

Kunnossapitovastuu – juridiikkaa ja tekniikkaa

Kirsi Ruutu

Lakimies, varatuomari

Jari Hännikäinen

Neuvontainsinööri

Arto Kemppainen

LVI-asiantuntija



Kuvat Vastuunjakotaulukko 2017

Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuu

www.ukl.fi

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

Kunnossapitovastuun suhde remontteihin

1. Oma-aloitteiset remontit

- pääsääntöisesti remonttiin ryhtyvä maksaa kaiken

2. Yhtiön kunnossapitovastuun puolella vikaa tai puutetta

- pääsääntöisesti yhtiö maksaa perustasoon

3. Yhtiön kokonaisvaltaiset korjaus- ja uudistustoimenpiteet

- pääsääntöisesti yhtiö maksaa perustasoon

Kunnossapitovastuu ja vastuunjakotaulukko

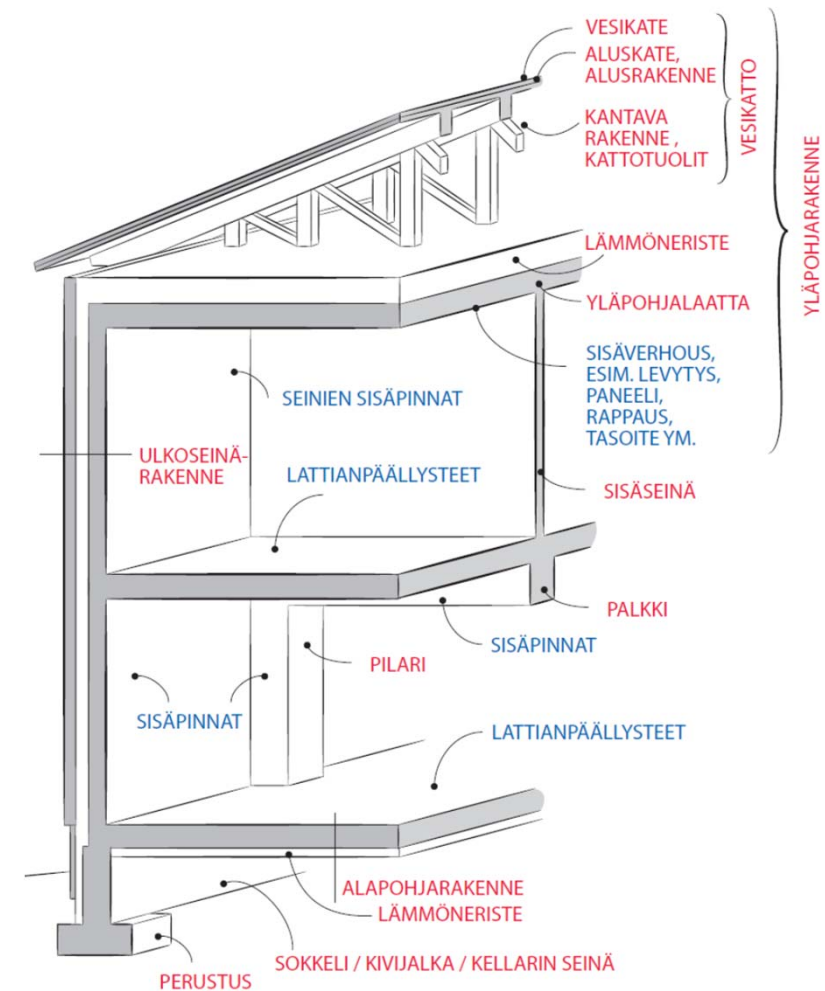
Vastuunjakotaulukko ei anna vastausta siihen, että kustannukset jakaantuvat aina sen mukaisesti!

Vastuunjakotaulukko antaa vastauksen siihen, kenen kunnossapitovastuulla rakennuksen osat ovat!

Ennakoiva (suunnitelmallinen) kunnossapito
vai
korjaus akuutissa tilanteessa?

Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset

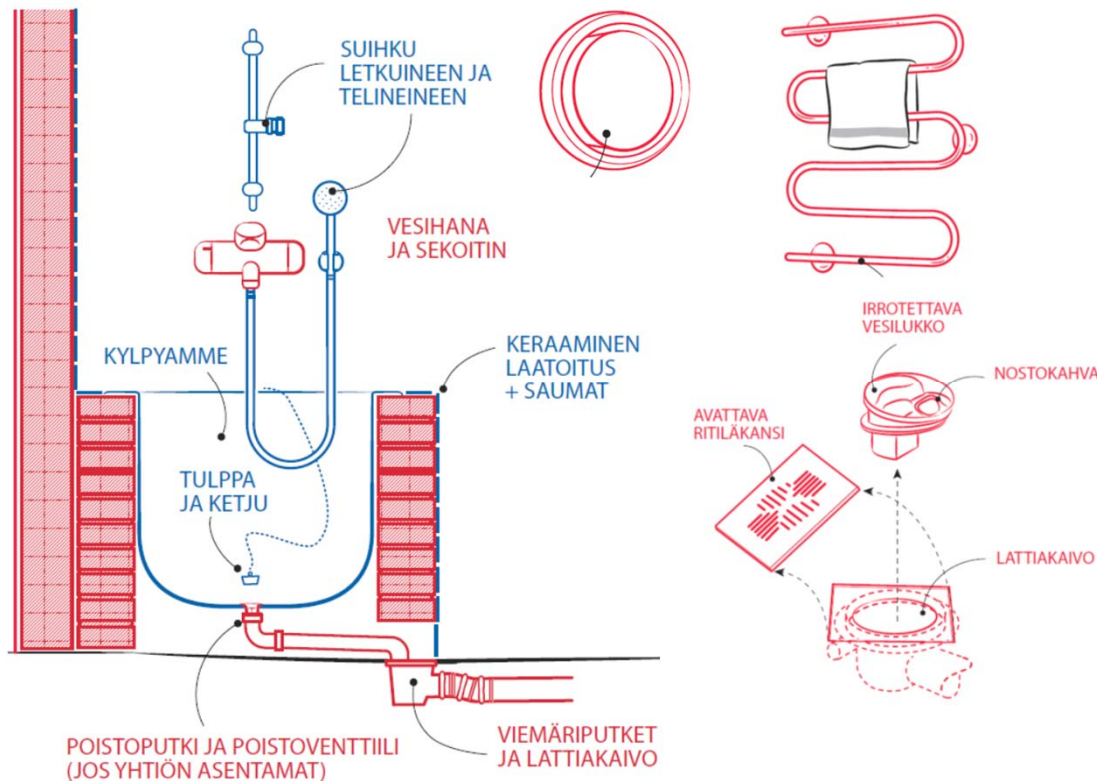
Rakennusosa, järjestelmä tai laite	Asennus- tai peruskorjausvuosi	Keskimääräinen käyttöikä (vuosissa)	Käyttö-vuosia jäljellä (arvio)	Toimen-pidetarve (ks. kunto-värikoodit)	Huomautuksia
RAKENNUSTEKNIikka					
PIHA					
Salaojajärjestelmä	1985	40	8		
Bitumiset päällysteet (esim. asfaltti)	1985	20	-12		
Betoniset pihakiveykset	1985	25	-7		
Lipputanko, kuivaus- ja pölytystelineet	1985	40	8		
Leikkivarusteet	1985	15	-17		
Kiviainesrakenteiset aidat ja muurit	1985	50	18		
Teräsrakenteiset aidat	1985	40	8		
Puurakenteiset aidat	1985	30	-2		



