

**Asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluvan kunnossapitotyön  
teettämisen edellytykset ja riskienhallinta osakkeenomistajan  
näkökulmasta**

Lapin yliopisto  
Oikeustieteiden tiedekunta  
Kauppaoikeus  
Pro gradu -tutkielma  
Verner Kuisma  
Kevät 2025

# SISÄLLYS

LÄHTEET .....	IV
LYHENTEET .....	XIV
1 JOHDANTO .....	1
1.1 Tutkimuksen tausta .....	1
1.2 Tutkimuskysymys ja aiheen rajausta .....	5
1.3 Tutkimuksen menetit ja lähdeaineisto .....	6
1.4 Tutkimuksen rakenne .....	12
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ JA KUNNOSSAPITOVASTUU .....	13
2.1 Asunto-osakeyhtiöistä yleisesti .....	13
2.2 Kunnossapito- ja muutostyö .....	15
2.3 Kunnossapitovastuun jakautuminen .....	18
2.3.1 Vastuunjaon periaatteet ja niiden poikkeukset .....	18
2.3.2 Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuu .....	21
2.3.3 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu .....	24
2.4 Kunnossapitotyö ja hyvä rakennustapa .....	26
3 OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUS TEETTÄÄ KUNNOSSAPITOTYÖ OSAKEYHUONEISTOSSA .....	28
3.1 Osakkeenomistajan AOYL 4:4:n mukainen teettämisoikeus .....	28
3.2 Kiireellinen kunnossapitotyö lisävahingon välttämiseksi .....	29
3.3 Vähäistä suuremman haitan vaatimus .....	31
3.4 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus .....	36
3.4.1 AOYL 4:4:n mukainen kirjallinen huomautus .....	36
3.4.2 AOYL 4:7.5:n mukainen kirjallinen ilmoitus .....	39
3.5 Riittäviin toimiin ryhtyminen viivytyksettä .....	43
3.6 Kunnossapitotöiden käytännön toteuttaminen .....	45
3.7 Korvaukset ja kustannusten jakautuminen .....	50
3.8 AOYL 4:4:n teettämisoikeuteen liittyvät riskit ja niiden hallinta .....	53
4 OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUS TEETTÄÄ KUNNOSSAPITOTYÖ YHTIÖN HALLITSEMISSA TILOISSA .....	58
4.1 Osakkeenomistajan AOYL 4:5:n mukainen teettämisoikeus .....	58
4.2 Olennaisuusvaatimus, asumishaitta ja huoneiston käyttötarkoitus .....	59
4.3 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus AOYL 4:5:n ja 4:7.5:n mukaan .....	64
4.4 Riittäviin toimiin ryhtyminen viivytyksettä .....	64
4.5 Kunnossapitotöiden laajuus ja niiden käytännön toteuttaminen .....	66

4.6 Korvaukset ja kustannusten jakautuminen.....	69
4.7 AOYL 4:5:n teettämisoikeuteen liittyvät riskit ja niiden hallinta.....	70
5 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	74

# LÄHTEET

## KIRJALLISUUS

Aarnio, Aulis, Oikeussäännösten tulkinnasta. Helsingin Yliopiston Monistuspalvelu 1982.

Aarnio, Aulis, Tulkinnan taito: Ajatuksia oikeudesta, oikeustieteestä ja yhteiskunnasta. Talentum Media Oy 2006.

Aarnio, Aulis, Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2011.

Airaksinen, Manne – Pulkkinen, Pekka – Rasinaho, Vesa, Osakeyhtiölaki: I–II. Alma Talent Oy 2021.

Andersen, Hans, Housing policy in the Nordic countries and its implication for the housing of immigrants. Danish Building Research Institute Aalborg University 2012.

Arjasmaa, Pekka – Kuhanen, Petteri, Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. 3. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 1998.

Arjasmaa, Pekka – Kaivanto, Keijo, Toimiva hallitus: taloyhtiön hallituksen käsikirja. 5. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2010.

Aunola, Essi – Rosén, Aki, Huoneiston hallintaanotto asunto-osakeyhtiössä. Rakennustieto Oy 2013.

Bergsten, Lisa – Paulsson, Jenny, Housing Tenure in the Nordic Countries – A Comparison of Rights and Obligations. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research Vol 18 no. 1/2023, s. 22–64.

Ervasti, Kaijus, Asumiseen liittyvät konfliktit ja niiden oikeudellistuminen asianajaja-haastatteluiden valossa. Edilex 17.12.2015. [[www.edilex.fi/artikkelit/15995](http://www.edilex.fi/artikkelit/15995)]

Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki, Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Osa 1. 4. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019. (Furuhjelm ym. 2019a)

- Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki, Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Osa 3. 4. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2019. (Furuhjelm ym. 2019b)
- Halila, Heikki, Selvitys perusparannuksista ja uudistuksista asunto-osakeyhtiössä. Oikeusministeriö 1998.
- Hemmo, Mika, Sopimus ja delikti: tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodosta. Lakimiesliiton kustannus 1998.
- Hemmo, Mika, Sopimusoikeus II. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2003.
- Hemmo, Mika, Vahingonkorvausoikeus. Talentum Media Oy 2005.
- Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2011.
- Hoffrén, Mia – Vahtera, Veikko, Kunnossapitovastuun jakautuminen asunto-osakeyhtiössä ja sen vaikutus asunto-osakkeiden myyjän virhevastuuseen. Defensor Legis 3/2012, s. 281–302.
- Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo, Kirjoitetaan juridiikkaa. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2008.
- Immonen, Raimo – Nuolimaa, Risto, Osakeyhtiöoikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2012.
- Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo – Nevala, Tapio, Asunto-osakeyhtiölaki. 3. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2013.
- Jokela, Antti, Oikeudenkäynnin perusteet, periaatteet ja instituutiot. Oikeudenkäynti I. 3. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2016.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum Media Oy 2010.
- Järvinen, Timo – Salokorpi, Katri, 100 kysymystä asuntoyhtiöjuridiikasta. Alma Talent Oy 2022.

- Jääskeläinen, Lauri, Rakentamislaki ja rakennusvalvonta. Suomen Kuntaliitto ry 2023.
- Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Ahsanullah, Tarik, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kiinteistömedia Oy 2021.
- Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle – Timonen, Pekka, Oikeustaloustiede. Teoksessa Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle (toim.), Näkökulmia oikeustaloustieteeseen. Gaudeamus kirja. Tammer Paino Oy 1996.
- Kasso, Matti, Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Alma Talent Oy 2010.
- Keskitalo, Petri, Käytetyn asunnon kauppa. 4. uudistettu painos. Edita Publishing Oy 2017.
- Keskitalo, Petri, Uuden asunnon kauppa. Edita Publishing Oy 2018.
- Koski, Pauli – Sillanpää, Matti – Vahtera, Veikko, Yhtiöoikeus. WSOY pro 2000.
- Koskinen-Tammi, Tiina – Laurila, Leena – Räsänen, Tiina, Kosteusvaurioituneen omakotitalon kaupan purkua koskeva oikeuskäytäntö viime vuosina. Sisäilmayhdistys ry 2019.
- Kuhanen, Petteri, Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2010.
- Kyläkallio, Juhani – Iirola, Olli – Kyläkallio, Kalle, Asunto- ja kiinteistö-osakeyhtiö. 2. uudistettu painos. Edita Publishing Oy 2003.
- Laine, Juha, Rakennusvirheistä. Rakennustieto Oy 1993.
- Laurila, Juuso – Sariola, Joel, Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. 2. uudistettu painos. Kiinteistömedia Oy 2022.
- Leskinen, Minni, De lege ferenda -tutkimuksesta metodina ja tieteenä. Lakimies 7–8/2022, s. 1158–1185.
- Linna, Tuula, Ulosottorealisoinnista de lege ferenda. Suomalainen Lakimiesyhdistys 1987.

- Markus, Jaakko, Oikeuksiin pääsy massavahinkotilanteissa. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2022.
- Markus, Jaakko, De lege ferenda -tutkimus prosessi- ja insolvenssioikeudessa. Lakimies 6/2023, s. 895–917.
- Mähönen, Jukka, Taloustiede lain tulkinnassa. Lakimies 1/2004, s. 49–64.
- Mähönen, Jukka – Villa, Seppo, Osakeyhtiöoikeus käytännössä. Sanoma Pro Oy 2013.
- Määttä, Kalle, Oikeustaloustieteen perusteet. 2. uudistettu painos. Edita Publishing Oy 2016.
- Määttä, Tapio – Paso, Mirjami, Johdatus oikeudellisen ratkaisun teoriaan. 2. uudistettu painos. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2022.
- Nordic Council of Ministers, Housing Law in the Nordic Countries. TemaNord 1998.
- Norros, Olli, Vastuu sopimusketjussa. Talentum Media Oy 2007.
- Nurmi, Esko – Puro, Laura – Lujanen, Martti, Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Suomen Kiinteistöliitto ry 2017.
- Oikeusministeriö, Asunto-osakeyhtiölain muutostarve; Tiivistelmä arviomuistiosta saaduista lausunnoista. Oikeusministeriö 2004.
- Peczenik, Aleksander, On Law and Reason. Springer 2009.
- Pirinen, Juhani, Hyvän rakentamistavan mukainen pientalojen kosteudenhallinta eri vuosikymmeninä. Tampereen teknillinen korkeakoulu 1999.
- Rakennustietosäätiö, RT 18-10922: Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. Rakennustietosäätiö 2008.
- Riekkinen, Juhana, Sähköiset todisteet rikosprosessissa. Alma Talent Oy 2019.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa, Sopimusoikeuden perusteet. 8. uudistettu painos. Alma Talent Oy 2018.

- Sarasoja, Laura – Carling, Chris, Oikeudenkäyntikulut pääkäsitellyssä ratkaistuissa riita-asioissa 2019. Edilex-sarja 2020/36, 22.9.2020. [www.edilex.fi/artikkelit/21403]
- Sillanpää, Matti – Vahtera, Veikko, Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Talentum Media Oy 2011.
- Siltala, Raimo, Oikeustieteen tieteenteoria. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2003.
- Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto, Asumisterveysasetuksen soveltamisohje: Osa IV Asumisterveysasetus 20 §. Ohje 8/2016.
- Suomen Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto, Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. RAKLI ry 2012.
- Suomen Isännöintiliitto – Suomen Kiinteistöliitto – Suomen Kuluttajaliitto – Oikeusministeriö, Opas kunnossapito- ja muutostöistä koskevasta osakkaan ilmoitusvelvollisuudesta ja ilmoituksen käsittelystä perittävistä maksuista. Oikeusministeriö 2010. (Suomen Isännöintiliitto ym. 2010)
- Suomen Kiinteistöliitto – Kiinteistöliitto Uusimaa, Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. 12. uudistettu painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2010.
- Syrjänen, Jussi, Oikeudellisen ratkaisun perusteista. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2008.
- Timonen, Pekka, Ennakkotapaukset ja niiden merkitys oikeuslähteenä. Lakimiesliiton kustannus 1987.
- Timonen, Pekka, Taloustieteen ja sen tulosten käyttö oikeustutkimuksessa. Teoksessa Kanninen, Vesa – Määttä, Kalle (toim.), Näkökulmia oikeustaloustieteeseen. Gaudeamus kirja. Tammer Paino Oy 1996.
- Timonen, Pekka, Korkein oikeus asunto-osakeyhtiölainsäädännön kehittäjänä – kaksitoista ratkaisua vuoden 2009 asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta, s. 529–550. Teoksessa Hemmo, Mika – Hoppu, Kari – Norros, Olli – Pönkä, Ville (toim), Yksityisoikeus ja oikeuskulttuuri: Juhlajulkaisu Heikki Halila 1952 – 26/5– 2022. Edita Publishing Oy 2022.

Tolonen, Hannu, Oikeuslähdeoppi. Sanoma Pro Oy 2003.

Vahtera, Veikko, Asunto-osakeyhtiö oli vastuussa vesieristeen kunnossapitokustannuksista, kun kunnossapidon tarve oli seurausta aiemman osakkeenomistajan virheellisestä muutostyöstä (KKO 2015:87). Edilex 21.12.2015. [www.edilex.fi/artikkelit/16040]

Vahtera, Veikko, Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä. Kauppakamari 2017.

Vahtera, Veikko, Osakkeenomistaja ei menetä oikeuttaan vaatia yhtiöltä vahingonkorvausta, vaikka hän olisikin laiminlyönyt ilmoittaa yhtiön vastuulle kuuluvasta virheestä (KKO 2021:35). Edilex 22.7.2021. [www.edilex.fi/artikkelit/23924]

Viitanen, Klaus, Lautakuntamenettely kuluttajariitojen ratkaisukeinona. Suomalainen Lakimiesyhdistys 2003.

Vuorenpää, Mikko – Helenius, Dan – Hietanen-Kunwald, Petra – Hupli, Tuomas – Koulu, Risto – Lappalainen, Juha – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna – Rautio, Jaakko – Saranpää, Timo – Turunen, Santtu – Virolainen, Jyrki, Prosessioikeus. 6. uudistettu painos. Alma Talent Oy 2021. (Vuorenpää ym. 2021)

Vuorenpää, Mikko, Prosessioikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Alma Talent Oy 2023.

## **VIRALLISLÄHTEET**

HE 216/1990 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiölaiksi ja laiksi ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta.

HE 14/1994 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskeväksi lainsäädännöksi.

HE 109/2005 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 24/2009 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 139/2022 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi.

HE 250/2022 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta.

HE 101/2024 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Oikeusministeriö, Osakeyhtiölakityöryhmän mietintö, työryhmämietintö 2003:4.

Oikeusministeriö, Asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietintö, työryhmämietintö 2006:9.

YmVM 10/2009 vp, Ympäristövaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä (HE 24/2009 vp) eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

## **INTERNETLÄHTEET**

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta. [<https://www.fine.fi/opaat/julkaisu/vuokralaisen-osakkaan-ja-taloyhtion-vakuutukset.html>] (29.3.2024)

Patentti- ja rekisterihallitus. [<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>] (12.1.2025)

Suomen Kiinteistöliitto. [<https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/>] (27.3.2024)

Yle Uutiset. [<https://yle.fi/a/74-20011577>] (2.1.2025) (Yle Uutiset a)

Yle Uutiset. [<https://yle.fi/a/74-20048418>] (5.1.2025) (Yle Uutiset b)

## **OIKEUSTAPAUKSET**

### **Korkein oikeus**

KKO 1991:15

KKO 1991:160

KKO 1998:61

KKO 1998:105

KKO 2003:80

KKO 2005:83

KKO 2007:15

KKO 2009:60

KKO 2015:19

KKO 2015:58

KKO 2015:87

KKO 2016:43

KKO 2021:35

### **Hovioikeudet**

Helsingin HO 31.7.1985 nro 280

Helsingin HO 16.6.1993 nro 2607

Helsingin HO 19.8.1997 nro 2744

Helsingin HO 10.12.1999 S 97/691

Helsingin HO 26.6.2002 nro 2057

Helsingin HO 3.10.2003 nro 3003

Helsingin HO 11.1.2005 nro 280

Helsingin HO 21.6.2005 nro 2164

Helsingin HO 13.10.2005 nro 3293

Helsingin HO 17.3.2006 nro 781

Helsingin HO 11.6.2008 nro 1694

Helsingin HO 11.11.2011 nro 3354

Helsingin HO 10.1.2014 nro S 13/569

Helsingin HO 7.3.2014 nro 529

Helsingin HO 23.4.2015 nro 585

Helsingin HO 13.10.2017 nro 1241

Helsingin HO 30.10.2018 nro 1401

Helsingin HO 10.5.2019 nro 580

Helsingin HO 15.11.2023 nro 1713

Itä-Suomen HO 10.7.2014 nro 488

Itä-Suomen HO 3.12.2014 S 14/45/20

Itä-Suomen HO 29.6.2018 nro 356

Kouvolan HO 5.9.2003 nro 995

Kouvolan HO 8.12.2011 nro 1125

Kouvolan HO 20.12.2011 nro 1172

Rovaniemen HO 21.3.2002 nro 318

Rovaniemen HO 15.9.2006 nro 786

Rovaniemen HO 27.9.2013 nro 795

Rovaniemen HO 14.9.2018 nro 305

Turun HO 29.1.2000 nro 390

Turun HO 22.2.2000 nro 362

Turun HO 26.11.2003 nro 3050

Turun HO 26.6.2009 nro 1654

Turun HO 15.12.2009 nro 3135

Turun HO 21.2.2011 nro 347

Turun HO 28.11.2012 nro 2491

Turun HO 9.5.2017 nro 434

Vaasan HO 24.4.1997 nro 615

Vaasan HO 13.3.2013 nro 331

Vaasan HO 17.6.2020 nro 260

Vaasan HO 11.3.2022 nro 89

## LYHENTEET

AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
AsKL	Asuntokauppalaki (843/1994)
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KKO	Korkein oikeus
MK	Maakaari (540/1995)
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
OYL	Osakeyhtiölaki (624/2006)
TSL	Terveysturvallisuuslaki (763/1994)
VAOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (809/1991), kumottu 1.7.2010 alkaen
vp	Valtiopäivät

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen tausta

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on Euroopassa ainutlaatuinen omistusasumisen muoto ja sitä voidaan luonnehtia jopa suomalaiseksi ilmiöksi. Missään muualla maailmassa osakeyhtiömuoto ei ole ottanut yhtä vahvaa asemaa moniasuntoisten rakennusten hallintomuotona.<sup>1</sup> Suomessa asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on rakennettu siten, että yhtiö omistaa rakennuksen ja hallitsee sitä. Lisäksi yhtiö omistaa maapohjan tai hallitsee sitä vuokrasopimuksella. Osakkeenomistajalla<sup>2</sup> on taas omistamansa osakkeen nojalla oikeus hallita osaa yhtiöstä eli huoneistoaan tai muuta tilaa rakennuksesta.<sup>3</sup>

Suuressa osassa EU-valtioita ja muita valtioita kerrostalojen omistus on järjestetty siten, että kunkin huoneiston omistaja omistaa itse osan kiinteistöstä. Tällöin omistaja omistaa sisäseinien rajaaman alueen, ja maapohja ja rakennuksen yhteiset osat ovat huoneistojen omistavien yhteisomistuksessa. Tällainen malli on toteutettu esimerkiksi Tanskassa. Joissain valtioissa, kuten Norjassa, itse rakennus sekä maapohja ovat yhteisomistuksessa ja jokaisella yhteisomistajalla on yksinoikeus tietyn huoneiston käyttämiseen. Näissä malleissa huoneistojen omistajat päättävät yhteisten osien hallinnoinnista ja hoitamisesta joko erillisen yhdistyksen tai osuuskunnan kautta tai yleisten oikeusperiaatteiden avulla ilman erillisiä organisaatio- tai päätöksentekomalleja. Ruotsissa taas huomattavaa osaa kerrostaloasunnoista hallitaan asumisoikeusmuodossa, jossa asumisoikeusyhteisö on osuuskuntamuotoinen oikeushenkilö. Tällöin omistaja omistaa osan kiinteistöstä, ja sitä vastaan osakkeenomistaja saa käyttöoikeuden kiinteistössä sijaitsevaan huoneistoon.<sup>4</sup>

Suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on oikeudelliselta muodoltaan suhteellisen mutkikas, mutta se on silti todettu onnistuneeksi yhteisöasumisen muodoksi.<sup>5</sup> Suomalaisen asunto-osakeyhtiöjärjestelmän etuina ovat muun muassa yhtiöiden hyvä lainanottokyky, osakkeiden käyttäminen lainojen vakuutena, selkeä omistaja- ja omistusrakenne sekä avoin

---

<sup>1</sup> Nurmi – Puro –Lujanen 2017, s. 8.

<sup>2</sup> Huom. osakkeenomistajaa ja osakasta käytetään tässä tutkimuksessa rinnakkain synonyymeinä.

<sup>3</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 15; Immonen – Nuolimaa 2012, s. 22–23.

<sup>4</sup> HE 24/2009 vp, s. 12. Ks. tarkemmin Pohjoismaisista järjestelmistä seuraavista teoksista: Nordic Council of Ministers 1998, s. 25–92; Andersen 2012, s. 17–36; Nurmi – Puro –Lujanen 2017, s. 223–228; Bergsten – Paulsson 2023, s. 27–49.

<sup>5</sup> HE 216/1990 vp, s. 3.

ja tehokas hallinto- ja päätöksentekoprosessi.<sup>6</sup> Edellä mainitut muissa valtioissa toteutetut yhteisöasumisen mallit ovat ongelmallisia esimerkiksi päätöksenteon tehokkuuden, yhteisen toiminnan ja talouden läpinäkyvyyden, velkarahoituksen vakuuksien sekä yhteisten kulujen kattamisen suhteen.<sup>7</sup>

Suomessa asunto-osakeyhtiöitä oli vuoden 2025 alussa (10.1.2025) 92 040 kappaletta<sup>8</sup> ja niissä asuu puolet suomalaisista, joko asuen toisen omistamassa huoneistossa tai omistaen itse hallintaan oikeuttavat osakkeet.<sup>9</sup> Asunto-osakeyhtiön merkitys suomalaisten asumismuotona on siis huomattava. Asunto-osakeyhtiöiden suuresta lukumäärästä sekä niiden merkityksestä suomalaiselle asumiselle seuraa se, että riidat asunto-osakeyhtiöiden sisällä ovat varsin yleisiä.<sup>10</sup> Nimenomaan asunto-osakeyhtiöihin liittyvät käräjäoikeudessa käsiteltävät riidat ovat lisääntyneet huomattavasti 1990-luvulta.<sup>11</sup>

Yleiset riidanaiheet liittyvät osakkeenomistajan ja yhtiön väliseen vastuunjakoon, kunnossapito- ja muutostöihin sekä niiden toteuttamiseen. Myös suuri osa riidoista kohdistuu yhtiön ja osakkeenomistajan suorittamien töiden laiminlyönteihin ja niistä seuranneisiin vahingonkorvausvastuuihin. Taustasyinä riidoille ovat muun muassa asunto-osakeyhtiöissä tehtävät muutokset, yhtiön hallinnon tai isännöitsijän ongelmallinen toiminta, yhtiöjärjestyksen päivittämättömyys sekä ihmisten persoonaan liittyvät piirteet, kuten erilaiset arvot ja elämäntavat.<sup>12</sup> Asunto-osakeyhtiöriidoille on ominaista tulehtuneet henkilösuhteet, mikä selittää myös sen, että tällaiset riidat kärjistyvät usein tuomioistuinriidoiksi.<sup>13</sup> Lisäksi osakkeenomistajien huoneistojen eri käyttötarkoituksiin kohdistuvat intressit voivat vaikeuttaa yhteisasumista ja päätöksentekoa yhtiössä.<sup>14</sup>

Asunto-osakeyhtiöiden toimintaa ja asioita hoitavat usein osakkeenomistajat itse. Tästä syystä katsottiin tarpeelliseksi koota asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset yhteen eril-

---

<sup>6</sup> Nurmi – Puro – Lujanen 2017, s. 223–228.

<sup>7</sup> HE 24/2009 vp, s. 12. Ks. myös Nurmi – Puro – Lujanen 2017, s. 217–228.

<sup>8</sup> Patentti- ja rekisterihallitus, kohta Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä oli vuoden 2025 alussa 17 071.

<sup>9</sup> Ks. lisää Sillanpää – Vahtera 2011, s. 15.

<sup>10</sup> Suomessa asuntoasioissa riitoja on tutkimusten mukaan arviolta tuhansia, joista suuri osa liittyy eri asumisasioiden konflikteihin, Ervasti 2015, s. 46.

<sup>11</sup> Ervasti 2015, s. 17. Ks. myös kuvio 4: Asunto-osakeyhtiöihin ja asumisoikeuteen liittyvät kanteet käräjäoikeuksissa 1995–2012, Ervasti 2015, s. 18.

<sup>12</sup> Ks. laajasti Ervasti 2015, s. 17–22.

<sup>13</sup> Koska taustalla on usein henkilökohtaiset piirteet, riitojen perimmäisenä syynä ei ole niinkään juridiset ongelmat, vaan henkilösuhteisiin liittyvät vaikeudet. Tämä lisää entisestään uusia konflikteja ja ongelmia asunto-osakeyhtiöissä, HE 24/2009 vp, s. 23.

<sup>14</sup> Vahtera 2017, s. 49.

liseen lakiin, asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009, AOYL).<sup>15</sup> Tästä laista yhtiöiden osakkeenomistajat ja muut yhtiöiden toimintaa hoitavat henkilöt löytävät helposti esimerkiksi yhtiön käytännön toimintaa koskevat säännökset. Nykyinen asunto-osakeyhtiölaki on kolmas näitä asioita käsittelevä laki. Ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin vuonna 1926 (30/1926), toinen vuonna 1991 (809/1991, VAOYL) ja kolmas, voimassa oleva laki vuonna 2010.<sup>16</sup>

Käytännön tarve vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain uudistukselle johtui pitkälti rakennus- ja asukaskannan ikääntymisestä, asumispalveluita ja asuinkiinteistöjä koskevien viranomaisvaatimusten muuttumisesta sekä osakkeenomistajien tekemien uudistusten, korjausten ja lisärakentamisen tarpeen kasvusta.<sup>17</sup> Näistä tekijöistä seurasi myös tarve tarkentaa vastuusuhteita ja muita järjestelyitä koskevia yksittäisiä säännöksiä.<sup>18</sup>

Merkittävänä epäkohtana pidettiin sitä, että VAOYL ei sisältänyt riittävän selviä säännöksiä siitä vastuusta, joka yhtiöllä on puutteellisesta tai virheellisestä kunnossapidosta tai sen laiminlyönnistä.<sup>19</sup> Etenkin ongelmallista oli se, että VAOYL:sta puuttuivat nimenomaiset osakkeenomistajan asunto-osakeyhtiön puolesta tehtävän kunnossapitotyön teettämisoikeutta koskevat pykälät,<sup>20</sup> vaikka osakkeenomistajalla tai yhtiöllä olikin vanhan lain mukaan oikeus teettää toisen osapuolen kustannuksella kiireellinen kunnossapitotyö lisävahingon välttämiseksi.<sup>21</sup> Tätä oikeutta ei ollut kuitenkaan kirjoitettu lain tasolle, joten teettämisoikeutta koskeva oikeuskäytäntö ja kunnossapitotyön käytännön toteuttaminen oli vanhan lain aikaan jokseenkin epäselvää, ainakin osakkeenomistajien ja yhtiön maallik-

---

<sup>15</sup> Suomessa ensimmäiset asumisia koskevat osakeyhtiömallit otettiin käyttöön jo 1850-luvulla. Kuitenkin vasta vuonna 1926 säädettiin ensimmäinen erillinen asunto-osakeyhtiölaki (30/1926). Tätä ennen asunto-osakeyhtiöitä säänteli yleinen osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestysten määräykset, Nurmi – Puro – Lujanen 2017, s. 9. Vasta vuoden 2010 voimaantullen lain myötä asunto-osakeyhtiölaista poistettiin kaikki viittaukset osakeyhtiölakiin (624/2006, OYL). Vuoden 1926 laki (30/1926) sekä vuoden 1991 laki (809/1991) sisälsivät vielä viittauksia osakeyhtiölakiin. Nykyisessä asunto-osakeyhtiölaissa on täydelliset asunto-osakeyhtiöitä koskevat säännökset, Mähönen – Villa 2013, s. 25.

<sup>16</sup> Koski – Sillanpää – Vahtera 2000, kohta Lainsäädäntö.

<sup>17</sup> HE 24/2009 vp, s. 13. Ks. käytännön tarpeista uusia asunto-osakeyhtiölakia, Oikeusministeriö 2006:9, s. 7. Ks. myös Oikeusministeriö 2004, s. 3–7.

<sup>18</sup> HE 24/2009 vp, s. 13.

<sup>19</sup> HE 24/2009 vp, s. 14 ja 17. Yhtiön korvausvastuu puutteellisesta kunnossapitovastuusta perustui käytännössä VAOYL:n aikaan vahingonkorvauslakiin (412/1974) ja vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin, joka koettiin ongelmalliseksi. Lisäksi VAOYL sisälsi viittaukset osakkaan vahingonkorvausvastuun osalta OYL:n vahingonkorvaussäännöksiin, jotka eivät oikeastaan soveltuneet kunnossapitovastuuseen liittyviin vahingonkorvausvastuisiin, HE 24/2009 vp, s. 15. Ks. myös Oikeusministeriö 2006:9, s. 10–11.

<sup>20</sup> VAOYL:n mukaan vain kunnossapidosta vastaavalla taholla oli oikeus itse päättää ja huolehtia työn teettämisestä ja suorittamisesta, HE 24/2009 vp, s. 15.

<sup>21</sup> HE 216/1990 vp, s. 59.

koedustajien näkökulmasta.<sup>22</sup> Ongelmallisena pidettiin myös sitä, että laissa ei nimenomaisesti säädetty kunnossapitotoimien tasosta tai oikeudesta valvoa tällaista toisen osapuolen puolesta tehtyä kunnossapitotyötä.<sup>23</sup>

VAOYL sisälsi lisäksi merkittävän käytännön epäkohdan, joka liittyi osakkeenomistajan oikeusturvaan. VAOYL 78.1 §:n mukaan yhtiöllä oli oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan puolesta, jos osakkeenomistaja laiminlöi kunnossapitovastuunsa. Tämä oikeus ei koskenut osakkeenomistajaa. Yhtiöltä kunnossapittoa vaativan osakkeenomistajan tuli nostaa kanne yleisessä alioikeudessa ja vaatia, että kunnossapidosta vastuussa oleva yhtiö veloitetaan ryhtymään toimenpiteisiin.<sup>24</sup> Kannemenettely oli kuitenkin usein raskas ja hidas, mistä seurasi se, että kynnyks tällaisen kanteen nostamiselle oli korkealla. Tätä korosti se, että laiminlyönnit kohdistuivat usein kustannuksiltaan ja laajuudeltaan pienehköihin korjaustöihin, joilla oli silti merkitystä rakennuksen tai huoneiston käytettävyydelle. Tällaisissa tapauksissa viasta kärsinyt osapuoli jätti usein aloittamatta pitkän ja taloudellisesti rasittavan oikeudenkäyntimenettelyn ja suoritti korjauksen omalla kuluvastuullaan.<sup>25</sup> Tämä heikensi merkittävästi osakkeenomistajan oikeusturvaa, ja aiheutti epätasapainon yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuun laiminlyönteihin perustuvien oikeuksien osalta.

Oikeusministeriön lakimuutosta arvioimaan asetettu työryhmä havaitsi edellä selostetut epäkohdat ja tunnisti siten asunto-osakeyhtiölain muutostarpeen. Tämän muutostarpeen pohjalta hallitus esitti, että uuteen lakiin otettaisiin nimenomainen säännös siitä, että osakkeenomistajalla olisi tietyin edellytyksin oikeus teettää osakehuoneistossaan yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella (nyk. AOYL 4:4).<sup>26</sup> Hallitus myös esitti säännöstä, jonka mukaan osakkeenomistajalla olisi tietyissä tilanteissa oikeus teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa (nyk. AOYL 4:5).<sup>27</sup>

---

<sup>22</sup> Ks., miten hallitus on ottanut tämän ongelmakohdan huomioon esityksen tavoiteosassa, HE 24/2009 vp, s. 25.

<sup>23</sup> HE 24/2009 vp, s. 15. Ks. myös Oikeusministeriö 2006:9, s. 10.

<sup>24</sup> Tämä oikeus ei koskenut vain osakkeenomistajaa, vaan myös yhtiöllä oli oikeus nostaa tällainen kanne osakkeenomistajaa vastaan, HE 216/1990 vp, s. 89.

<sup>25</sup> HE 216/1990 vp, s. 89–90.

<sup>26</sup> Huom. hallitus esitti vuonna 2022 AOYL 4:4:n otsikkoa muutettavaksi. Muutoksella ei ollut kuitenkaan merkitystä osakkeenomistajan teettämisoikeuden kannalta. Otsikkomuutos liittyi osakkeenomistajan huoneiston ulkopuolella suoritettavaan muutostyöhön, HE 250/2022 vp, s. 42–43. Laki astui voimaan 8.3.2023.

<sup>27</sup> HE 24/2009 vp, s. 89–92.

Uusien 4 luvun säännösten tavoitteina oli ratkaista havaitut epäkohdat, selkeyttää käytännön kunnossapitovastuun jakautumista osakkeenomistajan ja yhtiön välillä ja parantaa osaltaan myös osakkeenomistajien oikeussuojaa.<sup>28</sup> Uuden lain muina laajempina tavoitteina oli järjestää asunto-osakeyhtiöissä asuminen osakkeenomistajille mahdollisimman tehokkaaksi, ennakoitavaksi ja turvalliseksi. Tärkeänä tavoitteena pidettiin myös lain muuttamista ymmärrettävämmäksi maallikoille ja osakkeenomistajille. Nämä yleiset tavoitteet näkyivät myös uusien AOYL 4:4–5:ien taustoilla.

## 1.2 Tutkimuskysymys ja aiheen raja

Tutkimuksessa tarkastellaan osakkeenomistajan oikeutta teettää yhtiön kunnossapitotyö yhtiön puolesta osakkaan hallitsemassa osakehuoneistossa sekä yhtiön hallitsemassa tiloissa. Tutkimuskysymys voidaan esitellä seuraavasti: Mitkä ovat edellytykset ja riskit asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan kunnossapitotyön teettämisoikeudelle? Tutkimuskysymys on jaettu kahteen eri osaan. Ensimmäisessä osassa edellytyksiä ja riskejä tutkitaan AOYL 4:4:n mukaan eli osakkaan hallinnassa olevan huoneiston osalta. Toisessa osassa edellytyksiä ja riskejä tutkitaan AOYL 4:5:n mukaan eli yhtiön hallinnassa olevien tilojen osalta. Lisäksi tarkoituksena on arvioida sitä, onko nykyisille AOYL 4:4–5:ille jonkinlaista muutostarvetta.

Tutkimuskysymyksen taustalla oleva käytännön ongelma on, että osakkeenomistajat ja yhtiön edustajat eivät tunnista tilanteita, joissa osakkeenomistajan teettämisoikeuden edellytykset täyttyvät. Myös teettämisoikeutta koskevat muoto- ja menettelysäännökset ovat usein vieraita sekä osakkaille että yhtiön edustajille. Nämä eivät ole aina selkeitä myöskään lainsoveltajille. Asunto-osakeyhtiöissä nousee usein esille kysymys siitä, voiko osakas teettää työn yhtiön puolesta - ja miten tällaisessa tilanteessa tulisi menetellä. Osakkailla ja yhtiön edustajilla on vain harvoin yksiselitteisiä vastauksia näihin kysymyksiin, joten aiheesta syntyy luonnollisesti monesti riita osapuolten välille. Riidat taas aiheuttavat taloudellisia ja henkisiä rasitteita sekä hankaloittavat merkittävästi yhteisasumista yhtiöissä.

Aiheesta ei ole tehty aikaisempaa tutkimusta. Asunto-osakeyhtiöitä koskevat tutkimukset ovat usein laaja-alaisia kommentaareja tai käsikirjoja, joissa keskitytään yleisesti lainsäädäntöön, esitöihin ja oikeuskäytäntöön. Näissä tutkimuksissa ei keskitytä perusteellisesti yksittäisten rajattujen kysymysten tutkimiseen toisin kuin tässä tutkimuksessa. Aiheeseen

---

<sup>28</sup> HE 24/2009 vp, s. 25 ja 43.

perehtyminen on myös ajankohtaista, koska asunto-osakeyhtiölain uudistuksesta on kulunut noin 15 vuotta. Uudistuksesta on siten kulunut verrattain vähän aikaa, mutta kuitenkin sopivasti niin, että käsiteltävistä kysymyksistä on ehtinyt muodostua tärkeää oikeuskäytäntöä. Asunto-osakeyhtiöillä ja osakkeenomistajilla on ollut myös aikaa sopeutua muuttuneeseen lakiin ja uusiin toimintatapoihin ja -käytäntöihin.

Tutkimus on rajattu koskemaan ainoastaan asunto-osakeyhtiön vastuulla olevien kunnossapitotöiden teettämistä, joten tutkimuksessa ei tutkita esimerkiksi näiden ulkopuolisia suorituksia tai vastuita, kuten urakoitsijan tai rakennuttajan vastuita. Edellä mainittuun kuuluu myös se, että asiassa ei tutkita muutostöitä, eikä osakkeenomistajan vastuulle kuuluvia kunnossapitotöitä, ellei näiden aiheiden lyhyt käsittely ole tarpeen tutkimuksen taustoittamisen kannalta. Tutkimuksessa ei myöskään tutkita yhtiön oikeutta teettää osakkeenomistajalle kuuluvaa kunnossapitotyötä osakkaan puolesta. Tutkimuksessa ei tutkita tarkemmin muita osakkeenomistajan oikeussuojakeinoja, kuten AOYL 24:6:n mukaista toisijaista yhtiön vahingonkorvausvelvollisuutta tai teettämiskanteen nostamista. Nämä näkökulmat otetaan kuitenkin huomioon asian taustoittamisen ja teettämisoikeuksia koskevien riskiarviointien yhteydessä.

### 1.3 Tutkimuksen metodit ja lähdeaineisto

Oikeustiede ei sisällä yhtä yleispätevää ja standardisoitua metodisäännöstöä, jonka perusteella voitaisiin tuottaa luotettavaa tieteellistä tietoa. Oikeustieteessä vallitsee täten metodinen pluralismi, joka tarkoittaa metodista moninaisuutta ja -arvoisuutta.<sup>29</sup> Oikeustieteen perinteiseen ydinalueeseen kuuluu kuitenkin lainoppi eli oikeusdogmatiikka.<sup>30</sup> Asunto-osakeyhtiöoikeudellinen tutkimus on perinteisesti lähes poikkeuksetta lainopillista tutkimusta.<sup>31</sup>

Esitetty tutkimuskysymys johtaa siihen, että tämä tutkimus voidaan asemoida perinteiseksi lainopilliseksi tutkimukseksi. Tutkimuksen perinteistä lainopin muotoa korostaa se, että lainopin oppikirjamääritelmän mukaan sillä tarkoitetaan voimassa olevan oikeuden (*de lege lata*) tulkintaa ja systematisointia.<sup>32</sup> Lainopin tutkijan tavoitteena on kertoa lainsovel-

---

<sup>29</sup> Hirvonen 2011, s. 7 ja 9.

<sup>30</sup> Hirvonen 2011, s. 21; Määttä – Paso 2022, s. 3.

<sup>31</sup> Ks. esim. lainopillisesta asunto-osakeyhtiöoikeudellisesta tutkimuksesta teokset Sillanpää – Vahtera 2011, Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, Vahtera 2017, Furuhejm ym. 2019a ja Furuhejm ym. 2019b.

<sup>32</sup> Husa – Mutanen – Pohjolainen 2008, s. 20; Hirvonen 2011, s. 21–22; Määttä – Paso 2022, s. 3.

tajille, miten jotain epäselvää lainkohtaa tulisi tulkita ja soveltaa.<sup>33</sup> Tarkemmin tutkimuksessa käytetään käytännöllistä lainoppia, jota voidaan myös kutsua tulkintajuridiikaksi.

Käytännöllisen lainopin lähtökohtana on tunnistaa tarkasteltavista oikeuslähteistä lainsoveltamisessa relevantit tulkintaongelmat, kuten epäselvän säännöksen sisältö. Tämä tunnistaminen vaatii sen, että tutkimuksessa käydään vuoropuhelua oikeustieteen ja käytännön lainsoveltamisen välillä. Käytännöllisen lainopin keskeisenä laatukriteerinä on argumentaation vakuuttavuus, jolla tarkoitetaan sitä, miten hyvin tutkija onnistuu oikeudellista lähdemateriaalia käyttäen perustelemaan kannanottonsa tutkittavaan oikeudelliseen ongelmaan nähden.<sup>34</sup> Käytännöllisessä lainopissa tutkimustulokset muotoillaan niin, että ne olisivat suoraan hyödynnettävissä tuomioistuimien, viranomaisten tai asianajajien toiminnassa. Tutkimustulosten tarkoituksena on täten tuottaa sellaisia kriteereitä, joita lainsoveltajat voisivat ottaa huomioon soveltaessaan säännöksiä. Käytännöllisen lainopin tutkimustuloksena tulisi siten olla aikaisempaa selkeämpi ja täsmällisempi käsitys tulkittavan, alun perin epäselvän säännöksen sisällöstä.<sup>35</sup> Tässä tutkimuksessa tämä tarkoittaa sitä, että lainsoveltajalla olisi täsmällisempi ja selkeämpi käsitys AOYL 4:4–5:iän sisällöstä.

Tutkimustulosten hyödyntämisessä tulee ottaa huomioon se, että tutkimus on tyypiltään pro gradu -opinnäytetyö, mikä osaltaan vähentää tällä tutkimuksella saatujen tulkintasuositusten sekä sovellusohjeiden painoarvoa. Samalla on huomattava, että teettämisoikeuksien osalta kyse on aina tapauskohtaisesta harkinnasta, joten tarkkojen tilannekohtaisten tulkintaohjeiden muodostaminen on vaikeaa, ellei jopa mahdotonta. Tutkimuksen tavoitteena on kuitenkin löytää vähintään sellaiset tyyppitilanteet, joissa on todennäköistä, että AOYL 4:4–5:iän mukaiset teettämisoikeuden edellytykset täyttyvät tai eivät täyty. Tehdyillä linjauksilla voidaan ainakin muodostaa jonkinlaiset raamit, joita voidaan hyödyntää esimerkiksi käytännön asianajotoiminnassa. Tällaiset normatiiviset tulkintasuositukset vastaavat käytännöllisen lainopin perinteisiä tutkimustuloksia.<sup>36</sup>

Lainopin menetelmänä käytetään oikeuslähde-, tulkinta- ja argumentaatio-oppeja. Näiden avulla määritellään se, miten oikeudellinen tulkintaongelma tulee ratkaista. Oikeuslähde-, tulkinta- ja argumentaatio-opit rajaavat sen lähdeaineiston, jota oikeudellisessa tulkinnassa

---

<sup>33</sup> Hirvonen 2011, s. 21–22; Määttä – Paso 2022, s. 3–4.

<sup>34</sup> Määttä – Paso 2022, s. 4.

<sup>35</sup> Määttä – Paso 2022, s. 4 ja 6.

<sup>36</sup> Tutkijan tehtävänä on nimenomaisesti luoda sellaisia perusteltuja tulkintasuosituksia, joiden avulla lainsoveltajat tekisivät lainmukaisia ja hyvin perusteltuja päätöksiä, Määttä – Paso 2022, s. 8. Ks. myös oikeudellisten päätösten perusteista, Syrjänen 2008, s. 213–230.

käytetään. Ne myös määrittävät erilaisten lähteiden painoarvon sekä tulkinnan periaatteet.<sup>37</sup> Menetelmällisessä mielessä käytännöllisen lainopin tutkija toimii samalla tavalla kuin konkreettisia päätöksiä tekevä lainsoveltaja, kuten tuomioistuin. Tämän seurauksena tutkija etsii oikeudelliseen ongelmaan selvennystä tulkittavan säännöksen sanamuodosta, lain tavoitteista, lain sääntelykokonaisuudesta, lain esitöistä ja tuomioistuinratkaisuksista.<sup>38</sup> Nämä lähtökohdat muodostavat raamit myös tälle tutkimukselle sekä valitulle oikeudelliselle lähdeaineistolle.

Perinteisesti lainopillisessa tutkimuksessa oikeusnormina on säädännäinen aineisto, kuten kirjoitettu laki, joka kuuluu oikeuslähdeopilliselta arvoltaan vahvasti velvoittaviin oikeuslähteisiin.<sup>39</sup> Tutkimuksen tarkoituksena on lain, sen esitöiden, oikeuskäytännön sekä kirjallisuuden avulla selvittää ja jäsentää AOYL 4:4–5:ien sisältö.

Asunto-osakeyhtiöön liittyvää sääntelyä ei voida erottaa käytännön tilanteista. Tämä korostuu erityisesti kunnossapitotöiden osalta, jota myös tutkimuskysymykseni koskee. Koska käytännön tilanteet poikkeavat aina toisistaan, asunto-osakeyhtiöitä koskevat riidat synnyttävät paljon oikeuskäytäntöä erityisesti käräjä- ja hovioikeustasolla.<sup>40</sup> Korkeimman oikeuden osalta asunto-osakeyhtiöihin liittyviä ratkaisuja annetaan vuosittain varsin niukasti.<sup>41</sup> Voimassa olevaa lainsäädäntöä koskevien ratkaisujen niukkuuteen vaikuttaa myös vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölain uudistus ja uudet osakkeenomistajan teettämisoikeutta koskevat pykälät (AOYL 4:4–5).<sup>42</sup>

Tutkimuskysymystä tarkastellaan korkeimman oikeuden ratkaisukäytännön pohjalta siltä osin kuin se on mahdollista. Korkeimman oikeuden ratkaisut kuuluvat heikosti velvoittaviin oikeuslähteisiin. Tämä tarkoittaa sitä, että lainsoveltajan tulee lakia tulkittaessa tuntea

---

<sup>37</sup> Määttä – Paso 2022, s. 4–5.

<sup>38</sup> Määttä – Paso 2022, s. 7.

<sup>39</sup> Hirvonen 2011, s. 22–23. Suomalaisessa oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa on omaksuttu *peczenikiläis-aarniolainen oikeuslähdeoppi*. Peczenikiläis-aarniolaisessa oikeuslähdeopissa oikeuslähteet jaetaan kolmeen eri kategoriaan: vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin. Tämä kuvaa eri oikeuslähteiden hierarkiaa eli sitä, millainen painoarvo kullekin oikeuslähteelle tulee antaa ja miten niitä voidaan käyttää ratkaisun perusteina, Peczenik 2009, s. 261–263. On huomattava, että peczenikiläis-aarniolainen oikeuslähdeoppi on saanut osakseen myös kritiikkiä. Kritiikin kohteena on ollut muun muassa opin oikeuslähteiden jaottelun vanhanaikaisuus ja joustamattomuus, kansainvälisen oikeuden huomioimattomuus ja se, että oppi on tarkoitettu yleiseksi koko oikeusjärjestelmän kattavaksi, Syrjänen 2008, s. 156–169; Määttä – Paso 2022, s. 16–18. Tästä huolimatta opin perusajatuksilla on silti keskeinen asema suomalaisessa oikeuskulttuurissa, tutkimuksessa, pedagogiikassa ja lainsoveltajien työssä, Määttä – Paso 2022, s. 16.

<sup>40</sup> Ks. tarkemmin, miten hallituksen esityksessä on käsitelty käräjä- ja hovioikeuksissa käsiteltävien riitojen määriä, HE 24/2009 vp, s. 23.

<sup>41</sup> Ks. esim. Vahtera 2017, s. 27; Timonen 2022, s. 530.

<sup>42</sup> HE 24/2009 vp, s. 89–90.

ennakkopäätökset ja ottaa ne huomioon. Heikosta velvoittavuudestaan huolimatta ennakkopäätöksillä on käytännön ratkaisutoiminnassa keskeinen tosiasiallinen asema.<sup>43</sup> Jos tulevassa ratkaisukäytännössä poiketaan korkeimman oikeuden ennakkopäätöksistä, tulee tällainen ratkaisu erikseen perustella.<sup>44</sup>

Tutkimuksessa tarkastellaan myös paljon hovioikeuskäytäntöä. Hovioikeusratkaisut voivat saada merkitystä oikeudellisen ratkaisun perusteena sallittuina oikeuslähteinä. Varsinkin niissä tilanteissa, joissa korkein oikeus ei ole antanut oikeuskäytäntöä, hovioikeuden linjaukset voivat muodostaa merkittävänkin sallitun oikeuslähteen.<sup>45</sup> Hovioikeuksien ratkaisut eivät sido lainkäyttäjää tai ole sitovia oikeusohjeita, mutta niitä voidaan käyttää ratkaisun perusteena.<sup>46</sup>

Hovioikeuden ratkaisujen käyttämisen tutkimuksessa voidaan katsoa olevan oikeuslähdeopillisesti perusteltua johtuen korkeimman oikeuden oikeuskäytännön niukkuudesta. Hovioikeuden ratkaisuihin voidaan tukeutua täten ainakin esimerkinomaisesti, kun tutkitaan sitä, milloin osakkeenomistajan teettämisoikeuden edellytykset voisivat täytyä tai milloin ne eivät välttämättä täyty. On kuitenkin tärkeää tunnistaa ero korkeimman oikeuden ja hovioikeuksien ratkaisujen välillä ja se, kuinka paljon oikeuslähdeopillista painoarvoa tutkimuksessa ratkaisuille annetaan. Hovioikeuskäytännön laajaan käyttöön ei tutkimuksessa suhtauduta oikeuslähdeopillisesti liian periaatteellisesti. Nämä ratkaisut tarjoavat argumentteja ja näkökulmia, jotka voidaan liittää sellaisenaan tai hovioikeuden perusteluja täydentäen osaksi oikeustieteellistä argumentaatiota. Ratkaisuilla kuvataan sitä, miten käytännön ongelmia on ratkaistu, millaisia tosiasiallisia ongelmia ja ratkaisusääntöjä tilanteissa esiintyy. Tutkimuksesta on jätetty pois sellaiset ratkaisut, jotka eivät tuo tutkimukseen edellä mainittua lisäarvoa.

---

<sup>43</sup> Aarnio 2006, s. 292–294; Määttä – Paso 2022, s. 21.

<sup>44</sup> Aarnio 1982, s. 95–96.

<sup>45</sup> Hovioikeuden merkittävyys sallittuna oikeuslähteenä korostuu, koska käytännössä oikeusprosessi päättyy usein hovioikeustasolle. Tämä johtuu siitä, että korkein oikeus ei myönnä valituslupaa tai valituslupaa ei jostain syystä edes haeta, Aarnio 2011, s. 79. Suomessa yleiset tuomioistuimet ovat jaettu kolmeen instanssiin eli käytössä on niin sanottu kolmen instanssin järjestelmä, Vuorenpää 2023, s. 33. Tosiasiallisesti yleisten tuomioistuinten kolmiasteinen järjestelmä on muuttunut kahden instanssin järjestelmäksi, koska vain noin 10 % korkeimpaan oikeuteen tehdyistä lupahakemuksista on johtanut luvan myöntämiseen, Vuorenpää ym. 2021, s. 242–243. Tästä syystä hovioikeuden ratkaisu jää usein lopulliseksi, jonka takia ratkaisuita voidaan käyttää perustellusti lainopillisten argumenttien tukena, Aarnio 2011, s. 79. Ks. myös Vuorenpää ym. 2021, s. 243.

<sup>46</sup> Aarnio 2011, s. 79; Määttä – Paso 2022, s. 23.

Tuomioistuinratkaisujen käyttämisen hyötynä on ratkaisukäytännön ennakoitavuus. Tämän lähtökohtana on se, että tuomioistuimen ratkaisut ovat yhtenäisiä.<sup>47</sup> Tämän yhteydessä voidaan todeta, että korkeimman oikeuden ratkaisujen ennakoitavuuden vaatimus on korkeampi kuin hovioikeudella. Tämä johtuu siitä, että korkein oikeus ottaa ratkaistavakseen lähtökohtaisesti sellaisia asioita, joilla on erityinen ennakkotapauksellinen merkitys.<sup>48</sup> Tuomioistuinratkaisujen liiallinen käyttäminen voi johtaa tietyissä tilanteissa epähaluttuihin lopputuloksiin. Asunto-osakeyhtiöihin liittyvät tapaukset ovat harvoin yksityiskohdiltaan täysin samanlaisia. Tästä voi seurata se, ettei tapauksen yksityiskohdille anneta tarpeeksi huomiota, jolloin tulkintoja saatetaan tehdä liian kaavamaisesti.<sup>49</sup> Tässä tutkimuksessa tapauksia arvioidaan yksitellen ja niiden yksityiskohdat huomioon ottaen.

Asunto-osakeyhtiölain osalta tulee ottaa huomioon myös ajan kulumisen sekä vuoden 2010 lakiuudistus. Tällöin tulee kiinnittää erityistä huomiota uusien tilanteiden tunnistamiseen ja muuttuneisiin ratkaisutilanteisiin. Tutkimuksessa hyödynnetään VAOYL:n aikaisia tuomioistuinratkaisuja siltä osin kuin se on perusteltua. VAOYL:n aikaisten tapausten oikeuslähdeopillista arvoa tutkitaan aina yksittäinen tapaus kerrallaan.

Tutkimuksen tarkoituksena on lisäksi selvittää sitä, onko AOYL 4:4–5:iä tarvetta muuttaa tai täydentää jollain tavalla. Tyypillisesti tällaista tutkimusta, jonka kohteena on tuleva laki, kutsutaan *de lege ferenda* -tutkimukseksi. Tämä eroaa lainopillisesta tutkimuksesta, koska tutkimuksen kohteena on tuleva lainsäädäntö. Erilaiset *de lege ferenda* -kannanotot ovat suhteellisen vakiintunut osa oikeustieteellistä tai vähintäänkin lainopillista tutkimusta<sup>50</sup>, joten tällaisen kannanoton esittäminen ei tämänkään tutkimuksen osana ole poikkeavaa. Erityisesti tässä tutkimuksessa *de lege ferenda*-tarkasteluun ja kannanottoihin on luontevat lähtökohdat, koska uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan vuonna 2010, joten säännöksiä on jo sovellettu useampi vuosi.

*Minni Leskinen* on esittänyt *de lege ferenda*ä koskevassa tutkimuksessaan, että tutkijan tarkoituksena on tuottaa lainsäätäjälle perusteltuja ja punnittuja keinoja lainsäädännölle

---

<sup>47</sup> Tolonen 2003, s. 121.

<sup>48</sup> Jokela 2016, s. 223; Vuorenperä ym. 2021, s. 242. Korkeimman oikeuden tehtävänä on kehittää oikeusjärjestystä, huolehtia lainkäytön yhtenäisyydestä, ohjata alempien tuomioistuinten lainkäyttöä ja tavallaan jatkaa lainsäätäjän työtä, Vuorenperä ym. 2021, s. 242.

<sup>49</sup> Vahtera 2017, s. 28. *Timonen* kuitenkin toteaa, että arvioija määrittää omien preferenssiensä mukaan kompromissin tapauksen yksityiskohtien huomioimisen ja kaavamaisuuden väliltä. Kukin painottaa sitä elementtiä tai elementtejä, joita pitää itse tärkeänä, Timonen 1987, s. 64. Tämä lähtökohta on otettu huomioon tutkimuksessa ja valitussa lähdeaineistossa.

<sup>50</sup> Leskinen 2022, s. 1159.

asetetun tavoitteen saavuttamiseksi.<sup>51</sup> Tällä tavoin de lege ferenda -tutkimus muodostaa erilaisia lainsäädännöllisiä ratkaisumalleja eli ”mahdollisia vaihtoehtoisia maailmoja”, joihin tuleva oikeudellinen kehys voisi perustua.<sup>52</sup> Katson, että tämän tutkimuksen aiheesta johtuen on luonnollista, että saavutetut de lege ferenda -tutkimustulokset voidaan saavuttaa ja perustella ainakin osittain lainopillista metodia ja sen lähdeaineistoa käyttäen.<sup>53</sup> *Jaakko Markus* on esittänyt, että lainopillisen tutkimuksen ja de lege ferenda -tutkimuksen tiedonintressit muodostavat toiminnallisen jatkumon, jossa tutkija voi ensin tutkia voimassa olevaa oikeustilaa ja sitten esittää verrattain tiiviin de lege ferenda -kannanoton.<sup>54</sup>

De lege ferenda -kannanottojen tukena voidaan käyttää oikeustaloustieteellistä lähestymistapaa, koska se tarjoaa hyvät työkalut silloin, kun tutkimuksessa arvioidaan teettämisoikeuteen liittyvää riskinjakoa.<sup>55</sup> Oikeustaloustieteestä ja siihen kuuluvasta riskiteoriasta on siten apua silloin, kun arvioidaan sitä, miten teettämisoikeutta koskevia riskejä voidaan hajauttaa ja miten hajautus on toteutettu teettämisoikeutta koskevien säännösten osalta.

Tutkimuksessa käytetty lähdeaineisto on lähes poikkeuksetta kotimaista, sillä käsiteltävä tutkimuskysymys koskee yksinomaan kansallista lainsäädäntöä. Käytetyn kansainvälisen lähdeaineiston tarkoituksena on tuoda esille taustoittavasti muiden maiden, asunto-osakeyhtiöjärjestelmien piirteitä ja korostaa Suomen asunto-osakeyhtiöjärjestelmän ainutlaatuisuutta. Tutkimuksessa vertaillaan Suomen asunto-osakeyhtiöjärjestelmää erityisesti muiden Pohjoismaiden järjestelmiin. Tämä tuotiin edellä esille tutkimuksen taustaa koskevassa johdanto-osassa. Tutkimus koskee vain kansallista lainsäädäntöä, joten tästä syystä muiden maiden järjestelmiin ei keskitytä jäljempänä tutkimuksessa.

---

<sup>51</sup> Leskinen 2022, s. 1159. Ks., miten *Leskinen* viittaa *Tuula Linnaan*, ja miten Linna on perustellut tutkimuksensa metodivalintaa. Ks. tarkemmin Linna 1987, s. 50.

<sup>52</sup> Siltala 2003, s. 131.

<sup>53</sup> Myös *Hirvonen* on esittänyt näkemyksen siitä, ettei de lege ferenda -tutkimusta tule eritellä lainkaan omaksi tutkimusmenetelmäkseen. *Hirvonen* ei erittele tällaista tutkimusta, vaan toteaa ainoastaan, että lainoppineet osallistuvat aktiivisesti lainvalmisteluun palvelen näin oikeudellisia käytäntöjä, *Hirvonen* 2011, s. 33. Myös *Määttä* ja *Paso* ovat esittäneet tällaisen lähtökohdan, jossa oikeustieteen roolina on antaa de lege ferenda -suosituksia lainsäätäjälle ja tällä tavoin oikeustiede osallistuu aktiivisesti lainvalmisteluun, *Määttä – Paso* 2022, s. 5–6.

<sup>54</sup> Markus 2023, s. 900. Ks. myös, miten *Markus* on viitannut *Riekkisen*, *Viitasen* ja *Markuksen* väitöskirjoihin, joissa on tällä tavoin yhdistetty lainopillinen tutkimus ja de lege ferenda -tutkimus, Markus 2023, s. 900. Ks. laajasti Viitanen 2003, s. 129–135; Riekkinen 2019, s. 7, 11–15; Markus 2022, s. 7–9.

<sup>55</sup> Ks., mitä *Mähönen* on kirjoittanut oikeustaloustieteen ja riskinjoon yhteydestä, *Mähönen* 2004, s. 59. Ks. lisäksi oikeustaloustieteellisten argumenttien asemasta sallittuna oikeuslähteenä, *Timonen* 1996, s. 145; *Määttä* 2016, s. 67–68.

#### **1.4 Tutkimuksen rakenne**

Tutkimuksen seuraavassa ja toisessa pääluvussa käsitellään suomalaista asunto-osakeyhtiötä yleisesti, mutta etenkin kunnossapitovastuun jakautumisen osalta. Pääluvun tarkoituksena on taustoittaa tutkimuskysymystä. Kolmannessa pääluvussa tutkitaan AOYL 4:4:ää eli osakkeenomistajan oikeutta teettää kunnossapitotyö osakehuoneistossaan. Tavoitteena on analysoida seikkaperäisesti kunnossapitotyön teettämisen edellytyksiä, työn käytännön toteuttamista sekä näihin liittyviä riskejä. Neljännessä pääluvussa keskitytään AOYL 4:5:ään eli osakkeenomistajan oikeuteen teettää kunnossapitotyö yhtiön puolesta ja sen tiloissa. Luvussa käsitellään samoja aiheita kuin kolmannessa luvussa, mutta siinä kiinnitetään erityistä huomioita niihin piirteisiin, jotka poikkeavat osakehuoneistossa teettävästä kunnossapitotyöstä. Tutkimuksen viidennessä ja viimeisessä pääluvussa tuodaan esille tutkimuksen johtopäätökset sekä de lege ferenda -kannanotot.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ JA KUNNOSSAPITOVASTUU

### 2.1 Asunto-osakeyhtiöistä yleisesti

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan AOYL 1:1:n mukaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä kaupparekisteriin<sup>56</sup>, jollei muussa laissa säädetä toisin.<sup>57</sup> AOYL 1:2:n mukaan asunto-osakeyhtiö määritellään osakeyhtiöksi, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi osakehuoneistoiksi.<sup>58</sup> Saman pykälän 2 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.<sup>59</sup>

Asunto- ja osakeyhtiölaissa on paljon yhtäläisyyksiä. Jotkin lakien eroavaisuudet johtuvat näiden kahden osakeyhtiötyypin eriävästä organisointitavasta, toiminnan tarkoituksesta ja tavanomaisesta omistusrakenteesta.<sup>60</sup> Asunto-osakeyhtiön pääasiallinen tarkoitus on hallita yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttämistä varten.<sup>61</sup> Tähän toimintaan kuuluu kiinteistöjen ja rakennusten kunnossapito ja ylläpito sekä niiden kehittäminen yhtiökokouksen päätösten mukaisesti. Asunto-osakeyhtiö ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, johon liittyy samanlainen riski kuin elinkeinotoiminnassa, ellei tähän saada kaikkien osakkaiden suostumusta.<sup>62</sup> Tästä huolimatta yhtiö saa harjoittaa yhti-

---

<sup>56</sup> Asunto-osakeyhtiö voidaan rekisteröidä kaupparekisteriin vain, jos se täyttää AOYL 1:2:ssä säädetyt asunto-osakeyhtiön tunnusmerkit ja muun lainsäädännön säätämät rekisteröinnin edellytykset. Asunto-osakeyhtiönä ei voida rekisteröidä sellaista yhtiötä, jossa osa osakkeista ei tuota lainkaan hallintaoikeutta, HE 24/2009 vp, s. 47–48. Vaatimus yhtiön rekisteröinnistä on liittymä kansainvälisyksityisoikeuteen ja määrittää asunto-osakeyhtiön kansainvälisen yksityisoikeudellisen soveltamisalan, Sillanpää – Vahtera 2011, s. 21; Furuhejm ym. 2019a, s. 25.

<sup>57</sup> Lisäksi asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan Suomen lain mukaan rekisteröityyn kiinteistöosakeyhtiöön, jollei asunto-osakeyhtiölaissa tai muussa laissa säädetä toisin (AOYL 28:1).

<sup>58</sup> VAOYL 1.1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiössä tuli olla huoneistoja. Tämä rajoitti mahdollisuuksia perustaa yhden osakehuoneiston yhtiöitä. Nykyinen laki mahdollistaa myös yhden osakehuoneiston yhtiöt. VAOYL:n voimassaolon aikaan ongelmaksi muodostui se, että omakotitaloissa toinen huoneisto oli tosiasiaa autotalli tai varasto tai toista yhtiöjärjestyksen mukaista huoneistoa ei lainkaan rakennettu. Nykyisen lain mukaan yhtiön ei myöskään enää tarvitse omistaa kokonaan rakennuksia, joissa osakashallinnassa olevat huoneistot sijaitsevat, vaan pelkän osan omistaminen on katsottava riittäväksi, HE 24/2009 vp, s. 48. Ks. lisää tähän johtaneista syistä, HE 24/2009 vp, s. 48.

<sup>59</sup> Ns. huoneistoselitelmä.

<sup>60</sup> Vahtera 2017, s. 39.

<sup>61</sup> HE 216/1990 vp, s. 13; HE 24/2009 vp, s. 19; HE 250/2022 vp, s. 11.

<sup>62</sup> HE 24/2009 vp, s. 50–51. Ks. myös Kasso 2010, s. 15–16.

ön hallinnassa olevien tilojen vuokraustoimintaa.<sup>63</sup> Tavallisen osakeyhtiön pääasiallisena tarkoituksena on taas tavoitella ja tuottaa taloudellista voittoa osakkeenomistajille.<sup>64</sup>

Hallinnollisesti asunto-osakeyhtiö on järjestetty pitkälti tavallisen osakeyhtiön tavoin. Ylimpänä päätöksentekuelimenä on yhtiökokous ja toimeenpanevana elimenä isännöitsijä ja hallitus. Asunto-osakeyhtiön hallituksella ei kuitenkaan ole samanlaista yleistoimivaltaa kuin tavallisen osakeyhtiön hallituksella, vaan yleistoimivalta kuuluu yhtiökokoukselle, jossa osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa AOYL 6:1.1:n mukaisesti. Tavallisen osakeyhtiön tavoin asunto-osakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen ja sen tulee noudattaa kirjanpitolakia (1336/1997). Isompiin asunto-osakeyhtiöihin on lisäksi valittava tilintarkastaja ja pienempiin yhtiöihin tietyin poikkeuksin toiminnantarkastaja (AOYL 9:5–6).

AOYL:n 1 luvussa säädetään yhtiön toiminnan keskeisistä periaatteista.<sup>65</sup> Keskeisiä asunto-osakeyhtiöoikeudellisia periaatteita ovat yhtiön toiminnan tarkoitus, enemmistöperiaate, yhdenvertaisuusperiaate ja johdon huolellisuusperiaate. Oman pääoman pysyvyyttä koskevat säännökset ovat luonteeltaan ensisijassa vain informatiivisia.<sup>66</sup> Sitä merkittävämpi on yleisten periaatteiden vaikutus, mitä heikommin lain yksityiskohtaiset säädökset säätävät tiettyä oikeusongelmaa.<sup>67</sup> Lain yksittäisiä säännöksiä sovelletaan kuitenkin lähtökohtaisesti aina ensisijaisesti.<sup>68</sup> Osakkeenomistajan kunnossapitotyön teettämisoikeuden kannalta olennaisena periaatteena toimii lähinnä vain AOYL 1:10:n mukainen yhdenvertaisuusperiaate.

Yhdenvertaisuusperiaate on asunto-osakeyhtiön yksi tärkeimmistä periaatteista ja sen tarkoituksena on suojella vähemmistöosakkaiden asemaa enemmistöosakkaita vastaan. Periaate ei synnytä ehdotonta kieltoa siitä, ettei jonkun osakkaan osalta voida tehdä edullisia toimia, jos näistä toimista seuraa etua asunto-osakeyhtiölle.<sup>69</sup> Yksi osakas ei kuitenkaan

---

<sup>63</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 24. Ks. lisää asunto-osakeyhtiön mahdollisista riskinottokeinoista, Sillanpää – Vahtera 2011, s. 24–25.

<sup>64</sup> Immonen – Nuolima 2012, s. 10–11 ja 23.

<sup>65</sup> Näiden yhtiöoikeudellisten periaatteiden merkitystä korostettiin vuoden 2006 OYL:n ja vuoden 2010 AOYL:n kokonaisuudistuksilla. Molempien lakien ensimmäiseen lukuun kirjattiin toiminnan keskeiset periaatteet, HE 109/2005 vp, s. 36–37; HE 24/2009 vp, s. 47.

<sup>66</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 24.

<sup>67</sup> HE 24/2009 vp, s. 47. Ks. OYL:n osalta Oikeusministeriö 2003:4, s. 46 ja 84–85; HE 109/2005 vp, s. 36–37.

<sup>68</sup> Jos periaatteilla sivuutettaisiin yksittäiset säännökset, johtaisi se ennakoitavuuden menettämiseen, Airaksinen – Pulkkinen – Rasinaho 2021, kohta Osakeyhtiön toiminnan keskeiset periaatteet ja lain soveltaminen.

<sup>69</sup> Ks. tätä lähtökohtaa koskien ratkaisut KKO 2015:19 ja KKO 2016:43. Näiden ratkaisuiden johdosta voidaan todeta, että kaikkia osakkeenomistajia ei tarvitse kohdella täysin samalla tavalla, vaan kaikilla osakkeenomistajilla tulee olla yhtenäiset mahdollisuudet käyttää osakkeen omistukseen perustuvia oikeuksiaan.

saa saada sellaista etua, josta hän hyötyy mutta josta muut osakkaat eivät hyödy edes välillisesti.<sup>70</sup> Tällainen tilanne voi olla kyseessä esimerkiksi, jos osakas saa hallintaansa yhtiölle kuuluvaa omaisuutta, kuten piha-alueita, ilman, että muilla osakkailla on tällaiseen mahdollisuutta.<sup>71</sup> Sama koskee, jos osakkaalta evätään tietty oikeus, joka on jo myönnetty toiselle osakkaalle.<sup>72</sup> Kunnossapitovastuiden ja teetettävien töiden osalta yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen toiminta voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanteissa, joissa yhtiö toteuttaa hankkeen vain osassa huoneistoja tai hankkeen, joka ei hyödytä kaikkia osakkaita.<sup>73</sup>

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen kuuluu yksittäisen osakkeenomistajan saamaan vähemmistösuojaan.<sup>74</sup> Tähän vähemmistösuojaan kuuluu mahdollisuus reagoida asunto-osakeyhtiölain vastaisiin toimiin erilaisilla oikeussuojakeinoilla. Oikeussuojasta on kyse silloin, kun puhutaan keinoista puuttua oikeudenloukkauksiin, kuten AOYL:n säädösten rikkomiseen.<sup>75</sup> AOYL 4:4–5:ien mukaiset osakkeenomistajan teettämisoikeudet katsotaan osaksi AOYL:n oikeussuojajärjestelmää ja -keinoja.

Jotta AOYL 4:4–5:ien mukaisia oikeussuojakeinoja, niiden edellytyksiä ja riskejä voidaan tutkia, tulee ensin tehdä ero kunnossapito- ja muutostöiden välille. Lisäksi on arvioitava sitä, mitkä ovat kunnossapitovastuujaon yleiset periaatteet ja poikkeukset, sekä miten jako käytännössä toteutetaan asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan välillä.

## 2.2 Kunnossapito- ja muutostyö

AOYL:n 4 luvussa säädetään osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön kunnossapidosta. Lain 5 luku sääntelee osakkaan ja asunto-osakeyhtiön muutostöitä. Lain 4 ja 5 luvun säännöksissä on yhteneväisyyksiä, mutta säännökset poikkeavat tietyiltä osin toisistaan. Merkittävin ero lukujen välillä on se, että toiset osakkaat tai asunto-osakeyhtiö voivat tietyin edellytyksin kieltää osakkaan suunnitteleman muutostyön. Kunnossapitotyötä ei voida kieltää.<sup>76</sup> Toinen huomattava ero on se, että osakas ei voi ilman yhtiön suostumusta suorit-

---

<sup>70</sup> HE 24/2009 vp, s. 53–54.

<sup>71</sup> Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1998:61 asunto-osakeyhtiön yhtiökokous teki yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen päätöksen piha-alueiden jakamisen osalta. Ks. myös vastaava ratkaisu Helsingin HO 16.6.1993 t. 2607.

<sup>72</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 59.

<sup>73</sup> Ks. laajasti Furuholm ym. 2019a, s. 59–67. Asunto-osakeyhtiön luonteesta seuraa se, että osakkaan on jossain suhteessa siedettävä sellaisia vähäisiä toimia, jotka periaatteessa katsottaisiin yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisiksi, Vahtera 2017, s. 95. Ks. esimerkkejä tästä HE 24/2009 vp, s. 56.

<sup>74</sup> Timonen 2022, 535.

<sup>75</sup> Vahtera 2017, s. 93–96. Ks. tarkemmin asunto-osakeyhtiölain mukaisista oikeussuojakeinoista, Vahtera 2017, s. 93–96.

<sup>76</sup> Ks. esim. Furuholm ym. 2019a, s. 253 tai 341.

taa muutostöitä muualla kuin osakashallinnassa olevissa tiloissa.<sup>77</sup> Kunnossapitotöiden osalta tämä on mahdollista tietyissä poikkeustilanteissa.<sup>78</sup>

Kunnossapidon termiä ei ole suoraan määritelty AOYL:ssä. Lain esitöiden mukaan kunnossapidoksi katsotaan lähtökohtaisesti yhtiön kiinteistön ja rakennuksen ylläpitoon kuuluva toiminta, joka sisältää juoksevat pienet korjaukset, vuosikorjaukset sekä myös suuremmat korjaushankkeet, joissa kiinteistön laatutasoa ei kuitenkaan olennaisesti muuteta eli niin sanotut *peruskorjaukset*.<sup>79</sup> Peruskorjaukset kuuluvat siis kunnossapitoon, mutta perusparannukset eivät kuulu.<sup>80</sup> Kunnossapidoksi voidaan katsoa myös tuhoutuneen rakennuksen uudelleenrakentaminen.<sup>81</sup> Tällaisessa tilanteessa edellytyksenä on usein, että uudelleenrakentaminen on peruskorjausta järkevämpi vaihtoehto. Tosin uudelleenrakentaminen on lähes aina välttämätöntä, jos rakennus tai sen osa on tuhoutunut kokonaan.<sup>82</sup>

Kiinteistöliiketoiminnan sanastossa kunnossapito (en. *repairs and replacements*) on määritelty kiinteistön ylläpitoon kuuluvaksi toiminnaksi, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset tai kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapitotyön tavoitteena on säilyttää kohde suunnilleen sellaisena kuin se on alun perin rakennettu.<sup>83</sup> Kohde ei välttämättä kuitenkaan pysy täysin muuttumattomana, koska yleensä on tarkoituksenmukaisempaa käyttää uudempia teknisiä ratkaisuja, joita ei tunnettu vielä uudisrakentamisen<sup>84</sup> yhteydessä.<sup>85</sup>

AOYL:n tarkoittama kunnossapidon käsite on hieman laajempi kuin arkikielessä käytetty kunnossapidon käsite.<sup>86</sup> Kunnossapidosta voi olla kyse myös silloin kun rakennuksen laa-

---

<sup>77</sup> Huomaa vuoden 2023 asunto-osakeyhtiölain muutos, jonka mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa esteettömyyttä parantava muutostyö (AOYL 5:8). Tällainenkin työ vaatii yhtiön suostumuksen. Ks. tästä lisää HE 250/2022 vp, s. 30–31 ja 43–45.

<sup>78</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 253 tai 341.

<sup>79</sup> HE 24/2009 vp, s. 77. Peruskorjausten osalta korjausten tulee olla sekä mittasuhteiltaan ja kustannuksiltaan suuria hankkeita, jotta ne katsottaisiin peruskorjauksiksi, Sillanpää – Vahtera 2011, s. 70.

<sup>80</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 176.

<sup>81</sup> HE 24/2009 vp, s. 77. VAOYL sisälsi erillisen säännöksen tuhoutuneen rakennuksen uudelleenrakentamisesta (VAOYL 87.2–3 §), mutta se jätettiin pois AOYL:sta. Tuhoutuneen rakennuksen uudelleenrakentamisen katsominen kunnossapitotyöksi vastaa vanhaa oikeustilaa, vaikka se jätettiin pois lain tasolta. Syy tähän oli se, että yhtiön tulee joka tapauksessa kunnossapitovastuunsa perusteella rakentaa ja saattaa tuhoutuneet tilat ennalleen vastaamaan perustasoa, HE 24/2009 vp, s. 78.

<sup>82</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 70. Yhtiön toisena vaihtoehtona on asettaa yhtiö tuhoutuneen rakennuksen tai huoneiston johdosta selvitystilaan AOYL 6:37:n mukaisesti, HE 24/2009 vp, s. 78.

<sup>83</sup> Suomen Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto 2012, s. 35.

<sup>84</sup> Uudisrakentaminen (en. *new construction*) tarkoittaa rakentamista, joka tuottaa uutta tilaa tai uuden rakennelman, Suomen Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto 2012, s. 36.

<sup>85</sup> Suomen Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto 2012, s. 35.

<sup>86</sup> Ks., miten Sillanpää ja Vahtera ovat vertailleet käsitteiden eroa, Sillanpää – Vahtera 2011, s. 70.

tutasoa parannetaan ja parannus on välttämätön pakottavien viranomaismääräysten noudattamiseksi tai uudisrakentamista koskevien viranomaisnormien noudattamiseksi.<sup>87</sup> Kyseessä voi olla esimerkiksi tilanne, jossa rakennuksen vanha perustaso ei enää vastaa nykymääräyksiä ja rakennuksen palauttaminen ennalleen olisi näin ollen nykymääräysten vastaisista.<sup>88</sup> Tässä tulee kuitenkin huomioida, että jos uudisrakentamista koskevat viranomaismääräykset ovat alkuperäistä tasoa tiukemmat ja näitä määräyksiä ei tarvitse noudattaa korjausrakentamisessa, on yhtiöllä tai osakkaalla oikeus alittaa uudisrakentamisen taso. Näissäkin tilanteissa on noudatettava hyvää rakennustapaa.<sup>89</sup>

Jos kyseessä on yhtiön suorittama työ, voidaan lähteä siitä, että yhtiö noudattaa sillä hetkellä vallitsevaa uudisrakentamisen tasoa. Tällöin kyseessä olisi AOYL:n 4 luvun tarkoittama kunnossapitotyö, vaikka uudisrakentamisen taso olisikin yhtiön alkuperäistä tasoa korkeampi.<sup>90</sup> Esimerkkinä tällaisesta paremmasta tasosta voidaan mainita vedeneristystöiden toteuttaminen rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (782/2017) mukaisesti.<sup>91</sup> Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että vaikka esimerkiksi kylpyhuoneen vedeneristys olisi mahdollista suorittaa paikalliskorjauksena, asunto-osakeyhtiön on kannattavampaa uusia koko vedeneristys vastaamaan uudisrakentamisessa noudatettavaa tasoa.<sup>92</sup>

Lain esitöiden mukaan kyse voi olla myös kunnossapitotyöstä, jos osakehuoneistoissa suoritetaan sellainen muutos, joka on yhtiön tulevat käyttö- ja kunnossapitokulut huomioon ottaen kaikkien huoneistojen kannalta taloudellisesti kannattavaa ja tarkoituksenmukaista.<sup>93</sup> Esitöissä on mainittu korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2005:83, jossa korkein oikeus katsoi, että parvekelasituksen asentaminen katsottiin kunnossapitotyöksi, koska työllä vähennettiin yhtiön kunnossapitokustannuksia.<sup>94</sup> Oikeuskirjallisuudessa on myös esitetty, että esimerkiksi parvekelippojen rakentaminen olemassa oleviin parvekkeisiin

---

<sup>87</sup> HE 24/2009 vp, s. 77. Kyse on tällaisesta korjaamisesta esimerkiksi, kun ikkunoiden vaihdon yhteydessä ikkunat korvataan energiansäästöikkunoilla, Koski – Sillanpää – Vahtera 2000, kohta Kunnossapito ja muutostyöt; Sillanpää – Vahtera 2011, s. 70.

<sup>88</sup> Ks. ratkaisu KKO 1998:105, jossa korkein oikeus katsoi, että ilmanvaihtojärjestelmät tuli kunnossapitotyönä vaihtaa nykymääräyksiä vastaavaan parempaan tasoon.

<sup>89</sup> HE 24/2009 vp, s. 78.

<sup>90</sup> Furuhelm ym. 2019a, s. 255.

<sup>91</sup> Ympäristöministeriön asetukset antavat ohjeistuksen nykyisistä rakentamismääräyksistä ja liittyvät näin suoraan kunnossapitotöihin ja niissä noudatettavaan tasoon, Furuhelm ym. 2019a, s. 255.

<sup>92</sup> Furuhelm ym. 2019a, s. 255.

<sup>93</sup> HE 24/2009 vp, s. 77.

<sup>94</sup> HE 24/2009 vp, s. 77. Ks. myös, miten *Furuhelm ym.* ovat arvioineet ratkaisua kunnossapitotyön määrittämisen yhteydessä, Furuhelm ym. 2019a, s. 255–256.

olisi tällainen kunnossapitotyö, jos parvekelippojen voidaan osoittaa vähentävän yhtiön myöhempiä käyttö- ja kunnossapitokuluja. Jos kuitenkin tällaista näyttöä ei voida osoittaa, vastuu kustannuksista jää parvekkeellisille osakkaille.<sup>95</sup>

Muutostyönä eli uudistuksena on pidettävä sellaista työtä, jota ei katsota kunnossapitotyöksi.<sup>96</sup> AOYL:ssa ei ole tarkemmin yksilöity muutostyön erilaisia vaihtoehtoja, vaan muutostyöt voivat olla huoneiston asumisedellytysten parantamista; esimerkiksi kylpyhuoneen rakentaminen kylpyhuoneettomaan huoneistoon tai töitä, joilla säästetään huoneiston energiakustannuksia vaikuttamatta lainkaan huoneiston käytettävyyteen. Muutostöitä voivat olla erilaiset yhtiön rakentamishankkeet, esimerkiksi autokatoksen rakentaminen tai ullakkotilojen muuttaminen asuinhuoneistoiksi. Muutostöiksi katsotaan myös osakkaan lisärakentamiset, kuten saunan rakentaminen saunattomaan huoneistoon.<sup>97</sup> Yhtiölle ei synny kunnossapitovastuuta osakkaan suorittamista muutostöistä huoneistossaan, vaan kyseistä osakehuoneistoa hallitseva osakas vastaa tällaisten uudistusten kunnossapidosta kustannuksineen, eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta.<sup>98</sup>

## 2.3 Kunnossapitovastuun jakautuminen

### 2.3.1 Vastuunjaon periaatteet ja niiden poikkeukset

Kunnossapitovastuun määrittäminen ja jakautuminen yhtiön ja osakkeenomistajan välillä on asunto-osakeyhtiön käytännön toiminnan kannalta kaikkein keskeisin asia. Yksi yleisimpiä riitojen aiheuttajia on nimenomaan erimielisyys kunnossapitovastuusta sekä niihin liittyvistä kustannuksista.<sup>99</sup> Kunnossapitovastuunjakoon pyrittiin saamaan selkeyttä vuoden 2010 kokonaisuudistuksen yhteydessä.<sup>100</sup> Vastuunjaon keskeiset periaatteet pysyivät kuitenkin suurelta osin ennallaan.<sup>101</sup> Jako perustuu AOYL:n 4 luvun olettasäännöksiin. AOYL 4:1.1:ssä säädetään vastuunjaosta yhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Momentin mukaan yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomista-

---

<sup>95</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 255.

<sup>96</sup> Kunnossapitotyön ja muutostyön välisen rajanvedon määrittäminen voi olla käytännössä hankalaa, HE 24/2009 vp, s. 77.

<sup>97</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 95; Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 177.

<sup>98</sup> HE 24/2009 vp, s. 77. Tällaisena poikkeuksena voidaan mainita esimerkiksi tilanne, jossa yhtiö on ottanut osakkeenomistajan tekemän muutostyön AOYL 4:2.3:n mukaisesti vastuulleen, Vahtera 2017, s. 323–324.

<sup>99</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 69.

<sup>100</sup> HE 24/2009 vp, s. 27–29.

<sup>101</sup> Tästä syystä myös oikeuskäytäntö VAOYL:n ajalta on suurelta osalta vielä relevanttia ja sitä voidaan hyödyntää soveltuvilta osin tässä tutkimuksessa.

jien ja yhtiön kesken AOYL 4:2–3:ien mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.<sup>102</sup>

Yhtiöjärjestyksessä voidaan hyvinkin vapaasti poiketa asunto-osakeyhtiölain kunnossapitovastuun olettamasäännöksistä.<sup>103</sup> Samanlaista osakkeenomistajaa sitovaa poikkeamaa vastuunjaosta ei voida tehdä yhtiökokousten päätöksellä tai yhtiössä pitkään noudatetulla käytännöllä, ellei näitä ole erikseen kirjattu yhtiöjärjestykseen. Jos yhtiöjärjestyksellä halutaan määrätä kunnossapitotöiden vastuunjaosta, tulee tällainen määräys kirjoittaa mahdollisimman yksiselitteisesti.<sup>104</sup> Tämä tarkoittaa sitä, että pelkkä viittaus jonkun ulkopuolisen tahon antamiin ohjeistuksiin tai tulkintoihin ei ole riittävä.<sup>105</sup> Tämä johtuu siitä, että tällöin kunnossapitovastuu voisi muuttua ulkopuolisen tahon toimesta.<sup>106</sup> Näin ollen esimerkiksi viittaus *Taloyhtiön vastuunjakotaulukkoon*<sup>107</sup> ei ole riittävä, vaan määräykset tulee kirjoittaa auki yhtiöjärjestykseen.<sup>108</sup> Koska jokainen yksittäinen kiinteistö ja yhtiö on aina oma erityistapauksensa, on tarkoituksenmukaista, että yhtiöissä tehdään erikseen päätös siitä, tuleeko standardin mukaisesta vastuunjaosta poiketa.<sup>109</sup>

Määrättäessä kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiöjärjestyksen määräyksillä, tulee ottaa huomioon osakkaiden yhdenvertaisuus. Muutosta ei voida tehdä, jos sillä loukataan osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Tällaisesta tilanteesta voi olla kyse esimerkiksi silloin, kun osakkaan vastuulle siirretään sellainen yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö, joka yhtiön olisi korjattava osakkaan huoneistossa.<sup>110</sup> Yhdenvertaisuusperiaatteen loukaamisesta voi olla myös kyse siirrettäessä yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapito osakkaiden vastuulle, mikäli muutosta tehtäessä on tiedossa, että tällainen työ on ajankohtainen

---

<sup>102</sup> Vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölaki ei sallinut yhtiön kunnossapitovastuun siirtämistä osakkaalle edes yhtiöjärjestyksen määräyksellä.

<sup>103</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 72; Hoffrén – Vahtera 2012, s. 281–282. Tämä oikeus seuraa AOYL 1:12:n mukaisesta tahdonvaltaisuuden periaatteesta, Vahtera 2017, s. 313.

<sup>104</sup> Jos määräys ei ole yksiselitteinen ja jättää varaa tulkinnalle, siitä voi seurata se, että määräystä ei katsota päteväksi, jolloin käytännössä sovelletaan AOYL:n olettamasäännöksiä, Furuholm ym. 2019a, s. 261. Ks. tähän liittyen ratkaisut Helsingin HO 26.6.2002 t. 2057 ja Helsingin HO 3.10.2003 t. 3003.

<sup>105</sup> Tällaisista ohjeistuksista ja tulkinnoista voi olla kuitenkin apua yksittäistilanteissa, joissa AOYL:n säännöksistä ei voida suoraan tulkita kunnossapitovastuun jakautumista, Halila 1998, s. 20. Ohjeilla ja tulkinnoilla ei kuitenkaan ole itsessään erityistä oikeudellista sitovuutta.

<sup>106</sup> HE 24/2009 vp, s. 79.

<sup>107</sup> Ks. laajasti Suomen Kiinteistöliitto – Kiinteistöliitto Uusimaa 2010.

<sup>108</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 259.

<sup>109</sup> HE 24/2009 vp, s. 79.

<sup>110</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 73. Ks. tarkemmin ratkaisu KKO 2007:15, jossa yhtiökokous määräsi ylimääräisestä vastikkeesta, jonka tosiasiallisena tarkoituksena oli kattaa yhtiön vastuulle kuuluvat kosteusvaurion korjauskustannukset. Tässä tapauksessa osalle osakkeenomistajista siirrettiin yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti yhtiön vastuulle kuuluvien kunnossapitotöiden kustannukset, KKO 2007:15, kohdat 3–12. Ks. myös ratkaisu Turun HO 29.1.2000 t. 390, jossa yhdenvertaisuutta oli rikottu samanlaisissa olosuhteissa.

tiettyjen osakkaiden hallitsemisissa huoneistoissa.<sup>111</sup> Sama koskee myös tilanteita, joissa osakkaiden vastuulla olevia kunnossapitotöiden kustannuksia pyritään siirtämään yhtiölle, silloin kuin vain osalla huoneistoista on tällaisia kustannuksia.<sup>112</sup> Vastuunsiirron tarkoituksena on tällä tavoin hajauttaa tiettyjen osakkaiden kustannuksia koko yhtiön osakkaiden vastuulle.

Kunnossapitovastuun muuttaminen yhtiöjärjestyksellä toteutuu lähtökohtaisesti AOYL 6:27:n tarkoittamalla kahden kolmasosan määräenemmistöllä.<sup>113</sup> AOYL ei sisällä säännöstä, jonka mukaan vastuunjaon muuttaminen vaatisi lähtökohtaisesti jonkun osakkaan suostumuksen. Tästä poiketen yhdenvertaisuusperiaate voi johtaa siihen, että muutos vaatii tietyn tai tiettyjen osakkaiden suostumuksen muutokseen. Tällöin noudatetaan AOYL 6:35:ssä tarkoitettua päätöksentekomenettelyä.<sup>114</sup>

Kunnossapitovastuusta voidaan myös poiketa AOYL 4:1.2:n mukaan silloin, kun yhtiökokous päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkaiden yhdenvertaisuutta. Päätös ei saa tuoda tietyille osakkaille epäoikeutettua etua. Yhtiölle syntyvä säästö tulee kompensoida AOYL 6:32.1:n mukaisesti niille osakkaille, joiden aikaisemman työn seurauksena säästö on syntynyt. Osakkaalla on oikeus kieltäytyä tällaisesta kunnossapitovastuun siirtämisestä, koska osakkaalla on lähtökohtaisesti oikeus päättää huoneistonsa sisäosista. Kieltäytymisestä ei saa kuitenkaan aiheutua yhtiölle kustannuksia, vahinkoa tai muuta haittaa.<sup>115</sup> Edellä mainitusta tilanteesta on erotettava asunto-osakeyhtiön oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella silloin, jos osakkeenomistaja lyö laimin lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle (AOYL 4:4.1).

---

<sup>111</sup> Ks. esim. ratkaisu Helsingin HO 13.10.2017 t. 1241, jossa hovioikeus arvioi sitä, onko yhdenvertaisuutta rikottu tilanteessa, jossa kunnossapitovastuu siirrettiin aitojen osalta osakkaille. Osien aitojen korjaustarve oli ajankohtainen niiden kunnosta johtuen. Tapauksessa jäi kuitenkin näyttämättä, että yhdenvertaisuutta olisi rikottu. Ks. myös samantyyppinen ratkaisu Rovaniemen HO 21.3.2002 t. 318, jossa arvioitiin yhdenvertaisuuden rikkomista kattojen korjausten osalta. Tätä tapausta tulee arvioida kriittisesti, koska tiedossa ei ollut vielä konkreettista tarvetta korjata kattoja. Pelkkä kattojen erikuntoisuus ei tule olla riittävä peruste yhdenvertaisuuden loukkaamiselle.

<sup>112</sup> Ks. esim. ratkaisu Rovaniemen HO 15.9.2006 t. 786, jossa kyse oli tällaisesta yhdenvertaisuutta loukkaavasta päätöksestä. Ks. myös ratkaisu Helsingin HO 21.6.2005 t. 2164, jossa osakkeenomistajan kulujen siirtäminen yhtiön vastuulle oli yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

<sup>113</sup> Ks. tarkemmin hallituksen esityksessä mainitut esimerkkitalanteet, joissa yhtiöjärjestystä voidaan muuttaa 2/3 määräenemmistöllä loukkaamatta osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, HE 24/2009 vp, s. 78–79.

<sup>114</sup> HE 24/2009 vp, s. 78.

<sup>115</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 73.

On myös mahdollista, että osakkaat ovat tehneet keskinäisen sopimuksen kunnossapitovastuun jakautumisesta.<sup>116</sup> Tällaiset sopimukset ovat sallittuja, koska yhtiöjärjestys on itsessään osakkaiden keskinäinen sopimus, josta voidaan poiketa toisella vapaamuotoisella sopimuksella.<sup>117</sup> Ongelmana tällaisissa sopimuksissa on se, että ne sitovat vain sopimuksen osapuolia, joten sopimuksen velvoitteet eivät siirry automaattisesti seuraavalle osakkaalle.<sup>118</sup> Toisena ongelmana voi olla, että vastuista on sovittu vain suullisesti, mikä aiheuttaa näyttöongelman mahdollisessa riitatilanteessa.<sup>119</sup> On myös mahdollista, että osakkeenomistaja sitoutuu tiettyyn kunnossapitovastuuseen, esimerkiksi kauppakirjan määräyksellä.<sup>120</sup>

Kunnossapitovastuun selvittämisestä voi syntyä herkästi riitaa yhtiön ja osakkeenomistajan välille. Tällöin vastuunjaon selvittämiseen tarvitaan usein asiantuntijoiden apua. Asiantuntija voi antaa esimerkiksi näkemyksensä vaurion syntykselle, mistä usein seuraa johtopäätös siitä, kenen kunnossapitovastuulle korjaukset kuuluvat. Asiantuntijat eivät kuitenkaan ole aina yksimielisiä vian perimmäisestä syystä. Toisena ongelmana on, että selvityskustannukset voivat olla merkittäviä verrattuna itse korjauskustannuksiin eikä laki määrittele suoraan sitä, kenen vastuulle nämä kustannukset kuuluvat.<sup>121</sup> Lähtökohtana on joka tapauksessa se, että kunnossapitovastuullinen vastaa myös selvityskustannuksista.<sup>122</sup>

### 2.3.2 *Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuu*

AOYL 4:2:ssä säädetään yhtiön kunnossapitovastuusta. Ensimmäisen momentin mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.<sup>123</sup> Tämän perusteella yhtiöllä on yleinen kunnossapitovastuu, ellei osakas vastaa kunnossapidosta lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella. Toisen momentin mukaan yhtiön on ensinnäkin pidet-

---

<sup>116</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 258 ja 265.

<sup>117</sup> Tämä seuraa sopimusvapauden periaatteesta, jonka mukaan sopijapuolet voivat vapaasti päättää esimerkiksi velvoitteistaan tai taloudellisista vastuistaan, Saarnilehto – Annola 2018, s. 18–19.

<sup>118</sup> Tämän taustalla on oikeusjärjestelmässämme tunnettu kaksiasianosaisuhde, jonka mukaan sopimus ymmärretään kahdenkeskeisenä oikeustoimena, jolla voidaan perustaa oikeuksia ja velvollisuuksia vain välittömille sopimuksen osapuolille, Hemmo 1998, s. 253; Hemmo 2005, s. 325–326; Norros 2007, s. 1.

<sup>119</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 265. Ks. myös ratkaisu Helsingin HO 17.3.2006 t. 781, jossa arvioitiin tällaisen suullisen sopimuksen sitovuutta. Hovioikeus katsoi, että suullinen sopimus oli sitova. Tällaisen sopimuksen tekeminen sisältää suuria riskejä, etenkin näytön osalta, minkä takia kunnossapitovastuista poikkeamisesta tulisi aina määrätä yhtiöjärjestyksessä tai sopia vähintään kirjallisella sopimuksella.

<sup>120</sup> Esim. ratkaisussa Turun HO 9.5.2017 t. 434 hovioikeus katsoi, että osakkeenomistaja oli osakkeiden kauppakirjan määräysten perusteella velvollinen korvaamaan yhtiön remonttikustannukset huoneiston kylpyhuoneen osalta, koska kunnossapitovastuusta poikettiin kaupan luovutuksen yhteydessä.

<sup>121</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 273–274.

<sup>122</sup> HE 24/2009 vp, s. 79.

<sup>123</sup> Säännös vastaa sisällöltään vanhan asunto-osakeyhtiölain 78 §:n 4 momenttia, HE 24/2009 vp, s. 81.

tävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet.<sup>124</sup> Tähän kuuluvat myös muut kuin osakashallinnassa olevat tilat, kuten sauna- ja pesutilat, porraskäytävät ja varastot.<sup>125</sup> Lisäksi tähän katsotaan kuuluvan huoneistojen rakenteet, rakennuksen perustukset ja ulkopinnat, kuten vesikatto, ulkovaippa ja -ikkunat. Rakenteeseen katsotaan kuuluvan kaikki materiaali, joka on rakenteen sisällä, mutta rakenteen ja pintamateriaalin välisen tasoitteen katsotaan kuuluvan pintamateriaaleihin, joten se ei kuulu yhtiön vastuulle.<sup>126</sup> Asunto-osakeyhtiöllä on vastuu rakenteista riippumatta siitä, kuinka kalliiksi niiden korjaaminen tulee tai hyödyttääkö korjaaminen vain osaa osakkaista.<sup>127</sup>

Lisäksi yhtiö on AOYL 4:2.2:n mukaan velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut tämän kaltaiset perusjärjestelmät. Tämä velvollisuus ulottuu myös huoneistojen sisäpuolelle. Tällaisten järjestelmien välttämättömät ja kiinteät osat, kuten huoneistokohtaiset vesivaraajat tai sähköisten lattialämmitysten vastukset, kuuluvat myös yhtiön vastuulle.<sup>128</sup> Jos osakkeenomistaja on liittännyt laitteita tällaisiin järjestelmiin, vastuu niistä ei enää kuulu yhtiölle.<sup>129</sup> Yhtiö vastaa lähtökohtaisesti myös hanoista ja wc-istuimista.<sup>130</sup> Taloyhtiön vastuunjakotaulukossa on eritelty tarkemmin se, mitä kaikkea yhtiön kunnossapitovastuu lähtökohtaisesti sisältää.<sup>131</sup>

AOYL 4:2.2:n mukaan yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Tätä periaatetta kutsutaan ennallistamisvastuuksi, ennallistamisvelvollisuudeksi tai ennallesaattamisperiaatteeksi.

Osakkaan tulee sallia yhtiön kunnossapitotyö hallinnassaan olevissa tiloissa. Tästä syystä yhtiö on vastuussa mahdollisista vaurioista, jotka aiheutuvat kunnossapitotöistä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että jos yhtiö joutuu purkamaan osakkaan tiloja korjatakseen lämminvesivaraajan, tulee yhtiön saattaa huoneisto purkua edeltäneeseen tilaan eli ennallistaa

---

<sup>124</sup> Eristeiden lisääminen lain kirjaimen tasolle vastasi voimassa olevaa oikeustilaa, ks. esim. KKO 1991:160.

<sup>125</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 190. AOYL 4:2.4:n mukaan yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös osakkeenomistajan hallintaan kuuluvan parvekkeen osalta.

<sup>126</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 76. Ks. tarkemmin HE:stä tähän johtaneet perustelut, HE 24/2009 vp, s. 81.

<sup>127</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 280. Ks. myös soveltuvin osin tähän liittyvä ratkaisu KKO 1991:15.

<sup>128</sup> Vrt. VAOYL 78.2 § ja sen aiheuttamat tulkintaongelmat perusjärjestelmien osien osalta, HE 24/2009 vp, s. 82.

<sup>129</sup> HE 24/2009 vp, s. 82.

<sup>130</sup> AOYL:n esitöissä hanojen kunnossapitovastuu esitettiin siirrettäväksi osakkeenomistajalle, mutta ympäristövaliokunnan mietinnön perusteella tämä esitys jäi toteuttamatta, jotta yhtiö pystyy seuraamaan hanojen kuntoa ja valvoa näin ollen paremmin rakennuksen energiatehokkuutta, YmVM 10/2009 vp, s. 12.

<sup>131</sup> Ks. tarkemmin yhtiön vastuulle kuuluvista kohteista Taloyhtiön vastuunjakotaulukosta, Suomen Kiinteistöliitto – Kiinteistöliitto Uusimaa 2010, s. 10–31.

tilanne.<sup>132</sup> Yhtiölle syntyy tyypillisesti myös tällainen vastuu korjatessaan märkätilojen eristettä, mistä seuraa osakkeenomistajan vastuulle kuuluvan pinnoitteen vaurioituminen.<sup>133</sup> Yhtiön tulee tällaisia töitä suorittaessaan aiheuttaa osakkaalle mahdollisimman vähän haittaa valvomalla asianmukaisten työtapojen noudattamista.<sup>134</sup>

Yhtiön ennallistamisvastuu ei kuitenkaan ole rajoittamaton. Korjauksen jälkeistä huoneiston kuntoa tulee verrata niin sanottuun perustasoon. Perustasolla tarkoitetaan korjaushetkellä yhtiössä katsottua tavanomaista huoneiston käyttötarkoituksen mukaista tasoa. Yhtiön on tullut valita yhtiön yleinen taso noudatettavaksi joko nimenomaisesti tai syntyneen käytännön perusteella hiljaisesti. Perustaso ja sen määrittely on yhtiökohtaista.<sup>135</sup> Perustaso määräytyy esimerkiksi huoneiston alkuperäisen tason<sup>136</sup>, nimenomaisen päätöksen, yhtiön peruskorjauksessa omaksuman tai aiemman vastaavassa tilanteessa tehdyn korjauksen mukaisesti. Yhtiön noudattaman perustason määrittelyyn ei kuitenkaan vaikuta se, miten yksittäiset osakkeenomistajat ovat huoneistojaan saneeranneet. Toisin sanoen, vaikka muissa huoneistoissa olisi identtinen korkeampi varuste- ja rakennetaso, ei korjattavan huoneiston perustaso määräydy näiden saneerattujen huoneistojen mukaisesti. Jos yhtiö on kustantanut parannukset, osakkaalla voi olla oikeus tämän uuden perustason mukaiseen korjaukseen, mikäli osakas pystyy näyttämään, että perustasoa koskeva määritelmä ja käytäntö ovat yhtiössä muuttuneet.<sup>137</sup>

Yhtiön velvollisuutena on taas huolehtia, ettei se omalla korjauskäytännöllään muuta huoneiston perustasoa alkuperäistä tasoa huonommaksi. Yhtiö ei myöskään voi jättää noudattamatta hyvää rakennustapaa tai velvoittavia viranomaismääräyksiä vetoamalla yhtiön perustasoon ja noudattamaansa käytäntöön. Osakkeenomistajalla on oikeus luottaa siihen, että huoneisto ennallistetaan vähintään vastaamaan alkuperäistä rakenne- ja varustetasoa.<sup>138</sup> Jos osakas taas haluaa korjauksen suoritettavan perustasoa korkeammaksi, toimitaan usein niin, että osakas maksaa perustason ja korkeamman tason välisen hinnanerotuk-

---

<sup>132</sup> HE 24/2009 vp, s. 83.

<sup>133</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 77.

<sup>134</sup> Ks. esim. ratkaisut Helsingin HO 11.11.2011 t. 3354 ja Turun HO 22.2.2000 t. 362, joissa yhtiöt noudattivat näitä periaatteita käytännössä.

<sup>135</sup> Käyttötarkoituksen määrittää yhtiöjärjestys, HE 24/2009 vp, s. 83.

<sup>136</sup> Ks. alkuperäistä tasoa koskeva ratkaisu KKO 2009:60, jossa perustaso määräytyi alkuperäisen tason mukaisesti, vaikka rakentamisajankohdan ja korjauksen välillä oli kulunut aikaa jopa 70 vuotta.

<sup>137</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 196.

<sup>138</sup> HE 24/2009 vp, s. 84. Yhtiön ei kuitenkaan tarvitse saattaa tiloja välttämättä rakennusteknisesti samantasoiseksi, vaan se voi käyttää perustasosta poikkeavia muutoin toimivia toteutusvaihtoehtoja, Sillanpää – Vahtera 2011, s. 78.

sen.<sup>139</sup> Mikäli yhtiö päättää saattaa huoneiston perustasoa korkeammaksi, tulee yhtiön myös huolehtia yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumisesta.<sup>140</sup>

AOYL 4:2.3:n mukaan yhtiöllä on vastuu niistä rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Esimerkiksi, jos yhtiö on jälkikäteen asentanut huoneistoon ilmastoinnin, vastaa se tästä samoin kuin muista järjestelmistä. Jos yhtiö on joutunut toteuttamaan asennuksen, joka on johtunut osakkaan kunnossapitovastuun laiminlyönnistä, vastuu tällaisesta asennuksesta ei kuulu yhtiölle. Sama koskee myös tilannetta, jossa yhtiö on hyväksynyt osakkaan tekemän muutostyön. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että yhtiön tulee tehdä nimenomainen päätös siitä, että yhtiö ottaa vastattavakseen tällaisen kunnossapitovastuun tai että tällainen vastuu olisi yhtiön normaalin käytännön mukaan hyväksytty, jos osakas olisi hyväksymistä pyytänyt.<sup>141</sup> Yhtiö vastaa sellaisesta osakkaan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin AOYL:ssa säädetään. Tällaiseksi työksi luetaan muun muassa osakkeenomistajan AOYL 4:4–5:ien perusteilla teettämät kunnossapitotyöt.

Asunto-osakeyhtiön laiminlyödessä edellä selostetun kunnossapitovastuunsa, voi osakkeenomistajalle tiettyjen edellytysten täytyessä syntyä oikeus teettää yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö yhtiön puolesta. Tätä oikeutta tutkitaan yksityiskohtaisesti kolmannessa ja neljännessä pääluvussa.

### 2.3.3 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

AOYL 4:3.1:n mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.<sup>142</sup> Osakas vastaa sisäosien kunnossapitotason tasosta ja tason valinnasta siten, ettei näistä aiheudu haittaa yhtiölle tai toisille osakkaille.<sup>143</sup> AOYL 4:3.2:n mukaan osakkaan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä sillä tavalla, etteivät yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat rikkoudu. Osa-

---

<sup>139</sup> Ks. KKO 2003:80. Ratkaisussa korkein oikeus arvioi asunto-osakeyhtiön velvollisuutta korvata lisäkustannukset, jotka johtuivat perustasoa kalliimman lattian pinnoitteen ja lämmitysjärjestelmän asentamisesta.

<sup>140</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 79. Ks. laajasti perustason parantamisesta Furuhjelm ym. 2019a, s. 294–300.

<sup>141</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 76.

<sup>142</sup> Säännös vastaa sisällöltään vanhan asunto-osakeyhtiölain 78 §:n 2 momenttia, HE 24/2009 vp, s. 87.

<sup>143</sup> HE 24/2009 vp, s. 88. Ks. myös Sillanpää – Vahtera 2011, s. 81.

kas ei kuitenkaan vastaa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.<sup>144</sup>

Osakkeenomistaja vastaa käytännössä huoneiston sisäosista ja huoneiston perusvarustukseen kuuluvista asennuksista ja laitteista.<sup>145</sup> Poikkeuksena ovat asennukset ja laitteet, jotka ovat välttämättömiä yhtiön ylläpitämien perusjärjestelmien toiminnalle. Osakkaan vastuulle kuuluvat esimerkiksi huoneiston lattian, katon ja seinien pintamateriaalit, komerot, kaapistot ja muut kalusteet sekä huoneistossa sijaitsevat laitteet ja varusteet. Näihin kuuluvat esimerkiksi kiukaat, keittiökoneet ja muut vastaavat koneet ja laitteet. Myös huoneiston altaat kuuluvat osakkaan vastuulle.<sup>146</sup> Osakkaan vastuulle kuuluu lisäksi esimerkiksi parvekkeen ja muiden hallinnassaan olevien ulkopuolisten tilojen osalta muun muassa lumen, veden ja roskien poistaminen. Tämän tarkoituksena on, että näistä ei aiheudu yhtiölle tai toisille osakkaille haittaa.<sup>147</sup> Osakkaan vastuulle eivät kuitenkaan kuulu esimerkiksi veden-, äänen- tai lämmöneristeet, kantavat rakenteet tai viemäristöjärjestelmään kuuluvat viemärikaivot, haju- ja vesilukot tai kaivojen tiivisteet.<sup>148</sup>

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta koskeva AOYL 4:3.1 sisältää niin sanotun osakkeenomistajan huolellisuusvelvoitteen.<sup>149</sup> Osakkaan velvollisuutena on hoitaa huoneistoaan siten, etteivät rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston osat vaurioidu. Vaurioiden välttämisen lisäksi huolenpitovelvollisuuteen kuuluu vaurioiden aktiivinen seuraaminen ja niistä ilmoittaminen AOYL 4:8:n mukaisesti.<sup>150</sup> Aktiiviseen seuraamiseen liittyy myös se, ettei huoneistoa jätetä pitkäksi ajaksi tyhjilleen ilman asianmukaista seurantaa.<sup>151</sup> Velvolli-

---

<sup>144</sup> Säännöksen mallina toimi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 5 §:n 1 ja 2 momentit, HE 24/2009 vp, s. 88.

<sup>145</sup> Ks. tarkemmin Taloyhtiön vastuunjakotaulukosta osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat kohteet, Suomen Kiinteistöliitto – Kiinteistöliitto Uusimaa 2010, s. 10–31.

<sup>146</sup> Altaiksi katsotaan esimerkiksi keittiön, kodinhoito-, wc-, kylpyhuone- ja saunatilan suihkuallas, kylpyamme, pesuallas ja uima-allas, HE 24/2009 vp, s. 82.

<sup>147</sup> HE 24/2009 vp, s. 88.

<sup>148</sup> HE 24/2009 vp, s. 88. Vesi- ja hajulukkojen sekä lattiakaivojen puhdistus kuuluu kuitenkin osakkaan vastuulle, Suomen Kiinteistöliitto – Kiinteistöliitto Uusimaa 2010, s. 20.

<sup>149</sup> Osakkeenomistajalla on huolellisuusvelvollisuus silloinkin, kun osakehuoneisto on vuokrattuna. Toisaalta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 24–25 §:ien mukaisesti vuokralaisella on myös huolellisuus- ja ilmoitusvelvollisuus vuokranantajaa kohtaan osakehuoneiston käytöstä ja sen puutteista. Ks. tähän liittyen ratkaisut Helsingin HO 23.4.2015 t. 585 ja Vaasan HO 17.6.2020 t. 260, joissa arvioitiin vuokralaisen ja vuokranantajan huolellisuusvelvollisuuksia ja niistä seuranneita korvausvastuita.

<sup>150</sup> HE 24/2009 vp, s. 88. Ks. myös Sillanpää – Vahtera 2011, s. 81; Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 209. Ilmoitusvelvollisuuden rikkomisesta voi seurata osakkeenomistajalle vahingonkorvausvelvollisuus. Ilmoitus on siten tehtävä viivytyksettä sen jälkeen, kun yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotarve on havaittu, Sillanpää – Vahtera 2011, s. 82.

<sup>151</sup> HE 24/2009 vp, s. 89. Tällaisissa tilanteissa on hyvän käytännön mukaista ilmoittaa poissaolosta yhtiölle. Huolellisen seurannan arviointiin vaikuttaa huoneiston ikä, varustelu ja kunto, HE 24/2009 vp, s. 89. Oikeus-

suuteen sisältyy myös huolehtiminen siitä, ettei pintamateriaalien kunnossapidon laiminlyönnistä seuraa vahinkoa rakenteille.<sup>152</sup> Osakkaan huolellisuusvelvoitteeseen liittyy myös normaali huolellisuus laitteita ja asennuksia käytettäessä. Osakas voi esimerkiksi joutua korvaamaan vahingot, jotka aiheutuvat huoneiston lämmittämättä jättämisestä tai ilmanvaihdon jatkuvasta pois päältä pitämisestä.<sup>153</sup>

## 2.4 Kunnossapitotyö ja hyvä rakennustapa

AOYL 4:1.3:n mukaan yhtiön ja osakkeenomistajan tulee huolehtia siitä, että suoritettavassa työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa.<sup>154</sup> Hyvän rakennustavan tarkempaa sisältöä ei ole määritelty asunto-osakeyhtiölaissa. Lain esitöiden mukaan hyvällä rakennustavalla tarkoitetaan työmenetelmien, materiaalien, suunnittelun, toteutuksen sekä lopputuloksen asianmukaisuutta.<sup>155</sup> Oikeuskirjallisuudessa hyvän rakennustavan on katsottu edellyttävän hyvää ja kunnollista työn tulosta, joka seuraa siitä, että työ suoritetaan huolellisesti ja ammattitaitoisesti.<sup>156</sup> Käytännössä lain viittaus hyvään rakennustapaan tarkoittaa sitä, että jos kunnossapitotyö tehdään muutoin kuin sitä noudattaen, saattaa siitä seurata vahingonkorvausvelvollisuus.<sup>157</sup>

Hyvää rakennustapaa koskeva sääntely on pirstaleista. Käytännössä hyvä rakennustapa on useista eri lähteistä syntyvä kokonaisuus. Tämä tarkoittaa sitä, että oikeudellisesti hyväksyttäväksi rakentamiskäytännöksi tai rakenteeksi tulisi hyväksyä kaikki ne ratkaisut, joihin löytyy ohje alan yleisesti hyväksytystä kirjallisuudesta.<sup>158</sup> Ensinnäkin sitä sääntelee alueidenkäyttölain (132/1999)<sup>159</sup> 117 §, joka sisältää rakentamisen olennaiset tekniset vaatimukset. Säännös ei kuitenkaan anna yksityiskohtaisia ohjeita käytännön rakentamisesta.

---

kirjallisuudessa on katsottu, että vuokrasuhteessa noin kuukautta pidemmästä poissaolosta tulisi ilmoittaa vuokranantajalle, Kanerva – Kuhanen – Ahsanullah 2021, s. 160; Järvinen – Salokorpi 2022, s. 232.

<sup>152</sup> HE 24/2009 vp, s. 88–89. Mikäli osakkeenomistaja rikkoo huolellisuusvelvoitteensa, on hän velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon lain 24 luvun säännösten ja yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti, HE 24/2009 vp, s. 89.

<sup>153</sup> HE 24/2009 vp, s. 88. Ilmanvaihdon puuttuminen voi aiheuttaa esimerkiksi home- tai kosteusvaurioita.

<sup>154</sup> Voidaan käyttää myös rinnakkaisesti termiä *hyvä rakentamistapa*. Esimerkiksi asuntokauppalain (843/1994, AsKL) esitöissä on käytetty tätä termiä samassa merkityksessä, HE 14/1994 vp, s. 1, 40 ja 92. Ks. myös Sillanpää – Vahtera 2011, s. 81.

<sup>155</sup> HE 24/2009 vp, s. 81.

<sup>156</sup> Laine 1993, s. 94.

<sup>157</sup> Furuheimo ym. 2019a, s. 268. Ks. myös hallituksen esityksestä viittaus AOYL:n 24 lukuun tällaisessa tilanteessa, HE 24/2009 vp, s. 81.

<sup>158</sup> Jauhainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 188. Ks. myös Pirinen 1999, s. 24–28.

<sup>159</sup> Huom. tätä tutkimusta kirjoittaessa on meneillään maankäyttö- ja rakennuslain uudistus, jonka seurauksena uusi rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan. Samalla maankäyttö- ja rakennuslain nimi muutettiin alueidenkäyttölainsiksi. Ks. lisää lakiuudistuksista niitä koskevista hallituksen esityksistä, HE 139/2022 vp; HE 101/2024 vp.

Lisäksi 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 4. luku sääntelee suurpiirteisesti rakentamisen olennaisista teknisistä vaatimuksista. Muita keskeisiä hyvän rakennustavan lähteitä ovat muun muassa rakennusaikana voimassa oleva maankäyttö- ja rakennusasetus, Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ja ohjeet, voimassa olevat RT-ohjekortit, rakennusalan yleiset laatuvaatimukset (RYL) ja Rakennusinsinöörien Liiton julkaisemat suunnitteluohjeet eli niin sanotut RIL-ohjeet.<sup>160</sup> Hyvä rakennustapa voi muuttua ajan kuluessa ja uusien rakennustapojen yleistyessä, joten noudatettu hyvä rakennustapa on sidottu kyseisen ajan normeihin ja ohjeisiin.<sup>161</sup>

Hyvän rakennustavan noudattaminen ja edellä mainittujen lähteiden tulkinta tulee usein esille AOYL 4:4–5:iien soveltamisen yhteydessä. Kun osakkeenomistaja teettää yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön, on tärkeää, että osakas noudattaa hyvää rakennustapaa ja tuntee sen sisällön. Tämä suojaa paitsi osakkeenomistajaa mahdollisilta myöhemmiltä vahingonkorvausvaatimuksilta myös yhtiötä, koska tällöin yhtiön kunnossapitovastuulla olevat rakenteet on rakennettu oikealla ja kestäväällä tavalla.

---

<sup>160</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 187–188; Furuholm ym. 2019a, s. 268–269

<sup>161</sup> Jääskeläinen 2023, s. 57.

### 3 OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUS TEETTÄÄ KUNNOSSAPITOTYÖ OSAKEHUONEISTOSSA

#### 3.1 Osakkeenomistajan AOYL 4:4:n mukainen teettämisoikeus

AOYL 4:4 sääntelee kunnossapitotyön teettämisoikeutta osakkeenomistajan hallitsemassa osakehuoneistossa. Teettämisoikeudessa on kyse yhtäältä osakkeenomistajan kunnossapitotyön teettämisestä yhtiön toimesta<sup>162</sup> ja toisaalta yhtiön kunnossapitotyön teettämisestä osakkeenomistajan toimesta. Tässä tutkimuksessa käsiteltävää jälkimmäistä tilannetta sääntelee pykälän toinen momentti, jonka perusteella osakkaalla on tietyin edellytyksin oikeus teettää osakehuoneistossa asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö.

Osakkeenomistajan AOYL 4:4.2:n mukainen teettämisoikeus voidaan jakaa kahteen eri tilanteeseen. Ensinnäkin osakkeenomistajalle voi syntyä teettämisoikeus, jos kyseessä on kiireellinen kunnossapitotyö, jolla pyritään välttämään lisävahinko. Lisävahingon välttämisen edellytystä on perusteltu sillä, että lisävahingon välttämisestä on etua myös asunto-osakeyhtiölle, joten teettäminen on näin ollen yhtiönkin kannalta perusteltu ratkaisu.<sup>163</sup> Toisena tilanteena on taas sellainen kunnossapitotyö, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa ja yhtiö ei ryhdy vaatimuksista huolimatta toimiin. Tämä tarkoittaa sitä, että haitan tulee olla konkreettinen tilojen turvallisuutta tai käytettävyyttä koskeva haitta.<sup>164</sup>

AOYL 4:4:n lähtökohtana on se, että teettämisoikeus perustuu kunnossapitotyöstä vastuullisen tahon velvoitteiden laiminlyöntiin.<sup>165</sup> Osakkeenomistajan teettämisoikeus voi syntyä tästä syystä vain niissä tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiö on laiminlyönyt kunnossapitovastuunsa.<sup>166</sup> Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että kaikki laiminlyöntitilanteet oikeuttaisivat osakkaan teettämään työn yhtiön kustannuksella.<sup>167</sup> Jos asunto-osakeyhtiön laiminlyönti koskee sellaista tilannetta, joka ei ole kiireellinen, eikä laiminlyönnistä aiheudu vähäistä

---

<sup>162</sup> Yhtiön oikeutta teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan puolesta sääntelee AOYL 4:4.1. Sen mukaan yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkeenomistajan kustannuksella, jos osakkeenomistaja laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovelvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle.

<sup>163</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 84.

<sup>164</sup> HE 24/2009 vp, s. 90.

<sup>165</sup> HE 24/2009 vp, s. 90. Huomaa, että yhtiön oikeus teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö voi perustua myös osapuolten väliseen sopimukseen, jossa osakkeenomistaja on hyväksynyt yhtiön teettävän osakkeenomistajan puolesta välttämättömän kunnossapitotyön, Vahtera 2017, s. 339.

<sup>166</sup> Huom., jos osakkeenomistaja teettää työn AOYL 4:4:n perusteella, on hänellä näyttövelvollisuus siitä, että kyseessä on ollut asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö, Vahtera 2017, s. 344–345.

<sup>167</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 311–312.

suurempaa haittaa, ei osakas voi AOYL 4:4.2:n mukaan teettää töitä yhtiön puolesta. Tällöin osakas voi esittää asunto-osakeyhtiölle vain vaatimuksensa korjausten tekemisestä ja toissijaisesti ajaa yhtiötä vastaan teettämiskannetta toimivaltaisessa tuomioistuimessa.<sup>168</sup>

Lain esitöiden mukaan osakkeenomistajan teettämisoikeus perustuu siihen, että osakkeenomistajalla tulee olla tehokas mahdollisuus reagoida asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun laiminlyönteihin. Osakkeenomistajan teettämisoikeus tehostaa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuta ja samalla myös osakkeenomistajan käytettävissä olevia oikeussuojakeinoja.<sup>169</sup> Osakkeenomistajan teettämisoikeus onkin tarkoitettu ensisijaiseksi oikeussuojakeinoksi verrattuna jälkikäteiseen vahingonkorvausvastuuseen.<sup>170</sup>

Osakehuoneistossa teetetävän kunnossapitotyön yleisinä edellytyksinä ovat siis työn kiireellisyys, syntynyt vähäistä suurempi haitta, kirjallisen huomautuksen tekeminen sekä se, että yhtiö on laiminlyönyt riittäviin toimiin ryhtymisen viivytyksettä. Nämä seikat määrittelevät sen, syntyykö osakkaalle oikeus teettää kunnossapitotyö ja oikeus vaatia yhtiöltä korvauksia AOYL 4:4.3:n korvaussäännöksen mukaisesti.

### **3.2 Kiireellinen kunnossapitotyö lisävahingon välttämiseksi**

AOYL 4:4.2:n ensimmäisen virkkeen mukaan osakkeenomistajalla on oikeus teettää kunnossapitotyö kiireellisten töiden osalta lisävahingon välttämiseksi. Tämä kohta lisättiin asunto-osakeyhtiölakiin vuoden 2010 lakiuudistuksen yhteydessä. Hallituksen esityksen mukaan säädös on voimassa olevan oikeustilan kodifiointia eli säännös perustuu aikaisempaan oikeustilaan, mutta se kirjoitettiin lain kirjaimen tasolle vasta vuoden 2010 kokonaisuudistuksen yhteydessä.<sup>171</sup>

VAOYL:ssa kunnossapitovastuuta säänteli lain 78 §. Tämän pykälän mukaan kunnossapidosta vastaavalla osapuolella oli oikeus huolehtia oman kunnossapitotyönsä suorittamisesta. Lain esitöiden mukaan yhtiöllä oli lisäksi oikeus teettää osakkaan kustannuksella kiireellinen korjaustyö lisävahingon välttämiseksi. Tällainen korjaustyö saattoi olla esimer-

---

<sup>168</sup> Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003, s. 728.

<sup>169</sup> HE 24/2009 vp, s. 90.

<sup>170</sup> HE 24/2009 vp, s. 90. On huomattava, että vaikka oikeudet ovat ensisijaisia oikeuksia vahingonkorvaukseen nähden, teettämisoikeudet ovat usein osakkeenomistajan viimesijainen keino puuttua yhtiön väärinkäytökseen. Tämä on linjassa asunto-osakeyhtiölain oikeussuojajärjestelmän kanssa, Vahtera 2017, s. 95–96. Asunto-osakeyhtiön kannalta AOYL 4:4:n mukaista yhtiön teettämisoikeutta voidaan pitää myös ensisijaisena menettelynä verrattuna huoneiston hallintaan ottamiselle. Ks. lisää hallintaanottomenettelystä ja sen haasteista esim. Aunola – Rosén 2013, s. 10–18. Ks. laajasti toissijaisesta vahingonkorvausvastuusta Vahtera 2017, s. 359–427.

<sup>171</sup> HE 24/2009 vp, s. 90.

kiksi vesivahinkoon liittyvä korjaus.<sup>172</sup> Myös osakkaalla oli oikeus kiireellisessä tapauksessa suorittaa pakollinen yhtiön vastuulle kuuluva korjaus, jos yhtiön edustajaan ei saatu yhteyttä.<sup>173</sup> Uutta lakia säädettäessä havaittiin ongelmalliseksi se, että kiireellisen työn teettämisoikeudesta ei ollut säädetty nimenomaisesti laissa.<sup>174</sup>

AOYL 4:4.2:n mukaan edellytyksinä osakkeenomistajan teettämisoikeudelle ovat ensinnäkin vaatimus työn kiireellisyydestä ja toiseksi se, että työ on tarpeellinen lisävahingon välttämiseksi. Jos kyseessä on tällainen kiireellinen tapaus, osakkeenomistaja voi aloittaa välittömät korjaustoimet jopa ilman, että korjaustoimien aloittamisesta ilmoitetaan ennakkoon asunto-osakeyhtiölle.<sup>175</sup> Tämä on perusteltua, koska ilmoitusvelvollisuus mahdollisesti viivästyttäisi korjaustöiden aloittamista, mistä voisi seurata lisävahinkoja. Tällaisesta tilanteesta voi olla kyse esimerkiksi silloin, jos putkirikosta tai viemärin tukkeutumisesta aiheutuu veden tulviminen huoneistoon. Osakkeenomistaja voi tällöin tilata päivystävän putkiliikkeen korjaamaan rikkoutuneen putken tai tukkeutuneen viemärin, mikäli tilaaminen yhtiön kautta ei onnistu esimerkiksi öisen ajan takia.<sup>176</sup>

Kiireellisissä teettämistilanteissa osakkeenomistajan on viipymättä ilmoitettava asunto-osakeyhtiölle tekemistään korjauksista, jotta yhtiö voi tulla suorittamaan korjaukset loppuun. Siten putkirikosta tai viemärin tukkeutumisesta aiheutuneet jälkitoimet, kuten kuivaus tai rakenteiden purkaminen kuuluvat yhtiön korjausvastuulle, vaikka osakkaalla olisi-kin ollut oikeus teettää alkuperäinen korjaustyö.<sup>177</sup> Kiireellisten töiden suorittamisen jälkikäteisellä viipymättömällä ilmoittamisella yhtiölle on myös käytännön merkitys vakuutusasioiden kannalta. Esimerkiksi putkirikko kuuluu usein yhtiön kiinteistövakuutuksen piiriin.<sup>178</sup> Tällaisesta vahingosta on tehtävä vahinkoilmoitus, jonka jälkeen vakuutustarkastajan on voitava tarkastaa vahingon korvattavuus. Tällaista tarkastusta ei voida lähtökohtaisesti tehdä enää korjaustöiden suorittamisen jälkeen.<sup>179</sup>

---

<sup>172</sup> HE 216/1990 vp, s. 58–59.

<sup>173</sup> Arjasmaa – Kuhanen 1998, s. 419.

<sup>174</sup> HE 24/2009 vp, s. 15.

<sup>175</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 215.

<sup>176</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 313.

<sup>177</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 313.

<sup>178</sup> Ks. esim. Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE:n vakuutusoppaasta putkirikkoihin liittyvät kiinteistövaikutuskäytännöt, FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, kohta 3. Kiinteistövakuutus.

<sup>179</sup> Kuhanen 2010, s. 257.

Oikeuskäytännössä kiireellisen teettämistyön edellytysten täyttymistä on arvioitu ensisijaisesti aina ajallisesta näkökulmasta.<sup>180</sup> Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 10.5.2019 t. 580 otettiin kuluneen ajan lisäksi huomioon osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön erimielisyys töiden laajuudesta. Tapauksessa osakas oli hylännyt yhtiön hyväksymän tarjouksen, koska se ei vastannut laajuudeltaan muita saatuja tarjouksia. Hovioikeus katsoi, että kyse ei ollut kiireellisestä korjaustyöstä, koska osakas ei hyväksynyt yhtiön hyväksymää tarjousta, joka sisälsi kaikki tarpeelliset korjaustoimet. Lisäksi laiminlyönnin ja korjaustoimien suorittamisen väliselle kuluneelle ajalle annettiin painoarvoa. Tapauksen johtopäätöksenä oli se, että kyse ei voi olla kiireellisestä kunnossapitotyöstä, jos osakas viivyttää tarpeellisten korjaustoimenpiteitä sillä perusteella, että hän odottaa parempaa ja laajempaa urakkatarjousta. Katson, että tätä hovioikeuden johtopäätöstä voidaan käyttää suuntaviivana myös muissa vastaavissa tilanteissa.

Kiireellisuuden edellytystä on käsitelty oikeuskäytännössä myös terveystaitan näkökulmasta. Haitta, joka vaikuttaa asumiseen tai terveyteen voi muodostua sillä tavoin kiireelliseksi, että osakkeenomistajalla olisi oikeus teettää korjaustyö asunto-osakeyhtiön puolesta yhtiön kustannuksella. Esimerkiksi hovioikeuden ratkaisussa Helsingin HO 15.11.2023 t. 1713 ja Helsingin HO 30.10.2018 t. 1401 katsottiin, että terveystaitta, kuten mikrobien ja homeen pääsy asumistilaan puoltaa sitä, että kyse on kiireellisestä korjaustoimenpiteestä.

AOYL 4:4.2:n mukaisen kiireellisuuden edellytyksen täyttymisessä voidaan siten ottaa huomioon ensinnäkin sellaiset kiireelliset tapaukset, joissa korjaustoimenpiteiden laiminlyönnistä aiheutuu välitöntä vahinkoa osakkeenomistajalle, kuten äkillinen putkirikko. Toiseksi kiireellisuuden arvioinnissa tulee ottaa huomioon laiminlyönnin ja tarpeellisten korjaustoimenpiteiden suorittamisen välinen aika ja osakkaan mahdollinen korjaustoimien viivyttäminen. Viimeiseksi voidaan mainita tilanne, jossa kiireellisuuden edellytyksen täyttymisen arvioinnissa otetaan huomioon haitta, josta aiheutuu vaaraa asunnossa olevan terveydelle tai asumiselle.

### **3.3 Vähäistä suuremman haitan vaatimus**

AOYL 4:4.2:n mukaan osakkeenomistajan teettämisoikeuden edellytyksenä on se, että kunnossapitotyön tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa. Tällä tarkoitetaan sitä, että mikä tahansa laiminlyönti ei oikeuta osakkeenomistajaa

---

<sup>180</sup> Ks. esim. Vaasan HO 11.3.2022 t. 89, jossa hovioikeus katsoi, ettei kyse ollut kiireellisestä työstä lisävahingon välttämiseksi, koska vika oli ollut olemassa jo useamman vuoden.

teettämään kunnossapitotyötä, vaan laiminlyönnillä tulee olla vähäistä suurempi merkitys osakkaalle. Teettämisoikeuden piiriin voi siten kuulua lähtökohtaisesti ainoastaan sellainen vika, jolla on konkreettista vaikutusta esimerkiksi tilojen käytettävyyteen tai turvallisuuteen.<sup>181</sup>

Kun arvioidaan vähäistä suuremman haitan olemassaoloa, kyse on aina tapauskohtaisesta ja tosiseikkasidonnaisesta kokonaisarvioinnista ja tämä vaikeuttaa yhtenäisten soveltamisohjeiden muodostamista. Lisäksi haitan olennaisuutta tulee arvioida aina objektiivisesti eikä osakkaan henkilökohtaisten odotusten tai näkemysten perusteella.<sup>182</sup> Oikeuskäytännössä on käsitelty vähäistä suuremman haitan merkitystä, joten aikaisempi oikeuskäytäntö voi antaa jonkinlaisia suuntaviivoja erilaisiin tyyppitilanteisiin kuitenkin ottaen huomioon edellä mainittu ongelma.<sup>183</sup>

Seuraavissa hovioikeuden ratkaisuisissa on arvioitu terveyshaitan vaikutusta tilojen käytettävyyteen ja turvallisuuteen:

**Itä-Suomen HO 10.7.2014 t. 488.** Asiassa oli kyse siitä, ovatko osakkeenomistajan huoneistoissa olevat kosteusvauriot ja rakennustekniset virheet sekä niiden aiheuttamat terveydelliset haitat sellaisia, että ne ovat aiheuttaneet osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa. Hovioikeus on ratkaisussaan viitannut terveydensuojelulain (763/1994, TSL) 26 §:ään, jonka mukaan muun muassa asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa. Lisäksi 2 momentin mukaan asunnossa ja muussa oleskelutilassa ei saa olla eläimiä eikä mikrobeja siinä määrin, että niistä aiheutuu terveyshaittaa.

Hovioikeus katsoi, että huoneistosta löytyi kosteusvaurioon viittaavia mikrobeja, jotka levisivät ilmanvaihdon kautta huoneistoon aiheuttaen sen asukkaille terveyshaittaa. Hovioikeus katsoi, että terveyshaitan aiheuttanut kosteusvaurio vaatii korjaustoimenpiteitä ja huoneistoon kulkeutuneet mikrobit ovat heikentäneet merkittävästi huoneiston käytettävyyttä ja turvallisuutta. Kyseisessä tapauksessa täyttyi AOYL 4:4.2:n mukainen vähäistä suuremman haitan edellytys.

---

<sup>181</sup> HE 24/2009 vp, s. 90.

<sup>182</sup> Vahtera 2017, s. 342. Arvioitavaksi voi tulla esimerkiksi se, syntyykö huoneistoon meluhaittaa naapurihuoneistosta kuuluvan melun seurauksena. Mikäli todetaan, ettei meluhaittaa objektiivisin kriteerein synny, korjaukset, kuten seinien äänierityksen parannukset, katsotaan tasonparannukseksi eikä yhtiö ole vastuullinen kuluista. Tällaisesta tilanteesta oli kysymys ratkaisussa Helsingin HO 10.1.2014 t. S 13/569. Huomaa, että myös tässä ratkaisussa terveyshaitan kriteerien arvioinnin välineenä käytettiin asumisterveysohjeita.

<sup>183</sup> Ks. laajemmin aiheesta ja siitä, miten *Laurila* ja *Sariola* ovat käsitelleet ja arvioineet aiheeseen liittyvää oikeuskäytäntöä, Laurila – Sariola 2022, s. 130–140.

**Helsingin HO 15.11.2023 t. 1713.** Asiassa oli edeltävän hovioikeuden ratkaisun tavoin kyse osakkeenomistajan teettämisoikeudesta ja korjaustöistä, joiden syinä olivat kosteusvaurio ja siitä seurannut terveyshaitta. Hovioikeus viittasi ratkaisussaan TSL 27 §:ään, jonka mukaan jos asunnossa esiintyy muun muassa mikrobeja tai kosteutta, siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä. Hovioikeus viittasi ratkaisussaan myös asumisterveysasetukseen (545/2015) sekä sen soveltamisohjeeseen, joiden mukaan aistinvaraisesti todettu ja tarvittaessa analyyseillä varmistettu mikrobikasvu ylittää toimenpiderajan. Myös havaittu homeen haju ylittää tällaisen rajan.<sup>184</sup>

Hovioikeus vetosi ratkaisun perusteluissa edellä esitettyyn terveydensuojelulainsäädäntöön ja totesi, että yhtiö on laiminlyönyt huoneistossa havaitun kylpyhuoneen korjaustarpeen ja siitä koskevan voimakkaan homeen hajun ja osakkeenomistajalle on aiheutunut asiassa vähäistä suurempaa haittaa. Osakkeenomistajalle syntyi teettämisoikeus terveyshaitan perusteella.

**Helsingin HO 30.10.2018 t. 1401.** Asiassa oli kyse havaitusta hajuhaitasta ja sen perusteella myöhemmin löydetystä kosteusvauriosta ja eläinperäisestä ulosteesta. Hovioikeus katsoi, että huoneiston märkätilat olivat käyttökelvottomia muun muassa kosteusvaurioiden, eläinperäisten jätösten ja näiden korjaamisen vaatimien töiden vuoksi. Lisäksi se totesi, että asunnossa asuminen muodostuisi terveydelle haitalliseksi mikrobikasvuston vuoksi. Hovioikeus katsoi, että yhtiön kunnossapitotöiden laiminlyönnistä aiheutui näillä perusteilla osakkeenomistajille vähäistä suurempaa haittaa.

**Rovaniemen HO 27.9.2013 t. 795.** Huoneistossa ilmeni hajuhaitta, josta aiheutui huoneiston asukkaille oireita. Käräjäoikeus katsoi, että tehtyjen tutkimusten ja muun esitetyn näytön perusteella huoneistossa oli terveyshaitta, joka tuli poistaa. Yhtiö veloitettiin korvaamaan osakkaalle tämän terveyshaitan poistamisesta aiheutuneet korvauskustannukset.

Edellä käsiteltyjen hovioikeuden ratkaisujen perusteella voidaan todeta, että jos yhtiö on laiminlyönyt asuinhuoneistossa havaitun korjaustoimenpiteen, josta on aiheutunut asuntoon terveyshaitta, laiminlyönnistä on aiheutunut osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa. Tällaisia terveyshaittoja aiheuttavia vikoja ovat esimerkiksi voimakas homeen haju tai mikrobien pääseminen sisäilmaan.<sup>185</sup> Haitan arvioinnissa tulee hyödyntää terveyden-

---

<sup>184</sup> Ks. tarkemmin Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto 2016, s. 5.

<sup>185</sup> Myös ratkaisussa KKO 2015:87 kylpyhuoneessa havaittu kostea haju sekä kosteus katsottiin vähäistä suuremmaksi haitaksi. On kuitenkin huomioitava se, ettei yhtiö edes riitauttanut vähäistä suuremman haitan olemassaoloa, ks. KKO 2015:87.

suojelulainsäädäntöä, ensisijaisesti terveydensuojelulakia ja sitä täydentävästi asumisterveysasetusta sekä niiden soveltamisohjeita.<sup>186</sup>

Arvioinnissa on otettava huomioon se, että yhtiöllä on lähtökohtaisesti päätösvalta siitä, millaisessa laatutasossa yhtiön rakenteet ja tilat ovat.<sup>187</sup> Tästä syystä osakkeenomistaja ei voi AOYL 4:4.2:n perusteella ryhtyä vain laatua parantaviin toimiin, jotka liittyvät esimerkiksi ainoastaan esteettisiin seikkoihin tai joilla pyritään vaikuttamaan yleiseen asumisviihtyvyyteen.<sup>188</sup> Pelkkä esteettinen haitta ei voi lähtökohtaisesti olla lainkohdan tarkoittama vähäistä suurempi haitta.<sup>189</sup> Seuraavassa hovioikeuden ratkaisuissa on käsitelty sitä, voiko esteettinen haitta muodostua pääsäännöstä poikkeavasti vähäistä suuremmaksi haitaksi, mikäli haitta on syntynyt laiminlyönnistä, joka itsenäisesti täyttää vähäistä suuremman haitan edellytyksen:

**Helsingin HO 10.5.2019 t. 580.** Asunto-osakeyhtiössä oli havaittu vesivahinko, josta oli seurannut vaurioita asuinhuoneistojen sisäosiin. Osakkeenomistaja oli teettänyt hallitsemassaan huoneistossa vesivahingon aiheuttamien vaurioiden korjaustyön. Remontti kohdistui huoneiston olohuoneeseen sekä olohuoneen vastakkaiseen eli keittiön puoleiseen seinään. Riitaista asiassa oli se, kuuluiko keittiön puoleisen seinän korjaus yhtiön vastuulle ja oliko osakkeenomistajalla sen johdosta oikeus teettää työ yhtiön kustannuksella.

Hovioikeus arvioi sitä, oliko yhtiön laiminlyönnistä aiheutunut osakkeenomistajalle vähäistä suurempaa haittaa vai oliko kyse vain esteettisestä haitasta. Hovioikeus katsoi, että yhtiön vastuulle kuului vesivahingon aiheuttamien vaurioiden korjaus. Korjausvelvollisuuteen kuului myös tähän liittyvät esteettiset haitat. Osakkaan suorittama korjaustyö keittiön puoleisen seinän osalta koski kuitenkin vain jo kuivuneiden rakenteiden korjaamista eli kyse oli lähinnä esteettisten haittojen poistamisesta. Hovioikeus katsoi asiassa, että vaikka vesivahinko ja sen aiheuttamat haitat mukaan lukien esteettiset haitat kuuluivat yhtiön vastuulle, niin osakkeenomistajalla ei ollut oikeutta teettää kunnossapitotöitä yhtiön kustannuksella. Korjaustyöt keittiön puoleisen seinän osalta kohdistuivat esteettisiin seikkoihin, eikä yhtiön laiminlyönnillä ollut näin vähäistä suurempaa merkitystä osakkaalle. Tässä tapauksessa osakkeenomistajan olisi tullut vaatia esteettisten seikkojen korjaamista ensin yhtiöltä ja viimekädessä oikeusteitse teettämiskanteella.

---

<sup>186</sup> Ks. tarkemmin seuraavien ratkaisujen perustelut: Itä-Suomen HO 10.7.2014 t. 488; Helsingin HO 30.10.2018 t. 1401; Helsingin HO 15.11.2023 t. 1713. Ks. myös ratkaisu Helsingin HO 7.3.2014 t. 529, jossa korjaustarve liittyi myös huoneistossa havaittuihin kosteus- ja mikrobivaurioihin.

<sup>187</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 84.

<sup>188</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 84. Ks. myös esim. Vaasan HO 11.3.2022 t. 89.

<sup>189</sup> HE 24/2009 vp, s. 90.

Edellä esitetystä hovioikeuden ratkaisusta voidaan tehdä johtopäätös, jonka mukaan laiminlyönnistä aiheutuneen vähäistä suuremman haitan edellytyksen tulee täytyä koko korjauksen osalta eli jos osa korjauksesta koskee pelkkää esteettistä haittaa, osakkeenomistajalla ei ole tämän osalta AOYL 4:4.2:n mukaista teettämisoikeutta. Tästä voidaan tehdä varovainen johtopäätös, jonka mukaan esteettisen haitan korjauttaminen osakkaan toimesta AOYL 4:4.2:n perusteella ei voi tulla kyseeseen.<sup>190</sup> Edes tilanteessa, jossa korjaustyö kuuluu muilta osin teettämisoikeuden piiriin, esteettiset seikat rajataan pois teettämisoikeuden piiristä. Korjauskohteita tulee näin ollen aina tarkastella yksittäin.

Vähäistä suurempaa haittaa voidaan arvioida myös osakkeenomistajan kannalta taloudellisesta näkökulmasta. Tietyissä tilanteissa yhtiön laiminlyönnistä voi aiheutua osakkeenomistajalle esimerkiksi tulojen menetystä, joka voi täyttää AOYL 4:4.2:n mukaisen vähäistä suuremman haitan edellytyksen.<sup>191</sup> Esimerkiksi edellä käsitellyssä hovioikeuden ratkaisussa Vaasan HO 11.3.2022 t. 89 arvioitiin, oliko laiminlyönnistä aiheutunut osakkeenomistajalle sellaista vuokratulojen menetystä, että osakkeenomistajalle olisi syntynyt teettämisoikeus yhtiön kustannuksella. Hovioikeus päätyi ratkaisussaan siihen, että vaikka vuokratulojen menetys voisi aiheuttaa osakkeenomistajalle vähäistä suuremman haitan, tilanteen tosiseikat eivät tätä mahdollistaneet. Tästä ratkaisusta ei kuitenkaan voida tehdä liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Katson, että taloudellinen näkökulma voidaan ottaa huomioon lähinnä muita argumentteja tukevana argumenttina, kun arvioidaan kokonaisuutena sitä, onko laiminlyönnistä aiheutunut osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa.<sup>192</sup>

Lähtökohtaisesti osakkeenomistajan teettämisoikeus käsittää sellaiset asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat toimet, jotka ovat joko kiireellisiä töitä tai töitä, joiden tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa.<sup>193</sup> Oikeuskäytännössä on lisäksi arvioitu näiden yhteyttä ja todettu, että työn kiireellisyys voi aiheuttaa osakkaalle samalla myös vähäistä suurempaa haittaa, jos työt jätetään tekemättä. Esimerkiksi edellä käsitellyssä ratkaisussa Helsingin HO 30.10.2018 t. 1401 hovioikeus totesi, että korjaustoimet ovat kiireellisiä terveyshaitan ja peseytymistilojen puuttumisen vuoksi.

---

<sup>190</sup> Tätä johtopäätöstä tukee myös ajankohtainen hovioikeuskäytäntö, ks. esim. Turun HO 28.1.2012 t. 2491; Helsingin HO 10.5.2019 t. 580.

<sup>191</sup> Ks. lisää tulojen menetyksestä aiheutuneena vahinkona Määttä 2016, s. 198–199.

<sup>192</sup> Voidaan puhua *implisiittisistä argumenteista* eli vaikka kyse ei ole oikeudellisessa ratkaisutoiminnassa oikeustaloustieteestä, niin tosiasiallisesti rakentuvat osittain taloustieteellisiin argumentteihin, Määttä 2016, s. 72. Taloustieteellisiä argumentteja voidaan käyttää vain heikosti ja vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä täydentävinä argumentteina, koska kyse on *sallitusta oikeuslähteestä*, Timonen 1996, s. 145; Määttä 2016, s. 67.

<sup>193</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 312.

Hovioikeus katsoi, että töiden kiireellisyys tuki sitä, että osakkeenomistajalle oli aiheutunut asiassa vähäistä suurempaa haittaa. Töiden kiireellisyyttä voidaan täten käyttää teettämisoikeutta tukevana argumenttina, kun arvioidaan sitä, onko laiminlyönnistä aiheutunut AOYL 4:4.2:n mukaista vähäistä suurempaa haittaa osakkeenomistajalle. Näillä kahdella eri teettämisoikeuden edellytyksellä on näin ollen yhteys toisiinsa.

### 3.4 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus

#### 3.4.1 AOYL 4:4:n mukainen kirjallinen huomautus

Osakkeenomistajan AOYL 4:4:n mukainen teettämisoikeus on sidottu siihen, että asunto-osakeyhtiölle on huomautettu kirjallisesti korjaustarpeesta. Kirjallista huomautusta koskevassa säännöksessä ei ole tarkempaa määritelmää tai mainintaa sen muodosta tai toimittavasta. Lain esitöissäkään asiaa ei ole tarkemmin käsitelty.<sup>194</sup> Lakia on kuitenkin tulkittava siten, että huomautus voidaan toimittaa asunto-osakeyhtiön edustajalle.<sup>195</sup> Näin ollen esimerkiksi isännöitsijälle tai yhtiön hallituksen jäsenelle toimitettua kirjallista huomautusta on pidettävä hyväksyttävänä. Huomautuksen sisällön osalta on riittävää, että siinä ilmenee huoneisto, jossa vika sijaitsee, millainen vika on kyseessä ja miten sen aiheuttama haitta ilmenee. Haitan ilmenemisen ilmoittamista katsotaan perustelluksi, koska osakkeenomistajalla on teettämisoikeus lähtökohtaisesti vain, jos kyseessä on vähäistä suurempaa haittaa aiheuttava vika.<sup>196</sup>

AOYL 4:4:n osalta on riittävää, että kirjallinen huomautus annetaan yhtiölle ennen korjaustoimiin ryhtymistä. Koska kyseessä on asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluva vika tai puutteellisuus, osakkeenomistajan tulisi ilmoittaa yhtiölle näistä myös AOYL 4:8:n mukaan viivytyksettä sen jälkeen, kun vika tai puutteellisuus on havaittu osakehuoneistossa. AOYL 4:8:n mukaisella ilmoitusvelvollisuudella ei ole itsenäistä merkitystä, kun arvioidaan teettämisoikeuden edellytysten täyttymistä, vaan sen laiminlyönnin seurauksena osakkeenomistaja voi joutua lähinnä vahingonkorvausvastuuseen AOYL 24:2:n mukaan.<sup>197</sup>

---

<sup>194</sup> Ks. kirjallista ilmoitusta koskevat hallituksen esityksen perustelut, HE 24/2009 vp, s. 90.

<sup>195</sup> Kuhanen 2010, s. 258; Furuhejm ym. 2019a, s. 314.

<sup>196</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 216. Huom. poikkeuksena kiireelliset kunnossapitotyöt lisävahingon välttämiseksi.

<sup>197</sup> HE 24/2009 vp, s. 97. Osakkeenomistaja voi joutua vahingonkorvausvastuuseen sellaisista kuluista, jotka olisi voitu välttää, jos osakkeenomistaja olisi ajoissa ilmoittanut vioista yhtiölle, HE 24/2009 vp, s. 97. Ks. myös lisää Vahtera 2021, s. 3–4; Timonen 2022, s. 539. AOYL 4:8:n ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena

Korkein oikeus on ottanut ratkaisussaan KKO 2015:87 kantaa siihen, mitä kirjallisen huomautuksen tekemättä jättämisestä seuraa ja onko teettämisoikeuden ehdottomana muotodellytyksenä kirjallisen huomautuksen tekeminen.<sup>198</sup> Korkein oikeus arvioi myös sitä, millainen arvo voidaan antaa sille seikalle, että asunto-osakeyhtiö on muutoin tullut tietoiseksi korjaustarpeesta.

Ratkaisussa KKO 2015:87 osakas A:n huoneistossa havaittiin kosteuspoikkeama suihkun kohdalla ensimmäisen kerran vuonna 2003. Yhtiö suositteli tuolloin A:lle kylpyhuoneen korjaamista vesijohtosaneerauksen yhteydessä. Saneeraus suoritettiin vuosina 2010–2011. Tällöin A:n kylpyhuoneessa havaittiin kosteusvaurio sekä vahva hajuhaitta. Yhtiö pyysi urakoitsijalta tarjouksen A:n kylpyhuoneen korjaamiseksi. Isännöitsijä ilmoitti A:lle havainnoista ja siitä, ettei asunto-osakeyhtiö vastaa korjaustöistä, koska ne eivät kuulu yhtiön vastuulle. Tämän jälkeen A tilasi urakoitsijalta korjaustyön yhtiön tekemän tarjouksen perusteella. A ei ollut ilmoittanut kirjallisella huomautuksella yhtiölle kosteusvaurioista eikä A myöskään vaatinut niiden korjaamista. A vaati kanteessaan, että yhtiö veloitetaan maksamaan hänelle kylpyhuoneen kosteusvaurioiden korjauskustannukset.

Korkein oikeus totesi KKO 2015:87 ratkaisussaan, että asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty sitä, mitä AOYL 4:4.2:ssa tarkoitettuna kirjallisen huomautuksen tekemättä jättämisestä seuraa. Korkein oikeus perusteli kirjallisen huomautuksen tarpeellisuutta sillä, että yhtiö saa selkeän tiedon korjaus- tai kunnostustarpeesta ja siten tilaisuuden ryhtyä toimiin korjausten toteuttamiseksi. Yhtiö saa samalla tilaisuuden arvioida kunnostuksen tarpeellisuutta ja sitä, millainen työ on tarkoituksenmukaista teettää asiassa. Korkein oikeus asetti kirjallisen huomautuksen muotovaatimuksen tärkeäksi osakkeenomistajan teettämisoikeuden lähtökohdaksi.

Tapauksessa KKO 2015:87 oli riidatonta, että yhtiö oli saanut tiedon kunnossapitotarpeesta jo vuonna 2003 tehdyn kuntotarkastuksen yhteydessä ja sillä oli näin ollen tosiasiallinen mahdollisuus ryhtyä tarvittaviin korjaustoimiin, vaikka kirjallinen huomautus puuttuikin. Korkein oikeus totesi, että kunnostustarpeesta huomauttaminen kirjallisesti ei ole sellainen ehdoton muotovaatimus, jonka laiminlyönnistä seuraa osakkeenomistajan teettämisoikeuden menetys. Tästä syystä korkein oikeus katsoi, että osakkaalla oli oikeus teettää kunnos-

---

on turvata yhtiön tiedonsaantia ja kannustaa osakasta huolehtimaan puutteiden ilmoittamisesta asunto-osakeyhtiölle, ks. KKO 2021:35 ja sen prejudikaatiohje.

<sup>198</sup> Ks. myös, miten *Vahtera* on arvioinut ja kritisoinut ratkaisua kunnossapitovastuun jakautumisen osalta, *Vahtera* 2015, s. 1–5.

sapitotyö yhtiön kustannuksella ja puolesta ja velvoitti yhtiön maksamaan osakkaalle hänen vaatimansa kunnossapitotyön kustannukset.

Ratkaisun perustelut kirjallisen huomautuksen vaikutuksesta osakkeenomistajan AOYL 4:4.2:n mukaiseen teettämisoikeuteen ovat pitkälti tosiseikastosidonnaisia, joten perusteluiden yleistämiseen tulee suhteutua varoen. Soveltamisohje vaikuttaa joka tapauksessa selkeältä. AOYL 4:4.2:n mukaisen kirjallisen huomautuksen tekemättä jättäminen ei ole sellainen ehdoton muotomääräys, josta seuraisi suoraan osakkeenomistajan teettämisoikeuden menetys. Osakkaan tulee kuitenkin näyttää, että kirjallisen huomautuksen tarkoitus ja tavoitteet ovat tulleet turvatuiksi jollain muulla keinolla. Oikeuskäytännössä on katsottu, että kirjallisen huomautuksen tarkoitus ja tavoitteet ovat tulleet täytetyksi muun muassa silloin, jos yhtiö on yhtiökokouksen päätöksen yhteydessä tiedostanut sen kunnossapitovastuulla olevan korjaustarpeen osakkaan huoneistossa.<sup>199</sup> Käytännössä kirjallisen huomautuksen tekeminen vähentää näytöllisiä ongelmia ja helpottaa todistelua, jos asia myöhemmin riitautuu.<sup>200</sup>

Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevästä soveltamisohjeesta on tullut ainakin osittain alempia oikeusasteita sitova oikeusohje. Edellä selostetussa ratkaisussa Helsingin HO 15.11.2023 t. 1713 hovioikeus katsoi, että osakkeenomistajien yhtiölle toimittama rakenneteknisen tutkimuksen raportti oli riittävä täyttämään huomautusvelvollisuuden, koska huomautuksen tavoitteet ja tarkoitus tulivat tosiasiallisesti täytetyksi. Edellä käsitellyssä ratkaisussa Helsingin HO 10.5.2019 t. 580 hovioikeus viittasi KKO 2015:87 ratkaisuun ja totesi, että kirjallisen huomautuksen laiminlyönnistä ei seuraa suoraan oikeudenmenetystä. Tapauksessa yhtiö oli tietoinen huoneistoon aiheutuneista kosteusvaurioista, joista osakkeenomistaja oli yhtiölle aikaisemmin ilmoittanut. Korjaustyöt koskivat kuitenkin sellaisia kosteusvaurioiden osia, joista yhtiö ei ollut tietoinen. Tässä tapauksessa kirjallisen huomautuksen tarkoitus ei tullut täytetyksi muulla tavalla, joten osakkeenomistajan katsottiin laiminlyöneen ilmoitusvelvollisuutensa. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lähtökohtaisesti se, että yhtiö ei ole velvollinen korvaamaan osakkeenomistajalle työn teettämisestä aiheutuneita kustannuksia täysimääräisesti tai ollenkaan.

---

<sup>199</sup> Ks. KKO 2015:87 ja ratkaisun perustelut.

<sup>200</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 311. Tästä huolimatta ongelmia voi silti syntyä muun muassa siitä syystä, että kirjallista huomautusta ei ole toimitettu todisteellisesti yhtiölle, Vahtera 2017, s. 340.

Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2015:87 asetti mielestäni perustellun ja selkeän soveltamisohjeen AOYL 4:4:n kirjallisen huomautuksen vaatimuksesta. Selkeyttä korostaa se, että soveltamisohjeeseen on viitattu nopeasti ratkaisun jälkeen alemmissa oikeusasteissa. Näyttää siltä, että soveltamisohje on vakiintunut osaksi osakkeenomistajan teettämisoikeuden edellytysten täyttymisen arviointia. Tästä huolimatta kirjallista huomautusta on pidettävä tärkeänä asunto-osakeyhtiölain vaatimuksena, joka suojaa sekä osakkeenomistajaa että asunto-osakeyhtiötä.<sup>201</sup>

### 3.4.2 AOYL 4:7.5:n mukainen kirjallinen ilmoitus

AOYL 4:7:ssä säädetään osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuudesta, silloin kuin osakkeenomistaja suorittaa oman kunnossapitotyönsä. AOYL 4:7.5:n mukaan pykälän 1, 2 ja 4 momentin säännöksiä sovelletaan myös niissä tilanteissa, kun yhtiö on laiminlyönyt kunnossapitovelvollisuutensa ja osakkeenomistaja teettää kunnossapitotyön yhtiön puolesta. Säännöstä sovelletaan siten teettämisoikeuteen sekä osakkaan hallitsemassa huoneistossa (AOYL 4:4) että yhtiön hallitsemassa tiloissa (AOYL 4:5).

AOYL 4:7.5:n mukainen ilmoitusvelvollisuus tulee erottaa AOYL 4:4–5:ien mukaisesta kirjallisen huomautuksen tekemisestä. AOYL 4:4–5:ien mukainen kirjallinen huomautus koskee ensisijaista ilmoitusvelvollisuutta, jonka jälkeen yhtiöllä on vielä mahdollisuus korjata laiminlyöntinsä. Huomautus ei siten koske varsinaisesti vielä kunnossapitotyön suorittamista, vaikka käytännössä tässä yhteydessä siitä usein jo ilmoitetaan. AOYL 4:7.5:n mukainen kirjallinen ilmoitus koskee taas nimenomaisesti kunnossapitotyön suorittamista. Tässä vaiheessa yhtiöllä on ollut jo mahdollisuus korjata laiminlyöntinsä. Näin ollen ilmoitukset eivät ole toisiansa poissulkevia tai vaihtoehtoisia menettelyitä, vaan molemmat ovat pakollisia kunnossapitotyön menettelysäännöksiä ja kuuluvat osakkaan velvollisuuksiin.

Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa kunnossapitotyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos työ vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan asemaan (AOYL 4:7.1). Ilmoitus tulee sisältää sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakas voi arvioida, aiheutuuko työstä mahdollisesti vahinkoa tai muuta haittaa tai noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa (AOYL 4:7.4).<sup>202</sup> Yhtiön hallitus tai isännöitsijä ovat velvollisia viipymättä

---

<sup>201</sup> KKO esitti, että kirjallisen huomautuksen muotovaatimus suojelisi erityisesti asunto-osakeyhtiön etua, KKO 2015:87, kohta 22. Katson, että käytännön toiminnassa kirjallisen huomautuksen vaatimuksella on yhtäläinen merkitys myös yksittäiselle osakkeenomistajalle.

<sup>202</sup> Lisäksi yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa ehtoja työn toteuttamiselle, jos se on tarpeen vahingon tai haitan välttämiseksi taikka korvaamiseksi (AOYL 4:7.4).

ilmoittamaan kunnossapitotyöstä niille osakkaille, joita työ koskee. Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkaan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen (AOYL 4:7.2).

Oikeuskäytännössä on katsottu, että AOYL 4:7:n mukaisen kirjallisen ilmoituksen vaatimukseen voidaan soveltaa myös KKO 2015:87 ratkaisua ja sen soveltamisohjetta.<sup>203</sup> Tämä merkitsee sitä, että AOYL 4:7:n mukainen kirjallinen ilmoitus ei ole sellainen edellytys, jonka noudattamatta jättämisen seurauksena osakkeenomistaja menettäisi oikeutensa teettää yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö. Tämän edellytyksenä on, että kirjallisen ilmoituksen tavoitteet ovat tulleet muulla tavoin turvatuiksi.<sup>204</sup> Kirjallisen ilmoituksen edellytys on tästä huolimatta keskeinen osa korjaustyön teettämisprosessia, jota osakkaan tulisi aina noudattaa.

Ilmoittaminen AOYL 4:4–5:ien perusteella tehtävistä kunnossapitotöistä poikkeaa joltain osin niin sanotusta tavallisesta AOYL 4:7:n ilmoitusvelvollisuudesta.<sup>205</sup> Lähtökohtana on, että yhtiöllä on osakkeenomistajan aikaisemmin esittämän kunnossapitotyötä koskevan vaatimuksen vuoksi ollut aikaa varautua kunnossapitotyön toteutumiseen. Tämän johdosta ilmoitusta ei tarvitse tehdä yhtä hyvissä ajoin kuin jos osakkeenomistaja suorittaisi vastuulensa kuuluvan kunnossapitotyön. Hallituksen esityksessä on esitetty, että melko lyhytkin varoitusaika saattaa tapauksesta riippuen olla riittävä.<sup>206</sup> Koska kyseessä on yhtiön laiminlyöntiin perustuva kunnossapitotyö, yhtiö ei voi myöskään vaatia osakkeenomistajalta korvausta ilmoituksen käsittelemisestä.<sup>207</sup> Tällaisia ilmoituksen käsittelystä syntyneitä kuluja ovat esimerkiksi isännöitsijälle tai hallituksen jäsenille maksettavat kokouspalkkiot.<sup>208</sup>

Ajallisen määrään lisäksi ilmoituksen ei tarvitse olla niin tarkkasisältöinen kuin tilanteessa, jossa osakkeenomistaja ilmoittaa omasta kunnossapitotyöstään. Ilmoitusvelvollisuuden täyttymiseksi katsotaan riittävän, että toimenpiteen sisältö esitetään pääpiirteittäin. Yhtiöllä tulisi olla jo tieto siitä, mihin laiminlyöntiin ilmoitus perustuu ja mitä toimenpiteitä kunnossapitotyö edellyttää. Osakkaalla ei ole siten yhtiön laiminlyönnin jälkeen enää tarvetta seikkaperäisesti selostaa yhtiölle yksittäisiä toimenpiteitä, joita teettämisoikeuden perus-

---

<sup>203</sup> Ks., miten tähän soveltamissääntöön on viitattu oikeuskäytännössä, esim. Helsingin HO 10.5.2019 t. 580.

<sup>204</sup> Ks. tarkempi analyysi ratkaisusta edeltävästä alaluvusta 3.4.1.

<sup>205</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 332–333.

<sup>206</sup> HE 24/2009 vp, s. 95–96.

<sup>207</sup> Arjasmaa – Kaivanto 2010, s. 163; Furuhejm ym. 2019a, s. 332.

<sup>208</sup> Arjasmaa – Kaivanto 2010, s. 162.

teella suoritetaan.<sup>209</sup> On siis selvää, että teettämisoikeuden nojalla tehtävien toimenpiteiden ilmoitusvelvollisuuden sisällölle asetetut vaatimukset ovat vähäisemmät kuin jos kyseessä olisi osakkeenomistajan oma kunnossapitotyö.

Jos osakkeenomistaja on suorittamassa teettämisoikeuden yhteydessä muita kunnossapitotöitä kuin teettämisoikeuden alaisia töitä, näistä tulee ilmoittaa yhtiölle niin sanotulla normaalilla menettelyllä. Ilmoitusvelvollisuuteen sovelletaan tällöin AOYL 4:7:n 1–4 momentteja. Teettämisoikeutta koskevalla ilmoituksella ei voida sivuuttaa omien kunnossapitotöitä koskevan ilmoituksen tekemistä.<sup>210</sup>

AOYL 4:7:n mukainen ilmoitusvelvollisuus vaikutti alun perin varsin laajalta johtuen uuden asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksestä.<sup>211</sup> Esityksessä mainittiin esimerkkeinä ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävinä töinä sisämaalaus ja tapetointi, mikä tulkittiin siten, että nämä olisivat ainoastaan sellaisia töitä, joista yhtiölle ei tarvitsisi ilmoittaa.<sup>212</sup> Tämä aiheutti lain voimaantulon jälkeen epätietoisuutta ilmoitusvelvollisuuden laajuudesta.<sup>213</sup> Oikeusministeriö, Suomen Isännöintiliitto, Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen Kuluttajaliitto julkaisivat 13.12.2010 selkeyttävän oppaan, jossa käsiteltiin kaikki tilanteet, joissa ilmoitus tulee tehdä, joissa se tulee mahdollisesti tehdä ja missä sitä ei tarvitse tehdä.<sup>214</sup> Edellä mainittu opas on hyväksytty oikeuskirjallisuudessa hyväksi oikeusohjeeksi.<sup>215</sup>

Oppaalla on tulkintani mukaan merkitystä ainoastaan sellaisten kunnossapitotöiden suhteen, joita ei suoriteta AOYL 4:4–5:iän perusteilla. Jos kunnossapitotyö suoritetaan AOYL 4:4–5:iän mukaan, työ perustuu aina yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön laiminlyöntiin. Oppaassa on eritelty kaikki sellaiset työt, joista ei tarvitse ilmoittaa yhtiölle. Tällaisia töitä ovat esimerkiksi, tapetointi, taulujen tai koukkujen kiinnittäminen ja väliovien vaihtaminen tai poistaminen. Kaikki oppaassa mainitut ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät työt ovat sellaisia töitä, jotka eivät kuulu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuul-

---

<sup>209</sup> HE 24/2009 vp, s. 96.

<sup>210</sup> HE 24/2009 vp, s. 96.

<sup>211</sup> Suomen Isännöintiliitto ym. 2010, s. 2.

<sup>212</sup> HE 24/2009 vp, s. 93.

<sup>213</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 87.

<sup>214</sup> Ks. tarkemmin, miten oppaassa on esitetty ilmoitusvelvollisuuden laajuus, Suomen Isännöintiliitto ym. 2010, s. 2–3.

<sup>215</sup> Ks. esim. Sillanpää – Vahtera 2011, s. 87.

le.<sup>216</sup> Tästä voidaan tehdä johtopäätös, että jos kyseessä on AOYL 4:4–5:ien mukainen kunnossapitotyö, osakkaan on aina ilmoitettava töistä AOYL 4:7.5:n mukaan.

AOYL 4:7 ei itsessään sisällä sitä, mitä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa. Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyöntiin sovelletaan AOYL 24:2:ää.<sup>217</sup> Sen mukaan osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Saman pykälän 2 momentin mukaan, jos vahinko on aiheutettu rikkomalla 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä kunnossapitovastuusta, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti.

AOYL 24:2:n mukainen osakkaan vahingonkorvausvastuu tulee arvioitavaksi usein vain sellaisissa tilanteissa, joissa muutos- tai kunnossapitotöiden yhteydessä on aiheutunut jokin konkreettista vahinkoa esimerkiksi yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi se, että osakkeenomistaja laiminlyö hyvän rakennustavan työtä teettäessään. Vaikka käytännössä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuva vahingonkorvausvastuu onkin harvinaisempi tilanne, on se silti mahdollinen.<sup>218</sup>

Vahingonkorvausvastuun lisäksi on mahdollista, että AOYL 4:7:n mukaisen ilmoitusvelvollisuuden laiminlyöntiä käytetään argumenttina sen puolesta, että osakkeenomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta syntyneistä korjauskustannuksista. Ainakin VAOYL:n aikaan oikeuskäytännössä on otettu huomioon korjauskustannusten korvattavuuden osalta se, että osakas ei ole ilmoittanut korjausten suorittamisesta.<sup>219</sup> Arvioin, että tällaista argumenttia voitaisiin käyttää myös nykyisen lainsäädännön mukaan argumenttina osakasta vastaan. Toisaalta katson, että tällaiselle argumentille voisi antaa painoarvoa vain tilanteessa, jossa osakas on laiminlyönyt myös AOYL 4:4:n mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa. Eli, jos osakas ei ilmoita yhtiölle viasta AOYL 4:4:n mukaisesti, eikä myöhemmin AOYL 4:7.5:n mukaisesti, voitaisiin katsoa, että näistä jälkimmäisen ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti korostaa sitä, että osakkaalla ei ole oikeutta saada kustannuksia korvatuksi yhtiöltä.

---

<sup>216</sup> Ks. tarkemmin, miten oppaassa on esitetty ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät työt, Suomen Isännöintiliitto ym. 2010, s. 3.

<sup>217</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 268–269.

<sup>218</sup> Ks. laajasti Sillanpää – Vahtera 2011, s. 267–271.

<sup>219</sup> Ks. esim. ratkaisu Vaasan HO 24.4.1997 t. 615.

### 3.5 Riittäviin toimiin ryhtyminen viivytyksettä

AOYL 4:4.2:n mukaan yhtiön tulee kirjallisen huomautuksen saatuaan ryhdyttävä viivytyksettä riittäviin toimiin. AOYL 4:4.2:ssa eikä sen esitöissä mainita sitä, miten nopeasti yhtiön tulee reagoida kirjalliseen huomautukseen. Reagointiaika vaihtelee tapauskohtaisesti sen mukaan, kuinka kiireellinen korjaus on ja mikä sen merkitys on osakkaalle. Yhtiön tulee ryhtyä varsin pian toimiin esimerkiksi tilanteessa, jossa putkirikko on aiheuttanut kosteusvaurion kylpyhuoneeseen.<sup>220</sup> Jos kyse on taas esimerkiksi vedeneristyksen heikkenemisestä aiheutuneesta vahingosta, josta ei ole aiheutunut kosteutta rakenteisiin, eikä sisäilmaongelmia ole havaittu, reagointiaika on pitempi.<sup>221</sup>

Kiiretapauksissa asunto-osakeyhtiöllä on velvollisuus nopeuttaa päätöksentekomenettelyään esimerkiksi järjestämällä ylimääräinen hallituksen kokous. Toisaalta, jos kyse ei ole kiireellisestä tapauksesta tai kyse on tapauksesta, jossa korjaustoimi on järkevämpi suorittaa myöhemmin yhdessä muiden vastaavien korjausten kanssa, yhtiö voi varata pidemmän ajan asian käsittelylle ja ratkaisemiselle. Tällaisissa tilanteissa voidaan katsoa, että käsittely voinee viedä ”ainakin viikkoja”.<sup>222</sup>

Edellä käsitellyssä ratkaisussa Helsingin HO 30.10.2018 t. 1401 hovioikeus katsoi, että yhtiö oli käsitellyt asian riittävällä tavalla kohtuullisessa ajassa, kun yhtiökokous järjestettiin noin kolme viikkoa sen jälkeen, kun kunnossapitotyötä koskeva lausunto oli toimitettu yhtiölle. Tässä tulee huomata se, että tiedossa ei ollut vielä korjaustoimien kiireellisyys tai vaurioiden laajuus. Tämän katsottiin olevan sellainen seikka, joka pidensi yhtiö reagointiaikaa. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että yhtiökokouksen jälkeen vaurioiden kiireellisyyden ja laajuuden tultua yhtiön tietoon yhtiön olisi noin viikon sisällä tullut ilmoittaa osakkeenomistajalle vähintäänkin ryhtyvänsä toimenpiteisiin. Välttämätöntä ei olisi ollut, että konkreettisiin toimenpiteisiin olisi ryhdytty. Noin kuukausi sen jälkeen, kun vaurioiden kiireellisyys ja laajuus olivat tulleet tiedoksi yhtiölle, yhtiö ei ollut vielä ryhtynyt toimenpiteisiin. Näin ollen hovioikeus katsoi, että yhtiö ei ollut ryhtynyt viivytyksettä riittäviin toimiin. Tästä ratkaisusta voidaan tehdä johtopäätös, että kiireellisissä tapauksissa päätöksenteko ei voi kestää useita viikkoja, vaan yhtiön tulee lyhyessä ajassa ilmoittaa vähintään ryhtyvänsä kunnossapitotoimenpiteisiin. Jos taas vaurioiden ja korjaustoimien laajuus ei

---

<sup>220</sup> Huom. tämä ei koske tilanteita, jotka ovat olleet siten kiireellisiä, että osakkeenomistaja on jo teettänyt korjauksen kiireellistä työtä koskevan teettämisoikeuden perusteella.

<sup>221</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 313–314.

<sup>222</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 314.



on osoittanut passiivisuutensa ja osakkeenomistaja voi ryhtyä toteuttamaan työtä ilman, että yhtiölle annetaan erikseen AOYL 4:4:n mukaista kirjallista huomautusta, sillä yhtiö on esittänyt jo kantansa asiaan.<sup>227</sup> Osakkaan kannattaa säilyttää tämä yhtiön ilmoitus mahdollista myöhempää todistelua varten, jotta osakas voi osoittaa, että yhtiö on kieltäytynyt ryhtymästä toimiin ja että tästä syystä kirjallisen huomautuksen antaminen on ollut tarpeeton. Katson tästä huolimatta, että osakkeenomistajan olisi hyvä ilmoittaa töiden aloittamisesta lyhyesti AOYL 4:7:n mukaan.

Kun arvioidaan asunto-osakeyhtiön reagointia ja riittäviin toimiin ryhtymistä, on selvää, että tällä edellytyksellä on yhteys kiireellisen kunnossapitotyön edellytykseen sekä vähäistä suuremman haitan edellytykseen. Yhtiön toimia on täten arvioitava myös suoraan suhteessa näihin muihin teettämisoikeuden edellytyksiin ja niiden täyttymistä tulee arvioida yhtenä kokonaisuutena, vaikka ne sisältävätkin omat erityispiirteensä.

### 3.6 Kunnossapitotöiden käytännön toteuttaminen

Jos osakkeenomistaja päättää toteuttaa asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluvan korjaustyön, hänen tulee ottaa työn käytännön suorittamisessa huomioon useita seikkoja. Kunnossapitotöissä taho, joka on vastuussa korjauskustannuksista, määrittelee myös ensisijaisesti korjaustavan ja -ajan. Jos siis osakas käyttää AOYL 4:4:n mukaista teettämisoikeuttaan, asunto-osakeyhtiöllä on ensisijainen oikeus päättää työn toteutustavasta ja -ajasta.<sup>228</sup> Seuraava Helsingin hovioikeuden ratkaisu kuvastaa erinomaisesti tätä yhtiön ensisijaista oikeutta:

**Helsingin HO 11.11.2011 t. 3354.** Osakkaan huoneiston ja sen yläpuolisen ullakkohuoneiston välinen äänieristystaso oli riittämätön. Kyseessä oli yhtiön vastuulla oleva korjaustoimi. Osakas vaati, että korjaustyöt tehtäisiin hänen huoneistonsa ulkopuolella siten, että huoneistojen tiloihin, rakenteisiin tai pinnoitteisiin ei tulisi muutoksia. Hovioikeus katsoi, että korjaustoimenpiteen suorittamisella huoneiston sisä- tai ulkopuolelle ei ole merkitystä, joten osakkeenomistajan tulee hyväksyä se, että sisäpuolisiin pintoihin saattaa tulla muutoksia. Kysymyksessä olevat välttämättömät korjaustoimenpiteet eivät tästä syystä vaatineet osakkaan suostumusta. Hovioikeus totesi, että yhtiöllä on oikeus valita yhtiölle ja samalla myös sen osakkaalle edullisin ja tarkoituksenmukaisin korjaustapa. Myös työn suorittamisaika oli yhtiön päätettävissä.

---

<sup>227</sup> Vahtera 2017, s. 340–341.

<sup>228</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 316.

Jos osakkeenomistaja suorittaa yhtiön vastuulle kuuluvan kunnossapitotyön, asunto-osakeyhtiöllä on AOYL 4:9:n mukaan oikeus valvoa, että osakkeenomistajan kunnossapitotyö suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta, hyvän rakennustavan mukaisesti sekä noudattaen yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja.<sup>229</sup> Kunnossapitotyötä valvoessaan yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Osakas vastaa siitä, että yhtiöllä on mahdollisuus valvoa työn edistymistä, esimerkiksi tiedottamalla työvaiheiden edistymisestä, jotta yhtiö voi suorittaa valvonnan työn eri vaiheissa.<sup>230</sup> Kyse on kuitenkin yhtiön oikeudesta eikä velvollisuudesta, joten jos osakas huolehtii työn valvonnasta yhtiön oikeudesta huolimatta, tulee hänen osoittaa, että valvonta on ollut kokonaisuudessaan tarpeellista. Usein osapuolet sopivatkin, että työn teettäjä hoitaa myös siihen liittyvän tarpeellisen valvonnan. Järkevää voi myös olla, että molemmat osapuolet järjestävät asiassa oman valvontansa.

Osakkeenomistaja on työtä teettäessään vastuussa siitä, että korjaustyö ja sen suunnittelu ovat suoritettu oikealla tavalla. Näyttövelvollisuus tästä on osakkaalla. Siten valitsemalla korjaustavan itse, osakkeenomistaja ottaa riskin siitä, että yhtiö esittää vastanäyttöä siitä, että korjaustyöt tai niihin liittyvä suunnittelu olisivat voitu suorittaa vähäisimmilläänkin toimilla.<sup>231</sup> Tämän vuoksi osakkaan on usein järkevämpää vaatia korjausta asunto-osakeyhtiöltä.<sup>232</sup> Seuraavat hovioikeuden ratkaisut käsittelevät osakkeenomistajan näyttövelvollisuutta ja siihen liittyviä riskejä:

**Helsingin HO 19.8.1997 t. 2744.** Osakkeenomistajan hallitseman huoneiston kattoon oli muodostunut kosteusjälki kattovuodon seurauksena. Tämä aiheutti vaurion sisäkaton tasoitteeseen, josta seurasi ammoniakkimäärän lisääntyminen sisäilmassa. Asunto-osakeyhtiö korjasi vaurion kuivattamalla katon ja ylimaalaamalla sen sopivalla maalilla. Osakas ei katsonut korjaustoimenpidettä riittävänä ja vaihtoi huoneiston katto- ja seinätasoiitteet ja vaati yhtiöltä korjausten kustannuksia. Hovioikeus katsoi, että yhtiön suorittama korjaustoimenpide oli riittävä, jotta ongelma saatiin poistetuksi. Osakas ei pystynyt näyttämään, miksi hänen suorit-

---

<sup>229</sup> Yhtiön valvontaoikeus kunnossapitotöiden osalta lisättiin lakiin vuoden 2010 kokonaisuudistuksen yhteydessä. Ennen valvontaoikeus koski vain osakkeenomistajan muutostöitä (VAOYL 77 §). Muutos tehtiin siitä syystä, että korjausrakentamiseen liittyy samanlaisia riskejä kuin muutostöiden osalta, HE 24/2009 vp, s. 97.

<sup>230</sup> HE 24/2009 vp, s. 97.

<sup>231</sup> Asunto-osakeyhtiö voi arvioida korjaustöiden tarpeellisuutta siitä näkökulmasta, että ylittävätkö kunnossapitotyöt laajuudeltaan yhtiön vastuun siltä osin, kuin mitä asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä yhtiön vastuun osalta määrätään. Jos näin on, yhtiöllä ei ole vastuuta näistä töistä, Vahtera 2017, s. 341–342. Ks. tähän liittyen ratkaisu Itä-Suomen HO 3.12.2014 t. S 14/45/20, jossa yhtiö ei ollut vastuussa tarpeettomista kunnossapitotöistä.

<sup>232</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 315–316.

tamansa korjaustoimenpide oli tarpeellinen, jonka johdosta hänen vaatimuksensa yhtiötä kohtaan hylättiin.

**Helsingin HO 13.10.2005 t. 3293.** Osakkeenomistaja oli suunnitellut, valvonut ja teettänyt vesivahingon korjaustyöt yhtiön puolesta ja vaatinut korjauskustannuksia yhtiöltä. Korjauksia ei katsottu siten kiireellisiksi, että osakkeenomistajalla olisi ollut oikeus päättää ilman yhtiön hyväksyntää korjaustavasta. Lisäksi yhtiö pystyi näyttämään erityisesti valvonta- ja suunnittelukustannukset suurelta osin tarpeettomiksi, koska yhtiö olisi voinut käyttää korjauksissa omaa teknistä isännöitsijäänsä.

**Turun HO 28.11.2012 t. 2491.** Tapauksessa kantajat väittivät, että heidän hallitsemansa huoneiston sisäilmaongelma johtui puutteellisista ikkunoiden korvausilmaventtiileistä. Käräjäoikeus katsoi, että osakkeenomistajan erimielisyys yhtiön kanssa korjaustoimenpiteiden riittävydestä ei ole riittävä peruste teettämisoikeudelle. Osakkeenomistajan tulee tällaisessa tilanteessa näyttää, miksi yhtiön suunnittelemat korjaustoimenpiteet eivät ole riittäviä poistamaan haittaa. Käräjäoikeus katsoi, että korvausilmaventtiilit olisivat korjattavissa yhtiön suunnittelemissa toimenpiteillä, eivätkä kantajat pystyneet näyttämään tätä toisin. Käräjäoikeus katsoi, että osakkailla ei ollut asiassa teettämisoikeutta puuttuvan näytön takia. Hovioikeus oli samaa mieltä käräjäoikeuden perusteluiden kanssa.

Edellisiin tapauksiin perustuen, osakkeenomistajan kannattaakin lähtökohtaisesti vasta yhtiön valitseman korjaustavan epäonnistuttua esittää vaatimuksensa omasta korjauksesta ja sen tavasta. Sama pätee myös siihen, jos asunto-osakeyhtiön toiminta on korjaustavan valinnassa ja korjaustyön suorittamisessa huolimaton.<sup>233</sup> Tällöin osakas voi mahdollisesti saada myös korvausta itselleen aiheutuneista vahingoista.<sup>234</sup> Muutoin osakas ottaa riskin siitä, että kustannukset eivät tule välttämättä yhtiön korvattavaksi täysimääräisesti tai ollenkaan.

Toisaalta, jos osakas valitsee korjaustavan toissijaisen oikeutensa nojalla, eikä yhtiö pysty osoittamaan vastanäyttöä sille, että korjaukset olisi voitu suorittaa pienemmillä kustannuksilla, osakkaalla on oikeus saada korvaukset teettämänsä työnsä kustannuksista. Tällaisesta tilanteesta oli kyse ratkaisussa Vaasan HO 13.3.2013 t. 331. Tapauksessa osakas osoitti, että hänen valitsemansa korjaustapa oli ollut tarkoituksenmukainen kosteusvaurioiden poistamiseksi. Asunto-osakeyhtiö ei pystynyt osoittamaan, että vauriot olisi voitu korjata pienemmillä toimilla tai kustannuksilla, tai että työt olisivat sisältäneet tasonparannusta.

---

<sup>233</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 316.

<sup>234</sup> Kuhanen 2010, s. 258.

Näistä syistä hovioikeus katsoi, että osakkaan valitsema korjaustapa oli oikea ja yhtiö oli velvollinen korvaamaan työn kustannukset osakkaalle. Samanlaiseen lopputulokseen päätyi myös Helsingin hovioikeus ratkaisussa Helsingin HO 7.3.2014 t. 529, jossa yhtiö ei pystynyt osoittamaan, että korjaukset olisi voitu suorittaa halvemmalla tai suppeammalla korjausmenetelmällä.

Työn teettäjän tulee noudattaa yleisiä kunnossapitotyön tekemistä koskevia säännöksiä huolellisuudesta ja hyvästä rakennustavasta.<sup>235</sup> Tämä sisältää myös esimerkiksi tarpeellisten suunnitelmien laatimisen sekä valvonnan järjestämisen, jos yhtiö ei tätä itse järjestä.<sup>236</sup> Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että AOYL 4:5:n esitöissä esitetty koskee myös AOYL 4:4:n mukaista teettämisoikeutta.<sup>237</sup> AOYL 4:5:n esitöiden mukaan korjausrakentamisessa ei tarvitse aina noudattaa voimassa olevia rakentamismääräyksiä tai muita normeja. Riittävänä pidetään sitä, että rakennus on rakennusaikana rakennettu silloin voimassa olevien normien ja ohjeiden mukaisesti. Tällöin korjaustoimet voidaan suorittaa tähän tasoon. Tämän edellytyksenä on kuitenkin se, että rakenteiden tulee toimia riittäväällä tavalla, jotta esimerkiksi sisäilmaan ei pääse haitallisilla aineilla pilaantunutta ilmaa.<sup>238</sup>

Teettämistilanteessa osakkeenomistajan sekä toisaalta myös asunto-osakeyhtiön tulee kiinnittää erityistä huomiota työn alkutilanteeseen sekä sen etenemiseen. Tätä prosessia kannattaa dokumentoida tarkasti, esimerkiksi valokuvin, jotta myöhemmiltä kiistoilta vältyttäisiin. Hyvällä ja kattavalla dokumentoinnilla osapuolet voivat siten mahdollisen kiistan syntyessä osoittaa kunnossapitotoimien tarpeellisuuden ja asianmukaisuuden. On myös suositeltavaa, että mahdollinen ulkopuolinen valvoja antaa työnaikaisista havainnoistaan kirjallisen valvonta-asiakirjan, joka sisältää muun muassa arvion kunnossapitotarpeen laajuudesta ja tehdyn työn tarpeellisuudesta.<sup>239</sup> Oli sitten kyseessä osakkaan tai yhtiön valitsema ja teettämä korjaus, tilanteen ja korjaamisen jatkuva dokumentointi on todella tärkeää oikeussuojan toteutumisen kannalta. Seuraavassa hovioikeuden ratkaisussa ongelmaksi muodostui juuri dokumentoinnin puuttuminen:

---

<sup>235</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 85. Ks. tähän liittyen ratkaisu Helsingin HO 11.6.2008 t. 1694, jossa osakas oli laiminlyönyt hyvän rakennustavan korjaustyötä suorittaessaan ja yhtiö ei tästä syystä ollut korvausvastuullinen näistä töistä. Jos siis muutoin korjaus kuuluisi yhtiön korvausvelvollisuuden piiriin, yhtiö ei ole korvausvelvollinen, jos tällaisessa työssä ei noudateta hyvää rakennustapaa.

<sup>236</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 315. Osakkeenomistajan edun ja riskienhallinnan kannalta voi olla kannattavaa, että korjaustöissä käytetään avuksi esimerkiksi asunto-osakeyhtiön teknistä isännöitsijää. Ks. tähän liittyen ratkaisu Helsingin HO 13.10.2005 t. 3293.

<sup>237</sup> Vahtera 2017, s. 342; Furuholm ym. 2019a, s. 317.

<sup>238</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

<sup>239</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 219.

**Kouvolan HO 20.12.2011 t. 1172.** Tapauksessa asunto-osakeyhtiö oli teettänyt osakkeenomistajan huoneiston kylpyhuonesaneerauksen kosteusvaurion korjauksen yhteydessä, jonka jälkeen osakas teetti siellä varsinaisen lattioiden laatoitustyön. Laatoitustyön jälkeen vesi ei enää valunut lattiakaivoon. Yhtiö ei voinut näyttää asiassa, että lattian kaadot olisivat olleet kunnossa ennen osakkaan teettämää laatoitustyötä, koska alkuperäisestä työstä puuttui tarkastuspöytäkirja. Hovioikeus katsoi, ettei asiassa tullut näytetyksi, että osakkaan laatoitustyöstä olisi aiheutunut sellainen virhe, jonka mukaan yhtiöllä olisi oikeus korjauttaa lattia osakkaan kustannuksella. Asiallisella dokumentoinnilla ja valokuvauksella yhtiö olisi todennäköisesti voinut osoittaa sen, että kaatojen virheellisyys johtui osakkaan teettämästä laatoitustyöstä.

Työn käytännön toteuttamisessa tulee ottaa huomioon myös AOYL 10:1:n mukainen yhdenvertaisuusperiaate. Työn toteuttaminen ja teettäminen yhtiön kustannuksella ei saa loukata yhdenvertaisuutta yhtiössä.<sup>240</sup> Tavanomaiset kunnossapitopäätökset ja -toimet eivät kuitenkaan ole lähtökohtaisesti yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia, vaikka ne hyödyttäisivät eri tavoin eri osakehuoneistoja. Näyttötaakka yhdenvertaisuusperiaatteen loukkaamiseen on siihen vetoavalla, mistä syystä yhdenvertaisuudesta poikkeaminen tulee olla varsin selvä, jotta osakkeenomistaja voisi käyttää sitä perusteena enemmistöä vastaan.<sup>241</sup>

Lähtökohtaisesti osakkeenomistajan teettämisoikeuden piiriin kuuluvat yhtiön vastuulla olevat kunnossapitotyöt ovat sellaisia, että ne eivät loukkaa AOYL 1:10:n mukaista yhdenvertaisuusperiaatetta.<sup>242</sup> Kyseeseen voisi kuitenkin tulla yhdenvertaisuusperiaatteen loukkaus, jos osakkeenomistaja on teettänyt yhtiön kustannuksella jonkin työn, joka olisi tavalisesta kunnossapitovastuusta poikkeavasti sovittu yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajalle kuuluvaksi.<sup>243</sup> Tässä tapauksessa teettämisoikeuteen ei olisi kuitenkaan perusteita jo siitä syystä, että kyseessä ei ole yhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö.

Edellä esitetyn perusteella asunto-osakeyhtiöllä on ensisijainen päätäntävalta korjauksen käytännön toteuttamista. Osakkeenomistajalle voi muodostua asiassa toissijainen oikeus

---

<sup>240</sup> Ks. laajasti Furuholm ym. 2019a, s. 54–67.

<sup>241</sup> HE 24/2009 vp, s. 55. Periaatteen soveltuminen on ratkaistava viime kädessä tapauskohtaisesti, HE 24/2009 vp, s. 55.

<sup>242</sup> Tällaiset kunnossapitotyöt ovat usein vaiheittain toteutettavia korjauksia, jolloin osakas usein hyötyy korjauksesta vasta, kun uudistus on ulotettu koskemaan koko rakennuksen huoneistoja. Tällainen menettely katsottiin yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiseksi ratkaisussa Helsingin HO 31.7.1985 t. 280. Toinen tyypiesimerkki tällaisista kunnossapitotöistä ovat myös korjaukset, jotka hyödyttävät vain osaa osakkaista, mutta säästävät samalla asunto-osakeyhtiön tulevia korjauskustannuksia. Tällainen menettely katsottiin yhdenvertaisuusperiaatteen mukaiseksi ratkaisussa KKO 2005:83.

<sup>243</sup> Ks., miten hovioikeus on tutkinut tällaista mahdollisuutta ratkaisussa Helsingin HO 15.11.2023 t. 1713.

päättää toteutustavasta, jos yhtiön esittämä toteutustapa ei ole riittävä tai jos yhtiö toimii passiivisesti tai se ei noudata huolellisuutta työtä teettäessään. Käytännössä korjaustöitä ei ole mahdollista suorittaa oikealla tavalla ilman jonkintasoista kommunikaatiota tai yhteistoimintaa osapuolten välillä.

### 3.7 Korvaukset ja kustannusten jakautuminen

Jos osakkeenomistaja teettää asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluvia korjauksia, osakkaalla on AOYL 4:4.3:n mukaan oikeus saada korvaus yhtiöltä työn teettämisestä aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista.<sup>244</sup> Kunnossapitokulujen korvaaminen on osa yhtiön kunnossapitovastuuta. Kun osakas vaatii kunnossapitokuluja yhtiöltä, on riittävää, että osakas näyttää toteen, että teettämisen edellytykset täyttyvät, yhtiöllä on kunnossapitovastuu, josta se ei ole huolehtinut ja että vaaditut kustannukset ovat asianmukaisia.<sup>245</sup>

Yhtiön korvattavaksi kuuluvat myös tarpeelliset ja kohtuulliset vian selvittämisestä, suunnittelusta ja valvonnasta aiheutuneet kulut.<sup>246</sup> Korvattavaksi selvittelykuluiksi katsotaan esimerkiksi ulkopuolisen asiantuntijan kulut, jos asiantuntijaa on jouduttu käyttämään vian selvittämiseksi. Selvittelykuluja ei kuitenkaan voida tarpeettomasti kasvattaa eli käytännössä ainoastaan vian selvittämiseksi ja korjaustöiden suorittamiseksi välttämättömät kohtuulliset selvittelykulut voivat tulla vastuullisen tahon korvattavaksi.<sup>247</sup> Korjausten suunnittelusta ja valvonnasta kuuluvat kustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti sille taholle, joka vastaa korjauskustannuksista. Kuitenkin sillä taholla, joka on tilannut suunnitelmat, on velvollisuus osoittaa, että suunnitelmat ovat olleet tarpeelliset korjausten suorittamiseksi.<sup>248</sup>

Korjaukset tulee suorittaa tarpeellisessa laajuudessa sekä kohtuullisin kustannuksin, mikä tarkoittaa korvausten osalta sitä, että osakas ei voi korjausten yhteydessä parantaa asunnon tasoa eli suorittaa niin sanottua tasonparannusta, vaan tällöin tasoa parantavat kustannukset

---

<sup>244</sup> Tämä osakkaan oikeus korvaukseen näkyy käytännössä runsaana oikeuskäytäntönä. Ks. esimerkiksi ratkaisut KKO 2007:15, Turun HO 26.6.2009 t. 1654 ja Turun HO 15.12.2009 t. 3135.

<sup>245</sup> Vahtera 2017, s. 345.

<sup>246</sup> HE 24/2009 vp, s. 90. Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvan kunnossapitotyön valvontakulut kuuluvat osakkeenomistajalle AOYL 4:9.2:n perusteella. Ks. tarkemmin tästä HE 24/2009 vp, s. 97–98.

<sup>247</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 317. Ks. myös ratkaisu Kouvolan HO 8.12.2011 t. 1125. Asiassa katsottiin, että osakkeenomistajalla oli oikeus suorittaa kosteusvaurion selvittely- ja kuivaustyö ja täten hän oli myös oikeutettu saamaan asiassa aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset yhtiöltä, kuten asian selvittelykulut. Kustannusten arvioinnissa otettiin täten huomioon se, että yhtiö ei ollut itse ryhtynyt selvittämään asiaa, jolloin kustannukset arvioitiin työn teettäjän eli osakkeenomistajan arvion perusteella.

<sup>248</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 317. Ks. tarkemmin ratkaisu Helsingin HO 13.10.2005 t. 3293, jossa osakkeenomistaja ei pystynyt näyttämään suunnittelu- ja valvontakustannuksia tarpeellisiksi.

kuuluvat osakkaan vastattavaksi.<sup>249</sup> Oikeuskäytännössä on katsottu, että kyse ei ole välttämättä tasonparannuksesta, vaikka korjaustyöt itsessään nostaisivatkin huoneiston arvoa.<sup>250</sup> Korjausten suorittaminen on sidottu riittävään kunnossapitotasoon eikä kustannusten korvausvelvollisuuteen kuulu laadultaan riittävänä pidettävän vähimmäiskunnossapitotason ylittävät toimet.<sup>251</sup>

Vähimmäiskunnossapitotason arvioinnissa voidaan käyttää hyödyksi huoneiston rakennusajan aikaisia rakentamismääräyksiä sekä rakennuksen ja sen osien teknistä käyttöikää. Teknisellä käyttöiällä tarkoitetaan rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen käyttöönoton jälkeistä aikaa, jolloin rakenteen tai rakennuksen osien tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, on rakenne tai rakennuksen osa tarkoituksenmukaista korvata uudella. Tämän perusteella voidaan arvioida, kuinka suuri osa korjauksista kohdistuu tasonparannukseen ja kuinka paljon vähimmäiskunnossapitotason saavuttamiseen.<sup>252</sup> Oikeuskäytännössä on myös todettu, että jos rakenteen tekninen käyttöikä on lopussa, tarkoituksenmukaisin korjaustapa voi tällöin olla rakenteiden uusiminen kokonaisuudessaan. Tällöin uusimista ei katsota tasonparannukseksi, vaan kyse on vähimmäiskunnossapitotason saavuttamisesta.<sup>253</sup>

Työn teettäjän tulee myös työtä tehdessään toimia huolellisesti niin, ettei ylimääräisiä kustannuksia synny. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että työn teettäjän tulee kilpailuttaa työn suorittaja ja korjauskustannukset. Esimerkiksi edellä käsitellyssä ratkaisussa Helsingin HO 30.10.2018 t. 1401 katsottiin, että kahden urakkatarjouksen pyytäminen on täyttänyt kilpailuttamisen kriteerin.<sup>254</sup> Kilpailuttamista ei kuitenkaan vaadita, jos kyseessä on kiireellinen tapaus tai hätäkorjaus, kuten äkillinen putkirikko.<sup>255</sup> Teettäjän tulee materiaaleja valites-

---

<sup>249</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 317. Korvausmäärän ylärajan asettaa *rikastumiskielto* eli korvaus ei voi olla niin suuri, että laiminlyöty osapuoli hyötyisi laiminlyönnistä, Määttä 2016, s. 197–198; Hemmo 2005, s. 117–118.

<sup>250</sup> Ks. ratkaisun Helsingin HO 30.10.2018 t. 1401 perusteluiden kohta ”Kulujen tarpeellisuus ja kohtuus”.

<sup>251</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 85. Sama koskee myös yhtiötä eli yhtiö ei voi ylikorjata osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvia kohteita, Kuhanen 2010, s. 259.

<sup>252</sup> Rakennustietosäätiö 2008, s. 1–2. Teknistä käyttöikää on käytetty hyödyksi arvioitaessa mahdollista tasonparannusta esimerkiksi ratkaisussa Helsingin HO 30.10.2018 t. 1401.

<sup>253</sup> Ks. tarkemmin ratkaisu Kouvolan HO 5.9.2003 t. 995, jossa katsottiin, että rakennuksen piippujen pellit olivat teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa ja ne olivat tämän vuoksi tarkoituksenmukaista uusia kokonaisuudessaan. Osakkeenomistajalla oli oikeus uusimiseen yhtiön kustannuksella, vaikka yhtiö oli kieltänyt uusimisen yhtiökokouksessaan.

<sup>254</sup> Vrt. AOYL 4:5, jossa kilpailutuksella annetaan enemmän painoarvoa.

<sup>255</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 315.

saan noudattaa huolellisuutta, jotta materiaalikustannukset pysyvät normaalilla tasolla.<sup>256</sup> Osakkeenomistajan huolellisuuteen kuuluu edellä mainitusti työn tekeminen ja valvonta asianmukaisesti sekä hyvän rakennustavan noudattaminen. Jos osakas ei noudata edellä mainittuja tapoja ja työn teettämisen virheistä aiheutuu vahinkoja, osakkeenomistaja kantaa riskin näistä kustannuksista, ei kunnossapitovastuussa oleva asunto-osakeyhtiö.<sup>257</sup> Osakas voi myös mahdollisen laiminlyönnin tai virheen johdosta joutua AOYL 24:2:n mukaiseen vahingonkorvausvastuuseen. Tätä vastuuta ei poista se, että yhtiö on käyttänyt asiassa AOYL 4:9:n mukaista valvontaoikeuttaan, vaikka yhtiön suorittama valvonta voikin vai-  
kuttaa virheellisen kunnossapitotyön teettäjän tuottamuksen arviointiin.<sup>258</sup>

Jos osakkeenomistaja käyttää AOYL 4:4:n mukaista teettämisoikeuttaan ja suorittaa korjaustyön yhtiön puolesta, hänellä on näyttövelvollisuus siitä, että korjaustyö on suoritettu kohtuullisin kustannuksin.<sup>259</sup> Tämä aiheuttaa riskin osakkeenomistajalle, koska hänen tulee näyttää kustannusten kohtuullisuus, jotta hän saa korvaukset näistä. Tästä voi seurata se, että osakkeenomistaja ei pysty näyttämään kustannusten kohtuullisuutta, jolloin hän joutuu maksamaan osan kuluista.<sup>260</sup>

Jos yhtiö kieltäytyy perusteettomasti tekemästä vastuulleen kuuluvaa kunnossapitotyötä, ottaa se riskin siitä, että yhtiö joutuu laiminlyönnin johdosta korvaamaan AOYL 24:6:n perusteella myös muita kustannuksia kuin selvitys- ja kunnossapitokuluja. Tällöin yhtiö voi joutua korvaamaan kunnossapitovastuustaan irrallisia liitännäiskuluja, kuten sijaisasumisen kuluja.<sup>261</sup> Osakkaan tulee vaatia tällaisia kuluja AOYL 24:6:n mukaan, koska AOYL 4:4.3:n mukaan korvattavaksi voivat tulla ainoastaan työn teettämisestä aiheutuneet kulut. Tällaisessa tilanteessa osakkaan tulee osoittaa yhtiön asunto-osakeyhtiölain tai yhtiö-

---

<sup>256</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 85.

<sup>257</sup> Ks. tarkemmin ratkaisu Helsingin HO 10.12.1999 t. S 97/691, jossa osakkeenomistaja oli teettänyt yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön ja joutui vastuuseen ylimääräisistä kustannuksista, jotka olivat aiheutuneet ensimmäisen urakoitsijan virheiden korjaamisesta. Osakas ei ollut valvonut työtä asianmukaisesti.

<sup>258</sup> HE 24/2009 vp, s. 97. Ks. ratkaisut Turun HO 26.11.2003 t. 3050 ja Helsingin HO 11.1.2005 t. 280, joissa osakkaan vastuuta virheellisestä suorituksesta ei poistanut se tosiseikka, että yhtiö oli valvonut työtä. Huom. näissä tapauksissa kyse oli muutostöistä, mutta voimassa olevan lain mukaan kyse voi olla myös kunnossapitotöistä. Tapauksille voidaan antaa siten painoarvoa myös nykyisen lain aikana.

<sup>259</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 315.

<sup>260</sup> Ks. esim. ratkaisu Itä-Suomen HO 10.7.2014 t. 488, jossa osakkeenomistaja ei voinut näyttää kulujen kohtuullisuutta ja joutui siten korvausvelvolliseksi osasta kuluista.

<sup>261</sup> Kyseeseen voi tulla myös jokin muu vahinko, joka on aiheutunut siitä, ettei yhtiö ole huolehtinut ajallaan kunnossapitovastuustaan, Vahtera 2017, s. 346.

järjestyksen rikkominen sekä tuottamus, joka määräytyy AOYL 24:6:n tuottamusolettaman mukaisesti.<sup>262</sup>

Toisaalta teettämisoikeuden edellytysten täytyminen ja yhtiön velvollisuus korvata osakkeenomistajalle aiheutuneet korjauskustannukset eivät tarkoita sitä, etteikö osakkeenomistajalle aiheutuisi asiassa ollenkaan kustannuksia. Ensinnäkin yhtiön korvaamat kustannukset näkyvät välillisesti maksettavassa yhtiövastikkeessa.<sup>263</sup> Toiseksi on mahdollista, että vain osa kustannuksista katsotaan kuuluvan yhtiön korvausvelvollisuuden piiriin. Tämä voi johtua siitä, että osan kunnossapitotoimista katsotaan sellaisiksi, että ne eivät kuulu teettämisoikeuden piiriin.<sup>264</sup> Lisäksi osa kuluista voidaan katsoa niin sanotuiksi ylimääräisiksi kuluiksi, jotka ovat aiheutuneet osakkeenomistajan virheellisen menettelyn seurauksena.

### **3.8 AOYL 4:4:n teettämisoikeuteen liittyvät riskit ja niiden hallinta**

Asunto-osakeyhtiötä voidaan pitää riskivakuutusjärjestelmänä, jossa riskejä jaetaan osakkeenomistajan sekä yhtiön välille.<sup>265</sup> Erityisesti yksittäisen osakkeenomistajan riskejä on pulveroitu asunto-osakeyhtiömuodon avulla koko osakkeenomistajakollektiiville. Tällä tavoin riski siirretään sen osapuolen kannettavaksi, jolla on parhaat riskinkantokyvyt. Riskinkantokyky sisältää ensinnäkin mahdollisuuden vaikuttaa riskeihin omalla käyttäytymisellään. Toiseksi tämä tarkoittaa sitä, että riskien realisoituessa, riskinkantajalla on mahdollisuus kantaa tästä aiheutuvat haitalliset seuraamukset. Asunto-osakeyhtiössä voidaan katsoa, että yhtiöllä on lähtökohtaisesti parempi riskinkantokyky kuin yksittäisellä osakkeenomistajalla.<sup>266</sup> Osakkeenomistaja voi tosin vaikuttaa pitkälti riskeihin oman osakehuoneistonsa sisällä ja omalla toiminnallaan.

---

<sup>262</sup> Vahtera 2017, s. 346–347. Ks. lisää tuottamusolettamasta ja AOYL 24:6:n soveltuvuudesta, Vahtera 2017, s. 262–271.

<sup>263</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 65–66.

<sup>264</sup> Ks. esim., miten kuluvastuu on jakautunut yhtiön ja osakkeenomistajan välille tapauksissa Helsingin HO 11.6.2008 t. 1694 ja Helsingin HO 10.5.2019 t. 580.

<sup>265</sup> Ks. riskivakuutusjärjestelmistä Kanninen – Määttä – Timonen 1996, s. 34.

<sup>266</sup> Tämä ei tarkoita, että yhtiöllä olisi aina parempi riskinkantokyky kuin yksittäisellä osakkeenomistajalla. Taloyhtiö voi olla myös maksukyvytön, vaikka tällainen tilanne onkin harvinainen, Furuholm ym. 2019b, s. 332–334. Asunto-osakeyhtiöiden konkurssit yleistyivät vuoden 2022 aikana johtuen muun muassa energiakriisistä, Yle Uutiset, kohta Konkurssit yhteiskunnallinen kysymys. Uutisessa mainitaan, että Isännöintiliiton mukaan vuonna 2022 konkurssitilanteessa oli toistakymmentä taloyhtiötä verrattuna aikaisempien vuosien yhteen tai kahteen taloyhtiöön per vuosi. Sama trendi on jatkunut vuoteen 2025 asti. Toisessa taloyhtiöiden konkurssia koskevassa uutisessa mainittiin, että Oikeusrekisterikeskuksen mukaan vuosien 2015–2023 välillä yhteensä 207 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä haettiin konkurssiin, joista osa lopulta julistettiin konkurssiin, Yle Uutisetb, kohta Konkurssin taustalla monia eri syitä. Lisäksi kyse voi olla esimerkiksi yksittäisistä osakkeenomistajista, joiden varallisuus ja taloudelliset valmiudet ylittävät yhtiön resurssit ja samalla riskinkantokyvyn.

Ensinnäkin osakkeenomistajan tulee tunnistaa riskit, jotka liittyvät valintaan AOYL 4:4:n mukaisen teettämismenettelyn sekä teettämiskanteen nostamisen välillä. Jos osakkeenomistaja päättää ryhtyä vaatimaan yhtiötä teettämään sen kunnossapitovastuulle kuuluvaa työtä oikeusteitse, tulee hänen huomioida se, että oikeusprosessi on huomattavan pitkä ja sen kustannukset voivat nousta kymmeniin tuhansiin euroihin.<sup>267</sup> Tämä taas lisää osakkeenomistajan kuluriskiä.<sup>268</sup> Usein osakkeenomistaja ei voi myöskään jäädä odottamaan tuomioistuimen lainvoimaista ratkaisua, koska yhtiön vastuulle kuuluvista puutteista seuraa huoneiston asumiskäytölle merkittävä haitta.<sup>269</sup>

Teettämiskanteen nostamisen kannattavuus tulee harkittavaksi erityisesti tilanteissa, joissa AOYL 4:4:n mukaiset teettämisoikeuden edellytykset eivät muutenkaan täytyisi. Tästä syystä en katso, että teettämiskanne olisi varsinaisesti vaihtoehtoinen oikeussuojakeino teettämisoikeudelle, vaan ne ovat tarkoitettu suojaamaan osakkeenomistajia erilaisissa tilanteissa. Tämän seurauksena niihin liittyy myös erilaisia riskejä. Osakas voi laskea näitä riskejä tunnistamalla tilanteet, joissa kyse on AOYL 4:4:n mukaisesta teettämisoikeudesta ja tilanteet, jolloin teettämiskanteen nostaminen on parempi vaihtoehto. Esimerkiksi, jos kyseessä on epäselvä tilanne ja osakas ei ole varma siitä, onko hänellä AOYL 4:4:n mukaista teettämisoikeutta, turvallisempaa voi olla, että hän vaatii yhtiötä suorittamaan korjauksen teettämiskanteen perusteella. Tämä koskee ainakin niitä tilanteita, joissa on suhteellisen todennäköistä, että jokin teettämisoikeuden edellytyksistä ei täyty.<sup>270</sup>

Osakkeenomistajan tulee myös tunnistaa prosessuaalinen riski, joka sisältyy itse AOYL 4:4.3:n korvaussäännökseen. Niin kuin edellä on todettu, säännös koskee ainoastaan työn teettämisestä aiheutuneita kuluja, joten esimerkiksi sijaisasumisen kulut eivät kuulu säännöksen korvauspiiriin. Osakkaan tulee huolehtia siitä, että hän vaatii aiheutuneita kustannuksia tai vahinkoja oikealla vaatimusperusteella. Oikeuskäytännössä on esimerkiksi tullut

---

<sup>267</sup> Oikeudenkäymiskaaren (4/1734, OK) mukaan siviiliasioissa asianosainen, joka häviää asian, on lähtökohteisesti velvollinen korvaamaan myös vastapuolensa oikeudenkäyntikulut (OK 21:1). Pelkästään kärjäoikeuden pääkäsitelyssä ratkaistujen riita-asioiden asianosaisen oikeudenkäyntikulut ovat keskimäärin noin 9 000–10 000 euroa, Sarasoja – Carling 2020, s. 3. Kuluriski hävinneelle osapuolelle on näin ollen usein kymmeniä tuhansia euroja.

<sup>268</sup> Ks. laajasti oikeudenkäyntikuluista, niiden korvausvelvollisuudesta ja oikeudenkäymiskuluriskistä, Vuorenperä ym. 2021, s. 808–823.

<sup>269</sup> Esim. korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2009:60 osakkeenomistaja oli vaatinut yhtiöltä oikeutta teettää työ yhtiön kustannuksella. Tuomio tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2009, vaikka kärjäoikeus oli antanut tuomionsa jo marraskuussa 2004. Tapauksessa yhtiö ei ollut vastuussa kunnossapitotöistä, mutta ratkaisulla voidaan havainnoida oikeusprosessin hitautta ja ajankulumista tämän tyyppisissä riidoissa.

<sup>270</sup> Kyläkallio – Iirola – Kyläkallio 2003, s. 728. Kanteen nostamiseen liittyy haitallisia seuraamuksia myös yhtiön näkökulmasta, kuten häviämisen riski, tulehtuneet osakkeenomistajien välit sekä hallinnollinen rasite, joka aiheutuu usein mallikoiden hallinnoimalle yhtiölle, Vahtera 2017, s. 451–452.

esille tilanne, jossa osakas vaati sivukuluja AOYL 4:4.3:n perusteella yhtiöltä, mutta nämä kulut eivät tulleet korvatuksi, koska ne eivät kuuluneet säännöksen soveltamisalaan. Sivukulut olisi tullut vaatia AOYL 24:6:n mukaisen vahingonkorvausvaatimuksen perusteella.<sup>271</sup> Riskienhallinnan kannalta voi olla suositeltavaa, että osakkeenomistaja konsultoi korvausvaatimusten esittämisen yhteydessä oikeusoppinutta, kuten juristia tai asianajajaa.

Osakkeenomistajan ja yhtiön välille voi herkästi muodostua erimielisyys useasta eri teettämisoikeuteen liittyvästä kysymyksestä kuten kunnossapitotyön tarpeesta, riittäväksi katsottavista toimista tai korjauskustannusten määrästä ja kohtuullisuudesta. Osakas kantaa riskin siitä, ettei hänen suorittamaansa työtä katsota välttämättömäksi siten, että yhtiön tulisi korvata hänelle aiheutuneet kustannukset.<sup>272</sup> Käytännössä osakkaan riski on se, että hän korjaa yhtiön vastuulla olevan työn, eivätkä teettämisoikeuden edellytykset täyty. Tällöin osakas menettäisi kokonaisuudessaan tai vähintään osittain maksamansa työn kustannukset, jotka kuuluisivat muutoin lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella yhtiölle. Kyse voi olla merkittävistäkin kustannuksista. Lisäksi osakkeenomistaja voi joutua erillisesti vahingonkorvausvastuuseen ylimääräisistä kuluista, jotka ovat aiheutuneet yhtiölle osakkaan mahdollisesta virheellisestä menettelystä. Toki tällöin kustannusten tulee olla syy-yhteydessä osakkaan toimintaan.

Osakkeenomistaja pystyy laskemaan teettämiseen liittyviä riskejä noudattamalla tarkasti teettämisoikeuteen liittyviä menettelysäännöksiä. Jos kyse on AOYL 4:4:n mukaisesta kiireellisen kunnossapitotyön teettämisestä, kuten putkirikon korjaamisesta, on tärkeää, että tästä työstä ilmoitetaan välittömästi yhtiölle. Tämä sisältää myös sen, että osakas antaa yhtiölle mahdollisuuden suorittaa korjauksen jälkitoimet. Jos taas kyse ei ole kiireellisestä työstä, on tärkeää, että osakkeenomistaja antaa AOYL 4:4:n mukaisen kirjallisen huomautuksen yhtiölle. Yleiset käytännön riidat liittyvätkin siihen, että yhtiölle ei ole esitetty vaatimusta ja korvausta vaaditaan yhtiöltä vasta jälkikäteen.<sup>273</sup> Vaikka oikeuskäytännössä onkin katsottu, että kirjallinen huomautus ei ole sellainen muotomääräys, jonka laiminlyöminen johtaisi suoraan teettämisoikeuden menettämiseen, myöhemmän näyttövelvollisuuden ja todistelun helpottamisen kannalta osakkaan kannattaa ehdottomasti noudattaa kirjallisen huomautuksen muotomääräystä. Sama koskee myös AOYL 4:7.5:n mukaisen kirjallisen

---

<sup>271</sup> Ks. ratkaisu Turun HO 21.2.2011 t. 347, jossa osakkeenomistaja vaati yhtiöltä korvausta asumishaitasta ja siivous- ja pesulakuluista, mutta niitä ei voitu korvata osakkeenomistajalle AOYL 4:4.3:n perusteella.

<sup>272</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 84.

<sup>273</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 311.

ilmoituksen antamista. Osakkeenomistajan tulee siis muistaa ensinnäkin huomauttaa yhtiötä sen laiminlyönnistä ja korjaustarpeesta sekä sen jälkeen vielä erikseen ilmoittaa kirjallisesti yhtiölle töiden aloittamisesta ja teettämisestä. Osakkaan on suositeltavaa antaa ilmoitukset todisteellisesti yhtiön edustajalle, kuten isännöitsijälle. Tämä menettely varmistaa sen, että yhtiöllä on tosiasiaa tieto korjaustarpeesta.

Jos kyse ei ole kiireellisestä korjaustyöstä tai niin sanotusta ”hätkörjauksesta”, osakkeenomistajan tulee antaa kirjallisen ilmoituksen jälkeen aikaa yhtiölle reagoida ilmoitukseen, ennen kuin työt voidaan aloittaa. Jos osakkeenomistaja kiirehtii työn aloittamisen kanssa, kasvaa riski siitä, että yhtiö voi väittää, ettei sille ollut annettu aikaa ryhtyä riittäviin toimiin. Se, kuinka paljon osakkeenomistajan tulee antaa yhtiölle aikaa, on aina tapauskohtaista ja voi vaihdella muutamasta päivästä useisiin viikkoihin.

Jos osakkeenomistaja valitsee korjaustavan ja -ajan, kantaa hän myös riskin tästä valinnasta. Yhtiö voi mahdollisesti esittää vastanäyttöä, jolla se osoittaa, että korjaustyö olisi voitu suorittaa vähemmällä ja edullisimmilla toimilla. Tällaisesta vastanäytöstä voi seurata se, ettei yhtiölle muodostu korvausvelvollisuutta kustannuksista. Osakas voi pienentää tätä riskiä siten, että korjausta vaaditaan yhtiöltä ja yhtiölle annetaan heti päätävältä korjaustavasta ja sen valitsemisesta. Tällöin osakkeenomistaja siirtää yhtiölle vastuun siitä, että korjaustavan valinta on oikea ja korjaus on riittävä. Myös yhtiön kannalta tällainen menettely on kannatettava, koska yhtiön on usein jälkikäteen vaikeaa osoittaa, että osakkaan suorittamien korjausten kustannukset eivät ole olleet kohtuullisia tai tarpeellisia. Tällä tavoin riskejä pystytään ennaltaehkäisemään molempien osapuolten näkökulmasta.

Jos osakas riskeistä huolimatta päättää teettää yhtiön vastuulle kuuluvan työn, hänen kannattaa vähentää näyttövelvollisuuteensa liittyviä riskejä. Tähän kuuluu asiantuntijoiden käyttö ja kirjallisen asiantuntijalausannon pyytäminen vikaa selvitetessä. Ennen töiden aloittamista osakas voi laskea riskejä perusteellisilla työsuunnitelmilla sekä kilpailuttamalla työt. Toisaalta pienten ja yksinkertaisten korjaustöiden liiallinen suunnittelu, selvittely ja kilpailuttaminen voi johtaa ylimääräisiin, tarpeettomiin ja jopa itse korjauskustannuksia suurempiin kustannuksiin, joista osakas voi joutua vastuuseen. Työn aikana osakkaan kannattaa kerätä todisteita mahdollisten tulevien todisteluvaikeuksien vähentämiseksi.<sup>274</sup> Käy-

---

<sup>274</sup> Tämä johtuu siitä, että kunnossapitovastuuta koskevat riidat sisältävät usein näyttövaikeuksia, ja jälkikäteen on vaikeaa arvioida esimerkiksi kunnossapitotyön tarpeellisuutta ja sitä, mikä tarpeen on synnyttänyt, Vahtera 2017, s. 354.

tännössä tämä toteutetaan käyttämällä rakennusalan ammattilaisia ja ulkopuolista valvojaa sekä dokumentoimalla työn etenemistä esimerkiksi valokuvin. Työn aikana osakkaan tulee kommunikoida yhtiön kanssa ja päivittää yhtiötä työn etenemisestä, jotta yhtiö voi esimerkiksi järjestää työlle riittävän valvonnan. Osakkaan on hyvä myös varmistaa, että korjaukset suoritetaan kyseisen asunto-osakeyhtiön perustasoon. Kyseinen ja voimassa oleva yhtiön perustaso on hyvä selvittää jo ennen korjaustöiden aloittamista. Jos osakas haluaa parantaa huoneistonsa tasoa korjauksilla, kannattaa näistä parannuksista ja niiden kustannusten jakautumisesta keskustella aina ensin yhtiön kanssa.

Osakkaan kannattaa harkita juridisen avun käyttämistä teettämistilanteen arvioinnissa. Edellä todettuun viitaten, teettämisoikeuden edellytysten täyttymisen arviointi ei ole yksinkertaista ja jokaista tilannetta tulee arvioida erikseen ja kokonaisarviointina. Tästä syystä voi olla kannattavaa pyytää arviota teettämisoikeuden edellytysten täyttymisestä myös oikeusoppineelta. Juridista apua on hyvä käyttää hyödyksi myös esimerkiksi huomautusta ja ilmoitusta annettaessa sekä teettämistyön eri vaiheissa, jotta tärkeitä menettelysäännöksiä ei rikota.<sup>275</sup>

Edellä selostetuilla keinoilla osakas voi näyttää, että työ on ollut tarpeellinen, tehty oikeassa laajuudessa ja kohtuullisin kustannuksin. Tämän lisäksi osakas pystyy näyttämään, että työssä on noudatettu hyvää rakennustapaa ja voimassa olevia rakentamismääräyksiä. Esitetyt keinot vähentävät riskiä siitä, että teettämistyön kustannukset jäisivät yhtiön korvausvelvollisuuden ulkopuolelle tai korjauksista syntyisi riitaa osakkaan ja yhtiön välille. Osakkaan kannattaa jakaa taloudellisia riskejä mahdollisimman paljon yhtiölle, koska yhtiöllä on lähtökohtaisesti parempi riskinkantokyky ja paremmat taloudelliset valmiudet.<sup>276</sup> Osakkaan intressinä on usein pyrkimys karttaa riskejä ja tavoitella varmuutta. Toisaalta riskinjako ei ole pelkästään osakkeenomistajan käsissä, vaan siihen vaikuttaa myös yhtiön oma toiminta, muut osakkeenomistajat ja esimerkiksi se, kuinka tietoisia yhtiön edustajat ovat teettämisoikeuteen liittyvästä sääntelystä ja menettelystä.<sup>277</sup>

---

<sup>275</sup> Koska asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan väliset riidat ovat niin yleisiä, on suositeltavaa, että osakkeenomistajalle on myös voimassa oleva oikeusturvavakuutus, koska oikeudenkäyntikulut tällaisissa riidoissa ovat usein useita kymmeniä tuhansia euroja.

<sup>276</sup> Poikkeuksena tähän esimerkiksi edellä mainittu taloyhtiön maksukyvyttömyys tai konkurssi tai yksittäiset huomattavan varakkaat osakkeenomistajat. Taloyhtiöiden taloudellisiin valmiuksiin voi vaikuttaa myös esimerkiksi meneillään olevat suuremmat remontit ja niitä varten otetut yhtiölainat.

<sup>277</sup> Yhtiön tietoisuuteen ja toimintaan vaikuttaa esimerkiksi se, onko kyse maallikkohallituksesta vai hallituksesta, joka sisältää hallitusammattilaisia.

## 4 OSAKKEENOMISTAJAN OIKEUS TEETTÄÄ KUNNOSSAPITOTYÖ YHTIÖN HALLITSEMISISSA TILOISSA

### 4.1 Osakkeenomistajan AOYL 4:5:n mukainen teettämisoikeus

VAOYL:ssa ei ollut AOYL 4:5:ää vastaavaa säännöstä siitä, että osakkeenomistajalla olisi oikeus tehdä kunnossapitotöitä myös muualla kuin hallitsemassaan osakehuoneistossa. Epäselvyys oli myös siitä, oliko osakkeenomistajalla oikeutta vaatia yhtiötä suorittamaan hallitsemansa huoneiston ulkopuolisia kunnossapitotöitä nostamalla yhtiötä vastaan teettämiskanne, jolla tällaisia töitä vaadittaisiin suoritettavaksi.<sup>278</sup> Tämä epäselvyys tunnistettiin oikeustilassa ja sitä selvennettiin vuoden 2010 kokonaisuudistuksen yhteydessä.<sup>279</sup>

AOYL 4:5 täydentää saman luvun 4 §:n mukaista osakkeenomistajan teettämisoikeutta. AOYL 4:5 koskee osakkeenomistajan oikeutta teettää tietyin edellytyksin asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluva kunnossapitotyö myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Tällainen osakkeenomistajan teettämisoikeus tulee kysymykseen ainoastaan poikkeustilanteissa, minkä takia oikeuskäytäntöä on tarjolla varsin niukasti.<sup>280</sup> Näin ollen AOYL 4:5:n osalta oikeuskäytäntöä ei voida esimerkinomaisesti hyödyntää samalla tavoin kuin AOYL 4:4:n yhteydessä.<sup>281</sup>

AOYL 4:5:n mukaisen teettämisoikeuden edellytyksinä ovat laiminlyönnistä aiheutuva olennainen osakehuoneiston käytön rajoittaminen, kirjallisen huomautuksen tekeminen sekä se, että yhtiö on laiminlyönyt riittäviin toimiin ryhtymisen viivytyksettä. AOYL 4:5.1:n mukaan kyseeseen voi tulla myös kokonaan tuhoutuneen rakennuksen tai huoneiston uudelleenrakentaminen.<sup>282</sup> AOYL 4:4:stä poiketen kunnossapitotyön kiireellisyys ei itsenäisesti synnytä teettämisoikeutta osakkeenomistajalle, mikä ilmenee jo lain sanamuodosta.<sup>283</sup>

---

<sup>278</sup> Kyläkallio – Irola – Kyläkallio 2003, s. 728.

<sup>279</sup> Ks., miten asunto-osakeyhtiölakityöryhmä arvioi voimassa olevaa oikeustilaa ja voimassa olevan lain muutostarvetta, Oikeusministeriö 2006:9, s. 7–10 ja 26.

<sup>280</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 319.

<sup>281</sup> Tutkimuksessa hyödynnetään laajasti AOYL 4:5:n osalta lain esitöissä ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja, joiden perusteella pyritään löytämään suuntaviivoja käytännön tilanteisiin.

<sup>282</sup> HE 24/2009 vp, s. 91. Huomionarvoista on mainita, että oikeusministeriön lakimuutosta esittänyt työryhmä rajasi kokonaan tuhoutuneen rakennuksen tai huoneiston uudelleen rakentamisen pois säännöksen soveltamisalasta, Oikeusministeriö 2006:9, s. 84. Hallitus kuitenkin esitti toisin, HE 24/2009 vp, s. 91.

<sup>283</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

Kuten AOYL 4:4:ssä, osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus sekä huolellisuusvaatimukset työtä teettäessä soveltuvat myös yhtiön tiloissa suoritettavaan kunnossapitotyöhön.<sup>284</sup> AOYL 4:5:n mukaisen teettämisoikeuden kynnyks on korkealla, mutta teettämisoikeuden edellytysten täytyessä asunto-osakeyhtiö voi joutua korvausvelvollisuuteen AOYL 4:5.3:n mukaan.<sup>285</sup> AOYL 4:5.3:n mukaan yhtiön on korvattava osakkeenomistajalle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Tämä vastaa sanamuodoltaan AOYL 4:4.3:ia. Korvauksen saamiseksi osakkeenomistajan tulee näyttää AOYL 4:5:ssä säädettyjen edellytysten täyttyminen.

## 4.2 Olennaisuusvaatimus, asumishaitta ja huoneiston käyttötarkoitus

AOYL 4:5.1:n mukaan osakkeenomistaja saa teettää yhtiön vastuulla olevan kunnossapitotyön yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa, jos kunnossapitovelvoitteen laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakkaan osakehuoneiston käyttöä.<sup>286</sup> Tämä on niin kutsuttu olennaisuusvaatimus osakehuoneiston käytön rajoitukselle, joka on ehdoton edellytys osakkeenomistajan teettämisoikeuden syntymiselle. Osakkaan tulee näyttää olennaisuusvaatimuksen täyttyminen. Jos olennaisuuden vaatimus ei täyty esimerkiksi siitä syystä, että haitta kestää vain lyhyen aikaa tai korjaustoimenpide on pieni, ei osakas voi teettää kunnossapitotyötä yhtiön puolesta. Tällaisessa tapauksessa osakkaan on vaadittava yhtiöltä korjausta ja ajettava tois-sijaisesti yhtiötä vastaan teettämiskannetta toimivaltaisessa tuomioistuimessa.<sup>287</sup>

AOYL:n esitöissä on mainittu olennaisena käyttötarkoituksen rajoituksena esimerkiksi tilanne, jossa huoneiston ilmanvaihto on käyttötarkoitusta koskevat uudet viranomaisvaatimukset huomioituna riittämätön, jolloin viranomainen voi asettaa tilan käyttökieltoon. Tällaisessa tilanteessa osakkeenomistaja voisi teettää kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella, vaikka ilmanvaihdon korjaavat toimet tulisikin suorittaa yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa.<sup>288</sup> Mikäli käyttörajoite liittyy asumishaittaan, terveysviranomaisen antama asu-miskielto osoittaa viimeistään olennaisen rajoituksen huoneiston käytölle.<sup>289</sup> Terveysviranomainen voi asettaa tällaisen asumiskiellon esimerkiksi, jos huoneistossa on toistuva vesi-

---

<sup>284</sup> Sillanpää – Vahtera 2011, s. 86. Ks. edellä, miten asiaa on käsitelty AOYL 4:4:n osalta.

<sup>285</sup> Ks. laajasti Furuhejm ym. 2019a, s. 318–322.

<sup>286</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 319.

<sup>287</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 319–320.

<sup>288</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

<sup>289</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 217.

vuoto katosta tai maaperästä, merkittävä sisäilmaongelma tai joku muu vastaava ilmeinen asumishaitta.<sup>290</sup>

AOYL:n esitöissä tai oikeuskäytännössä ei ole otettu suoraan kantaa siihen, voiko asumis- tai terveyshaitta itsessään täyttää olennaisuuden vaatimuksen ilman viranomaisen asettamaa käyttökieltoa. Oikeuskirjallisuudessa tämä mahdollisuus on hyväksytty tietyissä poikkeustilanteissa, kuten kylpyhuoneen vedeneristyksen pettämisen yhteydessä, jos tästä seuraa merkittävä kosteus- ja homevaurio.<sup>291</sup> Olennaisuusvaatimuksen ja terveyshaitan yhteyttä on käsitelty muissa samantyyppisissä yhteyksissä.<sup>292</sup> Esimerkiksi asuntokauppalain mukaisen uuden ja käytetyn asunnon kaupanpurun yhteydessä, asunnossa oleva terveyshaitta voi tietyissä tilanteissa täyttää purkamista koskevan olennaisuuden vaatimuksen.<sup>293</sup> Myös maakaaren (540/1995, MK) mukaisen kiinteistökaupan purkamisen yhteydessä asumiseen liittyvät terveydelliset riskit voivat olla peruste olennaisuuden vaatimuksen täyttymiselle.<sup>294</sup> Näistä esimerkeistä voidaan tehdä varovainen analoginen johtopäätös, jonka mukaan terveyshaitta voisi itsessään täyttää olennaisuuden vaatimuksen myös AOYL 4:5:n osalta.<sup>295</sup> Tätä arvioitaessa tulisi ottaa huomioon muun muassa terveyshaitan vakavuus ja kesto, sen aiheuttama asumiskäytön rajoitus, terveysviranomaisen kannanotot ja terveydensuojelua koskevat normistot.<sup>296</sup>

Osakkeenomistajan AOYL 4:5.1:n mukainen teettämisoikeus on rajattu koskemaan ainoastaan kunnossapitotöitä. Jos tasoa parannetaan tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta tasonparannukseen, kyseessä on muutostyö, jolloin sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 5 luvun säännöksiä.<sup>297</sup> AOYL 4:5 ei koske myöskään esimerkiksi rakennuksen eristeiden tai ilmastoinnin muuttamista uusien rakennusnormien mukaiseksi, jos

---

<sup>290</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 319.

<sup>291</sup> Kuhanen 2010, s. 261.

<sup>292</sup> Tällainen vertailu on tyypillistä asuntojen ja kiinteistöjen sekä niiden virheseuraamusten yhteydessä. Myös tässä kontekstissa vertailu on perusteltua.

<sup>293</sup> HE 14/1994 vp, s. 107. Ks. myös Keskitalo 2017, s. 294; Keskitalo 2018, s. 235.

<sup>294</sup> Ks. myös KKO 2015:58, jossa virheen olennaisuutta ja purkukynnystä arvioitiin muun muassa asuinrakennuksen terveydellisten riskien näkökulmasta. Tämän ennakkopäätöksen jälkeen hovioikeuksien ratkaisukäytännössä on selvästi näkynyt KKO:n ratkaisun vaikutus ja se, että olennaisuutta arvioitaessa kiinnitetään erityisesti huomiota terveyshaittaan ja terveydensuojeluviranomaisten kannanottoihin, Koskinen-Tammi – Laurila – Räsänen 2019, s. 100. Ks. tähän liittyen ratkaisut Itä-Suomen HO 29.6.2018 t. 356 ja Rovaniemen HO 14.9.2018 t. 305.

<sup>295</sup> Tätä tukee myös *Kuhasen* esittämä kannanotto, Kuhanen 2010, s. 261.

<sup>296</sup> Oikeuskirjallisuudessa on esitetty näkemys, että pelkkä terveysviranomaisen kannanotto ei voi muodostaa perustaa olennaisuuden täyttymiselle, vaan kannanottoa tulisi peilata vasten terveydensuojelulakia ja sen nojalla annetun terveydensuojeluasetuksen (1280/1994) normistoa sekä terveyshaitan määritelmää, Keskitalo 2017, s. 294. Ks. myös tähän liittyen KKO 2015:58 ja sen perusteluiden kohta 18.

<sup>297</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

yhtiöllä ei muutoin olisi velvollisuutta kunnossapitotyössään noudattaa uusien normien mukaista laatutasoa. Jos korjaustarve on syntynyt uusien normien aikana ja kunnossapitotyötä ei voida tehdä entiseen tasoon muuttamatta tasoa vastaamaan nykyisiä määräyksiä, kyse on AOYL 4:5:n mukaisesta kunnossapitotyöstä. Tämä johtuu siitä, että tason nostaminen on välttämätöntä. Kunnossapidoksi katsotaan myös sellainen korjaustyö, joka on tehtävä, jotta huoneisto saadaan muutettua muuttuneiden viranomaismääräysten edellyttämälle tasolle. Tämän edellytyksenä on, että huoneistoa ei voida käyttää yhtiöjärjestyksessä tai rakennusluvassa määriteltyyn tarkoitukseen ilman, että tila täyttää muuttuneet viranomaismääräykset. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin kun ”ravintolaksi” määriteltyä tilaa ei voida käyttää ravintolana, ellei ilmastointia korjata muuttuneiden viranomaismääräysten tasolle.<sup>298</sup>

Teettämisoikeus on sidottu osakkaan hallitseman osakehuoneiston käyttöä haittaaviin vikoihin. Tämä rajoittaa teettämisoikeutta siten, että osakas ei voi korjauttaa yhtiön kustannuksella vikoja, jotka ovat ilmenneet esimerkiksi yhtiöltä vuokratuissa varastotiloissa tai yhtiön pesutuvassa.<sup>299</sup> Lisäksi laiminlyönnin tulee rajoittaa olennaisesti osakashallinnassa olevan tilan yhtiöjärjestyksessä määriteltyä *käyttötarkoitusta* eli olennaisuusvaatimus on sidottu suoraan siihen, miten osakkaan tilat on määritelty yhtiöjärjestyksessä ja mikä on tilojen käyttötarkoitus. Tosin yhtiöjärjestyksessä tilan käyttötarkoitukset on usein ilmaistu väljästi, mikä voi aiheuttaa tulkintaongelmia siitä, milloin haitta kohdistuu osakkaan tilojen käyttötarkoitukseen ja oikeuttaa siten osakkaan teettämään työn yhtiön puolesta.<sup>300</sup>

Huoneiston käyttötarkoituksen vaikutusta osakkeenomistajan teettämisoikeuteen on arvioitu korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1998:105. Kyseessä oli huoneisto, jonka yhtiöjärjestyksessä määritelty käyttötarkoitus oli liikehuoneisto. Huoneisto oli alun perin suunniteltu kahvilakäyttöön ja tämän johdosta siihen oli asennettu tavallista tehokkaampi ilmanvaihtojärjestelmä verrattuna muihin huoneistoihin. Huoneistossa ei kuitenkaan ollut harjoitettu kahvila- tai ravintotoimintaa ennen kuin nykyisen osakkeenomistajan vuokralainen aloitti huoneistossa pelisali- ja baaritoiminnan. Voimassa olevien rakentamismääräysten mukaan tällainen toiminta vaati tehokkaampaa ilmanvaihtoa kuin mitä oli vaadittu rakennuksen valmistuessa. KKO:n enemmistö katsoi, että kustannukset, jotka aiheutuivat

---

<sup>298</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

<sup>299</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

<sup>300</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 217.

ilmanvaihdon saattamisesta vastaamaan nykyisiä rakentamismääräyksiä, kuuluivat asunto-osakeyhtiölle eikä osakkeenomistajalle.

KKO:n enemmistö totesi, että huoneistoja on pidettävä sellaisessa viranomaismääräysten edellyttämässä kunnossa, että huoneistoja voidaan käyttää rakennusluvassa tai yhtiöjärjestyksessä määriteltyyn käyttötarkoitukseen. Tämä arviointi tulee suorittaa huoneistokohtaisesti. KKO:n enemmistön mukaan alun perin huoneisto suunniteltiin kahvilakäyttöön, joten sitä voidaan myös myöhemmin käyttää tällaiseen tarkoitukseen hakematta muutosta käyttötarkoitukseen. KKO antoi merkittävän painoarvon huoneiston alkuperäiselle käyttötarkoitukselle sen sijaan, että se olisi tulkinnut tiukasti sen, että huoneiston käyttötarkoitus oli määritelty ”liikehuoneistoksi”.

KKO:n eri mieltä olevien jäsenten mukaan, huoneistossa ei ollut harjoitettu koskaan aikaisemmin kahvila- tai ravintolatoimintaa, vaan se on ollut lähinnä myymälä- ja toimistokäytössä. Huoneiston käyttö oli näin ollen vakiintunut yhtiöjärjestyksessäkin tarkoitetuksi liikehuoneistoksi, jonka ilmanvaihtojärjestelmät olivat riittävät tällaiseen käyttöön. Näistä syistä kyse on käyttötarkoituksen muutoksesta, kun huoneistossa ryhdytään harjoittamaan pelisali- ja ravintolatoimintaa. Ilmanvaihtojärjestelmän parantamistoimet ovat täten muutostöitä eivätkä kuulu asunto-osakeyhtiön korvausvastuun piiriin.

Tulkintani mukaan KKO 1998:105 eri mieltä olevien KKO:n jäsenten lausunnot vastaavat pitkälti nykyisen asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksessä esitettyä.<sup>301</sup> Hallituksen esityksen mukaan AOYL 4:5.1:ia on tulkittava siten tiukasti, että mikäli yhtiöjärjestyksessä on määritelty yleisesti ja väljästi huoneiston käyttötarkoitus, osakkeenomistajalla ei ole teettämisoikeutta, jos tilaa voidaan muuttuneista viranomaismääräyksistä huolimatta käyttää väljästi määriteltyyn käyttötarkoitukseen. Tällöin osakkeenomistajalla voisi olla 5 luvun 8 §:n mukainen oikeus toteuttaa muutostyö yhtiön tiloissa omalla kustannuksellaan. Tämä koskisi myös tilanteita, joissa osakkeenomistaja haluaisi yleisesti määritellyn käyttötarkoituksen puitteissa muuttaa toimintaansa ja tämä uusi toiminta edellyttäisi yhtiön tiloissa tehtäviä töitä.<sup>302</sup> Eri mieltä olevat jäsenet viittasivat lausunnossaan myös osakkeenomistajan muutostyöoikeuteen ja toiminnan muuttumiseen.

---

<sup>301</sup> Ks. tarkemmin eri mieltä olevien jäsenten lausunnot, KKO 1998:105, s. 4–5. Ks. myös HE 24/2009 vp, s. 91.

<sup>302</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

Koska eri mieltä olevien jäsenten lausunnot näyttäisivät vastaavan nykyistä oikeustilaa, KKO 1998:105 ratkaisulle ei tule antaa nykyisessä oikeustilassa ennakkoratkaisuna enää liikaa painoarvoa. Voidaan kuitenkin todeta, että jos alkuperäinen käyttötarkoitus on tarkoitettu muuksi kuin miksi se on yhtiöjärjestyksessä määritelty ja huoneistoa on tosiasiallisesti käytetty tähän alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, voisi teettämisoikeus syntyä myös nykyisen lain mukaan. Ainakaan tällaista vaihtoehtoa ei voida suoraan poissulkea.

Olenaisuutta ja syntynyttä haittaa tulee arvioida objektiivisesti, eikä sen täytyminen voi siten perustua osakkeenomistajan henkilökohtaisiin ominaisuuksiin tai tarpeisiin.<sup>303</sup> Tämä tarkoittaa sitä, että haitan tulee olla hyvin konkreettinen ja sellainen, ettei osakkaan voida objektiivisesti arvioituna edellyttää sietävän haittaa kuin vain lyhyen ajan. Arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös se, kuinka laajasta kunnossapitotyötoimesta on kyse, ja kohdistuuko korjaus yksinomaan osakkaan huoneiston kohdalla olevaan rakennuksen kohtaan.<sup>304</sup>

Edellä alaluvussa 3.3 käsiteltiin AOYL 4:4:n mukaista vähäistä suuremman haitan edellytystä ja sen täyttymisen kynnystä. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että AOYL 4:5:n olenaisuuden edellytyksen täyttymisen kynnys on huomattavasti korkeammalla kuin vähäistä suuremman haitan.<sup>305</sup> Tämä seuraa suoraan lain sanamuodon mukaisesta olenaisuuden vaatimuksesta. Olenaisuuden vaatimus merkitsee yleisesti sitä, että kynnys sen täyttymiselle on asetettu tavallista korkeammalle. Esimerkiksi edellä mainittu asunto-osakkeiden kaupanpurku ja sen kynnys on korkealla johtuen sopimusrikkomuksen olenaisuuden vaatimuksesta.<sup>306</sup> Sama koskee myös maakaaren mukaista kiinteistökaupan purkamista, joka on sidottu olenaisuuden vaatimuksen täyttymiseen.<sup>307</sup> Näiden osalta todetaan, että kaupan purkaminen on jyrkkä ja poikkeuksellinen toimenpide, joka voi tulla kyseeseen vain, jos olenaisuuden vaatimus täyttyy.<sup>308</sup> Näitä esimerkkejä voidaan käyttää hyödyksi myös teettämisoikeuden yhteydessä, kun arvioidaan olenaisuuden vaatimuksen korkeaa kynnystä ja AOYL 4:5:n poikkeuksellisuutta toimenpiteenä.

---

<sup>303</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 217.

<sup>304</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 319–320.

<sup>305</sup> Ks., miten *Furuhejm ym.* ovat arvioineet olenaisuuden kynnystä, Furuhejm ym. 2019a, s. 319–320.

<sup>306</sup> Ks. esim. AsKL 4:25 ja 6:16.

<sup>307</sup> Ks. esim. MK 2:17.2, 2:18.2, 2:19.3, 2:23.1 ja 2:24.1.

<sup>308</sup> Keskitalo 2017, s. 292; Keskitalo 2018, s. 234–235; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 169. Ks. lisäksi yleisesti, miten *Hemmo* on arvioinut sopimusrikkomuksen olenaisuutta ja sen merkitystä, Hemmo 2003, s. 355–361.

### 4.3 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus AOYL 4:5:n ja 4:7.5:n mukaan

Osakkeenomistajan tulee huomauttaa kirjallisesti yhtiötä korjaustarpeesta AOYL 4:5.1:n mukaan, ennen kuin osakkeenomistaja teettää korjaustyön yhtiön tiloissa. Huomautukseen kuuluu se, että asunto-osakeyhtiölle on ilmoitettu sen vastuulle kuuluvasta viasta ja vaadittu yhtiötä korjaamaan vika.<sup>309</sup> Kirjallista huomautusta koskeva AOYL 4:5:n sanamuoto vastaa AOYL 4:4:n sanamuotoa, ja nähdäkseni kirjallisen huomautuksen muoto- ja menettelymääräyksiin voidaan soveltaa samoja periaatteita kuin jos kysymyksessä olisi osakehuoneistossa suoritettava työ.<sup>310</sup> Ero AOYL 4:4:ään tulee esille vasta siinä vaiheessa, kun arvioidaan yhtiön riittäviin toimiin ryhtymistä huomautuksen jälkeen.<sup>311</sup> Työn kiireellisyys ei myöskään muodosta tähän huomautusvelvollisuuteen poikkeusta, koska AOYL 4:4:stä poiketen kunnossapitotyön kiireellisyys ei itsenäisesti synnytä teettämisoikeutta osakkaalle.<sup>312</sup>

Jos osakkeenomistaja päättää käyttää teettämisoikeuttaan yhtiön hallitsemisessa tiloissa, on hänellä velvollisuus ilmoittaa tästä työstä yhtiölle etukäteen AOYL 4:7.5:n mukaisesti.<sup>313</sup> AOYL 4:7.5:n mukainen ilmoitusvelvollisuus ei poikkea eri teettämisoikeuksien osalta, joten kirjallista ilmoitusta koskevat muoto- ja menettelymääräykset AOYL 4:5:n osalta vastaavat sitä, mitä edellä on käsitelty AOYL 4:4:n yhteydessä.<sup>314</sup> Lisäksi osakkeenomistajan yleiseen huolellisuusvelvollisuuteen kuuluu ilmoittaa yhtiölle, jos se havaitsee yhtiön vastuulle kuuluvan vian.<sup>315</sup> Tämä velvollisuus ei kuitenkaan suoraan liity teettämisoikeuteen ja sen edellytyksiin.

### 4.4 Riittäviin toimiin ryhtyminen viivytyksettä

AOYL 4:5:n sanamuoto vastaa AOYL 4:4:n sanamuotoa siltä osin, että yhtiön on kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhdyttävä riittäviin toimiin. Niin kuin AOYL 4:4:ssä, riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkeenomistajalle aiheutuva haitta sekä muut olosuhteet (AOYL 4:5.2).

---

<sup>309</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 319.

<sup>310</sup> HE 24/2009 vp, s. 91. Ks. laajasti edellä alaluku 3.4.1.

<sup>311</sup> Ks. tarkemmin seuraava alaluku.

<sup>312</sup> HE 24/2009 vp, s. 91. Ks. myös lisää aiheeseen liittyvästä oikeuskirjallisuudesta, Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 217.

<sup>313</sup> HE 24/2009 vp, s. 92.

<sup>314</sup> HE 24/2009 vp, s. 95–96. Ks. edellä alaluku 3.4.2.

<sup>315</sup> Järvinen – Salokorpi 2022, s. 231.

AOYL 4:5:ssä ei ole mainittu erikseen tarkkaa aikaa, joka kirjallisen huomautuksen jälkeen tulee kulua, ennen kuin osakkeenomistajalle syntyy pykälän mukainen teettämisoikeus.<sup>316</sup> Riittävä vastausaika riippuu siitä, kuinka kiireellisestä korjauksesta on kysymys. Jos esimerkiksi terveydensuojeluviranomainen asettaa asunnon tai huoneiston asumis- tai käyttökieltoon, yhtiön on käsiteltävä asia ja ryhdyttävä toimiin lyhimmillään muutamassa päivässä.<sup>317</sup> Muutoin osakkaalle muodostuu työn teettämisoikeus. Jos taas haitta ei suoraan estä asumista tai huoneiston käyttöä, yhtiön reagointiaika voi olla pidempikin, esimerkiksi viikkoja. Tällainen vika voi olla esimerkiksi toistuva kattovuoto.<sup>318</sup> On siten selvää, että mitä kiireellisemmästä ja huoneiston käyttöä rajoittavammasta korjaustarpeesta on kyse, sitä nopeammin yhtiön on toimittava.<sup>319</sup> Toisaalta, jos kyse ei ole kiireellisestä tai olennaisesti käyttöä rajoittavasta korjaustarpeesta, AOYL 4:5:n mukaisen teettämisoikeuden edellytykset eivät myöskään suurella todennäköisyydellä täyty, jolloin yhtiön riittäviin toimiin ryhtyminen ei tule edes arvioitavaksi.

Asunto-osakeyhtiön tulee joka tapauksessa mahdollisimman pian huomautuksen saatuaan ilmoittaa osakkaalle, kieltäkö se kunnossapitovastuunsa, vai ryhtyykö se selvittämään tarvittavia korjaustoimenpiteitä. Tällaisen ilmoituksen jälkeen osakkaalla on velvollisuus odottaa jonkin aikaa, ennen kuin hänelle syntyy teettämisoikeus.<sup>320</sup>

Riittävyden arviointia koskeva AOYL 4:5.2:n sanamuoto on väljä, mikä mahdollistaa sen, että riittävyttä arvioidaan kussakin tapauksessa erikseen ja kokonaisharkinnan kautta.<sup>321</sup> Arvioitavaksi tulee se, milloin asunto-osakeyhtiön toimia voidaan pitää objektiivisesti riittävinä. Tämän arvioinnin suorittaa viimekädessä tuomioistuin.<sup>322</sup> Arviointi joudutaan usein tekemään vasta korjaustoimien jälkeen, mikä aiheuttaa asunto-osakeyhtiölle ilmeisen riskin. Asunto-osakeyhtiön kannattaa pyrkiä toteuttamaan vastuullensa kuuluvat kunnossapitotyöt itse ja ajallaan, jotta riskipitoista jälkiarviointia ei tarvitse tehdä.<sup>323</sup>

---

<sup>316</sup> Kuhanen 2010, s. 261.

<sup>317</sup> HE 24/2009 vp, s. 91. Ks. myös Furuhejm ym. 2019a, s. 319.

<sup>318</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 319. Huom., jos haitta ei estä asumista tai huoneiston käyttöä, kyse on todella harvoin tilanteesta, joka oikeuttaisi osakkeenomistajan teettämään työn AOYL 4:5:n perusteella.

<sup>319</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 219.

<sup>320</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 319.

<sup>321</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

<sup>322</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 219; Furuhejm ym. 2019a, s. 321.

<sup>323</sup> Furuhejm ym. 2019a, s. 321–322. Toisaalta, jos ilmenee, että riittäviin toimiin on ryhdytty ajoissa ja teettämisoikeuden edellytykset eivät täyty, yhtiö hyötyy suuresti osakkeenomistajan suorittamasta korjauksesta.

Nähdäkseni yhtiön reagointiaika huomautukseen tulee olla pidempi ja toimien riittävyden kynnys matalampi kuin AOYL 4:4:n yhteydessä. Koska puute tai vika sijaitsee yhtiön hallitsemisissa tiloissa eikä osakkeenomistajan hallitsemisissa tiloissa, ei kiireellisyydelle anneta samanlaista painoarvoa. Toisaalta, jos AOYL 4:5:n mukaiset edellytykset täyttyvät, kyse on lähes poikkeuksetta sellaisesta viasta, joka vaatii välitöntä korjausta johtaen yhtiölle hyvinkin lyhyeen sallittuun reagointiaikaan.

#### **4.5 Kunnossapitotöiden laajuus ja niiden käytännön toteuttaminen**

Kunnossapitotöiden laajuuteen vaikuttaa AOYL 4:5:n mukaisen teettämisoikeuden osalta se, mihin rakennuksen osaan korjaustoimi kohdistuu tai minkä tyyppisestä asunto-osakeyhtiöstä on kysymys.<sup>324</sup> Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että jos korjaustoimi kohdistuu osakkeenomistajan huoneiston kohdalla olevaan rakennuksen osaan, teettämisoikeus on laajempi. Tällainen tilanne voi tulla vastaan esimerkiksi erillistalossa, jossa kattovuodon korjaustoimet voidaan tehdä ainoastaan kyseisen huoneiston osalta, jopa pelkällä paikalliskorjauksella. Jos taas kyse on kerrostalosta tai rivitalosta, osakkaalla on oikeus uusua kattorakennetta vain äärimmäisen poikkeuksellisissa tapauksissa. Tällainen tilanne voi olla käsillä esimerkiksi, jos haitta asumiselle on erittäin suuri ja asunto-osakeyhtiö laiminlyö selkeästi ja pitkän aikaa kunnossapitovelvoitteensa.<sup>325</sup>

Sama lähtökohta koskee myös esimerkiksi sellaisia tilanteita, joissa maaperä on aiheuttanut rakennukseen vaurioita. Yleisenä tyyppitilanteena on se, että huoneiston rakenteisiin pääsee kosteutta sokkelieristyksen, huonosti tiivistetyn alapohjan tai salaojituksen puutteiden takia ja tästä aiheutuu sisäilman pilaantuminen muun muassa mikrobien takia. Kynnys sille, että osakkeenomistajalla olisi tällaisessa tilanteessa oikeus purkaa lattiarakenteet ja vaihtaa niiden alla olevaa maa-ainesta tai salaojittaa koko rakennus, on todella korkealla. Tällaisessakin tilanteessa osakkeenomistajan teettämisoikeus on laajempi, jos korjaustöiden pystyy kohdistamaan nimenomaisesti kyseisen huoneiston osaan. Toisaalta tällaisessa tilanteessa osakkaan on kannattavampaa ilmoittaa yhtiölle kunnossapitotarpeesta ja sen jälkeen ryhtyä huoneiston sisäpuolisiin korjaustöihin AOYL 4:4.2:n mukaisesti. Tällainen

---

<sup>324</sup> Asunto-osakeyhtiöt voivat olla muodoltaan varsin erityyppisiä, kuten kerrostaloja, rivitaloja, paritaloja tai yhden asunnon taloja eli erillistaloja, Suomen Kiinteistöliitto, kohta Taloyhtiö on osakkaiden omistama asuintalo.

<sup>325</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 320.

huoneistossa suoritettava korjaustoimenpide on esimerkiksi lattian saumojen tiivistäminen, jotta sisäilma ei pääse pilaantumaan alakautta.<sup>326</sup>

Edellä esitettyjen esimerkkien perusteella voidaan tehdä kaksi eri johtopäätöstä. Ensinnäkin, jos korjaustoimi on mahdollista suorittaa vain osakkeenomistajan huoneiston kohdalla olevassa rakennuksen osassa, osakkaan AOYL 4:5:n mukainen teettämisoikeus on laajempi. Toiseksi, jos korjaustoimi on mahdollista suorittaa osakkeenomistajan huoneistossa, tulee työ suorittaa ensisijaisesti AOYL 4:4.2:n mukaan. Molemmissa tapauksissa kynnys on erittäin korkealla sille, että osakas voisi suorittaa korjaustoimenpiteen, joka ulottuisi oman huoneistonsa ulkopuolisiin rakennuksen osiin tai rakenteisiin. Tällaisen korjaustoimenpiteen teettäminen pitäisi tulla kysymykseen vain äärimmäisissä poikkeustapauksissa.

AOYL 4:5 ei rajoita sitä, kuinka laajoihin toimiin osakkeenomistaja voi ryhtyä huoneistonsa ulkopuolella. Tämän rajoituksena on tietenkin se, että kunnossapitotyön teettämisen edellytykset täytyvät. Hallituksen esityksessä on tuotu esille poikkeustilanteet, joissa osakkaalla voisi olla hyvinkin laaja korjaustoimenpiteiden teettämisoikeus AOYL 4:5:n perusteella. Tällainen tilanne voi syntyä, jos osakas uudelleenrakentaa kokonaan tuhoutuneen rakennuksen tai sen osan.<sup>327</sup> Tarve tällaiselle uudelleenrakentamiselle AOYL 4:5:n perusteella on kuitenkin erittäin poikkeuksellista, eikä tällä oikeudella ole oikeastaan merkitystä asunto-osakeyhtiöiden käytännön toiminnassa.

Asunto-osakeyhtiöllä on AOYL 4:4:n tavoin ensisijainen oikeus valita työn korjaustapa ja -aika. Jos osakas päättää teettää työn, ottaa hän aina riskin valitsemastaan korjaustavasta ja -ajasta ja siitä, että työt ja niiden suunnittelu on suoritettu oikealla tavalla. Osakkeenomistajan tuleekin harkita sitä, kannattaako toimenpiteisiin ryhtyä vasta sen jälkeen, kun yhtiö on ensin valinnut korjaustavan ja suorittanut työn eikä työ ole jostain syystä onnistunut.

Asunto-osakeyhtiöllä on myös ensisijainen oikeus valvoa kunnossapitotöitä AOYL 4:9:n mukaan. Yhtiön valvontaoikeus korostuu silloin, kun työt suoritetaan yhtiön tiloissa, koska töillä on käytännössä aina vaikutusta yhtiöön ja muihin osakkeenomistajiin. Yhtiön tulee kiinnittää valvonnassa huomiota muiden osakkeenomistajien etuihin ja tarvittaessa myös oikeuttaa osakkeenomistajat osallistumaan valvontaan. Muilla osakkailla on oikeus saada tarpeelliset valvontatiedot ja oikeus tulla kuulluksi työn aikana ilmenneistä olennaisista

---

<sup>326</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 320.

<sup>327</sup> HE 24/2009 vp, s. 91.

seikoista.<sup>328</sup> Tämä edellyttää yhteistoimintaa yhtiön ja työtä teettävän osakkeenomistajan välillä.

Koska kunnossapitotoimet suoritetaan yhtiön hallitsemisissa tiloissa, toimet vaikuttavat usein laajalle ja useisiin huoneistoihin. Tämän vuoksi osakkeenomistajan näyttövelvollisuutta arvioidaan ankarammin, kuin jos kyseessä olisi osakehuoneistossa tehtävä korjaustoimi.<sup>329</sup> Osakkaan voi olla todella vaikeaa osoittaa korjaustavan välttämättömyys toteen tilanteissa, joissa työ on teetetty yhtiön tiloissa. Usein tällainen korjaustoimenpide on niin äärimmäinen, että sille löytyy kevyempikin korjausvaihtoehto. Esimerkkinä voidaan käyttää lattian tiivistämistä, jonka tarkoituksena on ehkäistä sisäilman pilaantuminen. Osakkaan voi olla lähes mahdotonta osoittaa, miksi koko rakennuksen salaojitus tai maa-aineksen poistaminen rakennuksen alta olisi välttämätöntä sen sijaan, että huoneiston lattia olisi vain tiivistetty paremmin AOYL 4:4.2:n mukaisella menettelyllä. Tätä näyttövelvollisuuden täyttämistä vaikeuttaa se, että korjaustoimiin liittyvät usein tekniset näkökulmat, joista asiantuntijoilla voi olla eriävät mielipiteet.<sup>330</sup>

Ennen töiden aloittamista osakkaan tulee kilpailuttaa korjaustyöt sekä pyytää asiantuntijaa apua tarjouspyyntöasiakirjojen laadinnassa. Lisäksi osakkaan on syytä käyttää asiantuntijaa korjauksen suunnittelussa sekä laajuuden arvioinnissa.<sup>331</sup> Työn suorittamisen aikana osakkaan on aina syytä käyttää rakennusalan asiantuntijoita. Tämä on oleellista, jotta osakas voi asiantuntijanäytöllä osoittaa korjausten tarpeen ja laajuuden sekä myös sen, että korjauskustannukset ovat olleet kohtuullisia. Tätä näyttöä tukee olennaisesti suoritettu asiantuntijakilpailutus.<sup>332</sup> Työn eri vaiheissa osakkaan tulee AOYL 4:4:n tavoin noudattaa kunnossapitotöiden suorittamista koskevia säännöksiä ja hyvää rakennustapaa. Lisäksi dokumentointiin ja todistelun keräämiseen on hyvä kiinnittää huomiota mahdollisten riitojen varalta. Kommunikoinnin tärkeys osakkaan ja yhtiön välillä korostuu, koska työ teetetään yhtiön tiloissa. Yhteistoiminta yhtiön kanssa on jopa välttämätöntä, jotta työ voidaan suorittaa huolellisesti, asianmukaisesti ja aiheuttamatta vahinkoa yhtiölle tai muille osakkaille.

---

<sup>328</sup> HE 24/2009 vp, s. 97–98.

<sup>329</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 219; Furuholm ym. 2019a, s. 322.

<sup>330</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 320–321.

<sup>331</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 219.

<sup>332</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2013, s. 219; Furuholm ym. 2019a, s. 322.

#### 4.6 Korvaukset ja kustannusten jakautuminen

AOYL 4:5.3:n mukaan yhtiön on korvattava osakkeenomistajalle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Tällaisia kustannuksia ovat varsinaiset korjauskustannukset, vian selvittämisestä syntyneet tarpeelliset kulut sekä suunnittelusta ja valvonnasta aiheutuneet kulut.<sup>333</sup> AOYL 4:5.3 vastaa sanamuodoltaan ja hallituksen esityksen perusteluiltaan AOYL 4:4.3:ia.<sup>334</sup> Tästä huolimatta yhtiön velvollisuus korvata kunnossapitotyön kustannukset ja itse kustannusten suuruus vaihtelevat näiden teettämisoikeuksien välillä, koska AOYL 4:5:n mukaisessa teettämistyössä korjaukset kohdistuvat yhtiön hallitsemiin tiloihin.<sup>335</sup> Lähtökohtaisesti yhtiön tiloissa tehtävät korjaustyöt ovat laajempia toimenpiteiltään ja vaikutuksiltaan, ne ovat kalliimpia sekä ne vaativat usein enemmän valvontaa, suunnittelemista ja rakennusviranomaisten myötävaikuttamista.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että lakia on tulkittava siten, että osakkaalla olisi vähintään oikeus saada korvaus kaikista sellaisista kohtuullisista ja tarpeellisista kustannuksista, jotka olisivat aiheutuneet yhtiölle, jos yhtiö olisi huolehtinut kunnossapitotoimista hyvän yhtiökäytännön mukaisesti. Koska korjaustoimenpiteisiin ryhtyminen johtuu yhtiön laiminlyönnistä, on katsottava, että korvattavia kustannuseriä voi olla muitakin.<sup>336</sup>

Samoin kuin osakehuoneistossa suoritettavassa työssä, osakkaalla on näyttövelvollisuus siitä, että kustannukset ovat sekä tarpeelliset että kohtuulliset. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tämän näyttövelvollisuuden täyttämiseksi osakkaan tulee lähtökohtaisesti hankkia useita tarjouksia korjausten suorittamisesta ennen töiden teettämistä. Osakkaan näyttövelvollisuus näyttää tämän osalta olevan korkeammalla kuin jos kyseessä olisi AOYL 4:4:n mukaisesta teettämistyöstä. Tämä koskee muun muassa tarjousten tekemistä.<sup>337</sup> Toki myös AOYL 4:4:n perusteella tehtävä työ vaatii lähtökohtaisesti kilpailutusta, mutta kilpailutuksen vaatimus korvattavuuden edellytyksenä ei ole yhtä ankara. Kilpailutuksen merkitys korostuu AOYL 4:5:n yhteydessä usein siitä syystä, että korjauskustannukset ovat merkittävät ja suoritettavilla korjauksilla on merkitystä myös muihin osakehuoneistoihin.

---

<sup>333</sup> HE 24/2009 vp, s. 90.

<sup>334</sup> Ks. tarkemmin hallituksen esityksen perustelut molempien pykälien osalta, HE 24/2009 vp, s. 90–91.

<sup>335</sup> Ks. esim., miten *Furuhjelm ym.* ovat vertailleet kustannusten korvausvelvollisuuksia, *Furuhjelm ym.* 2019a, s. 317–318 ja 322.

<sup>336</sup> Jauhianen – Järvinen – Nevala 2013, s. 220. Myös *Vahtera* on viitannut tähän lähtökohtaan, *Vahtera* 2017, s. 349.

<sup>337</sup> *Furuhjelm ym.* 2019a, s. 322.

Koska osakkaan näyttövelvollisuus on AOYL 4:5:n suhteen ankara, on kohtuullista, että osakas on oikeutettu vaatimaan korvauksia yhtiöltä myös sellaisista kustannuksista, jotka johtuvat asiantuntijoiden käytöstä tarjous- ja urakka-asiakirjojen laadinnassa. Tällaista oikeutta on ainakin oikeuskirjallisuudessa tuotu esille.<sup>338</sup>

Osakkeenomistaja voi periaatteessa vaatia vaihtoehtoisesti edellä mainittuja kuluja myös AOYL 24:6:n tarkoittamana vahingonkorvauksena yhtiöltä, mikäli osakkeenomistaja kykenee näyttämään, että yhtiö on laiminlyönyt kunnossapitovastuunsa tuottamuksellisesti.<sup>339</sup> Koska osakkeenomistajan tulee näyttää AOYL 24:6:n yhteydessä yhtiön tuottamus, osakkeenomistajan kannattaa vaatia kuluja AOYL 4:5.3:n perusteella. Tällöin osakkeenomistajan tulee näyttää ainoastaan säännöksessä tarkoitettujen edellytysten täyttyminen. Jos osakkeenomistajalle kuitenkin aiheutuu jotain muuta vahinkoa kuin teettämisestä johtuvia kuluja, osakkeenomistajan tulee vaatia näitä kuluja yhtiöltä nimenomaisesti AOYL 24:6:n mukaisen vahingonkorvaussäännöksen perusteella. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi korjaustyölainan ottamisen sivukulut, kuten lainan korot.<sup>340</sup>

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että vaikka kynnys teettämisoikeuden edellytysten täytymiselle on korkea, myös yhtiön korvausvastuu näissä tilanteissa on laaja. Korvausvastuun laajuudesta huolimatta osakkeenomistajan kannattaa tietyissä tilanteissa vaatia AOYL 4:5.3:n lisäksi korvauksia yhtiöltä AOYL 24:6:n mukaisen vahingonkorvaussäännöksen perusteella. Tällainen tilanne voi olla käsillä esimerkiksi silloin, jos viranomaisen on asettanut huoneiston käyttökieltoon yhtiön tuottamuksellisen laiminlyönnin takia ja tästä aiheutuu osakkeenomistajalle vahinkoa, esimerkiksi saamatta jäänyttä huoneiston tuottoa tai sijaisasumisen kuluja.<sup>341</sup> Pelkällä AOYL 4:5.3:n mukaisella vaatimuksella nämä kulut jäisivät yhtiön korvausvastuun ulkopuolelle.

#### **4.7 AOYL 4:5:n teettämisoikeuteen liittyvät riskit ja niiden hallinta**

Osakkeenomistajan näkökulmasta teettämisoikeuteen liittyy pitkälti samantyyppisiä riskejä, oli sitten kyseessä työn teettäminen osakehuoneistossa tai yhtiön tiloissa. Ensinnäkin osakkeenomistaja voi AOYL 4:4:n tavoin vaihtoehtoisesti nostaa yhtiötä vastaan teettämiskanteen.<sup>342</sup> Koska kyse on edellytysten täytyessä lähes poikkeuksetta tilanteesta, joka

---

<sup>338</sup> Furuholm ym. 2019a, s. 322.

<sup>339</sup> Vahtera 2017, s. 349.

<sup>340</sup> Vahtera 2017, s. 347.

<sup>341</sup> Vahtera 2017, s. 349–350.

<sup>342</sup> Vahtera 2017, s. 348.

vaatii välittömiä korjaustoimenpiteitä, ajallisesti olisi tarkoituksenmukaisempaa teettää työt ja vaatia korvauksia jälkikäteen yhtiöltä. Teettämiskanteen nostaminen tulisi täten kyseeseen lähtökohtaisesti vain niissä tilanteissa, joissa AOYL 4:5:n mukaiset edellytykset eivät täyty.

Jos teettämisoikeuden edellytysten täyttymisestä on yhtään epävarmuutta, teettämiskanteen nostaminen on osakkeenomistajalle lähtökohtaisesti turvallisempi vaihtoehto. Tällöin riskinä ei ainakaan ole se, että työn teettämisen jälkeen ilmenee, että teettämisoikeuden edellytykset eivät täyttyneet, minkä seurauksena osakkaalle koituu maksettavaksi työn korjauskustannukset. Katson, että teettämiskanteen nostaminen on riskienhallinnan osalta lähtökohtaisesti ottaen parempi vaihtoehto AOYL 4:5:n osalta kuin AOYL 4:4:n osalta.<sup>343</sup>

Osakkeenomistajan tulisi ryhtyä teettämään töitä yhtiön hallitsemisissa tiloissa yhtiön kustannuksella lähtökohtaisesti vain, jos yhtiö on korvausvaateen suhteen täysin passiivinen tai erikseen ilmoittaa, ettei aio suorittaa tarpeellista korjausta. Tällöinkin osakkeenomistajan kannattaa punnita sitä, onko kyseessä siten kiireellinen tilanne, että AOYL 4:5:n mukainen teettämisoikeus on parempi vaihtoehto teettämiskanteen sijasta.

Kuten AOYL 4:4:n osalta on todettu, osakkeenomistajan tulee tunnistaa ja erottaa tilanteet, joissa hänen tulee esittää korvausvaatimuksensa AOYL 4:5.3:n perusteella ja joissa korvausvaatimus tulee esittää AOYL 24:6:n mukaisen vahingonkorvausvaatimuksen perusteella. Tällä tavoin osakkeenomistaja ehkäisee riskin siitä, että joitain kuluja ei korvata, koska korvaukset eivät kuulu kyseisen vaatimusperusteen korvauspiiriin.

Jos korjaustoimi on mahdollista suorittaa osakkeenomistajan huoneistossa, tulee se teettää ensisijaisesti AOYL 4:4:n eikä AOYL 4:5:n mukaan eli osakkeenomistajan tulee ensisijaisesti pyrkiä teettämään työ omassa huoneistossaan, ennen kuin korjaustoimiin ryhdytään yhtiön hallitsemisissa tiloissa. Huoneistossa tehtävät paikalliskorjaukset ja vain kyseisen huoneiston kohdalla tehtävät korjaukset ovat osakkaalle aina pienempi riski kuin korjaukset, jotka ulottuvat huoneiston ulkopuolisiin yhtiön hallitsemiin tiloihin. Osakkeenomistajan tulee riskejä hallitakseen noudattaa kevyimmän korjausvaihtoehdon periaatetta.

Osakkeenomistajan tulee varmistaa ennen töihin ryhtymistä, että teettämisoikeuden mukaiset edellytykset täyttyvät. Riskin teettämisoikeuden edellytysten täyttymisestä kantaa osa-

---

<sup>343</sup> Kanteen nostamiseen liittyy kuitenkin aina oikeudenkäymiskuluriski.

kas samoin kuin edellä on todettu AOYL 4:4:n osalta. Tosin edellytysten täytyminen tulee kyseeseen huomattavasti harvemmin AOYL 4:5:n osalta, joten osakkaan tulee noudattaa erityistä harkintaa ennen töiden aloittamista. Osakkaan tulee myös muistaa, että edellytysten täyttymistä arvioidaan objektiivisesti, ei osakkaan henkilökohtaisten tarpeiden näkökulmasta. Lisäksi osakkaan tulee verrata syntynyttä haittaa nimenomaisen huoneiston käyttötarkoitukseen, eikä pelkästään siihen, että kyseisessä huoneistossa ilmenee jokin haitta.<sup>344</sup> Osakkeenomistajan tulee myös noudattaa menettely- ja muotomääräyksiä kirjallisen huomautuksen (AOYL 4:5) ja kirjallisen ilmoituksen osalta (AOYL 4:7.5).<sup>345</sup>

Jos osakkeenomistaja päättää teettää työn yhtiön puolesta AOYL 4:5:n perusteella, osakkeenomistajan tulee olla tietoinen siitä, miten riskejä tulee hallita työn eri vaiheissa. Kuten edellä on mainittu, on erittäin suositeltavaa, että osakas kilpailuttaa tekijät, käyttää työn eri vaiheissa asiantuntijoita ja teettää työn alan ammattilaisilla. Osakkaan tulee huolehtia laajasta dokumentoinnista ja kommunikaatiosta yhtiön kanssa. Osakkaan näkökulmasta voi olla myös kannattavaa, että yhtiö huolehtii työn valvonnasta, jotta valvonnassa otetaan huomioon varmasti myös yhtiön ja muiden osakkeenomistajien edut. Nämä keinot vastaavat pitkälti niitä keinoja, jotka esiteltiin AOYL 4:4:n osalta, mutta niiden tärkeys korostuu silloin, kun työ suoritetaan yhtiön hallitsemisissa tiloissa. Tämä johtuu osakkeenomistajan korkeammasta näyttövelvollisuudesta ja tällaisten korjaustoimien poikkeuksellisuudesta.

Verrattuna edellä käsiteltyyn osakkeenomistajan teettämisoikeuteen osakehuoneistossa, kustannusriski on huomattavasti suurempi silloin kun osakas teettää työn yhtiön hallitsemisissa tiloissa. Tämä johtuu siitä, että edellytysten täyttymiseen, käytännön työn toteuttamiseen ja kustannuksiin liittyy paljon näyttöongelmia, joista osakas on lähtökohtaisesti vastuussa. Osakkaalla on merkittävästi suurempi riski siitä, että korjauskustannukset jäävät hänen kannettavakseen. Nämä kustannukset voivat olla merkittäviä yksittäiselle osakkaalle verrattuna siihen vaihtoehtoon, että kustannukset jakautuisivat koko osakkeenomistajayhteisölle. Kustannusriskiin vaikuttaa myös se, että korjaustoimilla on vaikutusta yhtiöön, sen muihin osakkeenomistajiin ja osakehuoneistoihin. Jos osakkaan suorittamista töistä aiheutuu vahinkoa, ottaa osakas riskin siitä, että häneen kohdistetaan useita samanaikaisia vahingonkorvausvaatimuksia. Lisäksi yhtiön tiloissa suoritetuilla töillä voidaan aiheuttaa

---

<sup>344</sup> Vrt. AOYL 4:4, jossa tällaista vertausta ei tarvitse tehdä.

<sup>345</sup> Näitä ja niihin liittyvää riskienhallintaa on käsitelty tarkemmin edellä alaluvussa 3.8.

niiden epäonnistuessa huomattavasti suurempia vahinkoja kuin töillä, jotka suoritetaan yksittäisessä osakehuoneistossa.

Edellä esitettyjen riskien takia osakkeenomistajan tulisi käyttää AOYL 4:5:n mukaista teettämisoikeutta erittäin harkitusti ja vain äärimmäisissä poikkeustilanteissa. Osakkeenomistajan kannattaisi aina ennen toimiin ryhtymistä kommunikoida yhtiön kanssa ja vaatia sitä suorittamaan omat korjaustyönsä. Töiden suorittaminen yhtiön toimesta on myös yhtiön kannalta järkevää, koska tällöin se saa itse päättää miten, millä taholla ja millä hinnalla työ toteutetaan. Koska yhtiön tiloissa suoritettavilla töillä on usein vaikutusta muihinkin osakkeenomistajiin, työtä teettävän osakkaan on välttämätöntä kommunikoida töiden etenemisestä ja vaikutuksesta myös muiden osakkeenomistajien kanssa.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Osakkeenomistajalla on tietyin edellytyksin oikeus teettää asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat työt yhtiön kustannuksella AOYL 4:4–5:ien perusteilla. Mitkä ovat edellytykset näille teettämisoikeuksille? Jos osakkeenomistaja päättää teettää työn yhtiön puolesta, mitä riskejä työn teettämiseen liittyy? Onko näitä pykälää koskeva lainsäädäntö toimiva vai onko laille muutostarvetta? Tutkimuksen tavoitteena oli löytää näihin kysymyksiin vastaukset käyttäen lainopillista metodia ja sitä tukien *de lege ferenda* -metodia.

AOYL 4:4:n mukaan kunnossapitotyön teettämisen edellytyksinä ovat työn kiireellisyys, syntynyt vähäistä suurempi haitta, kirjallisen huomautuksen tekeminen sekä se, että yhtiö on laiminlyönyt riittäviin toimiin ryhtymisen viivytyksettä. Nämä seikat määrittelevät osakkeenomistajan teettämisoikeuden rajat ja oikeuden vaatia asunto-osakeyhtiöltä korvauksia AOYL 4:4.3:n korvaussäännöksen perusteella.

Osakkeenomistajalla on oikeus teettää kunnossapitotyö kiireellisten töiden osalta lisävahingon välttämiseksi. Kyse on tyyppillisesti hätäkorjauksesta, kuten äkillisestä putkirikosta. Työn kiireellisyyttä arvioidaan tapauksen luonteen, kuluneen ajan sekä syntyneen haitan, kuten asumis- tai terveyshaitan perusteella. Korjausten jälkitoimet eivät kuulu osakkaan teettämisoikeuden piiriin. Osakkeenomistajalla on myös oikeus teettää kunnossapitotyö, jos työn laiminlyönnistä aiheutuu objektiivisesti arvioituna osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa, kuten konkreettista tilojen käytettävyyden tai turvallisuuden vaarantumista. Esteettiset viat tai tasonparannukset eivät kuulu teettämisoikeuden piiriin. Terveysturvallisuuslainsäädännön mukainen ja merkittävä terveyshaitta, kuten homeen haju tai mikrobeiden pääseminen sisäilmaan, täyttää haitan kriteerit lähes poikkeuksetta. Taloudellista haittaa voidaan käyttää lähinnä vain tukevana argumenttina, kun arvioidaan haitan merkitystä osakkeenomistajalle.

AOYL 4:4:n mukainen kirjallinen huomautus on tärkeä asunto-osakeyhtiölain menetyksellinen vaatimus, jota osakkeenomistajan tulisi aina noudattaa välttääkseen näyttöön liittyvät ongelmat. Huomautuksesta tulee käydä ilmi, missä huoneistossa vika sijaitsee, minkä tyyppisestä viasta on kyse ja miten sen aiheuttama haitta ilmenee. Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2015:87 asetti perustellun ja selkeän soveltamisohjeen AOYL 4:4:n kirjallisen huomautuksen muodosta. Sen mukaan kirjallinen huomautus ei ole teettämisoikeuden ehdoton edellytys, jos kirjallisen huomautuksen tarkoitus ja tavoitteet ovat tulleet turva-

tuiksi jollain muulla keinolla. Osakkeenomistajan AOYL 4:4:n mukaista ilmoitusvelvollisuutta täydentää AOYL 4:7.5. Ilmoitukset eivät ole toisiansa poissulkevia tai vaihtoehtoisia menettelyitä, vaan molemmat ovat pakollisia kunnossapitotyön menettelysäännöksiä ja kuuluvat osakkeenomistajan velvollisuuksiin. Jos osakas laiminlyö nämä velvollisuudet, voi hän menettää oikeutensa saada korjauskustannukset korvatuksi yhtiöltä kokonaisuudessaan tai osittain. Edellä käsitelty soveltuu myös AOYL 4:5:ään.

Yhtiön on kirjallisen huomautuksen saatuaan ryhdyttävä viivytyksettä riittäviin toimiin. Yhtiön riittävä reagointiaika vaihtelee parista päivästä muutamaan viikkoon, riippuen korjauksen kiireellisyydestä ja merkityksestä osakkaalle. Pelkkä vian selvittäminen ei riitä, vaan toimiin tulee ryhtyä tai ainakin välitön haitta, kuten terveyshaittaa aiheuttava kosteus- tai mikrobivaurio, tulee poistaa heti. Jos kyse ei ole välittömästä haitasta, pelkkä ilmoitus toimiin ryhtymisestä voi yhtiön näkökulmasta riittää, eikä konkreettisiin toimiin tarvitse ryhtyä välittömästi. Riittävät toimet ovat sidottuja onnistuneeseen lopputulokseen, joten riittävänä ei pidetä sitä, että yhtiö on ryhtynyt viivytyksettä korjaustoimiin, mutta korjaustoimenpiteet ovat epäonnistuneet. Riittäviin toimiin ryhtymistä arvioidaan suhteessa kiireelliseen kunnossapitotyöhön ja vähäistä suurempaan haittaan, ja edellytysten täyttymistä tulee arvioida yhtenä kokonaisuutena.

Osakkeenomistajan valvontaoikeus sekä oikeus valita korjaustapa ja -aika ovat toissijaisia yhtiön oikeuteen nähden. Osakkaalla on siten näyttövelvollisuus ja riski siitä, että korjaustyö on kokonaisuudessaan suoritettu oikealla tavalla ja asianmukaisesti, ja että työt ja sen kustannukset ovat olleet sekä tarpeellisia että kohtuullisia. Näistä syistä osakkaan on usein järkevämpää vaatia korjausta asunto-osakeyhtiöltä ja vasta yhtiön toimittua passiivisesti, yhtiön valitseman korjaustavan epäonnistuttua tai yhtiön toimittua huolimattomasti, esittää vaatimuksensa omasta korjauksesta ja sen tavasta. Työn toteuttamisessa osakkaalta edellytetään hyvän rakennustavan noudattamista, valvonnan ja suunnittelun järjestämistä tai mahdollistamista, dokumentointia, kommunikaatiota ja yhteistoimintaa yhtiön kanssa. Lisäksi osakkaan tulee kilpailuttaa työt ja käyttää alan ammattilaisia ja asiantuntijoita työn eri vaiheissa. Näillä toimilla hallitaan teettämiseen liittyviä riskejä.

Osakkaalla on oikeus saada yhtiöltä korvaus teetettyjen töiden kustannuksista, jos osakas näyttää toteen, että teettämisen edellytykset täytyvät, yhtiö on laiminlyönyt kunnossapitovastuunsa ja vaaditut kustannukset ovat asianmukaisia, tarpeellisia ja kohtuullisia. Korvausvelvollisuutta arvioitaessa otetaan huomioon tehty tasonparannus, vähimmäiskunnos-

sapitotason saavuttaminen, kohteiden tekninen käyttöikä, suunnittelun ja valvonnan tarpeellisuus ja osakkaan huolellisuus tai mahdollinen virheellinen menettely työtä teettäessä.

Yhteenvetona AOYL 4:4:n osalta voidaan todeta, että teettämisoikeuteen liittyy paljon riskejä osakkeenomistajan näkökulmasta, mutta osakkaalla on keinoja, miten hallita näitä riskejä. Tärkeintä osakkaan näkökulmasta on, että yhtiön korvauskustannukset eivät jää hänen maksettavakseen, edes osittain. Osakkaan on syytä pyrkiä jakamaan taloudellisia riskejä mahdollisimman paljon yhtiölle, sillä yhtiöllä on lähtökohtaisesti parempi riskinkantokyky ja taloudelliset valmiudet verrattuna yksittäiseen osakkeenomistajaan, jos huomioon ei oteta poikkeuksellisia tilanteita, kuten yhtiön maksukyvyttömyyttä tai konkurssia.

AOYL 4:5:n mukaisen teettämisoikeuden edellytyksinä ovat olennainen osakkeenomistajan huoneiston käytön rajoittaminen, kirjallisen huomautuksen tekeminen sekä se, että yhtiö on laiminlyönyt riittäviin toimiin ryhtymisen viivytyksettä. Olennaisuusvaatimus on AOYL 4:5:n mukaisen teettämisoikeuden ehdoton edellytys. Vaatimus täyttyy esimerkiksi, jos viranomainen asettaa huoneiston sen yhtiöjärjestyksessä määrätyn käyttötarkoituksen vastaiseen käyttökieltoon esimerkiksi asumis- tai terveyshaitan perusteella. Terveyshaitan olennaisuutta arvioitaessa otetaan huomioon haitan vakavuus ja kesto, asumiskäytön rajoitus, terveysviranomaisen kannanotot sekä terveydensuojelulainsäädäntö. Ilmennyt haitta on olennainen, jos osakkaan ei voida objektiivisesti arvioituna edellyttää sietävän haittaa kuin vain lyhyen ajan. Olennaisesta käyttöoikeuden rajoituksesta ei ole kyse, jos korjaustoimenpide on pieni tai kyse ei ole kyseistä huoneistoa haittaavasta viasta tai sen käyttötarkoituksen rajoituksesta. Myös tasonparannukset ja rakennuksen osien muuttaminen uusien rakennusnormien mukaiseksi jäävät soveltamisalan ulkopuolelle.

Jos olennaisuusvaatimus täyttyy, yhtiön on ryhdyttävä lähes poikkeuksetta riittäviin toimiin hyvinkin lyhyen ajan kuluessa, usein jopa muutamassa päivässä. Harvoin kyseessä voi olla tilanne, jossa laiminlyönti aiheuttaa olennaisen käyttörajoituksen, mutta kyse ei ole kiireellisestä korjauksesta. Asunto-osakeyhtiön kannattaa suorittaa kunnossapitotyönsä itse ja ajallaan, jotta toimien riittävyuden riskipitoista jälkiarviointia ei tarvitse tehdä.

Teettämisoikeuden laajuuteen vaikuttaa asunto-osakeyhtiön tyyppi ja se, mihin rakennuksen osaan korjaus kohdistuu. Jos korjaustoimi kohdistuu osakkeenomistajan huoneiston kohdalla olevaan rakennuksen osaan, AOYL 4:5:n teettämisoikeus on laajempi. Jos korjaustoimi on mahdollista suorittaa osakkeenomistajan huoneistossa, tulee se suorittaa aina

ensisijaisesti AOYL 4:4.2:n nojalla. Se, että osakkeenomistaja ulottaisi korjaustoimenpiteen oman huoneistonsa ulkopuolisiin rakennuksen osiin tai rakenteisiin, tulee kyseeseen vain poikkeustilanteissa ja on aina viimesijainen vaihtoehto.

AOYL 4:5:ssä osakkeenomistajan näyttövelvollisuus on ankara, koska kunnossapitotoimet vaikuttavat laajalle ja useisiin huoneistoihin. Näyttövelvollisuus koskee itse työn suorittamista sekä syntyneitä kustannuksia. Näyttövelvollisuuden ankaruudesta huolimatta yhtiön korvausvelvollisuus on erittäin kattava, jos edellytykset työn teettämiselle täyttyvät.

AOYL 4:5:n mukainen teettämisoikeus sisältää osakkaan kannalta merkittäviä riskejä, jotka voivat johtaa siihen, että korjaustöiden kustannukset mahdollisine korvauksineen jäävät lopulta osakkaan kannettavaksi. Riskin voi aiheuttaa ensinnäkin se, että osakas ei noudata tärkeitä muoto- ja menettelysääntöjä tai hän ei tunnista sitä, milloin kyseessä on olennainen huoneiston käyttörajoitus. Riskejä lisää se, jos korjaustoimi olisi tosiasiaassa pystytty suorittamaan huoneistossa paikalliskorjauksena tai osakas ei pysty näyttämään korjaustoimien tai niiden kustannusten tarpeellisuutta tai asianmukaisuutta. Keskeisenä riskinä on myös se, että yhtiön tiloissa suoritettavat työt vaikuttavat laajalle, muihin osakkaisiin ja heidän huoneistoihinsa. Riskeiksi muodostuvat myös prosessuaaliset seikat, jos osakas ei tunnista tilanteita, joissa teettämiskanteen nostaminen yhtiötä vastaan on parempi vaihtoehto tai että vaatimukset olisi tullut esittää AOYL 24:6:n mukaisina vahingonkorvausvaatimuksina.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että osakkeenomistajan tulisi käyttää AOYL 4:5:n mukaista teettämisoikeutta erittäin harkitusti ja vain äärimmäisissä poikkeustilanteissa. Kynnys teettämisoikeuden täyttymiselle on huomattavasti korkeammalla kuin saman luvun 4 §:n osalta. Osakkaan kannattaa aina ennen toimiin ryhtymistä vaatia yhtiötä suorittamaan sille kuuluvat korjaustyöt. Kustannusriski yksittäisellä osakkaalla on suuri johtuen edellytysten täyttymisen korkeasta kynnyksestä, riskipitoisesta työn käytännön toteutuksesta, työn vaikutuksesta muihin osakkaisiin ja osakehuoneistoihin, todistelu- ja näyttöongelmista sekä lähtökohtaisesti suurista korjauskustannuksista.

Yhteisenä teemana teettämisoikeuksien osalta on se, että molempiin liittyy riskejä, mutta osakkeenomistajalla on hyvät työkalut näiden riskien hallintaan. Osakkaan on tunnettava edellä esitetyt monivaiheiset edellytykset ja niihin liittyvät muoto- ja menettelysäännökset. Tällä tutkimuksella löydettiin näihin liittyvät tarvittavat suuntaviivat ja lähtökohdat osakkeille. Tutkimus ei kuitenkaan toimi sellaisenaan täydellisenä ohjeena tai oppaana osak-

kaille, vaan osakkeenomistajan on kyettävä tunnistamaan eri tilanteiden ominaispiirteet ja sovellettava tämän tutkimuksen asettamia suuntaviivoja ja johtopäätöksiä yksittäisiin tilanteisiin. Yksittäisten osakkeenomistajien tulee pohtia sitä, missä tilanteissa on perusteltua ottaa riski siitä, että yhtiön vastuulle kuuluvia korjauksia ja niiden kustannuksia lähdetään maksamaan omista varoista. Myös yhtiön on syytä suunnitella kunnossapitotyönsä systemaattisesti ja perusteellisesti, koska tällöin yhtiö säilyttää päätäntävällän toimenpiteiden ajankohdasta, toteutustavasta ja tekijöistä. Lopuksi todettakoon, että molempien osapuolten etuna on se, että kumpikin huolehtii omasta kunnossapitovastuustaan.

Tutkimuksen tarkoituksena oli myös selvittää lain muutostarvetta AOYL 4:4–5:iän osalta. De lege ferenda -tutkimustulokseni ovat, että AOYL 4:4–5:t ovat toimivia, ne ovat saavuttaneet suurimmalta osin lakimuutoksen niille asettamat tavoitteet ja ne vastaavat voimassa olevaa oikeustilaa. Asunto-osakeyhtiölakia ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa tai päivittää näiden pykäliden osalta. Nykyinen laki mahdollistaa teettämisoikeuden käyttämisen varsin erityyppisissä tilanteissa eikä tätä mahdollisuutta ole tarpeen lähteä rajoittamaan. Osakkeenomistajalla tulee olla työkalut vaatia yhtiötä huolehtimaan sen kunnossapitovastuusta ja jos yhtiö laiminlyö tämän vastuun, osakkaalla tulee olla mahdollisuus teettää työ ilman, että laki kaavamaisesti rajoittaa oikeutta tiettyjen tilanteiden osalta. Riskinjako osakkeenomistajan ja yhtiön välillä on myös onnistunut teettämisoikeutta koskevan sääntelyn osalta.

On tunnistettava, että AOYL 4:4–5:iän soveltuvuuteen liittyy vielä ongelmia, etenkin työn käytännön toteutuksen osalta. Nämä ongelmat liittyvät kuitenkin lähes yksinomaan siihen, että jokainen yksittäinen tilanne poikkeaa yksityiskohdiltaan toisistaan. Ongelmana ei ole itse teettämisoikeuksia koskeva lainsäädäntö, vaan se realiteetti, että lainsäädännöllä ei voida yksityiskohtaisesti säännellä kaikkia mahdollisia eri tilanteita. Tärkeinä on, että tällaisissa tilanteissa lainsäädäntö mahdollistaa oikeuden toteutumisen eri tilanteissa. Tässä nykyinen lainsäädäntö onnistuu.

Toivottavaa olisi, että tällä hetkellä teettämisoikeuksia koskeva verrattain pirstaleinen oikeuskäytäntö tulisi tarkentumaan ja laajentumaan tulevina vuosina, jotta sitä voitaisiin käyttää yhä enenevässä määrin tilannekohtaisen arvioinnin ja lainsoveltajien apuvälineenä. Erityisesti yhtiö- ja oikeuskäytäntöä ohjaaville ylimmän tuomioistuimen ratkaisuille olisi tarvetta. AOYL 4:5:ää koskeva oikeuskäytäntö tulee todennäköisesti olemaan myös jatkossa erittäin niukkaa, mutta toisaalta myös käytännön tilanteet, joissa tällaista oikeutta tulisi käyttää, ovat harvassa. Tämä käytännön tarve tuskin tulee muuttumaan ajan kuluessa.