

KUNNOSSAPITOVASTUUSTA ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Asunto-osakeyhtiössä voi olla epätietoisuutta siitä, kenen pitää huolehtia huoneistojen, rakennusten sekä piha-alueiden kunnossapidosta. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys säätelevät yhtiön ja osakkaiden välistä vastuunjakoja. Vastuunjaon perustana on asunto-osakeyhtiölain 78 §.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, joka omistaa ja hallinnoi yhtä tai useampaa rakennusta. Asunto-osakeyhtiön tarkoitus on rakennusta/rakennuksia ylläpitämällä osakkeenomistajiensa asumistarpeista huolehtiminen. Osakas ei omista huoneistoa vaan osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Yhtiön ja osakkaan väliset oikeudet ja velvollisuudet määritellään asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Osakkeenomistajilla on kokouksessa äänioikeus. Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus saada ilmoittamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi edellyttäen, että hän on vaatinut sitä kirjallisesti hallitukselta hyvissä ajoin ennen kokousta, jotta asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Osakkeenomistajat kutsutaan yhtiökokoukseen siten kuin yhtiöjärjestyksessä määrätään. Kokouksessa päätetään yhtiön talou-

desta, vastikkeen suuruudesta ja tileistä sekä valitaan hallitus hoitamaan yhtiön asioita. Ylimääräisiä yhtiökokouksia voidaan pitää tietyn asian käsittelemiseksi.

Yhtiön hallitus valmistelee yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja huolehtii yhtiön taloudesta ja kiinteistön hoidosta. Hallitus on toimistansa vastuussa yhtiökokoukselle.

Hallitus palkkaa yhtiölle isännöitsijän, joka huolehtii yhtiön juoksevista asioista ja valmistelee hallituksessa käsiteltävät asiat. Sellaisiin toimenpiteisiin, jotka vaikuttavat olennaisesti esimerkiksi asumiskustannuksiin, hallitus ja isännöitsijä saavat ryhtyä vain yhtiökokouksen päätettyä asiasta.

Asunnon uusi omistaja saa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia yhtiössä, kun hänet on merkitty osakelueteloon tai hän on esittänyt omistusoikeuden siirtoa luotettavan selvityksen. Uudelle osakkeenomistajalle tärkeitä tietoja löytyy asuntokaupan yhteydessä esitetystä isännöitsijän-

todistuksesta. Siinä on mainittu jo sovituista tai toteutetuista remonteista. Siitä voi selvittää myös taloyhtiössä mahdollisesti tehty kuntoarvio ja sen tulokset.

Asumiskustannusten jakaminen

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien velvollisuutena on maksaa yhtiölle yhtiövastiketta. Vastikkeen määräytymisperuste päätetään yhtiöjärjestyksessä. Tavallisimmin vastike määräytyy huoneiston lattiapinta-alan perusteella. Vastike voi myös määräytyä osakkeiden lukumäärän perusteella.

Vastikkeella katetaan yhtiön rakentamisesta, hoidosta ja ylläpidosta, perusparannuksista ja muista yhtiölle lain mukaan tulevista menoista aiheutuvat kustannukset. Vastiketta on maksettava myös silloin, kun huoneistoa ei voida käyttää lainkaan tai sen käyttö vaikeutuu huomattavasti esim. korjauksen aikana. Asunto-osakeyhtiöllä ei juuri ole muita mahdollisuuksia rahoittaa esim. perusparannushankkeita

kuin perimällä osakkeenomistajilta yhtiövastiketta.

Kaikista perusparannuksista ja uudistuksista voidaan päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella ääntenenemmistöllä ja niiden kustannukset jaetaan kaikkien osakaiden kesken yhtiössä noudatetun yhtiövastikeperusteen mukaisesti. Edellytyksenä tälle on se, että parannus tai uudistus vastaa ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia ja että sen vaikutus osakkaan maksettavaksi tulevaan vastikkeeseen on kohtuullinen. Tätä asunto-osakeyhtiölain muutosta sovelletaan yhtiökokouksessa, jota koskeva kutsu toimitetaan 1.6.2001 tai sen jälkeen.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Yhtiön kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiölain 78 §:n mukaan yhtiö vastaa rakennusten ulkopuolisista osista ja niiden kunnossapidosta. Yhtiön korjausvastuulle kuuluvat myös rakenteista aiheutuvat huoneiston sisäpuoliset viat. Tällaisia ovat esim. vesieristyksen puutteista tai vioittumisesta aiheutuvat pinnotteiden vauriot. Rakenteiden lisäksi yhtiön kunnossapitovastuulla on samantasoisina huoneistoihin asennettujen lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi- ja viemärijohtojen ja kanavien sekä vesihanojen kunnossapito riippumatta siitä, onko ne asennettu huoneistoon rakennusvaiheessa tai myöhemmin.

