

LEXIA

Legal Excellence

TALOYHTIÖN VÄLTTÄMÄTTÖMÄT KORJAUSHANKKEET – MIKÄ AVUKSI JA KUKA VASTAA, JOS NE JÄÄVÄT TEKEMÄTTÄ?

28.11.2024, klo 9.00-10.00

Lexia asumisen webinaari

AA, VT Sirpa Otsola & OTM Matias Liespuu

LEXIA

Legal Excellence



WEBINAARIN AIHEET

1. Aluksi
2. Kunnossapitovastuun jakautuminen
3. Hallituksen ja isännöitsijän vastuu korjaushankkeissa
4. Päätöksenteko ja korjaushankkeiden valvonta
5. Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet
 - Osakkaan teettämisoikeus osakehuoneistossa
 - Osakkaan teettämisoikeus yhtiön tiloissa
 - Osakkaan oikeus nostaa moitekanne yhtiötä vastaan
6. Yhdenvertaisuusperiaate ja sen rikkominen
7. Vahingonkorvausvastuu
8. Korjausavustukset ja tukimahdollisuudet

1. ALUKSI

LEXIA
Legal Excellence



TYYPILLINEN TILANNE

- Taloyhtiössä pitäisi tehdä korjauksia ja perusparannuksia
- Riita kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkaan välillä
- **Osakas kieltäytyy** ryhtymästä välttämättömiin kunnossapitotoimiin
- Osakas vetoaa yhdenvertaisuusperiaatteen rikkomiseen
- **Yhtiö kieltäytyy** ryhtymästä välttämättömiin kunnossapitotoimiin
- Osa osakkaista vastustaa, vaikka korjauksille olisi perusteltu tarve
 - *”Kyllä tämä minun aikani kestää, ei tässä vielä mikään kiire ole”*
 - *”Nuoret ensiasunnon ostajat teettävät turhia korjauksia”*
- Rakennukset iäkkäitä –korjauskustannukset vain nousevat ja rakennukset vaurioituvat lisää
- Osakkaan näkökulmasta katastrofaalinen tilanne*
 - Asunnolla ei ole enää myyntiarvoa
 - Asunto-osakeyhtiön konkurssi: Asuntolainaa jää, vaikka asunto lähtee

2. KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAUTUMINEN

LEXIA
Legal Excellence



YHTIÖN KUNNOSSAPITOVASTUU JA AOYL 4:2

- Yhtiö vastaa AOYL 4:2.1 perusteella kunnossapidosta siltä osin, kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. *
- Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet.
- Osakkeenomistaja: Huoneiston sisäosat
- Yhtiön vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja järjestelmiä, jotka yhtiö on asentanut tai hyväksynyt vastuulleen
- Yhtiö ei vastaa esim. osakkeenomistajan muutostyönä tekemän märkätilan vesieristeestä.
- Pelkästään se, että kyseessä on rakenne tai eriste ei siis vielä tarkoita, että vastuu kuuluisi aina asunto-osakeyhtiölle. **
- Yhtiö voi yleensä päättää tasosta asumisterveyden rajoissa.

VAASAN HO 11.3.2022

- Osakkeenomistaja vaati, että asunto-osakeyhtiö velvoitetaan uusimaan asunnon ovet ja ikkunat sekä tehostamaan vesikalusteiden virtaamaa riittävän lämpötilan ja lämpimän veden varmistamiseksi huoneistossa.
 - Yhtiön huoneistojen ovet ja ikkunat olivat ikääntyneitä, mutta huoneiston lämpötilan katsottiin täyttävän asumisterveydelle asetetut vaatimukset.
 - Ovien ja ikkunoiden korjaaminen sisältyi 5-vuotissuunnitelmaan.
 - Yhtiö oli nostanut lämpimän veden lämpötilaa sen jälkeen, kun tieto siihen liittyvästä puutteesta oli tullut yhtiön tietoon toteutetun tutkimuksen jälkeen.
 - Yhtiöllä ei katsottu olevan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa kunnossapitovelvollisuutta.
- Osakkeenomistajan kanne hylättiin käräjäoikeudessa, eikä hovioikeus muuttanut käräjäoikeuden tuomioita.

