

OPAS TALOYHTIÖPÄÄTTÄJÄLLE

KUNNOSSAPITO VASTUU ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ



LINDBLAD

KUNNOSSAPITOVASTUUN ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Kunnossapitokysymykset kuuluvat asunto-osakeyhtiöiden arkeen. On tärkeää pitää yhtiön rakennukset kunnossa, jotta osakkeenomistajien osakkeiden arvo säilyy. Kunnossapidon kuuluu olla ennakoivaa ja järjestelmällistä, jotta ikäviltä yllätyksiltä vältytään. Yksi tärkeä kysymys kunnossapidon osalta on kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja osakkeenomistajien kesken.

Yhtiön hallituksen tulee ymmärtää, mitä rakennusten kunnossapito tarkoittaa. Hallitus on avainasemassa, kun mietitään tulevia korjaustarpeita ja näitä koskevia päätösehdotuksia esitellään yhtiökokoukselle.

Yksittäisen osakkaan on hyvä tietää, miten ongelmatilanteissa tulee menetellä ja miten toimitaan esim. silloin, kun yhtiö ei ryhdy sen vastuulla oleviin kunnossapitotoimiin.

Tässä oppaassa käsitellään asunto-osakeyhtiölain mukaista kunnossapitovastuuta.

Oppaassa käsiteltävät kysymykset:

1. Kuka vastaa kunnossapidosta?
2. Milloin kunnossapitotöihin tulee ryhtyä?
3. Miten kunnossapitotyöt suoritetaan?
4. Millainen ilmoitusvelvollisuus kunnossapitotöitä koskee?
5. Miten toimitaan, jos kunnossapitovastuu laiminlyödään?
6. Miten toimitaan, jos joku aiheuttaa vahinkoa asunnossa?
7. Miten kunnossapitovastuuta voi muuttaa yhtiössä?
8. Miten asunnon myyjän vastuu ja kunnossapitovastuu sovitetaan yhteen?



Asunto-osakeyhtiöissä on hyvä muistaa seuraavat ydinasiat

1. Rakennusten kunnossapidosta huolehtiminen on olennainen osa hyvää hallintoa.
2. Kunnossapitotyöt tulee hoitaa siten, että rakennukset pysyvät asuinkelpoisina.
3. Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus on huomioitava päätöksiä tehdessä.
4. Kunnossapitotyöt tehdään hyvän rakentamistavan mukaisesti.
5. Sekä yhtiöllä että osakkaalla voi olla oikeus teettää kunnossapitotyö toisen kustannuksella.
6. Kunnossapidon laiminlyönti voi aiheuttaa vahingonkorvausvelvollisuuden.

MITÄ KUNNOSSAPITOVASTUU TARKOITTAÄ KÄYTÄNNÖSSÄ?

Kunnossapito on rakennusten ylläpitoa, joka on laaja termi. Se sisältää pienet vuositaisat huoltotyöt ja toisaalta myös suuret perusparannukset. Olennaista on yhtiön rakennusten säilyminen asuinkelpoisena pitkällä tähtäimellä. Kyseeseen tulee usein myös terveydensuojelulaki ja asumisterveysasetus, joiden nojalla kiinteistön omistajan on ryhdyttävä toimenpiteisiin terveyshaitan poistamiseksi.

Ihanteena on ennakoiva ja järjestelmällinen kunnossapito. Hyvin hoidetussa asunto-osakeyhtiössä käytetään aikaa kunnossapitotarveselvityksen pitämiseen ajan tasalla. Tarvittaessa teetetään kuntotutkimuksia, jotta yhtiössä on riittävä tieto yhtiön rakennusten kunnosta ja tarvittavista kunnossapitotoimista.

Kunnossapitotyöt tulee tehdä hyvää rakennustapaa noudattaen, oli toteuttaja sitten yhtiö tai yksittäinen osakas. Hyvä rakennustapa on laaja termi, jota ei ole määritelty suoraan laissa. Sillä voidaan tarkoittaa voimassa olevien rakentamista määrittelevien lakien ja asetusten noudattamisen lisäksi monia ohjeita (mm. asetusten soveltamisohjeet, RYL, RIL, RT-kortit, valmistajien ohjeet). Hyvästä rakennustavasta voidaan usein olla montaa mieltä ja kyseessä on tulkinnanvarainen asia. Lähtökohta on, että toteuttaja saa valita sen tason, jolla kunnossapitotyö tehdään, kunhan se täyttää hyvän rakennustavan vaatimukset.

Täytyy muistaa, että rakentamista määrittelevät asetukset (esim. Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta) koskevat vain uudisrakentamista. Korjausrakentamiseen niitä käytetään vain soveltaen.

Kunnossapitovastuu ei tarkoita sitä, että toimivia rakenteita, eristeitä tai perusjärjestelmiä pitäisi ilman muuta päivittää nykytasoon. Tämä voi toki usein olla järkevää ja remonteista päätetään yhtiökokouksessa. Esim. kylpyhuoneiden osalta on usein edullisempaa toimia "etupainotteisesti" ja ryhtyä kaikkien samanikäisten mahdollisesti jo teknisen käyttöikänsä ylittäneiden kylpyhuoneiden korjaustöihin silloin, kun vasta joissakin kylpyhuoneissa todetaan kosteusvaurioita.

Yhtiöllä on kuitenkin oikeus korjata vain ne kylpyhuoneet, joissa vaurioita on todettu. Mikäli joidenkin osakkaiden kylpyhuoneet toimivat vielä moitteetta, tällaisia ei tarvitse korjata.

Kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja osakkaan välillä

Kunnossapitovastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa. Kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja osakkaan välillä määritellään luvun 2 ja 3 §:ssä. Kuitenkin, mikäli kunnossapitovastuusta on määräyksiä yhtiöjärjestyksessä, näitä on noudatettava ensisijaisesti.

YHTIÖN VASTUU

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n mukaan

”Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvolinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti.”

On ymmärrettävää, että rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät ovat lähtökohtaisesti yhtiön vastuulla. Näissä on kyse rakennuksen merkittävistä osista, joiden kunnossapidon laiminlyönti voi aiheuttaa suurta vahinkoa yhtiön rakennuksille. On hyvä, että kunnossapitotyöt tältä osin eivät jää yksittäisten osakkeenomistajien harteille, koska tilanne johtaisi siihen, että rakennuksen asunnot eroaisivat toisistaan paljon ja huonommin hoidetut asunnot voisivat aiheuttaa vahinkoa muille, mikäli esim. vedeneristeiden kunnossapito on laiminlyöty.

Toisaalta, esim. pienissä rivitaloissa voi olla järkevää tehdä yhtiöjärjestyksessä muutoksia kunnossapitovastuuseen, jos osakkaat ovat tehneet eri aikoina suuria remontteja asuntoihinsa ja asunnot eroavat toisistaan kuntosaa puolesta laajasti.

Paritaloissa ja erillistaloissa lienee jo pikemminkin pääsääntönä se, että erillisiä kunnossapitomääräyksiä löytyy yhtiöjärjestyksestä ja niissä kunnossapitovastuuta siirretään yhtiöltä osakkaille.

Rakenteen ja pintamateriaalin määrittely voi olla hankalaa. On myös mahdollista, että sama rakennuksen osa on sekä rakenne että pintamateriaali. Tällaisessa tilanteessa rakenne on yhtiön vastuulla. Näitä ovat mm. vanhemmat muovimatot kylpyhuoneissa sekä puulankkulattia.

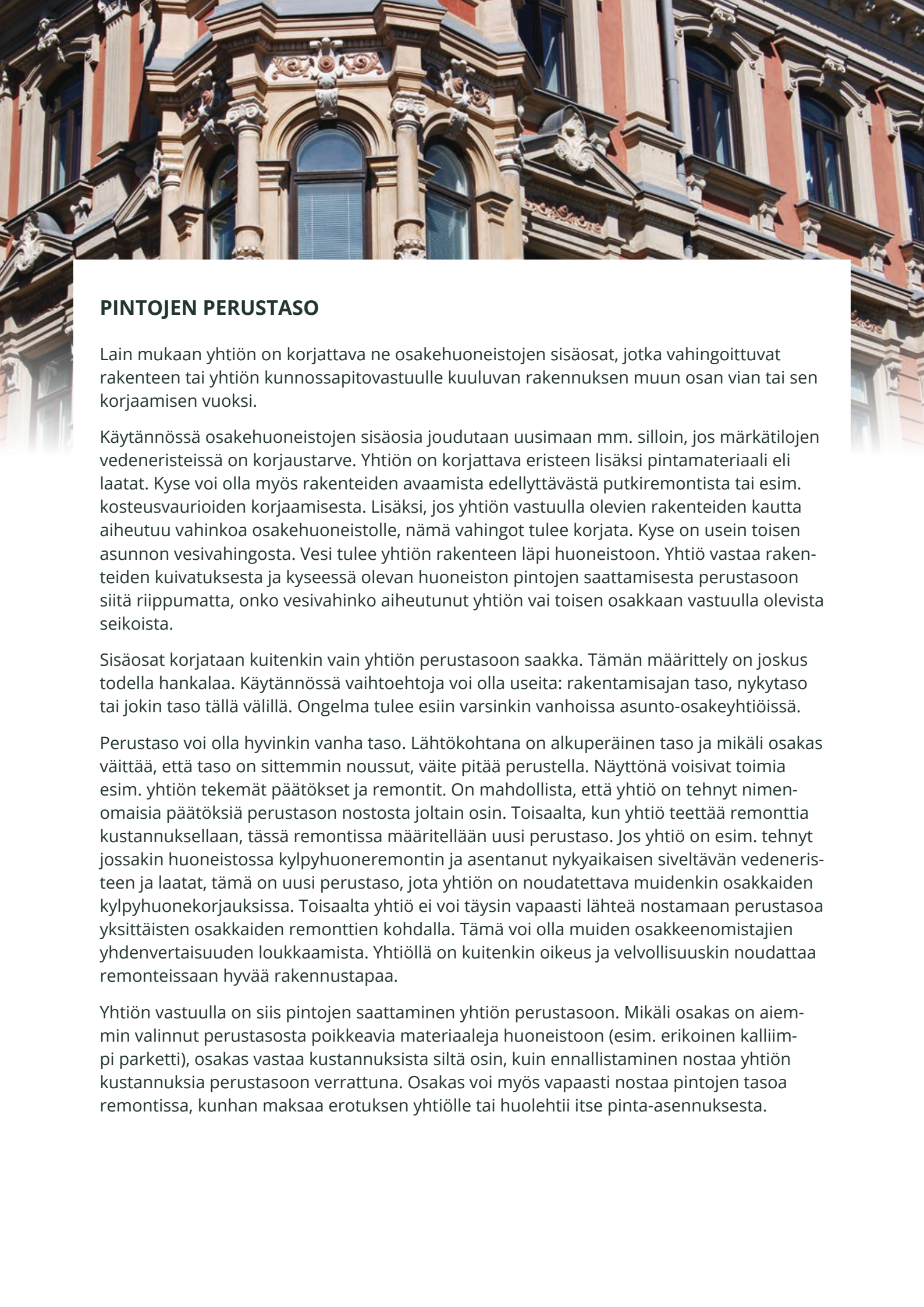
On mahdollista, että tietty remontti alkaa osakkaan muutostyönä, mutta remontin yhteydessä havaitaan rakenteellinen ongelma ja kyseeseen tulee yhtiön kunnossapitovastuu. Yleinen esimerkki on kosteusvaurio kylpyhuoneessa. Mikäli tällainen asia ilmenee, osakkaan tulee ilmoittaa asiasta yhtiölle mahdollisimman pian, eikä remonttia saisi omin päin jatkaa. Osakkaalla ei ole oikeutta teettää työtä yhtiön kustannuksella, ellei yhtiölle asianmukaisesti ilmoiteta vauriosta ja teettämisuudesta. Tilanteen pitäisi ratketa siten, että yhtiö tulee tarkastamaan tilanteen ja jatkaa korjauksia omalla kustannuksellaan. Tarkoituksenmukaista lienee se, että jo paikalla oleva urakoitsija jatkaa korjaustyötä, mutta yhtiö maksaa kustannukset rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien osalta sekä pinnat perustasoon saakka.

YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU OSAKKAIDEN MUUTOSTÖISTÄ

Huoneistoissa on usein tehty erilaisia muutostöitä. Kyse voi olla monenlaisista muutoksista, mm. lisälämmöneristykset, mukavuuslattialämmitykset tai jälkikäteen tehdyt märkätilat. Yhtiö ei lähtökohtaisesti vastaa osakkaiden tekemistä muutostöistä, vaikka onkin antanut niille luvan ja valvonut niitä. Pääsääntöisesti edellytetään nimenomaista kirjallista yhtiön päätöstä siitä, että jokin osakasmuutos otetaan yhtiön vastuulle.

Huomioon tulee ottaa tässäkin asiassa yhdenvertaisuus. Mikäli yhtiö on ottanut jonkun osakkaan tietyn muutostyön vastuulleen, toisenkin osakkaan kohdalla olisi meneteltävä samalla tavoin. Toisaalta, mikäli yhtiö on toteuttanut jossakin huoneistossa tietyn työn ja toisessa huoneistossa osakas toteuttaa saman työn, myös tämä jälkimmäinen työ tulisi ottaa yhtiön vastuulle. Kyseessä voisi olla laissa tarkoitettu muutostyö, joka ”rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen.”

Uuden osakkaan on usein mahdotonta tietää, miltä osin asunto on yhtiön toteuttama ja mitkä ovat edellisten osakkaiden muutostöitä. Ongelma korostuu erityisesti vanhoissa yhtiöissä, joiden huoneistoja on remontoitu moneen kertaan. Mikäli muuta aineistoa ei ole, osakkaan on tutustuttava ainakin yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämään, jossa luetellaan osakashallinnassa olevat tilat. Mikäli yhtiöjärjestyksen mukaan huoneistossa on vain yksi kylpyhuone ja todellisuudessa märkätiloja on kaksi, on selvää, että toinen kylpyhuone on toteutettu jossain vaiheessa rakennuksen elinkaarta todennäköisesti aiemman osakkaan toimesta. Tällainen jälkikäteen tehty kylpyhuone on lähtökohtaisesti osakkaan vastuulla kokonaisuudessaan ja myös mahdollisten rakenteellisten vaurioiden osalta. Toisaalta, mikäli huonejako vastaa yhtiöjärjестystä, osakkaalla on oikeus olettaa, että märkätiloiksi luetellut tilat ovat yhtiön vastuulla olevia märkätiloja, vaikka myöhemmin ilmenisi, että aiempi osakas on tehnyt näihin puutteellisen kylpyhuoneremontin.



PINTOJEN PERUSTASO

Lain mukaan yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Käytännössä osakehuoneistojen sisäosia joudutaan uusimaan mm. silloin, jos märkätilojen vedeneristeissä on korjaustarve. Yhtiön on korjattava eristeen lisäksi pintamateriaali eli laatat. Kyse voi olla myös rakenteiden avaamista edellyttävästä putkiremontista tai esim. kosteusvaurioiden korjaamisesta. Lisäksi, jos yhtiön vastuulla olevien rakenteiden kautta aiheutuu vahinkoa osakehuoneistolle, nämä vahingot tulee korjata. Kyse on usein toisen asunnon vesivahingosta. Vesi tulee yhtiön rakenteen läpi huoneistoon. Yhtiö vastaa rakenteiden kuivatuksesta ja kyseessä olevan huoneiston pintojen saattamisesta perustasoon siitä riippumatta, onko vesivahinko aiheutunut yhtiön vai toisen osakkaan vastuulla olevista seikoista.

Sisäosat korjataan kuitenkin vain yhtiön perustasoon saakka. Tämän määrittely on joskus todella hankalaa. Käytännössä vaihtoehtoja voi olla useita: rakentamisajan taso, nykytaso tai jokin taso tällä välillä. Ongelma tulee esiin varsinkin vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä.

