

Home sweet home

Taloyhtiö 2018

18.4.2018

Asianajaja, OTL, VT Petteri Kuhanen
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen &
Kanerva Oy



KKO 1992:158

KAUPANVASTUU VAI KORJAUSVASTUU

- asunto-osakkeen kauppa
- rakenteellinen virhe
- virheellisyyttä arvioitaessa otettava huomioon asunto-osakeyhtiön kustannusvastuu ja osakkaan vastikeosuus
- Kustannus niin pieni suhteessa kauppahintaan, ettei hinnanalennusvaatimus menestynyt

KKO 2015:58

1/3

- Omakotikiinteistön kauppa
- 1955 rakennettu omakotitalo myyty 2011 68.000 eurolla Kuhmossa
- Kaupan jälkeen alapohjassa ja pesutilassa kosteusvaurioita
- Ensisijaisesti kaupan purkamista ja toissijaisesti hinnanalennusta (44.300 e) koskeva kanne

- KO hyväksyi purkukanteen,
- HO hylkäsi kanteen
 - Korjattavissa kohtuullisilla kustannuksilla, n. 20.000 e
 - Vain 29 % kauppahinnasta
 - Terveystarkastajan lausunto ei luotettava, koska ei edes käynyt paikalla

KKO 2015:58

2/3

- KKO: kauppa purettiin
- Terveystarkastaja voinut valokuvien ja käydyn keskustelun perustella todeta terveyshaitan
- Korjauskustannukset arviolta 20.000 euroa
- alapohjasta tulisi uusia 30-25 %
- Salainen virhe, josta myyjä ei tiennyt

KKO 2015:58

3/3

- Purku MK 2:17 § :n 1 momentin 5 kohdan salaisen virheen perusteella edellyttää olennaisuutta
- Kysymys kokonaisharkinnasta
- Lähtökohtana, että vanha talo ei ole virheetön
- Olennaisuuskynnys on korkeammalla kuin salaisen virheen edellytyksenä oleva merkityksellisyys
- Edellytys, että kauppaa ei olisi tehty edes halvemmalla
- Ei voida perustaa korjausten prosenttimäärään korjauskustannuksista
- Kohteen käyttö olisi estynyt korjausten ajaksi, aika ei tiedossa
- Haitallisia terveysvaikutuksia
- Jos myyjä korjaa, hän saa mahdollisen arvonnousun

Helsingin HO 22.12.2016 nro 1811

1/3

- Asunto-osakkeiden kauppa 10/2012
- Kauppahinta 480.999 euroa, 1960-kuvulla rakennettu rivitalo Etelä-Espoossa, 15 huoneistoa
- Rakennettu aikansa rakennustavan mukaisesti
- Tunnettu arkkitehti
- Asunnossa tehty mm sisäremonttia ja kallis atrium-pihan saneeraus, ikkunat mm vaihdettu
- Asiakirjojen mukaan normaalit remontit talossa tehty
- Päällisin puli ei korjattavaa
- Putkiremontti tulossa, huomioitu sen arvioitu osuus kauppahinnassa varauduttu n. 100.000 remonttiin

Helsingin HO 22.12.2016 nro 1811 2/3

- HO hyväksyi KO:n ratkaisun kaupan purkamisesta
- KKO: ei valituslupaa (3.5.2017 nro 905)
- Ratkaisu KKO 2015:58 tuli juuri käräjäoikeuskäsittelyn loppuvaiheessa
- Taloyhtiössä vaikeaa saada korjauspäätöstä aikaan, lopulta tämä huoneisto korjattiin n. 300.000 eurolla
- Kanne viivyttelystä taloyhtiötä vastaan, sovittiin
- Kaksi muuta kauppaa purettu sopimalla
- Yksi kauppariita oikeusprosessissa
- Kaksi kannetta vireillä taloyhtiötä vastaan
- Yhtiökokouksessa päätetty tiivistyskorjauksista, KO kieltäytynyt täytäntöönpanon

