



RAKENNUSTIETO >

Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> rakennustieto.fi/rk/palvelut

Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä

Juha Terho, varatuomari
Suomen Kiinteistöliitto

Asunto-osakeyhtiölain mukainen vastuunjaon pääsääntö

Asunto-osakeyhtiön rakennuksen ja kiinteistön kunnossapitovastuusta yhtiön ja osakkeenomistajien välillä säädetään asunto-osakeyhtiölain 78 §:ssä. Säännös kuuluu seuraavasti:

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakamisesta osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Yhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Sikäli kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu 2-4 momentin mukaan.

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat. Yhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisiin rakennuksen huoneistoihin. Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisyydestä, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajille kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaavaksi.

Yhtiö on vastuussa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille.

Edellä mainitun lainkohdan mukainen pääsääntö on, että yhtiö korjaa rakennuksessa ja muualla kiinteistössä ilmenevät viat, kun taas osakkeenomistajien kunnossapitovastuulla ovat huoneistojen ja muiden osakashallinnassa olevien tilojen sisäosat. Pääsäännöstä poiketen osa huoneiston sisäpuolisista vioista tai puutteellisuuksista kuuluu kuitenkin yhtiön korjattaviin. Näitä ovat rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä laissa luetellut johdot ja kanavat.

Osakashallinnassa olevat tilat ilmenevät yhtiöjärjestyksen huoneistotelimästä.

Huoneiston sisäpuoli – ulkopuoli

Osakkeenomistajan korjausvastuun piiriin kuuluvat siis osakkeenomistajan hallitsemien huoneiston sisäosat sekä myös muut osakashallinnassa olevat tilat.

Huoneistoa rajoittavat ensinnäkin ikkunat. Ikkunoista katsotaan uloimman ikkunaruidun kuuluvan yhtiön korjausvastuun piiriin ja sisempien osakkeenomistajalle. Mikäli ikkunassa on useita lasia, kuuluvat kaikki sisemmät lasit osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle. Ikkunan ulkopuitteen, sisäpuiteen ja karmin lahovit kuuluvat yhtiön vastuulle ulkovaipan rakenteellisinä vikoina, kuin myös karmin ulkopinnan ja ulkopuitteen ulkopuolen muu kunnossapito ja maalaus. Karmin sisäpuolen sekä sisäpuitteiden ja ulkopuitteen sisäpuolen muu kunnossapito ja maalaus kuuluvat puolestaan osakkeenomistajan vastuulle.

Toisen rajakohdan muodostavat ovet. Siten huoneistosta porraskäytävään johtava yksittäinen ulko-ovi (esim. pariovi) kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle samoin kuin parvekkeen ovi. Sen sijaan sisäovet, kuten esim. porraskäytävään tai parvekkeelle johtavan kaksoisoven sisempi ovi, kuuluvat osakkeenomistajan vastuulle. Ulko-oviin lasketaan kuuluviksi myös postiluukut, nimikilvet ja lukot, lukuun ottamatta sisälukkoja. Osakkeenomistaja vastaa myös jälkikäteen itse asentamistaan lisälukoista.

Huoneistoa rajoittavien seinien ulkopinnassa olevat viat tai puutteellisuudet kuuluvat huoneiston ulkopuolelle sijoittuvina yhtiön kunnossapitovastuulle.

Osakkeenomistajan korjaus- ja kunnossapitovastuun piiriin jäävät huoneiston sisäosissa seinien, kattojen ja lattioiden pintakerroskorjaukset, kuten lattianpäällysteiden, maalauksien, seinälautoitusten ja muiden pinnoitteiden korjaukset sekä ikkunoiden tiivistäminen. Osakkeenomistajan vastuulla ovat myös huoneistossa olevat kiinteät laitteet kuten jää- ja pakaste-kaapit, liedet, kiukaat, kaapistot, pesualtaat, kyl-

pyämmeet, WC-altaat, WC-säiliöt ja -istuimet jne.

Korjausvastuun jako määräytyy siis melko kaavamaisesti sen mukaan, voidaanko jonkin kunnossapitoa vaativan kohteen katsoa sijaitsevan huoneiston tai mahdollisen muun osakashallinnassa olevan tilan sisä- vai ulkopuolella. Kunnossapitovastuuseen ei tältä osin vaikuta se, missä käyttötarkoituksessa huoneisto on (liikahuoneisto vai asuinhuoneisto).

Yhtiölle kuuluvat sisäpuoliset korjaukset

Yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat osakshallinnassa olevien tilojenkin osalta ensinnäkin rakenteelliset viat. Näitä ovat esim. seinissä, katossa ja lattiasa olevat painumat ja halkeamat. Maalipinnan hiushalkeamat, jotka kuuluvat rakennuksen tavanomaiseen vanhenemiseen, jäävät kuitenkin osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle.

Rakenteisiin kuuluviksi katsotaan myös huoneiston eristeet, kuten lämpö-, ääni- ja vesieristeet. Niiden kunnossapitovastuu kuuluu näin ollen yhtiölle. Rakenteellisia vikoja ovat myös kiinteistön hormistossa olevat viat. Yhtiön on pidettävä kunnossa esim. takkahormit.

Erityisesti on huomattava, että koska yhtiö vastaa lain mukaan myös rakenteista johtuvista sisäpuolisista vioista, niin yhtiön vastuu voi rakenteellisten vikojen tai puutteellisuuksien vuoksi laajentua koskemaan myös osakkeenomistajalle muuten kuuluvia pintakerrosvaurioita. Esimerkkeinä voidaan mainita mm. rakennuksen katon vuotamisesta ylimmän kerroksen huoneistoille aiheutuneet pinnoitevauriot tai kerrostalohuoneiston kylpyhuoneitilojen vesieristeiden peittämisestä alakerran huoneiston kattopinnoitteille aiheutuneet vauriot.

Toinen ryhmä yhtiön kunnossapidettäviä sisäpuolisia vikoja ovat huoneistoihin samantasoisina asennetut lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasun-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat.

Johtoihin, kanaviin tai vesihanoihin liitetyt laitteet yms. vastaavat erotettavissa tai irrotettavissa olevat laitteensaat kuuluu yhtiön korjausvastuuseen. Tämän vuoksi on tiedettävä, mihin johto, kanava tai vesihana päättyy. Vesijohdon osiksi ja näin ollen yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluviksi on katsottu mm. vesikeskustämmityspatterit, pyykinkuivauspatterit, vesikiertoinen lattialämmitys, lämminvesivaraajan vesilaitteet ja WC:n huuhtelulaitteisto. Sen sijaan pesukoneet, pesukoneen letkut, käsisiuhkun letkut tai WC:n allas, säiliö ja istuin ovat jo osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla.

Sähköjohdon voidaan katsoa loppuvan kiinteän verkon liitäntäpisteeseen. Sen vuoksi esim. pistorasiat, kytkinasiat, sulakkeet ja lamput ovat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla.

Erilaiset sähkölämmityslaitteetkin tai niiden osat, kuten sähköpatterit, sähköllä toimiva lattialämmitys ja lämminvesivaraajan sähkövastukset ovat osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla.

Onkin huomattava, että sähkö- ja vesijohtoon perustuvien lämmityslaitteiden kunnossapitovastuu poikkeaa toisistaan. Tämän eron vuoksi samassa laitteessakin osa vioista voi kuulua osakkeenomistajan ja osa yhtiön vastuulle.

Lain tarkoittamien johtojen ja kanavien kunnossapitovastuu kuuluu yhtiölle vain silloin, kun ne on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin. Yhtiön korjausvastuu koskee näin ollen lähtökohtaisesti vain sitä tasoa, joka on kaikissa huoneistoissa. Jos osakkeenomistaja on hallitsemassaan huoneistossa tehnyt tai teettänyt esim. asunto-osakeyhtiölain mukaisen muutostyöoikeutensa mahdollistamana muita huoneistoja korkeatasoisempia johtoihin, kanaviin tai vesihanoihin kohdistuvia muutoksia, kuuluu kunnossapitovastuu näiltä osin osakkeenomistajalle.

Vastuunjakotaulukko

Koska asunto-osakeyhtiölain 78 §:ään ei ole ollut mahdollista yksityiskohtaisesti kirjata kaikkia yksittäisiä kiinteistössä olevia korjauskohteita, on Suomen Kiinteistöliitto r.y. julkaissut kunnossapitovastuun jakoa koskevien erimielisyyksien vähentämiseksi taulukon korjaus- ja kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken.

Vastuunjakotaulukko on pyritty kokoomaan yleisimmät käytännön ongelmakohdat, ja rastien avulla kerrotaan kumman osapuolen kunnossapitovastuun piiriin korjaus kuuluu. Taulukkoon liittyy tekstiosia, joka on luettava ennen taulukon käyttöä.

Erityisesti on huomattava, että taulukossa esitetään kunnossapitovastuun sellaisena kuin se on asunto-osakeyhtiölain tulkinnan ja oikeuskäytännön mukaan. Se ei siis ole luonteeltaan pelkkä suositus.

Suomen Kiinteistöliitto r.y. on julkaissut myös erillisen *Vastuunjakotaulukon selitysosan*, joka kertoo, mitä käytetyillä termeillä on tarkoitettu. Samalla esitetään perustelut kunnossapitovastuun jaolle. Selitysosa on tarkoitettu käytettäväksi yhdessä varsinaisen taulukon kanssa.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seurauksena osakkeenomistaja voi joutua korvaamaan näin aiheutuneen lisävahingon.

Alla olevassa esimerkissä on vastuunjakotaulukkoon kirjattu näkyviin yhtiöjärjestyksen muutos, jolla yhtiön vastuulle lain mukaan kuuluvien osakshallinnassa olevien huoneistojen sisäisten sähköjohtojen kunnossapitovastuu on siirretty osakkeenomistajille. Yhtiöjärjestyksen otettavalla määräyksellä voidaan laajentaa osakkeenomistajien kunnossapitovastuuta, kun taas yhtiön vastuun laajentamiseen riittää normaali yhtiökokouksen enemmistöpäätös edellyttäen, että osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta ei loukata.

HUONEISTON OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	a yhtiö teettää ja maksaa	b osakas teettää ja maksaa	c huomautuksia
SÄHKÖLAITTEET			
huoneiston sisäiset sähköjohdot kiinteän verkon liitäntäpisteeseen (sähköjohdon päähän) saakka		x	Yhtiöjärjestysmuutos 7.4.99 (ks. 13 §).
varoketaulu	x		
sähkömittari			sähkölaitos*)
kytkin, käynnistin ja pistorasia		x	
sulake, valaisin ja lamppu		x	
yhteisantennit	x		
soittokello, ovisummeri, – huoneiston sisäpuoliset osat porttipuhelin, kulunvalvonta- – huoneiston ulkopuoliset osat laitteet	x	x	
huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimeneen (mm. kattosateily ja lattialämmitys sekä sähköpatterit**)		x	
jääkaappi ja huoneistokylmiö		x	
liesi, liesitaso ja uuni		x	
pesukoneet		x	
pyykinkuivauskaappi		x	
lämminviesivaraaja (sähkölaitteet)		x	
saunan kiuas ja ohjauskeskus		x	
huoneistokohtainen keskuspolynimuri		x	
rakennuskohtainen – huoneiston sisäpuoliset osat keskuspolynimuri – huoneiston ulkopuoliset osat	x	x	
kotikylmiö kompressori- – huoneiston sisäpuoliset osat laitteineen – huoneiston ulkopuoliset osat	x	x	

*) ostosopimus osakkaan ja sähkömyyjän kesken, sähkömittari on sähkömyyjän omaisuutta

**) vastuksia ja lämmityskaapeleita ei katsota johdoiksi

Korjausten suorittaminen

Tietyn kohteen kunnossapidosta vastuussa olevalla on ensisijainen oikeus korjauksen suorittamiseen. Osakkeenomistaja ei esim. voi lähtökohtaisesti suorittaa tai teettää oma-aloitteisesti yhtiölle kuuluvaa korjaustyötä. Korjaustyön maksajalla on oltava mahdollisuus määrätä korjauksen laajuus, valita työn suorittaja ja työn suorittamistapa ja siten vaikuttaa korjaustyöstä aiheutuviin kustannuksiin. Toisaalta, jos yhtiö esim. kieltäytyy tai viivyttää aiheuttomasti sille kuuluvan korjauksen tekemisessä tai jos kyse on kiireellisestä tapauksesta eikä yhtiön edustajaa saada tavoitettua, osakkeenomistaja voi kor-

jata tai korjauttaa vian itse ja velkoa kohtuulliset korjauskustannukset yhtiöltä.

On huomattava, että lain mukaan yhtiöllä on aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö riippumatta siitä, kumman osapuolen kunnossapitovastuulla välttämätöntä korjausta edellyttävä kohde on. Välttämättömiä ovat sellaiset korjaukset, joiden viivästyminen voi aiheuttaa vahinkoa esim. yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille. Tällaisissa tapauksissa yhtiö voi jälkeensä vaatia osakkeenomistajaa korvaamaan yhtiön suorittamat korjauskustannukset, jos korjattu kohde olisi muutoin ollut osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla, mutta tämä ei, esim. välinpitämättömyydestä, ole ryhtynyt tilanteen edellyttämiin korjaustoimenpiteisiin.

Suorittaessaan korjausvastuunsa piiriin kuuluvia korjauksia yhtiö saattaa joutua tekemään muutoksia sellaisiin kohteisiin, jotka ovat lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan korjattavia. Esimerkkinä voidaan mainita vanhan WC-istuimen huuhtelulaitteiston korjaaminen. Vian poistaminen saattaa olla mahdollista ainoastaan uusimalla koko istuin, jolloin osakkeenomistajalla ei ole velvollisuutta osallistua korjauskustannuksiin, koska hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvassa WC-istuimen osassa ei ole vikaa.

Suorittaessaan kunnossapitovastuunsa piiriin kuuluvia töitä osakkeenomistajan hallitsemassa huoneistossa yhtiön on lähtökohtaisesti saatettava huoneisto korjausta edeltävään tasoon. Ennalleensaattamisen arviointi voi joissakin tilanteissa olla ongelmallista. Esim. tilanteessa, jossa putkien korjaamisen vuoksi joudutaan purkamaan seinärakennetta, olisi myös pintakerros saatettava alkuperäiseen kuntoon. Jos seinä on laatoitettu, saattaa pelkkien paikkalaattojen asentaminen johtaa siihen, että korjattu kohta selvästi erottuu muusta laatoituksesta, jolloin kohtuusnäkökohdat huomioon ottaen voi tulla välttämättömäksi uusia koko seinän tai ääritapauksessa koko kylpyhuoneen laatoitus. Asia tulee kuitenkin aina ratkaista tapausta myöten.

Lain mukaiseen kunnossapitovastuuseen ei vaikuta se, minkälaisia vakuutuksia yhtiöllä tai osakkeenomistajilla on. Vakuutusten korvauspiiri saattaa poiketa lakiin perustuvasta kunnossapitovastuusta.

Huoneistokohtaiset lisäykset

Oikeuskäytännössä on katsottu, että suorittaessaan kunnossapitovastuulleen kuuluvia korjaustöitä ei yhtiöllä ole kuitenkaan ennalleensaattamiseen liittyen velvollisuutta maksaa osakkeenomistajien huoneistoon tekemien tai teettämien rakenteellisten tai sisustussellisten lisäysten ennalleensaattamisesta aiheutuvia lisäkustannuksia (ks. esim. KKO 1991:160, joka koski jälkikäteen muovimaton päälle asennettuja pesuhuoneen lattialaattoja ja HelHo 27.8.1975, joka koski kylpyhuoneeseen jälkikäteen teetettyjä tiiliseinärakenteita ja muovikattoa).

Näin ollen osakkeenomistaja lähtökohtaisesti itse kantaa riskin lisäyksistä, jotka hän lakiin perustuvan suhteellisen laajan muutostojoikeutensa perusteella huoneistossa toteuttaa. Tämä on ymmärrettävää, koska yhtiöllä ei ole käytännössä juurikaan mahdollisuuksia esim. rajoittaa osakkeenomistajan toteuttamia asumisen tason kohottamiseen tähtäviä muutostöitä.

Yhtiön kunnossapitovastuu ulottuu pääsäännön mukaan vain siihen tasoon, jolla korjattava kohde saatetaan alkuperäiseen tai yhtiön muutoin rakennuksen elinkaaren aikana toteuttamaan tasoon, lisäkustannuksia aiheuttavien

huoneistokohtaisten lisäysten jäädessä osakkeenomistajan vastattaviksi.

Vastuunjaon pääsäännöstä poikkeaminen

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain 78 §:n mukaisesta kunnossapitovastuun pääsäännöstä.

Yhtiökokous voi päätöksellä, jota kannattaa vähintään 2/3 annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, päättää ottaa yhtiöjärjestykseen määräyksen, jolla esim. laajennetaan osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta joiltain osin lain pääsäännöstä poiketen. Tai vastavalla tavalla yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä voidaan lain mukaan osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvia kohteita siirtää yhtiön kunnossapitovastuulle. Tapausta myöten on myös huomioitava osakkeenomistajien yhdenvertainen kohtelu päätöstä tehtäessä.

Yhtiöjärjestykseen otettavalla määräyksellä voidaan siis vapaasti poiketa kunnossapitovastuuta koskevasta lain pääsäännöstä. Tämän johdosta on kunnossapitovastuukysymyksiä selvitetäessä aina ensiarvoisen tärkeää ensin selvittää onko yhtiön yhtiöjärjestykseen otettu laista poikkeavia määräyksiä.

Yhtiökokouksen päätös

Yhtiökokous voi normaalilla enemmistöpäätöksellä eli päätöksellä, jota kannattaa enemmän kuin puolet annetuista äänistä, päättää osakkeenomistajille lain mukaan kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamatta. Yhdenvertaisuutta loukkaisi esim. päätös, jolla samanlaista korjausta ei tehtäisi samassa tilanteessa kaikille osakkeenomistajille.