Yhtiö vastaa niinikään rakennuksessa käytetyistä eristeistä, kuten huoneistojen lämpö-, ääni- ja vesieristeistä. Yhtiön vastuulla ovat myös ulko-ovet ja -ikkunat.

Yhtiön vastuulle kuuluvia rakenteellisia vikoja ovat esim. seinissä, katoissa tai lattioissa olevat hal-

keamat ja painaumat. Joskus voi olla hankala tehdä ero yhtiön vastuulle kuuluvan ja korjausta vaativan halkeaman sekä toisaalta rakennuksen normaalista kulumisesta aiheutuvan ns. hiushalkeaman välille. Vähäistä halkeamaa ei pidetä varsinaisena rakennusvirheenä eikä yhtiö näin ollen vastaa sen korjaamisesta.

Yhtiön pitää korjata huoneisto siihen tasoon, jossa se oli ennen vaurion syntymistä. Ns. paikka- korjauskin on hyväksyttävä menetely, jos lopputulosta voidaan pitää teknisesti ja ulkonäön puolesta tyydyttävänä. Silloin kun osakas on tehnyt huoneistoon sellaisia erityisratkaisuja, joiden ennalleen korjaaminen tulisi kalliimmaksi kuin alkuperäiseen tasoon korjaaminen, yhtiön ei tarvitse maksaa korjaamisesta aiheutuvia lisäkustannuksia. Yhtiön vastuulla on huoneiston saattaminen samalle tasolle muiden huoneistojen kanssa. Osakas vastaa itse kunnossapidosta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista. Jos osakas on omalla toiminnallaan aiheuttanut vahingot, jotka normaalisti kuuluisivat yhtiön vastuulle, hän on vastuussa vaurioista.

Jos yhtiö kieltäytyy vastuulleen kuuluvista korjauksista, osakas voi teettää ne ja veloittaa yhtiöltä kohtuulliset korjauskulut. Asiaan liittyvien epäselvyyksien välttämiseksi osakkaan on syytä pyytää yhtiön kieltäytyminen kirjallisena. Yhtiön on syytä pitää korjauskustannukset kohtuullisina vastuulleen kuuluvissa töissä.

Osakkaan kunnossapitovastuu

Lain mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa asuinhuoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteel-

la hallinnassaan olevat tilat. Osakas vastaa myös huoneistossa olevien kiinteiden kalusteiden ja laitteiden (mm. jääkaappi, liesi, säilytyskaapit, pesualtaat, kylpyamme) sekä pintamateriaalien kunnossapidosta.

Osakkaan pitää hoitaa huolellisesti hallinnassaan olevia tiloja. Hänen on ilmoitettava korjaussuunnitelmista esim. isännöitsijälle. Toisaalta osakas on vastuussa yhtiölle tekemistään muutostöistä ja aiheuttamistaan vahingoista.

Osakkaalla on oikeus tilata korjaaja yhtiön laskuun kiireellisissä tapauksissa esim., kun putki halkeaa viikonlopun aikana. Aina on kuitenkin ensin yritettävä saada yhteys yhtiön edustajaan esim. päivystävään huoltomieheen. Kaikissa tapauksissa osakkaan on yritettävä pitää kunnossapito/korjauskustannukset kohtuullisina.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava viipymättä yhtiölle sellaisesta huoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle. Vaikka ilmoitus voidaan tehdä myös suullisesti, kirjallinen ilmoitus on kuitenkin suositeltava, koska silloin osakkeenomistaja voi tarvittaessa osoittaa tehneensä ilmoituksen havaitsemastaan viasta.

Ilmoitus kannattaa tehdä suoraan yhtiön isännöitsijälle. Jos kuitenkin tästä yhteydenotosta ei ole toivottua tulosta, asia on syytä saattaa yhtiön hallituksen tietoon.

Kun osakas on ilmoittanut havaitsemastaan viasta yhtiölle, yhtiön pitää selvittää kenelle vian korjaaminen kuuluu. Jos osakkeenomistaja laiminlyö ilmoitus-

velvollisuutensa tai vahinko on aiheutunut tai pahentunut viivytelyn takia, hän voi joutua vastuuseen vahingon lisääntymisestä.

