

KKO:2025:3



KKO:2025:3

1/3

- Urakoitsijan suoritus käyttövesiputkien läpivientien tiivistämisessä oli puutteellinen, ja virhe oli toistunut useissa huoneistoissa.
- Suoritus oli selvästi poikennut siitä, mitä ammattitaitoiselta ja huolellisesti toimivalta urakoitsijalta voitiin edellyttää. Vahingonvaara oli ollut ilmeinen.
- **Käräjäoikeuden tuomio 28.10.2021 nro 21/24316**
 - huoneistojen pesuhuoneissa läpivientien tiivistys oli ollut kunnossa vain kahdessa huoneistossa. Urakoitsijan puutteet asennuksissa ja tiivistyksissä olivat toistuvia ja lukumääräisesti runsaita. Huomattava vahingonvaara vesivuodon tapahtumisesta oli käsillä myös muissa huoneistoissa kuin huoneistossa A 24. Käräjäoikeus katsoi, että virhe oli aiheutunut urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä. Urakoitsija oli siten vastuussa virheestään myös takuuajan jälkeen.

KKO:2025:3

2/3

- **Rovaniemen hovioikeuden tuomio 28.11.2022 nro 332**
- Urakoitsijan haettua muutosta hovioikeus katsoi, että urakkasuorituksessa oli ollut käyttövesijohdon läpiviennin tiivistyksen osalta virhe, joka oli aiheuttanut vesivahingon rakennuksessa.
- Hovioikeus katsoi edelleen, että aiheutuneet vahingot olivat merkittäviä. Vahingonvaara oli myös ollut jo asennusvaiheessa ilmeinen. Läpivientien tiivistämisen merkitys oli ollut rakennusalalla yleisesti tiedossa.

KKO:2025:3

3/3

- Korkein oikeus katsoi, että urakoitsijan virhe oli aiheutunut sen törkeästä laiminlyönnistä.
- Urakoitsija oli siten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 30 §:n mukaisesti vastuussa virheestään takuuajan jälkeen.

KKO:2025:89



KKO:2025:89

1/3

- Yhtiökokous oli päättänyt 24.5.2018 myydä yhtiön rakennusoikeutta lisärakentamista varten ja muuttaa yhtiöjärjestystä vastaavasti
- Rivitaloyhtiö, jossa on 5 asuinhuoneistoa. Rivitalo sijaitsee meren rannalla ja asunnot oli toteutettu porrastettuna siten, että kukin huoneisto oli noin puoli asunnonmittaa etelämpänä kuin lännenpuoleinen naapuriasunto.
- Yhtiössä oli tiedossa remonttitarpeita ja sillä oli käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten yhtiökokous päätti lisärakentamisesta (rakennusoikeuden myynnistä suunnatulla osakeannilla).
- Lisärakentaminen sijoittuisi rivitaloyhtiön pätyyn, päätyhuoneisto E:n välittömään läheisyyteen. Huoneiston E:n osakkeenomistajat vastustivat hanketta.
- Myöhempi (3.12.2019) yhtiökokous päätti huoneiston E osakkaille osakkeiden merkintähinnasta maksettavasta suuremmasta osuudesta, jonka tarkoituksena oli kompensoida lisärakentamishankkeesta huoneistolle E aiheutuvia haittoja.
- Käräjäoikeus totesi, että lisärakentaminen peittäisi näkymät huoneiston E idän puoleisista päätyikkunoista, joita on kahdessa kerroksessa ja joista on näkymää jossain määrin myös merelle. Samalla päätyhuoneistolle ominainen ja ko. yhtiössä korostunut asunnon yksityisyys poistuisi. Myös asunnon luonnonvalo tulisi vähentymään.

