

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Tekniikka, Lappeenranta  
Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma

Jukka Mäkelä

**ENNALTAEHKÄISEVÄ TOIMINTA  
KERROSTALON  
KOSTEUSVAURIOTAPAUKSISSA**

Opinnäytetyö 2010

## TIIVISTELMÄ

Jukka Mäkelä

Ennaltaehkäisevä toiminta kerrostalon kosteusvauriotapauksissa,  
33 sivua, 2 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Tekniikka, Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma

Työn ohjaaja: Lehtori DI Timo Lehtoviita, Saimaan amk

Opinnäytetyön tarkastelun kohteena on käytössä oleva kerrostalo. Tarkoituksena on kosteusvaurioihin liittyvän sirpaleisen ja hajanaisen tiedon yhteen koostaminen sekä tiivistäminen niin, että lukijalle sekä asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenille sekä isännöinnistä vastaavalle taholle muodostuisi selkeä näkemys kosteusvaurioiden syistä ja vastuista.

Tämän opinnäytetyön tuloksena voidaan todeta, että asukkaiden valistamisen ohella kerrostaloasunto-osakeyhtiön rakennuskannan pitkäjänteinen, huoltokirjapohjaiseen dokumentointiin perustuva, ennakoiva kunnossapito- ja perusparannussuunnittelu ovat paras ja edullisin tapa ehkäistä kosteusvaurioiden syntyä. Tähän liittyy myös näiden suunnitelmien pohjalta ilmi tulevien tehtävien ajantasainen suorittaminen sekä tehtävien hoitoon tähtäävä ennakoiva taloudenpito.

Osakkaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota asunto-osakeyhtiön hallituksen kokoonpanoon sekä isännöitsijän ammattitaitoon. Näistä kahdesta tekijästä riippuu koko asumisen mukavuus ja kohteen rakenteellinen toimivuus, puhumattakaan oman sijoitetun osakepääoman arvon säilymisestä, jopa mahdollisesta arvonnoususta.

Asunto-osakeyhtiölle kannattaisi esimerkiksi asunto-osakeyhtiön lainsäädännöllä taata oikeus korottaa ja ylläpitää tiettyä yhtiövastiketaso, joka perustuu huoltokirjan esittämään pitkäkantähtäimen kunnossapitosuunnitelmaan ja perusparannusohjelmaan sekä olemassa olevaan talousarvioon. Näin yhtiö voisi suojautua osakkaidensa lyhytnäköiseltä ajattelumallilta, jonka tavoitteena on mahdollisimman pieni yhtiövastiketaso.

Osakkeen omistaja omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeita, ja kyseinen asunto-osakeyhtiö omistaa rakennukset eli tätä kautta osakas omistaa osakkuuden asunto-osakeyhtiön hallitsemista rakennuksista. Näin ollen hän maksaa osuutensa myös kaikista rakennuksiin liittyvistä kuluista. Kannattaa siis muistaa, että taloyhtiön kulut ovat osakkaiden kuluja. Tämän takia pitkäjänteinen ja dokumentoitu ylläpitomalli koituu kaikkien hyödyksi.

Asiasanat: kosteusvaurio, huoltokirja, yhtiövastike

## ABSTRACT

Jukka Mäkelä

Preventive measures for moisture damages in a block of flats,  
33 pages, 2 appendices

Saimaa Polytechnic, Lappeenranta

Technology, Degree Programme in Construction Supervision

Thesis supervisor: Technology teacher, M.Sc. Timo Lehtoviita

The research object of this thesis is a block of flats in current use. The purpose of this study is to gather and summarize fragmented and scattered information related to moisture damage, in order to give a clear concept of the reasons and responsibilities related to moisture damage.

As a result of this study, the best and cheapest ways to prevent the occurrence of moisture damage are as follows: informing and educating the residents, and a long-term proactive maintenance and modernization planning of the building stock owned by the flat housing association in accordance with the maintenance manual-based documentation. Scheduled execution of emerging tasks as stated in the submitted plans, and rational management of finances in order to carry out the tasks are also contributing factors.

The shareholder should pay special attention to the composition of the housing association board, and expertise of the house manager. These two factors constitute the comfort of living and constructional functionality of the building. Other things to consider are how the invested share capital holds its value, including its potential increase.

It is beneficial for a housing association to secure, for example, with the housing association legislation, the right to raise or maintain certain level of maintenance charge, based on long-term maintenance plan and modernization program, stated in the maintenance manual, as well as in the existing budget. In this way, the association is able to protect itself of short-term thinking of its shareholders, having the goal of a minimum service charge.

The owner of an apartment owns shares of the housing association, and that housing association owns the buildings. Thus, the shareholder owns the share in the buildings, managed by the housing association, and therefore pays his share for all expenses related to buildings. It is worthwhile to keep in mind that the expenses of the house-owning association are the expenses of the shareholders. Therefore a long-term and documented maintenance model benefits all parties.

Key words: moisture damage, maintenance manual, service charge

## SISÄLTÖ

|   |    |
|---|----|
| TIIVISTELMÄ.....  | 2  |
| ABSTRACT.....   | 3  |
| KÄSITTEET .....   | 5  |
| 1 JOHDANTO .....  | 7  |
| 2 KOSTEUSVAURIO.....  | 10 |
| 2.1 Kosteusvaurioiden yleisimmät syyt.....                  | 10 |
| 2.2 Kosteusvaurioiden yleisimmät syyt kerrostalossa .....   | 12 |
| 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ .....                                   | 13 |
| 3.1 Mitä asunto-osakeyhtiömuoto tarkoittaa.....             | 13 |
| 3.2 Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä .....           | 14 |
| 3.3 Asunto-osakeyhtiön toimijat.....                        | 17 |
| 3.3.1 Asunto-osakeyhtiö.....                                | 17 |
| 3.3.2 Asunto-osakeyhtiön osakkaat eli asukkaat .....        | 18 |
| 3.3.3 Asunto-osakeyhtiön hallitus .....                     | 19 |
| 3.3.4 Isännöitsijä.....                                     | 19 |
| 3.3.5 Huoltokirjan perustaja .....                          | 21 |
| 3.3.6 Kiinteistöhuolto-yhtiö tai talonmies .....            | 22 |
| 3.3.7 Tilitoimisto tai kirjanpitäjä.....                    | 22 |
| 3.3.8 Kiinteistövakuutusyhtiö.....                          | 23 |
| 4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN VAKUUTUSTURVA .....                    | 23 |
| 4.1 Vakuutusyhtiön näkökulma kosteusvaurioiden osalta ..... | 23 |
| 4.2 Kotivakuutus .....                                      | 25 |
| 4.3 Kiinteistövakuutus .....                                | 25 |
| 4.4 Vastuuvakuutus.....                                     | 26 |
| 4.5 Toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutus .....    | 27 |
| 4.6 Oikeusturvavakuutus.....                                | 27 |
| 4.7 Talkoovakuutus .....                                    | 27 |
| 5 OHJE KOSTEUSVAURIORISKIN EHKÄISYSTÄ.....                  | 28 |
| 6 HUOLTOKIRJA.....  | 28 |
| 7 JOHTOPÄÄTÖKSET .....                                      | 29 |
| KAAVIOT.....  | 32 |
| LÄHTEET .....   | 32 |

### LIITTEET

LIITE 1.Isännöitsijän tehtäväkuvaus SHAK.fi:Isännöitsijän tehtävät.

LIITE 2.Vuotovahinkojen ja kosteusvaurioiden torjunta 2009 -  
Finanssialan keskusliitto.

## KÄSITTEET

**Asunto-osakeyhtiölaki** on taloyhtiöiden toiminnassa kaikkein keskeisin laki, joka uudistui 1.7.2010.

**Asunto-osakeyhtiö** tarkoittaa osakeyhtiömuotoa, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joissa olevien kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallitsemasta kiinteistöstä.

**Kapillaarivirtaus** tarkoittaa huokosalipaineen paikallisten erojen aiheuttamaa veden siirtymistä huokoisessa aineessa.

**Kastepisteeksi** kutsutaan lämpötilaa, jossa ilmassa oleva vesihöyry tiivistyy vedeksi eli kondensoituu, tällöin ilman kosteus on saavuttanut kyllästyskosteuden.

**Kosteusvaurio** tarkoittaa mitä tahansa kosteuden aiheuttamaa vauriota rakenteelle. Kosteuslähteen alkuperällä ei ole merkitystä.

**Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje/huoltokirja** tarkoittaa kiinteistöpitoa tukevaa kiinteistökohtaista asiakirjakokonaisuutta.

Sisältää suunnittelussa ja uudis- ja korjausrakentamisessa päätetyt kiinteistön elinkaaritilouden perusteet. Siihen kootaan kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet sekä asukkaille ja tilojen käyttäjille annettavat ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeessa johdetaan rakennusosien ja laitteiden käyttöikätaivoitteista niiden kunnossapitajaksot sekä edelleen tarkastus-

ten ja huoltojen ohjelmat, sekä esitetään hyvän energiatalouden ja sisäilmaston edellyttämiä hoito-, huolto- ja kunnossapitotehtäviä. Saatavana on valmiita pohjia sekä malleja.

**Yhtiökokous ja hallitus:** Asunto-osakeyhtiön ylin päätösvalta on yhtiökokouksella. Varsinainen yhtiökokous on järjestettävä vuosittain, lisäksi voidaan tarpeen mukaan järjestää ylimääräisiä yhtiökokouksia. Joissakin asunto-osakeyhtiöissä yhtiöjärjestys määrää, että on pidettävä kaksi yhtiökokousta, yksi keväällä ja toinen syksyllä. Yhtiökokous päättää suuremmista remonteista tai hankinnoista asunto-osakeyhtiön hallituksen esityksestä. Lisäksi asunto-osakeyhtiöllä pitää olla hallitus, joka vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä yhtiökokousten välillä. Hallituksen valitsee vuosittain varsinainen yhtiökokous, joka koontuu yhtiöjärjestyksessä määrättyinä aikoina päättämään yhtiön vastikkeista tai muista toimista kuten myös päättää edellisen toimikauden hallituksen vastuuvapaudesta.

**Yhtiövastike** on asunto-osakeyhtiön vuosittaisessa yhtiökokouksessa määrittelemä korvaus, jonka asunto-osakkeen omistaja hallitsemastaan tilasta on velvollinen maksamaan taloyhtiölle. Yhtiövastikkeista kertyneillä rahoilla taloyhtiö hoitaa taloyhtiön kulut: juoksevat ylläpitokustannukset kuten vakuutukset, kiinteistöverot, isännöintipalkkiot, lämmityskulut, jätevesimaksut, vesimaksut, siivousmaksut, kiinteistöhuoltomaksut, hissinylläpitosopimukset, sähkölaskut yhteisistä tiloista, sekä pienet huoltokorjaukset.

Yhtiövastike koostuu **hoitovastikkeesta** ja mahdollisesta **rahoitusvastikkeesta**. **Hoitovastike** kattaa rakennuksen ylläpitokustannukset. **Rahoitusvastike** käytetään taloyhtiön ottamien lainojen korkokuluihin ja lainanlyhennyksiin.

**Vesivahinko** rakennukselle syntyy veden tai vesihöyryn päästessä rakenteisiin tai pinnoitteisiin. Vesi ei välttämättä ehdi aiheuttaa kosteusvaurioita, mikäli irtovesi poistetaan välittömästi.

**Vuotovahingon** alkulähteenä on nesteen, kaasun tai höyryn virtaaminen putkistoista tai niihin kiinteästi liitetyistä käyttölaitteista tai säiliöistä.

## 1 JOHDANTO

Tarkastelun kohteena on käytössä oleva kerrostalo, ja tarkoituksena on kosteusvaurioihin liittyvän sirpaleisen ja hajanaisen tiedon yhteen koostaminen ja tiivistäminen niin, että lukijalle muodostuisi selkeä näkemys kosteusvaurioiden syistä ja vastuista.

Elämme rakentamisen parissa aikaa, joka poikii vakuutusyhtiöille joka päivä keskimäärin 53 vesivahinkoilmoitusta. Finanssialan keskusliiton mukaan vakuutusyhtiöt korvasivat vuonna 2009 vuotovahinkoja yli 73 miljoonalla eurolla. (1) Vuoden 2003 vuotovahinkoselvityksessä 42 prosenttia vahingoista tapahtui omakotitaloissa, mökeillä ja maataloilla ja 31 prosenttia kerrostaloissa. Uusi selvitys toteutettiin vuosina 2007–2008 ja siinä paikat ovat vaihtuneet. Nyt vahingoista tapahtui kerrostaloissa 44 prosenttia ja omakotitalo-tyyppisissä rakennuksissa 32 prosenttia. Tutkimus kertoo, että niin omakotitaloissa, mökeillä, maataloilla kuin pari- ja rivitaloissakin vuotovahingot vähenivät. Sen sijaan kerrostaloissa vahingot lisääntyivät 55 prosenttia.

Aiheen valinnan taustalla on eräässä kerrostaloyhtiössä tapahtunut vesivahinko, jossa yläkerran asunnosta valhtivat vesinorot alakerran huoneistoon, ja elementtien saumat suorastaan ”valuivat” alas. Samaan aikaan rakennusalan ammattijulkaisut sekä muu yleinen media nostivat esille rakennusosalalla ilmenevät, jopa karkeaksi luokitellut rakennusvirheet. Virheitä on tavattu jopa isojen ja varsin luotettavaksikin miellettyjen rakennusliikkeiden työmailla, niin uudisrakennus- kuin saneerauskohteissa.

Keskimäärin 53 vesivahinkoa päivässä on aika paljon maassa, jossa rakennuskannasta sekä rakentamisen laadusta huolehditaan. Vai onko rakentamisen laadusta huolehtiminen vain näennäistä laatujattelua, silmälumemaista ja paperinmakuista laadunohjausta, laadunvalvontaa ja mappihyllyittäin ohjeistusta, jota kukaan ei käytännössä toteuta? Osaltaan on. Laadun olemusta voi jokainen alalla työskentelevä punnita omassa tehtäväkuvassaan.

Rakennusliikkeiden, niin suurten kuin pientenkin, on kustannus- ja kilpailutehokkuuden nimissä saatava uudisrakennus- sekä saneerauskohteensa valmiiksi ennalta sovituissa aikatauluissa. Luovutusvalmiin kohteen on täytettävä sille asetetut laadulliset kriteerit. Kriteerit määritellään esimerkiksi Suomen rakentamismääräyskokoelmassa, RIL- ja RYL-ohjeistuksessa, Ratu- ja RT-tiedostoissa sekä tämän Hyvää Rakentamistapaa Noudattaen -ilmauksen alla. Asetetut ja ohjaavat kriteerit edellyttävät tämän päivän rakentajalta suurta panostusta seurata kaikkia rakennusaikana voimassa olevia rakennusalan yleisiä laatuvaatimuksia sekä ohjeistuksia. Lisäksi ajan henkeen kuuluu, että monilla yrityksillä on käytössään omat sisäiset laatujärjestelmänsä ja laatusuunnitelmansa sekä lukematon määrä eri rakennustarvike- ja materiaalivalmistajien työ-, käyttö- ja asennusohjeita. Toisin sanoen, alaa koskevia normeja, asetuksia, ohjeita, suosituksia, tehtäväsuunnitelmia ja laadunvarmistusjärjestelmiä on runsain mitoin tarjolla sekä käytössä. Näin on aina jossain muodossa ollut, kunkin ajan vaatimusten mukaisesti.