Korjauksen tekijän ja korjaustavan saa valita se, kenen kunnossapitovastuulle puutteen tai vian korjaaminen kuuluu.

YHTIÖJÄRJESTYS

Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on määryksiä mm. huoneiston käyttötarkoituksesta, yhtiön omistamista tiloista ja yhtiövästikkeen määrätymisperusteista.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan kunnossapitovastuu yhtiön ja osakaiden välillä jakaa toisin kuin asunto-osakeyhtiölaissa on määrätty. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esim. laajentaa osakkaan kunnossapitovastuuta siitä, mitä laissa on säädetty. Tällöin kunnossapitovastuu siirtyy muutetussa muodossaan myös seuraaville osakkeenomistajille.

Varsinkin pientaloyhtiöissä kaikki huoneiston sisäpuoliset kunnossapitotyöt voivat olla siirretyt osakkeenomistajien vastuulle yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Osakkaan vastuulla voivat siten olla esim. rakenteista johtuvien vikojen korjaaminen ja huoneistoon asennettujen putkistojen, johtojen ja vesihanojen kunnossapito.

Yhtiöjärjestykseen on syytä ottaa määräyksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta niissä yhtiöissä, joissa osakkeenomistajat ovat itse vastuussa huoneistojensa rakentamisen loppuunsaattamisesta (ns. hartiapankkiyhtiöt). Yhtiöjärjestyksessä on tällöin mahdollista määrätä, että osakkeenomistaja vastaa itse rakentamastaan

huoneistosta. Muiden osakkeenomistajien on tällä tavoin mahdollista varmistua siitä, etteivät yksittäisen osakkeenomistajan rakentamisessa mahdollisesti tekemät virheet tule muiden maksettavaksi.

Vaikka kunnossapitovastuuta olisikin yhtiöjärjestyksen muutoksella määrätty osakkeenomistajille, yhtiön on valvottava kiinteistön yleistä kunnossapitoa.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää aina yhtiökokous. Muuttamista koskeva päätös voidaan yleensä tehdä, jos sitä kannattaa 2/3 kokouksessa edustettuina olevista osakkeista ja annetuista äänistä.

Yhtiöjärjestyksen muutos on toimitettava maistraattiin rekisteröitäväksi päätöksen jälkeen. Muutettua yhtiöjärjестystä noudatetaan sen jälkeen, kun se on rekisteröity.

OSAKKAAN OIKEUS HUONEISTON MUUTOSTÖIHIN

Osakkeenomistaja saa lähtökohteisesti päättää hallitsemansa huoneiston käytöstä ja sen sisäpuolisista muutoksista.

Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa asioissa osakas tarvitsee kuitenkin aina yhtiön luvan muutostöihin. Lisäksi muutokselle, joka voi vahingoittaa yhtiön rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, on saatava yhtiön ja/tai toisen osakkeenomistajan lupa. Isännöitsijältä voi tarkistaa, tarvitaanko muutostöihin/remontteihin lupia esim. kunnan rakennusvalvonnasta.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle, mikäli muutos/korjaustöillä muutetaan kantavia rakenteita, olemassaolevia eristys- tai huoneistoihin asennettuja johtoja tai putkistoja.

Osakkeenomistaja vastaa muutostöitä tehdessään siitä, ettei niillä aiheuteta haittaa muille osakkaille tai yhtiölle. Yhtiöllä on mahdollisuus kieltää sellaisen muutostyön tekeminen, joka vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa haittaa yhtiölle tai osakkeenomistajalle. Yhtiön hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että muutostyö tehdään rakennustavan mukaisesti. Heillä on myös oikeus paikan päällä seurata työn etenemistä.

Osakas on velvollinen korvaamaan muutostyön yhteydessä aiheuttamansa vahingot. Vahingonkorvausvastuu ei kuitenkaan siirry osakkaalta toiselle. Siten uusi osakkeenomistaja ei joudu vastamaan edellisen omistajan tekemistä huolimattomista muutostöistä, vaikka niistä aiheutuisi haittaa muille osakkeenomistajille tai yhtiölle. Yhtiö voi vaatia tällaisissa tapauksissa korvausta virheen tai vahingon aiheuttajalta. Yhtiön ja uuden osakkeenomistajan välinen tilanne arvioidaan asunto-osakeyhtiölain kunnossapitosäännösten mukaisesti.

