteella
- Yhtiö korjaa
 - Rakenteet ja eristeet yhtiön kunnossapitovastuulla (rinnastuvat aikaisempiin)
 - Myös sisäosat perustasoon vaurion edellyttämässä laajuudessa koska sisäosat vahingoittuvat yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen osan vian / sen korjaamisen (vedeneriste) vuoksi

...virheellinen kph-remontti

- Osakas korjaa
 - Aiemman osakkaan muutokset, jotka eivät rinnastu yhtiön toteuttamiin (esim. lattialämmitys)
 - Osakkaan kunnossapitovastuulla
 - Sisäosien osalta yhtiön perustasosta poikkeavat ratkaisut (esim. kalliimmat laatat)
 - Osakas vastaa merkittävistä lisäkustannuksista

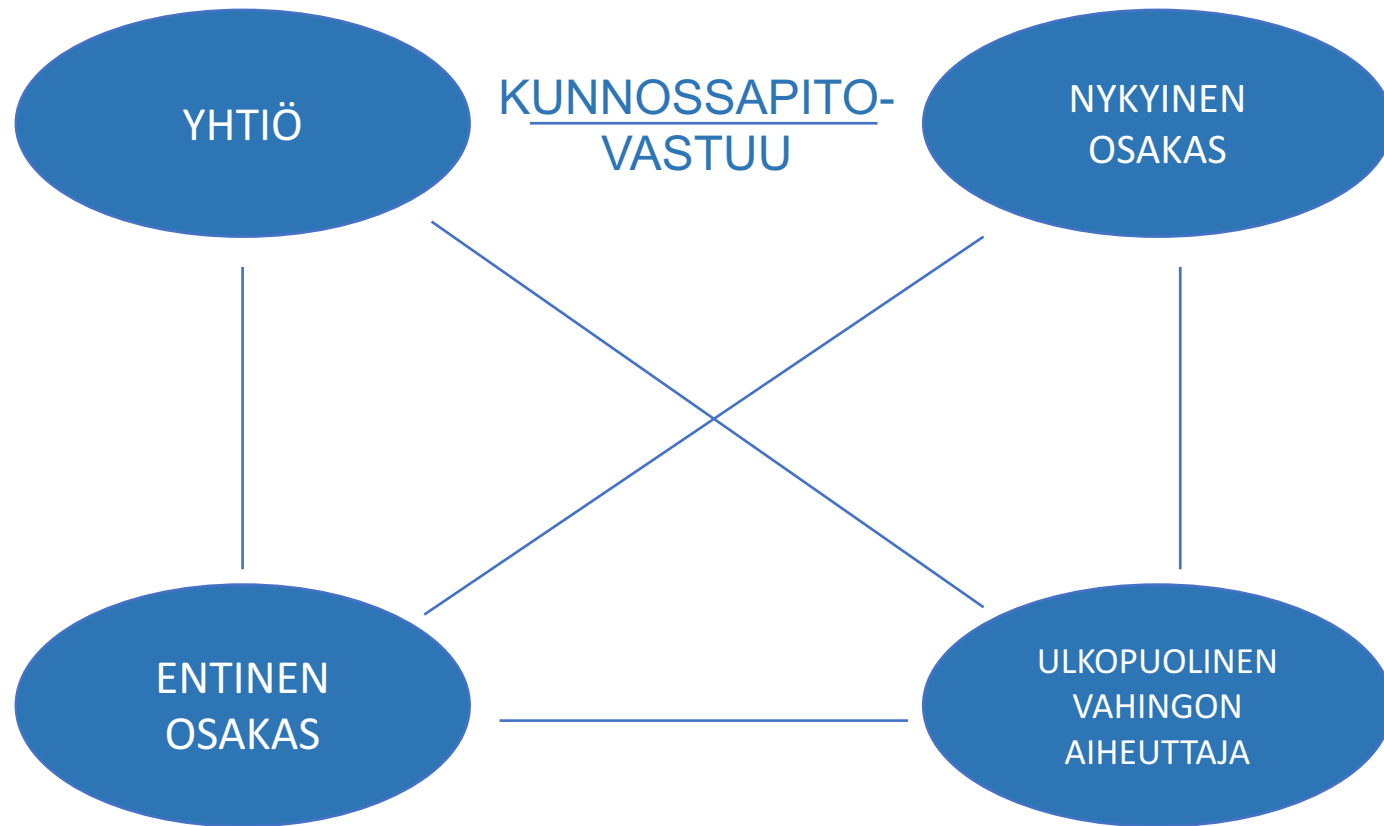
...virheellinen kph-remontti

- Hyvän rakennustavan vastaisesti muutostyön toteuttanut = vahingon aiheuttanut entinen osakas vastaa yhtiölle aiheutuvista kustannuksista
 - Voisi vapautua vahingonkorvausvastuusta vain osoittamalla toimineensa huolellisesti
 - Vahingonkorvausvastuu henkilökohtaista, ei siirry uudelle osakkaalle
 - HUOM! Asunto-osakeyhtiön valvonta ei poista muutostyön tehneen osakkaan vastuuta virheellisestä muutostyöstä (Hel HO 11.1.2005 Nro 280)
- Myyjän vahingonkorvausvastuun vanhentuminen
 - 10 vuoden kuluttua remontista vanhentunut
 - (vaatimus 3 vuodessa ilmenemisestä)
- Ostaja – myyjä: asuntokauppalaki

Esimerkki: Vuokralainen nukahtanut suihkuun / vesivahinko

- Yhtiö kuivattaa ja korjaa rakenteet, eristeet ja naapurihuoneistojen sisäosat perustasoon
- Vuokranantajaosakas vastaa oman huoneistonsa pinnoista, kiintokalusteista, laitteista ja muusta kunnossapitovastuunsa puolella olevasta
- Kulut voidaan periä vahingonkorvausvastuun perusteella vahingon aiheuttajalta

Kunnossapitovastuu



Kunnossapitovastuu ja vahingonkorvausvastuu ovat eri asioita!



Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Annankatu 24, 4. kerros
00100 Helsinki
09 1667 6761 (vaihde)

www.ukl.fi



@kluusimaa



[kiinteistoliitto.uusimaa](https://www.facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa)



[kiinteistoliitto.uusimaa](https://www.instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa)