

## **Kuka maksaa vesieristeen?**

**Kiinteistöliiton lakineuvontaan tulevista puheluista hyvin monet koskevat osakkaan ja yhtiön välistä kunnossapitovastuuta, erityisesti vesieristettä. Vaikka kysymys on yksinkertainen, vastaus ei sitä aina ole. Siihen vaikuttaa mm. Se, onko kyse kunnossapidosta vai muutostyöstä. Vesieristettä käsiteltiin äskettäin Kiinteistölehdessä teknisestä näkökulmasta. Itse katson asiaa nyt nimenomaan lakimiehen silmin.**

### **Vesieristeen kunnossapito**

Pääsääntöisesti yhtiö vastaa vesieristeen kunnossapidosta. Tämä johtuu asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 78 §:stä, jonka mukaan yhtiö vastaa rakenteista johtuvista sisäpuolisista vioista. Rakenteisiin katsotaan kuuluvaksi myös rakennuksen eristeet, kuten lämpö-, ääni- ja vesieristeet.

Osakkeenomistajan ilmoitettua mahdollisesta kosteusvauriosta yhtiölle, on yhtiön edustajien selvitettävä, onko kyseessä yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva vika. Jos vaurion aiheutumisesta on epäselvyyttä, mahdollisista selvityskustannuksista voidaan sopia jo etukäteen esimerkiksi niin, että ne jäävät sen vastuulle, kumpi lopullisesti joutuu vastaamaan korjauksista. Yhtiölle kuuluu ensinnäkin itse vesieristeen korjaaminen. Silloin, kun pesuhuoneen lattiaan kiinnitetty muovimatto toimii lattiarakenteen ainoana vesieristeenä, se on sellainen rakenteen osa, josta asunto-osakeyhtiö vastaa (KKO 1991:160). Vesieristeen lisäksi on korjattava siitä johtuneet viat esim. rakenteiden kuivatuskulut ja pintamateriaalille aiheutuneet vahingot.

Sillä, jonka vastuulla korjaus on, on oikeus valita korjauksen tekijä ja korjaustapa. Korjauksen laajuuden arvioiminen ei ole aina yksinkertaista. Paikkakorjauskin voi olla hyväksyttävää, jos lopputulosta voidaan pitää sekä teknisesti että ulkonäöllisesti tyydyttävänä. Parasta korjaustapaa harkittaessa on kuitenkin hyvä muistaa tapauskohtaisuus ja pyytää tarvittaessa alan ammattilaisten apua.

Korjauksen tasona pidetään ns. alkuperäistä tasoa: yhtiön on saatettava kylpyhuone siihen tasoon, missä se oli ennen korjausta. Jos osakkeenomistaja on kuitenkin asennuttanut kylpyhuoneeseen normaalia poikkeavia erityisrakenteita tai pinnotteita, joiden ennalleen rakentaminen tulee kalliimmaksi, ei yhtiöllä ole velvollisuutta maksaa tästä aiheutunutta lisäkustannusta. Yleensä on kuitenkin järkevintä sopia yhtiön ja osakkeenomistajan kesken siitä, onko esim. laatoittaminen kannatettavampi vaihtoehto. Tällöin osakkeenomistaja vastaa hinnanerotuksesta, joka syntyy, kun muovimaton sijasta kylpyhuone laatoitetaan.

### **Muutostyön yhteydessä**

Yhtiön on vastattava vesieristeestä vain, jos siinä on vika. Jos vikaa ei ole ja osakkeenomistaja haluaa tehdä muutostyöoikeutensa nojalla esimerkiksi tasokkaamman kylpyhuoneen, hänen täytyy hankkia vesieriste omalla kustannuksellaan.

Osakkeenomistajan muutostyöoikeudesta ja ilmoitusvelvollisuudesta säädetään AOYL 77 §:ssä. Jos osakkeenomistaja haluaa tehdä muutoksia kylpyhuoneeseensa, on hänen ennen remontin aloittamista ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle, jos muutostyö voi vaikuttaa kantaviin rakenteisiin, talon eristykseen, taloon asennettuihin vesi-, sähkö-, kaasu- tai vastaaviin johtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään.

Hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvonta on hyödyllistä molemmille, vaikka pelkästään se ei poista osakkeenomistajan vastuuta, jos muutostyöstä aiheutuisi myöhemmin vahinkoa yhtiölle.

Yhtiökokous voi tehdä enemmistöllä periaatepäätöksen siitä, että yhtiö maksaa ja valvoo vesieristeen muutostöiden yhteydessä. Tällöin on muistettava kohdella osakkeenomistajia yhdenvertaisesti ja pohdittava päätöksen toimivuutta yhtiössä. Yhtiössä kannattaa sopia aikavälistä, koska osakkeenomistajilla voi olla erisuuruisia kylpyhuoneita ja toiset voivat haluta kunnostaa kylpyhuoneitaan useammin kuin toiset. Käytännössä yhtiö saa paremmin tietoa osakkeenomistajan suorittamista muutostöistä ja muutostyön ajankohdasta, kun ilmoitusvelvollisuus asetetaan vesieristeen saamisen edellytykseksi.

