

II Vastuunjakotaulukko selityksineen

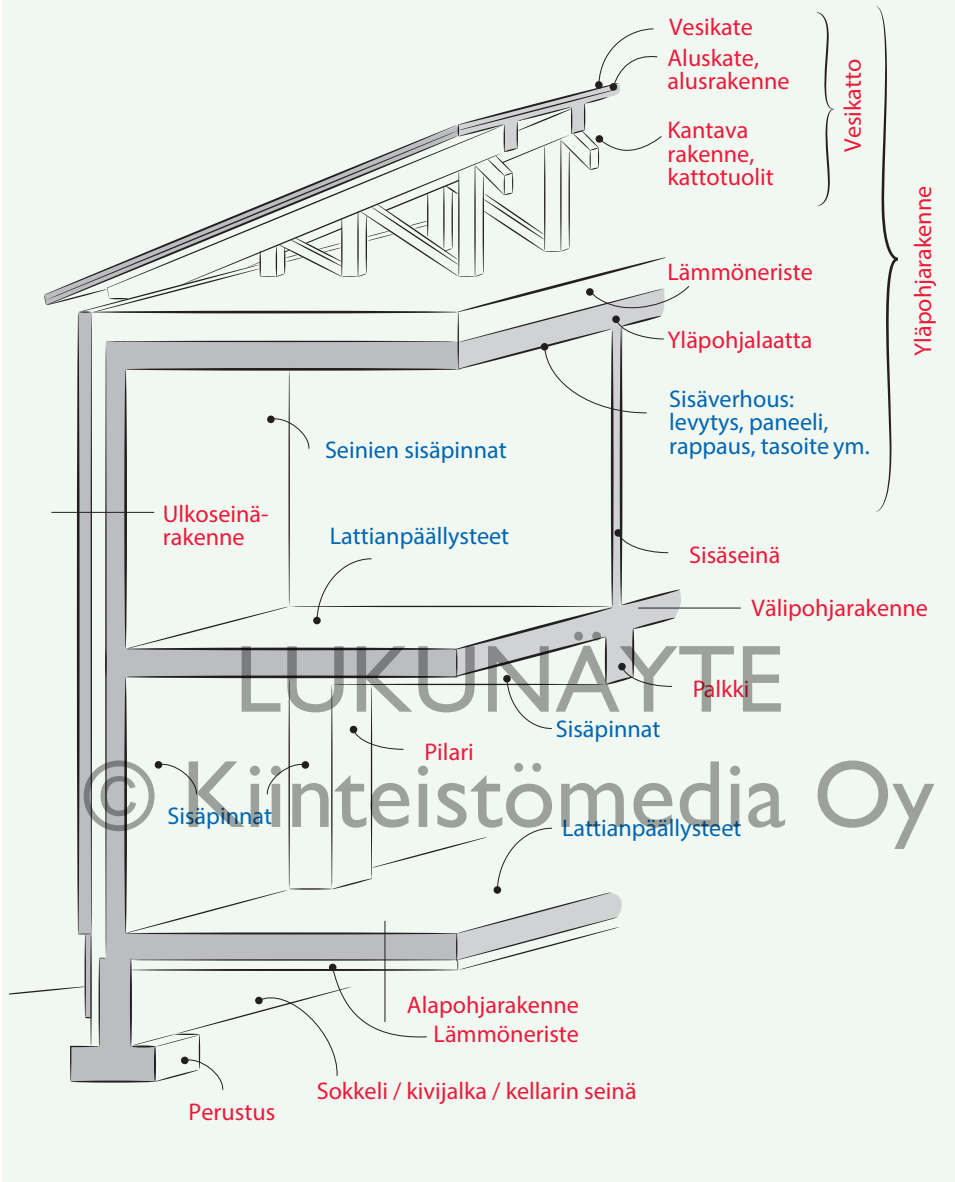
1 Rakenteet

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö vastaa rakenteiden ja eristeiden kunnossapidosta.

Yhtiö vastaa myös huoneiston sisäosien ja pinnoitemateriaalien korjaamisesta, jos ne vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Yhtiön vastuu huoneiston sisäosien korjaamisen ja ennalleen saattamisen osalta rajoittuu huoneiston ns. perustasoon (ks. KKO 2003:80). Perustaso on joko alkuperäinen taso tai yhtiön myöhemmin peruskorjauksessa tai yksittäisessä korjauksessa valitsema ja kustantama taso. Jos pinnoitemateriaali poikkeaa yhtiön perustasosta, vastaa osakas pinnoitemateriaalin korjaamisen ja ennallistamisen kustannuksista siltä osin kuin ne ovat perustasoista pinnoitemateriaalin korjaamista merkittävästi kalliimmat.

Yhtiö ei vastaa osakkaan irtaimistolle aiheutuneista vahingoista eikä kustannuksista, joita osakkaalle syntyy muualla asumisesta. Nämä voivat kuitenkin tulla korvattaviksi vahingonkorvausoikeudellisilla perusteilla, jos yhtiön toiminta on ollut huolimaton tai yhtiö on laiminlyönyt esimerkiksi rakennuksen kunnossapidon tai korjaustoimien asianmukaisen hoidon. Mikäli asukkaalla on kotivakuutus, se korvaa yleensä irtaimistovahingot ja muualla asumisesta aiheutuvat kustannukset.



YHTIÖ 1.1 Vesikatto (vesikate ja alusrakenteet)

Vesikatto on rakennuksen ulkovaippaan kuuluva osa, jonka tehtävänä on estää sadeveden ja lumen pääsy rakennuksen sisään. Vesikaton muodostavat katekerros ja alusrakenteet. Kate voi olla esimerkiksi peltiä, tiiltä, bitumihuopaa tai kuitusementtilevyä. Alusrakenteita ovat katetta tukevat rakennusosat, kuten kattotuolit, ruoteet ja ruodelaudat. Vesikatto on rakennetta ja sen kunnossapito on yhtiön vastuulla.

Esimerkkitalanne

Vesikattovuoto vahingoittaa huoneistoa

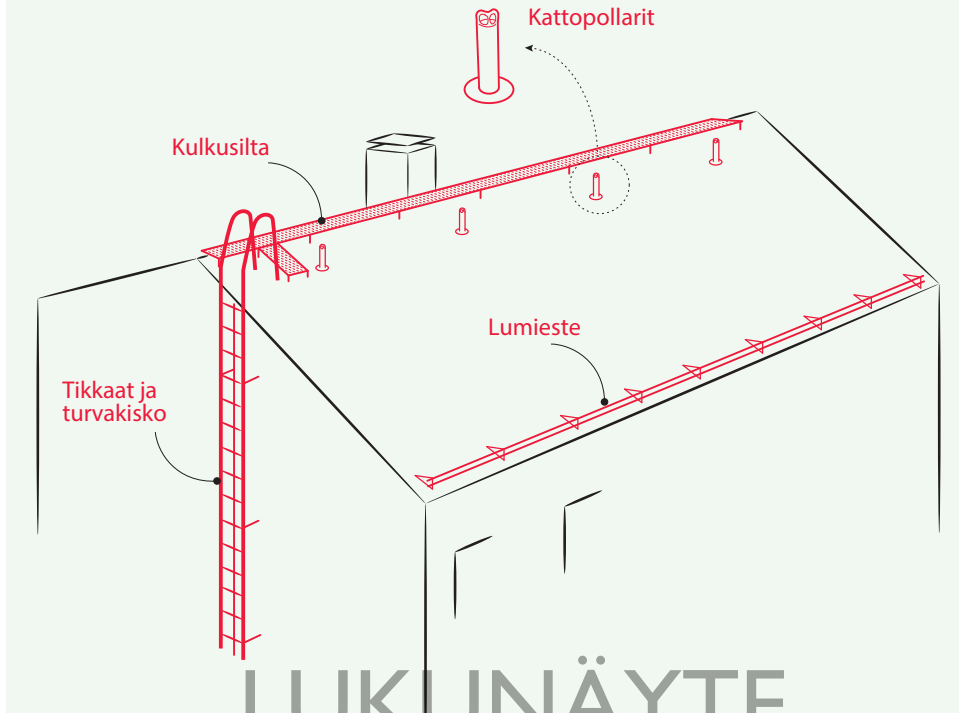
Rakennuksessa on sattunut vesikattovuoto, jossa vesi on valunut kattorakenteiden läpi vaurioittaen rakenteita sekä huoneiston parkettilattiaa, jonka edellinen osakas on asennuttanut muovimaton tilalle. Lisäksi vesivuoto vahingoittaa asukkaan olohuoneen arvokasta mattoa.

Vuodon aiheuttamat korjaukset seinä-, katto- ja lattiarakenteisiin ja eristeisiin kuuluvat yhtiön vastuulle. Koska tapauksessa huoneiston sisäosat eli pinnoitemateriaalit (parkettilattia) vaurioituvat yhtiön vastuulle kuuluvan rakennuksen osan (vesikaton) vian vuoksi, tulee yhtiön korjata myös huoneiston pinnoitteet eli tässä tapauksessa lattiapinnoite.

Jos nykyinen tai aikaisempi osakas on parantanut huoneiston sisustuksellista tasoa ja tämän tason ennallistamis- ja korjauskustannukset olisivat merkittävästi perustasoa kalliimmat, rajoittuu yhtiön vastuu perustason mukaisen pinnoitemateriaalin kustannuksiin. Kun esimerkkitapauksessa huoneiston lattian perustason mukainen pinnoitemateriaali on muovimatto ja edellinen osakas on asennuttanut lattiaan parketin, vastaa yhtiö vain muovimaton korjaamisen ja ennallistamisen kustannuksista. Osakkaan tulee tilanteessa korvata yhtiölle muovimaton ja parketin asentamisen välinen hinnanero, mikäli hän haluaa asennettavaksi vaurioituneen parketin tilalle uuden.

Yhtiö ei ole velvollinen korvaamaan osakkaan ja/tai asukkaan irtaimistolle aiheuttuneita vahinkoja tai mahdollisia kustannuksia muualla asumisesta. Nämä voivat tulla korvattavaksi vahingonkorvausoikeudellisilla perusteilla, jos yhtiön toiminta on ollut huolimaton tai yhtiö on laiminlyönyt esimerkiksi rakennuksen kunnossapidon tai korjaustoimien asianmukaisen hoidon. Mikäli yhtiön toiminta ei ole ollut huolimaton eikä yhtiö ole laiminlyönyt korjaustoimia tai rakennuksen kunnossapitoa, vaurioitunut olohuoneen matto ei kuulu sen korvattavaksi. Jos asukkaalla on kotivakuutus, matto korvataan siitä (vakuutuksista ks. Johdanto, kohta 4).

Vakuutus: Vesikattovuotoja ei pääsääntöisesti korvata kiinteistövakuutuksesta, ellei kysymys ole myrskyn aiheuttamasta vahingosta. Joitakin ehtopoikkeuksia kuitenkin löytyy, kuten ennalta arvaamaton, äkillinen, ulkoapäin tapahtunut mekaaninen rikkoutuminen (esim. lumenpudottajan aiheuttama).



YHTIÖ 1.2 Kattoturvatuotteet

Kattoturvatuotteet (kulkusillat, kattopollarit, lumiesteet yms.) kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle.