Helsingin HO 22.12.2016 nro 1811

3/3

- Perussyynä kosteuden pääseminen maasta alapohjan tojalevyihin
- Myös kattovuoroja
- Seinät ongelmarakenne, epätiivit ja kastuvia tiili-villa-tiili-seiniä
- Vakavia terveysoireita
- Kokonaisuus riittää purkuun
- Useita riitakysymyksiä
 - Muiden huoneiston korjauskustannusten laajuus
 - Korjaustapa, tiivistys / uudelleenrakentaminen
 - Onko riittävästi näytteitä mikrobeista
 - Onko näytteet otettu oikein
 - Onko todellista terveyshaittaa
 - Arvioidaanko purkukynnystä kustannusten vai terveyden kautta

Helsingin HO 24.3.2010 no 786

- Asunto-osakekaupan virhekynnys
- Kauppa 2005, 157.000 euroa
- Rakennuksen perustusten kautta kosteutta rakenteisiin
- Salainen virhe
- Yhtiö korjannut, korjaukset kesken
- Maksuosuus vain satoja euroja
- Asunto kosteusvaurioiden vuoksi asuinkelvoton
- Terveysriski
- Kaupan purku, ei vahingonkorvauksia, tuottokorko

Turun HO 5.2.2010 nro 299

- Asunnon kosteusvaurioon perustuva hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimus
- Jääkaappi vuotanut muovimaton alle, parkettia jouduttu vaihtamaan, betonilaattaa kuivaamaan ja desinfiioimaan, väliseinää purkamaan
- Myyjän ei täytynyt huomata, ei vahingonkorvausta
- Korjauskustannusten määräinen hinnanalennus

- Asoy ?

Helsingin HO 17.3.2006 nro 781

- Neljästä erillistalosta koostuva as.oy
- Vikoja mm. kattorakenteissa ja alapohjassa
- Yhtiöjärjestyksessä ei maintoja kunnossapitovastuusta
- Myyjä kiisti sen, että kuuluisi osakkaan vastuulle
- Ostaja ja kolme naapuria todistivat, että suullisesti sovittu vastuunjaosta
- Hinnanalennus lähtökohtaisesti koko korjaussummien määrä
- Ei eduntasoituksia (myönnettyä kattopellitystä lukuunottamatta), koska perusrakenteita

KKO 1991:160

- pesuhuoneen muovimatto yhtiön vastuulla
- osakas maksoi jälkikäteen asennetut kaakelit

Helsingin HO 4.4.2001 nro 915

- alun perin wc-tila
- aikaisempi osakas asentanut suihkun
- yhtiön vastuun ei voida katsoa kohdistuvan jälkikäteisen muutostyön aiheuttamiin vahinkoihin
- osakkaan korvausvaatimus hylättiin

Helsingin HO 7.2.2006 nro 287

- Jälkikäteen rakennettu kylpyhuone
- Korjattu v. 1985, isännöitsijä valvonut
- Yhtiö kunnossapitovastuussa
- Sama talo, päinvastainen lopputulos kuin HHO 4.4.2001 nro 915

Helsingin HO 21.9.2000 nro 2548

- osakas havaitsi kylpyhuoneremontin yhteydessä kosteusvaurion
- alun perin WC
- putkiremontin yhteydessä asennettu lattiakaivo
- osakkaan voitava luottaa siihen, että lattiakaivollista tilaa voi käyttää suihkuna
- yhtiö korvausvastuussa

Turun HO 12.6.2012 nro 1309

- Kantaja oli uusinnut vuonna 2010 kylpyhuoneen seinäpinnoitteena olevat kaakelit ja tässä yhteydessä asennuttanut seiniin vesieristeen ja korvannut muovisen lattiakaivon valurautaisella.
- Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ollut kunnossapitovastuuta koskevia määräyksiä.
- Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että yhtiön vastuulle kuuluvissa rakenteissa ei ollut korjausta vaativaa vikaa.
- Pelkästään se, että rakenne ei enää vastannut voimassa olevia rakennusmääräyksiä ei ollut hovioikeuden mukaan tällainen vika.

Kouvolan HO 25.9.2012 nro 814 1/2

- Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ollut kunnossapitoa koskevia määräyksiä.
- Kantaja oli toteuttanut kylpyhuoneessaan korjaushankkeen vuonna 2010, jonka yhteydessä tehdyissä mittauksissa ei havaittu kohonneita kosteusarvoja.
- Voimassa olevien määräysten vuoksi kantajien tekemän remontin yhteydessä vesieristys jouduttiin uusimaan.

