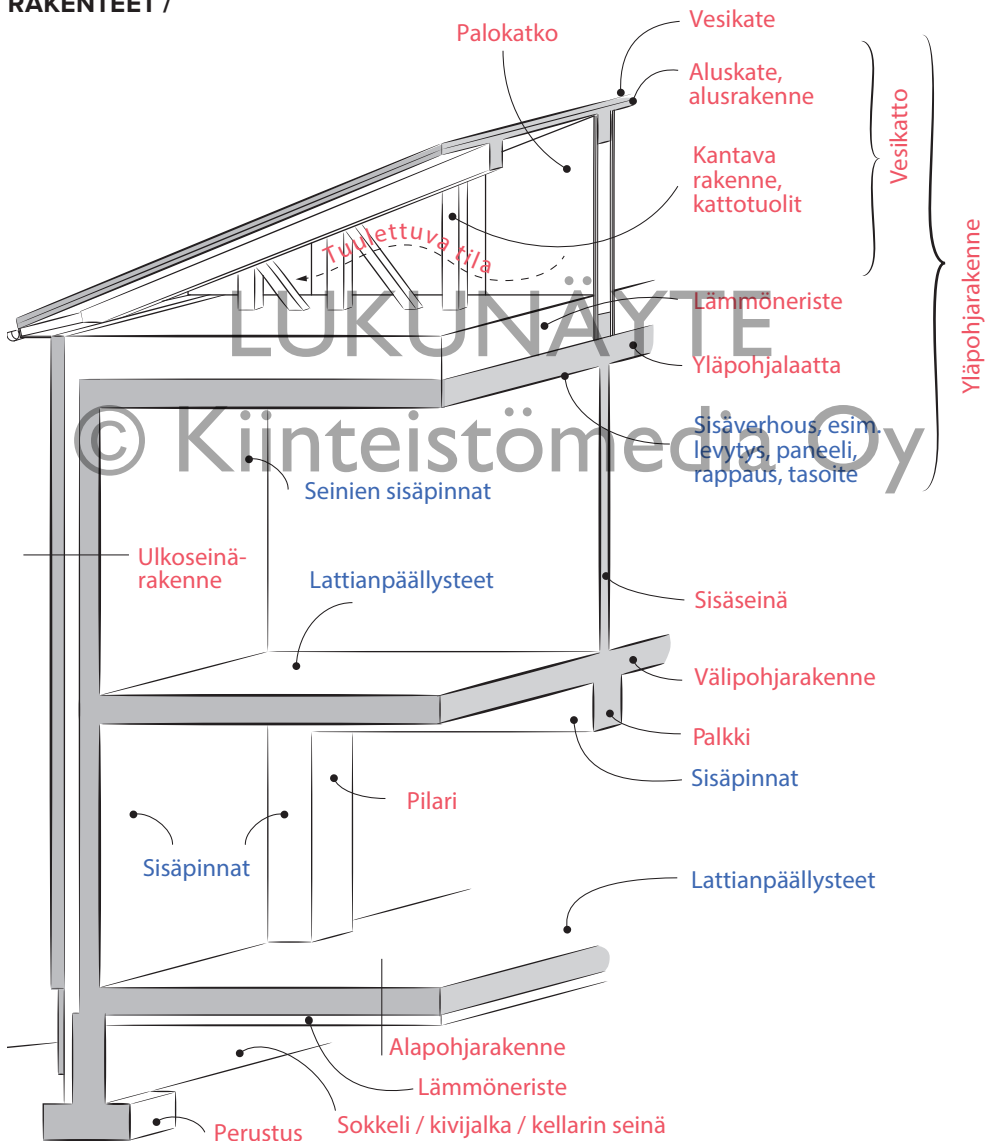


II VASTUUNJAKO

1 Rakenteet ja eristeet

Yhtiö vastaa rakenteiden ja eristeiden kunnossapidosta. Yhtiön vastuu koskee sellaisia rakenteita ja eristeitä, jotka yhtiö on joko toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkaan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.