Perustaso voi olla hyvinkin vanha taso. Lähtökohtana on alkuperäinen taso ja mikäli osakas väittää, että taso on sittemmin noussut, väite pitää perustella. Näyttönä voisivat toimia esim. yhtiön tekemät päätökset ja remontit. On mahdollista, että yhtiö on tehnyt nimenomaisia päätöksiä perustason nostosta joltain osin. Toisaalta, kun yhtiö teettää remonttia kustannuksellaan, tässä remontissa määritellään uusi perustaso. Jos yhtiö on esim. tehnyt jossakin huoneistossa kylpyhuoneremontin ja asentanut nykyaikaisen siveltävän vedeneristeen ja laatat, tämä on uusi perustaso, jota yhtiön on noudatettava muidenkin osakkaiden kylpyhuonekorjauksissa. Toisaalta yhtiö ei voi täysin vapaasti lähteä nostamaan perustasoa yksittäisten osakkaiden remonttien kohdalla. Tämä voi olla muiden osakkeenomistajien yhdenvertaisuuden loukkaamista. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus ja velvollisuuskin noudattaa remonteissaan hyvää rakennustapaa.

Yhtiön vastuulla on siis pintojen saattaminen yhtiön perustasoon. Mikäli osakas on aiemmin valinnut perustasosta poikkeavia materiaaleja huoneistoon (esim. erikoinen kalliimpi parketti), osakas vastaa kustannuksista siltä osin, kuin ennallistaminen nostaa yhtiön kustannuksia perustasoon verrattuna. Osakas voi myös vapaasti nostaa pintojen tasoa remontissa, kunhan maksaa erotuksen yhtiölle tai huolehtii itse pinta-asennuksesta.

OSAKKAAN VASTUU

Osakkaan kunnossapitovastuu on määritelty asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:ssä:

”Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.

Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.”

Osakkaan vastuulle jää huoneiston sisäosat. Rakenteen/eristeen ja pintamateriaalin rajapinnan määrittely voi joskus olla hankalaa, kuten edellä on todettu.

Laissa on erikseen mainittu osakkaan velvoite huolehtia huoneistostaan. Käytännössä tämän velvoitteen laiminlyönti voi aiheuttaa vahingonkorvausvastuun.

VASTUUNJAKOTAULUKOT

On olemassa vastuunjakotaulukoita, joissa on otettu kantaa siihen, miten rakennuksen eri osien kunnossapitovastuu jakautuu yhtiön ja osakkaan välillä. Tunnetuin on Kiinteistöliiton laatima vastuunjakotaulukko.

Vastuunjakotaulukko on hyvä työväline, kun pohditaan, miten kunnossapitovastuu jakautuu, mutta on muistettava, että kyse ei ole sitovasta lain säännöksestä, vaan ulkopuolisen tahon laatimasta ohjeesta, joka toimii lain tulkinta-apuna. Riitatilanteessa osapuolet voivat esittää vastuunjakotaulukosta poikkeavia näkemyksiä ja nämä näkemykset voivat myös menestyä esim. tuomioistuimessa.

Mikäli yhtiössä halutaan noudattaa vastuunjakotaulukkoa, näin voidaan tehdä. Vastuunjakotaulukosta ei kuitenkaan tule osapuolia velvoittavaa, ellei sitä oteta mukaan yhtiöjärjestykseen. Tämä ei liene lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaista, koska vastuunjakotaulukko on pitkä. Järkevämpää olisi miettiä, halutaanko kunnossapitovastuuta jakaa vastuunjakotaulukosta poiketen. Tällaiset poikkeukset voitaisiin kirjata yhtiöjärjestykseen.

ILMOITUSVELVOLLISUUS KUNNOSSAPITOTÖISTÄ, KUNNOSSAPITOTYÖN VALVONTA JA VIRANOMAISLUVAT

Yhtiön ilmoitusvelvollisuudesta säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 6 §:ssä:

”Yhtiön on ilmoitettava osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon. Yhtiöllä on kuitenkin oikeus suorittaa välittömästi kunnossapito- tai korjaustyö, jota ei voi siirtää aiheuttamatta vahinkoa tai haittaa.

Pykälän 1 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun yhtiö teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella 4 §:n nojalla.

Yhtiön edustajien oikeudesta päästä huoneistoon säädetään 8 luvun 1 §:ssä.”

Kunnossapitotyöilmoitukselle ei ole asetettu varsinaista määräaikaa, mutta se on tehtävä riittävän ajoissa. Yleensä osakas saa tiedon tulevista korjauksista jo yhtiökokouskutsussa.

Osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta säädetään saman luvun 7 ja 8 §:ssä. Osakkaan omia kunnossapitotöitä koskee 7 §:

”Osakkeenomistajan on ilmoitettava kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkeenomistajalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapitotyö voi vaikuttaa. Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen.

Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa yhtiölle ja toiselle osakkeenomistajalle ilmoituksen käsittelystä aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa. Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

Pykälän 1, 2 ja 4 momentin säännöksiä ilmoituksen tekemisestä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistaja teettää kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella 4 tai 5 §:n nojalla.”

Osakkaan voi olla vaikea tietää, mistä kaikista töistä yhtiölle pitää ilmoittaa. Mikäli osakas on epätietoinen, ilmoitus kannattaa tehdä varmuuden vuoksi.

Yhtiön vastuulla olevista vioista tulee ilmoittaa 8 §:n mukaisesti:

"Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytystä."