Kuitenkin edellä olevaan viitaten lainaan tässä Rakennuslehdessä 20.8.2010 päivättyä artikkelia (2) jossa todetaan erään tutkimuksen tulos: ”Lähes kaikki rakennusalan ammattilaiset kohdanneet laatuongelmia” Viimeaikaisen uutisoinnin ja julkisen keskustelun perusteella suomalainen rakentaminen on laatukriisissä. Samansuuntaiseen tulokseen tulee myös Taloustutkimuksen tekemä Suomalaisen rakentamisen laatututkimus. Taloustutkimus teki tutkimuksen Cramo Finland Oy:n tilauksesta. Lähes kaikki (92 %) tutkimukseen



vastanneet rakennusalan ammattilaiset ovat asemasta riippumatta kohdanneet henkilökohtaisessa työssään rakentamiseen liittyviä laatuongelmia. Vastaajien avoimissa kommentteissa yleisinä laatuongelmina mainitaan muun muassa virheet ja puutteet suunnittelussa, liian kireät aikataulut, huolimattomuus sekä tekijöiden heikko ammattitaito ja ammattiylpeys.

Uudisrakentamisen ja tämän päivän korjausrakentamisen osalta yksi epäonnistumisia selittävä tekijä ilmenee jo edellä mainitussa. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaan urakoitsija on vastuussa tilaajalle suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta kahden vuoden ajan siitä, kun urakka on hyväksytysti vastaanotettu. Takuuajan pituudesta voidaan sopia myös toisin. Mainitun kahden vuoden takuuajan jälkeen sopimusosapuoli ei vapaudu sopimusehdoin tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella aiheutetun vahingon korvaamisesta. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot määräävät, että urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta, tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Vasta kun kymmenen vuotta on kulunut kohteen vastaanottamisesta, vapautuu urakoitsija tästäkin vastuusta.

Yllättävissä ja ikävissä tapauksissa lopulliset vauriovastuukysymykset ratkaistaan aina viimekädessä oikeusistuimissa. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on toimia ohjaavana sekä ennalta ajatuksia herättävänä tekijänä ajatellen asunto-osakeyhtiön hallitusta ja isännöintiä. Työn tarkoitus on selventää kerrostaloasunto-osakeyhtiön näkökulmasta, minkä toimijatahon kannattaisi kiinnittää huomiota toimenkuvansa sisältöön ja vastuualueeseen, jotta yhtiössä välttyttäisiin yllättäviltä kosteusvaurioilta.

Tämä työ ei ota kantaa siihen, miten syntyneet kosteusvauriot pitäisi korjata, sillä kosteusvaurioiden korjaamiseen tarvittava tieto, taito, tekniikka ja tarvikkeet sekä materiaalit ovat rakennusalalla jo olemassa ja käytössä.

Työnaikainen rajaus on käytössä oleva kerrostalo ja sen mahdolliset riskitekijät kosteusvaurioiden osalta.

Työmenetelmänä käytetään koostetta internetissä julkaistusta, suomenkielisestä aineistosta, joka liittyy rakennusten kosteusvaurioihin. Asiatietojen pohjalta luodaan koonti ja yhteenveto kosteusvaurioiden synnystä ja vastuukysymyksistä, kohteena käytössä oleva kerrostalo-osakeyhtiö. Aineisto kootaan julkisista, ammattimaisten lähteiden välittämästä materiaalitajonnasta, sulkien pois esimerkiksi erilaisten keskustelupalstojen ja muiden epäammattimaisten sivustojen julkituoma aineisto. Keskeisempiä lähteitä ovat Finanssialan keskusliiton julkaisut, asunto-osakeyhtiöihin liittyvät lakitekstit sekä isännöintiin liittyvät tietopalvelut.

## **2 KOSTEUSVAURIO**

### **2.1 Kosteusvaurioiden yleisimmät syyt**

Kosteusvaurioiden yleisimmät syyt ovat rakenteiden ja materiaalien tekninen vanheneminen, huollon laiminlyönti, lämpö- ja vesieristevauriot, rakennusaikaiset työ- ja suunnitteluvirheet sekä -puutteet. Rakennusten kosteuslähteitä ovat muun muassa sade- ja sulamisvedet, maaperän kosteus, ulko- ja sisäilman kosteus, käyttövedet sekä rakennekosteus. Rakennusmateriaaleihin kosteus voi johtua esimerkiksi vuodoista, tiivistymisestä tai kapillaari-ilmiöstä. Myös puutteellinen ilmanvaihto on yksi merkittävä kosteusvaurioihin johtava syy.

Rakennuksen ja rakenteiden kohonneen kosteuden syitä voivat olla seuraavat tekijät:

- ✓ pohjavesi
- ✓ kapillaarivesi
- ✓ sadevesi
- ✓ lumen ja jään sulamisvesi
- ✓ pintavesi
- ✓ sammutusvesi
- ✓ kondenssivesi
- ✓ viemäri-vesi
- ✓ rakennusaikainen kosteus
- ✓ ulkoilman kosteus
- ✓ sisäilman kosteus
- ✓ rakenteista johtuva vuoto
- ✓ rakennus- tai suunnitteluvirhe
  - liian matalalle korolle perustettu rakenne
  - salaojituksen puute tai toimimattomuus
  - puutteellinen kosteuseristys
  - kylmäsillat
  - väärä tarvike- tai materiaalivalinta
  - rakentamisen yhteydessä rakenteisiin jäävä kosteus
- ✓ riskirakenne tai huollon puute
  - toimimaton veden poisto tasakatolta
  - lipattomat ikkunanpuitteet
  - räystäätön katto
- ✓ väärin toteutettu korjaus tai lisäeristys
- ✓ rakenteen puutteellinen tuuletus
- ✓ vesikattovuoto
- ✓ putkistovuoto
- ✓ laitevuoto
- ✓ huolimaton vedenkäyttö rakennuksen sisällä
- ✓ ilmanvaihtokanavien ja vesiputkien lämmönvaihtelusta johtuva veden kondensoituminen.

Luettelon perusteella havaitaan, että mahdollisen kosteusvaurion synnyttäviä riskitekijöitä on paljon, ja juuri tämän vuoksi rakennuskannan ammattitaitoinen ylläpito on ainoa järkevä tapa ehkäistä ylläyttäviä ja jopa taloudellisesti ylitsepääsemättömiä ongelmia.

## **2.2 Kosteusvaurioiden yleisimmät syyt kerrostalossa**

Putkistot ja viemärit ovat pääasialliset kerrostalojen vesi- ja jätevesivuotojen aiheuttajat. Syyt ovat ikääntymisestä johtuvat rikkoutumiset, korroosio sekä uusissa rakennuksissa rakennusvirheet. Käyttövesijärjestelmän aiheuttamat kosteusvauriot ovat selvästi yleisin syy asunto-osakeyhtiöissä. Käyttövesijärjestelmään kuuluvat käyttövesiputkistot, viemärit ja tonttivesijohdot. Normaalien putkistojen tekninen käyttöikä on noin 30 vuotta.

Toinen tämän vahinkoryhmän yleinen vahinkojen aiheuttaja on viemärin tukkeutuminen tai viemäriputkiston aiheuttama vuoto. Niiden yleisimpänä syynä voidaan myös pitää teknisen käyttöiän loppumisesta. Vanhat valurauta- ja betoniviemärit tulisi vaihtaa uusiin riittävän ajoissa. (3.)

*Finanssialan keskusliiton vahingontorjuntapäällikön Seppo Pekuri-  
sen mukaan putkistot ovat monessa vanhassa talossa huonossa  
kunnossa, eivätkä asukkaat ymmärrä remontin tarvetta. (3.)*

LVI-laitteet ja lämmitysjärjestelmä eli lämmönsiirtimet ja -vaihtimet, lämmön talteenottolaitteet ja niiden kompressoriyksiköt sekä vesi-kiertoinen patteriverkosto ovat ikääntyessään riskitekijä. Tyypillinen vahinko on ikääntyneen lämmitysjärjestelmän putkiston rikkoontuminen. Myös putken puhki syöpyminen on mahdollista johtuen vallitsevista rakennevirheistä. (3.)

