

Sisällys

1	LUKIJALLE	8
2	KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAUTUMINEN TALOYHTIÖSSÄ	10
2.1	Mikä on kunnossapitoa	10
2.2	Taloyhtiön kunnossapitovastuu	11
2.3	Osakkaan kunnossapitovastuu	13
2.4	Osakas vastaa muutostyöstään	15
3	MITÄ PERUSTASOLLA TARKOITETAAN	17
3.1	Yhtiön velvollisuus korjata huoneiston sisäosia	17
3.2	Yhtiön toimenpiteet määrittävät perustason	19
3.3	Osaksmuutokset eivät vaikuta perustasaan.....	20
3.4	Perustaso osana osakkaiden yhdenvertaista kohtelua	20
4	PERUSTASON SELVITTÄMINEN	22
4.1	Yhtiöjärjestyksen mukainen taso.....	22
	Kaksoiskäyttötarkoitus	24
	Yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelmä poikkeaa toteutetusta	26
4.2	Yhtiöön alun perin toteutettu taso	27
	Suunnitelmien mukainen taso	29
	Monta perustasoa samassa taloyhtiössä	29
	Osakkaiden rakennusaikaiset lisä- ja muutostyöt.....	31

4.3	Yhtiön peruskorjauksessa tai perusparannuksessa valitsema taso.....	31
	Hyvän rakennustavan ja viranomaisvaatimusten vaikutus...	32
	Yhtiö parantaa perustasoa	35
	Yhtiö luopuu perustasoisesta ratkaisusta	38
4.4	Pitkäaikaisen korjauskäytännön luoma taso	40
4.5	Yhtiön päättämä perustaso	43
4.6	Lisärakennettujen tilojen perustaso	44
4.7	Kustannukset ratkaisevat.....	45
4.8	Tiivistelmä: Miten perustasoa käytännössä selvitetään.....	49
5	OSAKKAAN MUUTOSTÖIDEN VAIKUTUS PERUSTASOON	50
5.1	Osakkaan muutostyöoikeudesta	50
5.2	Yhtiön muutostyörekisteri apuna tiedonhaussa	52
5.3	Osakkaan valinnat eivät muuta taloyhtiön perustasoa	53
5.4	Osakkaan tilaamat lisä- ja muutostyöt uudisrakennuksessa.....	56
5.5	Osakkaan muutostyö rinnastuu yhtiön perustasoon	59
5.6	Yhtiön päätös ottaa osakkaan muutostyö vastuulleen	62
5.7	Osakkaan muutostyö merkitään yhtiöjärjestykseen	63
5.8	Osakas luopuu perustasoisesta ratkaisusta.....	64
	Vahingonkorvausvastuu välttämättömän ratkaisun poistamisesta.....	66

5.9	Huoneiston käyttötarkoituksen muutos ja perustaso	67
	Käyttötarkoituksen muutos muuttaa myös kunnossapito- vastuuta ja perustasoa.....	67
	Perustason sisällöstä sopiminen.....	68
5.10	Huoneistojen jakaminen ja yhdistäminen.....	70
6	VAHINGOT JA VAKUUTUKSET	72
6.1	Osakkaan aiheuttama, rakenteen kautta tullut vahinko.....	72
6.2	Ulkopuolisen aiheuttama vahinko	73
6.3	Osakkaan laitevahinko	74
6.4	Vakuutusyhtiöiden korvauskäytäntö ja perustaso	77
	ASIAHAKEMISTO.....	79