Säännös liittyy saman luvun 3 §:ään, jossa osakkaalle on asetettu velvollisuus hoitaa huoneistoa huolellisesti. Huolelliseen hoitoon kuuluu olennaisesti velvollisuus reagoida huoneiston puutteisiin.

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 9 §:ssä säädetään kunnossapitotöiden valvonnasta.

"Yhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja."

Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Kunnossapitotyön suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista."

Yhtiön tulee huolehtia valvonnasta riittävällä tavalla. Riittävyys riippuu kunkin kunnossapitotyön laadusta. Pienet kunnossapitotyöt eivät vaadi paljoakaan, mutta suurissa töissä tulee käyttää ehkä ulkopuolista asiantuntijaa. Valvonta ei saa olla ylimitoitettua ja osakas vastaa vain tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista.

Mikäli osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön tarvitaan viranomaislupaa, yhtiö hakee luvan tai valtuuttaa osakkaan hakemaan sen asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 10 §:n mukaisesti:

"Jos osakkeenomistajan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Osakkeenomistaja vastaa luvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista."

Tuomioistuin voi myös oikeuttaa osakkeenomistajan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan sekä muuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja, jos kunnossapitotyön toteuttaminen asetetuilla ehdoilla olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkeenomistajalle koituva hyöty. Sama koskee viranomaisluvan hakemista ja kunnossapitotyön ehtojen muuttamista silloin, kun osakkeenomistaja teettää 4 tai 5 §:ssä tarkoitetun yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön."

AIHEUTETTU VAHINKO VS. KUNNOSSAPITO VASTUU

Vahingonkorvausvastuu voi tulla kyseeseen, mikäli toiselle aiheutetaan huolimattomuudella vahinkoa. Asunto-osakeyhtiölaissa vahingonkorvauksista säädetään 24 luvussa.

OSAKKAAN AIHEUTTAMA VAHINKO

Kyse voi olla ensinnäkin osakkaan aiheuttamasta vahingosta yhtiön rakenteille. Osakkaan täytyy olla toiminut huolimattomasti, jotta korvausvastuu voi tulla kyseeseen. Esimerkkinä voidaan käyttää suihkuun ”samumista”, mitä voidaan pitää huolimattomana. Toisaalta, on mahdollista, että osakas toimii täysin huolellisesti, kaatuu suihkussa ja peittää lattiakaivon aiheuttaen vesivahingon. Tällöin kyse ei ole osakkaan huolimattomuudesta, eikä osakas vastaa vahingosta.

Osakas ei lähtökohtaisesti vastaa käyttämiensä laitteiden aiheuttamista vahingoista, esim. pesukoneen rikkoutuminen ja sen aiheuttama vesivahinko, ellei tilanteeseen liity osakkaan omaa huolimattomuutta (esim. itse asennettu virheellinen liitäntä). Huolimattomana voitaneen pitää sitäkin, että kone jätetään päälle, kun huoneisto on tyhjillään.

Osakkaan velvollisuutena on tarkkailla huoneiston kuntoa ja ilmoitettava yhtiölle yhtiön vastuulla olevista korjaustarpeista. Huolellinen osakas vilkaisee silloin tällöin esim. allaskaappiin ja ilmoittaa havaitseman sa vuodot yhtiölle. Mikäli allaskaapissa olisi pidempiaikainen vuoto, joka vaurioittaa yhtiön rakenteita, voidaan kysyä, onko osakas toiminut huolellisesti ja voiko häneltä vaatia vahingonkorvausta asiassa.

Osakkaan on tarkkailtava myös mm. kylpyhuoneen vedeneristyksen kuntoa. Mikäli hän havaitsee siinä vikaa, tästä on ilmoitettava viipymättä yhtiölle. Osakkaan on tarkkailtava huoneistoa myös silloin, kun se on pidempiaikoja tyhjillään.

Osakas ei lähtökohtaisesti vastaa vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta. Vuokralainen on vastuussa näistä vahingoista itse. Toisaalta osakas voi toimia huolimattomasti vuokralaisen suhteen. Osakkaan on tarkistettava huoneisto vuokralaisten välillä ja puututtava epäkohtiin. Osakas voi myös saada tietoa vuokralaisen huolettomasta elämästä yhtiöltä tai muilta osakkailta.

Mikäli osakkaan on aihetta epäillä, että huoneisto on vuokralaisen hallinnassa vaarassa, osakkaan täytyy tähän reagoida huoneen-vuokralain nojalla. Vuokralaisen aiheuttamiin vahinkoihin voi varautua etukäteen edellyttämällä vuokrasopimuksessa, että vuokralainen ottaa laajan kotivakuutuksen huoneistolle aiheutuvien vahinkojen varalle, ja että kotivakuutuksen on oltava voimassa ennen kuin vuokralainen saa asunnon haltuunsa.

Vuokranantajan kannattaa harkita myös vuokranantajan vakuutuksen ottamista, vaikka vahinkotilanteissa vuokralaisen, vuokranantajan ja taloyhtiön vakuutukset saattavatkin osoittautua osin päällekkäisiksi.

Vaikka kyseessä olisi osakkaan huolimattomuudella aiheuttama vahinko, yhtiön kannattaa korjata vahinko- ja vahingonkorvausvastuun rakenteelliset vauriot lisävahinkojen välttämiseksi. Korvauksia voi vaatia osakkaalta vahingonkorvauksena. Mikäli huolimattomuutta ei ole ollut, vastuu korjauksesta jakautuu siten, että yhtiö vastaa rakenteista ja osakas pintojen korjaamisesta.

Osakas voi joutua vahingonkorvausvastuuseen myös silloin, jos hän on teettänyt tai tehnyt huoneistossa kunnossapito- tai muutostöitä ja aiheuttanut näin vaurioita yhtiön rakenteille tai perusjärjestelmille. Huolimattomana voidaan usein pitää sitä, että osakas ryhtyy itse tekemään rakennustöitä ilman asianmukaista osaamista. Toisaalta, mikäli osakas käyttää ammattilaisia rakennustyön suunnittelussa ja toteuttamisessa, tekee muutostyöilmoitukset yhtiölle ja varaa yhtiölle mahdollisuuden valvoa työ, osakas ei todennäköisesti joudu vastuuseen mahdollisesta urakoitsijan aiheuttamasta vahingosta.

Toisaalta, mikäli osakas ei toimi huolellisesti ja valitsee esim. urakoitsijan, jolla ei ole tarvittavia sertifikaatteja (esim. vedeneristystyöhön), osakas voi joutua vastuuseen vahingosta. Osakkaalla on tällöin mahdollisuus vaatia sopimukseen perustuvaa vahingonkorvausta urakoitsijalta. Mikäli osakas ei ole toiminut huolimattomasti, yhtiöllä on mahdollisuus vaatia vahingonkorvauslain nojalla korvausta urakoitsijalta. Osakkaan ei kannata palkata työntekijää töiden tekemiseen, koska työntekijän vastuu työnantajalle eli osakkaalle aiheuttamistaan vahingoista on rajoitettu.

Osakkaan kannattaa aina tarkistaa käyttämänsä tekijöiden vakuutukset, koska ne todennäköisesti voivat korvata aiheutuneita vahinkoja.

YHTIÖN AIHEUTTAMA VAHINKO

Myös yhtiö voi joutua vahingonkorvausvastuuseen osakasta kohtaan.

Mikäli yhtiö laiminlyö kunnossapitovastuunsa, osakas voi vaatia yhtiöltä vahingonkorvauksena esim. sijaisasumiskuluja. Käytännössä edellytetään sitä, että yhtiö ei ole huolellisesti hoitanut asiaa ja ryhtynyt kohtuullisessa ajassa riittäviin korjaust toimiin. Kyse on näissä tapauksissa usein mikrobivaurioituneista rakenteista, jolloin asunnon käyttäminen aiheuttaa terveyshaittaa. Korvausta sijaisasumiskuluista voi vaatia siltä osin kuin yhtiö on huolimattomuudesta viivytellyt asian ratkaisemisessa.

Kyseessä voivat olla myös osakkaalle tilatuista tutkimuksista syntyneet kulut. Mikäli yhtiö ei ole ryhtynyt pyynnöistä huolimatta selvittämään tiettyä rakenteellista ongelmaa kohtuullisessa ajassa ja osakas teettää tutkimukset, osakas voi vaatia tutkimuskuluja yhtiön maksettavaksi, mikäli asiassa ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulla oleva ongelma.

Yhtiö voi joutua vastuuseen myös epäonnistuneesta kunnossapitotyöstä, mikäli kunnossapitotyön teettämistä ei ole hoidettu huolellisesti. Kyse voi olla huolimattomasta suunnittelusta tai sen laiminlyönnistä kokonaan, ammattitaidottoman urakoitsijan valinnasta, valvonnan laiminlyönnistä tms. seikoista.

Mikäli huolimattomasti hoidetusta kunnossapitotyöstä aiheutuu osakkaalle vahinkoa (esim. perustason ylittävät pinnat joudutaan asentamaan kahteen kertaan, josta aiheutuu kaksinkertainen kustannus osakkaalle), tällaista vahinkoa voi vaatia yhtiön maksettavaksi.

VAKUUTUSTEN MERKITYS

Yhtiöllä on yleensä kiinteistövakuutus ja vastuuvakuutukset. Osakkaalla tai vuokralaisella on kotivakuutus ja osakkaalla vastuuvakuutus ja/tai vuokranantajan vakuutus. Vakuutukset saattavat auttaa, kun kyse on odottamattomasta viasta, joka on esim. aiheuttanut vesivahingon.

Vakuutuspiirit eivät välttämättä ole yhteensopivia, vaan osittain päällekkäisiä ja toisaalta voi olla, että joltain osin vakuutusturva puuttuu kokonaan. Viisasta olisi, että osakas selvittää yhtiön vakuutusten ehdot ja valitsee oman kotivakuutuksensa tällä perusteella, esim. samasta vakuutusyhtiöstä.

Vakuutusten mukainen korvauspiiri ei todennäköisesti vastaa asunto-osakeyhtiölain mukaista kunnossapitovastuunjakoa.

Todennäköisesti yhtiön kiinteistövakuutuksen piirissä on rakennus kokonaisuudessaan, myös osakkaan vastuulla olevien huoneiston sisäosien osalta.

Osakkaan kotivakuutus voi kattaa pelkän irtaimiston. Toisaalta on mahdollista, että kotivakuutuksessa on vakuutettu myös huoneiston sisäosat.

Vastuuvakuutukset korvaavat vahinkoja silloin, kun vakuutuksenottaja on toiminut huolimattomasti. Tällöin korvataan muille aiheutunutta vahinkoa eli esim. osakkaan vastuuvakuutus voi kattaa yhtiölle aiheutuneet vahingot, kun osakas on toiminut huolimattomasti.