Huomattavaa osaa kosteusvaurioiden synnyssä näyttelevät myös astianpesukone sekä pyykinpesukone, eritoten niiden jälkiasennustyössä tehdyt virheet. Myös poistovesiletkujen ja tulovesiletkujen

ikäntyminen ja lattiakaivon sekä turvakaukalon puute ovat vuoto-  
vaurioiden riskitekijöitä. (3.)

Käyttölaitteet kuten pakastin, jääkaappi, wc-istuin, vesihana, lavu-  
aari ovat myös omalta osaltaan kosteusvaurioiden riskitekijöitä.  
Sytä ovat ikääntyminen, huollon puute tai huolimaton asennus.

Muita yleisiä kosteusvaurioiden syitä ovat puutteelliset tai väärin  
tehdyt kosteuseristeet märkätiloissa, riittämätön ilmanvaihto tai ra-  
kennusvirheet, jotka mahdollistavat kosteuden pääsyn tai tiivisty-  
misen rakenteisiin. Kosteusvaurion aiheuttajana voi olla myös hu-  
olimaton veden käsittely tai ilmanvaihtoreittien tukkiminen.

### **3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ**

#### **3.1 Mitä asunto-osakeyhtiömuoto tarkoittaa**

Asunto-osakeyhtiömuoto tarkoittaa osakeyhtiömuotoa, jonka tarkoi-  
tuksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joissa  
olevien kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli  
puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallin-  
nassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka jokainen osake yksin tai  
yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita mää-  
rättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hal-  
litsemasta kiinteistöstä. (4.)

Asunto-osakeyhtiömuotoa hallitaan asunto-osakeyhtiötä koskevalla  
lainsäädännöllä. Asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, joka  
omistaa ja hallinnoi yhtä tai useampaa rakennusta. Asunto-  
osakeyhtiön tarkoitus on rakennusta tai rakennuksia ylläpitämällä  
osakkeenomistajiensa asumistarpeista huolehtiminen. Osakas ei  
omista huoneistoa vaan osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn huoneis-  
ton hallintaan.

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Jokaisella osakkeenomistajilla on kokouksessa äänioikeus, ja jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus saada ilmoittamansa asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Kokouksessa päätetään yhtiön taloudesta, vastikkeen suuruudesta ja tileistä sekä valitaan hallitus hoitamaan yhtiön asioita. Yhtiön hallitus valmistelee yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja huolehtii yhtiön taloudesta ja kiinteistön hoidosta. Hallitus on toimistaan 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. (4.)

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien velvollisuutena on maksaa yhtiölle yhtiövastiketta. Vastikkeella katetaan yhtiön rakentamisesta, hoidosta ja ylläpidosta, perusparannuksista ja muista yhtiölle lain mukaan tulevista menoista aiheutuvat kustannukset. Asunto-osakeyhtiöllä on harvoin muita mahdollisuuksia rahoittaa esimerkiksi perusparannushankkeita kuin perimällä osakkeenomistajilta yhtiövastiketta. Kaikista perusparannuksista ja uudistuksista voidaan päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella ääntenenemmistöllä, ja niiden kustannukset jaetaan kaikkien osakkaiden kesken yhtiössä noudatetun yhtiövastikeperusteen mukaisesti. (4.)

### **3.2 Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä**

Kenen tehtävä on huolehtia huoneistojen, rakennusten sekä piha-alueiden kunnossapidosta asunto-osakeyhtiössä? Tähän antaa vastauksen asunto-osakeyhtiölain toinen osa, kunnossapito ja muutostyöt, 4 luku, kunnossapito, yleiset säännökset.

#### *1 §*

*Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus*

*Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous voi kuitenkin päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä. Kunnossapitotyön suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa. Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.*

## *2 §*

### *Yhtiön kunnossapitovastuu*

*Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.*

*Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti.*

## *3 §*

### *Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu*

*Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. (4.)*

Asunto-osakeyhtiötä koskevan lainsäädännön mukaan on osakkeenomistajan pidettävä kunnossa hallitsemansa asuinhuoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat.

Vaikka rakenteiden kunnossapitovastuu kuuluu yleensä yhtiölle, osakkeenomistaja vastaa tekonsa tai laiminlyöntinsä aiheuttamista vahingoista, sillä vahingonkorvauslain mukaan henkilö, joka tahallaan tai tuottamuksellisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahingon, joutuu sen korvaamaan. Lisäksi vahingonkorvauslaissa edellytetään, että tahallisuus, laiminlyönti tai muu huolimattomuus on vaikuttanut syntyneeseen vaurioon esimerkiksi silloin, kun osakas laiminlyö vesieristyksen asentamisen kylpyhuoneremontin yhteydessä ja tästä aiheutuu vesivahinko.

Yhtiön korvausvastuu voi puolestaan muotoutua tavanomaista laajemmaksi, jos yhtiö on laiminlyönyt esimerkiksi kiinteistön kunnan valvonnan ja kunnossapidon, ja laiminlyönti on aiheuttanut esimerkiksi vesivahingon ja homeongelman. Useimmiten home- ja kosteusvauriot aiheutuvat rakenteissa olevista vioista tai putkistovuodoista, jotka kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle. Jos osakas on itse omalla toiminnallaan - huolimattomuudella tai laiminlyönnillä - aiheuttanut home- tai kosteusongelman, hän vastaa myös sen korjaamisesta. Osakkaan korvausvelvollisuus voi myös syntyä siitä, ettei hän ole ilmoittanut yhtiön edustajalle havaitsemistaan vioista. Toisin sanoen rakennuksen korjaaminen ja kunnossapito kuuluvat pääsääntöisesti sen omistajalle eli taloyhtiölle. Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat pääsääntöisesti hänen hallitsemansa huoneiston sisätilat, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiölaissa mainittuja rakenteesta johtuvia sisäpuolisia vikoja ja samantasoisina asennettuja johtoja, kanavia ja vesihanoja.

Kunnossapitovastuun jakautumisesta voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä toisinkin.



### 3.3 Asunto-osakeyhtiön toimijat

Kaaviossa 1 on esitetty asunto-osakeyhtiön tärkeimmät toimijat.



Kaavio 1 Asunto-osakeyhtiön tärkeimmät toimijat

#### 3.3.1 Asunto-osakeyhtiö

Hyvin hoidettuna asunto-osakeyhtiö on mukava ja helppo asua, arvonsa säilyttävä. Asunto-osakeyhtiölle pitäisi esimerkiksi asunto-osakeyhtiön lainsäädännöllä taata osakkeenomistajista riippumatta oikeus korottaa ja ylläpitää tiettyä yhtiövastiketaso. Taso perustuisi huoltokirjan esittämään pitkántähtäimen kunnossapitosuunnitelmaan ja perusparannusohjelmaan sekä niiden esittämien tehtävien hoitoon ja olemassa olevaan talousarvioon. Näin yhtiö voisi suojautua esimerkiksi asuntosijoittajien lyhytnäköiseltä voiton maksimoinnilta, joka johtaa usein siihen, että varsinkin samassa asunto-osakeyhtiössä suurempaa osakemassaa hallussa pitävä sijoitta-

Jataho pyrkii osakemääränsä suomalla enemmistöllä kumoamaan kaikki yhtiövastiketta korottavat toimenpiteet, vaikka ne olisivat taloyhtiön pitkántähtäimen suunnitelman kannalta yhtiölle edullisia toimenpiteitä. Asunto-osakeyhtiön näkökulmasta tarkasteltuna yhtiö on täysin osakkaidensa armoilla.