RAKENTEET /



Osakas vastaa huoneiston sisäosista. Yhtiön on kuitenkin korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Yhtiön vastuu rajoittuu huoneiston perustasoon.

/ YHTIÖ 1.1 VESIKATTO

/ YHTIÖ - Kattokaivo

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

Esimerkkitilanne

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.

Vuotovaurioiden 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 kustannuksellaan myös huoneiston pinnoitteet eli tässä tapauksessa lattiapinnoite.

Jos nykyinen tai aiempi osakas on parantanut huoneiston sisustuksellista tasoa ja tämän paremman tason ennallistamis- ja korjauskustannukset olisivat merkittävästi perustasoa kalliimmat, yhtiön korjausvastuu rajoittuu perustason mukaisen pinnoitemateriaalin kustannuksiin. Koska tässä tapauksessa huoneiston lattian perustason mukainen pinnoitemateriaali on muovimatto ja edellinen osakas on asennuttanut lattiaan parketin, yhtiö vastaa vain muovimaton korjaamisen ja ennallistamisen kustannuksista. Mikäli osakas haluaa yhtiön asennuttavan lattiaan uuden parketin, hänen tulee korvata yhtiölle muovimaton ja parketin asentamisen välinen hinnanero.

Yhtiö ei ole kattovuodon johdosta velvollinen korvaamaan osakkaan ja/tai asukkaan irtaimistolle aiheutuneita vahinkoja tai mahdollisia kustannuksia muualla asumisesta. Nämä voivat tulla korvattavaksi vahingonkorvausoikeudellisilla perusteilla, jos yhtiön toiminta on ollut huolimatonta tai yhtiö on laiminlyönyt esimerkiksi rakennuksen kunnossapidon tai korjaustoimien asianmukaisen hoidon. Mikäli yhtiön toiminta ei ole ollut huolimatonta eikä yhtiö ole laiminlyönyt korjaustoimia tai rakennuksen kunnossapitoa,

»

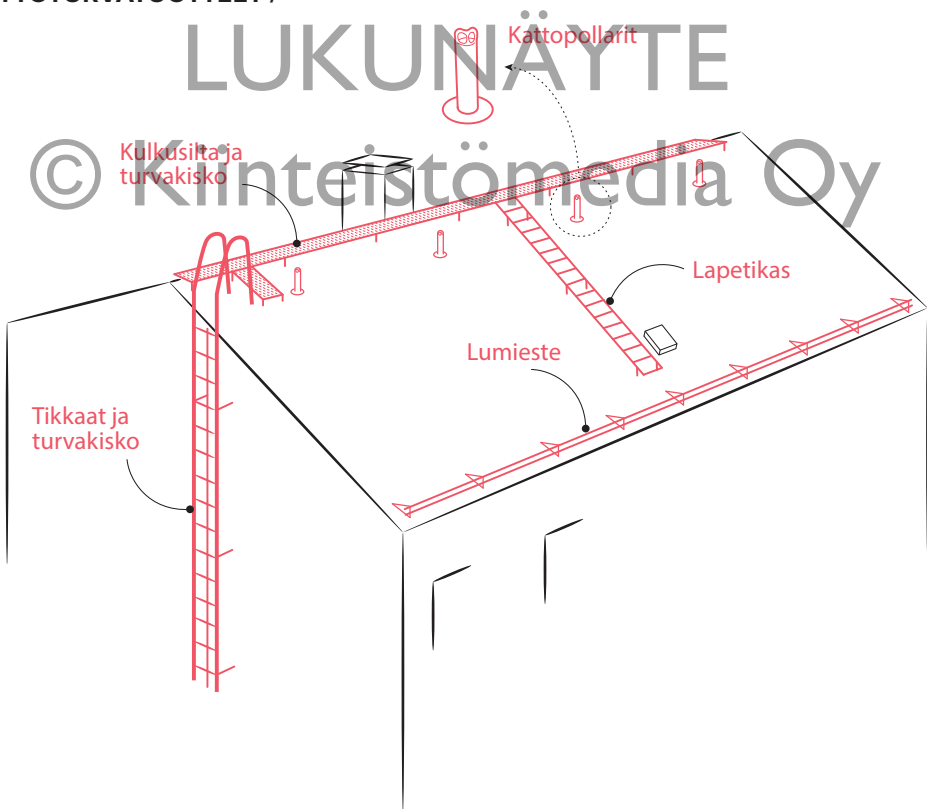
vaurioitunut olohuoneen matto ei kuulu yhtiön korvattavaksi. Jos asukkaalla on kotivaakuutus, matto korvataan siitä (vakuutuksista ks. Johdanto, kohta 4).