1.3 Lattiat ja sisäkatot (ylä-, ala- ja välipohja)

YHTIÖ
OSAKAS

- Rakenteet
- Pinnoitteet (ks. myös kohdat 2.1–2.3)

Yläpohja on ylimmän kerroksen kattorakenne, jonka tehtävänä on estää lämmön karkaaminen rakennuksesta yläkautta. Yläpohjaan kuuluvat kantava laatta tai kantavat palkit sekä lämmöneristeet ja höyrönsulku. Yläpohjan alapinnan pinnoitekerros voi olla esimerkiksi rappausta, ruiskutasoitetta tai rakennuslevyä. Pinnoitekerroksen kunnossapito kuuluu osakkaalle. Rakenteen ja pinnoitteen rajapinta määräytyy rakennusluvan myöntämisaikankohdan mukaisen rakennustavan ja rakentamismääräysten mukaan.

Välipohja on huoneistojen välissä oleva vaakarakente. Välipohjan ylä- ja alapuolella olevan pinnoitekerroksen kunnossapito kuuluu osakkaalle.

Alapohja on rakennuksen alimman kerroksen lattiarakenne. Alapohjaan kuuluvat ne lämmöneristeet, jotka estävät kylmän pääsyn rakennukseen.

alakautta. Lattiapäällyste, esimerkiksi muovimatto, parketti tai klinkkerilaatta, on pinnoite, jonka kunnossapitovastuu kuuluu osakkaalle.

Ylä-, väli- ja alapohja luetaan rakenteisiin, ja niiden kunnossapito on yhtiön vastuulla.

Esimerkkitalanne

Osakkaan muutostyö aiheuttaa vahingon ullakkotilan lattiarakenteeseen

Osakas on muuttanut hallintaansa kuuluvan ns. kylmän ullakkotilan lämpimäksi. Sittemmin tilassa ilmenee korjaustarpeita: osakkaan asennuttama vääränlainen eristys on aiheuttanut kosteusvaurioita osakkaan hallitseman ullakkotilan lattiassa. Tilan muuttunutta käyttötarkoitusta ei ole merkitty yhtiöjärjestykseen.

Jos osakas on muuttanut kylmän ullakon lämpimäksi tilaksi, ullakon perustasona pidetään mainittua kylmää ullakkotilaa sellaisena kuin sen on alun perin rakennuttaja tai myöhemmin yhtiö toteuttanut. Tämä tarkoittaa sitä, että lähtökohtaisesti osakas vastaa kaikista tilaan tehdyistä muutoksista, joita tilan muuttaminen lämpimäksi on vaatinut. Yhtiön vastuu rajoittuu tilan alkuperäisiin rakenteisiin ja eristeisiin.

Tilan perustason voidaan kuitenkin katsoa muuttuneen, jos yhtiöjärjestystä on muutettu ja tila on kirjattu huoneistoesitelämään asuintilaksi. Tällöin yhtiön katsotaan vastaavan tilan kunnossapidosta ja korjaamisesta ennalleen niin, että sitä voidaan käyttää yhtiöjärjestyksessä mainittuun tarkoitukseensa, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin ns. kunnossapitovastuumääräyksellä.

Virheellisen muutostyön tehnyt osakas vastaa yhtiölle aiheutuneesta vahingosta. Vastuun vanhentumisesta ks. Johdanto, kohta 3.4. Vahingonkorvausvastuu ei siirry osakehuoneiston uudelle omistajalle.

Vakuutus: Yhtiölle tulleista vahingoista voi tapauskohtaisesti yrittää hakea korvausta osakkaan kotivakuutuksesta tai työn suorittajan vastuuvakuutuksesta.

