

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous | Juridiikka

2018

Nestori K. Reunanen

OSAPUOLTEN VASTUUT VUOKRASOPIMUKSESSA

– vastuunjako kunnossapito- ja muutostöissä

Nestori K. Reunanen

OSAPUOLTEN VASTUUT VUOKRASOPIMUKSESSA

- vastuunjako kunnossapito- ja muutostöissä

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia ja jäsenellä vuokranantajan ja vuokralaisen vastuuta koskien kunnossapito- ja muutostöitä vuokrasopimuksessa. Opinnäytetyö tarkastelee asuinhuoneistoja sekä liikehuoneistoja. Vastuuasioissa osapuolia on kolme, vuokralainen, vuokranantaja ja mahdollinen taloyhtiö. Vuokralainen ja vuokranantaja ovat osapuolina vuokrasopimuksissa. Taloyhtiön asema tulee tarkempaan tarkasteluun, kun puhutaan vastuunjaosta. Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee ne puitteet, joiden sisällä vuokrasopimuksessa voidaan sopia vastuukysymyksistä. Vuokrasopimuksessa osapuolet voivat sopia vapaasti suoritettavista kunnossapito- ja muutostöistä, mutta asunto-osakeyhtiölaki tai taloyhtiön yhtiöjärjestys määrittelee työt, joiden suorittaminen on taloyhtiön vastuulla.

Opinnäytetyö koostuu kolmesta osasta. Ensimmäisessä osassa esitellään aiheen kannalta olennaisimmat lait. Näitä ovat asunto-osakeyhtiölaki, laki liikehuoneiston vuokrauksesta sekä laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Tarkastelussa ovat lakien olennaisimmat säännökset vastuunjaon kannalta. Tarkastelussa on myös minkälaisia eroja asuinhuoneistonvuokralain ja liikehuoneistonvuokralain sääntelystä löytyy.

Toisessa osassa esitellään vastuunjaon pääperiaatteet taloyhtiön, vuokranantajan ja vuokralaisen näkökulmasta. Kolmannessa osassa esitellään aiheen perusteella laaditun osapuolten välisen vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukkopohjan.

Vuokrasopimuksen osapuolet voivat sopia vapaasti kunnossapito- ja muutostöistä. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan suorittamistaan töistä. Osapuolten on hyvä sopia jo etukäteen, mitkä työt kuuluvat kummankin osapuolen vastuulle, ja selvittää, mitkä työt kuuluvat taloyhtiölle.

ASIASANAT:

vuokrasopimus, vuokranantaja, vuokralainen, vastuu, kunnossapito, huoneisto, taloyhtiö

Nestori K. Reunanen

PARTIES' RESPONSIBILITIES IN RENTAL AGREEMENT

- distribution of responsibility in maintenance work and modification work

The goal of this thesis is to look into and analyze the responsibilities between a proprietor and a tenant about maintenance work and modification work in the rental contract. The thesis focuses apartments and offices. In the responsibility issues there are three parties: tenant, proprietor and a possible housing cooperative. The parties in the leases are the tenant and the proprietor. The status of housing cooperative is discussed more closely with issues about responsibilities. Housing cooperative has a key role from the point of view of the Limited Liability Housing Companies Act and from the point of view of the rental of the apartment.

The thesis consists of the three parts. In the first part, the most essential laws from the point of the subjects are presented. These are Limited Liability Housing Companies Act, Act on Residential Leases and Act on Commercial Leases. In addition, the most essentials regulations about responsibilities issues are described. The differences between apartment and office leases are also discussed.

In the second part the leading principles of the distribution of responsibility are presented from the house company's, proprietor's and tenant's point of view. In the third part the table of distribution of responsibility of the rental agreement between the parties based on the subject is presented.

To sum up, the parties of rental agreement can freely agree on maintenance work and modification work. The parties are obliged to inform of the work they are willing to do. It is good to make an agreement beforehand how to distribute the responsibilities issues and clarify which work belongs to the housing cooperative.

KEYWORDS:

rental agreement, landlord, tenant, responsibility, maintenance, apartment, housing cooperative

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO	6
1 JOHDANTO	7
2 VUOKRASOPIMUKSEN OSAPUOLTEN VASTUUTA KOSKEVA SÄÄNTELY	8
2.1 Yleistä	8
2.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta	11
2.2.1 Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus	11
2.2.2 Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet	13
2.2.3 Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon	14
2.2.4 Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään	14
2.2.5 Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus	15
2.2.6 Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta	16
2.2.7 Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta	17
2.3 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta	17
2.3.1 Liikehuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sopiminen	17
2.3.2 Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus	18
2.3.3 Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet	20
2.3.4 Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon	21
2.3.5 Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään	22
2.3.6 Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus	24
2.3.7 Vuokralaisen vastuu liikehuoneiston vahingoittumisesta	25
2.4 Asuinhuoneiston ja liikehuoneiston sääntelyn erot	25
2.5 Asunto-osakeyhtiölaki	27
2.5.1 Kunnossapito	27
2.5.2 Muutostyöt	33
3 VASTUUNJAON PERIAATTEET	37
3.1 Yleistä	37
3.2 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt	38
3.3 Vuokranantajan kunnossapito- ja muutostyöt	44
3.4 Vuokralaisen kunnossapito- ja muutostyöt	47

4 VASTUUNJAKOTAULUKKO	51
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	52
LÄHTEET	54

LIITTEET

Liite 1. Vastuunjakotaulukko.

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO

AHVL	laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481)
AYOL	asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)
Kunnossapitotyö	korjausrakentamiseen kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu
LHVL	laki liikehuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/482)
Muutostyö	parannustyötä, jossa lisätään rakennusosien tai järjestelmien laatutasoa alkuperäiseen tasoon verrattuna
Perustaso	korjaushetkellä tavanomaista, kyseisen tilan yhtiöjärjestyksessä määritellyn käyttötarkoituksen mukaista tasoa, jonka taloyhtiö on valinnut noudatettavaksi
Tavanomainen kuluminen	vuokrahuoneiston normaalia, ajan ja käytön myötä tapahtuvaa kulumista, jollaista on esimerkiksi huoneiston pintojen ikääntyminen.

1 JOHDANTO

Suoritin harjoittelun Turun kaupungin tilapalvelukeskuksen vuokraus ja toimitilapalveluissa. Tilapalvelukeskuksen tehtävänä on hallita kaupungin tilaomaisuutta, vastata tilojen omistajuuden ohjauksesta, tarjota tiloja kaupungin toiminnoille sekä vastata tiloihin liittyvien palveluiden hankinnasta. Vuokrauksen tehtäviin kuuluvat toimitilojen vuokraus sisään sekä tilojen vuokraus sisäisille ja ulkoisille asiakkaille. Toimitilapalveluihin sisältyvät puhtauspalvelut.

Opinnäytetyö on tehty toimeksiantona tilapalvelukeskukselle, ja sen tarkoituksena on parantaa palvelukeskuksen sopimusten laadintaa vuokrasopimusten kunnossapito- ja muutostöiden osalta. Vuokrasopimuksessa voidaan sopia, miten vastuu jaetaan osapuolten välillä. Tarkoituksena on tarkentaa, mistä vuokrasopimuksen osapuolet voivat sopia kunnossapito- ja muutostöistä ja miten vastuuta olisi luonteva jakaa. Opinnäytetyön lopulla laadittu vastuunjakotaulukko¹ on rakennettu sen mukaisesti, että vuokralainen harjoittaa tiloissa pientä tai keskisuurta liiketoimintaa. Tämänkaltaiselle taulukolle on tilapalvelukeskuksessa tarvetta.

Olen rajannut aiheen koskemaan kunnossapito- ja muutostöitä ja näiden vastuunjakoa osapuolten välillä. Pääpaino on vuokrasopimuksen osapuolten, vuokranantajan ja vuokralaisen välisessä vastuunjaossa. Tarkastelen myös asunto-osakeyhtiölain säännöksiä kunnossapidosta ja muutostöistä. Asunto-osakeyhtiötä koskevan sääntelyn tarkastelu auttaa hahmottamaan, miltä osin vastuu kuuluu rakennuksen tai kiinteistön omistajalle.

¹ Liite 1

2 VUOKRASOPIMUKSEN OSAPUOLTEN VASTUUTA KOSKEVA SÄÄNTELY

2.1 Yleistä

Tässä luvussa esittelen asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausta koskevaa lainsäädäntöä. Luvussa esitetyt lait toimivat opinnäytetyön tietopohjana, johon työskentely on pitkälti perustunut ja nojannut.

Vastuunjakoa rakennuksen tai huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta vuokrasopimuksissa sääntelevät laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995). Ennen nykyistä lainsäädäntöä oli voimassa huoneenvuokralaki (653/1987). Se säänteli asuinhuoneiston sekä muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen vuokratun rakennuksen tai huoneiston vuokrasuhdetta. Vanhassa huoneenvuokralaissa liikehuoneistoa koskeva sääntely oli eriytetty lain 19 lukuun. Hallituksen esityksessä uusiksi huoneenvuokralaeiksi vuonna 1994 ehdotettiin nykyisenlaista kahtiajakoa tilojen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti asuin- ja liikehuoneistoiksi. Muutoksen taustalla oli vuosikymmenen alussa tapahtunut vuokrien sääntelyn purkaminen. Sääntelyn vapauttamisen johdosta oli aiheellista lisätä sopimisen vapautta lainsäädännön tasolta. Oli myös ajankohtaista parantaa lain selkokieliisyyttä.² Vanhan huoneenvuokralain jakoa kahteen osaan perusteltiin, että näin olisi paremmat mahdollisuudet kehittää säännösten sisältöä vastaamaan kummankin vuokrasuhteen ominaisuuksia³.

Seuraavaksi avaan asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vastuunjakoa käsittelevää säännöstelyä pääkohdittain. Tarkemmin näitä kohtia avaan myöhemmissä kappaleissa. Samalla tuon esille aihetta koskevaa oikeuskäytäntöä. Tämä antaa paremman kuvan lain merkityksestä ja tulkinnasta.

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (AHVL 1 §). Rakennuksen osasta käytetään yleisesti nimeä huoneisto. Jotta lakia voidaan soveltaa sopimukseen, huoneiston tulee olla pääasiallisesti tarkoitettu asuinkäyttöön.

² HE 304/1994 s. 1

³ HE 304/1994 s. 19

Ero liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin syntyy siis käyttötarkoituksen perusteella. On huomioitavaa, että osa huoneistoa voi olla muussakin käytössä kuin asuinkäytössä. Esimerkiksi osa huoneistosta voi toimia toimistona. Vuokrasuhteeseen sovelletaan kuitenkin lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta, mikäli pääasiallinen käyttö on asuinkäyttöä.⁴

On syytä huomauttaa, että asuinhuoneistoksi asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määriteltyä huoneistoa saa käyttää pysyvän ja väliaikaisen asumisen lisäksi muuhun asumista pääosin vastaavaan toimintaan, kuten tavanomaiseen perhepäivähoito- ja vanhusten hoitokotitoimintaan. Vastaavuutta arvioidaan yhtiölle aiheutuvien kulujen ja yhtiölle ja muille asukkaille aiheutuvan haitan perusteella.⁵

KKO: 1992:9

Kunta oli käyttänyt asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoa perhepäivähoidon järjestämiseksi siten, että kaksi hoitajaa oli arkipäivisin kello 6-17 välisenä aikana hoitanut huoneistossa enintään kahdeksaa lasta. Huoneiston käyttämisestä päiväkotina on aiheutunut vähäistä häiriötä siten, että eräät, lähinnä yövuorossa olleet asukkaat ovat joitakin kertoja heränneet ääniin, joita on syntynyt tuotaessa lapsia hoitoon tai vietäessä heitä aamupäivällä ulos leikkimään. Tämä ei kuitenkaan ole tapahtunut sellaiseen aikaan, jolloin asuintaloissa yleensä edellytetään vältettävän äänekkästä toimintaa. Huoneistoa ei katsottu käytetyn oleellisesti muuhun kuin aiottuun tarkoitukseen.

Asuinhuoneistojen käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa säätelee AHVL 2 luku. Tarkastelun ulkopuolelle olen jättänyt luvun pykälät 16-19. Tarkastelussa ovat pykälät 20–26. Näihin pykäliin on koottu huoneiston kuntoa ja kunnossapitoa koskevat säännökset.

Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen asumiseen (LHVL 1 §). Laki muistuttaa hyvin pitkälti AHVL:n rakennetta. 2 luku käsittelee liikehuoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa. Jälleen jätän huoneiston hallintaan saamiseen ja luovuttamisen toisen käytettäväksi tarkastelun ulkopuolelle. Tarkastelen erityisesti 14 pykälää, joka käsittelee liikehuoneiston vastuunjaon sopimista. Vastaavaa pykälää ei asuinhuoneistoja koskevasta lainsäädännöstä löydy. LHVL 2 luvun pykälät 18–23 ovat sisällöltään samankaltaisia kuin asuinhuoneiston vastaavat, joten nämä kuuluvat myös tarkastelun kohteeksi. Näiden kahden lain samankaltaisuutta ja erityisesti eroavaisuuksia tarkastelen myöhemmin lisää.

⁴ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 44

⁵ Jauhiainen ym. 2013, s. 449

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä (AOYL 1 §). Jotta yhtiö voidaan rekisteröidä asunto-osakeyhtiöksi, sen tulee täyttää 1 luvun 2 §:ssä asetetut edellytykset. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrättävä, että yhtiön on omistettava ja hallittava vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa lattiapinta-alasta yli 50 % on oltava osakkaiden hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Lattiapinta-alalla tarkoitetaan huoneistojen pinta-alaa. Yhteenlaskettuun pinta-alaan lasketaan myös yhtiön hallinnassa olevat huoneistot, taloyhtiön vuokralle antamat asuin- ja liikehuoneistot, varastotilat ja niin edelleen.⁶

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan myös keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön (AOYL 28:1:1). Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on yhtiö, jonka tarkoituksena on yhtiöjärjestyksen mukaan omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Erona asunto-osakeyhtiöön on, ettei huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoksi. Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ovat tavallisesti yhtiöitä, joissa on vain liikehuoneistoja. On toki mahdollista, että yhtiössä on sekä liike- että asuinhuoneistoja. Kuitenkin niin, ettei asuinhuoneistojen pinta-ala ole yli puolta⁷. Voidaan todeta, että kysymyksessä on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä on muusta kiinteistöyhtiöstä poiketen selitelmäpykälä, jossa kaikki osakkeet on kytketty huoneistoihin, mutta kyse ei ole asunto-osakeyhtiöstä⁸. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, ettei yhtiöön sovelleta asunto-osakeyhtiölakia vaan osakeyhtiölakia (624/2006). On myös mahdollista määrätä, että yhtiöön sovelletaan osin asunto-osakeyhtiölakia ja muilta osin osakeyhtiölakia (AOYL 28:1:2)

Mikäli osakeyhtiön osakashallinnassa on vähintään yksi osakashallinnassa oleva huoneisto tai muu tila, mutta kaikkiin osakkeisiin ei liity hallintaoikeutta, voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä, että yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia tai tiettyjä sen säännöksiä. Siltä osin kuin yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia, sovelletaan yhtiöön osakeyhtiölakia. (AOYL 28:3).

⁶ Jauhiainen ym. 2013, s. 10

⁷ Kuhanen ym. 2010, s. 1032

⁸ Jauhiainen ym. 2013, s. 1082

Käsittelen asunto-osakeyhtiölakia hieman suppeammin, sillä opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella vastuunjakoa vuokrasuhteessa. Käsittelen siis asunto-osakeyhtiölakia sen verran, kuin se on kokonaisuuden ymmärtämisen kannalta tarpeellista.

Asunto-osakeyhtiölain vastuunjakoa käsittelevässä aihiossa osapuolina ovat taloyhtiö ja osakkeenomistaja. Asunto-osakeyhtiölaki ei anna suoria vastauksia vuokrasuhteiden vastuunjakoa käsitteleviin kysymyksiin. Se antaa kuitenkin ne raamit, joiden mukaan kunnossapito ja muutostyöt kuuluvat osakkaalle, eli mahdolliselle vuokranantajalle. Tämä on tärkeää mahdollisten vahinkojen ja vahingonkorvausten varalta. Tältä kantilta kokonaisuutta on tarkasteltava kolmessa suhteessa:

- taloyhtiön ja vuokranantajan välillä
- vuokranantajan ja vuokralaisen välillä
- taloyhtiön ja vuokralaisen välillä⁹

Tarkastelen vastuunjakosuhteita lisää, kun käsittelen vastuunjakoa tarkemmin myöhemmissä luvuissa.

Asunto-osakeyhtiölain 4 luku käsittelee kunnossapitoa. Siinä erotellaan yhtiön kunnossapitovastuu osakkeenomistajan vastuusta. 5 luku käsittelee muutostöitä asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiölain tarkastelu tässä opinnäytetyössä keskittyy näihin kahteen lukuun.

2.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

2.2.1 Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 20 § säätelee asuinhuoneiston kuntoa ja sen puutteellisuutta. 1 momentin mukaan huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu. Tämä antaa hyvin väljät mahdollisuudet sopia huoneiston ja muiden vuokralaisen käytössä olevien tilojen kunnosta ja kunnossapidosta. Sopia voidaan huoneiston kunnosta vuokrasuhteen alkaessa sekä sen aikana. On myös mahdollista sopia huoneiston kunnosta vuokrasuhteen päättyessä. Huoneisto voidaan myös

⁹ Isännöinnin käsikirja 2015, s. 635

vuokrata huonommassa kunnossa mitä voidaan kohtuudella odottaa. Toki tätä mahdollisuutta rajoittaa muu lainsäädäntö. Terveysturvajärjestelyissä, rakennuslaissa sekä ympäristölainsäädännössä on säännöksiä siitä, missä kunnossa asumiseen tarkoitettujen huoneistojen tulee olla. Vuokranantaja ja vuokralainen eivät voi sopia, että huoneisto on asumisen aikana huonommassa kunnossa kuin edellä mainitut lait edellyttävät vähimmäistasoksi. Mikäli huoneiston kunnosta ei ole sovittu, huoneiston kunnan määrittelevät 1 momentissa esitellyt ehdot. Tässä tapauksessa huoneiston kuntoa tulee arvioida objektiivisesti. Mitä vuokralainen voi kohtuudella vaatia, ei siis tarkoita tietyn vuokralaisen subjektiivista näkemystä. Samoin tietyn vuokranantajan subjektiivinen näkemys huoneiston kunnosta ei ole ratkaiseva. Huoneiston kunnan lisäksi kunnossapidon jakautumisesta osapuolet voivat sopia vapaasti.¹⁰

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos huoneisto ei ole vuokrasuhteen alkaessa vaadittavassa tai sovituksessa kunnossa, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä tai sovituksessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata (AHVL 20:2). Purkuoikeus on myös, jos huoneisto tulee puutteelliseen kuntoon vuokrasuhteen aikana. Tätä kuitenkin edellyttää, että huoneiston kunnossapito vastuu on vuokranantajalla. Kunnossapitovastuun ollessa vuokralaisella, on tämä velvollinen reagoimaan huoneiston puutteellisuuksiin. Purkuoikeutta rajoittaa kuitenkin vuokralaisen tahallinen teko tai tuottamus. Vuokranantaja voi kiistää purkuoikeuden väittämällä, että vuokralainen on toiminut huolimattomasti ja täten aiheuttanut puutteellisuuden. Vuokralaisella on tällöin näyttövelvollisuus, että on hoitanut huoneistoa huolellisesti. Käsittelen enemmän huoneiston huolellisista hoitamista myöhemmin tässä luvussa.

Vuokralaisella on myös mahdollisuus sopimuksen purkamisen sijaan korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella, jos vuokranantaja on laiminlyönyt puutteellisuuden korjauksen. Vuokralaisen on kuitenkin huolehdittava, ettei kustannustaso nouse olosuhteisiin nähden liian korkeaksi. Olosuhteilla tarkoitan huoneiston kuntoa ja puutteellisuuden laatua. Vuokralaisen vuokranantajan kustannuksella teettämän korjaustyön ylitäessä oletetun kustannustason, joutuu vuokralainen maksamaan itse erotuksen. On tärkeä muistaa, että vuokralaisen on kehotettava vuokranantajaa toimiin puutteellisuuden

¹⁰ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 101-104

korjaamiseksi, ennen kuin tämä voi itse näihin toimiin ryhtyä. Muussa tapauksessa vuokranantaja ei ole velvollinen kustantamaan korjaustöitä.¹¹

AHVL 20 §:n 3 momentti käsittelee piilevää virhettä huoneistossa ja sen tuomio edellä mainittuja oikeuksia sopimuksen purkamiseen tai kunnossapitotöiden teettämiseen vuokranantajan kustannuksella. Vuokralainen ei voi kuitenkaan vedota tietämättömyy- teensä sellaisen virheen tai puutteellisuuden osalta, joka on tietyille rakentamistavalle tai -ajalle tyypillinen. Tällaisia ovat esimerkiksi asbestieristeet, tasakattorakenteet ja 1970-luvulla käytetty ulkoseinäbetonointi. Edellä mainituissa teknisissä ratkaisuissa virheiden katsotaan olevan hyvin yleisiä. Näin ollen virheitä on hyvinkin odotettavissa rakennuk- sissa, joissa näitä on käytetty¹². 3 momentti koskee vain tilanteita, jossa vastuu huoneis- ton kunnosta on vuokranantajalla.

2.2.2 Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneiston korjaus- ja muutostöistä (AHVL 21:1). Pykälässä on myös maininta niistä töistä, joiden suorittamiseen vuokralainen on oikeutettu. Tällaisia ovat AHVL 20 §:n 2 momentissa tarkoitettu puutteellisuuden korjaa- minen sekä huoneistoa koskevan välittömän vahingon estäminen tai rajoittaminen.

AHVL 21 §:n 2 momentissa on säännökset siitä, että vuokranantajalla on oikeus suorit- taa välittömästi korjaus- ja muutostyö, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Täl- lainen oikeus on oleellinen, jotta vuokranantaja pystyy varmistamaan omaisuutensa kun- nossa pysymisen. Pienempien töiden, jotka eivät aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokralaiselle, osalta edellytetään ilmoitusta 14 päivää ennen työn aloittamista. Vuokra- laisella ei ole edellä mainituissa tilanteissa oikeutta purkaa sopimusta. Töitä voidaan suorittaa myös irtisanomisaikana.¹³

Muissa korjaus- ja muutostöissä on vuokranantajalla velvollisuus ilmoittaa töistä vuokra- laiselle kuusi kuukautta ennen töiden aloittamista. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päättymään silloin, kun sovittuun työ- hön on aikaisintaan mahdollista ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen töitä ei saa aloittaa ilman

¹¹ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 107

¹² He404/1994, s. 58

¹³ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 111-112

vuokralaisen suostumusta (AVHL 21:3). Vuokranantaja ja vuokralainen voivat poiketa edellä mainituista ilmoitusajoista vuokrasopimuksessa.

2.2.3 Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon

Vuokranantajalla on oikeus viivytyksettä sopivana aikana päästä huoneistoon tarkastamaan sen kunto. Samoin jos huoneisto on tarkoitus myydä tai uudelleen vuokrata, vuokranantajalla on oikeus päästä asuntoon näyttöä varten (AHVL 22 §). Vuokranantajalla ei ole lähtökohtaisesti oikeutta käydä vuokratussa huoneistossa, joten on ollut aiheellista tehdä säännökset, joiden nojalla vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon¹⁴.

AHVL 22 § ei ole pakottavaa sääntelyä. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat vuokrasopimuksessa sopia, millä tavoin vuokranantajalla on mahdollisuus päästä huoneistoon.

2.2.4 Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään

AHVL 23 § säätelee vuokranantajan vastuusta toimenpiteistään. 1 momentin mukaan vuokranantajalla on velvollisuus minimoida se haitta, joka syntyy huoneiston puutteellisuuden korjaamisesta, korjaus- ja muutostyöstä, kunnossapidosta ja asunnon näytön järjestämisestä uudelleen vuokrauksen tai myynnin johdosta. Toimenpiteet eivät ensisijaisesti saisi aiheuttaa häiriötä tai haittaa. Todennäköistä tämä ei kuitenkaan ole. Tällöin vuokranantajan on hoidettava toimenpiteet siten, että nämä häiritsevät tai haittaavat vuokraoikeuden käyttämistä mahdollisimman vähän. On tärkeä huomata, että vuokranantajalla on oikeus edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamiseen. Vuokralaisen on nämä toimet hyväksyttävä, eikä täten voi kohtuuttomasti haitata vuokranantajan oikeuksien käyttämistä kohtuuttomilla vaatimuksilla. Jos toimenpiteet aiheuttavat kuitenkin niin suurta haittaa tai häiriötä, ettei huoneistoa tai sen osaa voida käyttää, on vuokralaisella oikeus esittää AHVL 23 §:n 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia.¹⁵

AHVL 23 §:n 2 momentissa säädetään vuokranantajan puutteellisen suorituksen vaikutusta vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuteen. Mikäli huoneisto ei ole lainkaan käytettävissä, sovitussa tai AHVL 20 §:n 1 momentin mukaisessa kunnossa, on vuokralainen oikeutettu vuokran alennukseen tai maksusta vapautukseen. Tällaisia tapauksia

¹⁴ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 115

¹⁵ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 118

ovat esimerkiksi huoneiston luovuttamisen vuokralaisen hallintaan viivästyminen, jolloin huoneisto ei ole ollut käytettävissä. Tällöin voi olla aiheellista vuokran alennus. Toinen esimerkki on, jos huoneisto tulee vuokrasuhteen aikana niin puutteelliseen kuntoon, ettei vuokralainen voi sitä täysin käyttää. Koko huoneiston käytön estyminen saattaa synnyttää vuokralaiselle oikeuden koko vuokran vapautuksesta.

Kouvolan HO 13.9.2006 nro 1143

Vuokralaisilla katsottiin olevan oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi pesukoneen aiheuttaman vesivahingon johdosta, koska asunto oli ollut korjausaikana puutteellisessa kunnossa. Korjaustarve oli johtunut rikkoutuneesta pesukoneen poistoletkusta, eikä sen katsottu johtuneen vuokralaisten laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta eikä korjausta suoritettu vuokralaisen vastaavan vahingon johdosta. Puutteellisuuden johdosta vuokraa alennettiin 30 prosentilla.

Edellä mainitussa tapauksessa on kyse siitä, että puutteellinen kunto kohdistuu vain osaan huoneistoa. Tällöin hyvitys on alempi, kuin mitä se olisi tapauksessa, jossa koko huoneiston kunto olisi puutteellinen. Hyvitystä käsiteltäessä on siis tarkasteltava, kuinka laajasti huoneiston käyttö on estynyt. Jos vain osa huoneistosta on poissa käytöstä, vuokralaisella on oikeus saada kohtuullinen alennus vuokraan. Vuokran alennuksen suuruus saadaan laskemalla se osuus vuokrasta, joka kohdistuu vuokralaisen käytöstä poissa olevaan huoneistoa siltä ajalta, jona osa huoneistoa ei ole käytettävissä¹⁶. Puutteellisuuden ollessa sellainen, ettei huoneiston käyttö esty, on alennus matalampi. Alennuksen suuruuteen vaikuttaa tässäkin tapauksessa puutteellisuuden vaikutus: vaikuttaako se koko huoneistoon vai sen osaan.

Edellä mainitut toimenpiteet tai niiden laiminlyönnit voivat aiheuttaa vuokralaisen omaisuudelle vahinkoa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvausta (AHVL 23:3).

2.2.5 Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisen on mahdollisimman nopeasti ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, joka kuuluu vuokranantajan vastuulle. Kunnossapito- ja korjausvastuun ollessa kokonaan vuokralaisella, on tämä velvollinen korjaamaan puutteellisuuden ilmoittamisen sijaan. Vuokralainen on myös ilmoitettava vuokranantajalle, jos huoneisto jätetään pitkäksi aikaa käyttämättömästi, ja tarjottava

¹⁶ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 119

vuokranantajalle mahdollisuus päästä huoneistoon. Laissa ei ole määritelty pitkän ajan määritelmää. On kuitenkin katsottava, että tämä tarkoittaa poikkeuksellista poissaoloa. Kuukautta pidemmistä poissaolokausista tulisi vähintään ilmoittaa. Vuokralaisen laiminlyödessä ilmoittamisvelvollisuutensa vastuu vahingosta siirtyy hänelle (AHVL 24 §). On myös muistettava, että oikeus saada vuokranalennusta on kytketty puutteellisuudesta ilmoittamiseen.¹⁷

2.2.6 Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta

Yleisen periaatteen mukaisesti vuokralaisen on huolehdittava huoneistoa huolellisesti. Lähtökohtana on, ettei vuokralainen vastaa huoneiston tavanomaisesta käytöstä, joka syntyy huoneiston sopimuksen mukaisesta käyttötarkoituksesta, jos vuokranantaja on vastuussa kunnosta (AHVL 25 §:1). Tavanomaisen kulumisen määrittely on aina tapauskohtaista. Siihen vaikuttavat huoneiston ikä, käytetyt materiaalit kuin myös vuokra-aika. On odotettavaa, että huoneisto kuluu pidemmässä vuokrasuhteessa enemmän kuin lyhyessä. Tämä näkyy seuraavassa Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa (2962/83/2013):

Vuokrasuhde oli kestänyt joulukuusta 1994 kesään 2013 asti. Riitaa oli huoneiston maali- ja tapettien kunnosta vuokrasuhteen päätyttyä. Seinät oli maalattu kymmenen vuotta ennen vuokrasuhteen päättymistä vuokranantajan luvalla. Tapetit olivat alkuperäiset vuodelta 1982. Lautakunnalle toimitetuissa valokuvista on todettavissa, että tapeteissa on piirustusjälkiä ja repeämiä. Maalia on levinnyt jalkalistoihin ja ikkunalaudalle. Maalausjälki on paikoittain epätasaista ja epäyhtenäistä. Lautakunnan mukaan on huomioitava, että vuokralaiset asuivat huoneistossa melkein kaksikymmentä vuotta, jona aikana huoneistoon voi tulla merkittävästi myös tavanomaista kulumista. Lautakunnan käsityksen mukaan näin pitkän asumisajan jälkeen seinäpintojen käsittely nyt toteutetussa laajuudessaan olisi ollut joka tapauksessa perusteltua. Tämän johdosta lautakunta katsoi, ettei vuokralaisilta tule vaatia korvausta remontista.

Sotketut tai revityt maali- ja tapettipinnat eivät lähtökohtaisesti ole tavanomaista kulumista. Kuitenkin vuokra-aika ja käytetyt materiaalit tulee myös huomioida. Tavanomaista kulumista ovat esimerkiksi pienet naarmut ja kolhut lattioissa ja seinissä, sisustuksen aiheuttamat pienet vauriot sekä ikääntymisen myötä rikkoutuneet laitteet.

AHVL 25 §:n 2 momentti määrää vuokralaisen velvollisuudesta vahingonkorvauksesta vuokranantajalle. Vahingonkorvausvastuun ehtona on vuokralaisen tahallinen teko tai laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan aiheuttama teko. Yleisten todistustaakkaa koskevien periaatteiden mukaisesti sen, jolla on toisen omaisuutta hallussa, on yleensä

¹⁷ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 131-132

näytettävä toteen, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan. Näyttövelvollisuus kuuluu siis vuokralaiselle¹⁸. Vuokralainen on myös velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö aiheuttaa. Ehdot ovat samat kuin vuokralaisen teossa (AHVL 25:3)

2.2.7 Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta

AHVL 26 pykälässä säädetään asuinhuoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa käsittelevän luvun säännösten pakottavuudesta. Pykälän mukaan mitättömiä ovat ehdot, joilla rajoitetaan vuokralaiselle kuuluvaa oikeutta

- saada huoneisto hallintaansa (AHVL 16 §)
- käyttää huoneistoa (AHVL 16 ja 17 §)
- luovuttaa se tai osa siitä toisen käytettäväksi (AHVL 17, 18 ja 19 §)
- vaatia huoneistolta laissa säädettyä tai sovittua kuntoa (AHVL 20 §)
- purkaa sopimus (AHVL 16, 20 ja 21 §)
- saada vapautus vuokran maksamisesta vuokraa alennetuksi (AHVL 23 §)
- saada vahingonkorvausta (AHVL 23 §)¹⁹

Olen edellä esitellyt AHVL 2 luvun pykälät 20:stä eteenpäin. Näistä pakottavia kohtia löytyy siis pykälistä 20, 21 ja 23. Sopimusvapaudesta ja pakottavista säännöksistä on enemmän asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausten eroja käsittelevässä luvussa.

2.3 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta

2.3.1 Liikehuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sopiminen

Aloitin liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) esittelyn 14 pykälästä. Se määrittelee sopimusvapauden pääsäännön ja tietyt rajoitukset. Sopiminen on mahdollista huoneiston käytön, kunnan ja kunnossapidon osalta. Sopimisen mahdollisuutta huoneiston kunnan ja kunnossapidon osalta käsitellen myöhemmin, kun avaan 18 ja 19 §:n sisältöä tarkemmin. Liikehuoneiston käyttötarkoituksen mahdollisimman tarkka rajaaminen ja sopiminen ovat erityisen tärkeitä. Liiketoimintaa on monenmoista ja eri liiketoimin-

¹⁸ He 304/1994 s. 61

¹⁹ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 141

tamallit asettavat erilaisia vaatimuksia ympäristölleen toimiakseen. Kahvilana ja toimistona toimivat liikehuoneistot vaativat hyvin erilaisia teknisiä ratkaisuja toimiakseen. Näin ollen näiden huoneistojen kunnossa ja kunnossapidossa on eroavaisuuksia. Tilanteessa, jossa esimerkiksi olisi ajankohtaista ilmanvaihtojärjestelmän korjaaminen tai uusiminen, voisi syntyä erimielisyyksiä vuokranantajan ja vuokralaisen välille, jos sopimuksen mukainen käyttötarkoitus on pelkkä liikehuoneisto. Tarkka käyttötarkoitus antaisi selkeämmän raamin sille, minkälainen ilmanvaihtojärjestelmä tulisi kyseeseen esimerkiksi kahvilaolosuhteisiin.

2 luvun pakottavat säännökset on myös mainittu LHV:n 14 pykälässä. Täsmennän niitä myöhemmin pykäläkohtaisesti.