KKO:2025:89

2/3

- HO: Lisärakentamishanketta koskevat yhtiökokouksen päätökset ovat lähtökohtaisesti olleet yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia ja olisivat siten edellyttäneet päätyhuoneiston osakkeenomistajien suostumusta.
- Kompensaation osalta HO katsoi kuten KäO, että yhdenvertaisuuden loukkausta ei voida ohittaa yhtiön yksipuolisesti määrittämällä hyvityksellä, johon haittaa kärsivän tulisi suostua.
- HO katsoi kuten KäO, että tilanne, jossa osakemerkinnästä saatavasta kauppahinnasta hyötyvät kaikki osakkaat, mutta jossa haitat kohdistuvat ainoastaan yhteen huoneistoon, on haittaa kärsivän kannalta lähtökohtaisesti yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Loukkauksen ei voida katsoa poistuvan pelkästään sillä perustella, että hankkeen kokonaisvaikutus olisi myös haittaa kärsivän kannalta taloudellisesti arvioituna positiivinen
- Yhtiökokouksen päätökset pätemättömiä, käräjäoikeuden tuomiota ei muuteta

KKO:2025:89

3/3

- KKO katsoi, että yhtiökokouksen päätökset 24.5.2018 olivat yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia.
 - Päätöksen suhdetta yhdenvertaisuusperiaatteeseen arvioitaessa merkitystä on sillä, miten päätös tai toimenpide vaikuttaa osakkeenomistajien osakkeiden eli näiden hallinnassa olevien huoneistojen arvoon
 - Esimerkiksi osakkeenomistajan asumisviihtyvyyteen liittyvät näkökohdat tulevat kokonaisarvioinnissa huomioon otetuiksi vain siltä osin kuin ne objektiivisesti arvioiden vaikuttavat osakkeenomistajien omistamien osakkeiden arvoon.
- Kyseisiä päätöksiä koskevassa yhdenvertaisuusarvioinnissa ei voitu antaa merkitystä myöhemmin yhtiökokouksessa 3.12.2019 tehdylle päätökselle.
 - Korkein oikeus toteaa, että asunto-osakeyhtiölaista ei sinänsä johdu estettä kyseisen kaltaisen hyödyn jakautumista korjaavan päätöksen huomioon ottamiselle, kun toisiinsa liittyvien päätösten yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisuutta arvioidaan kokonaisuutena.
- Yhtiökokouksen päätökset pätemättömiä, hovioikeuden tuomiota ei muuteta

Turun HO 1.10.2024 nro 594



Turun HO 1.10.2024 nro 594

1/2

- Osakkeenomistajan huoneisto ei ollut terveyshaitan vuoksi asumiskelpoinen
- Ongelma aiheutui rakennuksen rakenteesta, jonka korjaus- ja kunnossapitovastuu kuului asunto-osakeyhtiölle
- Samat riskirakenteet olivat kaikissa huoneistoissa, muitakaan huoneistoja ei ollut korjattu
- Ylimääräinen yhtiökokous 23.8.2022 päätti olla ryhtymättä huoneiston C16 korjaustoimenpiteisiin varojen puuttuessa -> moitekanne

KYSYMYS: Onko päätös ollut mitätön tai pätemätön?

Turun HO 1.10.2024 nro 594

2/2

HO:

- Vauriot rakenteissa kuuluvat As Oy:n kunnossapitovastuulle
- Korjaus suoritettava viipymättä, ottaen huomioon osakkaalle aiheutuva haitta
 - Ylipäänsä korjauksia saa aikatauluttaa kiireellisyyden mukaan

Kunnossapitovastuuseen ei vaikuta:

- Se, että samantyyppisiä vikoja oli esiintynyt yhtiön rakennusten muissakin huoneistoissa
- Korjauksen laajuus tai hinta
- Varojen puuttuminen

Helsingin HO 28.1.2025 nro 69



Helsingin HO 28.1.2025 nro 69

1/3

- Asunto-osakeyhtiö teetti vesikattojen saneerauksen 2009
 - kattojen painumia havaittu ensimmäisen kerran 2011 (noin 2 vuotta urakan jälkeen), arveltiin syyksi lumikuormaa
- Lisää painumia 2016 - taipumat jopa 85 mm / 9,5 m ristikko (sallittu 31,67 mm)
- As Oy teetti korjaustyöt 2017 (B- ja C-talot) ja 2021 (A- ja D-talot) - virheet paljastuivat vasta rakenteiden avaamisessa
- Urakan virheet:
 - Vesikattovaneri asennettu väärin (ei harvalaudoituksen suuntaisesti, ei pontissa, rakoja, liian harvat kiinnikkeet)
 - Räystääsalueiden vastakallistukset toteutettu väärin (irtonaiset palat, ei kiinnitetty kunnolla)
 - Vedeneristyskermin, pieneläinverkon ja tiilimuurin asennusvirheet