On huomattava, ettei pelkällä yhtiökokouspäätöksellä voida pätevästi päättää lisätä osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta, vaan tämä edellyttää yhtiöjärjestysmuutosta.

Vahingonkorvauslain mukainen vastuu

Edellä kerrotusta asunto-osakeyhtiölain 78 §:ään perustuvasta kunnossapitovastuusta on erotettava ns. aiheuttamisperiaate, joka vahingonkorvausoikeudellisenä vastuuperiaatteena saattaa aiheuttaa muutoksia normaaliin lakiin, yhtiöjärjestykseen tai yhtiökokouksen päätökseen perustuvaan kunnossapitovastuun jakautumiseen.

Vahingonkorvauslain lähtökohtana on, että se taho, joka tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttaa toiselle vahingon, joutuu sen myös korvaamaan. Tahallisuudella tarkoitetaan, että

tekijä on nimenomaisesti tavoitellut tietyn seuraamuksen aikaansaamista tai on ainakin mieltänyt tietyn vahingon välttämättä seuraavan teostaan, mutta tämä ei ole saanut häntä pidättymään siitä. Tuottamus on puolestaan lähinnä vaadittavan tai edellytettävän huolellisuuden laiminlyöntiä.

Vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää lisäksi, että tahallisuus, laiminlyönti tai muu huolimattomuus on vaikuttanut syntyneeseen vahinkoon. Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa kerrostalon osakkeenomistaja huoneistokohtaisen muutostyönsä yhteydessä poistaa kylpyhuoneen lattian ainoana vesieristeenä toimivan muovimaton ja asentaa tilalle pelkän laatoituksen huolehtimatta vesieristyksestä, jolloin tästä syystä aiheutuu myöhemmin kosteusvaurioita sekä muutostyön kohteena olleeseen että myös alakerran huoneistoon. Tällöin huolimattoman muutostyön tehnyt osakkeenomistaja on lähtökohtaisesti vastuussa kaikesta näin aiheuttamastaan vahingosta riippumatta siitä, miten kunnossapitovastuu esim. lain pääsäännön mukaan jakautuisi.

Myös yhtiön korvausvastuu voi muodostua laajemmaksi kuin edellä on selostettu, jos yhtiön voidaan esim. osoittaa laiminlyöneen kiinteistön kunnan valvonnan ja hoidon ja tämä laiminlyönti on aiheuttanut esim. kattovuodosta johtuvan vesivahingon ja sen seurauksena huoneistoon kohdistuvan homeongelman.

Myös tilanteissa, joissa yhtiön huoneistoissa suorittamien korjausten pitkittyminen lisää osakkeenomistajalle aiheutuvan vahingon määrää, voi yhtiö joutua korvaamaan myös sijaisma-

ajoitus- ja muuttokustannuksia, asumishaitasta aiheutuvia kustannuksia, mahdollisia lääkärinlaskuja jne.

Vahingon kärsineen osapuolen on tarvittaessa pystyttävä osoittamaan toisen osapuolen tahallisuus tai tuottamus ja se, että toisen osapuolen toiminnalla on ollut vaikutusta vahingon syntyyn. Vahingon aiheuttanut on lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan koko aiheutuneen vahingon. Vahingonkorvauksen määrää voidaan kuitenkin tapauksen mukaisesti sovitella ottaen huomioon vahingon määrä ja vahingon aiheuttajan olosuhteet, esim. tosiasiallinen mahdollisuus pienentää syntymässä olevaa vahinkoa.

On erityisesti huomattava, että vahingonaiheuttajan vastuu ei esim. asunto-osakkeiden kaupan yhteydessä siirry myyjältä ostajalle, vaan ostajana toimineen uuden osakkeenomistajan ja yhtiön välinen vastuu kunnossapidosta ratkeaa lain, yhtiöjärjestyksen tai yhtiökokouspäätöksen mukaisesti.

Jos yhtiö joutuu kustannuksellaan esim. korjaamaan uuden osakkeenomistajan huoneistossa sellaisia lain mukaan yhtiölle kuuluvia kohteita, jotka kuitenkin ovat vaurioituneet aikaisemman osakkeenomistajan huolimattoman muutostyön johdosta, voi yhtiö aiheuttamisperiaatteen mukaisesti velkoa sille näin syntyneitä kustannuksia vahingonaiheuttajalta. Yhtiöllä on siis kuitenkin näyttövelvollisuus tahallisen tai tuottamuksellisen toiminnan olemassaolosta ja tällaisen toiminnan vaikutuksesta (ns. syy-yhteys) aiheutuneisiin vahinkoihin.