YHTIÖ
OSAKAS

1.4 Ulkoseinät, väliseinät, pilarit ja palkit

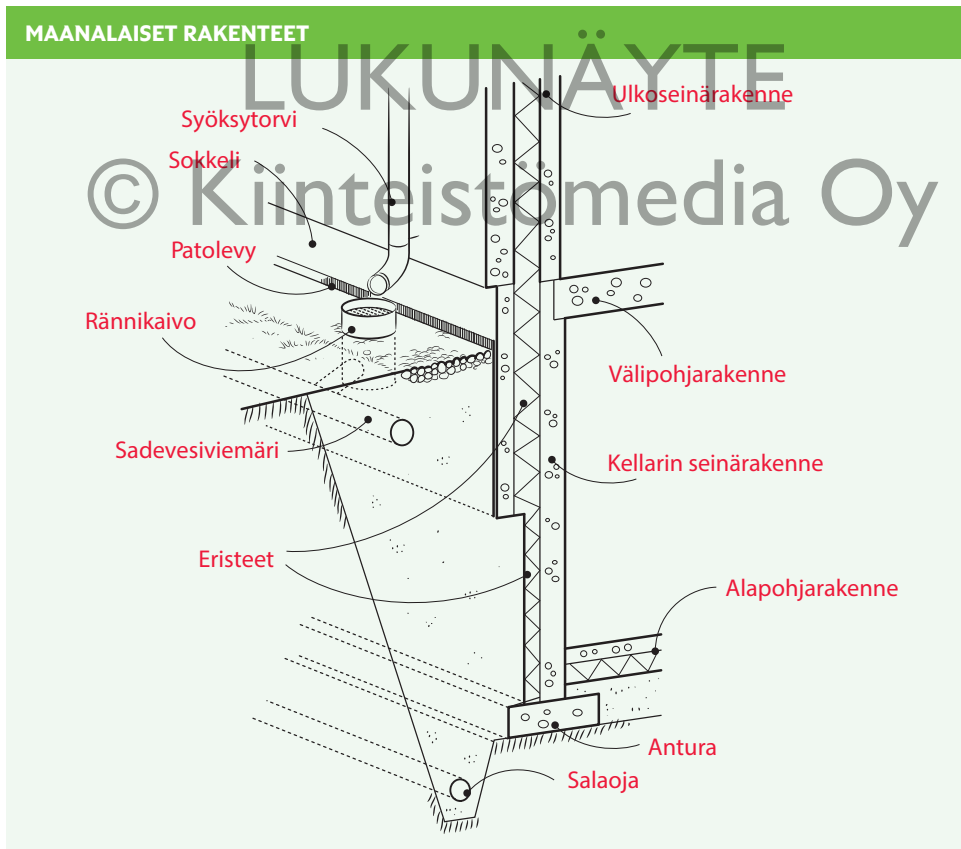
- Rakenteet
- Sisäpuoliset pinnoitteet (ks. myös kohdat 2.1–2.3)

Ulkoseinä, väliseinä, pilarit ja palkit ovat rakennetta ja yhtiön kunnossapitovastuulla.

Huoneiston perustasoa ja siten yhtiön vastuulla ovat huoneiston alkuperäiset väliseinät ym. rakenteet. Osakkaan huoneistoon muutostyönä alkuperäisten väliseinien lisäksi rakentamat väliseinät ovat osakkaan kunnossapitovastuulla. Sen sijaan alkuperäisten sijaan asennetut väliseinät ovat edelleen yhtiön vastuulla, jos ne vastaavat alkuperäisiä ja yhtiö on voinut valvoa osakkaan muutostyötä.

YHTIÖ 1.5 Perustukset, sokkelit, salaojat ja kellarin seinät (= maanalaiset rakenteet)

Kaikki rakenteet kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle.



Esimerkkitalanne

Vesi tulee kellarin

Rankkasade aiheuttaa sadevesijärjestelmän (viemärien) tukkeutumisen ja vesi tulvii taloyhtiön kellaritiloihin. Vesi vaurioittaa muun muassa kellarivastoissa ollutta asukkaiden omaisuutta.

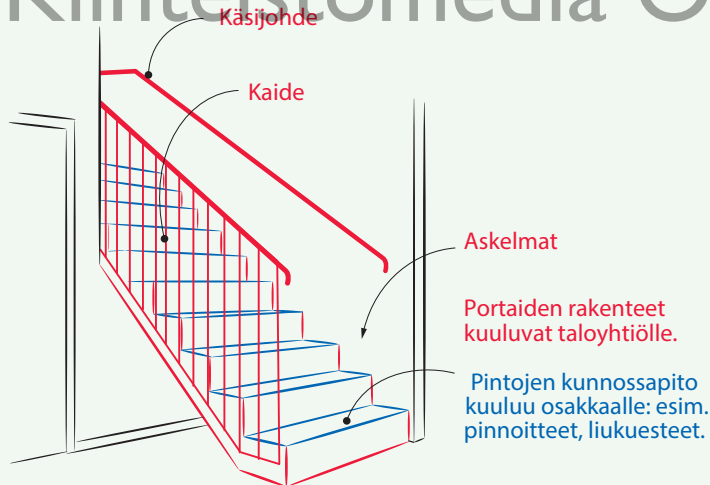
Tapauksessa on kyse taloyhtiön rakenteiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta, joka kuuluu yhtiölle. Korjauksen yhteydessä yhtiön tulee ennallistaa mahdollisten osakkaiden hallinnassa olevien tilojen sisäosat perustasoon. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa asukkaiden irtaimen omaisuuden vaurioitumisesta, ellei yhtiö ole menetellyt huolimattomasti tai laiminlyönyt sille kuuluvia velvollisuuksia tai toiminut asunto-osakeyhtiölain vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudella, jolloin yhtiö olisi vahingonkorvausvastuussa vahingoista.

Vakuutus: Rakenteiden korjauskustannuksia voidaan hakea kiinteistövakuutuksesta, mutta ehdot ja korvattavuus vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin ja -tuotteittain. Korvausta irtaimistolle tulleista vahingoista voi hakea kotivakuutuksesta, ehdot ja korvattavuus vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin ja -tuotteittain.

LUKUNÄYTE

SISÄPORTAAT

© Kiinteistömedia Oy



1.6 Sisäportaat, kaide ja käsijohteet

- Rakenteet
- Pinnat

Huoneiston sisäportaiden rakenteet ja niiden seinäkiinnitys, kaide mukaan lukien, kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle. Porrarakenteiden päälle mahdollisesti kiinnitetyt pinnoitteet ja liukuesteet ovat osakkaan kunnossapitovastuulla.

Esimerkkitalanne

Sisäportaiden kaide rikkoutuu

Huoneiston sisäportaiden kaide on irronnut seinästä, ja askelmiin upotetut kumiset liukuesteet ovat osin irtoilleet.

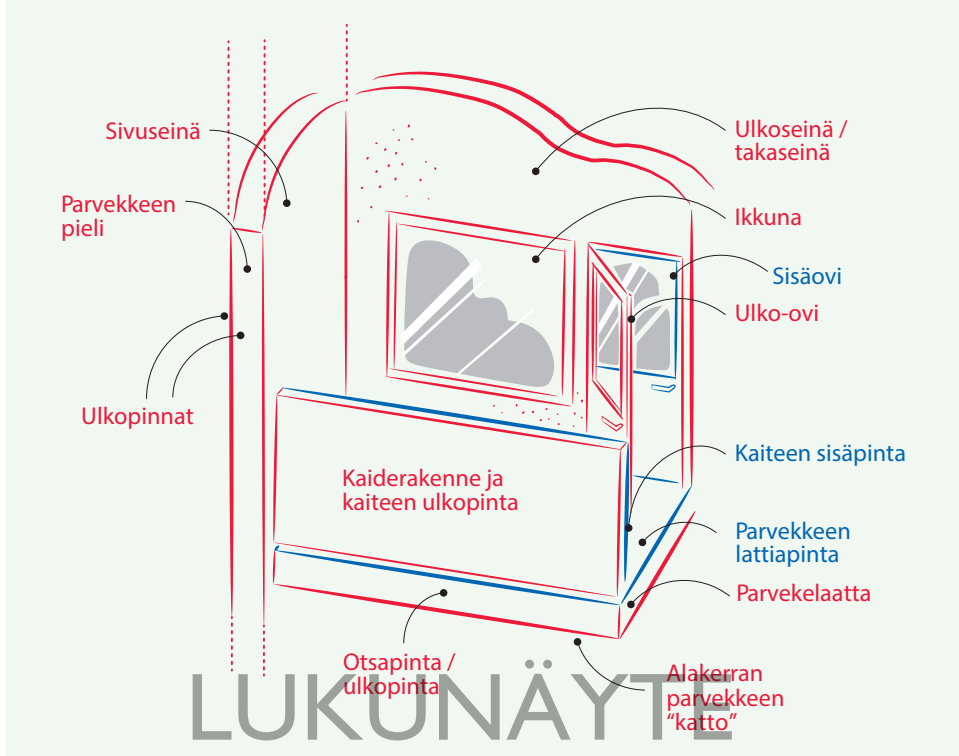
Huoneiston sisäportaiden rakenteet ja niiden seinäkiinnitys, kaide mukaan lukien, kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle. Porrarakenteiden päälle mahdollisesti kiinnitetyt pinnoitteet ja liukuesteet ovat osakkaan kunnossapitovastuulla.

Osakkaan vastuulla on kuitenkin hoitaa huoneistoa huolellisesti muun muassa tarkkailemalla kaiteiden kiinnitystä, tarvittaessa kiristämällä kiinnitysruuveja ym.

1.7 Painumat ja rakenteelliset halkeamat

Jos painumat ja halkeamat johtuvat rakenteista tai ovat rakenteissa, niiden korjaaminen kuuluu yhtiön vastuulle. Rakenteiden ja pinnoitteiden hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja.

Painumia ja halkeamia rakenteisiin syntyy usein rakenteiden liikkumisen seurauksena. Se, vaatiiko lattioiden painuminen korjaustoimenpiteitä, joudutaan usein ratkaisemaan tapauskohtaisesti. Ohjenuorana on useimmiten pidetty sitä, estääkö painuminen huonekalujen normaalia sijoittamista tai vaikeuttaako se muutoin kohtuuttomasti tilan käyttöä tarkoitukseensa. Aivan vähäisiin painumiin tai epätasaisuuksiin ei tarvitse kohdistaa korjaustoimenpiteitä.



© Kiinteistömedia Oy

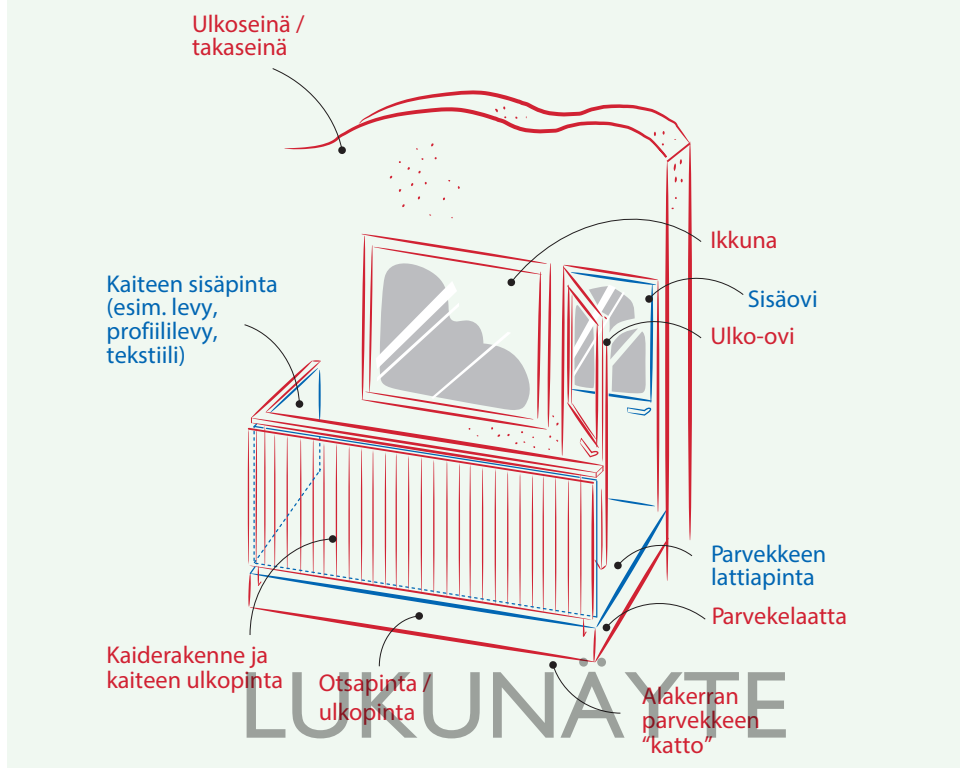
1.8 Parvekkeet

- YHTIÖ** - Rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät (mm. vedenpoistojärjestelmä) ja julkisivupinnat
- YHTIÖ** - Varusteet, kiinteästi asennetut
- OSAKAS** - Sisäpinnat (muut kuin julkisivupinnat) ja puhtaanapito

Parveke kuuluu osakehuoneistoon ja on osakkaan hallinnassa olevaa tilaa, jos sille on kulkuyhteys vain osakehuoneistosta. Parvekkeeseen rinnastuvat myös parveketerassit ja kattoterassit.

Parvekkeen sisäpintojen (lattian sekä parvekekaiteiden ja parvekeseinämien sisäpuolen) pinnoitemateriaalin kunnossapitovastuu on osakkaalla. Yhtiön kunnossapitovastuulla ovat parvekerakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät, kuten vedenpoistojärjestelmä. Kaikki julkisivupinnat kuten rakennuksen julkisivu (parvekkeen takaseinä), parvekekaiteiden ja parvekeseinämien ulkopinnat, parvekkeen sivuseinät ja niiden sisäpinnat ovat yhtiön kunnossapitovastuulla.

Parvekkeet, joihin on yleinen pääsy, kuten tuuletusparvekkeet, eivät kuulu osakehuoneistoon ja ovat kokonaisuudessaan yhtiön vastuulla.



© Künsteistömedia Oy

Osakkaan vastuulla on myös lumen, jään ja roskien poistaminen parvekkeelta. Osakkaan tulee huolehtia parvekkeiden ja parveketerassien lumen ja jään poistosta siten, ettei niistä aiheudu vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Osakkaan tulisi poistaa (tai vähintäänkin siirtää) lumi ainakin rakennuksen seinän vierustalta ovien ja ikkunoiden läheisyydestä sekä pitää vedenpoistojärjestelmä puhtaana roskista, lumesta ja jäästä, jotta sääolosuhteiden muuttuessa vesi pääsee poistumaan parvekkeelta/terassilta eikä se pääse rakenteisiin aiheuttamaan kosteusvaurioita.

Jos parvekkeelle kasaantunut lumi, jää tai roskat aiheuttavat vahinkoa yhtiön rakennukselle tai huoneistoille esimerkiksi sulamisvesien muodossa, joudutaan arvioimaan, onko osakas menetellyt huolellisesti lumen, jään ja roskien poiston suhteen. Jos osakkaan katsotaan menetelleen huolimattomasti, vastaa hän huolimattomuuden aiheuttamista ennakoitavissa olevista vahingoista. Näyttötaakka huolellisesta toiminnasta on osakkaalla. Hänen tulee siis osoittaa toimineensa huolellisesti, muutoin hän vastaa aiheutuneesta vahingosta.

Parvekkeelle muodostuneen lumen tai jään aiheuttamissa vahinkotilanteissa tulee kuitenkin muistaa, että yhtiö vastaa rakenteiden ja vedeneristeiden