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

Kattoturvaluotteet (seinä- ja lapetikkaat, kulkusillat, kattopollarit, lumiesteet yms.) kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle.

KATTOTURVATUOTTEET /



1.3 VAAKARAKENTEET: KANTAVAT PALKIT, LATTIAT JA SISÄKATOT

- / YHTIÖ** - Rakenteet
- / OSAKAS** - Pinnoitteet (ks. myös kohdat 2.1–2.3)

Lattiat ja sisäkatot käsittävät ylä-, väli- ja alapohjat. Ylä-, väli- ja alapohja luetaan rakenteisiin, ja niiden kunnossapito on yhtiön vastuulla.

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

Välipohja on kerrosten välinen kantava vaakarakenne, niin huoneiston sisällä kuin huoneistojen välillä. Huoneistojen välinen välipohja on myös palo-osastoiva ja ääntä eristävä. 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.

© Kiinteistömedia Oy

Esimerkkitilanne

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 lattiaan. Tilan muuttunutta käyttötarkoitusta ei ole merkitty yhtiöjärjestykseen.

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

Tilan perustason voidaan kuitenkin katsoa muuttuneen, jos yhtiöjärjestyksestä on muutettu ja tila on kirjattu huoneistosiselteeseen asuintilaksi. Tällöin yhtiön katsotaan vastaavan tilan kunnossapidosta ja korjaamisesta ennalleen niin, että tilaa voidaan

»

käyttää yhtiöjärjestyksessä mainittuun tarkoitukseensa, ellei kunnossapitovastuusta määrätä yhtiöjärjestyksessä toisin ns. kunnossapitovastuumääräyksellä.

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

Käyttötarkoituksmuutosten yhteydessä tulee selvittää viranomaisluvan tarve ja yhtiön käytettävissä olevan rakennusoikeuden määrä.

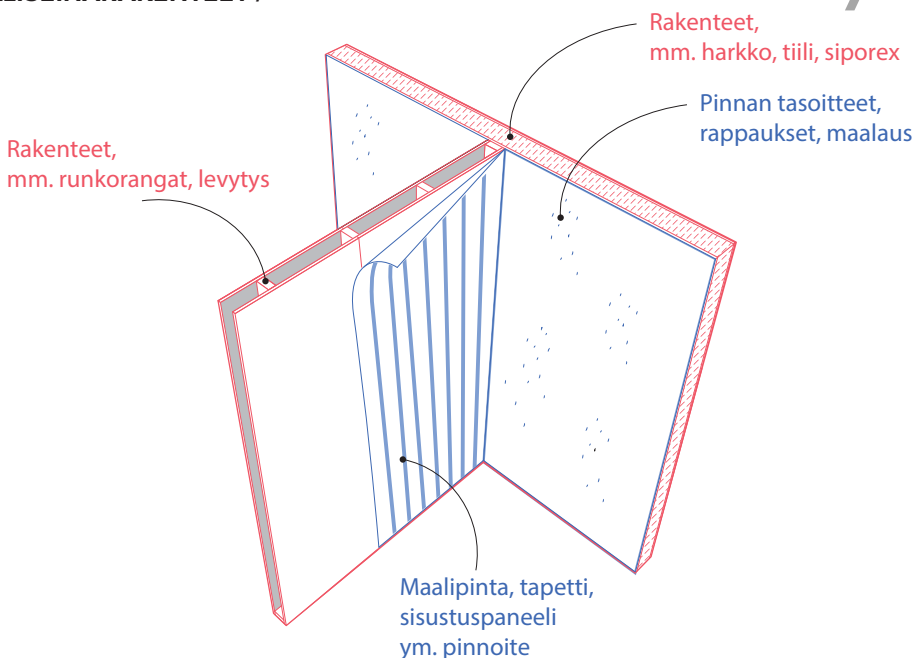
Vakuutus: Yhtiölle aiheuttamistaan vahingoista voi osakas hakea korvausta kotivakuutuksensa vastuuosasta tai työn suorittaja omasta vastuuvakuutuksestaan.