Kouvolan HO 25.9.2012 nro 814 2/2

- Tilanteessa, jossa taloyhtiön tulisi korjata sen vastuulla olevat rakenteet aina uusimpien normien mukaiseksi ilman näyttöä olemassa olevasta rakenteiden vioista tai vaurioista, oli käräjäoikeuden mukaan pidettävä lainsäätäjän tarkoituksen vastaisena.
- Koska kantaja ei ollut osoittanut, että yhtiö olisi joko ottanut vastattavakseen kanteessa esitetyt kustannukset vedeneristyksen asentamisesta tai, että rakenteissa olisi ollut sellaista kunnossa pidettävää vikaa, joka kuuluisi asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin, ei yhtiön katsottu olleen velvollinen korvaamaan osakkaalle remontin yhteydessä tehdyn vedeneristyksen kustannuksia.

KKO 2015:87

1/4

- Huoneiston aikaisempi osakkeenomistaja oli poistanut kylpyhuoneesta ammeen sillä seurauksella, että lisääntynyt kosteusrasitus oli aiheuttanut vesivahingon.
- Alkuperäinen rakenne oli ollut alkuperäisessä asussaan toimiva, koska valtaosa suihkuvedestä oli poistunut ammeesta suoraan viemäriputkistoon ja roiskevesi oli kuivunut haihtumalla kastelematta lattiarakennetta haittaa aiheuttavalla tavalla.
 - Muutostyötä ei ollut tehty yhtiön valvonnassa. Osakkaan muutostyö oli tehty yksinkertaisesti poistamalla kylpyamme ja kaakeloimalla tila erillistä vedeneristystä käyttämättä.
 - Koska muutostyön yhteydessä kylpyhuonetilan vedeneristystä ei ollut parannettu tai uusittu lisääntyvää kosteusrasitusta vastaavasti, muutostyö oli tehty virheellisesti.

KKO 2015:87

2/4

- Aiheutunut vaurio oli siten syy-yhteydessä aikaisemman osakkaan toteuttamaan kylpyammeen poistamaan.
 - Kosteusvaurio ei siten ollut aiheutunut yhtiön vastuulla olevasta seikasta
- Hovioikeuden mukaan sillä, että kylpyhuoneen alkuperäinen rakenne ja asu ei täysin vastannut nykyisiä peseytymistottumuksia ei vaikuttanut yhtiön vastuuseen kymmeniä vuosia vanhan kylpyhuoneen kunnosta. Siten osakkaalla ei ollut oikeutta saada yhtiöltä korvausta suorittamistaan korjaustoimenpiteistä.

KKO 2015:87

3/4

- **Korkein oikeus kumosi hovioikeuden tuomion ja jätti asian käräjäoikeuden lopputuloksen varaan ja katsoi, että kosteusvauriot olivat ilmenneet taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluneessa lattia- ja seinärakenteessa.**
- Kun yhtiö oli ollut tosiasiallisesti tietoinen sekä korjaustarpeesta että korjausten suorittamisesta, osakas oli näissä olosuhteissa voinut teettää kunnostustyön yhtiön kustannuksella, vaikka hän ei ollutkaan tehnyt kirjallista huomautusta yhtiölle.

KKO 2015:87

4/4

- KKO:n mukaan osakkeenomistaja ei vastannut kunnossapitovastuunsa perusteella sellisesta tilan käyttötavan muutoksesta, jossa ei muuteta rakenteita, eristeitä tai perusjärjestelmiä.
- Korkein oikeus kuitenkin totesi, että osakkeenomistaja saattaisi olla vastuussa sellaisista teettämiensä tai tekemiensä muutostöiden aiheuttamista, myös talon rakenteisiin kohdistuneista vaurioista, jotka ovat johtuneet osakkeenomistajan viaksi luettavasta huolimattomuudesta.

