

ESIPUHE

Tämän oppaan tarkoitus on selvittää märkätilojen eli kylpyhuoneiden ja saunojen kunnossapito- ja korjausvastuuseen liittyviä käytännön kysymyksiä ja ohjeistaa taloyhtiöitä erilaisten kylpyhuoneremonttien päätöksenteossa. Opas perustuu voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin (1599/2009).

Kylpyhuoneremontit voidaan jakaa pääsääntöisesti kolmeen ryhmään:

- 1) osakkaan oma-aloitteisiin remontteihin
- 2) kosteusvaurioremontteihin
- 3) kaikkien kylpyhuoneiden yhtäaikaisiin saneerauksiin.

Oppaassa käydään läpi näihin kolmeen ryhmään kuuluvien kylpyhuoneremonttien päätöksentekoon ja tekniseen toteuttamiseen liittyvät periaatteet ja ongelmatilanteet. Oppaan 2. painokseen on lisätty alaluku asbestista ja muista haitta-aineista.

Kaikissa remonteissa – myös kylpyhuoneremonteissa – on noudatettava asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 §:n säännöstä, jonka mukaan osakaita tulee kohdella yhdenvertaisesti. Näin ollen yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä sellaista päätöstä tai ryhtyä toimenpiteeseen, joka voi tuottaa osakkaalle tai muulle ”epäoikeutettua etua” yhtiön tai toisen osakkaan kustannuksella.

Kylpyhuoneremontteihin liittyy myös keskeisesti asunto-osakeyhtiölain 4 luku, joka käsittelee kunnossapitovastuuta, ja 5 luku, joka käsittelee muutostöitä. Nämä luvut toimivat pohjana, kun taloyhtiössä päätetään kylpyhuoneremonteista sekä niihin liittyvistä vastuista ja velvollisuuksista.

Oppaassa ei käsitellä vakuutuksia. Kunnossapitovastuun jakautumiseen yhtiön ja osakkaan välillä ei vaikuta se, minkälaisia vakuutuksia yhtiöllä tai osakkaalla on. Vahinkotilanteessa kannattaa kuitenkin aina selvittää mahdolliset vakuutuskorvaukset.

Oppaassa ei käsitellä putkiremontteja vesi- tai viemärikunnostusten ja

-uudistusten osalta. Kylpyhuonetta remontoitaessa nämä asiat tulee kuitenkin aina huomioida ja arvioida, onko yhtiöön tulossa putkiremontti lähivuosina ja voitaisiinko kaikki kylpyhuoneet remontoida sen yhteydessä. Toisaalta myös yksittäisissä remonteissa voitaisiin huomioida tuleva putkiremontti siten, että sen toteutustapa mahdollistaisi kylpyhuoneen säästämisen. Näiden osalta yhtiön tulisi käyttää hankesuunnittelussa asiantuntijoita, jotka käsittelevät vesi- ja viemärijohtoja sekä märkätiloja kokonaisuutena.

Helsingissä 27.9.2016

Kirsi Ruutu & Jari Hännikäinen