

Riikka Pääkkönen

Asunto-osakeyhtiön vastuu vahinkotilanteessa

Insinööri, AMK
Rakennus- ja
yhdyskuntatekniikka
Kevät 2025



**KAMK • University
of Applied Sciences**

Tiivistelmä

Tekijä(t): Pääkkönen Riikka

Työn nimi: Asunto-osakeyhtiön vastuu vahinkotilanteessa

Tutkintonimike: Insinööri (AMK), rakennustekniikka

Asiasanat: asunto-osakeyhtiö, osakkeenomistaja, asunto-osakeyhtiölaki, kunnossapitovastuu

Tässä opinnäytetyössä käsiteltiin vastuunjakautumista asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan välillä vahinkotapauksissa. Opinnäytetyön tärkeimpänä tavoitteena oli selvittää asunto-osakeyhtiön vastuut ja velvollisuudet erilaisissa vahinkotapauksissa ja erilaisiin vahinkotapauksiin liittyvät erityispiirteet.

Opinnäytetyön teoreettinen pohja perustui Asunto-osakeyhtiölain 1599/2009 ja yleiseen kunnossapitovastuun vastuunjakoperiaatteeseen. Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsiteltiin asunto-osakeyhtiön toimintaperiaatteita, asunto-osakeyhtiöiden historiaa sekä keskeisimpiä käsitteitä ja periaatteita liittyen asunto-osakeyhtiöön ja osakkeiden omistamiseen. Opinnäytetyön aineistona käytettiin lainsäädäntöä, vastuunjakotaulukkoa, oikeuskirjallisuutta ja kiinteistöalan juridiikan julkaisuja. Lisäksi työssä hyödynnettiin oikeusasteiden tekemiä ratkaisuja asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeenomistajien riita-asioiden välillä koskien vahinkotilanteita.

Opinnäytetyön johtopäätöksissä voitiin todeta, että vahinkotapausten korjaus- ja korvausvelvollisuuden ratkaiseminen ei ole yksiselitteistä. Asunto-osakeyhtiölaki ja kunnossapitovastuu antavat selkeät viitekehukset vastuun jakautumisesta. Keskeisenä periaatteena asunto-osakeyhtiö vastaa omistamansa rakennuksen rakenteista ja lämpö-, vesi-, viemäri- ja sähkötekniikasta. Osakkeenomistaja puolestaan vastaa hallitsemansa huoneiston sisäpuolisista rakenteista, kuten seinä- ja lattiapinnoitteista, kodinkoneista, kiintokalusteista ja irtaimistosta. Vahinkotilanteessa korjausvastuu jakaantuu tämän perusperiaatteen mukaisesti, mutta erilaisissa vahinkotilanteissa voi muodostua puolin ja toisin vahingonkorvausvastuu, mikäli vahinko on aiheutunut tuottamuksellisesti tai jopa tahallisesti. Vahinkotilanteiden vastuuasioita ratkaistaessa on tärkeää noudattaa asunto-osakeyhtiölakia sekä vastuunjakoa, jotta toimenpiteet ja päätökset noudattavat osakkeenomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta sekä asunto-osakeyhtiön etua. Koska asunto-osakeyhtiön toiminnan perusteena on lainsäädännön lisäksi yhtiöjärjestys, vahinkotilanteissa on ehdottoman tärkeää huomioida mahdolliset yhtiöjärjestyksen määräykset, jos ne poikkeavat asunto-osakeyhtiölaista. Opinnäytetyön tuloksena muodostettiin ohje yleisimmistä vahinkotilanteista toimeksiantajalle, kuinka korjaus- ja mahdollinen korvausvastuu syntyy tilanteissa, jotka eivät ole yksiselitteisesti ratkaistavissa.

Abstract

Author(s): Pääkkönen Riikka

Title of the Publication: Responsibility of Housing Co-operative in Case of Damage Situation

Degree Title: Bachelor of Engineering, Construction and Civil Engineering

Keywords: housing co-operative, shareholder, law of housing co-operative, responsibility of maintenance

The aim of the thesis is to examine the responsibility allocation regarding housing co-operative and shareholder in case of damage situation. In addition, the responsibilities, obligations and specific features of the housing co-operative in a variety of damage situations were investigated.

The theory section of the thesis is based on the law of housing co-operative 1599/2009 and common sharing of responsibilities regarding housing co-operative and shareholders. The operating principles, history and the most relevant concepts were examined. Legislation, principles of responsibility and law publications of real estate served as sources. In addition, decisions of the court involving disputes were utilized.

According to the source conclusions, resolving the repair responsibilities and compensating for damage is complex. The law of housing co-operative responsibilities of maintenance creates clear frameworks. As a key principle, the housing co-operative is responsible for the structures, heating, water, sewage and electrical systems of the property. The shareholder is responsible for the internal structures of an apartment such as wall and floor coverings, household appliances, furniture and all movable property. In case of a damage situation the responsibility of repair is divided according to this main principle. Depending on the nature of the damage, liability may arise on either party if caused by negligence or intent. To resolve liability issues in damage situations it is relevant to operate according to the law and the rules of liability to ensure fair decisions to shareholders and serve the housing co-operatives' interests. In the damage situations, any provisions in the articles of association deviating from applicable law must be considered.