### **Aiheuttamisperusteinen vastuu**

Vesivahinko ilmenee usein vasta vuosien päästä. Osakkeenomistajakin on voinut jo vaihtua useaan kertaan. Koska vesieriste on yhtiön vastuulla, siitä johtuva vika kuuluu yhtiön korjattavaksi, vaikka osakkeenomistaja olisi asentanut vesieristeen. Yhtiö korjaa ensin vian esim. kuivattaa rakenteet ja korjaa kylpyhuoneen ns. alkuperäiseen tasoon saakka. Tästä aiheutuneet kustannukset yhtiö voi periä muutostyön teettäneeltä osakkeenomistajalta. Yhtiön on näytettävä, että osakkeenomistaja on aiheuttanut vahingon huolimattomuudellaan tai tahallisesti. Uusi osakkeenomistaja ei voi joutua maksumieheksi edellisen osakkeenomistajan aiheuttamasta vahingosta.

Vahingonkorvausta on vaadittava kymmenen vuoden kuluessa vahingon tapahtumisesta (vahingonkorvauslaki 7:2). Tuoreessa Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 14.3.2002 nro 674 todettiin, että vanhentumisajan on katsottava alkavan vasta kosteusvaurion ilmenemisestä. Näin tulkinta siitä, mistä kymmenen vuoden vanhentumisaika lasketaan tuottamusperusteisissa vahingonkorvaustapauksissa, vahvistui entisestään.

Jos osakkeenomistaja on muuttanut jonkin huoneiston käyttötarkoitusta, yhtiö ei vastaa muuttuneen käyttötarkoituksen vaatimista rakenteista. Jos edellinen osakas on rakentanut esim. Vaatehuoneeseen saunan, vedeneristykset peittävät ja vettä pääsee rakenteisiin, yhtiö on vastuussa vain alkuperäiseen käyttötarkoituksen mukaiseen ”vaatehuonetason”. Tällainen kanta on hyväksytty myös Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 4.4.2001 nro 915, joka koski lattiakaivottoman wc-tilan muuttamista toisenlaista rakennustapaa edellyttäväksi suihkutilaksi ja näin ollen käyttötarkoituksen olennaista muuttamista. Toisaalta tilannetta on arvioitava ei tavalla, jos yhtiö on päätöksellään tai toimenpiteillään osoittanut ottaneensa vastuun myös muutettujen rakenteiden kunnossapidosta (vrt. Helsingin HO 21.9.2000 nro 2548).

Aiheuttamisperiaate tulee sovellettavaksi myös silloin, kun osakkeenomistaja laiminlyö ilmoittaa yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle. Osakkeenomistajan intressissä on ilmoittaa mahdollisimman nopeasti yhtiölle, jos hän havaitsee esim. vesieristeessä vikaa. Muutoin hän voi joutua vastaamaan siitä, että hänen huolimattoman tai tahallisen ilmoitusvelvollisuuden laiminlyöntinsä vuoksi vahinko on suurentunut.

Jos yhtiö ei ryhdy korjaustoimenpiteisiin, vaikka korjaus kuuluisi yhtiölle, kannattaa osakkeenomistajan vaatia varmuuden vuoksi vielä kirjallisesti yhtiön kieltäytymistä, ennen kuin hän itse lähtee korjaamaan vahinkoa. Muutoin hän ottaa melkoisen riskin siitä, ettei saa vaadittua yhtiöltä kohtuullisia korjauskustannuksia jälkepäin. Osakkeenomistajan ongelmaksi voi muodostua näyttö korjauksen tarpeellisuudesta ja toisaalta kustannusten kohtuullisuudesta, koska sillä, jonka kunnossapitovastuulle korjaus kuuluu on lähtökohtaisesti oikeus valita korjauksen tekijä ja korjaustapa.

## **Yhtiöjärjestysmääräys vesieristeen kunnossapidosta**

Vesieristeen kunnossapitovastuu voidaan siirtää yhtiöjärjestysmääräyksellä yhtiöltä osakkeenomistajalle (AOYL 78 §). Pelkkä yhtiökokouksen päätös ei siis riitä. Päätös on pätevä, kun yhtiöjärjestyksen muutosta kannattavat osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista (AOYL 40 §). Lisäksi on huomioitava osakkeenomistajien yhdenvertaisuus. Käytännössä vesieristeen kunnossapitovastuun siirtäminen voi olla suositeltavaa vain pienissä yhtiöissä, kuten paritalossa ja rivitalossa ja silloin, kun kaikki vesieristeet ovat vielä kunnossa. Kunnossapitovastuupykälästä on syytä muotoilla niin yksiselitteinen, ettei sen tulkinnasta tarvitse tulevaisuudessa riidellä.