Esimerkkejä kunnossapitovastuusta

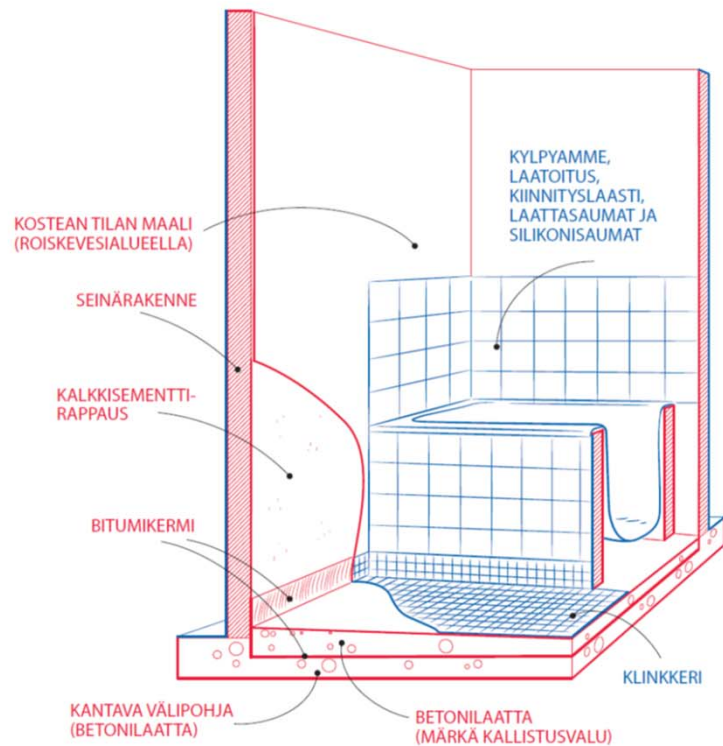
Märkätila

Märkätila on tila, jossa on lattiakaivo ja vedenkäyttö on sallittua

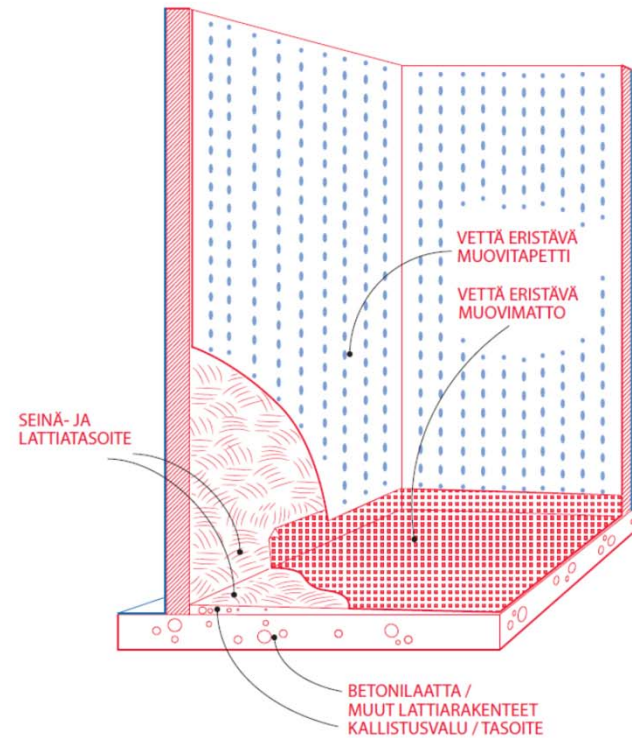


- Märkätilojen vesijohdot ja viemärit tekniseltä käyttöiältään 50v
(käyttöikä on vaikea vaikuttaa)
- Kalusteet pääosin yhtiön vastuulla
- Lattiakaivon ja poistoventtiilin puhdistus
- Ilmanvaihdon toiminnan tarkastukset yhtiön toimesta. Puhaltimet, kanavisto, korvausilma, siirtoilmareitit ja tiedottaminen ja opastaminen.

