



Laatat vai muovimatto – taloyhtiön perustason määrittely käytännön esimerkein

Asianajaja, kehitys- ja viestintäjohtaja Marina Furuhjelm, Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Lakimies, varatuomari Kirsi Ruutu, Kirsi Ruutu Oy



Pitääkö
kylpyhuoneen
näyttää tällaiselta
remontin jälkeen?



Vai pitääkö sen
olla tällainen?



Laatat rikki, vedeneriste petti - kuka korjaa, vastaa ja maksaa?

- Lain mukaan yhtiö vastaa rakenteista, eristeistä (mm. vedeneriste) ja perusjärjestelmistä
- Ratkaisevaa on se, missä vahinko on eli mikä on puutteellista
- Ei merkitystä, havaitaanko vahinko osakkaan muutostyön yhteydessä
- Aina vahinko ei selviä ennen kuin purkutyöt on tehty, ja vasta silloin voidaan ratkaista, kuka vastaa korjauksista
- Esim. Miksi laatat "tippuvat" seinästä tai irtoavat lattiasta → onko laasti ollut liian kuivaa, onko vedeneriste puutteellinen tai irti alustastaan vai onko peräti kosteusvaurio rakenteessa



Osakas remontoanut

- Taloyhtiö vastaa kunnossapitovastuun nojalla myös osakkaan toteuttamista remonteista perustasoon asti, jos
 - Työ rinnastuu taloyhtiön toteuttamaan työhön
 - Ja taloyhtiö on voinut valvoa toteuttamista
- Jos osakas on tehnyt virheellisen kylppäriremontin – vastaa osakas itse tai urakoitsija tästä
 - Yhtiö joutuu kuitenkin yleensä ensin tekemään korjaukset
 - Vahingonkorvausvastuun raja 10 vuotta



Millaiseksi kylppäri pitää palauttaa remontissa

- Taloyhtiön on korjattava ne asunnon sisäosat, jotka vahingoittuvat yhtiön vastuulle kuuluvan vian tai sen korjaamisen vuoksi
 - Esim. kosteusvaurion korjaamisen yhteydessä kylpyhuoneen pinnoitteet korjataan ennalleen perustasoon:
 - Alkuperäinen (rakennusvaiheessa toteutettu) taso, ei kuitenkaan osakkaan tilauksesta uudisrakennuskohteissa
 - Yhtiön peruskorjauksessa valitsema, esim. putkiremontin jälkeen valittu taso
 - Yhtiön yksittäisessä korjauksessa valitsema taso
- Taloyhtiö ei vastaa korjauksen yhteydessä kustannuksista, jotka aiheutuvat osakkaan tekemistä lisäyksistä (KKO 2003:80)



Millaiseksi kylppäri pitää palauttaa remontissa

- 1.) Varmistetaan, mikä on yhtiöjärjestyksen mukainen tilan käyttötarkoitus
 - Mikäli osakas on jälkikäteen rakentanut tilaan saunan ja ko. sauna on myös merkitty yhtiöjärjestykseen, joutuu taloyhtiö palauttamaan tilan ennalleen saunaksi
- 2.) Todelliseen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen
 - Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole erikseen mainittu tilan käyttötarkoitusta, palautetaan remontissa tila ennalleen todelliseen alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa.
 - Esim. erillinen wc-tila mainitaan harvemmin erikseen yhtiöjärjestyksessä



Millaiseksi kylppäri pitää palauttaa remontissa

3.) Perustaso

- Korjaukset suoritetaan aina hyvän rakennustavan mukaisesti
 - Tämä vaatimus kirjattu AsOylakiin
- Käytännössä tämä tarkoittaa, että vanhassa rakennuskannassa ei voida palauttaa alkuperäiseen tasoon vaan korjaukset tehdään nykymääräysten mukaisesti
- Taloyhtiön päättäessä kunnossapitotoimenpiteiden tasosta huomioidaan, että yhtiön edun mukaista on suorittaa sellainen kunnossapitotoimenpide, jonka uusimiseen ei pitkällä ajanjaksolla ole oletettavasti tarvetta ryhtyä.



Pitääkö taloyhtiön maksaa myös laatoitus?

- Se, joka vastaa viasta, saa valita korjauksen tekijän ja tavan
- Rakentamismääräysten mukaisia vedeneristeitä on tällä hetkellä markkinoilla useita, mutta sertifioituja muovimattoja vain vähän
 - Muovimatto on siis käytännössä hyväksyttävä vedeneriste, mutta poistumassa markkinoilta ja sen tekninen käyttöikä on noin puolet siveltävästä vedeneristeestä
 - Yhtiön tuleeikin miettiä korjaustyön ja vedeneristeen valinnassa yhtiön kokonaisetua eli myös sitä, milloin korjauksia joudutaan tekemään uudestaan



Pitääkö taloyhtiön maksaa myös laatoitus?

- Valittu korjaustapa sitoo myös tulevaisuudessa, kun korjataan muita huoneistoja (yhdenvertaisuus)
 - Päätöksenteko yhtiökokouksessa avoimesti, kun päätetään periaatteista
- Kun korjaustapa on siveltävä vedeneriste, se ei toimi käyttöpintana, jolloin taloyhtiö joutuu laatoittamaan lattian ja seinät.
- Käytännössä taloyhtiö hankkii perustasoiset laatat, mikäli alkuperäinen pintamateriaali on ollut muovimatto.



Levyrakenteinen kylppäri

- **Alkuperäinen laatutaso:**
 - Lattiassa muovimatto tai laatoitus
 - Seinissä laatoitus ja / tai muovitapetti
- **Tyypillinen vahinko (taloyhtiö vastaa):**
 - Muovimatto irttaa alustastaan ja vesi pääsee muovimaton alle
 - Muovitapetti irttaa alustastaan
 - Laatat irttoavat
- **Korjaustapa (taloyhtiö korjaa):**
 - Muovimatto tai laatoitus poistetaan ja lattia vedeneristetään siveltävällä vedeneristeellä ja laatoitetaan
 - Levyseinien levytykset uusitaan ja seinät vedeneristetään siveltävällä vedeneristeellä osittain tai kokonaan riippuen levymateriaalista ja laatoitetaan
 - Betoniseinä vedeneristetään siveltävällä vedeneristeellä ja laatoitetaan
 - Muovimattoa voidaan käyttää, mutta muovimatto on samanhintainen kun lattian vedeneristys ja laatoitus ja muovimaton kestoikä on kuitenkin lyhyempi (ongelmana on myös kahden vedeneristeen yhteensopivuus)



Kivirakenteinen kylppäri

- **Alkuperäinen laatutaso:**
 - Lattiassa muovimatto tai laatoitus
 - Seinissä laatoitus ja / tai maalaus
- **Tyypillinen vahinko (taloyhtiö vastaa):**
 - Muovimatto irttaa alustastaan ja vesi pääsee muovimaton alle
 - Maalipinta kupruilee tai laatat irtoavat
- **Korjaustapa (taloyhtiö korjaa):**
 - Muovimatto tai laatoitus poistetaan ja lattia vedeneristetään siveltävällä vedeneristeellä ja laatoitetaan
 - Seinät vedeneristetään siveltävällä vedeneristeellä ja laatoitetaan
 - Muovimattoja voidaan käyttää, mutta muovimatto on samanhintainen kun lattian vedeneristys ja laatoitus ja muovimaton kestoikä on kuitenkin lyhyt (ongelmana on myös kahden vedeneristeen yhteensopivuus)



Yhdistetty pesu- ja löylyhuone

- **Alkuperäinen laatutaso:**
 - Lattiassa muovimatto tai laatoitus
 - Seinissä muovitapetti ja / tai laatoitus ja / tai maalaus
- **Tyypillinen vahinko (taloyhtiö vastaa):**
 - Muovimatto irtoaa alustastaan ja vesi pääsee muovimaton alle
 - Laatat irtoavat
 - Pesu- ja löylyhuoneen välisessä seinässä on vesivahinko



Yhdistetty pesu- ja löylyhuone jatkuu...

