

6 Vesi- ja viemärijohtojärjestelmä sekä lämmitysjärjestelmä

Yhtiö vastaa huoneiston perusjärjestelmien, kuten vesi- ja viemärijohtojärjestelmien sekä lämmitysjärjestelmien, kunnossapidosta. Yhtiön vastuu koskee myös WC-istuimia, vesihanoja ja sekoittajia.

Yhtiön vastuu koskee perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on joko toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkaan tekemästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.

Yhtiö vastaa myös huoneiston sisäosien korjaamisesta, jos ne vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian (esim. viemäriputken rikkoutumisen) tai sen korjaamisen vuoksi. Tällöin yhtiön tulee korjata myös huoneiston pinnoitteet.

Yhtiön vastuu huoneiston sisäosien korjaamisen ja ennalleen saattamisen osalta rajoittuu huoneiston ns. perustasoon. Perustaso on joko alkuperäinen taso tai yhtiön myöhemmin peruskorjauksessa tai yksittäisessä korjauksessa toteuttama taso. Jos nykyinen tai aikaisempi osakas on parantanut huoneiston sisustuksellista tasoa, osakas vastaa kustannuksista siltä osin kuin ne ovat merkittävästi korkeammat kuin perustasoisen pinnoitemateriaalin korjaamiskustannukset. Osakkaan kunnossapitovastuulla ovat perustasosta poikkeavat osakasmuutoksena asennetut laitteet ja järjestelmät.

Yhtiö ei vastaa osakkaan irtaimistolle aiheutuneista vahingoista eikä kustannuksista, joita osakkaalle syntyy muualla asumisesta. Yhtiö voi kuitenkin joutua maksamaan vahingonkorvausta, jos sen toiminta on ollut huolimatonta tai se on laiminlyönyt esimerkiksi rakennuksen kunnossapidon tai korjaustoimien asianmukaisen hoidon. Mikäli osakkaalla on kotivakuutus, se korvaa yleensä irtaimistovahingot ja muualla asumisesta aiheutuvat kustannukset.

OSAKAS

6.1 Ammeet ja altaat (käsiensuullas, kylpyamme, poreamme, palju, suihkuallas, astianpesuallas ja -pöytä)

Ammeet ja altaat kuuluvat osakkaan kunnossapitovastuulle, myös rakenteisiin muuratut. Ammeen ja altaan hanat ja sekoittajat kuuluvat yhtiön vastuulle, samoin vesilukko ja pohjaventtiili poistoputkineen (näistä ks. kohdat 6.2, 6.9 ja 6.12).

6.2 Vesihanat ja sekoittajat

Vesihanat ja sekoittajat ovat osa perusjärjestelmää ja kuuluvat yhtiön vastuulle.

Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkaan tekemästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa. Osakkaan muutostyönä asennuttamat, yhtiön perustasosta poikkeavat vesihanat ja sekoittajat ovat kuitenkin osakkaan vastuulla.

Esimerkkitalanne

Osakas on jättänyt keittiön vesihanan auki ja siitä aiheutuu vesivahinko

Osakas tai osakkaan vuokralainen on unohtanut keittiön vesihanan auki. Allas on ollut täynnä astioita, jonka vuoksi vesi ei ole päässyt viemäriin vaan on tulvinut lattialle.

Tilanteessa ei ole kysymys yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen osan vian aiheuttamasta vahingosta eikä myöskään tämän korjaamisen aiheuttamasta vahingosta. Koska yhtiön vastuulle kuuluva vesi- ja viemärijohtojärjestelmä sekä rakennus muutoinkin ovat kunnossa, ei yhtiö vastaa pinnoitemateriaaleille ja kiinteille kalusteille aiheutuneiden vahinkojen korjauskustannuksista. Yhtiö vastaa kuitenkin rakenteiden kuivaamisesta ja mahdollisesta eristämisestä. Pinnoitteiden ja kiinteiden kalusteiden korjaamisen ja ennallistamisen kustannukset kuuluvat osakkaan maksettaviksi.

Osakkaan on hoidettava huoneistoaan huolellisesti. Osakas vastaa huoneiston huolellisen hoidon laiminlyönnillä aiheutetusta vahingosta, ellei hän voi osoittaa menetelleensä huolellisesti. Tässä tilanteessa osakkaan menettely on ollut huolimattontaa ja hän vastaa vahingosta.

Jos vahingon aiheuttaja on osakkaan vuokralainen, ei osakas vastaa vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta vaan yhtiö voi hakea korvausta huolimattomasti menettelleeltä vuokralaiselta.

Vahingonkorvausvastuun perusteella osakasta tai vuokralaista voidaan vaatia korvaamaan yhtiön kärsimä vahinko rakenteiden ja eristeiden korjauskustannusten osalta.

Vakuutus: Normaali kiinteistövakuutus ei korvaa aiheutunutta vahinkoa, mutta ns. all-risk-tyyppinen kiinteistövakuutus korvaa sen. Pääosin korvausta kuitenkin haetaan vahingon aiheuttajan kotivakuutuksesta.

6.3 Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut

Liitäntäletkut, suihkut sekä käsisuihkut kaikkine osineen kuuluvat osakkaan kunnossapitovastuulle. Osakkaan vastuulla ovat myös bideesuihku sekä astianpesukoneen ja pyykinpesukoneen täyttö- ja poistoletkut liitäntäosineen.

Pesukoneiden tulo- ja poistoletkut suositellaan vaihdettavaksi 10 vuoden välein. Vaihtotyö on osakkaan vastuulla. Ks. myös kohta 6.8 Pesukoneen liittäminen.

Esimerkkitalanne

Astianpesukone aiheuttaa vesivahingon

Astianpesukoneen poistoletku on rikkoutunut ja aiheuttanut vesivahingon. Vesi on vahingoittanut vahinko huoneistossa keittiönkaapistoja ja lattiapintoja sekä valunut lattiarakenteisiin ja sitä kautta myös alakerran huoneiston katon läpi vahingoittaen katon maalipintaa.

Astianpesukoneen poistoletkun rikkoutumisen aiheuttama vahinko ei ole aiheutunut yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen osan viasta vaan osakkaan laitteen liitännän pettämisestä.

Koska yhtiön vastuulle kuuluva vesi- ja viemärijohtojärjestelmä sekä rakennus muutoinkin ovat kunnossa, ei yhtiö vastaa huoneiston sisäosille eli pinnoitemateriaaleille ja kiinteille kalusteille aiheutuneiden vahinkojen korjauskustannuksista. Yhtiö vastaa kuitenkin rakenteiden kuivaamisesta ja mahdollisesta eristämisestä. Pinnoitteiden ja kiinteiden kalusteiden korjaamisen ja ennallistamisen kustannukset kuuluvat vahinko huoneiston osakkaan maksettaviksi.

Alakerran huoneistossa yhtiö vastaa kuivauksesta, rakenteiden kunnostuksesta sekä pinnoitemateriaaleista. Jos pinnoitemateriaali poikkeaa yhtiön perustasosta, vastaa osakas pinnoitemateriaalin korjaamisen kustannuksista siltä osin kuin kustannukset ovat perustasoisen pinnoitemateriaalin korjaamista merkittävästi kalliimmat. Jos esimerkiksi huoneiston katto olisi alun perin ollut maalattu ja osakas (tai tämän edeltäjä) olisi asennuttanut alaslasketun katon, vastaa yhtiö maalauksen korjaamisen ja ennallistamisen kustannuksista.

Osakkaan on hoidettava huoneistoa huolellisesti sekä viivytyksettä ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Astianpesukone liitäntöineen on osakkaan kunnossapitovastuulla. Jos astianpesukone on asennettu osakkaan toimesta, vastaa tämä asennuksen asianmukaisuudesta.