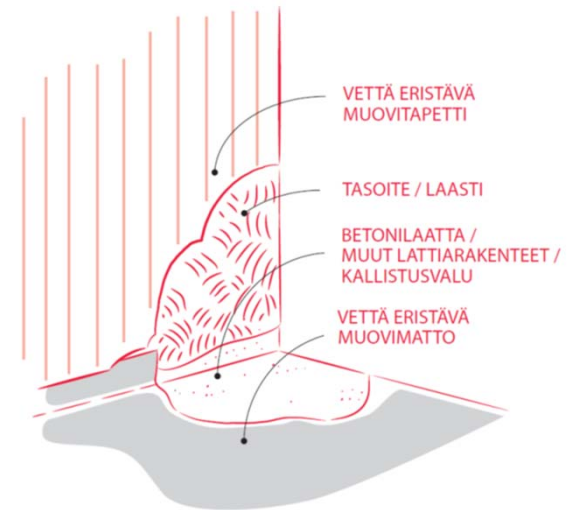
Märkätilan vedeneristys ja rakenteet



KYLPLYHUONERAKENNE 1960-LUVULLE ASTI



1960 – 1970-LUKUJEN MÄRKÄTAPETOITU KYLPLYHUONE



Esimerkki

Osakkaan kylpyhuoneremontti I

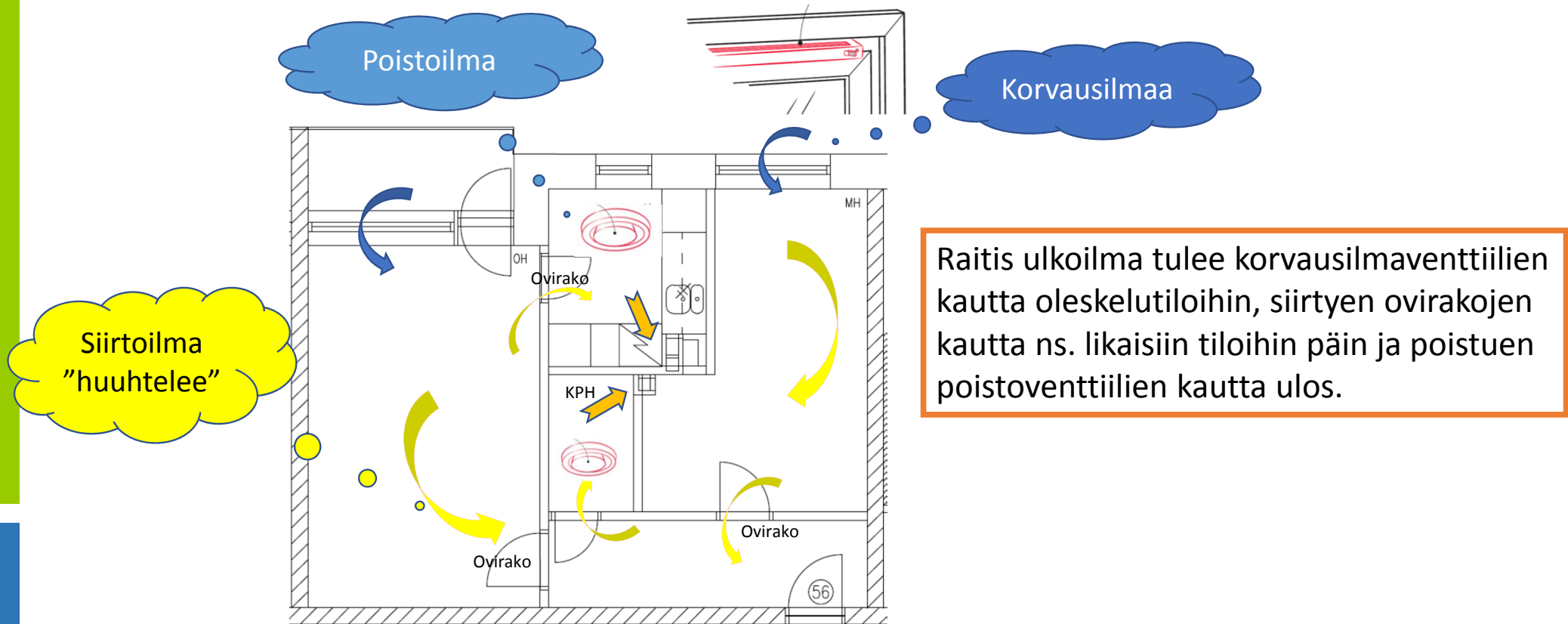
- Osakas haluaa ”mukavuussyistä” uusia kylpyhuoneen
- Osakkaan muutostyö
 - Muutostyöilmoitus ym. AOYL 4 ja 5 luku
 - Hyvä rakennustapa, yhtiön valvonta
- Yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakenteissa, eristeissä, perusjärjestelmissä ei vikaa
 - Esim. vedeneristeet ok, rakenteissa ei kosteutta
-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

