

Mitä perustasolla tarkoitetaan

3

Perustason selvittäminen tulee ajankohtaiseksi silloin, kun yhtiö tekee huoneistossa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan korjauksen, perusparannuksen tai uudistuksen. Kyse voi olla yksittäisen huoneiston vauriokorjauksesta tai koko yhtiön kattavasta remontista. Tällöin yhtiön on lähtökohtaisesti ennallistettava huoneiston sisäpuoliset osat yhtiön perustasoon.

3.1 Yhtiön velvollisuus korjata huoneiston sisäosia

Jos osakehuoneiston sisäosat vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan, kuten eristeiden tai perusjärjestelmän, vian tai sen korjaamisen vuoksi, yhtiön on korjattava myös kyseiset osakehuoneiston sisäosat perustasoon asti. Korjaustarpeen voi aiheuttaa esimerkiksi rakenteiden kautta levinnyt kosteus, äkillinen putkivuoto, toimimaton ilmanvaihto tai puutteelliset palokatkot.

Korjaustarpeen voi aiheuttaa myös yhtiön toteuttama peruskorjaus, jossa avataan rakenteita. Tällöinkin yhtiön on korjattava myös huoneiston sisäosat perustasoon asti.

ESIMERKKI

Kylpyhuoneen vedeneriste on pettänyt, ja kosteusvaurio on levinnyt seinän toisella puolella olevan olohuoneen puolelle.

Koska vaurio johtuu yhtiön kunnossapitovastuulla olevan osan viasta, yhtiön on paitsi kuivattava ja korjattava rakenteet ja uusittava vedeneristeet, myös uusittava kylpyhuoneen seinä- ja lattia-laatoitukset sekä mahdolliset vaurioituneet kalusteet, korjattava olohuoneen kastunut parketti sekä levytettävä ja tapetoitava tai maalattava vaurioitunut väliseinä yhtiön perustasoon.

ESIMERKKI

Yhtiön lämmitysjärjestelmään kuuluva patteri vuotaa ja vaurioittaa myös osakehuoneiston alkuperäistä perustasoista parkettilattiaa.

Lattian korjaaminen perustasoon eli samantasoiseksi parkettilattiaksi kuuluu yhtiölle. Yhtiö voi koko lattian uusimisen sijasta paikkakorjata vain vaurioalueen, jos se on hyvän rakennustavan mukaista ja esteettisesti kohtuullista. Tavallista on, että korjattava alue rajataan huonekohtaisesti esimerkiksi kynnyksellä tai lattialistalla.

ESIMERKKI

Yhtiö teettää rakennuksessa kaikki huoneistot kattavan putkiremontin, jossa rakenteita on avattava niin, että kylpyhuoneiden pintamateriaalit väkisin rikkoutuvat.

Yhtiön on remontin päätteeksi asennettava kylpyhuoneisiin kustannuksellaan uudet, perustasoiset pintamateriaalit.

3.2 Yhtiön toimenpiteet määrävät perustason

Perustaso on se varustelu- ja laatutaso, johon taloyhtiön pitää korjata huoneistojen sisäosat yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan korjauksen, kuten putkiston peruskorjauksen tai putkivuodosta aiheutuneen vauriokorjauksen jälkeen. Perustasosta säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n 3 momentissa: ”vastuu koskee huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä”.

Perustaso määräytyy aina yhtiön toimenpiteiden perusteella. Kulakin yhtiöllä on oma perustasonsa, ja perustaso voi myös yhtiön sisällä poiketa huoneistosta toiseen (ks. myös luku 4.2). Perustasoon vaikuttavat huoneiston käyttötarkoitus, rakennuksen ikä sekä suoritettavat korjaukset ja muutokset. Perustaso elää ajan myötä, mutta joskus perustaso voi olla myös taloyhtiön alkuperäinen taso.

On huomattava, että perustasolla tarkoitetaan sekä huoneiston sisustuksellista tasoa (esim. pintojen ja kiintokalusteiden materiaalit) että huoneiston ja sen eri tilojen käyttötarkoitusta (esim. asuinhuoneisto, autotalli, varasto) ja toimintoja (esim. keittiö, sauna, kylpyhuone).

Lain esitöiden mukaan perustasona on pidettävä yhtiössä korjauksenhetkellä tavanomaiseksi katsottavaa yhtiöjärjestyksestä ilmenevän käyttötarkoituksen mukaista tasoa, jonka yhtiö (eivät yksittäiset osakkaat) on valinnut noudatettavaksi joko nimenomaisesti tai hiljaisesti käytännön myötä.

Perustaso on yhtiön oma varustelu- ja laatutaso. Se sisältää myös huoneiston ja tilojen käyttötarkoituksen. Perustaso voi elää ajan myötä.

3.3 Osaksmuutokset eivät vaikuta perustasoon

Yhtiö tekee korjaukset (tai ainakin vastaa kustannuksista) aina lähtökohtaisesti yhtiön perustasoon. Se, millaiseen tasoon osakkaat ovat omia huoneistojaan korjanneet, ei vaikuta yhtiön perustasoon. Jos yhtiö ja osakas ovat erimielisiä siitä, mihin tasoon yhtiön on huoneisto korjattava, on yhtiöllä näyttövelvollisuus siitä, mikä on yhtiön perustaso.

ESIMERKKI

Yhtiön katto vuotaa ja vesi vaurioittaa huoneiston olohuoneen siniä. Yhtiön tiedossa on, että huoneiston seinät ovat alun perin olleet maalattuja, mutta osakas on jossain vaiheessa tapetoinut ne. Koska huoneiston perustaso on ollut maalipinta, yhtiöllä on velvollisuus ennallistaa seinäpinnat maalaamalla ne uudestaan siltä osin, kuin ne ovat vaurioituneet.

Jos kuitenkin tapetoinnin kustannus on sama kuin maalauksen, yhtiö voi vaihtoehtoisesti päättää maksaa seinien tapetoinnin. Kustannukset ovat siis ratkaisevia, ei korjaustapa. Jos tapetointi on kalliimpaa kuin maalaaminen, osakas maksaa perustasoisen maalaustyön ja tapetoinnin välisen hinnaneron.

Mikäli osakas haluaa yhtiön toteuttavan korjauksen perustasosta poikkeavalla tavalla, asiasta on sovittava taloyhtiön kanssa.

3.4 Perustaso osana osakkaiden yhdenvertaista kohtelua

Tieto perustasosta auttaa pitämään yllä taloyhtiössä valittua huoneistojen laatu- ja varustelutasoa ja näin kohtelevaan osakkaita korjaustilanteissa yhdenvertaisesti. Kenenkään osakkaan ei pidä yhtiön teettämän ja kustantaman korjauksen johdosta päästä perustasoa parempaan asemaan.