Jos vahinko on aiheutunut tai se on pahentunut (esim. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti) osakkaan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, on osakas vahingonkorvausvastuussa aiheuttamastaan vahingosta. Vastuusta vapautuakseen osakkaan tulee osoittaa menettelleensä huolellisesti. Jos osakas on teettänyt astianpesukoneliitännän alan ammattilaisella, vastaa asennuksen tehnyt taho virheellisen tai puutteellisen astianpesukoneliitännän aiheuttamasta vahingosta.

Jos huoneisto on vuokrattu, vastaa vuokralainen yhtiölle aiheutuneen vahingon korvaamisesta vahingonkorvauslain perusteella, jos vuokralaisen toiminnassa on huolimattomuutta tai laiminlyöntiä. Esimerkiksi tilanteessa, jossa virheellinen tai puutteellinen pesukoneasennus on vuokralaisen tekemä tai vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa ilmoittaa vahingosta viivytyksettä, osakas ei ole vastuussa vuokralaisensa huolimattomuudesta. Jos vahingon aiheuttaja on osakkaan vuokralainen, yhtiö voi hakea korvauksia huolimattomasti menettelleeltä vuokralaiselta.

Vakuutus: Pesukoneiden ja muiden ns. käyttölaitteiden kiinteistölle aiheuttamat vahingot korvataan pääsääntöisesti kiinteistövakuutuksesta. Korvausta asukkaan huolimattomuudesta ja käyttöohjeiden vastaisesta käytöstä johtuneista vahingoista haetaan asukkaan omasta kotivakuutuksesta. Vakuutuksen omavastuu voidaan periä vahingon aiheuttajalta, jos vahinko on aiheutettu huolimattomuudella tai laiminlyönnillä. Muissa tilanteissa omavastuu jaetaan yhtiön ja osakkaan välillä Johdannon kohdassa 4.3 esitetyllä tavalla.

OSAKAS

6.4 Suihkukaappi, suihkuseinä ja suihkuverhotanko

Suihkukaappi, suihkuseinä ja suihkuverhotanko ovat kalusteita ja kuuluvat osakkaan kunnossapitovastuulle.

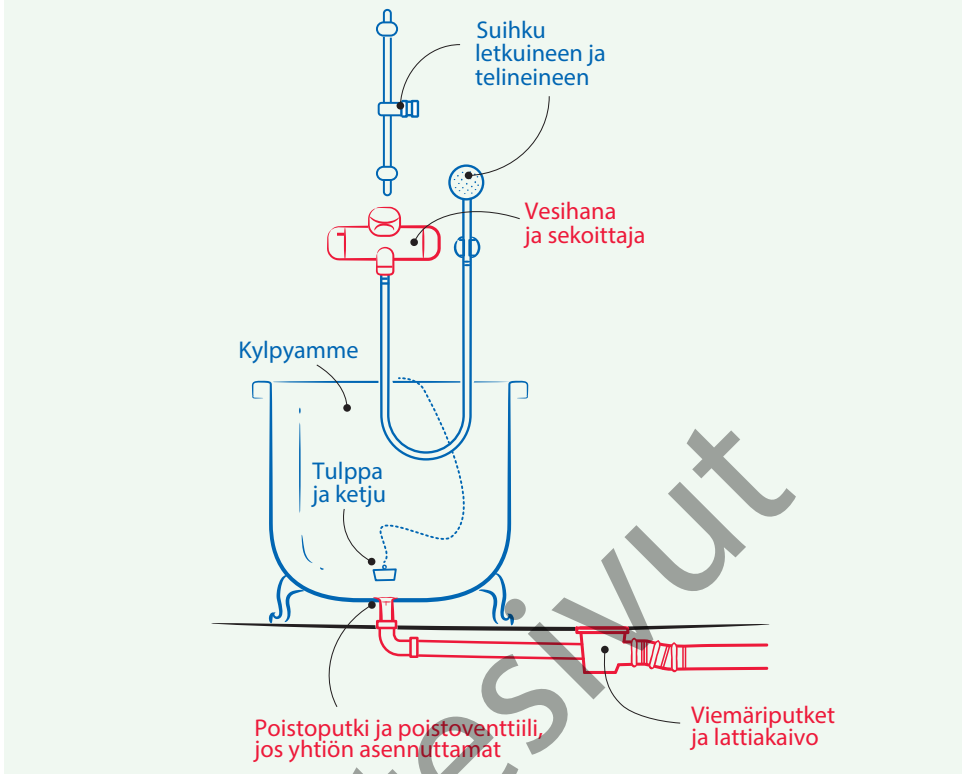
OSAKAS

6.5 Kalustes sauna, höyrystys sauna ja höyrykaappi (infrapunas sauna, ks. 8.12)

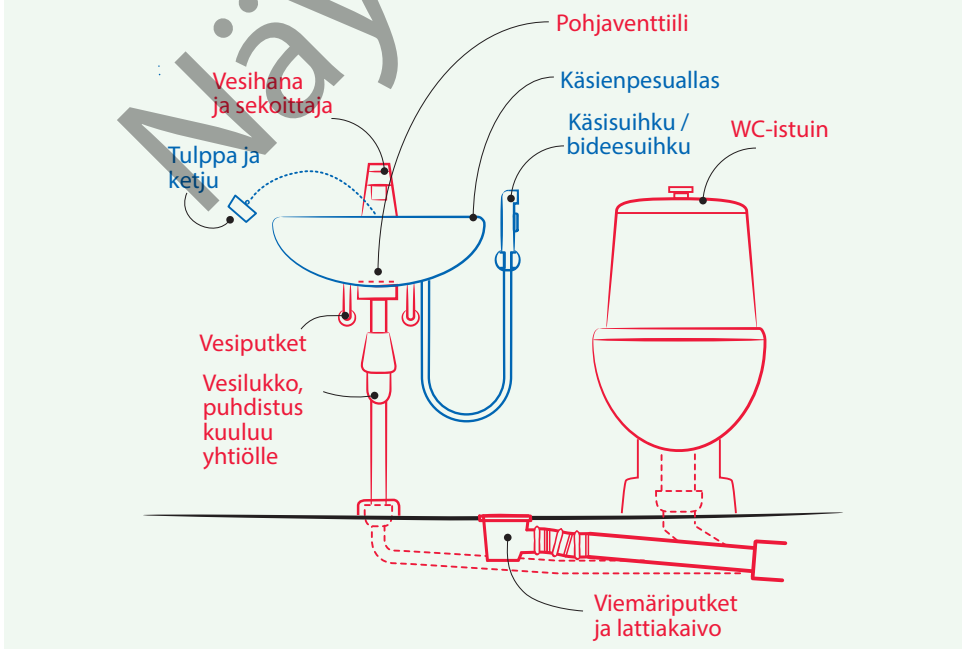
Kalustes sauna, höyrystys sauna ja höyrykaappi ovat huoneiston sisäosina osakkaan vastuulla.

Samoin osakkaan vastuulla on kiinteä sauna, jos hän on tehnyt sen osakasmuutostyönä eikä muutosta ole merkitty yhtiöjärjestykseen. Jos yhtiö on velvollinen tekemään korjauksia tällaisen osakasmuutostyönä rakennetun saunan huonetilaan, yhtiön korjausvelvollisuus rajoittuu perustasoon eli kyseisen huonetilan alkuperäiseen käyttötarkoitukseen ja tasoon.