1.4 PYSTYRAKENTEET: ULKOSEINÄT, VÄLISEINÄT, PILARIT

- / YHTIÖ** - Rakenteet ja julkisivupinnat, elementtisaumat, liikuntasaumat
- / OSAKAS** - Huoneiston sisäpuoliset pinnoitteet (ks. myös kohdat 2.1–2.3)

Ulkoseinä, väliseinät ja pilarit sekä ulkoseinien elementtisaumat ja liikuntasaumat ovat rakennetta ja yhtiön kunnossapitovastuulla.

VÄLISEINÄRAKENTEET /





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.

Esimerkkitilanne

Kantavan seinän poistaminen

Osakas haluaa yhdistää olohuoneen ja keittiön poistamalla keittiön ja olohuoneen välisen kantavan seinän niin, että keittiö ja olohuone muodostavat yhden avonaisen tilan.

Tapauksessa on kyse osaksmuutostyöstä, josta on tehtävä muutostyöilmoitus yhtiölle. Osakkaalla on lähtökohtaisesti laaja oikeus tehdä muutostöitä hallitsemassaan huoneistossa, ellei tästä aiheudu yhtiölle tai toiselle osakkaalle haittaa tai vahinkoa. Yhtiö tai toinen osakas voi asettaa muutostyölle ehtoja työstä aiheutuvan haitan tai vahingon välttämiseksi tai korvaamiseksi. Jos muutostyöstä aiheutuu kohtuutonta haittaa, se voidaan kieltää.

Osakkaan on aina varmistettava mahdollisen viranomaisluvan tarve paikallisesta rakennusvalvonnasta. Osakas vastaa tarvittavien viranomaisluvan hakemisen kustannuksista. Osakkaan on teetettävä suunnitelmat pätevällä rakennesuunnittelijalla ja liitettävä suunnitelmat muutostyöilmoitukseen.

Osakas vastaa lähtökohtaisesti siitä, että työ suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakkaan on huolehdittava siitä, että työ suunnitellaan ja toteutetaan siten, ettei työstä aiheudu haittaa tai vahinkoa. Näin ollen osakas vastaa pätevän suunnittelijan ja urakoitsijan palkkaamisesta. Yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa osaksmuutostyötä.