### **3.3.2 Asunto-osakeyhtiön osakkaat eli asukkaat**

Osakkaat, jotka tiedostavat, että asunto-osakeyhtiön omaisuuden kehittäminen ja säilyttäminen on näkyvä osa heidän omaa pääomaisiustansa jonka arvon ylläpitäminen on taloudellisesti järkevää. On toivottavaa, että osakkaat ymmärtävät että huoneiston ulko-oven ulkopuolella jatkuu heidän omistuksensa ja vastualueensa. Vastuu ei siis pääty oman huoneiston ulko-oven kynnykselle eikä porrashuone ja pihamaa ole - ei kenenkään maata.

Yhtiön kannalta lyhytnäköistä on esimerkiksi osakkaiden välinpitämättömyys yhteisiä tiloja kohtaan tai ajatusmalli jossa "asumme tässä korkeintaan muutaman vuoden, kyllä tämä sen kestää". Näin seurauksena on mahdollisimman matala yhtiövastiketaso eikä yhtiölle kartu omia taloudellisia resursseja kunnossapidon ja perusrannuksien suhteen. Myös jos osakas kokee että perittävä yhtiövastike on hänen käytettävissä oleville varoille liian kallis, tulisi hänen tarkastella omia asumisvaihtoehtojansa.

Haitallista yhtiön kannalta on myös maallikkojäsenten liiallinen huomio epäolennaiseen, ja näin kuormitetaan isännöitsijää sekä hallitusta. Tai jos osakkaat eivät osallistu yhtiökokouksiin, eivätkä muuhunkaan taloyhtiötä koskeviin päätöksiin tai toimenpiteisiin.

### **3.3.3 Asunto-osakeyhtiön hallitus**

Asunto-osakeyhtiölle on eduksi hallitus, joka on aktiivinen yhtiötä kohtaan ja jolla on ammatillinen näkemys kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta.

Epäedullinen tilanne syntyy jos yhtiötä koskevat päätökset tehdään mutu-tuntumalla ilman asiantuntijaneuvoja tai kun käsiteltävät asiat saavat kasvot ja ”pärstäkerroin” vaikuttaa. Jos investointi-ajattelu ei tue elinkaarimallia, yhtiövastikkeen korotus/ennakkovaraumat eivät toteudu. Jäsenet eivät hahmota järkevien investointien vaikutusta osakepääomaan. Huonoa on myös jos hallitus koostuu täysin maallikkojäsenistä, ja näin isännöitsijästä tulee hallituksen pomo. Haitallista ovat myös hallituksen jäsenten henkilökohtaiset vaikuttimet - syntyy valtataistelua.

### **3.3.4 Isännöitsijä**

Toimeen valittavalta isännöitsijältä kannattaa edellyttää ISA-auktorisointia, sitä ilman ISA - edellytyksiä toimiva isännöitsijä on riskitekijä. Auktorisoinnilla tarkoitetaan monen isännöitsijän tai isännöintitoimiston nimen perässä olevaa lyhennettä ISA. Auktorisoinnin saaminen edellyttää nykyisin vähintään ammattisännöitsijöiden AIT- tai muun sopivan vähintään ammattikorkeakoulussa suoritetun tutkinnon suorittamista. Lisäksi ISA-auktorisointiin edellytetään vähintään neljän vuoden työkokemusta päätoimisena isännöitsijänä ja kiinteistöalan keskeisten järjestöjen nimeämän auktorisointitoimikunnan asettaman seulan läpäisyä. Järjestelmään liittyy myös auktorisoitujen isännöitsijöiden ja isännöintitoimistojen toiminnan jatkuva seuranta. (5.)

ISA-auktorisoitu isännöitsijä on kokenut ammattilainen joka hoitaa asiat tilaajan eli taloyhtiön etu päällimmäisenä. Isännöitsijä on henkilökohtaisesti kykenevä toimimaan taloyhtiön hallituksen ”työkaluna” sekä palvelee myös yksittäistä osakasta.

On toivottavaa että isännöitsijä toimittaa taloyhtiön hallitukselle esimerkiksi puolivuositain muistion, josta yksinkertaistetun selvästi ilmenee asunto-osakeyhtiön kulurakenne, tarvittavat kirjanpidolliset varaukset sekä pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelman sekä sen mukanaan tuomat tehtävät.

Isännöintitehtävien menestyksellisen hoidon kannalta riskitekijä on, jos isännöitsijältä puuttuu rakennus- tai kiinteistöalan koulutus. Eikä hän näin kykene esittämään taloyhtiön kannalta järkeviä ja kiinteistön elinkaarimallia tukevia toimenpiteitä. Eikä myöskään uskalla esittää yhtiövästikkeen korottamista vastaamaan yllä- ja kunnossapitotarvetta peläten näin omaa irtisanomistaan ja isännöintisopimuksen menettämistä. Myös jos isännöitsijä mielistelee ja myötäilee taloyhtiön hallitusta irtisanomisen pelossa, tai vastakkaisesti on omavaltainen toimija eikä huomioi hallitusta esimiehenään, on tilanne taloyhtiön kannalta varsin riskialtis.

Isännöintiyrityksen perustaminen ei edellytä ammatillista osaamista, kuka tahansa voi ryhtyä alalle ja näin isännöintiala on varsin kilpailtu. Tästä johtuen hinta on monasti ainoa kilpailutekijä, laadusta tinkien. Myös alan toimijakunta on varsin kirjavaa, josta muun muassa seurauksena että taloyhtiötä koskevien asioiden kirjaustapa ja kirjaukset puutteellisia, tai että isännöitsijät jättävät työ- ja urakkatarjouskilpailun huomioimatta, ja taloyhtiön palvelupyynnöt valuvat isännöitsijän tutulle. Tai sitten halvimman tarjouksen tehneelle toimijalle jolla ei ole tehtäväkuvan edellyttämää ammattitaitoa, tai vastuunkantokykyä.

Isännöitsijän tehtäväkuvaan kuuluvat muun muassa seuraavat osa-alueet:

Hallinnolliset tehtävät:

- kokoukset
- sopimusasiat
- valvonta-asiat
- työsuhdeasiat
- ilmoitusvelvollisuudet.

Taloudelliset tehtävät:

- taloussuunnittelu
- laskentatoimi.

Tekniset tehtävät, jotka jakaantuvat kolmeen pääryhmään:

- kiinteistön hoitotehtävien järjestelyt
- kiinteistöjen kunnossapito
- korjaus-, perusparannus- ja rakennusasiat.

Tarkempi selvitys isännöintiin liittyvästä tehtäväkuvauksesta löytyy liitteestä 1.

### **3.3.5 Huoltokirjan perustaja**

Huoltokirjan kannalta olennaista on, että sen laatija ja ylläpitäjä on kokenut rakennus- ja/tai kiinteistöalan ammattilainen, esimerkiksi rakennusmestari tai -insinööri, joka tuntee huoltokirjamenettelyn ja ymmärtää kohteen edellytykset. Hän osaa laatia tilaajaa palvelevan asiakirjaselosteen ja tuoda selväsanaisesti julki tarvittavat toimenpiteet ja niiden aikataulutuksen sekä myös alustavan kustannusarvion. Ammattilaisena hän kykenee toimimaan kohteessa suoritettavien laajempien korjaus- ja ylläpitotoimenpiteiden valvojana ja hahuttaessa myös asukasremonttien tarkastajana sekä laatii tarvittavan katselmuspöytäkirjan. Hän on myös pystyvä suorittamaan kohteessa rakenne-, huolto- ja ylläpitokatselmuksia esimerkiksi 3-5 vuoden välein. Ammattilaisena hän päivittää huoltokirjan sovitun

väliajoin, ja huoltokirjaan kuuluvaksi hän osittelee talotekniikan kunnossapidon kannalta keskeiset tehtävät. Hän myös valmistelee talotekniikan kunnossapitoyrityksen kanssa esimerkiksi huoltosopimusmallin, jolla ylläpidetään talotekniikan kunnossapito ja häiriötön käyttö vuoden jokaisena päivänä.