- Korjaustapa (taloyhtiö korjaa):
 - Muovimatto tai laatoitus poistetaan ja lattiat vedeneristetään siveltävällä vedeneristeellä ja laatoitetaan
 - Koska pesu- ja löylyhuoneen lattiat ovat yhtenäiset, joudutaan korjaamaan molemmat ja nostamaan löylyhuoneessa laatoitus seinille
 - Pesuhuoneen seinät vedeneristetään siveltävällä vedeneristeellä ja laatoitetaan
 - Myös löylyhuoneen seinät ja katto voidaan pahimmassa tapauksessa joutua korjaamaan pesu- ja löylyhuoneen välisen seinän vesivahingon takia (höyrynsulku)
 - Muovimattoa voidaan käyttää, muovimaton kestoikä on kuitenkin selkeästi lyhyempi ja markkinoilla ei ole enää seinille tarkoitettua muovitapettia eli ongelmana on kahden vedeneristeen yhteensopivuus



Miten edetään?

Käydään läpi kysymykset:

- Kuka remontista vastaa? Mistä ongelma löytyy?
- Jos ongelma on taloyhtiön kunnossapitovastuun puolella, tulee käydä läpi taloyhtiön perustaso. Mikä on perustaso?
- Taloyhtiö vastaa myös pinnoista perustasoon.
- Samalla käydään läpi, johtuiko vaurio osakkaan toteuttamasta remontista tai ulkopuolisen aiheuttamasta vahingosta, jolloin korvauksia voitaisiin hakea vahingon aiheuttaneelta.
- Osakas vastaa perustason ylittävistä kustannuksista.



Miten edetään?

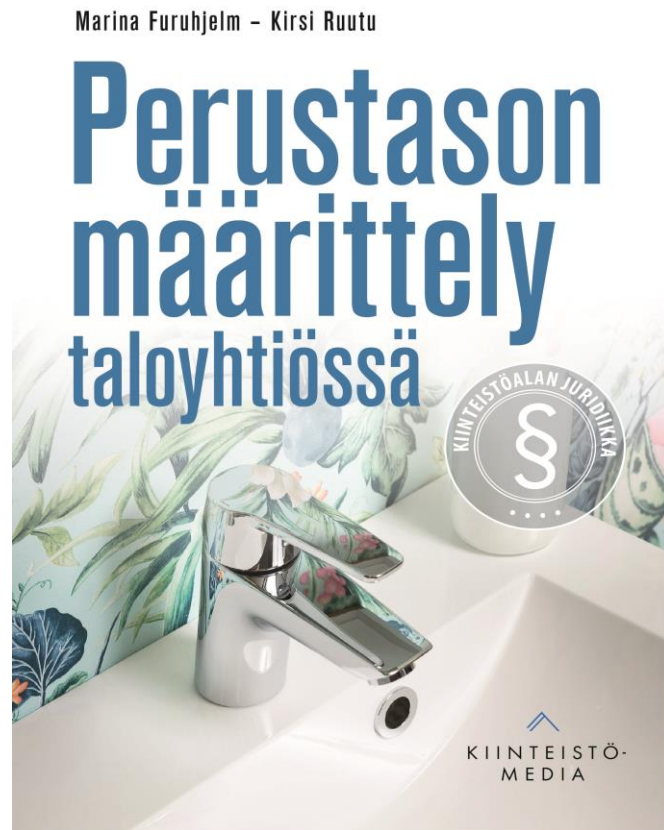
Käydään läpi kysymykset:

- Kuka remontista vastaa? Mistä ongelma löytyy?
- Jos ongelma on taloyhtiön kunnossapitovastuun puolella, tulee käydä läpi taloyhtiön perustaso. Mikä on perustaso?
- Taloyhtiö vastaa myös pinnoista perustasoon.
- Samalla käydään läpi, johtuiko vaurio osakkaan toteuttamasta remontista tai ulkopuolisen aiheuttamasta vahingosta, jolloin korvauksia voitaisiin hakea vahingon aiheuttaneelta.
- Osakas vastaa perustason ylittävistä kustannuksista.



Lisätietoa kirjasta!

Kiinteistömedia Oy
Osasto 102
www.kiinteistomedia.fi



ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA



Luento aineistointeen ei sellaisenaan ole oikeudellinen ohje.

Kiitos!

Aina löytyy ratkaisu!

