



Kunnossapitovastuut haltuun

Turku 30.10.2025

Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari

Suomen Kiinteistöliitto ry



Sisältö

1. Mitä tarkoitetaan kunnossapitovastuulla?
2. Mitkä ovat kunnossapitovastuun pelisäännöt?
3. Mitä tarkoittaa ennallistamisvelvoite ja yhtiön perustaso?
4. Miten toimia osakkaan kunnossapitotyön yhteydessä?



Kunnossapitovastuun pelisäännöt

Mitä tarkoitetaan kunnossapitovastuulla?

- Kunnossapitovastuu käsittää vastuun:
 - huollosta,
 - hoidosta,
 - korjaamisesta,
 - perusparantamisesta ja uudistamisesta sekä
 - mainittujen toimenpiteiden kustannuksista.
- Yhtiön kunnossapitovastuu edellyttää aina vikaa tai puutetta esim. rakenteessa.
 - Pelkkä nykymääräysten vastaisuus ei ole vielä virhe.
- Yhtiö valitsee korjaustavan ja –aikataulun sekä tekijän.



Korjausvastuun ja korvausvastuun ero

- Vahinkotilanteissa tulee erottaa toisistaan korjausvastuu ja korvausvastuu.
- Tärkeintä aina selvittää aluksi mistä vahinko johtuu, eli mikä sen on aiheuttanut (esim. putkivuoto, astianpesukoneen rikkoutuminen, suihkuun nukahtaminen).
- Kunnossapitovastuu määräytyy AOYL 4-luvun perusteella, korvausvastuu AOYL 24-luvun ja vahingonkorvauslain perusteella.



Kunnossapitovastuun pelisäännöt

Yhtiöjärjestys

Riittävän selkeä ja yksiselitteinen

Tulkitaan suppeasti

Jos epäselvä, tulkinta AOYL
myönteisesti

AOYL (4:3)

Osakas vastaa:

- Huoneistonsa sisäosista, eli lähinnä pinnoista
- Perustason ylittävästä tasosta
- Muutostöistä

AOYL (4:2)

Yhtiö vastaa:

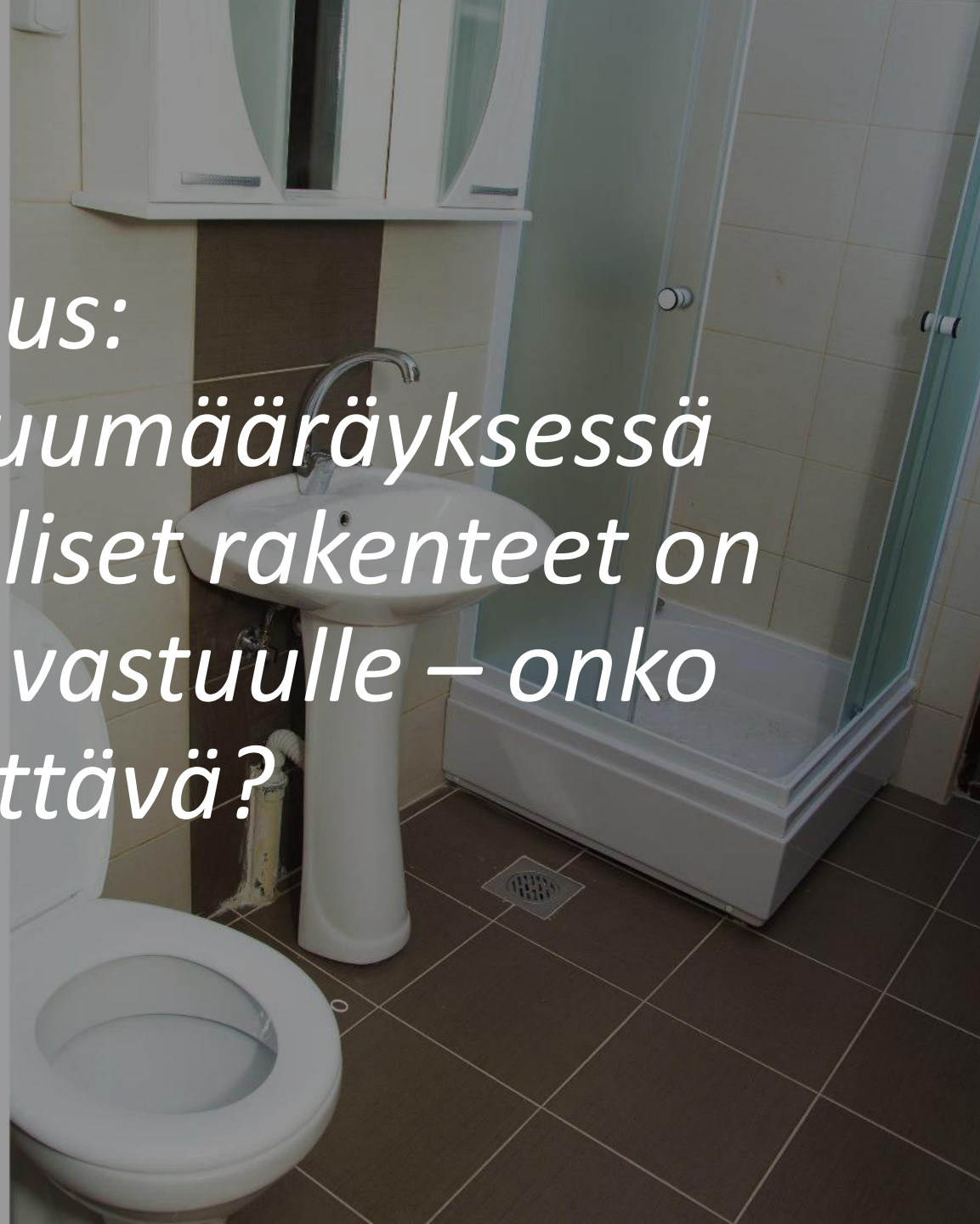
- Rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät
- Pintojen ennallistamisesta yhtiön korjaustyön yhteydessä
- Siitä, mistä osakas ei vastaa

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko

- Kertoo pelisäännöt kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkaiden ja yhtiön välillä.
 - Vastuunjakotaulukot ovat Kiinteistöliiton tulkinta asunto-osakeyhtiölaista.
- Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan vastuunjakotaukukot vastaavat lakia.
- Poikkeaminen edellyttää nähdäksemme yhtiöjärjestysmääräystä.
- Vastuunjaon kiistat ratkaistaan tuomioistuimessa lain ja sen esitöiden perusteella.



*Tapaus:
Kunnossapitovastuumääräyksessä
huoneiston sisäpuoliset rakenteet on
siirretty osakkaan vastuulle – onko
tämä riittävä?*



Tapaus: Huoneiston sisäpuoliset rakenteet

Kylpyhuoneen vedeneristys on ollut puutteellinen ja tästä on aiheutunut kosteusvaurio. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määräys: ”Huoneiston kunnossapitovastuu sisäpuolisten rakenteiden osalta kuuluu kullekin osakkaalle”. Tuleeko yhtiön korjata kosteusvaurio?

- ”Sisäpuoliset rakenteet” on sanamuodoltaan epätasällinen, ei voida katsoa tarkoittavan myös vedeneristettä.
- Yhtiö vastaa puutteellisuudesta johtuneesta kosteusvauriosta AOYL:n mukaisesti.