The results of the thesis provide guidelines for the client on the most common damage situations. These guidelines outline liability for repairs and potential compensation in cases that cannot be resolved in a straightforward manner.

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Teoriataustan esittely	2
2.1	Asunto-osakeyhtiöiden historia	2
2.2	Käsitteet	3
2.3	Kunnossapitovastuun jakautuminen ja kunnossapito-oikeus.....	4
2.4	Opinnäytetyöprosessin kuvaus	5
3	Tapausesimerkit taloyhtiössä	7
3.1	Tuottamuksellinen vahinko	7
3.1.1	Korjausvastuu.....	8
3.1.2	Vahingonkorvausvastuu.....	8
3.1.3	Vahingonaiheuttajana vuokralainen.....	8
3.2	Putkivuoto	9
3.2.1	Korjausvastuu.....	9
3.2.2	Korjauksen taso.....	9
3.3	Liukastumisvahinko	10
3.4	Käyttölaitevuoto.....	10
3.4.1	Korjausvastuu.....	10
3.4.2	Korvausvastuu.....	11
3.5	Tuholaistorjunta	11
4	Yhteenveto	13
	Lähteet	1

1 Johdanto

Opinnäytetyöni aiheena on tutustua kattavasti asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välisiin vastuisiin erilaisissa vahinkotilanteissa. Idean opinnäytetyön aiheeseen olen saanut kiinnostuksesta isännöintialaan. Isännöitsijät törmäävät erilaisiin vahinkotilanteisiin vähintään viikoittain ja tapauksen mukaan osapuolten korvausvastuut voivat olla vähintäänkin epäselvät ja tulkinnanvaraiset. Vahinkoja sattuu esimerkiksi putkirikkojen, viemäriin tukkeutumisten ja kodinkoneiden rikkoontumisen vuoksi. Myöskään ”hölmöilystä” johtuvat vahingot eivät ole tavattomia taloyhtiöiden arjessa. Yhteistä kaikille vahinkotilanteille on kuitenkin se, että jonkun osapuolen ne tulee korvata. Asunto-osakeyhtiölaki, yhtiöjärjestys ja vastuunjakotaulukko antaa tärkeät ja ohjaavat raamit, kun korvausvelvollista lähdetään selvittämään.

Tässä opinnäytetyössä perehdytään ensin siihen, mikä on asunto-osakeyhtiö ja mitä tarkoittaa osakkeenomistaja. Lisäksi syvennytään tärkeimpiin linjanvetoihin näiden osapuolten kunnossapitovastuun suhteen. Huomionarvoista on, että tässä opinnäytetyössä keskitytään ainoastaan asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan väliseen vastuunjakoon.

Opinnäytetyössä käsiteltäviksi vahinkotilanteiksi olen pyrkinyt valitsemaan toisistaan eroavia tapauksia niiden jonkun erikoisen piirteen vuoksi, joka tekee vastuunjakamisen vahinkotilanteessa monimutkaisemmaksi. Käsiteltävät vahinkotapaukset olen valinnut yleisen kokemuksen mukaan sekä tapauksesta joihin tuomioistuimet ovat antaneet ratkaisunsa. Opinnäytetyön tuotos on tietopaketti, johon on linjattu korjausvastuun jakaantuminen asunto-osakeyhtiölakiin ja vastuunjakotaulukkoon pohjautuen.

Opinnäytetyön tarkoitus on tutkia ja purkaa erilaisia, sattuneita vahinkotapauksia ja todeta asunto-osakeyhtiön vastuu tapauksissa.

2 Teoriataustan esittely

Suomi on asunto-osakeyhtiöiden luvattu maa. Vuonna 2025 asunto-osakeyhtiöitä on Suomessa 92 040 (10.1.2025). [1.] Yleisimmin asunto-osakeyhtiöt ovat kerros-, rivi- tai erillistaloja. Asunto-osakeyhtiöiden määrä on kasvanut Suomessa tasaisesti vuodesta toiseen ja suomalaisista noin puolet asuvat asunto-osakeyhtiöissä. [2.] Asunto-osakeyhtiöiden toiminta perustuu jyrkästi asunto-osakeyhtiölakiin sekä jokaisen asunto-osakeyhtiön omaan yhtiöjärjestykseen. Osakkeen omistajien yhdenvertaisuuden takaamiseksi asunto-osakeyhtiön toiminta ja hallinto tulee perustua samoihin lähtökohtiin, joten luovuudelle ei oikeaoppisessa asunto-osakeyhtiön toiminnassa ole tilaa.

2.1 Asunto-osakeyhtiöiden historia

1800-luvun puolivälissä Suomi alkoi teollistumaan. Kun työväestö alkoi siirtyä kaupunkeihin, asuntopulan ratkaisemiseksi oli kehiteltävä ratkaisuja. Teollistuminen oli tuonut mukanaan osakeyhtiömallin yritysmuotona ja vähitellen osakeyhtiömalli alkoi luoda pohjaa myös rakennuttamiselle. Ensimmäiset osakeyhtiömalliset kerrostalot olivat vuokratasarmeja, mutta 1880-luvulla alettiin rakentamaan asukasomisteisia kerrostaloja. Asunto-osakeyhtiö asuminen alkoi yleistyä ensin keskiluokan keskuudessa. Kehitys oli kuitenkin hidasta. Toisen maailmansodan jälkeen vuosina 1950–1990 kodinomistaminen otti kuitenkin suuria kehitysaskelia. Tuolla aikavälillä kodinomistajien määrä nousi 30 prosentista 70 prosenttiin. [3.] Tuohon aikaan toimittiin osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestysten puitteissa. [4, s. 66].

Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölain säätäminen tapahtui vuonna 1926. Asunto-osakeyhtiölain säädös täydensi ja tarkensi olemassa olevia yhtiöjärjestyksiä, jotka saattoivat olla hyvin vapaa-muotoisia ja epätasa-arvoisia. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölainsäädäntö oli suppea ja se sisälsi vain 27 pykälää. Laissa määrättiin yhtiön äänivallan käytöstä ja kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Kunnossapitovastuun jakautuminen määrättiin siten, että osakkeenomistaja vastaa huoneistonsa sisäosista ja yhtiö rakenteista sekä talotekniikasta. [4, s. 66-68.] Tämä kunnossapitovastuun jakautumisen punainen lanka on käytössä vielä tänäkin päivänä.

2.2 Käsitteet

Opinnäytetyöni kannalta tärkeää on käydä läpi peruskäsitteet. Peruskäsitteiden avulla ja niiden merkityksen ymmärtämällä opinnäytetyön lukemisesta ja ymmärtämisestä tulee selkeää. Käsitteitä on myös tärkeä käyttää oikeilla termeillä väärinkäsityksien ja sekaannuksien välttämiseksi.

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä [5].

Osakehuoneisto on sellainen huoneisto ja muu rakennuksen tai kiinteistön osa, jonka hallintaan osakkeet tuottavat oikeuden [5].

Asunto-osakeyhtiö toiminnan peruste on omistaa vähintään yksi rakennus, jonka huoneistoalasta yli puolet on tarkoitettu asumiskäyttöön. Rakennuksessa sijaitsee huoneistoja, joita hallitsevat osakkeenomistajat. Sen lisäksi asunto-osakeyhtiössä yhtiön hallinnassa voi sijaita varastoja, saunatiloja tai liiketiloja. Asunto-osakeyhtiö omistaa rakennuksen ja osakkeenomistajilla on oikeus hallita osakkeille osoitettua osakehuoneistoa. Osakkeenomistajat maksavat asunto-osakeyhtiölle vastiketta sekä mahdollisia käyttökorvauksia. [6.]

Yhtiöjärjestys laaditaan jokaiselle asunto-osakeyhtiölleperustamisvaiheessa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan täydentää asunto-osakeyhtiölain lisäksi juuri kyseistä yhtiötä koskevia määräyksiä. [7, s. 15.] Yhtiöjärjestyksessä määritellään osakkaiden vastikemaksuperusteet sekä siinä voi olla asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia määräyksiä mm. kunnossapitovastuun osalta [8.] Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti yhtiöjärjestyksessä on aina mainittava:

- 1) yhtiön toiminimi
- 2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta
- 3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste

- 4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä
- 5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (osakeryhmä) tuottavat oikeuden hallita mitäkin osakehuoneistoa
- 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat
- 7) yhtiövastikkeen määrittämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksettavan. [5].

Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus velvoittaa sen, että kaikki osakkeet yhtiössä omaavat samanvertaiset oikeudet. Tästä voidaan poiketa yhtiöjärjestyksellä. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijät eivät saa tehdä sellaista päätöstä tai ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka tuottavat epäoikeutettua etua toiselle osakkeenomistajalle toisen osakkeenomistajan kustannuksella ja näin rikkovat osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta.

Yksityinen henkilö tai yritys, joka omistamalla osakkeet tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksen mukaista osakehuoneistoa. Osakkeenomistajalla tai valtuuttamallaan on oikeus käyttää yhtiökokouksessa ääni- ja puhevaltaansa osakkaiden mukaisen äänimäärän mukaisesti. [7, s. 40.]

2.3 Kunnossapitovastuun jakautuminen ja kunnossapito-oikeus

Asunto-osakeyhtiössä kunnossapitovastuu on jaettu yhtiön ja osakkeenomistajan välille. Pääsääntöisesti osakas vastaa hallitsemansa huoneiston sisäpinnoista sekä kalusteista, ja asunto-osakeyhtiö vastaa rakenteista. [7, s. 102.]

Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluu kiinteistön rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät. Perusjärjestelmiin kuuluu lämmitys, sähkö, vesi, viemärointi, ilmanvaihto ja tiedonsiirto. [7, s. 102.] Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen

vuoksi [6]. Mikäli asunto-osakeyhtiö laiminlyö kirjallisesta huomautuksesta huolimatta kunnossapitovastuulleen kuuluvan kunnossapitotyön ja tämä on omiaan aiheuttamaan vahinkoa osakkeenomistajalle, osakkeenomistajalla on oikeus teettää kunnossapitotyön asunto-osakeyhtiön kustannuksella lisävahinkojen välttämiseksi. [7, s. 103.]

Osakkeenomistaja vastaa hallitsemansa huoneistonsa sisäosista ja osakkeenomistajan tulee hoitaa huoneistoaan huolellisesti. Mikäli osakkeenomistajan laiminlyönnin seurauksena aiheutuu vahinkoa asunto-osakeyhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, asunto-osakeyhtiöllä on oikeus teettää korjaustyöt osakkeenomistajan kustannuksella. [7, s. 103.]

Taulukko 1. Vastuunjako kunnossapidon osalta asunto-osakeyhtiössä. [9.]

	Osakkeenomistaja	Asunto-osakeyhtiö
Rakenteet (ulkoseinät, alapohja, yläpohja, kattorakenteet, välipohja)		x
LVIS-tekniikka		x
Märkätilat (vesieristeeseen saakka), vesikalusteet (hana, suihkusekoittaja, wc-istuin)		x
Sisäpuoliset rakenteet (seinä- ja lattiapinnoitteet, väliseinät, väliovet)	x	
Kodinkoneet, kiintokalusteet	x	

2.4 Opinnäytetyöprosessin kuvaus

Opinnäytetyön tutkimuksen aihe valikoitui omakohtaisen kokemuksen kautta. Olen toiminut isännöintialalla ja erilaiset vahinkotilanteet ovat olleet työssäni arkipäivää. Koska vahingon aiheuttaneet syyt ja taustatekijät voivat olla moninaiset, vastuu vahingon kuntoon saattamisesta ja

korvattavuudestakin eivät aina ole selkeät. Vahingon sattuessa taloyhtiössä ensimmäisiä isännöitsijältä ja hallitukselta kysyttäviä kysymyksiä ovat: Mistä vahinko aiheutui? Kuka maksaa korjauksen? Tässä työssä lähdin selvittämään aihetta taloyhtiön kunnossapito- ja korjausvastuun kannalta.

Selvityksessä käytettiin laadullisia menetelmiä eli tutkittiin aineistoja ja analysoitiin niiden avulla tapausesimerkkejä. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä perustuu eri aineistojen tutkimiseen ja analyysien tekemiseen aineistojen pohjalta. Tutkimustyö on prosessina monivaiheinen. Prosessi sisältää selvityksen suunnittelua, aineiston keräämistä valitun aiheen ympärille ja kerätyn aineiston monipuolista analysointia. Aineiston analysoimiseksi kerättyyn aineistoon tulee ensin tutustua ja muodostaa kokonaiskuva aineistosta. [10.] Tutkin aihetta pohjautuen asunto-osakeyhtiöläkiin ja kunnossapitovastuun jakautumiseen sekä olemassa olevien oikeusasteissa ratkaistuihin tapauksiin. Lopulta syntyi ohje toimeksiantajalle vahinkotapausten käsittelyyn.

Laadullinen analyysi on kerätyn aineiston tiivistämistä ja jalostamista, eikä sille ole yhtä oikeaa esitystapaa. Analyysin tarkastelutavaksi hyödynnän realistista tarkastelutapaa, koska se tutkimukseni kohteena oleva aineisto on teoreettista eikä sisällä yksilöiden mielipiteitä tai kokemuksia. [10.] Opinnäytetyöni tuloksena syntyy tietopaketti, jota voidaan hyödyntää eräänlaisena oppaana niin ammattilaisille kuin maallikoillekin asunto-osakeyhtiöiden maailmassa.

3 Tapausesimerkit taloyhtiössä

Opinnäytetyössä käsiteltävät vahinkotapaukset on valittu tilaajan toiveiden perusteella. Tilaaja on toivonut tehtävän työn keskittyvän asunto-osakeyhtiöissä hyvinkin yleisiin vahinkotapauksiin, joita asunto-osakeyhtiöiden hallitukset kohtaavat tehtävässään. Kun käsiteltävä vahinkotapaus on valittu, tapauksen ympärille sijoittuvaa aineistoa ja teoritietoa on ryhdytty kartoittamaan. Kerättyyn aineistoon on tutustuttu keskittyen käsiteltävään vahinkotapaukseen liittyviin seikkoihin. Vahinkotapauksen piirteitä on vertailtu ja peilattu kerättyyn aineistoon. Työn johtopäätös kunkin vahinkotapauksen osalta on muodostettu kerätyn aineiston perusteella (kuva 1). Koska vahinkotapaukset ovat jokainen erilaisia ja niissä on erilaisista tilanteista riippuvia teki-jöitä, johtopäätöksistä ei muodosteta keskinäistä vertailua, vaan tutkimuksen tuloksista laaditaan yhteenveto.