### **3.3.6 Kiinteistöhuoltoyritys tai talonmies**

Kiinteistöhuoltoyritys tai talonmies valvoo rakennuskannan ja tontti-alueen silmämääräistä kuntoa kohteessa työskennellessään. Hänellä on ilmoitusvelvollisuus epäkohdista sekä ammattitaitoisena toimijana hän on kiinteistön perustoimintojen ylläpitäjä. Toimivuuden kannalta olennaiset epäkohdat ovat, kireäksi kilpailutetut sopimusehdot, ylikuormituksesta ja kiireestä johtuen vajavaisesti hoidetut tehtävät, ja varsinkin suurten kiinteistöhuoltoyritysten henkilökunnan motivaation puute sekä ajoittainen henkilökunnan vaihtuvuus. Laatu heikentää myös henkilöstön monialainen tehtäväkuva kontra kapea-alainen ammattitaito sekä epäselvät tehtäväkuvat ja tehtävävaatimukset. Työn laatuun vaikuttava tekijä on myös jos kohdetyönjohto ei ole paikalla tai on harvoin saatavilla.

### **3.3.7 Tilitoimisto tai kirjanpitäjä**

Tilitoimisto tai kirjanpitäjä toimii yleensä isännöitsijän kanssa saman katon alla, kirjaa taloyhtiön taloudellisen tilan reaaliajassa sekä seuraa yhtiövastikkeiden ja muiden tulojen ja menojen tuottamaa kassavirtaa sekä kehitystä. Hyvä tilinpito pitää osakkaat ajan tasalla elinkaariajattelun taloudellisten edellytysten suhteen. Asunto-osakeyhtiön toiminta olisi läpinäkyvää jos tilinpitäjä toimittaisi joka puolivuositin taloyhtiön hallituksen käyttöön lyhyen ja selvänlaisen tiliotteen, josta ilmenisi yhtiön sen hetkinen taloudellinen tila. Selvityksen liitteenä olisi hyvä seurata tulosarvio yhtiön tulevasta tilasta tarkasteltuna esimerkiksi seuraavan viisivuotis-

suunnitelman kannalta. Tiivistetyn talousarvion voisi hallituksen tutkailun ja lisäkommentoinnin jälkeen toimittaa tiedoksi kaikille osakkaille, jotta jokainen ymmärtäisi, missä mennään.

Asunto-osakeyhtiön huonosti hoidettu vajavainen kirjanpito sekä puutteellinen talousarvio eivät tue taloudellisten resurssien käyttöä ja ennakointia. Huono taloussuunnittelu johtaa lähinnä ”yllätyksellisiin” kulueriin, joihin ei ole varauduttu.

### **3.3.8 Kiinteistövakuutusyhtiö**

Ajan tasalla oleva vakuutusturva toimii yllättävien vahinkojen rahoittajana. Ei ajan tasalla oleva vakuutusturva tuottaa yllättävän vahingon sattuessa lisäkustannuksia taloyhtiölle.

## **4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN VAKUUTUSTURVA**

### **4.1 Vakuutusyhtiön näkökulma kosteusvaurioiden osalta**

Finanssialan keskusliiton teettämän selvityksen, vuotovahinkoselvitys 2007 - 2008, pohjalta voidaan todeta, että vuotovahingot aiheuttavat vuosittain yhteiskunnalle tuntevia taloudellisia menetyksiä. Vakuutetuissa kohteissa vesivahingot korvataan, kun neste on vuotanut rakennuksen omista kiinteistä käyttölaitteista tai putkistosta aiheuttaen näin vuotovahingon. Rakennusta ja sen rakenteita rasittavat myös monet muut kosteudenlähteet. (1.)

Rakennusvirheisiin tulisi kiinnittää entistä enemmän huomiota, erityisesti kosteiden tilojen osalta. Suunnittelu, toteutus ja työnjohto, oikeat materiaalit ja rakenneratkaisut ovat tällöin avainasemassa. Tutkimuksesta kävi selvästi ilmi yksittäisiä vuodon aiheuttajia, joiden eliminoimiseen rakentamisen yhteydessä voitaisiin panostaa enemmän. Ilmitulleet rakennusvirheet kohdistuivat usein viemäri- ja

käyttövesiputkistoon ja ulkopuolisen veden aiheuttamiin vuotovahinkoihin. Kerrostaloissa vuotovahinkoja korvattiin keskimäärin viisi kertaa, jokaisessa kohteessa ensimmäisen vuotovahingon korvauksen jälkeen. Vahingoista ei selvästikään kerrostaloissa riittävästi huolestuta, tai niihin ei jostain syystä haluta puuttua. Luotetaan siihen, että kiinteistövakuutus korvaa, jos putki taas jossain vuotaa. Tosin tämä ei ole taloyhtiön kannalta edullinen ratkaisu, sillä rakennuksen ikä ja kuntotekijät vaikuttavat korvaussumman suuruuteen. Todelliset vesivahinkokulut ovat yleensä paljon suuremmat kuin vakuutuksista saadut korvaukset. Mitä vanhemmat ja huonokuntoisemmat putket ovat, sitä suurempi on sekä putkiremontista että vuotaneen veden aiheuttamista vahingoistakin vakuutusnot-tajan omaksi kuluksi jäävä omavastuuosuus.

Vakuutusyhtiöillä on hyvin yleisesti käytössään menettely että putkiston iän ylittäessä 20 vuotta, se alkaa vaikuttaa korvauksen määrään. Tavallisesti korvausta alennetaan tässä vaiheessa 20 prosenttia, 30 vuoden kohdalla 30 prosenttia, 40 vuoden kohdalla 40 prosenttia, ja 50 vuoden kohdalla voidaan alentaa jopa 60 prosenttia. (6.)

Tutkimuksessa tuli ilmi vahinkojen suuruutta lisäävänä tekijänä pitkä aikaväli vesivahingon syntymisen ja vahingon havaitsemisen välillä. Tällöin alkuperäisen vuotokohdan paikallistaminen rakenteita rikkomatta on lähes mahdotonta, ja vuotovahinko on päässyt kehittymään suureksi. Tutkimuksen mukaan myös asukkaiden rooli vuotovahinkojen aiheuttajana ja ehkäisijänä on merkittävä. Ilmeisesti valistuksella saataisiin paljon aikaan vuotovahinkojen ennaltaehkäisemiseksi. Laitteiden käytön valvonta, hanojen sulkeminen, tiivisteiden ja liitosten tarkkailu, tee-se-itse miesten työn huolellisempi toteutus ja siihen liittyvän tumpeloinnin pois jättäminen, vähentäisi huomattavasti vahinkoja. (1.)



Hyvän kiinteistöhallinnan yksi kulmakivistä on vakuutusturvan saattaminen ajan tasalle. Tämä onnistuu parhaiten ottamalla omaan kiinteistövakuuttajaan yhteyttä ja sopimalla kartoitusmenettelystä. Vakuutusturvan kannalta olennaista on riittävä korvaustaso.

Taloyhtiön kannattaa rakennuskantansa ylläpidossa huomioida, ettei vakuutuskorvauksia makseta, jos taloyhtiön voidaan todeta laiminlyöneen törkeästi sille kuuluvien tehtävien tekemisen tai teettämisen. Asukkaana on hyvä huomioida, että kotivakuutus ja taloyhtiön kiinteistövakuutus ovat korvausvastuiltaan erilaiset.

