KYLPPÄRIT KUNTOON

Kirkkonummen Huolto 10.3.2016

Kirsi Ruutu
Lakimies

Jari Hännikäinen
Neuvontainsinööri

ASIANTUNTIJAT TUKENASI

TALOYHTIÖN VANKKA KIVIJALKA

KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa

SISÄLTÖ

- Kuka vastaa kylpyhuoneiden kunnossapidosta ja mikä on vastuunjakotaulukko?

- Kolme erilaista kylpyhuoneremonttia:
  1. Oma-aloitteiset remontit
  2. Kosteusvaurio kylpyhuoneessa
  3. Kaikki kylpyhuoneet saneeraukseen

- Perustason määrittäminen / aikaisempien muutostöiden vaikutukset

- Vahingonkorvausvastuu

KORJAUS- JA KUNNOSSAPITOVASTUU

- Asunto-osakeyhtiölaki määrittää yhtiön ja osakkeenomistajan välisen vastuunjaon (4 luku)

- Lain mukaisesta vastuunjaosta on mahdollista poiketa yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuumääräyksellä
  - 2/3 määräenemmistöpäätös yhtiökokouksessa
  - yhdenvertaisuus

Vastuunjakotaulukko

- Pääsäännöt, miten taloyhtiön rakennuksen ja huoneistojen eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuu jakautuu osakkaiden ja taloyhtiön välillä.

- Kustannusvastuu EI JAKAUDU suoraan vastuunjakotaulukon mukaan!

OMA-ALOITTEISET REMONTIT

- **Oikeus** muutos- ja kunnossapitotöihin kustannuksellaan **osakashallinnassaan olevissa tiloissa**

- Osakashallinnassa olevien tilojen ulkopuolisiin muutoksiin **ei oikeutta** automaattisesti – ainoastaan yhtiön luvalla

- Edellytyksenä
  - Hyvän rakennustavan noudattaminen
  - Muutostöiden oltava huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia

…oma-aloitteiset remontit

- **Muutostyöilmoitus** etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle
- Yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi asettaa **muutostyölle ehtoja**, jos se on tarpeen haitan tai vahingon välttämiseksi
- Muutostyö voidaan **kieltää**, jos haitta tai vahinko kohtuuton (vrt. osakkaan hyöty)

…oma-aloitteiset remontit

- Huomioitava mahdolliset viranomaisluvat
- Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkeenomistajan muutostyötä
- Osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista yhtiön valvontakuluista

Kuka maksaa oma-aloitteisen remontin?

- Osakkeenomistaja maksaa pääsääntöisesti kaiken
- Voisiko yhtiö kannustaa maksamalla vedeneristeet?
    - Yhtiökokouksen selkeä päätös?
- Jos remontin yhteydessä löytyy yhtiön kunnossapitovastuulla olevista rakenteista, eristeistä, perusjärjestelmistä vikaa, saattaa remontti kääntyä yhtiön maksettavaksi kokonaan tai osittain **perustasoon**

Toimijoiden pätevyyden tarkistus

- ✓ **Suunnittelijat**: erityisalojen suunnittelijoiden pätevyydet, maankäyttö- ja rakennuslain sekä SRMK:n mukaisesti, (ARK-, RAK-, LVISA- suunnittelijat).

- ✓ **Urakoitsijat**: erityisalojen urakoitsijoiden pätevyydet (terveydelle ja turvallisuudelle vaaralliset aineet, sähköasennukset, KVV -asennukset, kylmälaiteasennukset)

- ✓ **Työnjohto**: vastaava- / KVV –työnjohtaja, maankäyttö- ja rakennuslain sekä SRMK:n mukaisesti (riittävä koulutus ja kokemus)

- ✓ **Osakkaan valvoja**: maankäyttö ja rakennuslain sekä SRMK:n mukaisesti (riittävä koulutus ja kokemus)

Suunnitelmien sisältö ja arkistointi

Annettava riittävän yksityiskohtainen ja selkeä kuva siitä mitä töitä huoneistossa tehdään, mitä materiaaleja käytetään, mitä työtekniikoita käytetään, millä dimensioilla tms. asennetaan, eli erityisalojen suunnitelmat (ARK-, RAK-, LVISA) sekä työselitykset sillä tasolla että yhtiön hallinnolle selviää kokonaisuus, sekä myös osakasmuutostyön työnaikaiset muutokset ennakkosuunnitelmiin (”RAM”) tulevat luovutetuiksi yhtiölle myöhempää arkistointia varten

Esimerkki

KKO 1985 II 14

- Huoneiston kylpyhuoneesta tehtiin sauna
  = Huoneiston sisäpuolinen muutostyö
  ➡ Osakkaalla lähtökohtainen oikeus työhön

- ” Muutostyö ei saattanut vahingoittaa rakennusta eikä tuottaa haittaa muille osakkeenomistajille”

- Yhtiön oli sallittava työ ja haettava rakennusviranomaisilta lupa muutokselle

KOSTEUSVAURIOT KYLPYHUONEESSA

- Ongelman selvitys yhtiön velvollisuutena, kun aihetta epäillä yhtiön vastuulle kuuluvaa vikaa
- Selvitys- ja tutkimuskustannukset
  - Tilaaja maksaa
  - Se maksaa, jonka vastuulla vian korjaaminen
  - Epäselvissä tilanteissa kannattaa sopia etukäteen

…kosteusvaurio kylpyhuoneessa

- Korjaustavan, -ajan ja korjaajan valintaoikeus lähtökohtaisesti sillä, kenen kunnossapitovastuulle korjaus kuuluu

- Noudatettava hyvää rakennustapaa
  - Paikkakorjauskin voi olla hyväksyttävä tapa
  - Ulkonäkö ja tekninen järkevyys

…kosteusvaurio kylpyhuoneessa

KKO 1991:160

- Kylpyhuoneen muovimatto myös sisustukseen käytettävää materiaalia, mutta ainoa vedeneriste

- Kosteusvaurion korjaaminen yhtiön vastuulla perustasoon

Vesi- / kosteusvauriot

Käytetään rakennekosteusmittauksiin erikoistuneita yrityksiä (ns. JVT-yritykset)

Mittaukset ammattilaisten toimesta (pkm) rakenteista (porareikä / puupiikki) mittausstandardin mukaisesti

Laitteistot / välineet kalibroitu

Kirjallinen mittauspöytäkirja (% RH / SK)

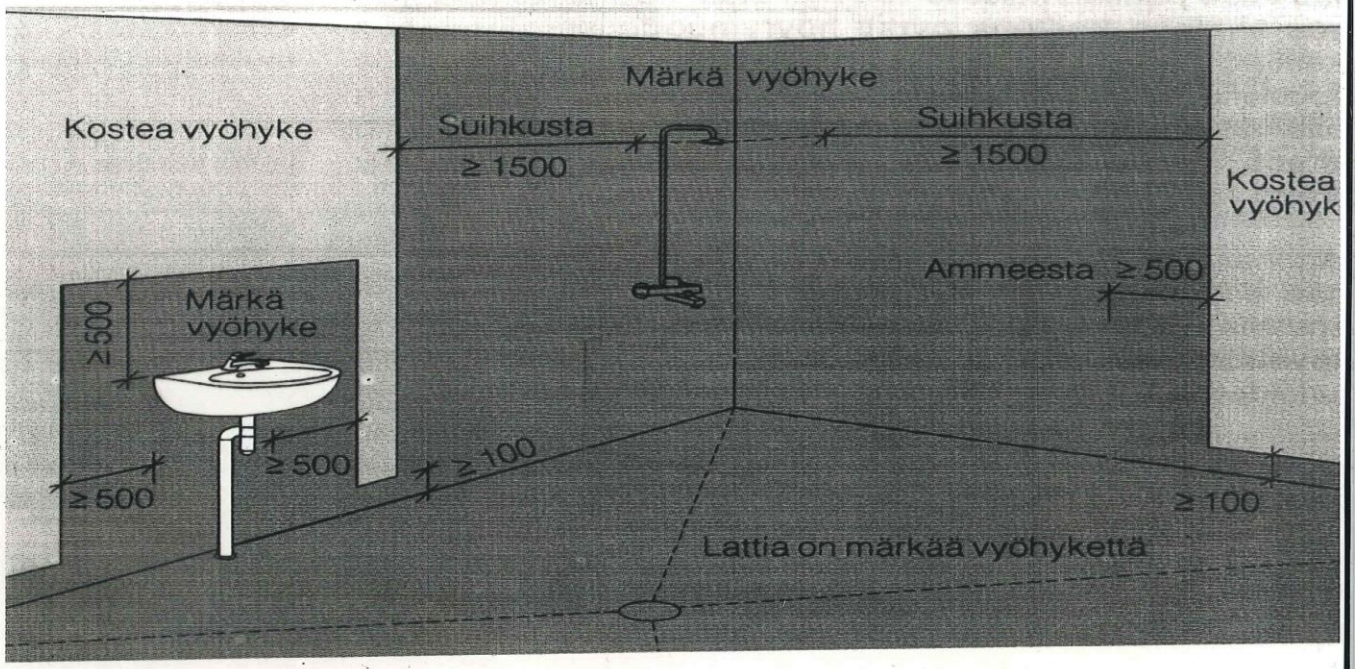
”Paikkakorjaukset” / korjausten laajuus

Vaurioituneen / kastuneen alueen laajuus määrittää korjattavan alueen laajuuden

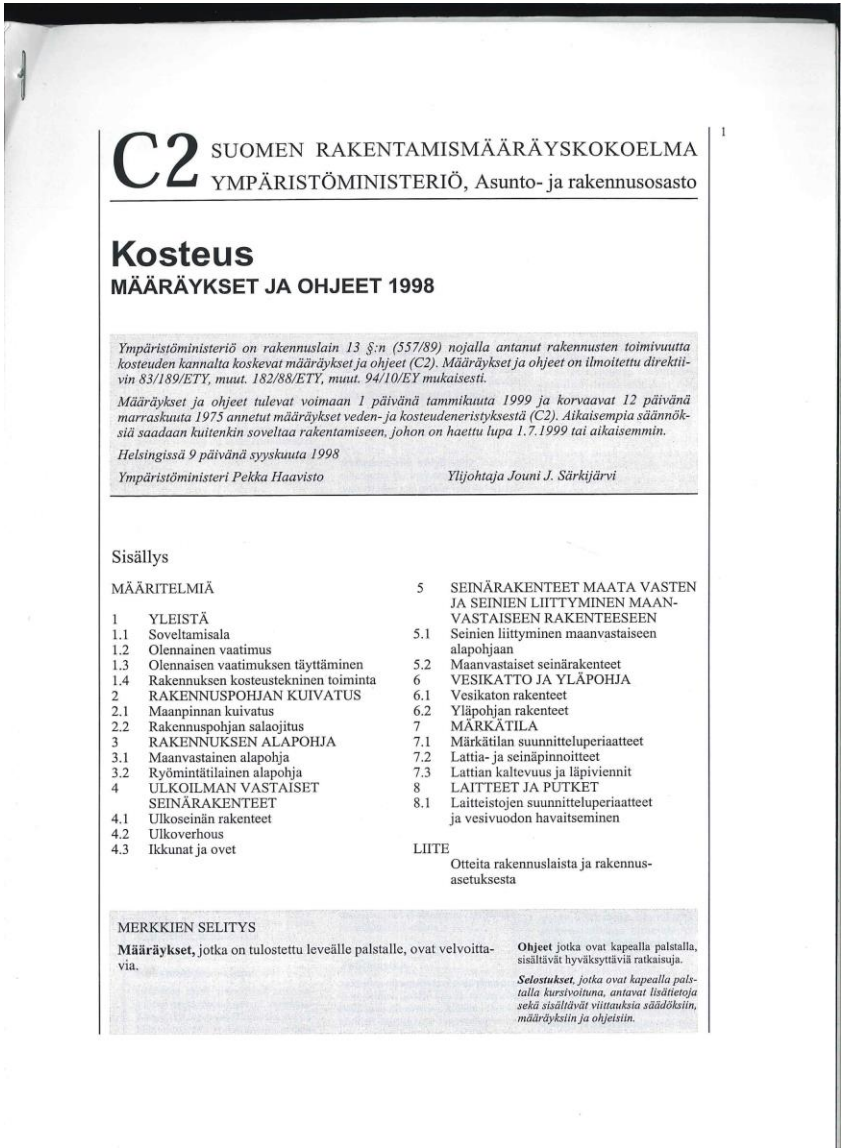
Vedeneristeen tyyppi määrittää onko ”paikkakorjaus” mahdollista vai ei.

”Hyvä rakennustapa” kuitenkin ehdottomana miniminä, suositellaan kuitenkin SRMK C2.

”Hyvän rakennustavan” minimi



Vuoden 1999 jälkeen SRMK C2



C2 SUOMEN RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMA
YMPÄRISTÖMINISTERIÖ, Asunto- ja rakennusosasto

1

Kosteus
MÄÄRÄYKSET JA OHJEET 1998

Ympäristöministeriö on rakennuslain 13 §:n (557/89) nojalla antanut rakennusten toimivuutta kosteuden kannalta koskevat määräykset ja ohjeet (C2). Määräykset ja ohjeet on ilmoitettu direktiivin 83/189/ETY, muut. 182/88/ETY, muut. 94/10/EY mukaisesti.

Määräykset ja ohjeet tulevat voimaan 1 päivänä tammikuuta 1999 ja korvaavat 12 päivänä marraskuuta 1975 annetut määräykset veden- ja kosteudeneristyksestä (C2). Aikaisempia säännöksiä saadaan kuitenkin soveltaa rakentamiseen, johon on haettu lupa 1.7.1999 tai aikaisemmin.

Helsingissä 9 päivänä syyskuuta 1998

Ympäristöministeri Pekka Haavisto *Ylijohtaja Jouni J. Särkijärvi*

Sisällys

MÄÄRITELMIÄ

1 YLEISTÄ
1.1 Soveltamisala
1.2 Olennainen vaatimus
1.3 Olennaisen vaatimuksen täyttäminen
1.4 Rakennuksen kosteustekninen toiminta
2 RAKENNUSPOHJAN KUIVATUS
2.1 Maanpinnan kuivatus
2.2 Rakennuspohjan salaojitus
3 RAKENNUKSEN ALAPOHJA
3.1 Maanvastainen alapohja
3.2 Ryömintätilainen alapohja
4 ULKOILMAN VASTAISET SEINÄRAKENTEET
4.1 Ulkoseinän rakenteet
4.2 Ulkoverhous
4.3 Ikkunat ja ovet
5 SEINÄRAKENTEET MAATA VASTEN JA SEINIEN LIITTYMINEN MAANVASTAISEEN RAKENTEESEEN
5.1 Seinien liittyminen maanvastaiseen alapohjaan
5.2 Maanvastaiset seinärakenteet
6 VESIKATTO JA YLÄPOHJA
6.1 Vesikaton rakenteet
6.2 Yläpohjan rakenteet
7 MÄRKÄTILA
7.1 Märkätilan suunnitteluperiaatteet
7.2 Lattia- ja seinäpinnoitteet
7.3 Lattian kaltevuus ja läpiviennit
8 LAITTEET JA PUTKET
8.1 Laitteistojen suunnitteluperiaatteet ja vesivuodon havaitseminen

LIITE
Otteita rakennuslaista ja rakennusasetuksesta

MERKKIEN SELITYS

Määräykset, jotka on tulostettu leveälle palstalle, ovat velvoittavia.

Ohjeet jotka ovat kapealla palstalla, sisältävät hyväksyttäviä ratkaisuja.

***Selostukset**, jotka ovat kapealla palstalla kursivoituna, antavat lisätietoja sekä sisältävät viittauksia säädöksiin, määräyksiin ja ohjeisiin.*

KAIKKI KYLPYHUONEET SANEERAUKSEEN

- Pääsääntönä **enemmistöpäätös** (yli puolet annetuista äänistä)
- Maksuvelvollisuus **vastikeperusteella** yhtiöjärjestyksen mukaisesti

Vastikeperusteesta poikkeaminen -hyvitys

- Päätös yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä
- Huoneistossa on aiemmin tehty vastaavanlainen työ, joka vähentää yhtiön kustannuksia (=säästöä)
- Hyvityksen suuruus enintään yhtiölle syntyvän säästön määrä tai enintään osakkaan maksuvelvollisuuden määrä

-hyvitys

- Osakkaan vaadittava hyvissä ajoin
- Osakkaalla näyttövelvollisuus säästöstä ja tehdyn remontin asianmukaisuudesta
- Huomioitava mm. ikävähennys

Hyvitysmahdollisuus / märkätilan elinkaari

Korjaushistoria, kiinteistöltä tai isännöinnistä löytyvä tekninen ja taloudellinen dokumentaatio tehdyistä korjauksista (urakkasopimusdokumentit, hallituksen- ja yhtiökokouksen pöytäkirjat)

Hyvä apuneuvo korjaustarpeen ennakoinnissa sekä märkätilan elinkaaren vaiheen määrityksessä on Rakennustietosäätiön (RT) tammikuussa 2008 julkaisema **”KIINTEISTÖN TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT”** -kortti, joka on saatavana numeroilla LVI 01-10424 sekä KH 90-00403

Tekninen elinkaari

LVI KH®

LVI 01-10424
KH 90-00403

ohjetiedosto
tammikuu 2008
korvaa LVI 01-10260
LVI 01-40044
KH 90-00159
KH 90-40016
1(33)

KIINTEISTÖN TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

kiinteistöt, tekniset käyttöiät, kunnossapitojaksot, huoltovälit, rakenteet, rakennusosat, järjestelmät
fastigheter, tekniska användningstider, underhållningsperioder, serviceperioder, strukturer, konstruktionsdelar, anordningar
real estates, technical service lifes, maintenance cycles, service periods, structures, parts of construction, installations

Tässä ohjekortissa esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, alue-rakenteiden ja LVIA-järjestelmien ja -laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitojaksot.

Tietoja voidaan käyttää mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, kuntotutkimuksissa ja kunnossapidon suunnitteluun sekä hankesuunnitteluun ja elinkaaren määrittelyyn. Niistä on apua myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden, huoltokirjan laadinnassa.

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ
2 KÄSITTEET
3 KÄYTTÖIKÄ- JA KUNNOSSAPITOJAKSOTAULUKOT
KIRJALLISUUTTA

TBL ANP/1/tammikuu 2008/Rakennuttajatoimisto RTS ja LVI-Kiekuulitto 2008 © Rakennuttajatoimisto RTS Oy

1 YLEISTÄ

Teknisen käyttöiän saavuttaminen edellyttää, että rakennus tai järjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakennusajankohtana voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Lisäksi edellytetään, että on noudatettu hyvää rakennustapaa ja että asianmukaiset kunnossapito-, hoito- ja huoltotoimenpiteet on tehty ja käyttöohjeita noudatettu. Rakennuksen käyttöikää R, ei määritellä tässä ohjekortissa. Se määräytyy rakennuksen suunnitellun käyttötarkoituksen ja käyttöiän mukaan.

Kunnossapitojaksot vaihtelevat paljon laitteiston iän, erilaisten käyttö- ja rasitusolosuhteiden yms. seikkojen takia. Myös materiaalit, mahdolliset suunnittelu- tai asennusvirheet sekä asetetut vaatimukset ja tavoitteet vaikuttavat kunnossapitojaksoihin.

Kohdekohtaiset huoltovälit, kunnossapitojaksot ja toimenpiteet esitetään rakennuksen huoltokirjassa. Rakennusosan tai järjestelmän purkamisen tai uusimisen perusteena käytetään tapauskohtaista tarkastelua kuten kuntoarviota tai kuntotutkimusta.

Esitetyt keskimääräiset tekniset käyttöiät, kunnossapitojaksot ja huolto- ja tarkastusvälit perustuvat aiempiin kortteihin, tutkimuksiin, selvityksiin ja käytännöstä saatuihin kokemuksiin, kuten kuntotarkastustoimintaan, ja vaihtelevat samoista syistä kuin kunnossapitojaksojen vaihtelu.

Tässä ohjeessa ei käsitellä taloudellista eikä esteettistä käyttöikää, yleisimpiä vaurioityyppejä eikä rakennusvirheitä.

Tietoja voidaan käyttää mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, kuntotutkimuksissa ja kunnossapidon suunnitteluun sekä hankesuunnitteluun ja elinkaaren määrittelyyn. Niistä on apua myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden, huoltokirjan laadinnassa.

Tietoja käytettäessä otetaan huomioon
- rakennustyypit ja niiden käyttötilanteet (tilastokeskuksen tyypitys, asuinkerrostalo, myymälärakennus, toimistorakennus, terveyskeskus, koulurakennus, teollisuushalli, pientalo)
- rakennuksen, rakennusosien ja järjestelmien ikä
- huollon merkitys
- olosuhteet
- rasitusluokat
- käyttötarkoitusmuutokset.

Sähköpuolen käyttöikätiedot on esitetty ST-kortissa *ST 96.03 Hoidon ja kunnossapidon toimenpidejaksojen määrittäminen. Esimerkit.*

Tekninen elinkaari

© Rakennustietosäätiö RTS ja LVI-Keskusliitto 2008

Tunnus	Nimikkeen otsikko, määritelmä	Tyypillinen rakentamisaika ja muu tarkempi määrittely	Keskimääräinen tekninen käyttöikä vuotta (R = rakennuksen ikä, J = järjestelmän ikä)			Suunnitelmallisen ylläpidon toimenpiteet		Huomautuksia
			Rasitusluokka 1 valkea	2 normaali	3 kevyt	Tarkastusväli vuotta	Huoltoväli / kunnossapitojakso vuotta	
	– Lautaparketti		10	25	40		5...15 hionta ja lakkausväli	Parketin paksuus ja hiontavara määräävät..
	– Alustaansa liimattu parketti (mosaiikki- ja massiivisauvaparketti)		20	40	60		5...15 hionta ja lakkausväli	
	– Lautalattia		20	40	60		5...15 hionta ja lakkausväli	
	– Lattialaminaatti		10	15	25			
	– Mosaiikkibetonilaatta		R	R	R			
	– Maali betonialustalla		5	10	15			
	– Akryylibetoni		20	25	30			
	– Korkki		15	20	25			
	Märkätilat (lattianpäällyste, vedeneristys, pintakäsittely)							
	– Muovimatto		15	20	25	3		Laatoituksen alla olevan muovimaton käyttöikä on lyhyempi.
	– Laatta ja kosteussulkusively	1980..1995 yleinen	Saavutettu	15	20	3		
	– Laatta ja bitumivedeneriste	1950...	20	30	40	3		Jos vedeneriste on kallistusbetonin alla, rasitusluokka on 3.
	– Laatta ja massamainen vedeneriste	1999..., *RakMK C2/1998* mukaan toteutettu	20	30	40	3		
1333	Sisäkattorakenteet (sisä- ja alakattoverhouksen alus- ja kiinnitysrakenne, verhous, ääneneristys- tai vaimennustarvike)		R	R	R			
1334	Sisäkattopinnat (katon pintakäsittely)							Tekninen käyttöikä tarkoittaa uusintakäsittelyväliä.
	Kuivat tilat		30	30	30			
	Märkätilat		15	20	25			

-hyvitys

Ajatuksia laskentakaavaksi:

1. Hyvityksen määrä = yhtiön säästö – ikävähennys (-mahdolliset yhtiön muut kulut)

2. Kustannus per vastikeperuste

3. Hyvityksen saajan maksuosuus yhtiön urakasta

Vastikeperusteesta poikkeaminen - tasajako

Korjaushankkeen kustannukset voidaan jakaa poikkeuksellisesti myös tasan osakkaiden kesken:

- Kunnossapito tai uudistus
- Kohdistuu huoneistoon, esim. hanat, ovet, ikkunat
- Huoneistoille tuleva etu ja huoneistojen osalta aiheutuva kustannus yhtä suuret
- 2/3 enemmistö yhtiökokouksessa

PERUSTASON MÄÄRITTÄMINEN

- Alkuperäinen rakennuttajan toimesta toteutettu taso (ei osakkaan lisä- tai muutostyö)

  tai

- Yhtiön peruskorjauksessa valitsema taso

Perustaso ja muutostyöt

- Yhtiöllä ennalleen saattamisvelvoite ”perustasoon”, jos huoneiston sisäosat vahingoittuvat rakenteen vian tai muun yhtiön kunnossapitovastuulla olevan vian/korjaamisen vuoksi

- Sisustukselliset lisäykset ja lisärakenteet – ylimääräiset kustannukset osakkaalle

Perustaso

KKO 2003: 80

- Kosteusvauriokorjauksen yhteydessä uusittu osakkaan hankkima kalliimpi lattiapinnoite sekä lattialämmitysjärjestelmä

- Syntyneet lisäkustannukset jäivät osakkeenomistajan vastattaviksi

Vedeneriste / pintamateriaali

Suosituksena mieluummin keraaminen laatta ja VTT:n hyväksymä sertifioitu massamainen vedeneriste.

Myös märkätilakäyttöön soveltuvia kuumahitsatuin saumoin asennettuja muovimattoja voi käyttää

Yksikköhinta / -kustannus eli ”neliöhinta” 150 x 150mm ”peruslaatalla” lähes sama

VAHINGONKORVAUS

- Vahingonkorvauksen perusedellytykset
  - Vahinko mitattavissa euroissa
  - Vahingonkorvausvastuulle olemassa laissa tai sopimuksessa peruste
  - Aiheuttajan tuottamus/tahallisuus
  - Syy-yhteys tuottamuksen ja vahingon välillä

- Vahingonkorvausvastuu henkilökohtaista – ei siirry uudelle osakkaalle

Case 1 - Vahingonkorvausvastuu

- Virheellinen muutostyö, kylpyhuoneen vedeneristeet tehty väärin ja siitä aiheutunut kosteusvaurio
- Yhtiö joutuu kunnostamaan kylpyhuoneen perustasoon, koska vedeneriste yhtiön kunnossapitovastuulla
- Jos osakkaan remontista kulunut alle kymmenen vuotta, voidaan hakea vahingonkorvauksena osakkaalta/urakoitsijalta (Huom! Huolellisuus)

Case 2 - Vahingonkorvausvastuu

- Osakkaan vuokralainen nukahtanut suihkuun ja tästä aiheutunut vesivahinko
- Yhtiön vastuulla kuivattaa ja korjata rakenteet, eristeet sekä naapurihuoneiston sisäosat perustasoon
- Vuokranantajaosakas vastaa oman huoneistonsa pinnoista, kiintokalusteista ja laitteista
- Yhtiö ja osakas voivat periä kuluja vahingon aiheuttajalta eli vuokralaiselta, mikäli kyseessä huolimattomuus

MUISTILISTA

1. Kenen kunnossapitovastuulla? Katso vastuunjakotaulukko
2. Kustannukset sille, jonka kunnossapitovastuun puolella vikaa – korjataan perustasoon
3. Jos ei vikaa ja lähdetään remonttiin, menevät kustannukset remontin toteuttajalle kokonaisuudessaan
4. Vahingonkorvausvastuun pohtiminen

Jäsenkiinteistöille:

✓ Kiinteistöliitto Uusimaan
maksuton puhelinneuvonta
alla mainituissa asioissa
arkisin klo 9-15 puh. (09) 1667 6333

- **Juridista neuvontaa**
- **Teknistä neuvontaa,**

  rakennus- ja LVI-tekniikka

Toimisto puh. (09) 1667 6761

Jäsenkiinteistöille:

Vain Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenyhtiöille
maksulliset juridiset ja tekniset lisäpalvelut!

KYLPPÄRIT KUNTOON

Kirsi Ruutu
Lakimies

Jari Hännikäinen
Neuvontainsinööri

KIITOS!

JÄSENYYS KANNATTAA

KIINTEISTÖLIITTO
Uusimaa