Kuva 1. Opinnäytetyöprosessi



3.1 Tuottamuksellinen vahinko

Todelliseksi taloyhtiöiden vahinkojen klassikoksi voitane mieltää veden pääsyn estyminen lattiakaivon eli tuttavallisemmin suihkuun nukahtamisen lattiakaivon päälle. Uudisrakentamisessa ja esimerkiksi uusissa hotelleissa tämän tyyppistä vahinkoa enää harvemmin pääsee tapahtumaan kahden lattiakaivon rakentamisen vuoksi. Kun lattiakaivon päälle nukahdetaan useaksi tunniksi suihkuveden valuessa, vahinko pääsee yleensä laajalle alueelle asunnossa ja vahinkoasunnon sijainnin mukaan vesi pääsee kastelemaan myös naapureiden asunnot.

3.1.1 Korjausvastuu

Kunnossapitovastuun mukaisesti asunto-osakeyhtiö vastaa kiinteistön rakenteista ja talotekniikasta. Taloyhtiö siis vastaa myös kaikista vastuulleen kuuluvien rakenteiden korjauksesta vahinkotilanteessa. Taloyhtiö vastaa myös vahingoista, jotka ovat aiheutuneet muihin huoneistoihin, koska vesi on valunut yhtiön vastuulle kuuluvien rakenteiden läpi. [11.] Näin ollen yhtiön vastuulla on korjata vahingoittuneet rakenteet ja kaikki ne huoneistot, joille on aiheutunut vahinkoa johtuen veden valumisesta rakenteiden läpi. Yhtiön korjausvastuu ulottuu kuitenkin vain perustasoon saakka. [5.]

Kunnossapitovastuun mukaisesti osakkeenomistaja vastaa huoneistonsa sisäpinnoista [5]. Yhtiön vastuulle ei kuulu varsinaisen vahinkohuoneiston pinnoitteiden korjaaminen edes perustasoon saakka, koska vahinko ei ole johtunut yhtiön vastuulla olevan rakenteen rikkoontumisesta.

3.1.2 Vahingonkorvausvastuu

Asunto-osakeyhtiölain 24 luku 2 § mukaan osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla aiheuttanut tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle [5].

Kun veden pääsyn lattiakaivoon estyminen on johtunut osakkeenomistajan nukahtamisesta suihkuun, tulee kysymykseen vahingonkorvausvelvollisuus. Vahingonaiheuttaja, eli tässä tapauksessa osakkeen omistajan, tulee korvata yhtiölle ja muille osakkeen omistajille aiheutuneet vahingot. Osakkeen omistajan tulee korvata myös kustannukset, jotka yhtiölle ovat aiheutuneet muiden vahinkoa kärsineiden huoneistojen korjaamisesta. [5.]

3.1.3 Vahingonaiheuttajana vuokralainen

Mikäli tämän kaltaisen, tuottamuksellisen vahingon, aiheuttaa osakkeen omistajan sijaan vuokralaisena, asialla ei ole merkitystä taloyhtiön kunnossapito- ja korjausvastuun kannalta. Taloyhtiö on oikeutettu vahingonkorvauksiin vahingonaiheuttajalta, oli se sitten osakkeen omistaja itse tai

vuokralainen. Vahingonkorvauksen kannalta oleellista on, että vuokralaisen aiheuttaessa vahingon, on osakkeen omistajalla oikeus hakea vahingonkorvausta omistamansa huoneiston korjauskustannuksista. [12.]

3.2 Putkivuoto

Arjen askareiden mahdollistamiseksi ja sujuvoittamiseksi kiinteistöt sisältävät usein paljon vesijohto- ja viemäritekniikkaa. Kiinteistön iästä riippumatta tämä tekniikka voi rikkoontua ja aiheuttaa mittavankin vahingon kiinteistölle. Syitä putkistosta johtuvalle vahingolle ovat mm. putkien teknisen käyttöiän päätyminen, voimakkaat lämpötilavaihtelut, tukokset viemäriputkistossa sekä pistesyöpymät. Putkivahingon yhteydessä nousee usein esille se, täytyykö asunto-osakeyhtiön korjata osakkeenomistajan huoneisto samoilla pinnoitteilla ja materiaaleilla, mitkä huoneistossa ovat olleet vahinkohetkellä.

3.2.1 Korjausvastuu

Koska asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluu kiinteistön rakenteet ja perusjärjestelmät, putkirikosta johtuva vahinko kuuluu asunto-osakeyhtiön korjausvastuulle. Asunto-osakeyhtiön tulee tilata, järjestää ja kattaa korjauksen kustannukset. Vahingosta, joka aiheutuu yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta rakennuksen osasta, vastaa yksinomaan asunto-osakeyhtiö. Yhtiön korjausvastuulle kuuluvat rakenteet ja perusjärjestelmät sekä huoneistot perustasoon saakka. Yhtiön vastuulle ei kuitenkaan kuulu vahinkoa kärsineen irtaimiston korjaaminen tai korvaaminen. [10.]

3.2.2 Korjauksen taso

Yhtiön korjausvastuu ylettyy vain perustasoon saakka [5]. Perustaso on se, joka kiinteistössä on ollut rakentamishetkellä tai joka on päätetty peruskorjauksen yhteydessä. Jos osakkeenomistaja on tehnyt huoneistoonsa muutostöillä tasonparannuksia, ne eivät ole yhtiön vastuulla silloin, kun taloyhtiö ei ole huolimattomuudellaan aiheuttanut vahinkoa. [11.]

3.3 Liukastumisvahinko

Suomen sääolosuhteissa taloyhtiöiden piha-alueilla vaanii todellinen murhe asukkaiden terveydelle, nimittäin jää ja liukkaus. Liukastuminen voi aiheuttaa vammoja aina pienestä pintanaarmusta vakavaan loukkaantumiseen.

Taloyhtiön piha-alueella tapahtuvasta liukastumisvahingossa vastuussa on pääsääntöisesti aina taloyhtiö. Varsinaisen korvausvastuun syntyminen edellyttää kuitenkin tuottamuksellisuutta, eli taloyhtiön laiminlyöntiä piha-alueen liukkaudentorjunnan osalta. Normaalisti vahingonkorvauskäytännöstä poiketen liukastumisvahingoissa on korostettu huolellisuusvelvollisuus, eli taloyhtiöllä on velvollisuus näyttää toteen huolellisuus liukkaudentorjunnassa. Vahingon kärsijän ei siis tarvitse todistaa piha-alueen liukkautta tapahtumahetkellä, vaan riittää kun vahinko on tapahtunut. [13.] Korostettu huolellisuusvelvollisuus on vahvistettu Korkeimman oikeuden päätöksissä KKO 1995:69 ja KKO 1997:151.

3.4 Käyttölaitevuoto

Nykyaikaiset kodit on arjen helpottamiseksi varustettu usein erilaisilla kodinkoneilla ja -laitteilla. On melkein sääntö kuin poikkeus, että kodin keittiöstä löytyy astianpesukone ja kylpyhuoneesta pyykinpesukone. Näihin veden kanssa toimiviin kodinkoneisiin liittyy aika riski vesivuodosta, joka myös välillä myös toteutuu. Käyttölaitevuotojen syynä voi olla epäonnistunut asennus, epätiiviyt tai – kuntoiset putkiliitokset sekä käyttöikänsä tien päähän tullut kodinkone itsessään.

3.4.1 Korjausvastuu

Käyttölaite, eli kodinkone kuuluu osakkaan kunnossapitovastuulle. [9, s. 93.] Näin ollen asunto-osakeyhtiö ei vastaa rikkoontuneesta kodinkoneesta. Kunnossapitovastuun jakaantumisen asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan välillä tarkoittaa kuitenkin sitä, että yhtiön tulee vastata rakenteidensa kunnossapidosta. Jos siis käyttölaitteen vuoto aiheuttaa vahinkoa yhtiön rakenteille, yhtiön tulee saattaa ne kustannuksellaan kuntoon. Mikäli vuotovahinko pääsee myös vahinkohuoneiston alapuolisiin asuntoihin, yhtiö vastaa kustannuksellaan myös näiden asuntojen korjaamisesta myös pinnoitteiden osalta. Tämä siitä syystä, että alapuolisiin asuntoihin vuotova-

hinko on päässyt kiinteistön rakenteiden läpi, jotka kuuluvat asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle. Asunto-osakeyhtiö ei vastaa käyttölaitteen vuodon aiheuttamasta vaurioista vahinko- huoneiston pinnoitteille, kiintokalusteille tai irtaimistolle, sillä nämä kuuluvat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. [14.] Näin siis tilanteessa, jossa käyttölaitte vuotaa esimerkiksi rikkoontumisen tai muun sellaisen syyn vuoksi, jossa ei ole kysymys tuottamuksellisuudesta.

3.4.2 Korvausvastuu

Mikäli käyttölaitteen vuoto ja vahingot aiheutuvat osakkaan huolimattomuudesta tai tuottamuksellisuudesta, asunto-osakeyhtiö voi hakea osakkeenomistajalta vuodosta yhtiön rakenteille aiheutuneita korjauskustannuksia vahingonkorvauksena. [15.] Tuottamuksellisuus tässä tapauksessa voisi muodostua silloin, kun käyttölaitetta, kuten astianpesukonetta, ei ole asennettu ammattilaisen toimesta ja vuoto on johtunut näin ollen asennusvirheestä.

3.5 Tuholaistorjunta

Aina kiinteistölle aiheutuva haitta tai vahinko ei johdu talotekniikan tai muun rakenteellisen seikan epäkuntoon ajautumisesta. Taloyhtiön omistamaan kiinteistöön tiensä voi löytää myös erilaiset hyönteiset ja tuholaiset. Tällaisista vierailijoista voi aiheutua harmia ja vahinkoa niin kiinteistön rakenteille kuin asukkaiden irtaimistolle ja asumisviihtyvyydelle. Vastuu tuholaistorjunnasta jakautuu riippuen havaitusta tuholaisesta ja havaintojen laajuudesta kiinteistön sisällä. Tällaisessa vahinkotapauksessa on myös syytä huomioida, että kaikista tuholaiseksi mielletyistä hyönteisistä ei ole vaaraa kiinteistön rakenteille kuin sen asukkaillekaan, mutta hyönteisten läsnäolon havaitseminen aiheuttaa asukkaissa epämukavuutta ja asumisviihtyvyyden laskua.