#### **4.2 Kotivakuutus**

Kotivakuutus on usein yhdistelmä kodin irtaimen omaisuusvakuutuksesta, vastuuvakuutuksesta ja oikeusturvavakuutuksesta. Tarjolla on kuitenkin hyvin erilaisia tuotteita pelkästä palovakuutuksesta hyvin laajaan turvakokonaisuuteen. Jos kiinteistössä tapahtuu vahinko, esimerkiksi tulipalo tai putkivuoto, syntyy usein vahinkoa myös asukkaiden irtaimistolle. Kiinteistövahingon seurauksena asukkaille voi syntyä lisäksi ylimääräisiä muualla asumisen kustannuksia, varastointikustannuksia ja taloudellisia menetyksiä. Tällöin korvausta haetaan asukkaan omasta kotivakuutuksesta. Taloyhtiö vakuuttaa siis vain "itsensä", ja asukkaat vastaavat oman omaisuutensa vakuutusturvasta. Asukas voi joutua vastuuseen aiheuttamistaan vahingoista kiinteistössä. Mikäli asukas aiheuttaa huolimattomuudellaan vahinkoa kiinteistön rakenteille, taloyhtiö voi vaatia korvauksia asukkaalta. Asukas voi puolestaan hakea korvausta kotivakuutuksensa mahdollisesta vastuuvakuutusosasta. Vakuutusehdot kannattaa tarkistaa omasta vakuutusyhtiöstä.

#### **4.3 Kiinteistövakuutus**

Kiinteistövakuutus korvaa vakuutetulle omaisuudelle aiheutuneen äkillisen ja ennalta arvaamattoman ehtojen mukaisen vahingon.

Tällaisia vahinkoja ovat muun muassa tulipalo, putkivuoto, viemäritukos, ilkivalta, myrskyvahinko ja vastuuvahingot. Kiinteistövakuutuksesta ei kuitenkaan korvata rakennus-, suunnittelu- ja asennusvirheitä eikä asukkaiden tuottamuksellisia vahinkoja. Myöskään asukkaiden irtaimisto ei kuulu kiinteistövakuutuksen korvauspiiriin, vaan se on vakuutettava erikseen kotivakuutuksella.

Kiinteistövakuutuksella voi vakuuttaa kaikki rakennukset. Kiinteistövakuutus voidaan tehdä kiinteistön täysarvovakuutuksena, jolloin vakuutuksen perusteena on rakennuksen tilavuus, eikä kohteelle ole määritelty vakuutusmäärää vakuutuskirjassa. Toinen mahdollisuus on euromääräinen kiinteistövakuutus jolloin vakuutuskirjaan on merkitty kohteen vakuutusmäärä. Kiinteistön täysarvovakuutus sopii kaikkien muiden kuin tuotannollisten rakennusten vakuuttamiseen. Euromääräinen kiinteistövakuutus puolestaan käy kaikkien rakennusten, myös tuotantorakennusten vakuuttamiseen. Korvauslaajuudeltaan vakuutukset ovat samanlaiset. Kumpaankin voi valita joko normaalin turvan tai laajan vakuutusturvan (5). Vakuutusehdot kannattaa tarkistaa omasta vakuutusyhtiöstä.

#### **4.4 Vastuuvakuutus**

Kiinteistön omistajan vastuuvakuutus korvaa kiinteistön omistajana toiselle aiheutetun henkilö- ja esinevahingon, joka on aiheutunut vakuutuksen voimassaoloaikana ja josta kiinteistönomistaja on korvausvastuussa voimassa olevan oikeuden mukaan. Vastuuvakuutuksesta ei korvata esimerkiksi varallisuusvahinkoa, ympäristön pilaantumista, huolehdittavaksi otetun omaisuuden vahinkoja, tapaturmia tai itselle aiheutettua vahinkoa. Tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella aiheutettua vahinkoa ei myöskään korvata (5). Vakuutusehdot kannattaa tarkistaa omasta vakuutusyhtiöstä.

#### **4.5 Toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutus**

Toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutus korvaa ne varallisuusvahinkoa aiheuttaneet kiinteistön hallinnassa tehdyt toimitusjohtajan ja hallituksen virheet tai laiminlyönnit, joista vakuutetut ovat voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa. Vakuutettuina ovat asunto-osakeyhtiön, kiinteistöyhtiön tai asunto-osuuskunnan hallituksen jäsenet, varajäsenet ja toimitusjohtaja tai isännöitsijä. Ammatti-isännöitsijän vastuu ei sisälly tähän vakuutuksen osioon (5). Vakuutusehdot kannattaa tarkistaa omasta vakuutusyhtiöstä.

#### **4.6 Oikeusturvavakuutus**

Oikeusturvavakuutuksesta korvataan kiinteistön omistukseen, hallintaan, hoitoon tai käyttöön liittyvissä riita-, rikos-, ja hakemusasioissa syntyneitä asianajo- ja oikeudenkäyntikuluja (5). Vakuutusehdot kannattaa tarkistaa omasta vakuutusyhtiöstä.

#### **4.7 Talkoovakuutus**

Lisäturvavakuutukseksi otettavasta talkoovakuutuksesta korvataan kaikkien kiinteistön talkoisiin osallistuneiden henkilöiden talkoiden yhteydessä tai niihin liittyvillä välittömällä matkoilla sattuneet tapaturmat. Korvattavuuden edellytyksenä ei ole kiinteistössä asuminen vaan talkoisiin osallistuminen (5). Vakuutusehdot kannattaa tarkistaa omasta vakuutusyhtiöstä.

## **5 OHJE KOSTEUSVAURIORISKIN EHKÄISYSTÄ**

Finanssialan keskusliitto on julkaissut toimijakohtaisen ohjeistuksen kiinteistöjen vuotovahinkojen ja kosteusvaurioiden torjuntaan. Ohjeistus on erittäin kattava ja tarkoitettu omakoti-, rivi- ja kerrostalojen asukkaille, kiinteistöjen huolto- ja ylläpidon vastuushenkilöille, isännöitsijöille sekä rakentajille. Kyseinen ohje on helppokäsitteinen ja selkolukuinen.

Ohje sisältää asuinrakennuksen rakenteiden, eristysten, vesi-, lämmitys- ja viemäri-laitteiston käyttöön, tarkastamiseen ja omatoimiseen tarkkailuun, ylläpitoon, rakentamiseen ja korjaamiseen liittyviä ohjeita. Näitä ohjeita noudattamalla voidaan torjua asuntojen vuotovahinkoja ja kosteusvaurioita sekä vähentää niistä aiheutuvia vahinkoja. (7.)

## **6 HUOLTOKIRJA**

Vuoden 2000 alusta on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittava huoltokirja kaikille niille uudisrakennuksille, joita käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvien osien korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa. (8.)

Huoltokirjan laatiminen jo käytössä olevaan asuinrakennukseen on vapaaehtoista, mutta hyödyllisyytensä vuoksi suositeltavaa. Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat oikea taho huoltokirjan laadintaan liittyvän prosessin käynnistämiseen. Käyttäjäpiiriin kannattaa valita ammattitaitoinen käyttäjäkunta ja ylläpitäjäksi taho, jolla on

taustalla esimerkiksi rakennusalan tekninen ammattitutkinto - rakennusmestari tai rakennusinsinööri. Huoltokirjan tueksi voidaan soveltuvin osin liittää erillinen rakennuskannan kuntoarvio ja siihen liittyvä tekninen PTS:n eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma. Huoltokirjan tehtävänä on antaa taloyhtiön päättäjille kokonaiskuva kiinteistön kunnosta, tulevista korjaustarpeista ja niiden ajankohdista sekä kustannuksista.

Huoltokirjan on tarkoitus olla "käyttöohjeisto", jonka avulla voidaan saavuttaa halutut asumisolot, rakenteiden ja laitejärjestelmien suunnitellut käyttöiät sekä hyvä energiatalous järkevästi ja taloudellisesti. Lisäksi se tukee kiinteistönhoidon kilpailuttamista, kiinteistönhoitosopimusten laatimista sekä hoito- ja huoltotyötä että niiden valvontaa. (8.)

