

Vettä väärässä paikassa?

Sanna-Mari Mannila, VT, juristi
Matts Almgrén, DI
Logomo 29.10.2026

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Kosteusvaurio kylpyhuoneessa



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Tapaus Kylpyhuone

- Kylpyhuoneessa vanha muovimatto
- Uusi osakas muuttaa huoneistoon ja ilmoittaa hallitukselle, että kaivon ympäriltä on löytynyt kosteutta ja muovimatto kupruilee useammastakin kohtaa.
- Yhtiö teettää kartoituksen, jonka tulos todentaa osakkaan väitteet



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Kuka korjaa ja miten?

- Rakenteet ja eristeet yhtiön vastuulla
- Yhtiön korjausvelvollisuus
- Syntyy **ennallistamisvelvoite**
- Rajoittuu **perustasoon**
- Hyvän rakentamistavan mukaan



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Paikkakorjaus?

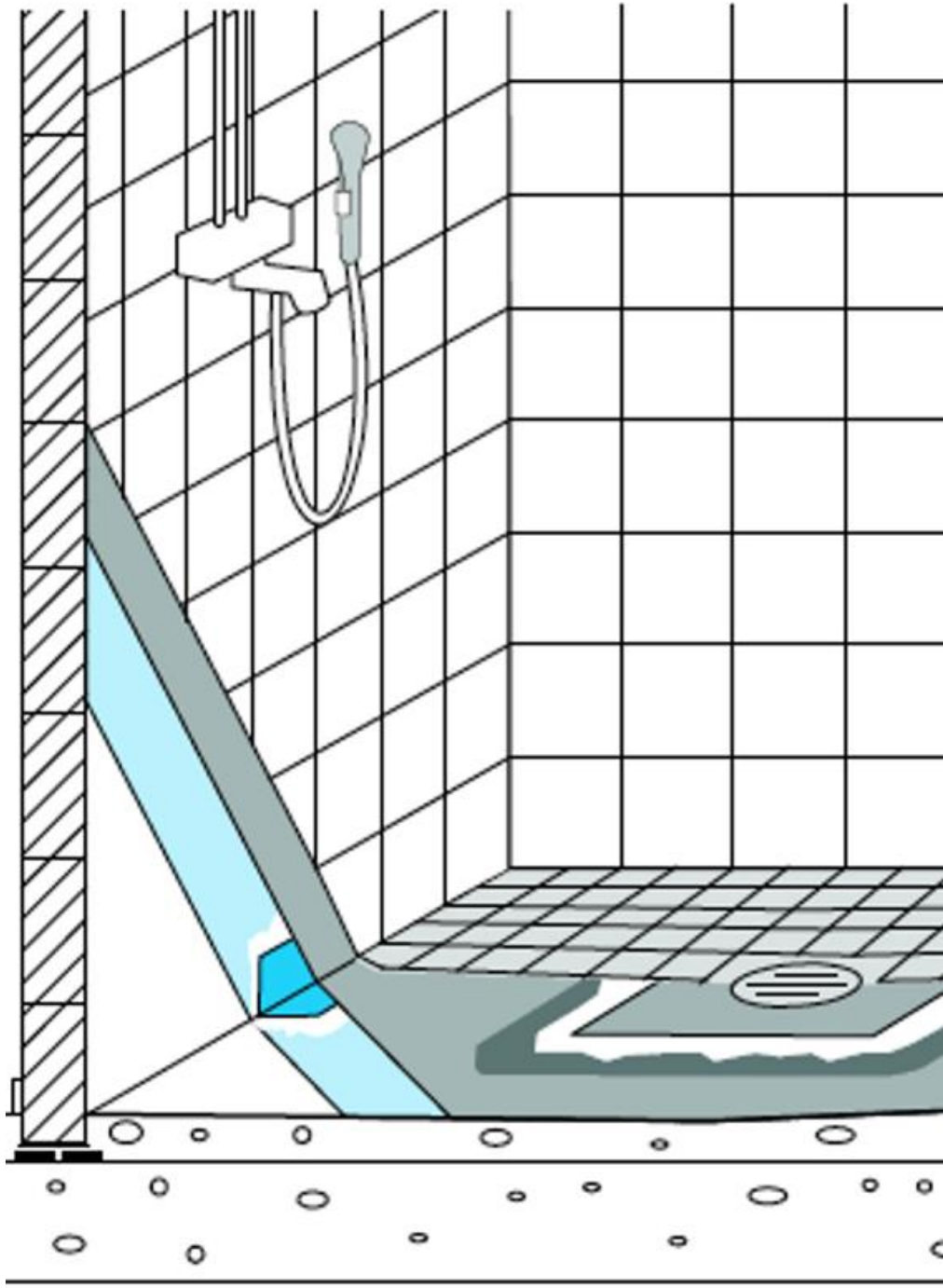
- Alle 10v ikäisen nestemäisenä levitetyn vedeneristeen voi paikkakorjata
  - Yli 10v tapauskohtaisesti asiantuntija-arvion mukaan
  - Vedeneriste pystyttävä limittämään 3 cm vanhan kanssa, tai tuotevalmistajan ohjeen mukaan
- Tilapäisenä ratkaisuna esim. suihkukaappi jos perusteltu lyhytaikainen syy
- Käyttöikänsä ylittänyttä muovimattoa ei voi paikkakorjata
  - Laatoitus muovimaton päällä ei paranna tilannetta