Vastuu tuholaistorjunnan kustannuksista jakaantuu sen mukaan, mitä tuholaista kiinteistöstä ollaan torjumassa ja kuinka laajalle se on levinnyt. Yleisin kiinteistöissä tehty tuholaishavainto on sokeritoukka. Vastuu sokeritoukan torjunnasta kuuluu osakkeenomistajalle, mikäli toukkahavainnot tehdään ainoastaan yhdessä huoneistossa. Jos sokeritoukkia havaitaan useammassa huoneistoissa, vastuu tuholaistorjunnasta siirtyy asunto-osakeyhtiön vastuulle. Tämä sillä perusteella,

että sokeritoukka elää ja liikkuu kiinteistöjen viemäreissä ja näin ollen pääsevät siirtymään huoneistosta toiseen. Tällöin sokeritoukan katsotaan levinneen asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle olevan rakenteen läpi, joten vastuu tuholaistorjunnasta on asunto-osakeyhtiöllä. Huomioitavaa kuitenkin on, että sokeritoukka on harmiton niin rakenteille kuin kiinteistöllekin, joten sokeritoukkahavaintojen tapauksessa tuholaistorjunta suoritetaan asukkaiden asumisviihtyvyyttä painottaen. Yleistyviin ludehavaintoihin ja sen torjuntaan pätee sama toimintaperiaate kuin sokeritoukkaan. Puolestaan tuholaistorjunta niiden tuholaisten osalta, jotka päätyvät kiinteistön rakenteen läpi, kuuluvat poikkeuksetta asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle. Tällaisia tuholaisia ovat esimerkiksi muurahaiset ja rotat. [9, s. 146-149.]

4 Yhteenveto

Asunto-osakeyhtiöissä tapahtuvat vahingot ovat moninaisia ja niiden syntyminen syyt voivat vaihdella vahingoittain laajasti. Jokaista vahinkoa ei ole yksinkertaisia arvioida, kuuluuko korjaus- ja mahdollisen korvausvastuu osakkeenomistajalle vai asunto-osakeyhtiölle. Näitä seikkoja arvioitaessa tulee noudattaa asunto-osakeyhtiölakia ja kunnossapitovastuun jakoa kaikkien osakkaiden omistajien yhdenvertaisuuden sekä asunto-osakeyhtiön edun varmistamiseksi.

Oleellista vahingon korjauskustannusten jakautumisessa on, missä rakenteellisessa osassa vahinko on aiheutunut ja minkä vuoksi. Koska vastuunjakotaulukon mukaisesti asunto-osakeyhtiö vastaa ulkopuolisista rakenteista sekä talotekniikasta, lähtökohtaisesti kaikki näistä johtuvat vahingot ovat asunto-osakeyhtiön korjausvastuun alaisia. Mikäli vahinko kuuluu asunto-osakeyhtiön korjausvastuun alle ja vahingosta on aiheutunut vahinkoa osakkeenomistajan omaisuudelle, kuten seinä- tai lattiapinnoitteille, asunto-osakeyhtiön korjausvastuu ylettyy vain yhtiössä määriteltyn perustasoon saakka. Perustaso on se taso, joka kiinteistössä on ollut sen valmistumisen hetkellä tai mikä on yhtiöjärjestyksessä määriteltä.

Jos vahinko on aiheutunut osakkeenomistajan kunnossapitovastuun alaisesta rakenteesta tai tekniikasta ja se aiheuttaa vahinkoa asunto-osakeyhtiön vastuunalaisille rakenteille, molemmat osapuolet vastaavat kunnossapitovastuulle kuuluvien rakenteiden kuntoon saattamisesta. Mikäli vahinko on kuitenkin aiheutunut osakkeenomistajan tuottamuksellisuudesta tai tahallisuudesta, muodostuu vahingosta vahingonkorvausvastuu osakkeenomistajalle. Tällöin asunto-osakeyhtiöllä on oikeus vaatia vahingonkorvauksena vahingonaiheuttajalta myös yhtiön rakenteille aiheutuneiden vahinkojen korjauksien kustannukset.

Liukastumisvahinko asunto-osakeyhtiön pihan alueella kuuluu asunto-osakeyhtiön korvausvastuulle, koska asunto-osakeyhtiö vastuu piha-alueesta kunnossapidosta. Vahingonkärsijällä ei ole todisteluvastuuta aiheutuneesta vahingosta tai sen olosuhteista, vaan riittää, että vahinko on sattunut asunto-osakeyhtiön piha-alueella. Asunto-osakeyhtiön korostettu huolellisuusvelvoite on vahvistettu oikeuskäytänteissä.

Tuholaistorjunnan kunnossapitovastuu jakaantuu osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välille sen mukaisesti, mikä on havaittu tuholainen ja kuinka laajalle se on levinnyt. Yksittäisen huoneiston havainnot sokeritoukista ja luteista kuuluu osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Mikäli sokeritoukka- tai ludehavainnot tehdään useammassa huoneistossa, tuholaisen katsotaan

levinneen asunto-osakeyhtiön rakenteiden kautta ja näin vastuu tuholaiistorjunnasta siirtyy asunto-osakeyhtiölle. Vastaavasti mikäli rakennuksessa havaitaan muurahaisia tai rottia, näiden torjumisen vastuu on suoraan asunto-osakeyhtiöllä, koska tämän kaltaisten tuholaisien katsotaan pääsevän rakennukseen rakenteiden läpi. Alla esitettyinä taulukkomuodossa opinnäytetyön vahinkotapausten johtopäätökset.

Taulukko 2. Johtopäätökset opinnäytetyön vahinkotapausten vastuun jakautumisesta.

	Osakkeenomistaja	Asunto-osakeyhtiö	Peruste
Tuottamuksellinen vahinko	x		tuottamuksellisuus
Putkirikko		x	kunnossapitovastuu, perustasoon saakka
Liukastumisvahinko		x	kunnossapitovastuu
Käyttölaitevuoto	x	x	kunnossapitovastuun jakautumisen mukaisesti, mikäli kyseessä ei tuottamuksellinen vahinko
Tuholaistorjunta	x	x	tuholaisen tyypistä ja levinneisyydestä riippuen

Lähteet

1. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Patentti- ja rekisterihallitus. [Internet]. [Viitattu 8.2.2025] Saatavilla <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>
2. Hallitusohjelmatavoitteet 2023–2027. Isännöintiliitto. [Internet]. [Viitattu 8.2.2025] Saatavilla <https://www.isannointiliitto.fi/hallitusohjelmatavoitteet20232027/>
3. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön historia kirjana. Kiinteistölehti. [Internet]. 2017. [Viitattu 8.2.2025] Saatavilla <https://www.kiinteistolehti.fi/27248-2>
4. Nurmi, E, Puro, L, Lujanen, M. Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaihteet. Suomen Kiinteistöliitto ry, 2017.
5. L 2022/1599. Asunto-osakeyhtiölaki. 2022. Saatavilla [https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599 2 §](https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599_2_5)
6. Taloyhtiön toimintaa pähkinänkuoressa. Kiinteistöliitto Pirkanmaa. [Internet]. 2022. [Viitattu 1.1.2025] Saatavilla <https://pirkanmaa.kiinteistoliitto.fi/blogi/taloyhtiontoimintaa-pahkinankuoressa/>
7. Viiala, H, Rantanen, R. 5 painos. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Kiinteistöalan kustannus, 2015
8. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Isännöintiliitto. [Internet]. [Viitattu 1.1.2025] Saatavilla <https://www.isannointiliitto.fi/asunto-osakeyhtiolaki-ja-yhtiojarjestys/>
9. Suomen Kiinteistöliitto ry & Kiinteistöliitto Uusimaa ry. Taloyhtiön vastuunjako. Hallitukselle ja isännöitsijälle. Kiinteistömedia. 2024.
10. Laadullisen tutkimuksen ominaispiirteet. Tietoarkisto. [Internet]. [Viitattu 15.2.2025] Saatavilla Laadullisen tutkimuksen ominaispiirteet - Tietoarkisto
11. Vesivahinko taloyhtiössä – kuka korvaa. Vakuutusjuristi.fi. [Internet]. [Viitattu 15.2.2025] Saatavilla <https://www.vakuutusjuristi.fi/vesivahinko-taloyhtiossa-kuka-korvaa/>

12. Vuokralainen nukahti suihkuun ja siitä seurasi vesivahinko. Kiinteistölehti. [Internet]. [Viitattu 8.2.2025] Saatavilla <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokralainen-nukahti-suihkuun-ja-siita-seurasi-vesivahinko>
13. Liukastuin taloyhtiön pihalla – kuka korvaa. Jurinet.fi. [Internet]. [Viitattu 15.3.2025] Saatavilla <https://www.jurinet.fi/ajankohtaista/liukastuin-taloyhtin-pihalla-kuka-korvaa>
14. Taloyhtiön kunnossapitovastuu. Isännöintiliitto. [Internet]. [Viitattu 8.2.2025] Saatavilla <https://www.isannointiliitto.fi/taloyhtion-kunnossapitovastuu/>
15. Astianpesukoneen vuoto - kuka maksaa pinnoitteet. Kuhanen&Asikainen&Kanerva. [Internet]. [Viitattu 26.4.2025] Saatavilla <https://www.kak-laki.fi/astianpesukoneen- vuoto-kuka-maksaa-pinnoitteet/>
16. Tiskikone hajoaa – kuka korvaa vahingot. Kiinteistöliitto. [Internet]. [Viitattu 26.4.2025] Saatavilla <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/tiskikonehajoaa-kukakorvaa-vahingot/>