Ennallistamisvelvoite ja perustaso

Ennallistamisvelvoite ja perustaso

Huoneiston sisäosat

- Yhtiön vastuulla ovat lain mukaan myös huoneiston sisäosat, jos ne vahingoittuvat yhtiön vastuulle kuuluvan vian tai sen korjaamisen johdosta

= ennallistamisvelvoite

Perustaso

- Alkuperäinen eli rakennusaikainen taso
- Yhtiön aiemmin teettämän korjauksen yhteydessä omaksuttu taso
- Yhtiökokouksen päättämä uusi perustaso

Johtopäätös

- Yhtiön kunnossapitovastuu on usein vian välitöntä korjaamista/poistamista laajempi
- Yhtiön ennallistamisvelvoite rajoittuu kuitenkin perustasoon

Tapaus: Osakkaan mukavuusremontin yhteydessä havaitaan kosteusvaurio – kuka vastaa korjaamisesta?



KIINTEISTÖ
LIITTO

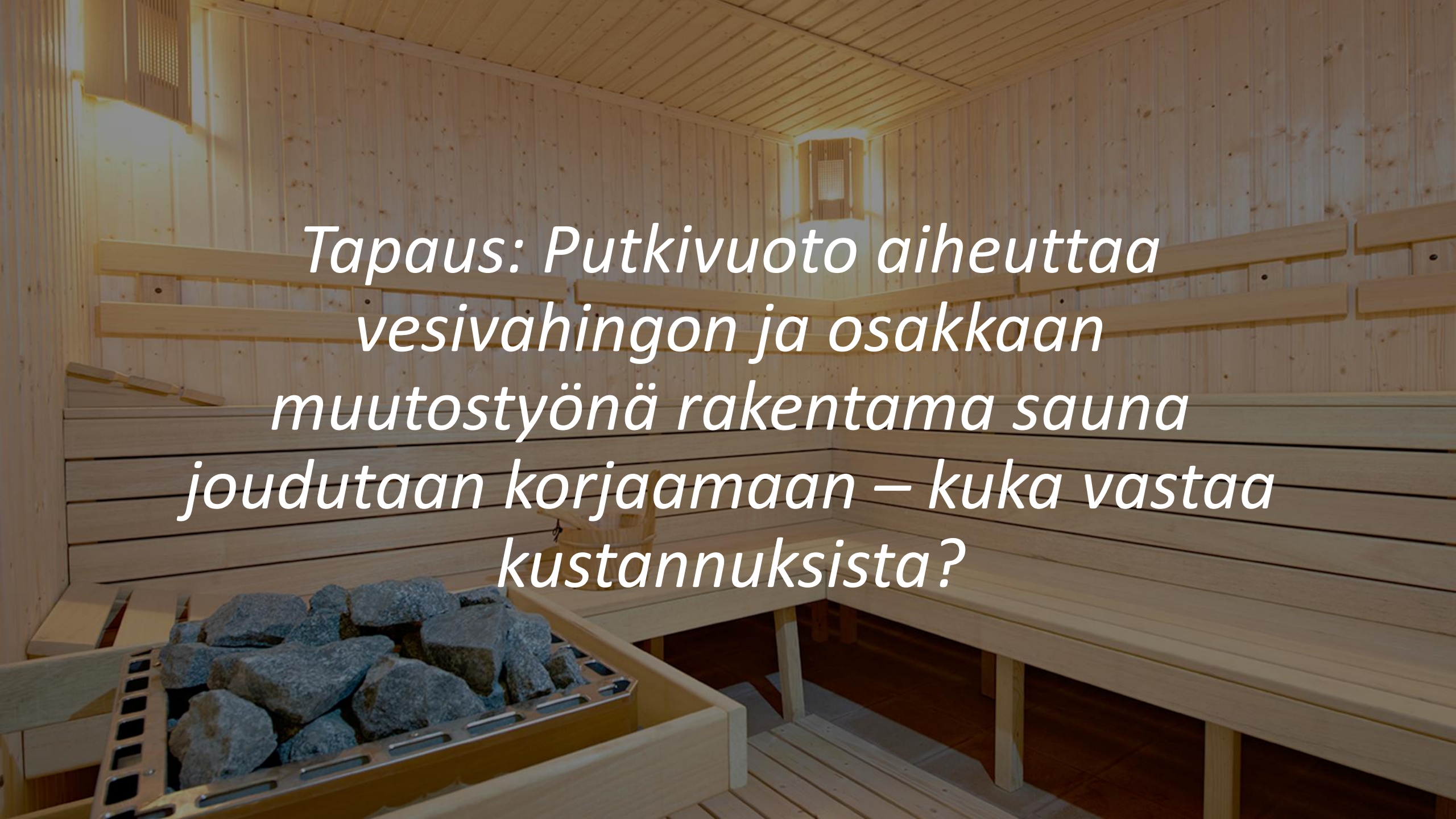
Tapaus: Osakkaan kylpyhuoneremontti

Osakkaat aloittivat kylpyhuoneen mukavuusremontin. Korjaustöiden aikana havaittiin kosteusvaurio rakenteessa. Vaurio on syntynyt vedeneristeen pettämisestä. Miten vaurio vaikuttaa osakasremontin etenemiseen?

- Yhtiö vastaa rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä. Vaurio kuuluu yhtiön vastuulle.
- Osakkaan aloittama korjaustyö siirtyy yhtiön vastattavaksi.
- Yhtiön tulee rakenteiden ja vedeneristeen lisäksi ennallistaa myös kylpyhuoneen pinnat yhtiön perustasoon asti.

Toimet käytännössä

- Mukavuusremontin yhteydessä löytynyt, yhtiön vastattava kosteusvaurio siirtyy yhtiön kunnossapitovastuulle
- Yhtiö ja osakas sopivat kumpi teettää korjauksen:
 - Yhtiö jatkaa remontin loppuun kustannuksellaan joko osakkaan urakoitsijan kanssa tai valitsee oman (poikkeuksellista)
 - Osakas jatkaa remontin loppuun ja yhtiö korvaa osakkaalle kohtuulliset kulut