Aina, kun aiheutuu jokin vahinko yhtiössä, vakuutusyhtiöihin kannattaa tehdä vahinkoilmoitukset, jotta selviää, korvaako jokin vakuutus vahingon.



MYYJÄN VASTUU ASUNTO- KAUPASSA JA ASUNTO- OSAKEYHTIÖLAIN MUKAINEN KUNNOSSAPITOVASTUU

On valitettavan yleistä, että yhtiön rakennusten vakavat mikrobivauriot havaitaan juuri asuntokaupan jälkeen. Uusi osakas voi alkaa reagoida piilevään kosteus- ja mikrobivaurioon, jolloin asiaa aletaan tutkia. Uuden omistajan on pidettävä mielessä sekä asunto-osakeyhtiölaki että asuntokauppalaki.

Näissä tilanteissa kyseessä on hyvin todennäköisesti yhtiön vastuulla olevan vian korjaaminen. Osakkaan on esitettävä vaatimukset korjaamisesta yhtiölle.

Lisäksi osakas voi vaatia myyjältä korvausta asuntokaupan virheestä. Yleensä kyseeseen tulee hinnanalennus. Hinnanalennuksen määrä voi enintään olla se määrä, jonka uusi omistaja tulee vastikkeessaan maksamaan rakennusten korjauskustannuksista.

Mikäli kyseessä on iso yhtiö ja ongelma koskee vain kyseistä huoneistoa, osakkaalle tuleva kustannus on usein pieni, koska yhtiö korjaa rakenteen pintoineen ja korjaus kateaan vastikevaroilla. Tällöin myyjä ei useinkaan ole hinnanalennusvastuussa, koska hinnanalennuksen määrääminen piilevissä virheissä edellyttää virheeltä merkittävyyttä. Mikäli kyse on muutaman tuhannen euron kustannuksesta, kyseessä ei todennäköisesti ole merkittävä virhe. Osakas ei siis saa hinnanalennusta, mutta toisaalta maksaa vastikkeessaan vain pienen osan korjauksesta.

On myös mahdollista, että vauriot koskevat esim. rivitalossa kaikkia huoneistoja. Tällöin ollaankin tilanteessa, jossa kunkin huoneiston vastikekulut (käytännössä osuus yhtiön korjausta varten ottamasta yhtiölainasta) vastaavat melko tarkkaan huoneiston korjauskuluja. Voidaan puhua useista kymmenistä tuhansista. Tällöin myyjä on todennäköisesti vastuussa asuntokaupan virheestä.

Osakkaalle tilanne voi olla tukala, koska hänen on mahdollisesti riideltävä kahdella rintamalla eli sekä asunto-osakeyhtiötä että myyjää vastaan. Yhtiö voi olla haluton selvittämään asiaa tai teettämään tarvittavia korjauksia. Yksittäisen osakkaan mahdollisuudet ryhtyä koko rakennusta koskeviin tutkimuksiin ovat pienet. Korjauksiin osakas voi tuki tietyin edellytyksin ryhtyä omassa asunnossaan.

Oman paineensa asiaan tuo asuntokauppalain mukainen reklamaatiovelvollisuus. Ostajan on reklamoitava virheestä ja esitettävä vaatimukset kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta. Takaraja on lisäksi kaksi vuotta asunnon hallinnanluovutuksesta. Ostajan on siis selvitettävä hänen osakeryhmälleen aiheutuvat korjauskustannukset hyvin varhaisessa vaiheessa ja ilman viivytystä. Mikäli yhtiö toimii hitaasti, kyseessä on jonkinlainen arvio suuruusluokasta, joka toivottavasti ei suuremmin muutu asian myöhemmässä vaiheessa.



Kunnossapitovastuun muuttaminen yhtiössä

Kunnossapitovastuuta on mahdollista muuttaa yhtiöjärjestyksessä. Sitä voidaan joltain osin siirtää yhtiöltä osakkaalle tai toisin päin. Yhtiöjärjestysmuutos edellyttää 2/3 määränemmistöä yhtiökokouksessa. Mikäli määränemmistöä ei saada kasaan, muutoksia ei voida tehdä.

Mikäli jossakin huoneistossa on jo korjaustarve, kunnossapitovastuuta ei voida tältä osin siirtää yhtiöltä osakkaalle ilman kyseisen osakkeenomistajan suostumusta, koska muuten rikotaan asunto-osakeyhtiölain mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta.

Kunnossapitoa koskevan määräyksen muotoiluun on syytä käyttää aikaa ja ehkä myös lainopillista apua. Epäselvät kunnossapitomääräykset eivät ole kenenkään etu ja ne aiheuttavat vain turhia riitoja.

Kunnossapidosta on mahdollista sopia myös vapaamuotoisilla sopimuksilla, mutta tätä ei voida pitää suositeltavana, koska nämä päätökset eivät suoraan koske tulevia osakkeenomistajia. Käytännössä voidaan ajautua hankaliin tilanteisiin. Kunnossapitovastuun jakautuminen tulee olla luettavissa suoraan yhtiöjärjestyksestä ja laista.

Kiinteistöliiton tai muun tahon laatimaa vastuunjakotaulukkoa ei sellaisenaan kannata liittää yhtiöjärjestykseen. Tätä voidaan toki käyttää päätöksenteon apuna yhtiössä.

