



## **KYLPYHUONEEN KORJAUS Asunto-osakeyhtiölain valossa**

Varatuomari AIT Essi Rikalainen

Ratakatu 1 b A 7, 00120 Helsinki puh. +358 40 960 4200 e-mail: etunimi.sukunimi@finessi.fi



## **KYLPYHUONEEN KORJAUS**

---

Kunnossapitovastuun jakautuminen  
Osakkeenomistajan muutostyöt  
Käytännön esimerkkejä

## KUNNOSSAPITO

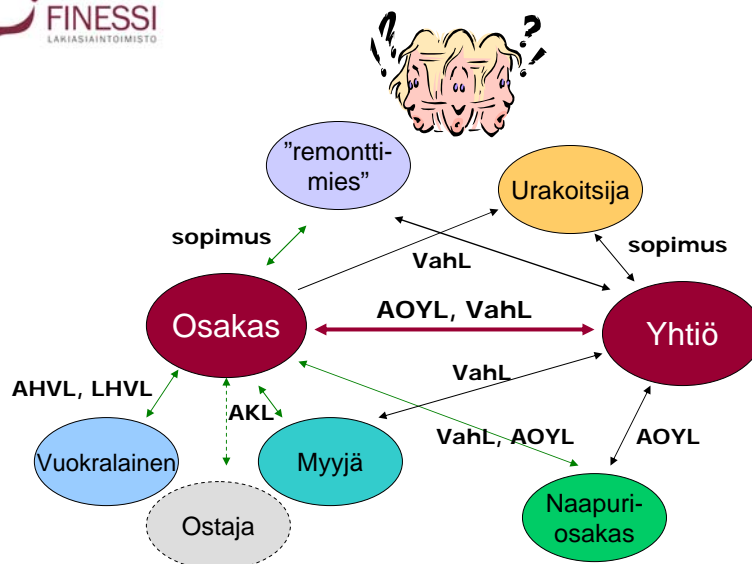
- huoltokorjaukset
- peruskorjaukset
- vahinkokorjaukset

AOYL 78 §, yhtiöjärjestys

## MUUTOSTYÖT

- ei vikaa tai puutetta
- esteettiset syyt
- parannustyöt

AOYL 77 §, yhtiöjärjestys



## KUNNOSSAPIDON MUISTILISTA

### 1. Vastuu edellyttää vikaa

- toiminnallinen häiriö
- esteettiset haitat eivät ole riittävä peruste
- ei "ennakoivaa korjausvelvollisuutta"



## KUNNOSSAPIDON MUISTILISTA

### 2. Selvitä vastuunjako (yhtiö <=> osakas)

- yhtiöjärjestys vai AOYL
- erillinen sopimus

## KUNNOSSAPIDON MUISTILISTA

### 3. Selvitä "perustaso"

- yhtiön korjauksissa noudatettu taso
- yhtiön valittavissa
- vähimmäisvaatimukset: hyvä rakennustapa, viranomais määräykset
- osakkaan tietoisuus edeltäjän tekemistä parannuksista ei vaikuta yhtiön vastuuseen
- osakas vastaa perustason ylittävistä kustannuksista
- rakennekorjausten edellyttämät pinnoitteiden uusimiset

## KUNNOSSAPIDON MUISTILISTA

### 4. Noudata vastuunjako

- älä korjauta toisen korjattavaksi kuuluvaa
- vastuukysymykset suhteessa
  - yhtiöön
  - naapuriosakkaisiin
  - vuokralaiseen
  - ostajaan
- vastuu aiemman osakkaan laiminlyönnistä ei siirry automaattisesti
- kiinteistövakuutuksen omavastuu ei kuulu osakkaan maksettavaksi

## KUNNOSSAPIDON MUISTILISTA

### 5. Kysy ja kerro



- sovi asioista etukäteen
  - laajuus, materiaalit, aikataulut
  - vedeneristeen päälle myös pinta
- jos olet eri mieltä, ilmaise se selvästi ja nimenomaisesti
  - erimielisyyksien dokumentointi

## KUNNOSSAPIDON MUISTILISTA

### 6. Tilaaja maksaa

- riippumatta vastuunjaosta urakoitsijan laskusta vastaa aina tilaaja
- älä jouta turhaan
- ei suullisia sopimuksia!