YHTIÖLLÄ OIKEUS TEHDÄ OMA KUNNOSSAPITOTYÖ TARKOITUKSEN MUKAISELLA TYÖTAVALLA

- Osakkeenomistaja ei voi päättää ja määrätä sitä, millä tavalla yhtiön kunnossapitotyö on tehtävä.
- Koskee yhtiön omaa työtä sekä yhtiön velvollisuutta korjata osakkeenomistajan vastuulle kuuluva seikka
- Yhtiön valitseman työtavan tulee kuitenkin olla hyvän rakennustavan mukainen
- Hyvän rakennustavan mukaisia tekotapoja on usein monia ja yhtiö saa valita näistä mieleisensä ja esim. kustannustehokkaimman



THO 28.12.2012

- Osakkeenomistajien kanne yhtiötä vastaan sisäilmaongelmien korjaamisen toteuttamisesta hylättiin, kun yhtiö oli suostunut korjaamaan vian tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla eikä asiassa ollut näytetty, että yhtiön tarjoama korjaustapa olisi ollut riittämätön.



3. HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN VASTUU KORJAUSHANKKEISSA

LEXIA
Legal Excellence



HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN VASTUU KORJAUSHANKKEISSA

”Tietämättömyys ei poista vastuuta ja myös passiivisuus voi aiheuttaa vastuun”

- Hallituksen jäsenet usein ”maallikkoja”
- Asukasisännöitsijä # ammatti-isännöitsijä *
- Hallituksella on taloyhtiön asioiden yleinen hoitovelvollisuus-
huolehdittava mm. siitä, että rakennukset pysyvät kunnossa
- Hallituksen velvollisuutena on valvoa isännöitsijän toimintaa
- Vahingonkorvausvastuu: Hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on
korvattava vahinko, jonka hän on huolellisuusvelvoitteen
vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle
- Huolimattomuus voi ilmetä tekona tai laiminlyöntinä

HALLITUKSEN JA ISÄNNÖITSIJÄN VASTUU KORJAUSHANKKEISSA

- Oltava selvillä korjaushankkeiden kokonaiskuvasta – juoksevan hallinnon hoitaminen
- Korjaushankkeiden suunnittelu, kilpailutus ja toteutuksen valvonta
- Yhtiökokouksen järjestäminen
- Korjaushankkeen budjetin valmistelu
- Aktiivinen yhteyshenkilö korjaushankkeen osapuolien välillä (suunnittelijat, urakoitsijat, hallitus, asukkaat)
- Lakisääteiset velvoitteet (rakentamis- ja ympäristölainsäädäntö, vakuutukset)

4. PÄÄTÖKSENTEKO KORJAUSHANKKEISSA

LEXIA
Legal Excellence



KUNNOSSAPIDOSTA PÄÄTTÄMINEN

- AOYL 6 luku 1 §:n mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle
 - AOYL 6 luku 30 §:n mukaan yhtiökokous päättää enemmistöpäätöksellä jos
- * kunnossapitotyö on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin
- Kunnossapito = erinäiset peruskorjaukset
 - Hallitus: Vähäiset toimet
 - Poikkeus: Kiireelliset tilanteet esim. tulipalo, äkillinen laaja vesivahinko – suositeltavaa hankkia yhtiökokouksen päätös jälkikäteen

KUNNOSSAPIDOSTA PÄÄTTÄMINEN

- Osakkeenomistajat voivat päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä.
- Tällainen päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava
- Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään 2 heistä on allekirjoitettava päätös
- Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään



5. OSAKKAAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

LEXIA
Legal Excellence



HALLITUKSEN PASSIIVISUUS TAI OSAKKAIDEN ENEMMISTÖN VASTUSTUS KORJAUSHANKKEEN ETENEMISEN ESTEENÄ

- **Mitä keinoja vähemmistöön jäävillä osakkailla on käytettävissään?**
- Osakkaan teettämisoikeus
- Osakkaan oikeus nostaa yhtiötä vastaan suorituskanne
- Osakkaan oikeus nostaa yhtiökokouksen moitekanne
- Osakkaan oikeus nostaa hallituksen jäseniä ja/ isännöitsijään vastaan vahingonkorvauskanne – edellyttää syy-yhteyttä syntyneen vahingon ja hallituksen jäsenten huolimattoman toiminnan välillä



OSAKKAAN TEETTÄMISOIKEUS

- AOYL 4 luvun 4 §:n mukaan osakas voi teettää **osakehuoneistossaan** yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan **kiireellisen (akuutti korjaustarve)** kunnossapitotyön, joka on **tarpeen lisävahingon välttämiseksi**
 - Kunnossapitotyön tekemättä jättämisestä **aiheutuu** hänelle **vähäistä suurempaa haittaa** ja jonka suhteen yhtiö ei ole **kirjallisen huomautuksen** saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin *
 - Edellyttää, että korjausten tekemättä jättäminen rajoittaa olennaisesti huoneiston käyttöä eli asumista
 - Puutteet vedeneristyksessä
 - Toimimaton ilmanvaihto
 - Rakennuksen vaurioituneet perustukset
 - Kosteusvauriot rakenteissa
 - Vuotava putki tai katto
- Osakas voi vedota olemassa olevaan tai tulevaan terveyshaittaan

OSAKKAAN TEETTÄMISOIKEUS

- Kunnossapitotyöstä vastuussa oleva yhtiö on velvollinen korvaamaan työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut
- Käytännössä osakas maksaa korjauskulut ensin itse ja velkoo niitä taloyhtiöltä – viime kädessä oikeusteitse
- Vaarana, että seuraavaksi riidellään
 - Korjaustoimien laajuudesta
 - Korjaustavasta
 - Kustannusten määrästä
- Kokonaan toinen asia on se, pystyykö yhtiö maksamaan kulut osakkaille, jos osalla osakkaista ei olisi varaa lyhentää korjausvastikkeitakaan

KOUVOLAN HO 5.9.2003

- Osakas oli ostanut ullakkotilan ja tehnyt tilasta käyttöullakon
- Rakentamisen yhteydessä ullakkotilaan tehtiin kattoikkunat, jonka yhteydessä oli havaittu, että piippujen pellitykset olivat välittömän korjauksen tarpeessa
- läkkään ja käyttöikänsä loppuvaiheessa olevan peltikaton uusiminen kokonaisuudessaan oli ainoa tarkoituksenmukainen korjauskeino pellitysten korjaamiseksi
- Yhtiökokouksen kielteinen päätös katon uusimisesta
- Osakkaalla oli oikeus uusia katto yhtiön kustannuksella yhtiökokouksen kielteisestä päätöksestä huolimatta

VAASAN HO 13.3.2013

- Osakkaan muutostyön yhteydessä havaittiin kylpyhuoneessa kosteusvaurio yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakenteissa
- Osakas ilmoitti isännöitsijälle – yhtiö suoritti kosteuskartoituksen
- Osakas suoritti yhtiön vastuulle kuuluvat korjaukset; Riita siitä, oliko isännöitsijä antanut luvan korjausten suorittamiselle
- Osakas osoitti, että hänen valitsema korjaustapa oli ollut tarkoituksenmukainen vaurioiden poistamiseksi
- Taloyhtiö ei saattanut todennäköiseksi, että vauriot olisi voitu korjata tarkoituksenmukaisemmilla, pienemmillä toimilla ja kustannuksilla
- Ei syntynyt tasonparannusta, jotka olisivat kuuluneet osakkaan vastattavaksi
- Taloyhtiö vastuussa korjauskustannuksista siitä huolimatta oliko se antanut luvan vai ei

OSAKKAAN TEETTÄMISOIKEUS

Milloin osakkaalla **Ei ole teettämisoikeutta?**

- Korjaustarpeesta **ei ole ilmoitettu etukäteen yhtiölle** (ennen niiden aloittamista) **eikä korjausten tekeminen ole ollut kiireellistä**
- Kyse esteettisestä haitasta tai vialla ei ole konkreettista vaikutusta esim. tilojen käytettävyyteen tai turvallisuuteen
- **Osakas ei ole varannut yhtiölle mahdollisuutta suorittaa korjaukset**
- Osakas ei kykene osoittamaan yhtiön tekemiä kunnossapitotoimia riittämättömiksi



TURUN HO 11.1.2022

- Huoneistossa oli tehty kunnossapitotöitä ja yhtiö oli sitoutunut vastaamaan lahovaurion korjaustöistä 8.000 €.
- Osakkaat olivat suorittaneet yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin seikkoihin kunnossapitotöitä kuitenkin tätä korjausta laajemmin.
- Osakkaat vaativat yhtiöltä n 55.000 € korvausta yhtiölle kuuluvien kunnossapitotöiden toteuttamiskustannuksista ja sellaisista osakkaan vastuulle kuuluvien seikkojen uusimis- ja kunnossapitokustannuksista, jotka olivat syntyneet yhtiön vastuulle kuuluvien seikkojen korjaamisen seurauksena.
- KÄO hylkäsi osakkaiden kanteen eikä HO muuttanut tuomiota
- Katsottiin, että osakas EI ollut ilmoittanut yhtiölle sen vastuulle kuuluvasta kunnossapitotyöstä laissa säädetyllä tavalla eikä kyse ollut sellainen lisävahingon välttämiseksi tarkoitettu kiireellinen työ, joka osakas olisi voinut tehdä ilman, että yhtiölle varataan mahdollisuus teettää se.

OSAKKAAN OIKEUS KUNNOSSAPITOON YHTIÖN TILOISSA (ASOYL 4:5)

- Poikkeuksellinen tilanne
- Osakkaan oikeus teettää yhtiön hallinnassa olevaan tilaan kohdistuva yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö, joka on välttämätön huoneiston normaalin käyttämisen kannalta
- Kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakashallinnassa olevan tilan yhtiöjärjestyksen mukaista käyttöä → **asumishaitta**
- Kiireellisyydellä ei merkitystä
- Terveysviranomaisen asettama asumiskielto; rakennuksen vaurioituneet perustukset tai puutteellisesti toimiva ilmanvaihto
- Tehtävä kirjallinen ilmoitus korjaustarpeesta, eikä yhtiö ole viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin

OSAKKAAN OIKEUS NOSTAA YHTIÖTÄ VASTAAN MOITEKANNE

- Asian käsittelyssä ei ole noudatettu ASOYL:n menettelyä koskevia säännöksiä tai YJ:n määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkaan oikeuteen; taikka
- Päätös on muuten ASOYL:n tai YJ:n vastainen *
- Moitekanne nostettava 3 kk kuluessa päätöksen tekemisestä
- Kannetta ajetaan yhtiötä vastaan
- Hallitus edustaa oikeudenkäynnissä yhtiötä
- Ei edellytä, että päätöksen perusteena oleva virheellisyys olisi aiheuttanut vahinkoa tai muuten loukannut osakasta**