Esimerkki

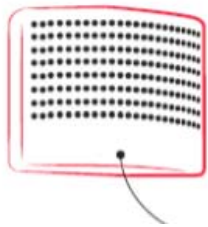
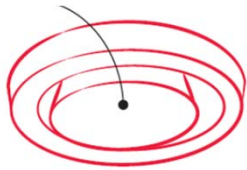
Osakkaan kylpyhuoneremontti II

- 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

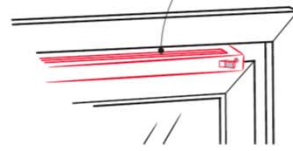
Ilman reitti läpi asunnon



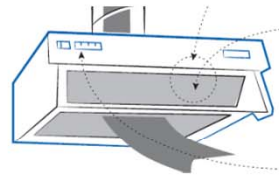
Puhdista (älä säädä)



Vaihda suodattimet



HUONEISTOKOHTAINEN ILMANVAIHTOKONE

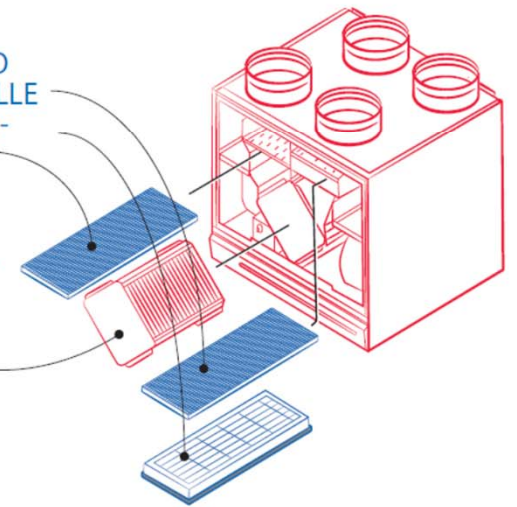


SUODATTIMIEN
PUHDISTUS/VAIHTO
KUULUU OSAKKAALLE
(KARKEA- JA HIENO-
SUODATTIMET)



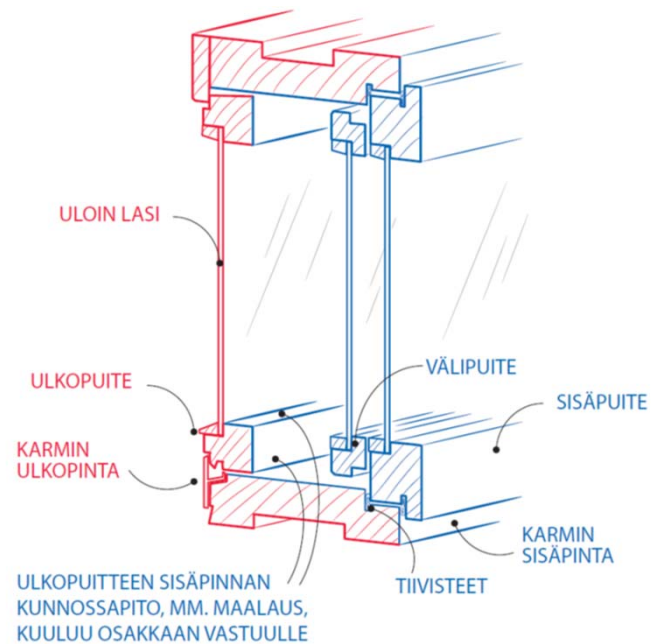
AKTIIVIHIIILI- TAI
RASVASUODATIN

LÄMMÖNTALTEEN-
OTTOKENNOSTO



Ikkunaremontti, vastuunjako ja kunnossapito

- MSK-tyyppinen ikkuna
- MSE-tyyppinen yleisempi
- ”wanhat” MS-ikkunat
- Rakennekorjaukset
- Kytkehänelat
- Pinnoitus/maalaus
- Huolto
- Muistetaan korvausilma
- Ei energiaremonttina