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta yhtiötä kuulematta suorittaa yhtiön laskuun taloyhtiölle kuuluvia huoneistokohtaisia korjauksia lukuunottamatta kiireellisiä tapauksia.

VAHINGONKORVAUSLAIN MUKAINEN VASTUU

Vaikka rakenteiden kunnossapitovastuu kuuluu yleensä yhtiölle,

osakkeenomistaja vastaa tekonsa tai laiminlyöntinsä aiheuttamista vahingoista.

Vahingonkorvauslain mukaan henkilö, joka tahallaan tai tuottamuksellisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahingon, joutuu sen korvaamaan. Lisäksi laissa edellytetään, että tahallisuus, laiminlyönti tai muu huolimattomuus on vaikuttanut syntyneeseen vaurioon esim. silloin, kun osakas laiminlyö vesieristuksen laittamisen kylpyhuoneremontin yhteydessä ja tästä aiheutuu vesivahinko.

Yhtiön korvausvastuu voi puolestaan muotoutua tavanomaista laajemmaksi, jos yhtiö on laiminlyönyt esim. kiinteistön kunnan valvonnan ja kunnossapidon ja tämä on aiheuttanut esim. vesivahingon ja homeongelman.

Kun kysymyksessä on vahingonkorvauslain mukainen vastuu, vahinkoa kärsineen on pystyttävä osoittamaan toisen osapuolen toiminnan tahallisuus tai tuottamuksellisuus tai se, että toisen osapuolen toiminnalla on ollut vaikutusta vahingon syntyyn. Va-

hingin aiheuttanut osapuoli korvaa kaikki vahingon korjaamisesta aiheutuneet kustannukset.

HOME- JA KOSTEUSVAURIOT

Useimmiten home- ja kosteusvauriot aiheutuvat rakenteissa olevista vioista tai putkistovuodoista, jotka kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle. Home- ja kosteusvaurioiden korjaaminen vaatii yleensä nopeita toimenpiteitä, jolloin ensisijaisena tavoitteena on vaurion korjaaminen ja vasta sen jälkeen selvitetään, kuka vastaa korjauskustannuksista.

Yhtiön velvollisuus on selvittää vaurioiden syy heti, kun osakas ilmoittaa epäilyistään. Yhtiön edustajan tehtävänä on varmentaa, onko ilmoitus aiheellinen ja aiheuttaako se toimenpiteitä.

Jos osakas on itse omalla toiminnallaan (huolimattomuudella tai laiminlyönnillä) aiheuttanut home- tai kosteusongelman, hän vastaa myös sen korjaamisesta. Osakkaan korvausvelvollisuus voi myös syntyä siitä, että hän ei ole ilmoittanut yhtiön edustajalle havaitsemistaan vioista.

LÄHTEET JA LISÄTIETOJA:

Pekka Arjasmaa & Petteri Kuhanen: Asunto-osakeyhtiölaki. Kiinteistöalan kustannus Oy, 2001.

Antero Kaila: Asunto-osakeyhtiölaki. Lakimiesliiton kustannus, 1994.

Helena Kinnunen & Petteri Kuhanen: Hometalo - kuka vastuussa? Kiinteistöalan kustannus Oy, 1997.

Helena Kinnunen & Juha Terho: Kunnossapitovastuun jakautuminen asunto-osakeyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus Oy, 2001.

Tunnetko vastuusi ja velvoitteesi. Kuluttajaviraston ja ympäristöministeriön Kosteus kuriin -kampanjalehti, heinäkuu 1997. (Internetissä: www.kuluttajavirasto.fi)

Vastuunjakotaulukko ja selitysosa. Suomen Kiinteistöliitto. Kiinteistöalan kustannus Oy

LISÄTIETOJA OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUKSISTA:

Asukasliitto

Neuvontapuhelin 0600-97272, arkisin klo 9–16, 1,67 e/min+pvm
www.asukasliitto.fi

Suomen Kiinteistöliitto
Neuvontapuhelin 0600-01122, ma-to, klo 12–16
1,95 e/min+pvm
www.kiinteistoliitto.fi

Suomen Kuluttajaliitto
Neuvontapuhelin 010 8022 40, ti - pe klo 10-12
8,21 snt +1,16 snt/min lankaverkosta ja 29,7 snt /min matkapuhelimesta soittaessa
Kesällä poikkeusajat
www.kuluttajaliitto.fi