## KUNNOSSAPIDON MUISTILISTA

### 7. "Osakkaan kaksi velvollisuutta"

- (vastikkeen maksaminen)
- vioista ilmoittaminen AOYL 78 §
- viivytyksettä vian havaitsemisen jälkeen
- ei säännöllistä huoneiston tarkastusvelvollisuutta, vrt. AOYLE
- osakas vastuussa vian pahenemisesta

## KUNNOSSAPITO



1. Vika
2. Vastuunjako
3. Perustaso
4. Noudata
5. Kysy ja kerro
6. Tilaaja maksaa
7. Ilmoitusvelvollisuus

## MUUTOSTÖIDEN MUISTILISTA

### 1. Suostumus vai ilmoitus?

- **suostumus: vahinkoa tai haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle**
  - voi asettaa ehtoja
  - yhtiöllä valvontaoikeus
- **ilmoitus: puututaan kantaviin rakenteisiin, eristyksiin, tai johtoihin / putkiin**
  - yhtiöllä valvontaoikeus
- **tuomioistuimen suostumus**
  - haitan korvaaminen täysimääräisesti

## MUUTOSTÖIDEN MUISTILISTA

### 2. Viranomaisluvan tarve

- vaihtelee kunnittain
- vedeneristeet
- vesipisteen sijainti
- kuiva tila > märkätila
- yhtiö hakee tai valtuuttaa
- kustannukset kuuluvat osakkaalle

## MUUTOSTÖIDEN MUISTILISTA

### 3. Selvitä tulossa olevat korjaukset

- LVI- ym. peruskorjaukset
- voiko uudelleen avaamisen välttää?
  - yhtiön suunnitelmilla yhtiön valvonnassa
- ei automaattista oikeutta hyvitykseen
  - hyvityksen laskeminen ongelmallista
  - enintään saatavan säästön määrä

## MUUTOSTÖIDEN MUISTILISTA

### 4. Ammattitaitoiset tekijät

- suunnittelu, toteutus, valvonta
  - dokumentaatio
- asuntoyhtiön suosittelemat tahot
- vastuukysymykset
  - halpa urakoitsija kallis?
  - pimeä työ ei kannata





## MUUTOSTÖIDEN MUISTILISTA

### 5. Vastuu muutostyön toteuttajalla

- kaikista kustannuksista vastaa osakas
- vastuu vahingoista
  - yhtiötä kohtaan
  - naapuriosakasta kohtaan
  - vuokralaista kohtaan
  - osakkeiden uutta omistajaa kohtaan (vastuu ei siirry osakkeiden siirtyessä)
- vastuu myös urakoitsijan laiminlyönneistä

## MUUTOSTÖIDEN MUISTILISTA

### 6. Vaadi yhtiötä valvomaan

- yhtiöllä valvontaoikeus
- yhtiön valvonta ei korvaa osakkaan valvojaa
- yhtiön valvonta ei poista vastuuta!
- valvontaraportin merkitys vastuun kannalta



## MUUTOSTÖIDEN MUISTILISTA

### 7. Varaa riittävästi aikaa

- suunnittelun tärkeys
- suostumusten ja viranomaisluvan saaminen ei onnistu hetkessä
  - osakkeiden siirtotilanteet ja tilapäisasuminen
  - töiden aloittaminen ennen asianmukaisten lupien ja suostumusten saamista aina osakkaan riskillä
- varauduttava myös yllätyksiin
  - ilmoitus yhtiölle

## MUUTOSTYÖT



1. Suostumus/ilmoitus
2. Viranomaisluvut
3. Tulevat korjaukset
4. Ammattitaitoiset tekijät
5. Vastuu
6. Valvonta
7. Varaa aikaa

## Oikeustapauksia: yhtiön suostumus

---

### KKO:1985-II-14

Asunto-osakeyhtiön hallituksen oli annettava hyväksymisensä ja haettava rakennusviranomaisten lupa muutostyölle, jolla erään huoneiston kylpyhuoneesta tehtiin sauna, kun yhtiö ei voinut osoittaa muutoksen vahingoittavan rakennusta tai tuottavan haittaa toisille osakkeenomistajille.