Kunnossapitovastuu ja vahingonkorvausvastuu

www.ukl.fi

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

Esimerkki virheellinen kph-remontti

- **Yhtiö- nykyinen osakas:** Kunnossapitovastuunjako määräytyy AOYL:n 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

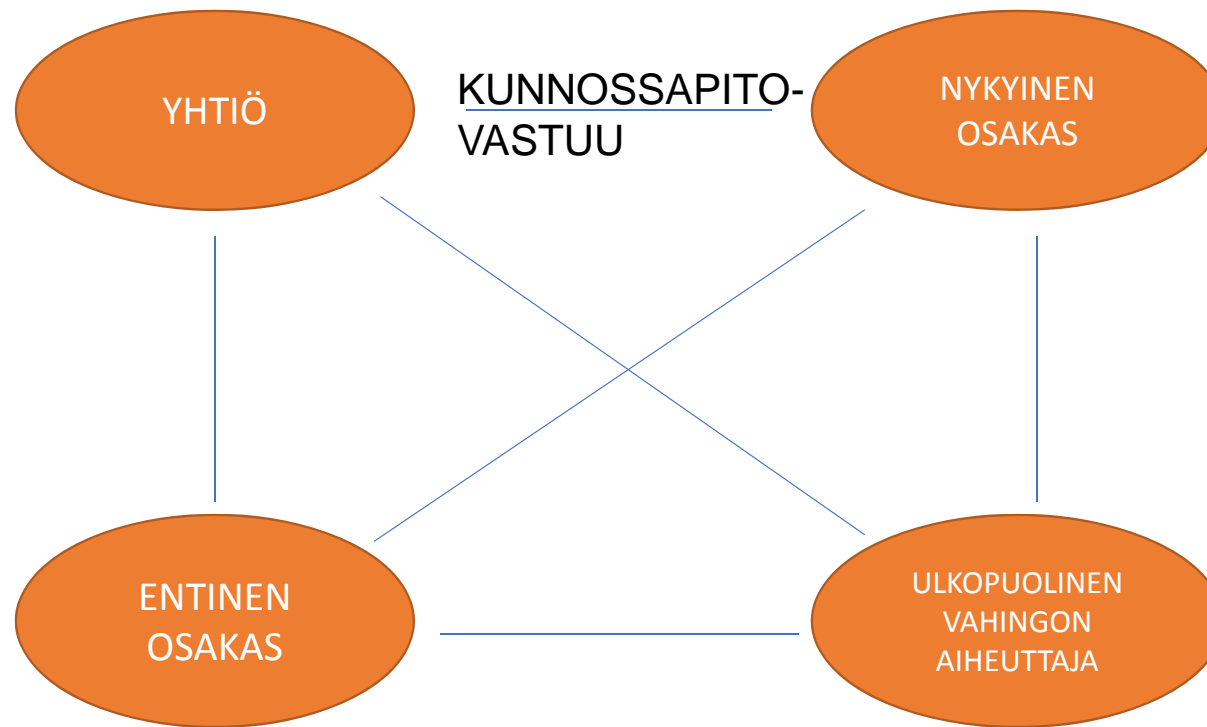
Esimerkki virheellinen kph-remontti

- 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

Esimerkki 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

Kunnossapitovastuu



Kiitos!

Ole suoraan yhteydessä:

Kirsi Ruutu, juridiikka

p. 09-1667 6333 tai kirsi.ruutu@ukl.fi

Arto Kempainen, lvi-tekniikka

p. 040-1365 785 tai arto.kempainen@ukl.fi

Jari Hännikäinen, rakennustekniikka

p. 09-1667 6333 tai jari.hannikainen@ukl.fi

Räätälöidyt toimeksiannot

- Kunnossapitovastuun riitatilanteet
- Kosteusvaurio- ja sisäilmaongelmien vastuukysymykset
- Putkiremontin askelmerkit hallitukselle ja yhtiökokoukselle
- Ilmanvaihto-ongelmien selvitykset
- Tekniset ja juridiset katselmukset
- Asiantuntijapalvelut hallituksen kokouksiin ja yhtiökokouksiin
- Korjaushankkeiden reklamaatiot
- Sovittelu