6. YHDENVERTAISUUSPERIAATE JA SEN RIKKOMINEN

LEXIA
Legal Excellence



YHDENVERTAISUUSPERIAATE – YHTIÖ PÄÄTTÄÄ OLLA RYHTYMÄTTÄ KORJAUKSIIN

- AsOyL 1 luku 10§: Yhtiön on kohdeltava päätöksenteossaan samassa asemassa olevia osakkaita samalla tavalla
- Kiellettyä; Päätös tuottaa joillekin osakkeenomistajille epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella
- Osakkeenomistajalla on lähtökohtaisesti oikeus vaatia, että huoneistoa voidaan käyttää sen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen
 - Asumiseen tai vuokraamiseen
- Terveysuojelulaki 27 § voi rajoittaa huoneiston käyttöä tiettyyn tarkoitukseen (asunnon terveyshaitta)
- Yhdenvertaisuusperiaatetta loukkaa päätös, jossa jokin yhtiön hanke toteutetaan vain joidenkin osakkaiden tiloissa ja jätetään joidenkin osakkaiden tiloissa toteuttamatta ilman perusteluja

YHDENVERTAISUUSPERIAATE- RIKKOMISEN TYYPPIILANTEITA

- Yhtiövastikkeella katetaan kuluja, jotka kuuluvat osakkeenomistajan maksettaviksi
- Yhtiövastikkeella ei kateta kuluja, jotka kuuluisivat yhtiön maksettaviksi
- Yhtiövastikkeella ei kateta kuluja, jotka yhtiö on yleisesti ottanut maksaakseen
- Osakkeenomistajalta evätään sellainen muutos- tai kunnossapitotyö, joka on sallittu muille (työn samanlaisuus)
- Joillekin osakkeenomistajille sallitaan sellainen kunnossapito- tai muutostyö, joka lisää yhtiön kustannuksia
- Osakkeenomistajilla on toistaan poikkeava oikeus käyttää yhtiön tiloja (vastikkeetta tai alihintaan)
- Yhtiö myy omia tilojaan alihintaan jollekin osakkeenomistajalle

KKO 2016:43

- Osakkeenomistaja on lähtökohtaisesti velvollinen vastikemaksun muodossa osallistumaan kaikkiin yhtiön tarkoituksen toteutumisen kannalta tarpeellisiin kustannuksiin riippumatta siitä, missä määrin hän saa toimenpiteistä välitöntä hyötyä
- Kuten as.oy-lain esitöissä on todettu, osakkeenomistajien maksamien yhtiövastikkeiden perusteet ovat aina jossain määrin kaavamaisia, eivätkä osakkeenomistajien suorittamat maksut ja heille tulevat hyödyt voi yleensä koskaan olla täysin toisiaan vastaavia
- Osakkeenomistajan on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät aina hyödy suorittamiaan maksuja vastaavassa suhteessa
- Silloinkaan, kun käyttömaksuja peritään, maksut eivät välttämättä vastaa tarkasti kysymyksessä olevasta käytöstä aiheutuvia kustannuksia

7. VAHINGONKORVAUSVASTUU

LEXIA
Legal Excellence



REMONTIN SIIRTÄMISTÄ KANNATTANEIDEN OSAKKAIDEN VAHINGONKORVAUSVASTUU

- Edellytyksenä, että remontin siirtämistä kannattaneet osakkaat ovat ymmärtäneet toimineensa lainvastaisesti eli laiminlyöneet kunnossapitoa
- Hallitus on teettänyt asianmukaisesti kunnossapitotarveselvityksiä
- Yhtiökokoukselle on esitetty tarvittavia toimenpiteitä
- Riskeistä on varoitettu
- Silti osakasemmistö on päättänyt, ettei remontteja tehdä



KIINTEISTÖN HUONOSTA HOIDOSTA AIHEUTUNEET VAHINGOT

- Yhtiön vastuu on usein rinnakkaista johtohenkilöiden vastuun kanssa
- Huolimattomuus ilmenee lähes aina hallituksen tai isännöitsijän tekemissä toimissa
 - Yhtiö ei ole ryhtynyt riittäviin toimiin vahingon estämiseksi, vaikka sillä on ollut tietoisuus aikaisemmista ongelmista
- Tuottamusolettama: Yhtiön vastaa kunnossapito- ja muutostyösäännösten rikkomisesta syntyneestä vahingosta ellei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.