2.3.2 Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

Liikehuoneiston kunnosta säätelee LHV 18 §. Sen mukaan huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen voi huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella vaatia (LHV 18:1). Vuokranantajalle ja vuokralaiselle on annettu hyvin laajat mahdollisuudet sopia huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Tämä on perusteltua sillä, liikehuoneistot eroavat pitkälti ominaisuuksiltaan, että käyttötarkoituksiltaan toisistaan. Tämä asettaa huoneistoille erilaisia vaatimuksia kunnan ja varustelun varalta. Huoneiston kulumisen voi olla hyvinkin vaihtelevaa käyttötarkoituksen mukaan. Tällöin on tarpeellista pohtia, miten kunnossapitovastuu on parhaiten eritellä. On mahdollista, että tietty kulumisen haittaa liiketoimintaa niin, että siihen nopea puuttuminen on ehdottoman tärkeää. Jos vuokralaiselta löytyvät riittävä osaaminen ja resurssit, voi vastuun siirtäminen tältä osin vuokralaisella olla perusteltua.

Mikäli huoneiston kunnosta ei ole sovittu, sovelletaan mitä LHV 18 §:n 1 momentissa säädetään. Huoneiston kuntoa verrataan samalla alueella sijaitsevaan samanikäiseen, samassa käytössä olevaan huoneistokantaan. Tärkeää on erityisesti vertailu samassa käytössä olevaan huoneistokantaan juuri erilaisten käyttötarkoitusten ja sen asettamien vaatimusten johdosta. Samoin kuin asuinhuoneistossa, liikehuoneiston kuntoa arvioidaan objektiivisesti.²⁰

²⁰ Kanerva & Kuhanen 2013, s. 102

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa, voi vuokralaiselle syntyä oikeus purkaa sopimus (LHVL 18:2). Jos huoneisto tulee vuokrasuhteen aikana puutteelliseen kuntoon, on purkuoikeuden ehtona, että vuokranantaja vastaa huoneiston kunnosta. Vuokralaisen purkuoikeuden ehto koskee vain niitä tilanteita, jolloin huoneisto tulee vuokrasuhteen aikana puutteelliseen kuntoon. Riippumatta siitä, kumpi osapuolista vastaa huoneiston kunnosta, huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa oltava joko sovitussa kunnossa tai LHVL 18 §:n 1 momentissa säädettyssä kunnossa. Sovittu kunto voi alittaa tämän kunnan. Kuitenkin niin, että muualla lainsäädännössä asetettuja vaatimuksia ei voida alittaa. Purkuoikeutta rajoittaa vuokralaisen oma tahallinen teko tai tuottamus sekä puutteellisuuden merkittävyys. Puutteellisuudella tulee olla olennainen merkitys liiketoiminnan harjoittamisen kannalta. Puutteen olennaisuus saattaa vaihdella merkittävästi harjoitetun liiketoiminnan mukaan. Esimerkiksi putkivahingon sattuessa, voi toimistohuoneiston sopimukseen syntyä purkuoikeus, kun taas varastohuoneiston osalta näin ei välttämättä ole.²¹

Purkuoikeuden edellytyksenä on myös, että vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjaamisen viivytyksettä tai sovitussa ajassa kehotuksen saatuaan. Käyttötarkoituksella on tässäkin suhteessa merkitys missä ajassa puutteellisuus tulisi korjata. Liiketoiminnan perustuessa asiakaskäynteihin voi puutteellisuudella olla suuriakin vaikutuksia, jos se estää asiakkaiden pääsyn liiketilaan. Tällöin puutteellisuus tulisi korjata nopeammin kuin jos kyseessä olisi varastotila. Huoneisto voi tulla puutteelliseen kuntoon monin eri tavoin: vesi- tai sähköjohdoissa olevasta viasta tai varusteluun sisältyvän laitteen tai koneen viasta. Esimerkiksi kahvilana toimivan liikehuoneiston laitteiston puutteellisuudella on iso merkitys liikkeen toiminnalle. Näin ollen puutteellisuus tulisi korjata hyvinkin pian.

Vuokranantajan laiminlyödessä viivytyksettä tai sovitussa ajassa hänelle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen tulee huolehtia, että vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina. Mahdollinen erotus voi koitua vuokralaisen maksettavaksi (LHVL 18:2).

Mikäli huoneistosta löytyy puutteellisuus, jota vuokralainen ei sopimusta tehdessään tiennyt, eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut sitä havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen ja muut paikalliset olosuhteet ottaen huomioon, voi vuokralaisella olla oikeus edellä mainittuihin oikeuksiin. Ehtona on kuitenkin, että vastuu huoneiston kunnosta on vuokranantajalla (LHVL 18:3).

²¹ Kanerva & Kuhanen 2013, s. 102-103

Vuokralainen ei voi vedota tietämättömyyteen sellaisen virheen johdosta, joka on tietylle rakentamistavalle tai -ajalle tyypillinen²². Esimerkit ovat samat kuin asuinhuoneiston vuokrauksesta käsittelevässä kappaleessa.

Sopimusehto, jolla rajoitetaan vuokralaiselle LHV 18 §:n 2 ja 3 momentin mukaan kuuluvaa oikeutta purkaa sopimus tai korjata puutteellisuutta, on mitätön (LHV 14 §).

2.3.3 Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 19 § käsittelee korjaus- ja muutostöitä sekä hoitotoimenpiteitä. Kuten luvun alussa totesin, on vuokranantajalla ja vuokralaisella mahdollisuus sopia huoneistossa suoritettavista korjaus- ja muutostöistä sekä hoitotoimenpiteistä. Tärkeää on sopia myös töiden kustannusvastuusta. Yksi vaihtoehto on sopia, että vuokralainen suorittaa kustannuksellaan omaan liiketoimintaansa palvelevat muutokset, joiden kiinteistölle tuomalle arvonnousulle lasketaan tietty kuoletusaika. Esimerkiksi vuokralaisen muutosten tekninen kestoikä on kymmenen vuotta, voidaan sopia, että jos sopimus irtisanotaan kumman tahansa osapuolen taholta ennen kymmenen vuoden kulumista, vuokranantaja korvaa muutostyöt vuosittain 10 %:n poistolla alennettuna²³. Vaihtoehtoja on muitakin, kuten vuokranmaksusta vapaita kuukausia tai alennettu vuokra. Tärkeää on myös sopia, mitä muutoksille tapahtuu vuokrasuhteen päättymisen jälkeen. Onko vuokralaisella oikeus tai jopa velvollisuus poistattaa tekemänsä muutokset? Tähän ja muihin kysymyksiin on suositeltavaa löytää vastaukset etupainotteisesti.

Jos muusta ei ole sovittu, vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa muuta korjaus- tai muutostyötä kuin LHV 18 §:n 2 momentissa tarkoitetun puutteellisuuden korjaamiseksi vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisella on oikeus ryhtyä toimenpiteisiin huoneistoa koskevan toteutuvan vahingon estämiseksi tai jo tapahtuneen vahingon haittojen vähentämiseksi (LHV 19:1).

Huolimatta mitä korjaus- ja muutostöiden tai hoitotoimenpiteiden suorittamisesta ja vastuista on sovittu, on vuokranantajalla oikeus suorittaa välittömästi korjaus- ja muutostyö tai hoitotoimenpide, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Jos toimenpide ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä, on vuokranantajalla se oikeus suorittaa, edellyttäen, että

²² He 304/1994 s.109

²³ Kanerva & Kuhanen 2013, s.110

kyseisestä toimenpiteestä on ilmoitettu vuokralaiselle 14 päivää ennen töiden aloittamista. Edellä mainituissa tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta (LHVL 19:2) Toimenpiteitä on mahdollista suorittaa irtisanomisaikana. Vuokranantajan suorittamien hätätöiden lopullinen kustannusvastuu määräytyy sen mukaan, kummalle osapuolelle kuuluu vastuu huoneiston kunnossapidosta. Vuokranantajan on kyettävä näyttämään toteen, että on yrittänyt saada vuokralaista suorittamaan tämän vastuulle kuuluvaa korjaustyötä, jotta vuokranantaja voi velkoa kustannuksiaan. Toisaalta vahinko on saattanut edellyttää niin nopeaa vuokranantajan toimimista, ettei vuokranantajan ole voitu edellyttää ilmoittamista.²⁴

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa perusteellisimpiakin korjaus- ja muutostöitä huoneistossa. Tällaisessa tapauksessa ilmoitusaika on kuusi kuukautta. Vuokralaisella on oikeus 14 päivän kuluessa ilmoituksen saamisesta purkaa sopimus päätymään silloin, kun työhön saisi aikaisintaan ryhtyä. Irtisanomisen jälkeen työtä ei saa suorittaa ilman vuokralaisen suostumusta (LHVL 19:3). Jotta kuuden kuukauden ilmoitusaika tulisi noudatettavaksi, pitää suoritettavan työn olla laajuudeltaan merkittävästi huoneiston käyttöä haittaava. On katsottu, ettei julkisivuremontti ole tällainen työ²⁵. Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa on mahdollista sopia vuokralaisen purkuoikeus kokonaan pois. Sopia voidaan myös ilmoitusajan pituudesta.

2.3.4 Vuokranantajan oikeus päästä liikehuoneistoon

Vuokranantajalla on oikeus päästä huoneistoon viivytyksettä sopivana aikana, jotta tämä voi tarkastaa huoneiston kunnon, arvioida korjaustöiden tarpeellisuuden, valvoa korjaustöiden laatua sekä tarkastaa korjaustöiden jälkeen huoneiston laadun. Huoneiston ollessa uudelleen vuokrattavissa tai tarkoitettu myytäväksi, on vuokranantajalla myös oikeus päästä asuntoon ja näyttää huoneistoa sopivana aikana (LHVL 20). Sanonta ”sopivana aikana” osoittaa, että ajankohdasta on sovittava niin, että molempien osapuolten näkemykset ja toiveet tulee otetuksi huomioon.

LHVL 20 §:n säännökset ovat tahdonvaltaisia. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia millä tavoin vuokranantaja valvoo huoneiston kuntoa ja hoitoa. Vuokranantajan mahdollisuudesta huoneiston näyttöön voidaan sopia erikseen, esimerkiksi näytön olevan

²⁴ Kanerva & Kuhanen 2013, s. 112

²⁵ Kanerva & Kuhanen 2013, s. 114

mahdollinen tietynä aikana. Ilmoitusajoista ja -tavoista voidaan myös sopia. On myös mahdollista sopia, ettei vuokranantajalla ole lainkaan oikeutta päästä huoneistoon. Esimerkiksi, jos vuokralainen haluaa säilyttää liikesalaisuutensa, voi edellä mainittu sopimusehto olla perusteltu.²⁶

2.3.5 Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 21 pykälän 1 momentissa todetaan, että vuokranantajan tulee huolehtia siitä, ettei edellä mainituista toimenpiteistä aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittaminen edellyttää. Säännös koskee näin ollen 18, 19 ja 20 §:ssä mainittuja vuokranantajan toimenpiteitä. Toimenpiteet tulisi suorittaa ensisijaisesti niin, ettei vuokralaiselle syntyisi haittaa tai häiriötä laisinkaan. Mikäli haitan tai häiriön poissulkemiseen ei päästä, tulisi toimenpiteiden aiheuttaa vuokralaisen mahdollisimman vähän haittaa tai häiriötä. On muistettava, että vuokranantajalla on kuitenkin oikeus näiden toimenpiteiden toteuttamiseen. Näin ollen vuokralainen ei voi kohtuuttomasti haitata vuokranantajan oikeuksien käyttämistä. 1 momentin säännös on nähtävissä yleissäännöksenä, jonka tarkoituksena on ohjata vuokranantajaa ottamaan vuokralaisen näkökulma huomioon. Jos toimenpiteet aiheuttavat haittaa tai häiriötä, siitä ei välttämättä koidu vuokralaiselle oikeutta esittää vuokranantajaa kohtaan vaateita. Tilanne on eri, jos haitta tai häiriö on niin suuri, että huoneistoa tai osaa siitä ei voida käyttää, tällöin vuokralaisella on oikeus esittää LHVL 21 §:n 2 momentissa säädettyjä vaatimuksia.²⁷

LHVL 21 §:n 2 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää. Koko huoneiston käytön estyessä, on vuokralaisella oikeus saada vapautus koko vuokran maksamisesta siltä ajalta, jolloin huoneistoa ei ole voinut käyttää. Vain osan huoneistossa ollessa poissa käytöstä, vuokralaisella on oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi. Alennuksen suuruus saadaan arvioimalla se osuus vuokrasta, joka kohdistuu käytössä poissaolevaan osaan huoneistoa. Arviossa tulee ottaa pinta-alan lisäksi myös käyttötarkoitus huomioon. Esimerkiksi varastotilalla ei ole yleensä yhtä

²⁶ Kanerva & Kuhanen 2013, s. 119

²⁷ Kanerva & Kuhanen 2013, s. 120

keskeistä merkitystä vuokralaiselle kuin myymälätilalla²⁸. Mikäli vuokralainen voi edelleen käyttää huoneistoa, on oikeus saada vuokra vain kohtuullisesti alennettuna. Puutteellisuuden kunnon kohdistuessa vain osaan huoneistoa, on alennus pienempi kuin tilanteessa, jossa puutteellisuus kohdistuisi koko huoneistoon.

Jotta vuokralaisella olisi oikeus vuokranalennukseen, puutteellisuuden pitää olla olennainen huoneiston käytön kannalta. Vaikka tosiallinen puutteellisuus löytyisi, vaikuttaa sen kohdistuminen huoneistoon ja huoneiston käyttöön mahdollisiin seuraamuksiin. Tämä näkyy seuraavassa ratkaisussa:

Turun hovioikeus 4.6.1999 nro 1427

Ravintolahuoneiston vuokralainen vaati vuokraa alennettavaksi muun muassa sillä perusteella, että lattia oli vino. Huoneiston lattian alapuolella olevat kantavat rakenteet katsottiin olevan laho- ja homevaurioisia. Rakenteet olivat myös väliaikaisesti tuettu viranomaisen hyväksymällä tavalla. Lattian vinous oli vähäistä, eikä sillä ollut merkitystä ravintolan käytön kannalta, ja lattia oli kestävä asiakkaiden turvallisuuden kannalta ja sen kannalta, että homeesta ei ole voinut olla terveydellistä haittaa työntekijöille.

Vuokralaisen oikeus saada vuokraa alennetuksi tai vapautus koko vuokran maksusta ei edellytä vuokranantajan tuottamusta. Oikeus syntyy, vaikka huoneisto tulisi puutteelliseen kuntoon täysin vuokranantajasta riippumattomista syistä.

Helsingin hovioikeus 210/75

Koska saneeraustyö oli suoritettu asunto-osakeyhtiön toimesta eivätkä vahingon korvaamista koskevat vaatimukset johtuneet vuokrasuhteesta, vuokralaisen vahingonkorvausvaatimuksilla ei ollut laillista perustetta. Huoneiston puutteellisen kunnon vuoksi vuokranantaja veloitettiin kuitenkin palauttamaan vuokraa.

Edellä mainittu oikeustapaus sopii esimerkiksi vuokralaisen oikeudesta saada vahingonkorvausta. Vuokralaisella on oikeus saada vahingonkorvausta edellä mainituista vuokranantajan toimenpiteistä tai laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta (LHVL 21:3). Vuokranantaja on vahingonkorvausvelvollinen vain, jos huoneiston puutteellinen kunto on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Edellä olevassa Helsingin hovioikeuden tapauksessa puutteellisuus johtui taloyhtiön toimista, jolloin vuokranantaja ei ollut velvollinen vahingonkorvauksiin.

²⁸ Kanerva & Kuhanen 2013, s.121

Sopimusehto, jolla pyritään rajoittamaan vuokralaisen oikeutta 23 §:n 3 momentin mukaiseen vahingonkorvaukseen on mitätön. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat kuitenkin sopia vahingonkorvauksesta sen jälkeen, kun peruste vaatimuksille on syntynyt.

2.3.6 Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä (LHVL 22:1). Vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus on kytketty huoneiston kunnossapitovelvollisuuteen. Vuokralainen ilmoittaa seikoista, joiden vastuu kuuluu vuokranantajalle. Vastaavasti vastuun kuuluessa vuokralaiselle, on tämä velvollinen ilmoittamisen sijaan korjaustoimiin.

Vuokralaisen jättäessä huoneiston pitkäksi aikaa käyttämättä, on tämän ilmoitettava tästä vuokranantajalle ja varattava vuokranantajalle mahdollisuus päästä huoneistoon (LHVL 22:2). Vuokranantajan ollessa vastuussa huoneiston korjauksista ja kunnossapidosta, tämän on vuokralaisen ilmoitettua huoneiston tyhjänä olosta toimittava niin, että hän havaitsee puutteellisuuden tai vahingoittumisen ajoissa. Riski huoneiston vahingoittumisesta on täten vuokranantajalla. Jos taas huoneiston korjaus- ja kunnossapitovastuu on vuokralaisella, ilmoituksen tekemisellä vastuu tyhjänä oloajalta ei siirry vuokranantajalle. Vuokranantaja on kuitenkin velvoitettu valvomaan huoneiston kuntoa tältä ajalta. Laiminlyödessään veloitteensa vuokranantaja voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi. Osapuolet voivat kuitenkin sopia jo vuokrasopimuksessa vastuista tyhjänä oloaikana sekä kunnan seurannasta tältä ajalta. Käsitettä pitkä aika tulee arvioida objektiivisesti.²⁹

LHVL 22 §:n 3 momentin mukaan vuokralainen on vastuussa vahingosta, joka syntyy vuokralaisen laiminlyödessä ilmoitusvelvollisuutensa tai laiminlyödessä mahdollisuuden vuokranantajan päästä tiloihin.³⁰

²⁹ Kanerva & Kuhanen 2013, s.130-131

³⁰ Kanerva & Kuhanen 2013, s. 132

2.3.7 Vuokralaisen vastuu liikehuoneiston vahingoittumisesta

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston sopimuksen mukaisesta käyttämisestä, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta (LHVL 23:1). Varsinaisista huoneiston korjaus- ja muutos töistä voidaan sopia erikseen. Mikäli mitään ole sovittu, noudatetaan LHVL 18 ja 19 §:n säännöksiä. Tavanomaisen kulumisen määrittely on tehtävä tapauskohtaisesti. Tässäkin suhteessa on liikehuoneiston käyttötarkoituksella huomattava merkitys. Käyttötarkoituksesta riippuen voi kuluminen olla hyvinkin vaihtelevaa.

Esimerkki

Lasiteollisuuden yritys vuokraa itselleen tuotantotilat sekä toimistotilat. On selvää, että tuotantotilat joutuvat tavallista kovemman rasituksen kohteeksi. Rasitusta lisäävät erityisesti korkea lämpötila (lasin karkaisu ja taivutus) ja tuotannossa käytettävä suuri veden määrä (lasin hionta ja poraaminen). Olisi perusteltua laatia kummastakin erilliset vuokrasopimukset, sopia tarkasti käyttötarkoitukset ja huoneistojen kunto. Huoneistojen kunto tulisi sopia sekä vuokrasuhteen alussa sekä sen lopussa. Vuokralainen voi muuten jättää erityisesti tuotantotilat tällaiselta tilalta kohtuudella edellyttävään tasoon³¹. Taso ei kuitenkaan välttämättä vastaa vuokranantajan näkemystä. Riitojen välttämiseksi on myös loppukunnosta sovittava.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka tämä on tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttanut huoneistolle (LHVL 23:2) Huoneiston vahingoituessa on vuokralaisella näyttövelvollisuus, että tämä on toiminut huoneiston kunnan suhteen huolellisesti. Näyttövelvollisuuden asettaminen vuokralaiselle perustuu siihen, että huoneiston tosiasiallisella käyttäjällä on katsottu olevan lähes aina paremmat mahdollisuudet esittää asiassa parempaa näyttöä kuin vuokranantajalla³². Vuokralainen on myös velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla vieraileva henkilö on tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttanut huoneistolle (LHVL 23:3).

2.4 Asuinhuoneiston ja liikehuoneiston sääntelyn erot

Keskeisenä erona asuinhuoneiston ja liikehuoneiston sääntelyssä on käyttötarkoitus. Siinä missä lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta sovelletaan asumiseen tarkoitettuun

³¹ Kanerva & Kuhanen 2013, s.134

³² Kanerva & Kuhanen 2013, s. 135

rakennukseen tai huoneistoon, sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta muuhun kuin asumiseen tarkoitettuun rakennukseen tai osaan. On helpompi määritellä, millaisessa käytössä asuinhuoneisto on, kun sen käyttötarkoitus on rajattuna tiettyyn kokonaisuuteen. Liikehuoneistoissa taas käyttötarkoituksia on paljon enemmän. Kuten olen aiemmin todennut, on liikehuoneiston vuokrasopimuksessa tärkeä sopia käyttötarkoituksesta mahdollisimman tarkasti. Vuokrasopimusta laatiessa on myös hyvä ottaa huomioon sovittuun käyttötarkoitukseen liittyviä ehtoja. On syytä pohtia, miten sovittu käyttötarkoitus vaikuttaa huoneiston kuntoon ja miten osapuolten osaaminen ja resurssit sopivat parhaiten käyttötarkoituksen mukaisiin korjaus- ja muutostöihin sekä hoitotoimenpiteisiin. Tämän jälkeen on paremmat perustelut laatia vuokrasuhteeseen sopivaa vastuunjakoa.

Sekä asuinhuoneiston että liikehuoneiston vuokrasuhteessa vuokralainen ei ole lähtökohtaisesti vastuussa tavanomaisesta kulumisesta. On aina tapauskohtaista, mikä katsotaan tavanomaiseksi kulumiseksi. Tässäkin suhteessa liikehuoneiston vuokrasopimukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, käyttötarkoituksesta riippuen toiminta saattaa olla huoneistoa runsaastikin kuluttavaa. On kuitenkin mahdollista sopia, että vuokralainen luovuttaa huoneiston samassa kunnossa kuin hän sen sai hallintaansa. Tällöin vuokralainen on vastuussa myös tavanomaisesta kulumisesta.

Tulkinnanvaraista on myös käsite ”pitkä aika” huoneiston käyttämättä jättämisestä. Molempia huoneistotyyppejä koskee sama ilmoitusvelvollisuus. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa vuokralaisen vastuuta ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä ei voida toki sopia ankarammin kuin mitä on säädetty AHVL 24 §:ssä (AHVL 26 §). Asuinhuoneiston suhteen kuukautta voidaan pitää rajana, jonka ylittävältä ajalta tulisi jo ilmoittaa huoneiston käyttämättä jättämisestä. Liikehuoneiston suhteen on vaikea antaa samanlaista ohjesääntöä, käyttötarkoituksen johdosta. Esimerkiksi varasto voi olla pitkäänkin käyttämättä. Ne sisältävät harvoin sellaista teknisiä rakenteita, joiden kuntoa tulisi valvoa kuten viemäreitä tai vesijohtoja. On suositeltavaa, että osapuolet sopivat täsmällisesti sen tyhjänä oloajan, jonka jälkeen vuokralaisella olisi ilmoitusvelvollisuus vuokranantajalle huoneiston käyttämättömyydestä.

Vuokranantajan oikeus suorittaa huoneistossa hätätöitä, vuosikorjauksia, korjaus- tai parannustöitä on hyvin samanlainen, oli kyseessä sitten asuinhuoneisto tai liikehuoneisto. Töiden ilmoitusajoista voidaan sopia vapaasti. Liikehuoneiston vuokrasuhteessa on mahdollista rajata vuokralaisen oikeus purkaa sopimus pois. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa vastaava sopimusehto on mitätön (AHVL 26 §)

Myös muissa seikoissa on eroja sopimusvapauden suhteen asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksen välillä. Vastauksia löytyy vertailemalla AHVL 26 §:ä ja LHVL 14 §:ä keskenään. Molemmissa tapauksissa, asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksessa, vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaan sovittuna aikana (AHVL 16 § ja LHVL 15 §). Vuokralaisella on oikeus korjata huoneistossa ilmennyt puutteellisuus ja purkaa sopimus piilevän virheen vuoksi (AHVL 20 § ja LHVL 18 §:n 1 ja 2 momentit). Vuokralaisella on myös oikeus saada vahingonkorvausta (AHVL 23 §, LHVL 21 §:n 3 momentti). Ehto, jolla rajoitetaan edellä mainittuja seikkoja, on mitätön kummassakin tapauksessa.

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa ei voida poistaa vuokralaisen oikeutta saada vapautusta vuokran maksamisesta tai vuokraa alennetuksi (AHVL 23 §). Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa taas voidaan poistaa vuokralaisen oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokraa alennetuksi. LHVL 21 §:n 2 momentti ei ole pakottavaa oikeutta, toisin kuin edellisessä kappaleessa mainittu 3 momentti.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 26 §:n mukaan ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen oikeutta vaatia huoneistolta laissa säädettyä tai sovittua kuntoa, on mitätön. Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa voidaan sopia huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta vapaasti. Muu lainsäädäntö asettaa vähimmäisvaatimuksen huoneiston kunnosta. Liikehuoneistolta vaadittu kunto ja varustelu riippuvat paljolti käyttötarkoituksokohtaisesta sääntelystä. Ravintolaa ja varastoa koskevat hyvin erilaiset viranomaissääntelyt.

Mielestäni sopimusvapaus on molemmissa huoneistotyypeissä kohtuullisen samalla tasolla. Erityisesti mitä tulee huoneiston kuntoon ja kunnossapitoon. Molempiin on annettu väljät sopimusmahdollisuudet rakennuskannan monipuolisuuden ja liikehuoneistoissa vielä käyttötarkoituksen takia. Tämä korostaa taas mielestäni näkemystä, että huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta tulisi sopia tapauskohtaisesti.

2.5 Asunto-osakeyhtiölaki

2.5.1 Kunnossapito

Asunto-osakeyhtiölain 4 luku käsittelee kunnossapitoa. Esittelen 4 luvusta pykälät 1-5. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät näin ilmoitusvelvollisuuksia käsittelevät pykälät, kunnos-

sapitotyön valvontaa sekä viranomaisen lupaa ja kunnossapitotyötä tuomioistuimen päätöksellä käsittelevät pykälät. Yksityiskohtaisemman vastuunjaon esitän, kun käsittelen vastuunjaon pääperiaatteita.

Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 1 §:ssä ovat yleiset määräykset kunnossapitotoimien suorittamisesta. Asunto-osakeyhtiön rakennusten ja alueiden kunnossapitovastuu jaetaan yhtiön ja osakkeenomistajien kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiöjärjestyksessä voidaan päättää vapaasti kunnossapitovastuun jakautumisesta. Mikäli yhtiöjärjestyksessä halutaan poiketa lain asettamasta kunnossapitovastuusta, on otettava huomioon kaksi oleellista seikkaa. Ensinnä on tarkasti selvitettävä yhtiöön kuuluvien rakennusten kunto ja ominaisuudet. Erillisistä pientaloista koostuvassa asunto-osakeyhtiössä, jossa rakennukset ovat eri-ikäisiä ja eritasoisia, on perusteltua, että osakkaat huolehtivat pitkälti itse hallinnassaan olevista rakennuksista ja piha-alueista³³. Tilanne on eri kerrostalotyyppisessä asunto-osakeyhtiössä, jossa huoneistot ovat pitkälti samantasoisia. Tällöin yhtiöllä on mahdollisuudet ylläpitää tuota perustasoa ja osakkaita kohdellaan yhdenvertaisesti, kun kunnossapito kohdistuu kaikkiin huoneistoihin.

Toiseksi mikäli yhtiöjärjestyksessä halutaan poiketa lain mukaisesta vastuunjaosta, on poikkeaminen syytä määritellä mahdollisimman selkeästi. Hallituksen esityksessä uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi (24/2009) todetaan:

Jos yhtiöjärjestyksessä olevan määräyksen perusteella jää epäselväksi, millä tavoin lain nojalla määräytyvästä kunnossapitovastuusta on haluttu poiketa, saattaa voimassa olevan lain mukaisilla määräyksillä olla merkitystä kunnossapitovastuuta koskevan kysymyksen ratkaisemisessa. Tällöin epäselvää yhtiöjärjestyksen määräystä tulkitaan usein siten, että määräys poikkeaa mahdollisimman vähän laissa olevasta pääsäännöstä.

Mikäli yhtiön vastuunjako halutaan määritellä ulkopuolisen vastuunjakosuosituksen mukaisesti, tulisi tämä vastuunjako avata yhtiöjärjestyksessä. Pelkkä viittaus esimerkiksi ulkopuolisen laatimaan vastuunjakotaulukkoon ei ole riittävä.³⁴

AOYL 4 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella,

³³ Kuhanen ym. 2010, s. 216

³⁴ Jauhainen ym. 2013, s. 180

jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti korjaustyöt tulisi suorittaa mahdollisuuksien mukaisesti koko rakennuksessa, jolloin päätös kohtelisi osakkeenomistajia tasapuolisesti. Poikkeuksena ovat tapaukset, jossa huoneistossa on tehtävä korjaustöitä vaurioitumisen ehkäisemiseksi ja tulevien vaurioiden välttämiseksi³⁵.

AOYL 4 luvun 1 §:n 3 momentin mukaisesti kunnossapitotyötä suorittavan osapuolen on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa. Hyvää rakennustapaa sääntelee muun muassa maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) sekä muut rakentamismääräykset.

Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiön kunnossapitovastuuta säätelee AOYL 4 luvun 2 §. Sen mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille. Näin ollen yhtiö vastaa muualla kuin huoneiston sisäosissa olevista vioista (AOYL 4:3). Yhtiö vastaa myös huoneiston sisäpuolisista rakenteista ja perusjärjestelmistä, näitä ovat muun muassa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmät. Yhteiskäytössä olevat tilat, kuten porraskäytävät ja yhteiset sauna- ja pesutilat kuuluvat myös yhtiölle.

AOYL 4 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Näin ollen, jos yhtiö joutuu korjaamaan kosteusvaurioituneen seinän, yhtiöllä on velvollisuus korjata myös huoneiston sisäpuolinen pinnoite, vaikka sen kunnossapitovastuu olisi osakkeenomistajalla³⁶.

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. (AOYL 4:2:3)

AOYL 4 luvun 2 §:n 3 momentti määrittelee tarkemmin, minkälaisissa tilanteissa yhtiön on korjattava huoneiston sisäpuoliset rakenteet ja perusjärjestelmät. Huoneistot voivat

³⁵ Kuhanen ym. 2010, s. 223

³⁶ Kuhanen ym. 2010, s. 238

olla hyvinkin eritasoisia toisiinsa ja erityisesti perustasoon nähden. Tämä taas aiheuttaa ongelman, mihin laatutasoon yhtiön tulee korjaus suorittaa. Tämän johdosta täytyy määritellä yhtiön perustaso. Uusissa yhtiöissä perustaso voi olla alkuperäinen taso. Jos yhtiö on suorittanut muutoksia tai peruskorjauksia, tulee yhtiön perustasoksi tässä yhteydessä toteutunut taso³⁷. Yhtiö vastaa osakkaan sellaisen asennuksen kunnossapidosta, joka vastaa yhtiön toteuttamaa tai hyväksymää toimenpidettä, ja jota yhtiö on voinut valvoa. On tutkittava tapauskohtaisesti, vastaako asennus yhtiön toteuttamaa tai hyväksymää toimenpidettä. Osoitukseksi vastaavuudesta voidaan laskea, että yhtiö on toteuttanut vastaavia asennuksia muissa huoneistoissa³⁸.

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, mikä on osakashallinnassa. (AOYL 4:2:4). Parveke kuuluu osakehuoneistoon, jos sille on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta (AOYL 1:3:2). Erona esimerkiksi tuuletusparvekkeisiin, joihin on pääsy porraskäytävästä. Tarkemmin parvekkeen korjaustöistä kerron vastuunjakoä käsittelevässä luvussa.

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan on pidettävä huolta osakehuoneistonsa sisäosista. Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoaan huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyöt siten, etteivät yhtiön vastuulla olevat osat rikkoutu. Osakkeenomistaja ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta (AOYL 4 luku 3 §). Sisäosien määrittelyä käsittelem myöhemmin vastuunjaon yhteydessä.

Osakkeenomistaja ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Säännöksen mallina on käytetty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 25 §:n 2 momenttia³⁹. Huolenpitovelvoitteen kuuluu muun muassa huoneiston lämmittäminen sekä ilmanvaihdon pitäminen päällä. Osakkeenomistaja ei voi omien asumiskustannusten säästämiseksi kytkeä lämpöä tai ilmanvaihtoa pois päältä niin pitkäksi aikaa, että riski kosteus- ja homevaurioihin syntyy⁴⁰. Huoneistoa ei tulisi jättää pitkäksi aikaa tyhjilleen ilman asianmukaista seuran-

³⁷ Kuhanen ym. 2010, s. 242

³⁸ Jauhiainen ym. 2013, s. 200

³⁹ Kuhanen ym. 2010, s. 251

⁴⁰ Jauhiainen ym. 2013, s. 210

taan. Huoneiston ikä, kunto ja varustelu vaikuttavat siihen, mitä voidaan pitää huolellisena seurantana. Yhtiöltä ei voitane edellyttää saatuaan tiedon huoneiston tyhjilleen jäämisestä, että se olisi velvollinen ottamaan vastuulleen huoneiston kunnan seurannan. Seuranta on aina osakkeenomistajan vastuulla. Osakkaan kannalta voi olla perusteltua joka tapauksessa ilmoittaa taloyhtiölle huoneiston jäädessä pitkäksi aikaa tyhjilleen. Näin yhtiö voi havaita mahdolliset ongelmat ja reagoida näihin nopeammin⁴¹.

Tässä suhteessa asunto-osakeyhtiölaki eroaa asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetuista laeista. Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus, mikäli huoneisto jää käyttämättä pitkäksi aikaa⁴². Asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välisessä suhteessa tällaista ilmoitusvelvollisuutta ei siis ole. Pääsääntönä on, että huoneiston kunnossapito vastuu kuuluu osakkaalle (vuokranantajalle). Huoneiston kunnan seuraaminen kuuluu samalle taholle, joten vuokrasuhteessa on taattu vuokranantajan pääsy huoneistoon sekä säädetty vuokralaisen ilmoitusvelvollisuus. Asunto-osakeyhtiössä seuranta kuuluu osakkaalle, joten näin ollen ei ole säädetty ilmoitusvelvollisuudesta. On toki tapauskohtaisia, mitä yhtiöjärjestyksessä tai vuokrasopimuksessa on päätetty.

Kunnossapitotyön teettäminen osakehuoneistossa

Yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos tämä laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai muille osakkaille (AOYL 4:4:1). Yhtiön teettämisoikeus on vaihtoehto huoneiston hallintaan ottamiselle. Koska korjausten teettäminen on osakkaan kannalta lievempi ratkaisu, voidaan teettämistä pitää ensisijaisena ratkaisuna⁴³. Teettämistyön edellytyksenä on, että osakkaan laiminlyönti aiheuttaa haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. Esimerkiksi huoneiston sisäpintojen huono kunto ei ole perusteltu syy vaatia osakasta korjaustöihin.

Osakkeenomistajalla on oikeus teettää huoneistossaan yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan kiireellisen kunnossapitotyön, joka on välttämätön lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakas voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin (AOYL 4:4:2) Vähäistä

⁴¹ Kuhanen ym. 2010, s. 252

⁴² ks. 2.2.5 ja 2.3.6

⁴³ Jauhiainen ym. 2013, s. 214

suuremmalla haitalla tulee olla konkreettista vaikutusta esimerkiksi tilojen käytettävyyteen tai turvallisuuteen. Pelkkää esteettistä haittaa ei voitane pitää tällaisena haittana.

Kiireellisissä tapauksissa, kuten putkirikko, osakas voi aloittaa välittömät korjaustoimet jopa ilmoittamatta niistä yhtiölle ennakoon. Osakkaan tulee toki viipymättä ilmoittaa tapahtuneesta yhtiölle, joka on puolestaan oikeutettu teettämään korjaustoimet ja mahdollisen jälkitoimet ensisijaisesti itse loppuun. Muissa kuin kiireellisissä tapauksissa osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle kunnossapitotarpeesta kirjallisesti. Mikäli yhtiö ei rupea kirjallisen huomautuksen jälkeen viipymättä riittäviin toimiin, osakas voi teettää työn itse. Yhtiön reagointiaika korjausilmoitukseen vaihtelee tapauskohtaisesti riippuen lähinnä korjauksen kiireellisyydestä ja merkittävydestä⁴⁴.

Kunnossapitotyöstä vastuussa olevan osapuolen on korvatta työn teettämisestä aiheutunut tarpeelliset ja kohtuulliset kulut (AOYL 4:4:3). Tarpeellisia kuluja ovat korjauskustannusten lisäksi vian selvittämisestä, työn suunnittelusta ja valvonnasta aiheutuneet kulut. Korjaus on suoritettava kohtuullisin kustannuksin. Huoneisto ei näin ollen voida korjata parempaan tilaan kuin mitä se oli aikaisemmin ollut. Muussa tapauksessa erotuksen maksaa hyödyn saaja.

Kunnossapitotyön teettäminen yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa

Osakkeenomistajalla on oikeus teettää yhtiön kustannuksella sen vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa, jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa oleellisesti osakehuoneiston käyttöä ja yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen jälkeen viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin (AOYL 4:5). Tällainen menettely tulee kysymykseen vain poikkeustilanteissa. Edellytyksenä on yhtiön passiivisuus sekä asumista oleellisesti haittaava tekijä. Asumishaitan tulee olla konkreettinen ja sellainen, että tavallisen ihmisen ei voida edellyttää olevan velvollinen sellaista sietämään kuin hetkelisesti⁴⁵. Yhtiön on korvattava osakkaalle työn teettämisestä aiheutuneet kustannukset.

⁴⁴ Kuhanen ym. 2010, s. 257

⁴⁵ Kuhanen ym. 2010, s. 261

2.5.2 Muutostyöt

Asunto-osakeyhtiölain 5 luku käsittelee muutostöitä. Pykälät 1-8 säätelevät osakkeenomistajan suorittamia muutostöitä. 9 § koskee yhtiön suorittamia muutostöitä. Tarkastelen pykälää 1, 3, 8 ja 9. Nämä koskevat oleellisesti vastuunjakokysymyksiä. 5 luvun säännökset muistuttavat pitkälti 4 luvun säännöksiä kunnossapidosta. Merkittävin ero on se, että yhtiö ja toiset osakkeenomistajat voivat joissakin tilanteissa kieltää osakkaan suunnitteleman muutostyön. Kunnossapitotyössä tällaista mahdollisuutta ei ole. Osakkeenomistajilla ei ole ilman yhtiön suostumusta oikeutta tehdä muutostöitä muualla kuin osakashallinnassa olevissa tilanteissa. Kunnossapitotoimissa tällainen on tietyissä poikkeustilanteissa mahdollista⁴⁶.

Oikeus muutostyöhön osakehuoneistossa

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden (AOYL 5:1:1). Muutostyön kohdistuessa huoneistoa rajoittavien seinien ulkopuolelle, ei osakkaalla ole tähän lupaa ilman asunto-osakeyhtiön lupaa.

Liikehuoneiston haltija halusi muuttaa aikaisemmin myymälänä toimineen, yhtiöjärjestyksessä liikehuoneistoksi merkityn huoneiston ravintolatilaksi. Tekniset muutokset olisivat vaatineet muutostöitä seinien rakenteisiin, lattiarakenteisiin sekä ilmanvaihtokoneen sijoittamista vesikaton päälle. Hovioikeus katsoi, että kysymyksessä ei ollut huoneistokohtainen muutos eikä tuomioistuin siten voinut antaa lupaa muutosten tekemiselle, kun yhtiö sitä vastusti.

Edellä mainittu tapaus on lyhennelmä Helsingin hovioikeuden ratkaisusta (7.10.2005 nro 3235). Tapauksessa muutostyöt kohdistuivat huoneistoon sisäosiin sekä rakennuksen rakenteisiin. On yhtiön harkintavallan piirissä, suostuuko se muutostöihin, jotka kohdistuvat huoneiston ulkopuolella oleviin tiloihin. Osakkeenomistajan halutessa tehdä lävisyksiä rakenteisiin, kuuluu hankitavalta yhtiölle antaa se luvan työn suorittamiseen.

Muutostyön on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen (AOYL 5:1:1). Tämä koskee erityisesti liikehuoneistoja. Yhtiöjärjestyksessä oleva käyttötarkoituserä ”liikehuoneisto” on erittäin kattava, siihen kuuluvat niin

⁴⁶ Kuhanen ym. 2010, s. 278

myymälät, ravintolat, työhuoneet varastot jne. Käyttötarkoitus siis määrittelee, minkälaisia muutostöitä huoneistossa on mahdollista suorittaa. Muutostyöt eivät saa muuttaa soveltuvaa käyttötarkoitusta toiseksi.

Suostumus muutostyöhön

Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan yhtiö tai toinen osakas voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa. Jotta muutostyölle voitaisiin asettaa ehtoja, tulisi mahdollisen vahingon aiheuttaa olennaisista haittaa. Tavanomaiset työstä aiheutuvat haitat, äänihaitta, pöly, lyhytaikaiset vesikatkot ja vastaavat häiriöt eivät oikeuta asettamaan työlle ehtoja⁴⁷. Osakkaan tehdessä lvi-asennuksia pesukoneita tai muita laitteita varten tilaan, jossa ei ennestään ole vesikalusteita, yhtiö voi asettaa ehdoksi vedeneristeen ja lattiakaivon asentamisen, jos laitteet ovat sellaisia, että niitä yleensä käytetään vain märkätiloissa⁴⁸. 1 momentissa todetaan, että ehtojen oltava tarpeen rakennuksen vahingoittumisen tai muun haitan välttämiseksi tai korvaamiseksi. Tällä pyritään välttämään mielivaltaisia päätöksiä, joilla pyritäisiin asettamaan ehtoja vain osalle osakkaista.

AOYL 5 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi kieltää muutostyön, jo tämän suorittamisen olisi kohtuutonta, kun verrataan aiheutuvan haitan määrää muutostyön suorittavalle osakkaalle koituvaan hyötyyn. Työ on mahdollista kieltää kokonaan, vain jos haittaa tai vahinkoa ei olisi mahdollista kokonaan poistaa ja on kohtuutonta edellyttää suostumuksen antamista edes korvausta vastaan⁴⁹. Jos on siis kohtuullista, että osakas korvaa aiheuttaneensa haitan rahallisesti, ei muutostyön kieltäminen ole mahdollista. Muutostyön perusteeton kieltäminen voi mahdollisesti synnyttää yhtiölle tai toiselle osakkaalle vahingonkorvausvelvollisuuden⁵⁰.

⁴⁷ Kuhanen ym. 2010, s. 296

⁴⁸ Jauhiainen ym. 2013, s. 258

⁴⁹ Jauhiainen ym. 2013, s. 261

⁵⁰ Kuhanen ym. 2010, s. 302

Muutostyö yhtiön tiloissa

AOYL 8 § säätelee osakkeenomistajan suorittamista muutostöistä yhtiön tiloissa. Tällaiset työt vaativat aina yhtiön luvan. Kunnossapitoa koskevan 4 luvun 5 §:n mukaan osakkaalla on oikeus suorittaa kunnossapitotöitä yhtiön tiloissa ilman yhtiön suostumusta poikkeustilanteissa. Edes poikkeustilanne ei oikeuta osakkeenomistajaa tekemään muutostöitä. Tyypillinen tilanne, jossa osakkaalla saattaa olla tarve tehdä muutoksia yhtiön tiloissa, on huoneiston muuttunut käyttötarkoitus⁵¹.

Yhtiöllä on oikeus kieltää tiloihinsa kohdistuva muutostyö, jos esimerkiksi osakkaan huoneistossa harjoittamaa toimintaa koskevat viranomaismääräykset muuttuvat ja niiden voimaantulon jälkeen toiminnan jatkaminen entisenlaisena edellyttäisi yhtiön tiloihin kohdistuvia muutoksia. Mikäli huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen on yhtiöjärjestyksen puitteissa edelleen kohtuudella mahdollista, ei yhtiöllä ole velvollisuutta suostua siihen, että osakas tekisi muutoksia muissa kuin niissä tiloissa, joihin osakkaalla on hallintaoikeus. Kuitenkin, jos huoneiston käyttötarkoitus on yhtiöjärjestyksessä tarkasti yksilöity (esimerkiksi ravintola) ja viranomaismääräykset muuttuvat siten, että määritellyn käyttötarkoituksen mukaista toimintaa ei voida jatkaa ilman muutoksia, tilanteeseen sovelletaan kunnossapitoa koskevia 4 luvun säännöksiä. Tällöin esimerkiksi ilmanvaihtoa koskevien tiukempien vaatimusten noudattamiseksi tarvittavat parannukset kuuluvat kunnossapitotyönä yhtiölle, jollei yhtiöjärjestyksessä ole muuta sovittu.⁵²

Olen aikaisemmin todennut, että vuokrasopimusta laatiessa on oleellista määritellä vuokrasuhteen kohteena olevan liikehuoneiston käyttötarkoitus mahdollisimman tarkasti. Edellisen kappaleen perusteella yhtiöjärjestyksessä ei tulisi huoneiston käyttötarkoitusta määritellä ainakaan liian tarkasti yhtiön kannalta. Liian tarkka yksilöinti poistaa mahdollisuuden huoneiston käyttämisen muusta käytöstä. Tämä taas edellyttää pitämään huoneiston tietyssä kunnossa ja vastaamaan tiettyihin vaatimuksiin. Toki vuokrasuhteessakin voi olla vuokranantajan kannalta haitallista sopia liikehuoneiston tarkasta käyttötarkoituksesta, mikäli huoneisto ei laadultaan ja varustelultaan vastaa sovitun käyttötarkoituksen asettamiin rajoihin.

⁵¹ ks. s. 35

⁵² Jauhiainen ym. 2013, s. 277

Yhtiön uudistus ja muu muutostyö

AOYL 5 luvun 9 pykälään on otettu säännös yhtiön ilmoitusvelvollisuudesta silloin, kun yhtiö suorittaa muutostöitä, joka vaikuttaa huoneiston käyttämiseen. Ilmoitus on annettava riittävän ajoissa. Asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetuista laeissa on annettu määräajat asukkaalle ilmoittamisesta. Tämä koskee kuitenkin vuokranantajan teettämiä korjaustöitä. Tästä ei voida kuitenkaan tehdä päätöksiä, minkälaisella aikataululla yhtiön tulisi ilmoittaa suorittamistaan muutostöistä⁵³. Ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena on, että osakkeenomistaja voi riittävällä tasolla arvioida työn vaikutukset huoneiston käyttämiseen. Tämän takia ilmoituksen ei tarvitse olla kovin yksityiskohtainen. Toki yksityiskohtainen ilmoitus on suositeltava antaa, jos esimerkiksi tarkka muutostyön ajankohta ja kesto ovat selvillä. Ilmoitus voi olla myös ehdollinen sillä tavalla, että se toimitetaan jo ennen kuin itse muutostyöstä on päätetty⁵⁴. Tarkemmista tiedoista on suositeltavaa ilmoittaa, kunhan työn suunnittelu etenee.

⁵³ Jauhiainen ym. 2013, s. 283

⁵⁴ Kuhanen ym. 2010, s. 319

3 VASTUUNJAON PERIAATTEET

3.1 Yleistä

Vuokrahuoneiston kunnossapito- ja muutostöiden vastuunjaon pääperiaatteena on sopimusvapaus. Asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetut lait sisältävät osittain pakottavaa sääntelyä, mutta hyvin niukasti kunnossapito- ja muutostöiden osalta. Vastuunjako määritellään lain mukaan, jollei muusta ole sovittu vuokrasopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä. Esittelemäni vastuunjaon pääperiaate on lain mukaisesti rakennettu.

Vuokrahuoneiston kunnossapitovastuuta tulee tarkastella taloyhtiön, vuokranantajan, ja vuokralaisen välillä. Taloyhtiön ja vuokranantajan välistä kunnossapitovastuuta säätelee asunto-osakeyhtiölaki. Tästä taas on johdettavissa, mikä on vuokranantajan vastuu kunnossapidosta vuokrasuhteessa. Varsinaista kunnossapitovastuuta vuokralaisella ei ole taloyhtiöön nähden.⁵⁵

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiö vastaa osakehuoneistojen rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien kunnossapidosta. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu rajoittuu osakehuoneistonsa sisäosiin lukuun ottamatta huoneistossa olevia rakenteita, eristeitä ja yhtiön vastuulla olevia perusjärjestelmiä. Muutostöiden osalta osakkaan oikeus kohdistuu osakehuoneistoon. Huoneiston vuokrasuhteessa vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa korjaus- tai muutostöitä ilman vuokranantajan lupaa. Tämä on vastuunjaon pääperiaate yksinkertaisesti ja lyhyesti ilmaistuna.

Seuraavaksi avaan tarkemmin mitä ovat perusjärjestelmät, rakenteet ja mikä lasketaan huoneiston sisäosaksi. Jotta lainmukaista vastuunjakoa kykenee ymmärtämään, on tarpeellista muodostaa kuva niistä rakennuksen ja huoneiston teknillisistä rakenteista, joihin vastuunjako kohdistuu. Taloyhtiön ja osakkeenomistajan välisessä vastuunjaossa on erityisen tärkeää tarkastella kumman osapuolen vastuunpiiriin rakenteet ja osat kuuluvat. Vuokrasuhteen kannalta tämä on oleellista: tästä voimme johtaa erilaisia mahdollisuuksia vuokrasuhteen vastuunjakopäätöksiin. Kuitenkin tässä luvussa tarkastelen pääsään-

⁵⁵ Isännöinnin käsikirja 2015, s. 635

töisesti lain asettamia vastuuta, joten vuokralaisen kunnossapito- ja muutostöitä käsittelevä osio keskittyy enemmän vuokralaisen huolellisuusvelvoitteeseen ja huoneiston käyttämiseen.

3.2 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt

Jotta taloyhtiö pysyy elinkaarensa aikana käytettävässä kunnossa, on suoritettava erilaisia huolto- ja korjaustöitä, kunnossapitotehtäviä ja muutostöitä. Toimenpiteiden suorittaminen on tärkeää, jotta taloyhtiön elinkaaresta saadaan mahdollisimman pitkä. Tämä edellyttää pienien huoltotehtävien lisäksi laajempia parannustöitä.

Taloyhtiö vastaa rakennuksen ulkovaipasta. Ulkovaippa erottaa rakennuksen lämmöneristetyt tilat ulkoilmasta, maaperästä tai lämmittämättömästä tilasta. Ulkovaipan osia ovat ulkoseinärakenne, yläpohjarakenne ja alapohjarakenne. Yläpohjarakenteeseen kuuluvat vesikate, aluskate, kantavat rakenteet ja lämmöneristeet. Alapohjarakenteeseen kuuluvat lattiarakenne, lämmöneristeet ja maanalaiset rakenteet kuten perustukset, sokkelit, salaojat ja kellarin seinät. Ulkovaippaan kohdistuvia kunnossapitotöitä voivat olla esimerkiksi kattopinnoitteen maalaaminen tai uusiminen, julkisivun maalaaminen tai paikkakorjaukset. Muutostöitä voivat olla esimerkiksi lisälämmöneristäminen tai rakenteiden kaltevuuksien korjaaminen.

Ikkunat lasketaan ulkoseinärakenteeseen, joten vastuu näiden osalta kuuluu yhtiölle. Ulkolasi rakenteineen kuuluu yhtiölle ja sisälasi osakkaalle. Jos kyseessä on kiinteä lasielementti, jota ei voi siis avata, myös sisälasi kuuluu yhtiön vastuulle. Nykyaikaiset ikkunat ovat kuitenkin kolmilasisia, joissa sisempi lasi on kaksinkertainen eristyslasi. Yleistä on myös, että kaksi sisempää lasia ovat tavallista tasolasia, jolloin rakenteessa on myös välipuite. Lakia on tulkittava niin, että yhtiöllä on kunnossapitovastuu koko ulkoikkunasta, siis myös sisemmistä puitteista ja lasista⁵⁶.

Yhtiö vastaa rakennuksen ulkovaipan kunnossapidosta myös osakkaan hallinnassa olevan parvekkeen ja sen rakenteiden osalta. Yhtiö vastaa siten parvekkeiden ulkovaipan puoleisen seinän (takaseinä), sivuseinien ja ulkoseinän pinnoitteista. Yhtiö vastaa myös parvekkeiden kunnossapidosta sekä parvekkeen lasista⁵⁷. Osakkaan vastuulle jäävät

⁵⁶ Jauhiainen ym. 2013, s. 19; toisin Kuhanen ym. 2010, s. 249

⁵⁷ Jauhiainen ym. 2013, s. 21

siis parvekkeen lattiapinta ja kaiteen sisäosa. Parvekkeet, joihin on yleinen pääsy, esimerkiksi tuuletusparveke, ovat kokonaisuudessaan yhtiön vastuulla.

Ulko-ovet kuuluvat yhtiön vastuulle. Tämä koskee myös parvekkeenovia. Huoneiston sisä-ovet kuuluvat kuitenkin osakkeenomistajan vastuulle. Ovikello, postiluukku ja nimikyltti kuuluvat yhtiölle kuten myös ulko-oven lukkolaite, saranat, kahva ja kilvet. Taloyhtiö vastaa asentamistaan ovien lukitusjärjestelmistä. Tämä koskee siis ulko-ovien ja parvekkeenovien lukitusta. Osakas vasta asentamistaan lisälukoista. Avainten teettäminen kuuluu taloyhtiölle. Osakkeenomistaja voi joutua kuitenkin vastaamaan kustannuksista, jos syy uuden avaimen teettämiselle on osakkaan huolimattomuus tai laiminlyönti.

Sisäpuoliset rakenteet kuuluvat yhtiön vastuulle. Tällaisia rakenteita ovat erilaiset palkit ja pilarit, sisäseinät, -lattia ja -katto. Sisäportaat, huoneistoissa olevat, kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Kuitenkin sisäportaiden pintojen kunnossapitovastuu on osakkaalla. Portaiden yhteydessä mahdollisesti olevat kaiteet ja käsijohde kuuluvat myös taloyhtiölle. Vastuunjaon kannalta on merkittävää löytää rakenteen ja pintamateriaalin ero. Asunto-osakeyhtiön 4 luvun 3 § mukaisesti osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Pintamateriaalien kuuluessa osakkaalle on tuon rajapinnan löytäminen tärkeää. Rajan määrittely ei ole yksinkertaista. Mitä lähempänä löydetty vaurio on pintamateriaalia, sitä epäselvempää on, onko kyseessä pintavika vai rakenteellinen vika. Esimerkiksi seinän pinnan voi muodostaa kipsilevy ja sen päälle tehty tapetointi tai maalaus. Tällaisessa tapauksessa kipsilevy lasketaan seinärakenteeksi ja näin ollen yhtiön vastuulle. Jos kipsilevyn päälle kiinnitettäisiin puupaneeli, laskettaisiin se pintarakenteeksi ja osakkaan vastuulle. Lattian pohja, betoni- tai puurakenteinen, on yhtiölle kuuluvaa rakennetta. Sen päälle asennettu parketti, laminaatti tai muovimatto on osakkaalle kuuluvaa pinnoitetta⁵⁸.

Tasoitteiden osalta vastuu kuuluu osakkeenomistajalle. Tasointu on yleensä tarpeen pintamateriaalin asianmukaisen asentamisen mahdollistamiseksi. Tällä perusteella tasointu voidaan pitää pintarakenteena. Toisaalta on katsottu, että rakenteeseen kuuluvat kaikki rakenteen sisäpuolella olevat materiaalit, kuten sellaiset tasoitteet, jotka asennetaan rakenteen sisään esimerkiksi ennen siveltävän vedeneristeen levittämistä, sekä materiaalit, jotka ovat tarpeen rakenteessa olevan virheen tai puutteen korjaamiseksi,

⁵⁸ Kuhanen ym. 2010, s. 233-234

kuten vinon lattian oikaisemiseksi tarvittava tasoite. Muut tasoitteet kuuluisivat siis osakkeenomistajan vastuulle⁵⁹.

Yhtiön on pidettävä kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö vastaa perusjärjestelmistä kokonaisuudessaan. Lämmitysjärjestelmässä yhtiö vastaa lattialämmityksestä, pattereista, säätöventtiileistä ja termostaateista oli kyseessä sitten vesikiertoinen tai sähkölämmitteinen järjestelmä. Yhtiö vastaa myös lämminvesivaraajasta, kylpyhuoneen kuivauspatterista sekä lattialämmityksestä. Yhtiön vastuulle kuuluvat huoneiston sisäisetkin tiedonsiirto- ja antenniverkon johdot ja rasiat siltä osin kuin nämä vastaavat yhtiön asentamia tai vastuulleen hyväksymiä järjestelmiä.

Yhtiö vastaa perusjärjestelmän osista, vaikka ne sijaitsisivat osakehuoneistossa. Tämä periaate näkyy edellä mainitussa tiedonsiirtojohtojen vastuunjakautumisessa. Ilmanvaihtoon kuuluvat korvaus-, tulo- ja poistoventtiilit kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Kuitenkin huoneiston puoleinen puhdistus on osakkaan vastuulla. Liesikupu on osa ilmanvaihtojärjestelmää ja kuuluu näin ollen yhtiön vastuulle. Kuitenkin niin, että yhtiö vastaa vain metallisen suodattimen vaihdosta. Sen puhdistus ja muunlaiset suodattimet kuuluvat osakkaalle. Liesituuletin kuuluu kuitenkin kokonaisuudessaan osakkaalle. Liesikuvun ja liesituulettimen ero on, että liesituuletin on varusteltu puhaltimella.

Sähkölaskutuksen perusteena käytettävä sähkömittari kuuluu sähköyhtiöverkon omaisuuteen ja vastaa täten mittarin kunnossapidosta. Sähköjärjestelmään kuuluvat huoneiston ryhmäkeskus (sulakekaappi) ja siitä eteenpäin lähtevät huoneiston sisäiset sähköjohdot ja niihin kiinteästi liitetyt kytkimet ja pistorasiat ja näiden peitelevyt. Valaisimien kytkentäpisteet kuuluvat peitekansineen taloyhtiölle.

Asuinkiinteistöissä yleisiä sähköjärjestelmiä ovat lisäksi ovi- tai video-ovipuhelinjärjestelmä, soittokellojärjestelmä ja paloilmoitin- tai palovaroitinjärjestelmä. Huoneistossa sijaitseva paristokäyttöinen palovaroitin on osakkeenomistajan vastuulla ja sähköverkkoon kiinnitetty taloyhtiön vastuulla. Liikekiinteistöissä taas yleisiä ovat äänentoisto- ja hälytysjärjestelmät, videovalvontajärjestelmät ja työnajan seurantajärjestelmät. Liikekiinteistöissä vastuunjaon kannalta on oleellista, kenen toimesta järjestelmät on asennettu.

Vesivahinko on epätoivottu vieras. Sen estämiseksi tulee vesijärjestelmän osien ja vesieristeiden olla ajankohtaisessa ja hyvässä kunnossa. Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2

⁵⁹ Kuhanen ym. 2010, s. 234-235

§:ssä todetaan, ettei yhtiö vastaa osakehuoneistossa olevista altaista. Tämä koskee kylpyammeita, käsienpesuallaita ja tiskialtaita. Altaisiin liittyvät putket, hanat ja sekoittajat kuitenkin kuuluvat yhtiölle. Myös pyykinpesukoneen hana kuuluu yhtiölle. Vesilukko kuuluu yhtiölle, mutta osakkaan tulee hoitaa sen puhdistus. WC-laite kokonaisuudessaan on yhtiön vastuulla.

Yhtiö vastaa lähtökohtaisesti, että kylpyhuonetta voidaan käyttää tarkoituksen mukaisesti märkätilana. märkätila on huonetila, jonka lattiapinta joutuu tilan käyttötarkoituksen vuoksi vedelle alltiiksi ja jonka seinäpinnoille voi roiskua tai tiivistyä vettä. Märkätilassa tulee olla lattiaviemärointi tai -kaivo sekä lattian ja seinien vedeneristys. Vedeneristyksen tehtävänä on estää veden pääseminen rakenteisiin.

Nykyaikaisessa kylpyhuoneessa pintamateriaalina toimii laatoitus. Laatoitus ja sen kiinnittämiseen tarkoitettu laasti ja saumat kuuluvat osakkaalle. Sen alla käytettävä vedeneristyskerros on taas taloyhtiön vastuulla. Vanhemmissa rakennuksissa pintamateriaalina on kuitenkin voinut olla muovimatto, joka on toiminut samalla vedeneristäjänä.

KKO 1991:160

Sellainen muovimatto, joka on ollut saunan pesuhuoneen lattialla, on laadultaan saattanut olla huoneiston sisustukseen kuuluva osa. Talo on kuitenkin suunniteltu ja rakennettu siten, että muovimatto on toiminut tuon tilan ainoana vesieristeenä ja sillä perusteella se on kuulunut talon rakenteisiin. Yhtiö vastaa niin ollen viallisen vesieristeen korjaamisesta ja vuodon aiheuttamista vahingoista.

Korkeimman oikeuden päätöksen mukaisesti muovimattoa voidaan pitää sisustukseen kuuluvana pintamateriaalina, mutta sen ollessa ainoana vesieristeenä se lasketaan rakenteisiin kuuluvaksi osaksi. Pintamateriaali ei näin ollen lähtökohtaisesti kuulu osakkeenomistajan vastuulle, vaan vastuu määräytyy sen tarkoituksen ja merkityksen huoneiston käytön kannalta.

Taloyhtiön tulee pitää vedeneristyksestä huolta, sillä jos vesivahingon takia vesi päätyy toisiin osakehuoneistoihin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakenteen kautta ja vahingoittaa toisen osakehuoneiston pinnoitteita, on taloyhtiö korvausvelvollinen suhteessa tähän vahinkoon⁶⁰. Yhtiö vastaa myös lattiakaivon korjauksesta ja uusimisesta. Yleinen vesi- ja viemärijärjestelmä kunnossapitotyö on linjasaneeraus, jossa uusitaan käyttövesi-, lämmitysvesi- ja viemäriputket. Samassa yhteydessä uusitaan vesieristyk-

⁶⁰ Jauhiainen ym. 2013, s. 206-207

set, laatoitukset sekä vesikalusteet. Linjasaneerauksen yhteydessä voidaan myös asentaa lattialämmitys märkätiloihin. Tämä on kuitenkin katsottavissa perusparannustyöksi, jollei taloyhtiössä ole aiemmin yhtiön toimesta asennettuna lattialämmitystä märkätiloissa.

Yhtiön huolehtiessa omasta kunnossapitovastuustaan on tavallista, että työn suorittaminen edellyttää osakkeenomistajan vastuulle sisäosan purkamista. Esimerkiksi vesieristeen asentaminen edellyttää pintamateriaalin purkamista. Olisi kohtuutonta vaatia osakasta korvaamaan yhtiön kunnossapitovastuun toteuttamisesta aiheutuvat vahingot itse. Yhtiön ennallistamisvastuusta säädetään Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 § 2 momentissa. Ennallistamisvastuu ei ole rajaton, vaan laajuus arvioidaan perustason perusteella. Perustasona on pidettävä yhtiössä korjaushetkellä tavanomaiseksi katsottavaa tasoa. Yhtiön ei normaalisti tarvitse ennallistaa osakkeenomistajan vastuulla olevia pinnoitteita yli perustason. Huoneisto voidaan palauttaa ennen töitä olleeseen tasoon, jos ennalleen saattaminen ei merkittävästi eroa perustason saattamisesta. Ennalleen saattaminen on perusteltua, jos yhtiön osakehuoneistojen taso yleisesti vastaa alkuperäistä perustasoa korkeampaa tasoa. On huomioitavaa, että yhtiön velvollisuus ennallistaa tilat perustason ei välttämättä tarkoita sitä, että tilat tulisi saattaa rakennusteknillisesti aiemman perustason kaltaisiksi. Tämä on perusteltua rakennustekniikan kehittymisen johdosta sekä muuttuneiden rakennusohjeiden mukaan. Yhtiöllä ei ole kuitenkaan velvollisuutta tehdä ennallistamista siten, että kustannukset nousevat perustason saattamista korkeammaksi. Osakkaan halutessa perustasoa korkeampaa tasoa, voidaan sopia, että osakas maksaa haluamansa tason ja perustason välisen hinnanerotuksen⁶¹.

KKO 2003:80

Asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen eräessä huoneistossa oli rakennuksen virheellisestä rakennustavasta johtuneiden kosteusvaurioiden korjaamisen yhteydessä jouduttu uusimaan osakkeenomistajan huoneistoon hankkima, yhtiön muiden huoneistojen tasoa kalliimpi lattian pinnoite ja lämmitysjärjestelmä. Tästä aiheutui suuremmat kustannukset kuin huoneiston kunnostamisesta muiden huoneistojen tasoa vastaavaksi olisi aiheutunut. Asunto-osakeyhtiö ei ollut velvollinen vastaamaan huoneiston lattian ennallistamisesta aiheutuneista lisäkustannuksista.

Yhtiökäytännössä on tavanomaista ja yhtiöiden kannalta usein tarkoituksenmukaista, että osakkeenomistajan uusiessa omaan kunnossapitovastuuseensa kuuluvaa märkätilojen pinnoitetta, yhtiö korvaa vesieristeen uusimisesta aiheutuvat kustannukset. On

⁶¹ Sillanpää & Vahtera 2011, s. 77-79

myös mahdollista, että osakas uusii itse yhtiön vastuulla olevan vesieristeen ja on mahdollisesti AOYL 6:32:1 mukaisesti oikeutettu yhtiövastikkeen alentumiseen, jos yhtiö uusii vesieristeen muiden huoneistojen osalta⁶². On perusteltua, että osakkaan tehdessä märkätiloihin vesieristetyön, yhtiö ottaa vastuulleen sen kunnossapidon. Näin yhtiö voi itse varmistaa vesieristeen laadun ja tason. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti päätös vesieristeiden ottamisesta yhtiön kunnossapitovastuulle koskisi myös muiden osakkaiden myöhempiä samantasoisia töitä.

Taloyhtiön suorittaessa kunnossapitotöitä osakkaan hallinnoimassa tilassa, voi syntyä erimielisyyksiä korjaustyön tekijästä tai työn laajuudesta.

Itä-Suomen hovioikeus 11.1.2018 tuomio nro 9 (vailla lainvoimaa 12.1.2018)

Yhtiö oli pyrkinyt yhteistyössä A:iden kanssa aktiivisesti 29.2.2016 saakka saattamaan kunnossapitotyön loppuun niin, että pesuhuone olisi ollut A:iden käytettävissä mahdollisimman pian joulukuussa 2015 päättyneen kuivatuksen jälkeen. Yhtiö olisi teettänyt työn joulukuussa 2015 Saneeraus Kraft Oy:llä, mutta yhtiölle oli A:iden lähettämän viestin perusteella syntynyt käsitys, että A:t eivät ole hyväksyneet korjaustyön tekijää. Tämän jälkeen yhtiö olisi teettänyt työn JS:llä. A:t eivät ole hyväksyneet JS:n tekemää korjaussuunnitelmaa. Yhtiö olisi työntilajana ollut vastuussa siitä, että työ tulee tehdyksi asianmukaisesti. Yhtiöllä on ollut oikeus valita pesuhuoneen korjaustapa ja korjaustyön tekijä. A:illa ei ole ollut perustetta asettaa ehtoja korjaustyön laajuuden ja tekijän suhteen ja tällä tavoin viivästyttää korjaustyötä. Korjaustyön viivästyminen ei näin ollen ole johtunut yhtiön huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Se, että yhtiö ei ole teettänyt korjaustyötä, ja että yhtiö on 29.2.2016 ylimääräisessä yhtiökokouksessa päättänyt, ettei se jatka pesuhuoneen remonttia yhtiön aloitteesta eikä sen kustannuksella, ei osoita, että yhtiö olisi tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut A:ille kysymyksessä olevaa vahinkoa. Pyrkimällä toimillaan saattamaan korjaustyön viivytyksettä loppuun ja näin poistamaan asumishaitan, yhtiö oli tehnyt vahingon välttämiseksi ne toimenpiteet, joita siltä kohtuudella voi edellyttää. Yhtiö oli näyttänyt menetelleensä huolellisesti. Yhtiö ei ollut vastuussa A:ille pesuhuoneen käytön estymisestä aiheutuneesta asumishaitasta.

Osapuolilla oli siis alkujaan erimielisyyksiä kenen vastuulle töiden suorittaminen kuuluisi ja mikä olisi korjaustöiden laajuus. Taloyhtiön mukaan vain pesuhuone tulisi korjata, kun A:t vaativat myös saunan korjaamista. A:t eivät myöskään olleet suostuneet, että he olisivat etukäteen maksaneet yhtiön vastuulle kuuluva korjaustyö. Tapauksen johtopäätöksenä voi todeta, että yhtiö ei ole vahingonkorvausvelvollinen korjaustyön viivästyimisestä/laiminlyönnistä aiheutuneesta haitasta, jos osakkeenomistaja on omalla toiminnallaan hidastanut/estänyt taloyhtiötä korjaustöiden suorittamisessa.

⁶² Sillanpää & Vahtera 2011, s. 80

3.3 Vuokranantajan kunnossapito- ja muutostyöt

Asunto-osakeyhtiölaki säätelee taloyhtiön ja osakkeenomistajan vastuita kunnossapito- ja muutostöissä. Huoneistonvuokralakien osapuolina ovat taas vuokranantaja ja vuokralainen. Kun seuraavaksi käsittelemme vuokranantajan vastuita kunnossapito- ja muutostöissä, rinnastan vuokranantajan osakkaan asemaan, jolloin vuokranantajan vastuunjako määrittelee asunto-osakeyhtiölaki. Selvytyksen vuoksi puhun osakkaasta, kun puhun asunto-osakeyhtiölain säätelystä ja vuokranantajasta, kun aiheena on huoneenvuokralakien säätely. On myös mahdollista, että vuokranantaja on taloyhtiön verrattavassa asemassa (omistajana), jolloin vuokranantaja vastaa myös edellä mainituista yhtiölle kuuluvista vastuista. Tällainen olisi esimerkiksi omakotitalon vuokraus. Kuitenkin nyt tarkastelemme vuokranantajan vastuunjakoja, kun tämä on osakkaana taloyhtiössä.

Osakkeenomistaja vastaa osakehuoneiston sisäosista. Kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat esimerkiksi huoneiston lattian, seinien ja katon pintamateriaalit, kaapistot, komerot ja muut kalusteet riippumatta siitä, ovatko ne asennettu kiinni rakenteisiin vai ei, sekä muut laitteet ja varusteet⁶³. Osakkeenomistajan on myös hoidettava osakehuoneistoaan huolellisesti. Tämä velvollisuus näkyy esimerkiksi niin, että osakas on velvollinen huolehtimaan yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien osien puhtaanapidosta, kuten tulen myöhemmin osoittamaan. Osakas on myös velvollinen seuraamaan yhtiön vastuulle kuuluvien osien kuntoa ja ilmoittamaan mahdollisesta viasta (AYOL 4:8). Osakkeenomistaja ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Esimerkiksi jos osakas laiminlyö huoneiston oikeanlaisen lämmittämisen, tästä aiheutuvia ongelmia ei voida laskea tavanomaisiksi, jos lämpötila on ollut pitkään yhtäjaksoisesti tavallista alhaisempi. Sosiaali- ja terveysministeriö julkaisee asumisterveysohjeet, joissa määritellään asuinhuoneistoille lämpötilojen ohjearvot. Huolenpitovelvollisuus koskee kaikkia sellaisia osakkeenomistajan hallinnoimissa tiloissa olevia rakennuksen osia ja varusteita, joista yhtiö vastaa joko lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen perusteella⁶⁴.

Osakas vastaa huoneiston pintamateriaaleista. Pintamateriaaleihin lasketaan myös pinnan tasoitteet ja rappaukset. Sisäportaiden pinnoitteet ja liukuusteet kuuluvat myös osakkaalle. Parvekkeiden osalta osakas vastaa kaiteen sisäpinnan ja lattiapinnan kun-

⁶³ Kuhanen ym. 2010, s. 249

⁶⁴ He 24/2009, s. 88

nossapidosta. Muut osat lasketaan taloyhtiön ulkokuoreen. Osakkeenomistaja on velvollinen huolehtimaan parvekkeen puhtaanapidosta. Tämä tarkoittaa käytännössä lumen, jään ja roskien poistamista. Osakas vastaa sisemmästä ikkunasta ja sen osista, kuten sisäpuite, karmin sisäpinta sekä tiivisteet. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin eri näkemyksiä, kenen vastuulle välilasis osineen kuuluvat⁶⁵. Osakas vastaa sisäpuitteiden ikkunapainikkeista, saranoista, ikkunakilvistä ja ikkunan välisulkijasta. Sälekaihtimet kuuluvat myös osakkaalle, ovat ne sitten ikkunoiden välitilassa tai sisäpuolella.

Huoneiston väliovet ja sisäovet kuuluvat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Vastuu koskee koko ovea painikkeineen ja saranoineen. Parvekkeen sisäoven lukko kuuluu kuitenkin yhtiölle. Lukot muodostavat lukitusjärjestelmän, joka kuuluu yhtiön vastuulle. Ovipumppu ja oven aukipitolaite kuuluvat osakkaalle. Ulko-oven varmuusketju ja osakkaan asentama turvalukko kuuluvat osakkaalle. Ulko-oven kynnyks kuuluu kokonaisuudessaan yhtiölle. Huonetilojen välinen kynnyks kuuluu rakenteeltaan yhtiölle, mutta pinnoite kuuluu osakkaalle. Osakas voi myös maalata ulko-oven sisäpinnan.

Osakkeenomistaja vastaa huoneistossa olevista altaista. Tämä koskee kylpyammeita, käsienpesuallaita ja tiskialtaita sekä altaissa käytettävää tulppaa ja ketjukiinnitystä. Kylpyhuoneessa olevien suihkut kuuluvat letkuineen ja telineineen osakkaan vastuulle. Lattia on kuitenkin tulkittava niin, että yhtiö vastaisi vesihaan liitetyistä käsisuihkuista. Tästä huolimatta on perusteltua siirtää vastuu osakkaalle, sillä huolellisen käytön toteen näyttäminen voi olla mahdotonta⁶⁶. Astianpesukone ja pesukone kuuluvat osakkaalle kuten myös niiden letkut ja liitäntäputket. Astianpesukoneen vuotovesikaukalo on myös osakkaan vastuulla. Vaikka vesilukot sekä vesiputket ja viemäroinnin putkien kunnossapito kuuluvat yhtiölle, on osakkeenomistaja velvollinen huolehtimaan vesilukon puhdistuksesta sekä tarkkailemaan putkien, letkujen ja liitäntöjen kuntoa. Huolellisuusvelvollisuus koskee myös lattiakaivon puhdistusta. Osakas vastaa kuitenkin puhdistustyöstä siinä määrin kuin se on mahdollista ilman erityisiä työkaluja.

Osakkaan vastuulle kuuluvat kiinteät kalusteet ja laitteet. Tällaisia ovat esimerkiksi kaapistot, verholaudat- ja tangot, ikkunalaudat sekä kiinteät valaisimet. Valaisimien polttimot, loisteputket jne. kuuluvat osakkaalle. Edellä mainittujen pesukoneiden lisäksi osakas vastaa myös muista kodinkoneista ja näiden liitännöistä. Huomioitavaa on myös, että osakas vastaa tulppasulakkeiden vaihdosta sulaketaulusta. Tiedonsiirtojärjestelmän

⁶⁵ Jauhiainen ym. 2013, s. 191; Kuhanen ym. 2010, s. 249

⁶⁶ Jauhiainen ym. 2013, 194

kannalta osakas vastaa langattomasta verkosta. Tämä siksi, koska langattoman verkon luominen vaatii modeemin, joka tulee kiinni taloyhtiön nettipistorasiaan. Näin ollen se on perusjärjestelmään liitetty laite, ja sen kunnossapitovastuu kuuluu osakkeenomistajalle.

Ilmalämpöpumput ovat entistä suosittumia. Niiden asentaminen on myös mahdollista asunto-osakeyhtiön tiloihin. Osakas vastaa itsensä asentamasta pumpusta. Yhtiön asennuttama on yhtiön vastuulla. On kuitenkin muistettava, ettei osakas saa asennuttaa ilmalämpöpumppua ilman yhtiön lupaa. Ilmalämpöpumppu koostuu kahdesta osasta: ulko- ja sisäyksiköstä. Näiden yhdistäminen ja kiinnittäminen vaativat osakkaalta muutostöitä rakenteisiin, kun johdot ja putket tarvitsevat läpiviennin

KKO 2013/2183

Asunto-osakeyhtiön 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. Asunto-osakeyhtiö ei ollut suostunut muutostyöhön. Kysymys siitä, kuuluiko toimenpide (vanhan) asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 77 §:ssä tarkoitetun, osakkeenomistajan hallintaoikeuteen perustuvan muutostyöoikeuden piiriin ja oliko tuomioistuimella toimivalta arvioida muutoksen kieltämisen kohtuuttomuutta.

Korkeimman oikeuden mukaan osakkeenomistajan muutostyöoikeuteen ei kuulu rakennuksen ulkoseinärakenteen puhkaiseminen, vaikka seinän toisella puolella olisikin osakkeenomistajan hallintaoikeuteen kuuluva parveke.

Edellä mainittu tapaus antaa myös hyvän rajauksen, missä menee osakkeenomistajan oikeus muutostöihin. Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Nämä tilat tulee lukea yhtiöjärjestyksessä. Tosiallinen käyttö ei tuo oikeutta. Poikkeuksena on parveke. On yleistä, että parvekettä ei mainita yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmissä. Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 3 § 2 momentissa on maininta, että osakehuoneistoon kuuluu myös sellainen parveke, jolle on kulkuyhteys vain osakehuoneiston kautta. Näin ollen parvekettä ei tarvitse erikseen mainita. Lakia kuitenkin tulkitaan, että vastaavaa sääntöä olettamussääntöä ei sovelleta huoneiston edustalla olevaan piha-alueeseen. Tällainen piha-alue tulisi siis erikseen mainita yhtiöjärjestyksessä, jos se halutaan osakkaan hallinnoimaksi tilaksi⁶⁷.

Osakkaalla on oikeus suorittaa huoneiston pintamateriaalin muutoksia, huonekorkeuden laskeminen, ja kantamattomien väliseinien purkaminen. Osakas voi asentaa tai poistaa

⁶⁷ Jauhiainen ym. 2013, s. 18

huoneistokohtaisia sähköjohtoja, niin ettei toimenpide vaikuta rakenteisiin. Osakas voi poistaa huoneiston käyttöön liittyviä koneita ja laitteita, kuten keittiön kodinkoneet. Osakas voi myydä huoneistossa alun perin olleen kodinkoneen tai muun vastaavan varusteen. Eri asia on, joutuuko osakas myydessään huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet sopimaan ostajan kanssa näiden laitteiden asentamisesta takaisin. Tämä on ostajan ja myyjän välinen asia, johon yhtiö ei ole osapuolena⁶⁸. Osakas ei voi kuitenkaan poistaa sellaisia laitteita tai rakenteita, jotka ovat rakennuksessa välttämättömiä. Esimerkiksi lämpöpatteria osakas ei voi poistaa, sillä tästä aiheutuisi muille osakkaille sekä yhtiölle haittaa lämmitysjärjestelmän toimimattomuuden vuoksi.

Osakkaan muutostyö voi kohottaa huomattavastikin huoneiston laatutasoa. Tällaisessa tapauksessa muutostyön kohteen kunnossapitovastuu kuuluu osakkaalle. Kuitenkin jos työ vastaa yhtiön toteuttamaa tai hyväksymää toimenpidettä, ja joka on suunniteltu, toteutettu ja valvottu asianmukaisesti, kuuluu kunnossapitovastuu yhtiölle. Esimerkiksi, jos yhtiö on toteuttanut vastaavia toimenpiteitä muissa osakehuoneistoissa.

Vuokranantajan hoitotoimenpiteitä, korjaus- ja muutostöitä asuinhuoneistossa säätelee AHVL 21 §:n 2 ja 3 momentti ja liikehuoneistossa LHVL 19 §:n 2 ja 3 momentti. Nämä säätelevät kuitenkin toimenpiteiden ilmoittamisesta. Ne eivät anna vastauksia kysymykseen, mitä toimenpiteitä vuokranantaja saa suorittaa. On siis tutkittava, miten vastuu jakautuu vuokralle annettavan kohteen omistajan kanssa. Tätä olen pyrkinyt selvittämään tässä ja edellisessä luvussa. Vuokranantaja pystyy suorittamaan toimenpiteitä huoneiston sisäosissa. Ja näihin toimenpiteisiin kuuluvat edellä mainitut ilmoituksia koskevat säännökset. Säännökset pätevät myös, jos vuokranantaja vuokraa omistamaansa rakennusta tai sen osaa. Osakkeenomistajan osake tuottaa vain hallintaoikeuden rakennukseen tai sen osaan.

3.4 Vuokralaisen kunnossapito- ja muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa huoneistossa korjaus tai muutostöitä. Toki on poikkeustapauksia, jotka olen esittänyt asuinhuoneiston vuokrauksesta ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettujen lakien esittelyisissä. Molempien lakien pääsääntö on kuitenkin, ettei vuokralaisella ole oikeutta näihin töihin. Kunnossa-

⁶⁸ Kuhanen ym. 2010, s. 289

pitovastuu vuokrasuhteessa jakautuu siten, että vuokralaisella on ainoastaan velvollisuus hoitaa asuntoa huolellisesti. Lisäksi vuokralaisen tulee ilmoittaa puutteista ja vuokratiohteen pitkäaikaisesta käyttämättömyydestä⁶⁹. Vuokralainen ei esimerkiksi täten saa maalata tai tapetoida huoneiston seiniä. Jos vuokralainen tekee huoneistossa luvatta korjaus- tai muutostöitä, vuokranantajalle saattaa syntyä oikeus vuokrasopimuksen purkuun ja saada vuokralaiselta vahingonkorvausta. Vuokranantaja voi myös velvoittaa vuokralaista saattamaan huoneisto ennalleen⁷⁰.

Vuokralaisella on velvollisuus hoitaa hallinnassaan olevaa huoneistoa huolellisesti. Huolellisuusvelvollisuus käsittää huoneiston normaaliin käyttämiseen liittyviä seikkoja, kuten huoneistokohtaisen ilmanvaihdon ja lämmityksen käyttäminen, koneiden ja laitteiden käyttäminen sekä esimerkiksi oikeiden hoito- ja siivousmateriaalien valitseminen⁷¹. Liikehuoneiston käyttötarkoitus määrittelee tarkemmin, minkälaista on huolellinen pito. Samoin tavanomainen kulumisen vaihtelee paljon käyttötarkoituksen mukaisesti. Kylttien, peilien ja lamppujen kiinnittämisestä nauloin tai ruuvein huoneiston pinnoitteille aiheutuvat pienet reiät sekä lattia- ja seinäpinnoitteiden ikääntyminen voidaan yleensä katsoa tavanomaiseksi kulumiseksi kaikissa liikehuoneistoissa⁷².

Kun arvioidaan, onko kyseessä tavanomaista kulumista vai ei, on syytä ottaa huomioon seuraavia asioita. On arvioitava, onko vaurio syntynyt äkillisesti vai ajan kuluessa. Jos lattia on kauttaaltaan naarmuinen ja kulunut, voi kyseessä olla tavanomaisesta kulumisesta ajan myötä. Jos lattia on kuitenkin tietyltä kohtaan vain kulunut ja sisältää teräviä suuria kolhuja, voi kyseessä olla äkillinen tai laiminlyönnistä johtunut vaurio. Vuokrasuhteen kesto vaikuttaa myös tavanomaisen kulumisen määrittelyyn. Lyhyessä vuokrasuhteessa syntyy vähemmän kulumista kuin vuosia kestäneessä vuokrasuhteessa⁷³. Asuinhuoneistossa asuneiden määrä vaikuttaa myös kulumiseen. Erityisesti, jos huoneistossa on asunut lapsia. Asunnon ikä, laatu ja käytetyt materiaalit vaikuttavat myös arviointiin, onko kyseessä tavanomaista kulumista vai ei. Mikäli huoneistossa on käytetty materiaaleja, jotka ovat ominaisuuksiltaan sellaisia, että niihin jää poikkeuksellisen helposti jälkiä, voidaan melko runsaidenkin jälkien katsoa olevan tavanomaista kulumista. Esimerkiksi lattiamateriaalina parketti on ominaisuuksiltaan sellainen, jossa kolhut näkyvät helposti.

⁶⁹ Isännöinnin käsikirja 2015, s. 630

⁷⁰ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 110

⁷¹ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 133

⁷² Kanerva & Kuhanen 2013, s. 134

⁷³ ks. 2.2.6

Mikäli vuokranantaja on asentanut huoneistoonsa parkettilattian, voidaan katsoa tämän hyväksyneen sen, että kulumajälkiä tulee helposti.

Asuinhuoneistossa tavanomaiseksi kulumiseksi katsotaan pienet naarmut ja kolhut lattioissa ja seinissä, sisustuksen aiheuttamat pienet vauriot ja ikääntymisen myötä rikkoutuneet laitteet. Tavanomaista kulumista ovat huonekalujen aiheuttamat painaumat ja värijäljet, tai normaalin liikkumisen aiheuttamat kulumajäljet. Tällaisia ovat esimerkiksi sohvan jalkojen aiheuttamat jäljet, jotka ovat aiheutuneet siitä, kun sohva hieman liikahtaa sille istuttaessa. Tavanomaisen kulumisen piiriin kuuluvat myös kohtuullinen määrä jälkiä, jotka ovat syntyneet peilien, taulujen, lamppujen, verhotankojen tai muiden vastavien esineiden kiinnittämisestä seiniin tai kattoon. Vuokralainen ei ole velvollinen paikkaamaan, maalaamaan tai muutoin peittämään näin aiheutuneita reikiä.

Tavanomaista kulumista eivät ole jäljet lattiassa, jotka ovat syntyneet huonekalujen raahaamisesta. Myös huoneiston siistinä pitäminen voi vaikuttaa kulumiseen. Esimerkiksi, jos huoneistoon kulkeutuu hiekkaa tai lunta, on nämä siivottava. Muuten hiekan tai lumen aiheuttama kuluminen lattiapinnassa ei voida laskea tavanomaiseksi kulumiseksi.

Märkätiloissa olevat kiinteät kalusteet altistuvat usein tavanomaista suuremmalle kulukselle. Esimerkiksi kylpyhuoneen kappi voi joutua vesiroiskeille alttiiksi. Vuokralaisen on kuitenkin huolehdittava, ettei vesi pääse vapaasti roiskumaan kalusteille. Yhtenä vaihtoehtona roiskeiden estämiseksi on suihkuverhon käyttäminen.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 985/83/2009

Jos vuokralainen poistaa kylpyhuoneen kaapistoja suojaavan suihkuverhon, voi vuokralainen joutua vastuuseen aiheuttamistaan vahingoista. Vuokralaisen tulee huolellisella toiminnallaan pyrkiä estämään suihkuveden roiskeen aiheuttamat vahingot. Mikäli kaapistot tulee korjata ja ainakin osa roiskevaurioista voidaan katsoa syntyneen vuokralaisesta johtuvista syistä, vuokralainen joutuu osavastuuseen syntyneiden vahinkojen korjaamisesta.

Kodinkoneiden suhteen on oleellista, kuinka vanhoja ja missä kunnossa ne ovat vuokrasuhteen alkaessa. Vanhan kodinkoneen kulumisen tai hajoaminen vuosien käytön jälkeen on tavanomaista. Uudessa kodinkoneessa ilmennyt vaurio ei taas voida katsoa johtuneen tavanomaisesta kulumisesta. Tärkeää onkin, miten vuokralainen on konetta käyttänyt ja huoltanut. Mikäli vuokralainen on laiminlyönyt koneen oikeanlaisen käytön tai puhtaanapidon, on tämä vastuussa ilmenneistä vaurioista, jos näiden ei voida katsoa syntyneen käyttäjästä johtumattomista syistä. Kuluvat osat, kuten lamput, loisteputket, jääkaapin ja uunin lamput sekä palovaroittimet kuuluvat vuokralaisen hoidettavaksi.

On tavanomaista, että asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa kielletään lemmikkieläinten pito huoneistossa sekä reikien tekeminen seinään. Aiheellinen aatteellinen kysymys on, kuinka perusteltua näiden kieltäminen ylipäätänsä on. Lemmikkieläinten pito ja esimerkiksi taulujen kiinnittäminen ovat osa tavanomaista elämää, jonka rajoittaminen ei lähtökohtaisesti ole kovin mielekäästä. Toki taustalla on huoneiston arvon säilyttäminen pintojen pysyessä pidempään paremmassa kunnossa. Jos lemmikkieläimien pito on kuitenkin kielletty, ei mitään lemmikkieläinten aiheuttamia jälkiä voida pitää tavanomaisena kulumisena. Ellei lemmikkieläinten pitämistä ole kielletty, on esimerkiksi lattiapintojen tietynasteinen kulumisen lemmikkieläimen toimesta tavanomaista. Tavanomaista kulumista ei ole kuitenkaan lemmikkieläimen aiheuttamat purema- tai kynnenjäljet asunnon pinnoilla. Jos huoneiston seiniin ei saa syntyä reikiä, tarkoittanee tämä yleensä, että taulujen tai hyllyjen kiinnittäminen on kiellettyä, jos kiinnittäminen edellyttää poraamista. On varmasti tapauskohtaista, koskeeko tämä myös taulukoukkuja, joista syntyy pienet reiät seinään. Markkinoilla on myös taulutarroja, joiden käyttö ei vaadi reiän tekemistä seinään. Katson kuitenkin, että reikien tekeminen seinään kieltö koskee ainoastaan raskaita kiinnityksiä, jotka vaativat erityisen kiinnitystarvikkeen kuten kiinnitystulpan.

Osapuolet voivat sopia, että vuokralainen luovuttaa huoneiston samassa kunnossa, kuin hän sen sai hallintaansa. Tällöin vuokralainen vastaa myös tavanomaisesta kulumisesta. Tällöin vuokralainen saattaa siis joutua kunnostamaan huoneistoa, jotta se vastaa kuntoon vuokrasuhteen alussa ollutta tasoa.

Asunto-osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä sijaitsevilla huoneistoissa on mahdollisuus määritellä vuokralaisen kunnossapitovelvollisuus sitomalla se asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:n mukaan osakkeenomistajalle (vuokranantajalle) kuuluvaan kunnossapitovelvollisuuteen. Tällöin vuokralainen olisi vastuussa niistä asioista, jotka kuuluvat osakkeenomistajan kunnossapitovastuun piiriin⁷⁴. Tällöin vuokralainen vastaisi huoneiston sisäpinnoista. Tämä tulisi kyseeseen, jos vuokralaisella olisi halua, tarvetta ja osaamista suorittaa kunnossapitotöitä. Omakotitalotyypisissä kiinteistöissä vuokralaisen vastuu voitaisiin ulottaa koko kiinteistöön⁷⁵.

⁷⁴ Kanerva & Kuhanen 2011, s. 103

⁷⁵ Kanerva & Kuhanen 2013, s. 110

4 VASTUUNJAKOTAULUKKO

Lähdemateriaalin perusteella olen laatinut tilapalvelukeskukselle vastuunjakotaulukon pohjan⁷⁶, jota voidaan käyttää pientä tai keskisuurta liiketoimintaa harjoittaville vuokralaisille. Vastuunjakotaulukko on rakenteeltaan kaksisivuinen. Ensimmäisellä sivulla on itse taulukko, johon on täsmennetty rakennuksen ja huoneiston eri osia, joiden huollosta, kunnossapidosta ja muutostöistä voidaan sopia vuokrasopimuksessa. Toisella sivulla on tarkoitus täsmentää ensimmäisellä sivulla olevia käsitteitä. Rakenne on tällainen, jotta taulukosta saataisiin lyhyt, mutta samalla kattava ja selkeä. Vastuunjakotaulukosta ei haluttu rakentaa liian pitkää, jotta lukija jaksaisi lukea sen huolella läpi ja selkeälukuinen, jotta lukija ymmärtää lukemansa ilman parempaa tietämystä rakennusteknisistä asioista.

Vastuunjakoa koskevat osat on valittu ajatuksella, että ne kattavat mahdollisimman laajasti sellaiset rakennuksen tai huoneiston osat, joiden huoltaminen tai korjaaminen on mahdollista suorittaa ilman suurempia purkutehtäviä. Valinnassa on pyritty löytämään ne osat, jotka ovat tyypillisimpiä ja kattavat näin mahdollisimman laajasti rakennuskannan.

Käsitteiden selittämisen ajatuksena on ollut, että sopimuksen osapuoli voi tarkastaa, mistä tarkalleen ottaen on sovittu vastuunjakoa koskien. Tarkoituksena on ollut avata sanastoa helposti ymmärrettävään muotoon.

Vastuunjakotaulukkoon ei ole laadittu itse vastuunjakoa vuokralaisen, vuokranantajan tai taloyhtiön välille. Tämä antaa tilapalvelukeskukselle mahdollisuuden räätälöidä vastuunjakoa sopimuskohtaisesti. Vastuunjakotaulukosta ja selitteistä on laadittu hyvin kattava, ja ne ottavat huomioon yleisesti käytettävissä olevia rakennusosia ja järjestelmiä. On syytä huomioida, että vuokrakohteen rakennusosat ja järjestelmät voivat hyvinkin poiketa laatimistani kohdista. Valitsemiani kohtia tulee tarkastella aina sopimuskohtaisesti.

⁷⁶ Liite 1

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön perusteella voidaan todeta, että vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia vapaasti vuokrakohteen kunnossapito- ja muutostöistä. Pakottavaa sääntelyä on niukasti asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetuista laeissa koskien huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa. Tämä on pääteltävissä, kun tutustuu asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrauksesta annettujen lakien 2 lukuihin. Vuokralaisen tulee huolehtia huoneistosta huolellisesti. Toisin sanoen vuokralaisen tulee pitää huolta huoneiston siisteydestä ja ilmoittaa mahdollisista vioista. Vuokralainen ei vastaa huoneiston kulumisesta käytön myötä.

Vuokrahuoneiston ollessa asunto-osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä, tulee vuokrasopimusta laatiessa tutustua asunto-osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen. Ne määrittelevät vuokranantajan ja taloyhtiön vastuuasioita. Tämä taas määrittelee, mistä asioista voidaan vuokrasopimuksessa sopia vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Vuokranantaja ei voi antaa vuokralaiselle oikeutta esimerkiksi sellaisen muutostyön suorittamiseen, mikä kuuluu asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti taloyhtiölle. Vuokrasopimuksessa on siis hyvä eritellä vielä yhtiön vastuu tapauksissa, joissa taloyhtiö eri taho kuin vuokranantaja.

Osapuolten vuokrasopimuksessa sovittujen vastuiden kannalta olisi hyvä ja mielenkiintoista tutkia, kuinka yleisesti taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä poiketaan asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapito- ja muutostöiden vastuunjaosta ja miten tästä yleisesti sitten poiketaan. Kiinteistöt ovat aina erityistapauksia. Ne eroavat iän, materiaalien, olosuhteiden ja käytön perusteella toisistaan. Tästä syystä yhtiöjärjestyksessä voi olla aiheellista sopia vastuuasioista toisin kuin asunto-osakeyhtiölaissa. Tällä on taas vaikutuksia vuokrasopimuksen laatimiseen.

Tilapalvelukeskuksen tulisi kartoittaa omien vuokralle annettavien kohteiden kunto, käyttötarkoitukset ja paikalliset olosuhteet ja tehdä tätä selvitystä vasten erilaisia kohteita varten vastuunjakotaulukkojen pohjat, joita tulisi vielä muokata sopimuksia tehdessä kohteiden yksityiskohdat ja vuokralaisen ominaisuudet huomioon ottaen. Taulukot olisivat yksityiskohtaisempia kuin nyt laatimani vastuunjakotaulukonpohja. Laatimani vastuunjakotaulukko on yleisluonteinen, mikä sisältää kattavasti rakenteellisia elementtejä, joita yleisesti rakennuksessa on. Se ei kuitenkaan ota huomioon rakennuksen yksilöllisiä

ominaisuuksia. Vastuunjakotaulukkoa voitaisiin muokata vielä sopimuskohtaisesti, jolloin vuokrasopimukseen saataisiin laadittua mahdollisimman hyvin vallitsevat olosuhteet huomioonottava vastuunjakotaulukko. Tämä vaatisi toki yritykseltä huomattavaa resursien ohjaamista, jotta kartoitustyö saataisiin toteutettua. Näkisin kuitenkin ennakoivan sopimisen parempana vaihtoehtona kuin asioiden selvittämisen jo tapahtuneen vahingon jälkeen. Tilapalvelukeskuksen tulisi myös vastuunjaosta sopiessa pohtia, millaiset edellytykset vuokralaisella on suoriutua kunnossapito- tai muutostöistä. Joissakin tapauksissa vuokralaisen harjoittama liiketoiminta vaati erityistä osaamista tai vaatimuksia vuokrakohteelta, jolloin tiettyjä kunnossapito- tai muutostöitä on perusteltua osoittaa vuokralaisen vastuulle. Vuokrasopimusta laatiessa olisi hyvä pohtia, kummalla osapuolella on paremmat valmiudet, taidot ja osaaminen kunnossapidon ja muutostöiden hoitamiseksi.

Osapuolten kunnossapidon ja muutostöiden vastuunjakoa koskevaa oikeuskäytäntöä oli todella niukasti tarjolla. Eniten aineistoa löytyi melkein kuluttajariitalautakunnan ratkaisuista. Näistäkin huomattava osa koski huoneiston kuntoa vuokrasuhteen päätyttyä. Jos taas verrataan asunto-osakeyhtiön ja osakkaan kunnossapito ja muutostöihin, löytyy oikeuskäytäntöä enemmän, korkeimpaan oikeuteen asti. Oikeuskäytännön niukkuus juurikin vuokrasuhteiden osalta vaikeutti perusteltujen johtopäätösten muodostamista.

Opinnäytetyö antaa kattavan kuvan vuokrasuhteen kunnossapito- ja muutostöiden vastuun jakautumisesta lainpohjalta. Se on johdonmukainen ja antaa paikoittain yksityiskohtaistakin tietoa vastuun jakautumisesta. Laatimaani vastuunjakotaulukkoa voi käyttää joko sellaisenaan tai pohjana yksityiskohtaisemman taulukon laatimisessa vuokrasopimukseen. Kuluttajariitalautakunnan ja tuomioistuimien päätökset auttavat hahmottamaan vastuunjaon sopimisen merkitystä. Suoritettavista töistä ja kustannusten jakamisesta on tärkeää sopia etupainoitteisesti. Ennakoivan sopimisen tarkoituksena on tunnistaa mahdollisia riidan aiheuttavia seikkoja, ja löytää näihin ratkaisumallit jo ennen riidan syntymistä. Tämä on molempien osapuolten etujen mukaista toimintaa.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009

Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta 304/1994

Jauhiainen J., Järvinen T.A. & Nevala T. 2013. Asunto-osakeyhtiölaki. 3., uudistettu painos. Helsinki: Talentum

Kanerva A. & Kuhanen P. 2011. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 3., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Kanerva A. & Kuhanen P. 2013. Laki liikehuoneiston vuokrauksesta. 4., uudistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2015. Isännöinnin käsikirja 2015. 17., muuttumaton painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2017. VastuunjakotaulukkoPLUS 2017 – hallitukselle ja isännöitsijälle. 6., muuttumaton painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Kuhanen P., Kanerva A., Furuholm M. & Kinnunen H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki – kommentaari. 2., tarkastettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482

Sillanpää M.J & Vahtera V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3., uudistettu painos. Helsinki: WSOYpro Oy

Vastuunjakotaulukko

Vastuunjakotaulukko

V=vuokralainen

Tilake=Tilapävelustus

TY=birotyö

Kohde	Huolto	Kunnossapito	Muutostyö	Huom!
Ulkorakenteet				
Sisärakenteet				
Ulkoseinien sisäpinnat				
Väliseinät				
Väliovet				
Pilarit/palkit				
Kosteat tilat				
Alakatot				
Kiinteät kalusteet/laitteet				
Komerot ja kaapistot				
Kodinkoneet ja liitännät				
Lukitus / Sähkölukitus				
Vesi- ja viemärijohtojärjestelmä				
Vesiputket				
Hanat				
Suihkut/letkut/telineet				
Altaat				
Venttiilit				
Viemäriputket				
Hajulukko				
Lattiakaivo				
Lämmitysjärjestelmä				
Laitteisto				
Termostaatit				
Patterit				
Ilmanvaihtojärjestelmä				
Tulo- ja poistoventtiilit				
Ilmanlämpöpumppu				
Ilmanvaihtokanavat				
Sähkötekniset järjestelmät				
Ryhmäkeskus				
Valokytkimet				
Pistorasiat				
Valaisimen kytkentäpisteet				
Valaisimet				
Autonlämmityspistorasia				
Tietoliikennejärjestelmät				
Yleinen televerkko				
Talojakamo				
Huoneistokohtainen jakamo				
Langallinen verkko				
Langaton verkko				
Puhelinverkko				
Palontorjuntajärjestelmä				
Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä				
Paloilmoitin- ja palovarointinjärjestelmä				
Palovaroittimet				
Paloposti				
Käsisammuttimet				
Sprinklerlaitteet				
Savunpoistojärjestelmä				
Piha-alueet				
Kasvillisuus				
Rakenteet				

Selitykset

Huolto = käsittää kunnon seuranta, puhdistusta ja kuluvien osien vaihtamista

Kunnossapito = korjausrakentamiseen kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Esimerkiksi vuosikorjaukset ja peruskorjaukset.

Muutostyö = parannustyötä, jossa lisätään rakennusosien tai järjestelmien laatutasoa alkuperäiseen tasoon verrattuna. Myös lisärakentaminen on muutostyötä.

Ulkorakenteet = ulkoverhous, kattorakenteet, parvekkeet, parvekeovet, ulkoikkunat, ulko-ovet, sokkeli.

Ulkoseinien sisäpinnat = pintamateriaalit seinissä, lattiassa ja katossa, sisäikkunat

Kosteat tilat = pintamateriaalit seinissä, lattiassa ja katossa, vesieristys

Piha-alueen rakennukset = terassit, aidat, postilaatikko, varastot