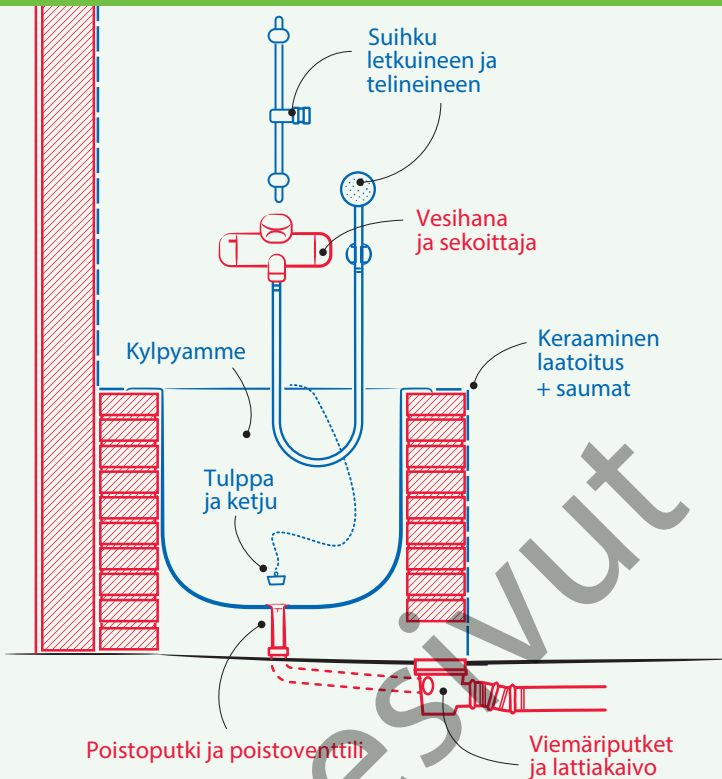
IRTOAMME JA SUIHKU VIEMÄRÖINTEINEEN



KÄSIENPESUALLAS JA WC-ISTUIN VIEMÄRÖINTEINEEN



MUURATTU AMME JA SUIHKU VIEMÄRÖINTEINEN



Esimerkkitalanne

Osakas on jälkikäteän rakentanut vaatehuoneeseen saunan, ja yhtiöön tulee putkiremontti

Yhtiö tekee vesijohto- ja viemärisaneerausta eli putkiremonttia. Osakas on jälkikäteän rakentanut kylpyhuoneen vieressä olevaan vaatehuonetilaan saunan. Saunatila on vedeneristetty, laatoitettu ja paneloitu. Osakas vaatii yhtiötä uusimaan putkiremontin yhteydessä myös huoneistonsa saunatilan lattiaa. Saunatila ei ilmene yhtiöjärjestyksestä eikä yhtiö ole hyväksynyt sitä kunnossapitovastuulle.

Yhtiö on ilmoittanut, ettei se vastaa saunatilan korjaamisesta ja että osakkaan tulee maksaa kaikki saunatilan korjaamisesta aiheutuvat lisäkustannukset. Osakas vetoaa siihen, että hän on ostanut asuntokaupassa huoneiston, jossa on sauna, eikä ole ollut tietoinen, ettei sauna kuulu yhtiön vastuulle.

Yhtiö vastaa osakkaan huoneiston sisäosien korjaamisesta, jos ne vahingoittuvat yhtiön vastuulle kuuluvan rakennuksen osan korjaamisen vuoksi. Käytännössä kylpyhuoneen vesi- ja viemäriputkia uusittaessa kylpyhuoneen ja saunan lattiatipinnat joudutaan uusimaan, kun rakenteet rikotaan vesi- ja viemäriputkien ja rakennusluvan edellyttämän Suomen rakentamismääräyskokoelman C2:n mukaisen yhtenevän vedeneristyksen asentamiseksi.

Yhtiön vastuu huoneiston sisäosien korjaamisen ja ennalleen saattamisen osalta rajoittuu huoneiston ns. perustasoon. Perustaso on joko alkuperäinen taso tai yhtiön myöhemmin peruskorjauksessa tai yksittäisessä korjauksessa valitsema ja kustantama taso.