Lisäksi huoltokirjan liitteeksi kootaan kaikkien kiinteistöön asennettujen rakennusosien, materiaalien ja laitteiden hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet paikantamistiedoin. Kuhunkin huoneistoon toimitetaan huoneiston käyttöohjeet ja huoltokirjan käyttöohjeet luovutetaan kiinteistön omistajalle. (8.)

## **7 JOHTOPÄÄTÖKSET**

Osakkeen omistaja omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeita, ja asunto-osakeyhtiö omistaa rakennukset, eli tätä kautta osakas omistaa osakkuuden asunto-osakeyhtiön hallitsemista rakennuksista. Näin ollen hän maksaa osuutensa myös kaikista rakennuksiin liittyvistä kuluista. Taloyhtiön kulut ovat siis osakkaiden kuluja. Tämän takia pitkäjänteinen ja dokumentoitu rakennuskannan ylläpitomalli koituu kaikkien osakkaiden hyödyksi. Lyhytjänteinen ylläpitomalli konkretisoituu alimitoitettussa yhtiövastikkeessa ja rakennuskannan ylläpitävissä vaurioissa sekä sijoitetun osakepääoman arvon alenemisenä.

On tärkeä ymmärtää, että vastuunkanto alkaa jo ennen kuin kosteusvaurio syntyy tai ilmenee. Kuten yleistä on, osakkeen omistaja erottelee asuntoyhtiön omaksi erilliseksi toimijaksi, joka rahoittaa ja hoitaa itse itsensä, ja näinhän asia juridisesti on, mutta osakeomistuksellaan osakas on ”yhtä puuta” yhtiön kanssa. Tämä tarkoittaa vastuuta oman sijoitetun osakepääoman hoidosta. Tämän takia osakkaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota asunto-osakeyhtiön hallituksen kokoonpanoon sekä isännöitsijän ammattitaitoon. Näistä kahdesta tekijästä riippuu koko asumisen mukavuus ja kohteen rakenteellinen toimivuus puhumattakaan oman sijoitetun osakepääoman arvon säilymisestä, jopa sen mahdollisesta arvonnoususta.

Ideaali lähtökohta on, että uudiskohde on ammattitaitoisesti rakennettu. Laadulla on suora yhteys tulevaan korjaustarpeeseen. Asunto-osakkeen ostajan olisi saatava uudiskohteen vastaavan työnjohtajan sekä kohteen valvojan allekirjoittama pöytäkirja, jossa he vakuuttavat, että kohde on ammattitaidolla rakennettu ja vastaa rakenteelliselta toteutukseltaan sitä, mitä kohteen suunnitelmat edellyttävät. Myös kohteen pääsuunnittelijan tulisi allekirjoituksellaan vahvistaa, että kohde on suunniteltu olemassa olevien määräysten ja vaatimusten mukaisesti, hyvää rakennustapaa noudattaen. Ostajalla on oikeus vaatia, kuten olla tekemättä ostopäätöstä.

Käytössä olevaa asunto-osaketta hankkiessa on järkevää vaatia nähtäväksi ajan tasalla oleva huoltokirja mahdollisine liitteineen sekä selkeäsanainen isännöitsijäntodistus sekä selvitys taloyhtiön taloudellisesta tilasta, jossa on ennakkoon huomioitu mahdolliset tulevat isompien korjaus- ja huoltotoimenpiteiden sitomat taloudelliset resurssit sekä niiden vaatima rahoituskuvio.

Myös isännöinniltä kannattaa vaatia, sillä toimialalla on paljon yrityksiä, joiden ammatillinen osaaminen on vähintäänkin kyseenalaista ja epä johdonmukaista asunto-osakeyhtiön pitkäikäisyyden

näkökulmasta tarkasteltuna. On muistettava, että isännöinti on palveluammatti ja isännöitsijän palkan maksaa osakkeen omistaja. Kannattaa myös huomioida, ettei isännöinnin hinta saa olla ainoa ratkaiseva tekijä sillä minkä hinnassa säästää, voi sen osakkeen arvossa menettää.

Ajantasainen rakennuskannan huoltokirja ja kattava kiinteistövaakuutus ovat nykypäivää. On ajattelematonta jättää nämä hyödyt käyttämättä.

Kiinteistöhuoltoyhtiön toimintaan ja valmiuksiin kannattaa kiinnittää huomiota. Hinta ei aina saa olla ratkaiseva tekijä.

Lopullisena päätelmänä voidaan todeta, että asukkaiden valistamisen ohella kerrostaloasunto-osakeyhtiön rakennuskannan pitkäjänteinen huoltokirjapohjaiseen dokumentointiin perustuva, ennakoiva kunnossapito- ja perusparannussuunnittelu ja suunnitelmien pohjalta ilmi tulevien tehtävien ajantasainen suorittaminen ovat vaivattomien ja edullisten tapa ehkäistä kosteusvaurioiden syntyä. Tähän liittyy myös tehtävien hoitoon tähtäävä ennakoiva taloudenpito.

Asunto-osakeyhtiölle olisi hyväksi esimerkiksi asunto-osakeyhtiön lainsäädännöllä taata osakkeenomistajista huolimatta oikeus korottaa ja ylläpitää tiettyä yhtiövastiketaso. Taso perustuisi huoltokirjan esittämään pitkántähtäimen kunnossapitosuunnitelmaan ja perusparannusohjelmaan sekä olemassa olevaan talousarvioon. Näin yhtiö voisi suojautua osakkaidensa lyhytnäköiseltä ajattelumallilta. Ammattitaidoton ja välinpitämätön kiinteistön ylläpito tuottaa ennakkoimattomia ja kalliita nopealla aikajänteellä toteutettavia korjaustoimenpiteitä, jotka sinänsä eivät paranna asumisen laatua. Nämä ”paikkakorjaukset” koituvat osakkeenomistajalle lopulta kalliimmaksi kuin mitä olisi hyvin hoidettu ja siten kuntonsa sekä jälleenmyyntiarvonsa säilyttävä kohde.

## **KAAVIO**

Kaavio 1. As.Oy:n tärkeimmät toimijat, sivu 18.

## **LÄHTEET**

1. Vuotovahinkoselvitys 2007 - 2008 / finanssialan keskusliitto.  
[http://www.fkl.fi/www/page/fk\\_www\\_3951](http://www.fkl.fi/www/page/fk_www_3951) (Luettu 27.10.2010)
2. Suomalaisen rakentamisen laatu -tutkimus tulos. Taloustutkimus teki tutkimuksen Cramo Finland Oy:n tilauksesta. Rakennuslehti 20.08.2010  
<http://www.rakennuslehti.fi/uutiset/rakentaminen/22113.html>  
(Luettu 20.10.2010)
3. Putkivuoto on kallein korvattava kotivahinko. Kaleva.fi 06.08.2010  
<http://www.kaleva.fi/uutiset/lehti-putkivuoto-on-kallein-korvattava-kotivahinko/865322> (Luettu 06.08.2010)
4. Asunto-osakeyhtiölaki 2009.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2009/20091599>  
(Luettu 25.10.2010)
5. Maksajasta usein epäselvyyttä, kun vahinko sattuu taloyhtiössä - Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys r.y.  
<http://www.isa-yhdistys.org/artikkelit/a7/a5/> (Luettu 27.10.2010)
6. Kerrostalojen vuotovahingot lisääntyneet räjähdysmäisesti - Pauli Seppälä - Asunto & Kiinteistö 11.2.2010  
<http://www.asuntokiinteisto.fi/asuntokiinteisto/lehti.php?sub=artikkeli&jid=43> (Luettu 8.9.2010)
7. Vuotovahinkojen ja kosteusvaurioiden torjunta 2009 - Finanssialan keskusliitto  
[http://www.fkl.fi/www/page/fk\\_www\\_3951](http://www.fkl.fi/www/page/fk_www_3951) (Luettu 1.11.2010)
8. Ympäristö.fi - Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeet  
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=4195&lan=fi>  
(Luettu 1.11.2010)