## Oikeustapauksia: kunnossapito ja muutostyöt

---

### KKO 1991:160

Pesuhuoneen lattiaan kiinnitetty muovimatto on saattanut laadultaan olla huoneistojen sisustukseen käytettävää materiaalia. Koska se kuitenkin oli pesuhuoneen lattiarakenteen ainoana vesieristeenä, se oli sellainen rakenteen osa, josta asunto-osakeyhtiö vastasi.

Pesuhuoneen laatoituksesta ja sen kunnosta huolehtiminen kuului osakkeenomistajalle. Vastuunjakoon yhtiön ja osakkeenomistajan välillä ei vaikuttanut, ettei osakkeenomistaja ollut tiennyt, että laatoitus oli huoneiston edellisen haltijan teettämä rakenteisiin kuulumaton sisustuksellinen lisäys.

## Oikeustapauksia: kunnossapito ja muutostyöt

---

### KKO 2003:80

Asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen eräässä huoneistossa oli rakennuksen virheellisestä rakennustavasta johtuneiden kosteusvaurioiden korjaamisen yhteydessä jouduttu uusimaan osakkeenomistajan huoneistoon hankkima, yhtiön muiden huoneistojen tasoa kalliimpi lattian pinnoite ja lämmitysjärjestelmä. Tästä aiheutui suuremmat kustannukset kuin huoneiston kunnostamisesta muiden huoneistojen tasoa vastaavaksi olisi aiheutunut.

Yhtiöllä oli oikeus periä osakkeenomistajalta aiheutunut lisämeno.

## Esimerkki: kunnossapitotyö ja perustaso

---

### ”Tapaus Schmidt” (kesken)

Isännöitsijä väitti virheellisesti osakkaalle, että kph:n puutteellisesta vedeneristeestä johtunut vahinko kuului tämän korjattavaksi, koska aiempi osakas oli aikanaan laatoittanut kph:n (alkuperäinen taso oli muovipinnoitettu pelti). Osakas sopi yhtiön suosittelman urakoitsijan kanssa, että korjaustyöt tehdään vain siinä laajuudessa kuin on välttämätöntä. Isännöitsijä kertoi osakkaan tietämättä urakoitsijalle edellyttävänsä, että koko kylpyhuone vedeneristeineen uusitaan, ja urakoitsija noudatti isännöitsijältä saamaansa ohjetta.

Osakas joutui maksamaan urakoitsijan laskun n. 5000 euroa. Osakas vaati myöhemmin kustannuksia yhtiön korvattaviksi, koska vika oli johtunut eristeestä ja isännöitsijä oli antanut virheellisiä ohjeita. Yhtiö kieltäytyi maksamasta laskua vedeneristeen asentamiskuluja lukuun ottamatta.

## Esimerkki: uuden osakkaan vastuu muutostyöstä

### ”Tapaus Hanhivaara”

Aiempi osakas oli tehnyt vaatekomerosta suihkutilan ilman yhtiön hyväksyntää. Tilassa havaittiin kosteusvaurio reilut kaksi vuotta sen jälkeen, kun osakkeet olivat siirtyneet uudelle osakkaalle. Yhtiö korjautti tilan ja rakensi sen ennalleen suihkutilaksi kysymättä osakkaalta, suostuuko hän vastaamaan kustannuksista.

Yhtiön vastuulle kuuluivat rakenteiden purkamisesta ja kuivaamisesta aiheutuneet kulut sekä se osa kustannuksista, joka tilan rakentamisesta vaatekomeroksi olisi aiheutunut. Muut, suihkutilan palauttamisesta aiheutuneet ylimääräiset kulut olivat lähtökohtaisesti osakkeenomistajan vastattavia, vaikka osakas ei ollut tiennyt suihkutilan olleen aiemman osakkaan teettämä lisäys. Erimielisyyttä syntyi siitä, oliko osakas vastuussa näistä kustannuksista, kun hänelle ei ollut annettu mahdollisuutta jättää tila vaatekomeroksi. Asia sovittiin.