Mikäli nykyinen tai aikaisempi osakas on parantanut huoneiston sisustuksellista tasoa tai rakentanut lisärakenteita, rajoittuu yhtiön vastuu perustason mukaiseen tasoon. Yhtiö vastaa osakkaan tilan saattamisesta vain perustasoiseen käyttötarkoitukseensa. Osakasmuutoksena toteutetun tason eli saunatilan tason purku-, ennallistamis- ja korjauskustannukset kuuluvat osakkaalle. Yhtiö ei vastaa osakkaan saunatilan korjaamisesta saunatilatasoon, vaan yhtiön vastuu ulottuu vain perustasoon eli vaatehuonetason (kuivatila). Asiassa ei ole merkitystä sillä, että saunatilan on rakentanut osakkaan edeltäjä. Säännöksen taustalla on osakkaiden yhdenvertaisuus.

YHTIÖ 6.6 Venttiilit (patteri-, sulk- ja kalusteventtiilit) ja termostaatit

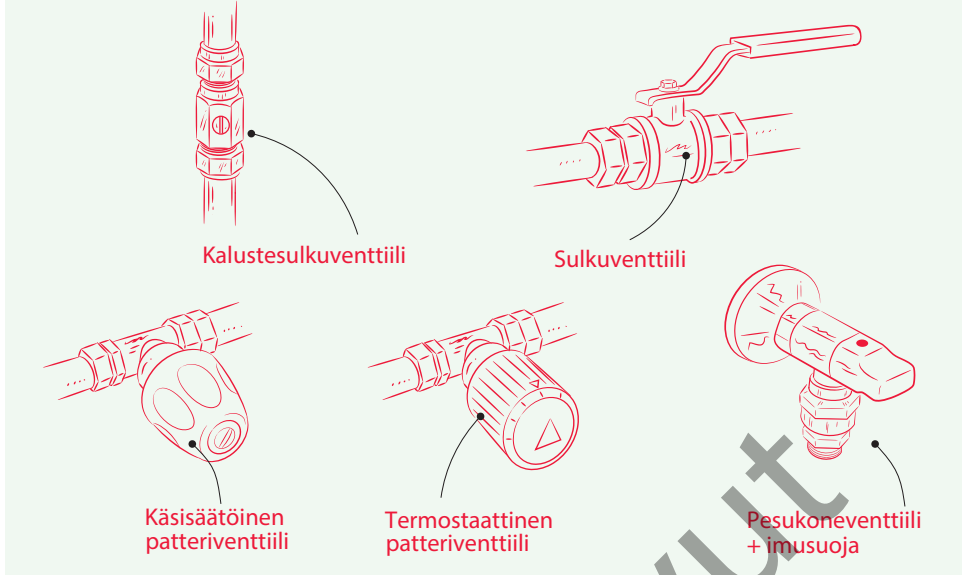
Venttiilit ovat osa perusjärjestelmää ja kuuluvat yhtiön vastuulle. Ks. myös esimerkkitapaus kohdassa 2.1.

YHTIÖ 6.7 WC-istuim, istuimen kansi, vesisäiliö ja huuhteluventtiililaitteisto

WC-istuim, istuimen kansi, vesisäiliö ja huuhteluventtiililaitteisto ovat osa perusjärjestelmää (vesi- ja viemärijärjestelmää) ja yhtiön vastuulla. WC-laite kokonaisuudessaan on osa perusjärjestelmää, josta yhtiö vastaa.

Jos WC-laite, esimerkiksi istuin tai sen kansi, rikkoutuu osakkaan huolimattomuuden tai laiminlyönnin seurauksena, vastaa osakas korjaamisen ja uusimisen kustannuksista. Osakas ei kuitenkaan vastaa ns. tavanomaisesta kulumisesta eli normaalikäytön aiheuttamasta rikkoutumisesta. Osakas on velvollinen osoittamaan, ettei rikkoutuminen ole aiheutunut osakkaan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

ERILAISIA VENTTIILEJÄ



Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkaan tekemästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa. Osakkaan muutostyönä asennuttamat, yhtiön perustasosta poikkeavat laitteet ovat kuitenkin osakkaan vastuulla.

SEINÄ-WC