- Osakkaalle kuuluvat mm. lisä- ja muutostöiden aiheuttamat lisäkustannukset sekä perustasosta poikkeavat kustannukset
- Toimista ja lopullisesta kustannustenjaosta kannattaa sopia osakkaan kanssa kirjallisesti

A photograph of a wooden sauna interior. The walls, ceiling, and benches are made of light-colored wood. In the foreground, there is a metal frame filled with dark, smooth stones, likely for heating. The text is overlaid in the center of the image.

*Tapaus: Putkivuoto aiheuttaa
vesivahingon ja osakkaan
muutostyönä rakentama sauna
joudutaan korjaamaan – kuka vastaa
kustannuksista?*

Tapaus: Osakkaan sauna

Huoneiston edellinen osakkeenomistaja on laajentanut kylpyhuonettaan vaatehuoneen puolelle ja rakennuttanut ammattilaisella tilaan saunan. Työstä on aikoinaan tehty yhtiölle muutostyöilmoitus ja yhtiö on valvonut muutostyön. Yläkerran asunnon putkivuodosta aiheutunut vesivahinko on vaurioittanut saunaa ja myös sauna tulee korjata.

- Vahinko on aiheutunut yhtiön vastuulle kuuluvasta putkivuodosta
- Yhtiö vastaa kunnossapitovastuulleen kuuluvien osien (rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät) korjaamisesta ja sisäpintojen ennallistamisesta perustasoon. Saunan perustaso on vaatehuone, joten yhtiön ennallistamisvelvollisuus rajoittuu vaatehuoneeksi.



*Tapaus: Astianpesukoneen
aiheuttama vuotovahinko*

Tapaus: Astianpesukoneen aiheuttama vuotovahinko

Osakkaan astianpesukone on rikkoutunut ja vuotanut vedet lattialle. Vuotovesi kastelee huoneiston lattiapinnoitteen ja –rakenteen sekä alakerran huoneiston kattorakenteen. Kyse on ollut osakkaan laitteesta, ei tuottamusta.

Kuka vastaa rakenteiden, eristeiden, perusjärjestelmien ja pintojen korjauksesta ja korjauskustannuksista?



Huoneisto, jossa vaurio on aiheutunut



Yhtiön korjattava vaurioituneet rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmä



Osakas vastaa huoneiston pinnoista ja kiintiökalusteista (+laitteista)



Alakerran huoneisto



Yhtiön korjattava vaurioituneet rakenteet, eristeet ja perus-järjestelmät sekä ennallistettava pinnat **perustasoon**



Osakkaan kunnossapitotyöt

Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt

- Osakas voi lähtökohtaisesti tehdä huoneistossaan kunnossapito- ja muutostöitä.
- Kunnossapitotöihin osakkaalla on velvollisuus, muutostöihin oikeus.
- Kustannukset kuuluvat kokonaisuudessaan osakkaalle, ellei yhtiön vastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa havaita välitöntä korjaustarvetta.
- Yhtiössä voidaan kannustaa osakkaita osakasmuutostöihin osallistumalla esimerkiksi kylpyhuoneiden mukavuusremontteihin vedeneristyksen kustannusten osalta. Tästä päätetään yhtiökokouksessa.

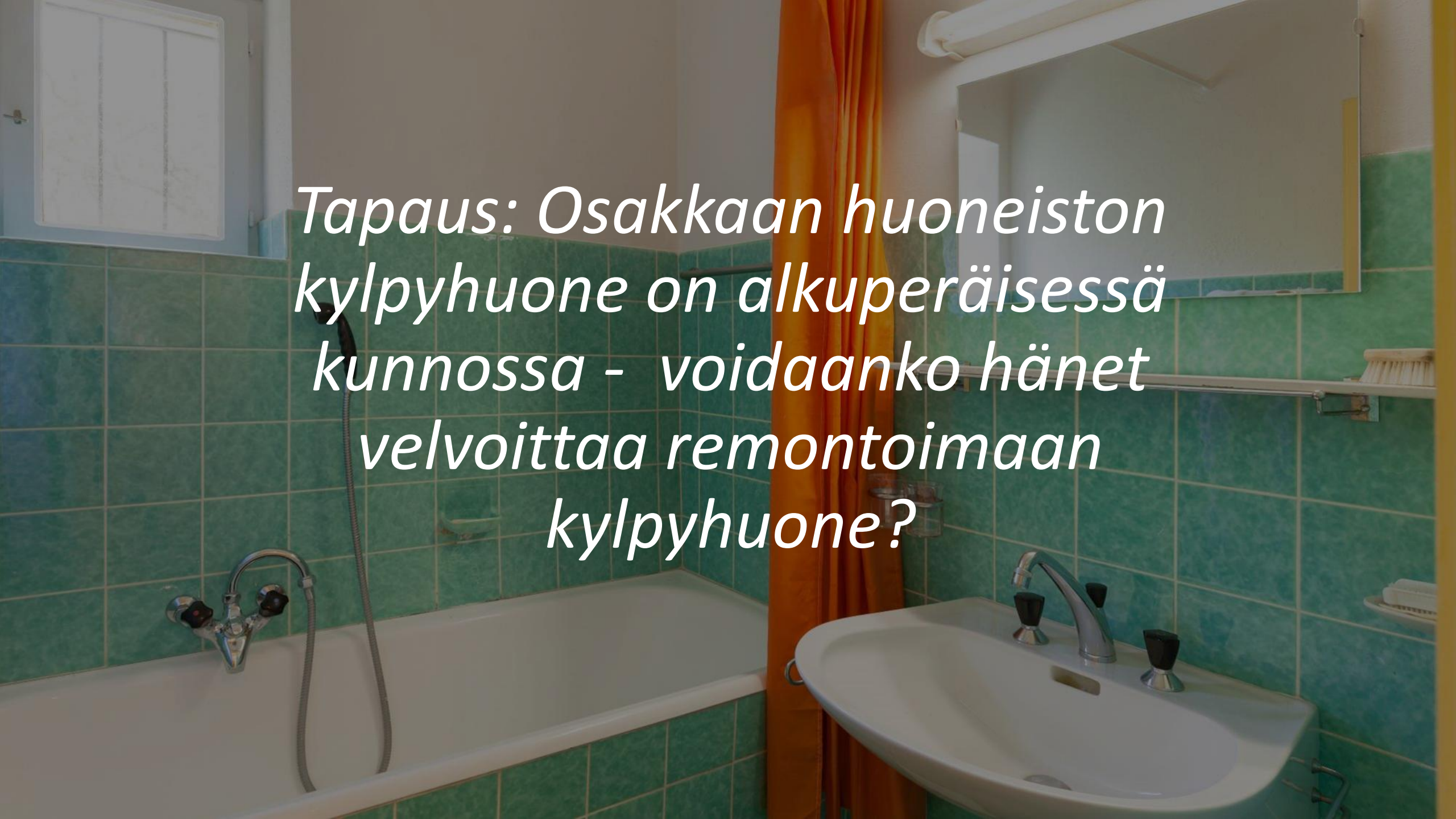
Osakkaan velvollisuudet

Huolellisuusvelvollisuus (AOYL 4:3)

- Huolehdittava huoneistoa huolellisesti - laitteiden käyttö tavanomaisella tavalla esim. peruslämmitys
- Toteutettava kunnossapitotyönsä siten, etteivät yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu
- Huono hoito on hallintaanottooperuste (AOYL 8:2.1.2)

Ilmoitusvelvollisuus (AOYL 4:8)

- Ilmoitettava yhtiölle yhtiön vastuulle kuuluvista vioista tai puutteellisuuksista viipymättä
- Mahdollinen korvausvastuu lisävahingosta