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Märkätilan korjauksessa huomioitavaa

- Valitse hyvä tekijä ja hyvä valvoja
  - Sertifikaatit!
- Huomioi kaadot, tulvakynnys ja kalvonpaksuudet ennen laatoitusta
- Pohjustukset ja läpiviennit vedeneristysjärjestelmän mukaan
- Sähköasennukset Tukesin ohjeen mukaisesti



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Mitä jos osakkaan laite aiheuttaa vahingon?



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Tapaus: Astianpesukone

Osakkaan astianpesukoneen poistoletku on vuotanut, vettä on valunut alakerran huoneistoon asti

Vahinkohuoneisto: Osakkaan laite -> korjausvastuu yhtiön osalta rajoittuu rakenteiden kuivaamiseen ja korjaamiseen. Osakas vastaa pintojen purun ja ennallistamisen kustannuksista.

Alakerran huoneisto: Yhtiö korjaa ja ennallistaa perustasoon kaiken perustasoon asti

Jos osakkaan toimissa huolimattomuutta, on osakkaalla korvausvastuu yhtiön korjauksista → yhtiö vaatii vahingonkorvausta osakkaalta



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Miten ehkäistä vahinkoja

- Astianpesukone pitää asentaa oikein ja huolellisesti
- Vuotokaukalo alle + allaskaapin vuotosuojaus
  - Veden tulee tulla näkyville lattian päälle
  - Elektroninen vuotohälytin hyvä lisä
- Mahdollisia vuotoja tulisi tarkkailla säännöllisesti
- Jos roskiskaappi ei mene nätisti kiinni, älä työnnä voimalla -> liitokset voivat irrota

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi



Kuva: Elia Saarinen, Kvartti putkiremontti Oy

Miten reagoida outoon hajuun?



