

# KUNNOSSAPITOVASTUU

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan

**LEXIA**

LEGAL EXCELLENCE

# UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

- Voimaan 1.7.2010
- Lakia sovelletaan kaikkiin Suomen lain mukaisesti rekisteröityihin asunto-osakeyhtiöihin
- sekä 1992 jälkeen rekisteröityihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin, ellei niiden yhtiöjärjestyksissä toisin määrätä

# MUUTOKSET KUNNOSSAPITOVASTUUSEEN

Muutosten taustalla esim.

- Osakkaiden teettämien muutostöiden yleistyminen
- Rakennustekniikan ja rakentamista koskevien vaatimusten kehitys.
- Yhtiön kunnossapitotarpeen seurannan (5 v) ja yhtiökokouksen päätöksenteon selventäminen osakkaiden asumiskulujen ennakoitavuuden parantamiseksi

# KUNNOSSAPITOVASTUUSTA YLEISESTI

- Toimivalta kunnossapitoasioissa hallituksella ja isännöitsijällä.
- Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys kunnossapitotarpeista seuraavan 5 vuoden aikana. PTS:ää ei tarvitse lain mukaan esittää yhtiökokouksessa, mutta esittäminen on kuitenkin taloyhtiön hyvän hallintotavan mukaista.
- Vanhoissa yhtiöissä perusselvitys, jota ylläpidetään suunnitelmallisesti.
- Uusissa yhtiöissä voidaan todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista ja teknistä käyttöikää huomattavasti jäljellä.
- Kunnossapitovastuun jakautumisesta voidaan määrätä AOYL:sta poiketen yhtiöjärjestyksessä.
- Kunnossapitotyön suorittajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa.
- Jos osakas laiminlyö kunnossapitovastuunsa, ja siitä aiheutuu yhtiön rakennuksille tai muille osakkeenomistajille haittaa, yhtiöllä on oikeus teettää kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella.

# KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAUTUMINEN

## Osakas

- Huoneiston sisäosat
- Lähtökohtaisesti huoneiston käytössä kuluvat rakenteet, pinnat ja laitteet

## Yhtiö

- Kaikki, paitsi osakkaalle kuuluva
- Rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat
- Sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin tai tiloihin

# OSAKKAAN KUNNOSSAPITOVASTUUN SISÄLTÖ

- Huoneiston seinät, katot ja lattiat
- Sisäovien korjaus, mahdollinen uusiminen ja maalaus
- Ulko-oven sisäpuolen maalaus
- Sisälukkojen asentaminen
- Sisäikkunoiden uusiminen, korjaus ja maalaaminen, heloitus ja lasin korjaaminen
- Ulkoikkunoiden sisäpuolinen maalaus sekä niiden heloitus
- Ikkunoiden tiivistys
- Huoneistossa olevien kiinteiden laitteiden korjaus
- Huoneiston sisällä olevien varoketaulujen, kytkimien, pistorasioiden, lamppujen korjaus ja uusiminen
- Saunan kiukaan ja uima-altaan korjaus

# YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUUN SISÄLTÖ

- Osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen rakenteet, eristeet ja lämmitys-, sähkö- yms. perusjärjestelmät
- Viallisista rakenteista aiheutuvien osakkaan huoneiston sisäpuolisten vikojen korjaaminen
- Muut kuin osakashallinnassa olevat tilat, esim. porraskäytävät, varastotilat ja yhteiset sauna- ja pesutilat
- Rakenteet eli rakennuksen perustukset ja ulkopinnat
- Eristeet eli lämmön-, veden-, kosteuden-, höyryn-, palon- ja ääneneristeet tai sulut

# MUUTOSTYÖT

Hallituksen on pidettävä luettelo muutostöistä,  
luettelo säilytettävä luotettavalla tavalla.

**LEXIA**

LEGAL EXCELLENCE

# Osakkaan oikeus tehdä kustannuksellaan muutostöitä huoneistossa

- Muutoksen oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen.
- Osakkaan huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.
- Yhtiö tai toinen osakas voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle. Ehtojen on oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korjaamiseksi.
- Muutostyötä ei saa aloittaa, ennen kuin yhtiöllä / toisella osakkaalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten.
- Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä.
- Kielteinen päätös on perusteltava.
- Muutostyölle voidaan asettaa lisäehtoja, tai se kieltää, jos muutostyön aikana ilmenee seikkoja, jotka olisivat vaikuttaneet olennaisesti yhtiön tai toisen osakkaan päätökseen asiassa.

# Jos yhtiö tai toinen osakkeenomistaja kieltää muutoksen, tuomioistuin voi oikeuttaa osakkeenomistajan tekemään muutokset.

- Jos kieltäminen tai toteuttaminen yhtiön / toisen osakkaan asettamin ehdoin olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkaalle koituva hyöty.
- Jos tuomioistuin antaa suostumuksen muutokseen, sen on samalla velvoitettava osakas korvaamaan aiheutuva haitta.

# Osakkaan oikeus tehdä muutoksia yhtiön hallinnoimissa tiloissa

- Osakas itse kustantaa
- Yhtiöltä tarvitaan suostumus
- Hakemus etukäteen kirjallisesti hallitukselle
- Suostumukseen voidaan liittää ehtoja
- Muutostyötä ei saa aloittaa ilman suostumusta

# Yhtiön suorittamat muutostyöt

- Yhtiön on ilmoitettava osakkaalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisesta yhtiön rakennuksen tai kiinteistön uudistuksesta tai muusta muutostyöstä, joka vaikuttaa huoneiston käyttämiseen.
- Ilmoitus toimitetaan osakkaan ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon.
- Yhtiön on huolehdittava siitä, että uudistus tai muu muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

# ILMOITUSVELVOLLISUUS

## Osakas

- kunnossapitotyö / muutostyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistöön, rakennukseen tai huoneiston osaan tai voi vaikuttaa toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen.
- Ilmoitus on tehtävä etukäteen ja kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle.
- Osakkaan ilmoitettava viipymättä sellaisesta osakehuoneiston viasta / puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

## Yhtiö

- Ilmoitettava osakkaalle ja huoneiston käyttöoikeuden haltijalle riittävän ajoissa sellaisista kunnossapitotöistä, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen.
- Ilmoitus tulee toimittaa osakkaan ilmoittamaan osoitteeseen ja huoneistoon.
- Jos kunnossapito- tai korjaustyötä ei voida siirtää aiheuttamatta vahinkoa tai haittaa, on yhtiöllä oikeus suorittaa se välittömästi.

# ILMOITUKSESTA

- Hallituksen tai isännöitsijän on annettava viipymättä tieto ilmoituksesta sellaiselle toiselle osakkaalle, jonka huoneistoon tai sen käyttämiseen kunnossapito- / muutostyö voi vaikuttaa.
- Kuluista vastaa kunnossapitotyön / muutostyön suorittaja
- Ilmoituksessa oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakas voi arvioida, noudatetaanko kunnossapitotyössä hyvää rakennustapaa ja aiheutuuko kunnossapidosta mahdollisesti vahinkoa tai haittaa.
- Yhtiö tai toinen osakas voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi.

# VALVONTA

- Yhtiöllä *oikeus* valvoa, että osakkaan kunnossapito- / muutostyö suoritetaan
  - rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta
  - hyvän rakennustavan mukaisesti
  - noudattaen yhtiön tai toisen osakkaan asettamia ehtoja.
- Yhtiön *tulee* huolehtia siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkaiden kannalta riittävästi järjestetty.
- Yhtiö on velvollinen valvomaan myös sellaista osakkaan kunnossapitotyötä, josta voi aiheutua haittaa vain toiselle osakkaalle.
- Huom! Mikäli valvontaa ei järjestetä lainkaan, ja työstä aiheutuu vahinkoa, joka olisi voitu valvonnalla estää, hallituksen jäsenet ja isännöitsijä voivat joutua korvausvastuuseen yhtiölle aiheutuneesta vahingosta.
- Yhtiöllä *oikeus* käyttää ulkopuolista valvojaa silloin kun se on tarpeen.
- Valvontakuluista vastaa työn suorittava osakas:
  - Tarpeelliset ja kohtuulliset, huomioitava myös kokouspalkkiot
  - Osakkaan tulee saada maksettavakseen tulevasta summasta riittävä erittely.

# KUNNOSSAPITOTYÖN KUSTANNUKSET

## Osakas voi teettää yhtiön kustannuksella, jos

### OSAKEHUONEISTOSSA

- Kunnossapitotyö on kiireellinen, ja
  - se on tarpeen vahingon välttämiseksi
- tai
- Kunnossapitotyön tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa, ja
  - jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan ryhtynyt riittäviin toimiin

### YHTIÖN HALLINNASSA OLEVISSA TILOISSA

- Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttöä, ja
- yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin.

## Yhtiö voi teettää osakkaan kustannuksella, jos

- Osakkeenomistaja lyö laimin kunnossapitovelvollisuutensa, ja
- laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.
- Yhtiö voi päättää yhtiön kustannuksella teettää sellaisia rakennus- ja korjaustöitä, jotka kuuluisivat osakkaalle jos se ei loukkaa osakkaiden yhdenvertaisuutta.

# LUVAT

- Jos osakkaan kunnossapitotyöhön vaaditaan viranomaisen lupa, hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakas hakemaan se.
- Kustannuksista vastaa osakkeenomistaja.
- Tuomioistuimien voi myös oikeuttaa osakkaan hakemaan tarvittavan viranomaisluvan sekä muuttaa yhtiön tai toisen osakkaan asettamia ehtoja, jos kunnossapitotyön toteuttaminen asetetuilla ehdoilla olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkaalle koituva hyöty.



# VAHINGONKORVAUS

**LEXIA**  
LEGAL EXCELLENCE

# OSAKKAAN VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

- Osakkaan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.
- Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla säännöksiä kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, ellei osakas toisin osoita.
- Jos osakas on aiheuttanut yhtiön kunnossapitovastuulla olevan rakenteen tai laitteen vioittumisen, josta johtuen toisen osakkaan huoneiston sisäosat vahingoittuvat, on yhtiö vastuussa korjauksesta.
- Vahingon aiheuttaneen osakkaan tulee korvata yhtiölle korjauksesta aiheutuneet kustannukset.

# YHTIÖN VAHINGONKORVAUSVELVOLLISUUS

- Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkaalle tai muulle henkilölle.

# VAHINGON RAJOITTAMINEN

- Vahinkoa kärsivän on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi.
- Jos hän laiminlyö tämän, hän saa kärsiä itse vastaavan osan vahingosta.