Keskeiset oikeudelliset kysymykset

2/3

1. Onko käsillä urakoitsijan törkeä huolimattomuus (YSE 30 §)?

- HO: urakoitsija toiminut törkeän huolimattomasti: korjaustyöselostuksen määräyksiä ei noudatettu, työn jälki "luokaton" ja "karmea katsoa"
- Tietoinen piittaamattomuus, ilmeinen ja olennainen poikkeama vaadittavasta huolellisuudesta

2. Onko tilaaja menettänyt puhevaltansa?

- Ei reklamoinut vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana (YSE 71, 72, 74 §) eikä myöhemminkään viipymättä
- HO: Piilevä virhe, puhevaltaa ei menetetty; reklamaatiota ei edellytetä kun törkeä huolimattomuus

3. Onko saatava vanhentunut?

- Vanhentumisaika alkoi vasta kun virheet paljastuivat rakenteiden avaamisessa 2017
- Pelkkä kattojen painuminen 2011 ei antanut aihetta epäillä vesikattourakan virheitä
- Korvausvaatimus 27.10.2017 katkaisi vanhentumisen - kanne vireille 7.11.2019

4. Olivatko urakan virheet syy-yhteydessä painumiin?

- Kattoristikoissa painumia, eivät olleet urakan kohteena
- Rakenne alun perinkin vikaherkkä, taipumia kattoristikoissa saattanut olla ennen urakkaa

Ratkaisu ja opetukset

3/3

- As Oy:n vaatimus HO:ssa n. 430.000 euroa (alun perin suurempi, mutta osa oli saatu sopimuksen kautta huoltoyhtiöltä)
- HO: Urakoitsijan suoritettava As Oy:lle 200.000 euroa
 - Arvioitu kohtuullinen määrä, joka kohdistuu urakan virheiden korjaamiseen
- Oikeudenkäyntikulut: As Oy sai osavoiton. Urakoitsijan korvattava puolet As Oy:n kuluista käräjäoikeudessa ja HO:ssa

OPETUKSET:

- Vastaanottotarkastus, taloudellinen loppuselvitys ja takuutarkastus kriittisiä vaiheita
- Dokumentoi kaikki havainnot välittömästi, käytä asiantuntijoita selvityksiin
- Säilytä kaikki asiakirjat ja raportit huolellisesti
- Reklamoivi viipymättä virheen havaitsemisen jälkeen
 - yksilöi virhe ja vaatimus riittävän tarkasti

Turun HO 6.3.2025 nro 115



Turun HO 6.3.2025 nro 115

1/2

- Kyse entisen osakkaan vaatimuksesta saada maksamiaan vesimaksuja (547,20 euroa) palautettavaksi
- Vaatimuksen perusteena se, että yhtiöjärjestyksestä puuttui vesimaksua koskeva määräys
- Kantaja väitti erehtyneensä maksamaan vesimaksut luottaen isännöitsijäntodistukseen ja isännöitsijän ilmoitukseen
 - Näiden mukaan huoneistoista perittiin henkilölukumäärään sidottua vesimaksua

Asunto-osakeyhtiön kanta:

- Kantaja oli vesimaksut maksamalla hyväksynyt ja sitoutunut yhtiössä vallinneeseen vesimaksukäytäntöön
- Kantaja oli ollut tietämätön lain ja yhtiöjärjestyksen sisällöstä, ei erehtynyt

Turun HO 6.3.2025 nro 115

2/2

- As Oy on voinut periä osakkailta vesimaksuja, vaikkei tästä ole ollut määräystä yhtiöjärjestyksessä, kun kaikki osakkaat ovat tähän suostuneet maksamalla perityt vesimaksut
- Jo maksettuja ja siten hyväksytyjä vesimaksuja osakas ei voi vaatia takautuvasti takaisin
 - Poikkeuksena maksut voisivat peräytyä, mikäli maksu on tapahtunut selkeästi erehdyksessä tai maksua rasittaa jokin muu pätemättömyysperuste
 - Vesimaksun maksaminen tietämättömyyden vuoksi ei ole sama asia kuin erehdys – jokainen pystyy tarkistamaan yhtiöjärjestysmääräykset
- As Oy voitti siten jutun. Kantaja joutui maksamaan As Oy:n oikeudenkäyntikulut käräjäoikeudessa ja hovioikeudessa (noin 11.000 euroa)

Helsingin HO 28.4.2025, tuomio nro 381



Helsingin HO 28.4.2025, tuomio nro 381

1/3

- A osti Helsingissä sijaitsevasta arvokiinteistöstä ullakkorakentamisen yhteydessä valmistuneen suojellussa kerrostalossa loppuvuodesta 2018. Myyjänä toimi rakennusyhtiö, ja kauppa tehtiin kiinteistönvälittäjän kautta.
- Ennen kaupantekoa ostajalle kerrottiin, että taloyhtiössä toteutetaan ikkuna-, julkisivu- ja kattoremontti vuosien 2017–2019 aikana. Hänelle annettiin tieto, että remontit tehdään yhtiöjärjestyksen mukaisen suoja-ajan puitteissa, jolloin niiden kustannukset eivät kohdistu ostettuihin osakkeisiin.
- Kaupan jälkeen taloyhtiön suunnitelmat kuitenkin muuttuivat, ja remonttien kustannuksia oltiin kohdistamassa myös ostajan vastuulle vastoin aiempia tietoja.
- Ostaja vaati oikeudessa vahingonkorvausta sekä rakennusyhtiöltä että kiinteistönvälittäjältä vedoten siihen, ettei häntä ollut varoitettu remonttien siirron vaikutuksista ja asuntoa koskevien tietojen muuttumisesta.
 - osakkeisiin kohdistuvat remonttikustannukset nousisivat noin 45 000 euroon.

Helsingin HO 28.4.2025, tuomio nro 381

2/3

- Ostajan mielestä taloyhtiön päätös
 - rikkoi asunto-osakeyhtiölain osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta, koska remontin siirto ajallisesti yhtiöjärjestyksen määrittelemän suoja-ajan ulkopuolelle muutti kustannusten jakautumista.
 - välittäjän olisi pitänyt huomauttaa, ettei isännöitsijäntodistuksen kunnossapitotarveselvitys sitonut yhtiökokousta. Ostaja sanoi, että hänellä oli perusteltu syy olettaa, että suunnitellut remontit valmistuisivat viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä
- Oliko ullakkoasunnon kaupassa tapahtunut asuntokauppalain mukainen taloudellinen virhe? Olivatko rakennusyhtiö ja kiinteistönvälittäjä vastuussa siitä, että ostajalle ei kerrottu muuttuneista suunnitelmista ennen asunnon hallinnan siirtymistä?

Helsingin HO 28.4.2025, tuomio nro 381

3/3

- Helsingin käräjäoikeus ja hovioikeus hylkäsivät ullakkoasunnon ostajan kanteen kokonaisuudessaan.
 - ennen kaupantekoa annetut tiedot vastasivat tosiasioita. Niissä ei esimerkiksi luvattu, että kaikki suunnitellut remontit toteutuisivat määräaikaan mennessä.
 - Isännöitsijäntodistuksessa oli maininta remonteista.
 - Myös myyntiesitteessä nämä mainittiin otsikolla ”Suunnitellut korjaukset”.
 - kunnossapitotarveselvitys, joka on hallituksen arvio, ei sitova päätös. Kunnossapitotarveselvityksen luonteen katsottiin olevan ostajan tiedossa jo senkin takia, että hänellä oli aiempaa kokemusta asunto-osakeyhtiön hallitustyöstä sekä vahvaa taustaa rakennuttamiseen liittyvistä työtehtävistä.
- Rakennusyhtiöllä ei ollut velvollisuutta tiedottaa taloyhtiön myöhemmistä päätöksistä. Samoin kiinteistönvälittäjällä ei katsottu olevan velvollisuutta tiedottaa yhtiökokouksen ratkaisusta kaupanteon jälkeen.
- Ostajan katsottiin reklamoineensa asiasta liian myöhään – varsinainen vaatimus esitettiin vasta lähes kaksi vuotta kaupan jälkeen

Helsingin hallinto-oikeus, 23.5.2025, päätös 3410/2025



Helsingin hallinto-oikeus, 23.5.2025, päätös 3410/2025

1/3

- Espoossa sijaitseva taloyhtiö päätti ylimääräisessä yhtiökokouksessa maaliskuussa 2023 hakea tupakointikieltoa, joka kattaisi kaikkien huoneistopihojen ja -terassien lisäksi muun muassa piha-alueet, ulkoiluvälinevarastot ja autokatokset.
- Taloyhtiöön kuuluu neljä erillistaloa, joissa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Jokaisessa huoneistossa on koko rakennuksen levyinen takapihan suuntaan avautuva terassi, joka on osittain lasitettu kolmimetrisillä, täysin avattavilla terassilasituksilla.
- Terveystarkastaja teki kiinteistöllä tarkastuksen, jossa tiloja havainnoitiin ulkopuolelta. Helmikuussa 2024 Espoon seudun ympäristöterveyden johtava kaupungineläinlääkäri määräsi tupakointikiellon kaikille hakemuksessa mainituille tiloille.

Helsingin hallinto-oikeus, 23.5.2025, päätös 3410/2025

2/3

- Kaksi osakasta piti päätöstä ylimitoitettuna ja valitti asiasta hallinto-oikeuteen. He katsoivat, että
 - lasitetulla terassilla tupakointi ei voi aiheuttaa lain tarkoittamaa haittaa. Varsinkin, kun kyse on erillistaloista, joissa jokaisella huoneistolla on oma rajattu piha-alue.
- Valittajien mukaan viranomainen oli tehnyt päätöksen ilman konkreettista näyttöä savun leviämisestä, ja asia olisi pitänyt selvittää esimerkiksi merkkisavukokein.
 - Pelkkää hajua ei heidän mielestään tulisi rinnastaa tupakansavuun, sillä haju voi olla havaittavissa ilman, että siitä aiheutuu terveydellistä haittaa.
 - haittoja olisi voitu vähentää pitämällä terassilasitukset suljettuina ja käyttämällä ilmanpuhdistinta.
 - Täyskielto suhteeton

Helsingin hallinto-oikeus, 23.5.2025, päätös 3410/2025

3/3

- Espoon seudun ympäristöterveys perusteli päätöstään sillä, että
 - rakennusten sijoittelu ja lyhyet etäisyydet mahdollistavat savun kulkeutumisen piha-alueilta toisiin pihoihin ja sisätiloihin korvausilman kautta.
 - Lyhyin etäisyys yhden huoneiston lasitetulta terassilta toisen huoneiston hallitsemalle piha-alueelle on noin kuusi metriä ja enimmillään 15 metriä.
 - Lasituksia ei voida olettaa pidettävän aina suljettuina, eivätkä ne ole täysin tiiviitä rakenteita. Viranomaisen viittasi Valviran asumisterveysasetuksen soveltamisohjeeseen, jonka mukaan tupakanhajun havaitseminen merkitsee tupakansavun olemassaoloa, eikä leviämisen arviointi edellytä erillisiä kokeita.
- Toukokuussa 2025 hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Tupakointikielto pysyy voimassa kaikilla taloyhtiön huoneistopihoilla ja -terasseilla

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Annika Kemppinen
Asianajaja
050 567 1906
annika.kemppinen@kak-laki.fi

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.



Kai Haarma
asianajaja, toimitusjohtaja

kai.haarma@kak-laki.fi

www.kak-laki.fi