KKO 1998:105

- Osakehuoneiston käyttötarkoitus liikehuoneisto
- nykymääräykset edellyttivät parempaa ilmanvaihtoa
- as.oy vastuussa kustannuksista

KKO 2003:80

- as.oy korjautti rakennusvirheitä
- yhdessä huoneistossa jouduttiin korjaus uusimaan kahteen kertaan
- toisella kerralle asennettiin aikaisempaa kalliimpi laatoitus ja lattialämmitys
- osakas velvoitettiin korvaamaan kalliimman pinnoituksen ja laatoituksen hinta

KKO 2009:60

- Kellarikerroksessa olevan lämminvaraston kunnossapitovastuu
- Maaperästä noussut vesi jättänyt jälkiä kellarikerrokseen
- Varastossa kosteusvaurioita
- Pinnoitettu muovimatolla
- Toisarvoista tilaa
- Toimisi riittävästi alkuperäisessä asussaan
- Yhtiö ei korjausvastuussa kosteuden poistamisesta

Helsingin hovioikeus

17.8.2017 Nro 980

1/3

- Osakkaan huoneistossa oli maaliskuussa 2013 tapahtunut astianpesukoneen vuotamisesta aiheutunut vesivahinko, joka on vahingoittanut osakkaan huoneiston lisäksi alapuolisia huoneistoja.
- Alapuolisille huoneistoille aiheutuneet vahingot on korvattu yhtiön kiinteistövakuutuksesta.
- Osakkaan huoneiston vahingoittuneet keittiön pintamateriaalit ja keittiökalusteet on korjaustöiden yhteydessä uusittu osakkaan kustannuksella
- Osakas vaati yhtiötä maksamaan vahingonkorvausta, perintäkuluja sekä oikeudenkäyntikulut

Helsingin hovioikeus

17.8.2017 Nro 980

2/3

- Hovioikeus totesi, että yhtiö ei ole rikkonut osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta siltä osin kuin se on korvannut alapuolella olleiden asuntojen vahingot, mutta ei osakkaan huoneiston vahinkoja.
- yhtiön vastuu jakaantuu eri tavalla sen suhteen, onko kysymyksessä ollut huoneisto, jossa vesivahinko on tapahtunut vai huoneisto, jonne vesi on kulkeutunut rakenteen kautta
- Osakas väitti, että hän ja yhtiön isännöitsijä (ja tekninen isännöitsijä) olivat sopineet yhtiön korvaavan myös sisäosat perustasoon saakka
- Yhtiön mielestä isännöitsijällä ei ollut oikeutta sopia asiasta eikä mahdollinen sopimus siten sido yhtiötä

Helsingin hovioikeus

17.8.2017 Nro 980

3/3

- Hovioikeus katsoi asiassa esitetyn näytön perusteella osakkaan sopineen yhtiön isännöitsijöiden kanssa siitä, että yhtiö korvaa osakkaan huoneiston sisäosien korjauskulut perustasoon saakka
- ”Riippumatta siitä, onko isännöitsijällä katsottava olleen asunto-osakeyhtiölain perusteella valtuutus sopia huoneiston korjauskustannusten korvaamisesta vai ei, hovioikeus katsoo, että osakas on voinut luottaa yhtiössä noudatettu vaihteleva käytäntö huomioon ottaen siihen, että isännöitsijällä on vähintäänkin ollut asemavaltuutus sopia vesivahingon korvaamisesta”

KKO 2010:17

- virhetietoja isännöitsijäntodistuksessa mm. pinta-alasta
- Ostaja nostanut kanteen myyjää, välittäjää ja isännöitsijää vastaan
- Alemmat oikeusasteet hylänneet kanteen isännöitsijää kohtaan, koska asuntokauppalain mukaan vain myyjällä on takautumisoikeus
- KKO palautti asian käräjäoikeuteen
 - Asuntokauppalain takautumissäännös ei estä sitä, etteikö ostaja voisi vaatia asunto-osakeyhtiölain perusteella vaatimuksia suoraan myyjälle

KKO 2007:91

- Virheilmoituksen aika asunto-osakekaupassa
- Kauppa 2000, reklamaatio 2003
- Myyjät omistaneet aikaisemmin 1982-1988 ja 1995 alkaen, vuonna 1995 teettivät pesuhuoneremontin
- Ennen kauppaa tarkastus silmämääräisesti ja pintakosteudenilmaisimella
- WC:n ja pesuhuoneen lattiassa ei vedeneristystä, kaupan yhteydessä havainneensa 1995 vedeneristyksen asennusta
- Kunnianvastaista ja arvotonta, vaatimusoikeus ei vanhentunut

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Kiitos