MITEN TOIMITAAN, JOS KUNNOSSAPITO LAIMINLYÖDÄÄN

Mikäli osakas tai yhtiö laiminlyö vastuullaan olevan kunnossapitotyön, tästä tulee huomauttaa kyseistä tahoa. Asian sovinnollinen käsittely yhtiössä on lähtökohta ja tavoite kaikissa kunnossapitotöissä. Joskus kuitenkin ajaututaan tilanteeseen, jossa asia ei syystä tai toisesta ratkea sovinnollisesti. Näissä tilanteissa osapuolilla on erilaisia oikeussuojakeinoja.

Teettämiskanne

Mikäli kyseessä on yhtiön kunnossapitotyö, johon yhtiö ei huomautuksista huolimatta ryhdy, osakas voi nostaa teettämiskanteen tuomioistuimessa. Osakas voi siis vaatia, että tuomioistuin velvoittaa yhtiötä suorittamaan tietyn työn sekä korvaamaan osakkaan oikeudenkäynti- ja mahdolliset asianselvittämiskulut.

Samoin yhtiöllä on oikeus vaatia, että tuomioistuin velvoittaa osakkaan tekemään tietyn työn, mikäli tekemättä jättämisestä voi aiheutua vahinkoa yhtiön rakennukselle tai toiselle osakkaalle.



Kunnossapitotyön teettäminen toisen kustannuksella

Toisaalta on mahdollista, että osapuoli teettää itse työn ja vaatii tästä syntyneitä kustannuksia toisen maksettavaksi.

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 4 §:n mukaan:

”Yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos osakkeenomistaja lyö laimin lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.

Osakkeenomistaja voi teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakkeenomistaja voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin. Riittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Kunnossapitotyöstä vastuussa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan on korvattava työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.”

Yhtiö voi teettää remontin osakkaan kustannuksella silloin, kun osakas laiminlyö jonkin vastuullaan olevan rakennuksen osan kunnossapidon ja tästä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Usein kyse on esim. kosteusvaurion riskistä, mikäli osakkaan vastuulla oleva vedeneriste on huonossa kunnossa. Osakkaan on korvattava työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Yhtiön on siis pyrittävä tekemään työ mahdollisimman kustannustehokkaasti.

Osakkaalla on myös oikeus teettää huoneistossaan yhtiön vastuulla oleva työ tietyin edellytyksin. Työ voi olla kiireellinen, jonka tekeminen on tarpeen lisävahingon välttämiseksi (esim. putkirikko). Toisaalta kyse voi olla työstä, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan ryhtynyt riittäviin toimiin. Kyse voi olla esim. mikrobivaurion korjaamisesta.

Osakkaan kannalta on hankalaa, mikäli hänen itsensä täytyy ryhtyä tällaisiin korjauksiin. Osakas on työn teettäjänä vastuussa mm. siitä, että korjaustapa on oikea ja työ tulee tehtyä asianmukaisesti. Lisäksi osakas ottaa sen riskin, että yhtiö pystyy näyttämään myöhemmin, että työ olisi ollut mahdollista tehdä toisin/edullisemmin, jolloin osakas ei saa täysimääräisesti korvausta kuluistaan. Yhtiön korvausvastuu rajoittuu vain tarpeellisiin ja kohtuullisiin kuluihin. Osakkaan kannalta on parempi, että yhtiö korjaa itse vastuullaan olevat rakenteet.

Mikäli osapuoli ei maksa työn teettämisestä aiheutunutta kulua, asia ratkaistaan viime kädessä tuomioistuimessa.

Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 5 §:ssä säädetään:

”Osakkeenomistaja voi teettää yhtiön kustannuksella sen vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa:

1) jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä; ja

2) jos yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkeenomistajalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Yhtiön on korvattava osakkeenomistajalle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.”

Ne tilanteet, että osakas joutuu teettämään työn yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa, ovat harvinaisia. Teoriassa tilanteet voisivat koskea mm. kattovuotoa.

Näitä tilanteita koskee samat edellytykset kuin 4 §:n mukaisia tilanteita: laiminlyönnin täytyy koskea huoneiston käyttöä, yhtiölle täytyy esittää kirjallinen huomautus ja korvattavaksi tulevat vain tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

HUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN

Yhtiöllä voi olla oikeus ottaa osakkaan huoneisto hallintaansa kunnossapitovastuun laiminlyönnin vuoksi. Kyseeseen tulee tällöin asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n 1 momentin 2) kohta:

”osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa.”

Hallintaanotto edellyttää mm. varoitusta ja yhtiökokouspäätöstä. Hallintaanotto on hieman ongelmallinen, jos kyse on vain kunnossapitovastuun laiminlyönnistä. Työn teettäminen osakkaan kustannuksella tulisi olla ensisijainen oikeussuojakeino näihin tilanteisiin.

Ongelmana on jo sekin, että yhtiö ei voi käytännössä vuokrata asuntoa eteenpäin ennen kuin kunnossapidosta on huolehdittu tavalla tai toisella. Pelkkä hallintaanotto ei siis taval-
laan auta.



AUTAMME MIELELLÄMME!

Helsingin toimisto

Vuorikatu 16 A 5, 00100 Helsinki

☎ 020 749 8160

✉ helsinki@lindblad.fi

Katso muiden paikkakuntien yhteystiedot
osoitteesta: lindblad.fi/toimistot



LINDBLAD

Asianajotoimisto Lindblad & Co Oy • www.lindblad.fi