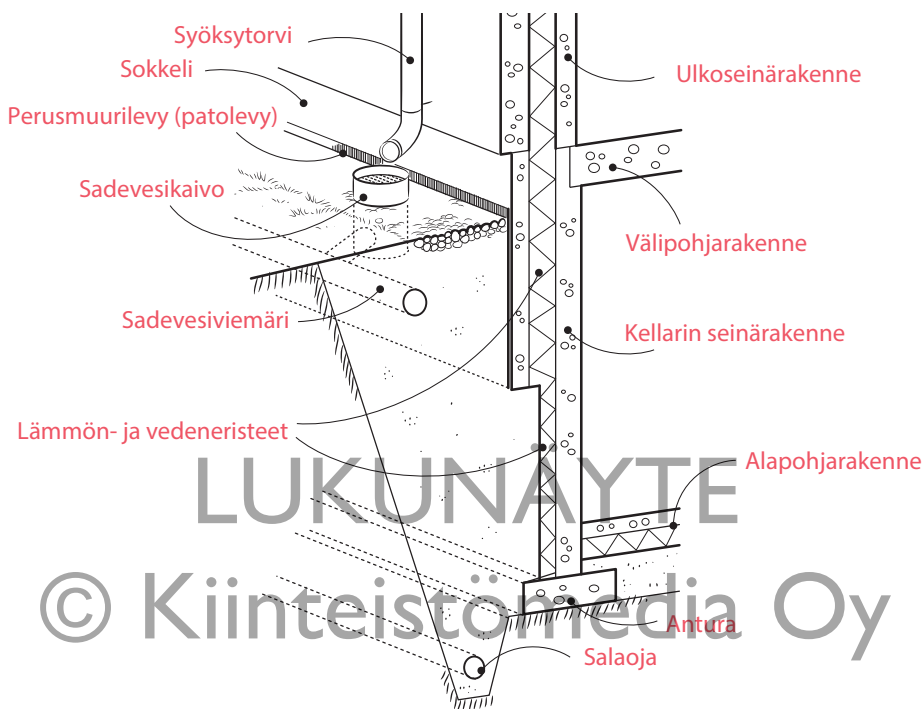
Jos myöhemmin ilmenee, ettei työssä ole noudatettu hyvää rakennustapaa ja tästä aiheutuu vahinkoa, on osakas vahingonkorvausvastuussa yhtiölle aiheutuneista kustannuksista. Osakas voi vapautua vahingonkorvausvastuusta osoittamalla menetelleensä huolellisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa tilannetta, jossa osakas on antanut remontin suunnittelun, toteutuksen ja valvonnan ammattimaisen tahon tehtäväksi ja muutoinkin noudattanut asunto-osakeyhtiölain säännöksiä sekä hyvän rakennustavan työn toteuttamiselle asettamia vaatimuksia. Tällöin korvausta voidaan periä virheen tehneeltä urakoitsijalta. Huomioon tulee myös ottaa vahingonkorvausvastuun vanhentumista koskevat säännökset.

Osakas vastaa muutostyön toteuttamisen kustannuksista, muutosten kunnossapidosta sekä muutoksiin liittyvistä lisäkustannuksista yhtiön myöhemmin toteuttamien remonttien yhteydessä. Osakkaan vaihduttua huoneiston kulloinenkin osakas vastaa kyseisen muutostyön kunnossapidosta ja muista siihen liittyvistä velvoitteista.

/ YHTIÖ 1.5 MAANALAISET RAKENTEET

Maanalaisia rakenteita ovat muun muassa perustukset, sokkelit, salaojat ja kellarin seinät. Kaikki maanalaiset rakenteet kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle.

MAANALAISET RAKENTEET /



Esimerkkitalanne

Vesi tulee kellariin

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

Tapauksessa on kyse taloyhtiön rakenteiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta, joka kuuluu yhtiölle. Korjauksen yhteydessä yhtiön tulee ennallistaa 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 kiinteistövuokuksesta, mutta ehdot ja korvattavuus vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin ja -tuotteittain. Korvausta osakkaiden ja asukkaiden irtaimistovahingoista voi kukin hakea kotivakuutuksestaan; ehdot ja korvattavuus vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin ja -tuotteittain.

/ YHTIÖ 1.6 ULKOPORTAAT

Ulkoportaot ovat osa huoneiston ulkopuolista rakennetta ja rakennuksen julkisivua ja siten kokonaisuudessaan yhtiön kunnossapitovastuulla. Myös pinnoitteiden kunnossapito kuuluu yhtiölle.

1.7 SISÄPORTAAT

- / YHTIÖ** - Rakenteet ja niiden kiinnitys, ml. kaiteet ja käsijohteet
- / OSAKAS** - Pinnoitteet

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

SISÄPORTAAT / © Kiinteistömedia Oy