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

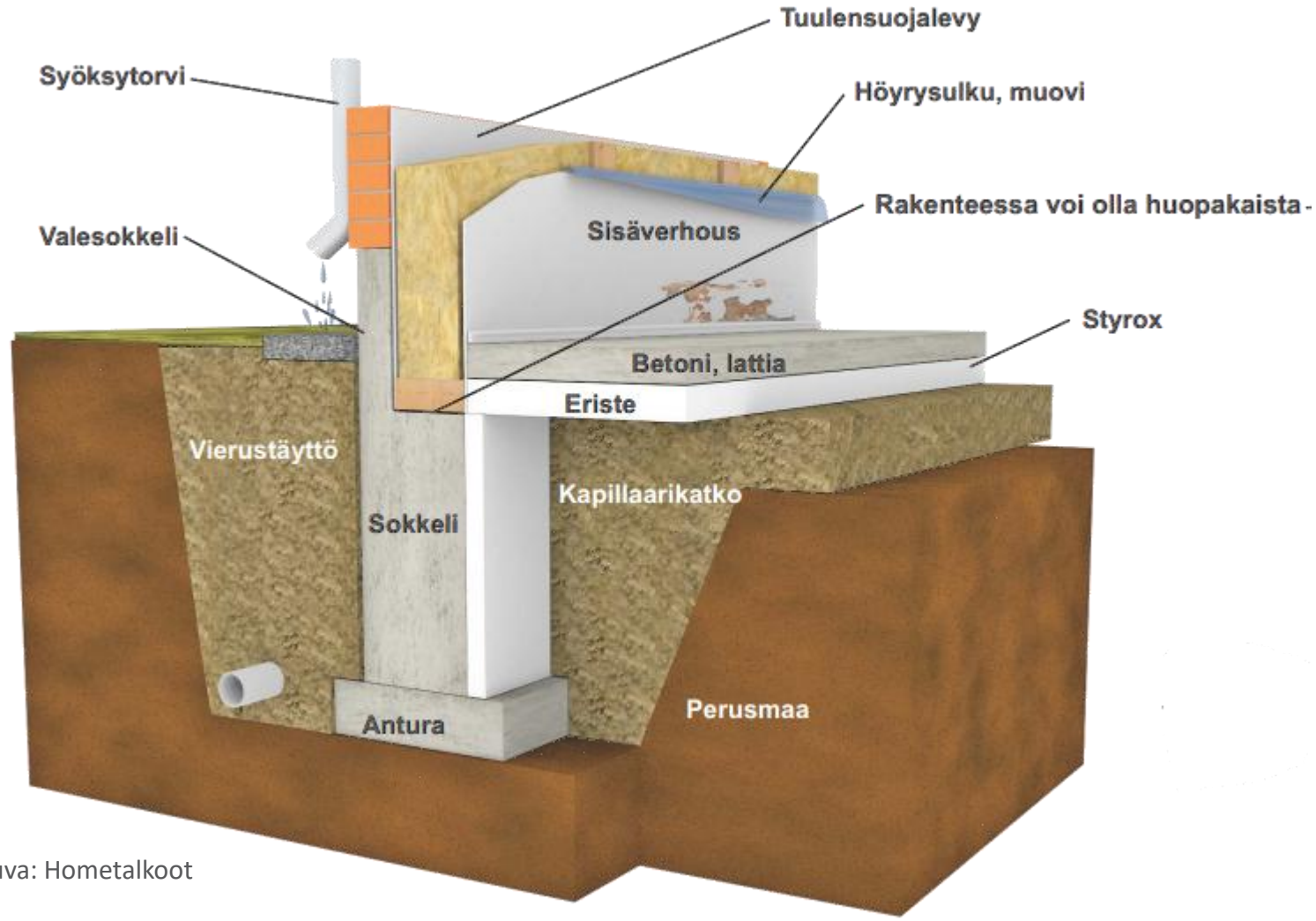
Sisäilmaongelma?

- Osakas valittaa oudosta hajusta, huoltomies toteaa maakellarimaisen hajun.
- Osakkaalla velvollisuus ilmoittaa yhtiölle
- Yhtiöllä velvollisuus selvittää vian lähde
- Se, kumman kunnossapitovastuulle vika kuuluu, vastaa vian selvittämisen kustannuksista
- Mikäli asiantuntija toteaa esimerkiksi, että kosteutta on päässyt sokkelliin → yhtiöllä korjausvastuu ja ennallistamisvastuu



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Kosteusvaurion korjaus



Kuva: Hometalkoot

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi



Kosteusvaurion korjaus

- Poista aina juurisyy, jos mahdollista
  - Salaojat kuntoon!
  - Jos ei mahdollista, varmista että rakenne kestää kosteusrasituksen
- Poista orgaaninen aines kosteudelle alttiista paikoista
  - Erityisesti maanvastaiset rakenteet
- Tiivistä ilmavuodot



Kuva: Terästassu Oy

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

KIITOS !

