

Kiinteistöliitto Uusimaa
Rakennusvalvonta
12.11.2013

Kai Haarma
Toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Uusimaa



ASiantuntijat tukenasi

TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA



2

29.11.2013

TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA



Kiinteistöliitto Uusimaa

- ✓ Kiinteistöliiton suurin aluejärjestö
- ✓ 9890 jäsentä
- ✓ Jäsenistö pääosin asunto-osakeyhtiöitä
- ✓ Toimii koko Uudenmaan alueella, suurin osa jäsenyhtiöistä Helsingistä, Espoosta ja Vantaalta

Jäsenpalveluita

- ✓ Jäsenneuvonta puhelimitse hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- ✓ **Jäsenalennukset**
- ✓ Tiedotustoiminta
 - ✓ Suomen Kiinteistölehti
 - ✓ Jäsentiedote
 - ✓ Nettisivut
- ✓ Koulutustilaisuudet
- ✓ Lisämaksusta lisäpalveluita
- ✓ Edunvalvonta

29.11.2013

TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA

KUNNOSSAPITOVASTUUT JA MUUTOSTYÖT

Asunto-osakeyhtiölaki
4 ja 5 luvut

Toimivalta taloyhtiössä

- ✓ **Yhtiökokous**
 - ✓ päättää (yleensä hallituksen ehdotuksen perusteella) yhtiössä noudatettavasta kiinteistön ja rakennusten pidon tasosta
 - ✓ Päättää laajakantoiset ja kustannuksiltaan olennaiset hankeet
- ✓ **Yhtiön hallitus**
 - ✓ Huolehtii yhtiön hallinnosta sekä *kiinteistön ja rakennusten pidon* ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä
- ✓ **Isännöitsijä**
 - ✓ Vastaa kiinteistön ja rakennuksen pidosta hallituksen antamien ohjeiden mukaan
- ✓ **Osakas**
 - ✓ Voi myös itsenäisesti tehdä hallinnassaan oleviin tiloihin remonteja ja muutostöitä

29.11.2013

TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA

KORJAUS- JA KUNNOSSAPITOVASTUU

- ✓ Asunto-osakeyhtiölaki määrittää yhtiön ja osakkeenomistajan välisen vastuunjaon
- ✓ Lain mukaisesta vastuunjaosta on mahdollista poiketa yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuumääräyksellä
 - ✓ 2/3 määräenemmistöpäätös
 - ✓ yhdenvertaisuus

YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU

- ✓ Huoneistojen ulkopuoliset osat
- ✓ Huoneiston sisällä
 - ✓ Rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät
 - ✓ Hanat, WC -istuimet
 - ✓ Huoneiston sisäosat, kun vahingoittuvat
 - ✓ Rakenteen vian tai
 - ✓ Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi

YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU

- ✓ Yhtiön vastuulla rakenne, eriste, perusjärjestelmä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen
 - ✓ Yhtiön toimesta alun perin tai esim. peruskorjauksessa toteutettu
 - ✓ Lattialämmitys, parvekelasitus
 - ✓ Yhtiössä on tehty nimenomainen päätös vastuulle ottamisesta
 - ✓ Osakkaiden asentamat parvekelasit
 - ✓ Yhtiössä noudatettu pitkäaikainen korjauskäytäntö?

OSAKKAAN KUNNOSSAPITOVASTUU

- ✓ Osakehuoneiston sisäosat
 - ✓ Pinnoitteet, kiinteät kalusteet
- ✓ Sellaiset huoneiston sisäpuoliset laitteet, jotka eivät perusjärjestelmän osia
 - ✓ Altaat, kiuas, liesi, ilmanvaihtojärjestelmästä erillinen liesituuletin
- ✓ Tiedyt perusjärjestelmien kuluvat osat (huoneistossa)
 - ✓ Esim. Ilmanvaihdon suodattimet

ERITYISTILANTEET

- ✓ Osakkaan erikoisrakenteet, sisustukselliset lisäykset ym.
 - ✓ kustannukset ko. osakkaalle, elleivät rinnastu yhtiön asentamiin
 - ✓ Taustalla osakkeenomistajien yhdenvertaisuus
- ✓ Vastuu irtaimistovahingoista, sijaismajoituksesta ym.
 - ✓ Yleensä osakkaan vastuulla
 - ✓ Yhtiön korvausvastuu edellyttää huolimattomuutta ja näyttöä
 - ✓ vakuutukset

OSAKKAAN VELVOITTEET

- ✓ Huolellinen hoito

- ✓ Ilmoitusvelvollisuus havaitsemistaan vioista
 - ✓ Vastuu, jos vahinko pahenee laiminlyönnin takia

KKO 1991:160

- ✓ Kylpyhuoneen muovimatto myös sisustukseen käytettävää materiaalia, mutta ainoa vesieriste
- ✓ Kosteusvaurion korjaaminen yhtiön vastuulla
- ✓ Osakas vastasi laatoista
 - ✓ koska kyseessä oli aiemman osakkaan teettämä rakenteisiin kuulumaton sisustuksellinen lisäys (laatat eivät alkuperäistä tasoa)

OSAKKAAN MUUTOSTYÖT

- ✓ *Lähtökohtainen oikeus tehdä haluamiaan muutos- ja kunnossapitotöitä*
 - ✓ Vain osakashallinnassa olevissa tiloissa
 - ✓ Huomioitava huoneiston käyttötarkoitus
- ✓ Velvollisuus **ilmoittaa** yhtiölle muutos- ja kunnossapitotöistä
 - ✓ hallitukselle tai isännöitsijälle
 - ✓ etukäteen kirjallisesti
 - ✓ kun työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistöön, rakennukseen tai huoneistoon tai niiden käyttämiseen

KKO 2183/2013

- ✓ Osakkeenomistaja oli pyytänyt suostumusta tehdä hallitsemansa huoneiston ja sen yhteydessä olevan parvekkeen väliseen ulkoseinään reikä huoneistoon asennettavan ilmalämpöpumpun ja sen parvekkeelle sijoitettavan ulkoyksikön välisiä putkia varten
- ✓ Taloyhtiö kielsi muutostyön
- ✓ KKO:
 - ✓ Osakas ei ilman yhtiön lupaa saa tehdä asennusta

YHTIÖN ROOLI

- ✓ Viranomaisluvut haetaan yhtiön nimissä
- ✓ Työlle voidaan asettaa perusteltuja ehtoja
- ✓ Valvontaoikeus ja –velvollisuus
 - ✓ Kuluvastuu osakkaalla
- ✓ Muutostyöilmoitusten ja –dokumenttien arkistointi
 - ✓ Ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa