

Riskirakenteisiin liittyvät asuntoriidat ja vinkit niiden välttämiseen

Constin seminaari 3.10.2025

AA, OTT, VT Tiina Koskinen-Tammi

Asianajotoimisto Alfa Oy

Sisältö



1. Osakkaan ja taloyhtiön väliset riidat

2. Asunnon ostajan ja myyjän väliset riidat

3. Vinkkejä riitojen välttämiseen

1. Osakkaan ja taloyhtiön väliset riidat

- Asunto-osakeyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain 4:2 §:n mukaan kunnossapitovastuu mm. yhtiön rakennuksen rakenteista.
- Taloyhtiöllä on vastuu selvittää kunnossapitovastuulleen kuuluvia rakenteellisia vikoja. Yhtiö vastaa myös tutkimuskuluista, jos osakkaalla on ollut perusteltu syy epäillä asunnossa olevan yhtiön vastuulle kuuluvaa vikaa (HE 24/2009).
- Yhtiön tulee korjata kunnossapitovastuullaan olevat, vaurioituneet rakenteet. Korjauksen kustantavat kaikki osakkaat vastikeperusteen mukaisesti.

1. Osakkaan ja taloyhtiön väliset riidat

- Asunto-osakeyhtiö on myös terveydensuojelulain 27 §:n nojalla velvollinen rakennuksen omistajana poistamaan asunnosta terveyshaitan, joka aiheutuu rakennuksen rakenteista. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa taloyhtiön ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.
- Suuri osa osakkaan ja taloyhtiön välisistä kunnossapitovastuuta koskevista riidoista aiheutuu riskirakenteiden vaurioista.

1. Osakkaan ja taloyhtiön väliset riidat

- Osakas voi vaatia taloyhtiön selvittämään ja korjaamaan vaurio rakenteissa sekä
- 1. AsOYL:n perusteella (= yksityisoikeudellinen vaatimus, viime kädessä käräjäoikeudessa riita-asiana) että
- 2. terveydensuojelulain perusteella (= julkisoikeudellinen prosessi, terveystarkastajan asunnontarkastuksen johdosta)
- Kumpaa reittiä (vai molempia) edetään, on tarkoituksenmukaisuuskysymys
- Taloyhtiöllä ja sen luottamushenkilöillä on myös vahingonkorvausvastuu, jos on menetelty huolimattomasti ja tästä aiheutuu osakkaalle vahinkoa

2. Asunnon ostajan ja myyjän väliset riidat

- Jos ostetussa asunnossa ilmenee rakenteellisia vaurioita (laatuvirhe, asuntokauppalain 6:11 §) tai taloyhtiössä tulee kaupan jälkeen esille odottamattomia korjaustarpeita, joista aiheutuu ostajalle merkittäviä kustannuksia (taloudellinen virhe, AsKL 6:20 §), asunnon ostajalla voi olla oikeus hinnanalennukseen, kaupan purkuun tai vahingonkorvaukseen.
- Taloyhtiössä kaupan jälkeen esille tuleva korjaustarve voi aikaan saada asuntokauppariidan.
- Suuri osa asuntokauppariidoista koskee vanhojen taloyhtiöiden riskirakenteita, jotka todetaan vaurioituneeksi asuntokaupan jälkeen.

3. Vinkkejä riitojen välttämiseen

- Ongelmatilanne lähtee yleensä liikkeelle yksittäisestä asunnosta, jossa haistaa tai oireillaan, usein kyseessä on uusi asukas.
- Riidan taustalla on usein tilanne, jossa
 - taloyhtiö ei tunne rakennustensa rakenteita, jolloin valesokkelin tai muun riskirakenteen olemassaolo havaitaan vasta ongelmien ilmettyä, tai
 - riskirakenteen on tiedetty olevan olemassa, mutta sitä ei ole osattu tai haluttu huomioida kiinteistönpidossa ja sitä koskevissa suunnitelmissa, tai kaikki kustannukset on haluttu pitää minimissä

3. Vinkkejä riitojen välttämiseen

- Tiedostetaan millaiset rakenteet yhtiön rakennuksessa on (riskirakenteet)
- Pidetään silmät auki
- Varaudutaan muiden korjaustarpeiden lisäksi myös riskirakenteiden korjaamiseen, myös taloudellisesti
- Avoin keskustelu, ollaan samassa veneessä
- Perehdytään asiakirjoihin
- Otetaan riski(rakentee)t vakavasti
- Varaudutaan korjaustarpeisiin

Tiina Koskinen-Tammi
tiina.koskinen-tammi@asianajoalfa.fi
Puh 050 593 5545
asianajoalfa.fi talojuristit.fi



Tämä on Asianajotoimisto Alfa talojuristien blogi, jota kirjoittavat asianajajat Tiina Koskinen-Tammi ja Leena Laurila.

[Ilmoittaudu maksuttomiin webinaareihimme](#)

[Tilaa maksuttomia oppaitamme](#)

KKO: Kohtuullinen korvaus vuokrasopimuksen ennakaisesta päättämisestä

Taloudellisissa vaikeuksissa oleva yritys voi tietyin edellytyksin hakeutua

Viimeaikaiset

- KKO: Kohtuullinen korvaus vuokrasopimuksen ennakaisesta päättämisestä yrityssaneerauksessa
- Hovioikeus: Talkooisännöinnistä kertomatta jättäminen oli asuntokaupan virhe

pidättäminen aiheuttaa riitoja

ASIANAJO **ALFA**