TURUN HO 24.10.2018

- Rankkasateen johdosta osakkaan huoneiston kellarikerroksen viemäri oli tulvinut lattialle vahingoittaen kellarin rakenteita ja siellä ollutta kalustusta sekä muuta irtaimistoa
- Rankkasade oli harvinaisen voimakas, mutta ei kuitenkaan ollut sillä tavoin ainutlaatuinen ja täysin yllättävä, etteikö siihen ole ollut perusteltua varautua ottaen huomioon myös yhtiön tiedossa ollut lattiakaivon tulvimishistoria
- Yhtiö ei näyttänyt, että se olisi ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin lattiakaivon tulvimisen estämiseksi → oli vahingonkorvausvelvollinen tulvimisesta aiheutuneista vahingoista osakkaalle ja vuokralaiselle

8. KORJAUSAVUSTUKSET JA TUKIMAHDOLLISUUDET

LEXIA
Legal Excellence



KORJAUSAVUSTUKSET IÄKKÄIDEN JA VAMMAISTEN HENKILÖIDEN ASUNTOIHIN

Tarkoitus: Parantaa iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia asua kotona turvallisesti ja terveellisesti

- **Korjausten tarpeellisuus:** Esteettömyyden parantaminen tai välttämättömät korjaukset.
- **Korjausten aloittaminen:** Työt aloitettava vasta avustuspäätöksen jälkeen.
- **Hakijan vaatimukset:** Yli 65-vuotias tai vammainen, asunnon omistaja tai osakkeenomistaja.
- **Tulo- ja varallisuusrajat:** Hakijan ja hänen ruokakuntansa tulot ja varallisuus huomioidaan.
- **Käyttörajoitus:** Asuntoa käytettävä avustuksensaajan asuntona viisi vuotta avustuksen myöntämisestä.
- **Avustuksen määrä:**
 - Enintään 50 % hyväksyttävistä kustannuksista, erityisestä syystä 70 %.
- **ARA lakkautetaan 1.3.2025. Tehtäviä jatkaa Valtion tukema asuntorakentamisen keskus ympäristöministeriössä.**

LOPUKSI - MITEN VÄLTÄÄ EI-ÄÄNTEN KONFLIKTITILANTEET

- **Suunnitelmallisuus ja ennakointi**
- **ASOYL 6:3 : Kunnossapitotarveselvitys;** Varsinaisessa yhtiökokouksessa on käsiteltävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitotarpeesta seuraavan 5 vuoden aikana.
- Aktiivinen tiedon jakaminen ja avoin keskustelu jo kauan ennen remontin varsinaista ajankohtaa
- Kannattaa laskea paitsi remontin kustannukset erilaisilla vaihtoehtoilla myös sen vaihtoehdon, että taloyhtiö lykkää kaikki isot remontit hamaan tulevaisuuteen
- Laatikaa **taloyhtiön strategia** – hyvä tiekartta tulevaisuuteen

LEXIA

Legal Excellence

ASiantuntijana

Sirpa Otsola

Counsel, Asianajaja, varatuomari

Sirpa.Otsola@lexia.fi

ASiantuntijana

Matias Liespuu

Associate, OTM

Matias.Liespuu@lexia.fi

lexia.fi



Lexia Helsinki

Lönnrotinkatu 11
00120 Helsinki
p. +358 10 4244 200

Lexia Turku

Henrikinkatu 9
20500 Turku
p. +358 10 4244 240

Lexia Tampere

Kalevantie 2
33100 Tampere
p. +358 3 260 2000

Lexia Oulu

Kauppurienkatu 7
90100 Oulu
p. +358 20 778 9580