A photograph of a bathroom with green square tiles. On the left is a white bathtub with a chrome faucet and a handheld showerhead. In the center is an orange shower curtain. On the right is a white pedestal sink with a chrome faucet and two black knobs. Above the sink is a mirror and a shelf with a brush. The text is overlaid in the center of the image.

*Tapaus: Osakkaan huoneiston
kylpyhuone on alkuperäisessä
kunnossa - voidaanko hänet
velvoittaa remontoimaan
kylpyhuone?*

Tapaus: Remontoimaton kylpyhuone

Yhtiössä on 8 huoneistoa, joista 7 huoneiston kylpyhuoneet on remontoitu osakkaiden toimesta. Yhden huoneiston kylpyhuone on alkuperäinen ja se on kartoituksen mukaan saavuttanut teknisen käyttöikänsä. Raportissa suositellaan välitöntä remonttia. Kuka remontoi kylpyhuoneen?

- Lain mukaan yhtiö vastaa kylpyhuoneen vedeneristeen kunnossapidosta. Mikäli kylpyhuone saavuttaa teknisen käyttöikänsä ja vedeneriste pettää aiheuttaen kosteusvaurion, vastaa yhtiö korjaamisesta. Osakasta ei voi velvoittaa korjaamaan yhtiön vastuulle kuuluvaa vedeneristettä. Korjausvastuu on yhtiöllä.

Muista ainakin nämä...



KIINTEISTÖ
LIITTO

- Tarkista mahdolliset yhtiöjärjestysmääräykset kunnossapitovastuusta
- Yhtiön kunnossapitovastuu edellyttää välitöntä korjaustarvetta
- Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat viat ja puutteet korjataan perustasoon saakka
 - Yhtiö valitsee korjaustavan ja –aikataulun sekä tekijän
- Osakkaan maksettavaksi jäävät perustason nostamisen kustannukset sekä lisä- ja muutostöiden kustannukset



Kiitos!



KIINTEISTÖ LIITTO

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs
00100 Helsinki
(09) 1667 6761
info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala