22.10.2026

Mielenkiintoisimmat oikeustapaukset taloyhtiömaailmasta



isännöintiliitto

Taloyhtiössä sattuu ja tapahtuu

Vaasan hovioikeus 1.10.2021 nro 385: osakkaan vastuu asbestivahingoista

- Yhtiö oli saanut helmikuussa 2018 tietää, että huoneistossa C25 oli asbestia
- A oli ostanut yhtiöstä asunnon C23 heinäkuussa 2018 (rv 1971). Kauppakirjassa oli maininta, että rakennus oli valmistunut ennen vuotta 1995, eikä asbestikartoitusta ollut tehty.
- Kaupanteon yhteydessä esitetyssä isännöitsijäntodistuksessa ei ollut mainintaa yhtiön muissa huoneistoissa tehdystä asbestikartoituksesta tai asbestihavainnoista.
- Kaupanteon jälkeen A oli keskustellut isännöitsijän kanssa tulevasta huoneiston remontista, ja isännöitsijä oli antanut A:lle ”muutostyöilmoituslomakkeen”, jota hän ei ollut täyttänyt tai palauttanut.
- A oli alkanut remontoida huoneistoa ilmoittamatta asiasta yhtiölle. Yhtiö oli saanut tietää remontista vasta muutama päivä sen alkamisen jälkeen.
- Yhtiö teetti huoneistossa asbestikartoituksen → remontista oli levinnyt pölyä myös rakennuksen käytäviin ja ilmanvaihtojärjestelmään → yhtiö teetti myös siivouksen



Vaasan hovioikeus 1.10.2021 nro 385: osakkaan vastuu asbestivahingoista

- Yhtiö vaati A:ta korvaamaan huolimattomuudella aiheuttamansa vahingon
  - Jos A olisi ilmoittanut remontista tai teettänyt asbestikartoituksen, vahinkoa ei olisi aiheutunut
- A kiisti toimineensa huolimattomasti.
- Oliko yhtiön = isännöitsijän antaman isännöitsijäntodistuksen puutteellisuus ollut syy-yhteydessä aiheutuneeseen vahinkoon?
- Käräjäoikeus totesi, että vahingon oli aiheuttanut A:n huolimattomuus ja yhtiön laiminlyönti isännöitsijäntodistuksen antamisessa
  - Isännöitsijäntodistuksen puutteellisuus = yhtiö oli myötävaikuttanut vahingon syntymiseen
  - Käräjäoikeus katsoi osakkaan osuuden vahingosta olleen 75% ja yhtiön 25%



Vaasan hovioikeus 1.10.2021 nro 385: osakkaan vastuu asbestivahingoista

- Hovioikeus totesi, että isännöitsijäntodistuksessa olisi pitänyt mainita yhtiön muissa huoneistoissa suoritetusta asbestikartoituksesta ja tehdystä asbestihavainnosta → isännöitsijäntodistus oli ollut sisällöltään puutteellinen, kun näin ei oltu tehty
  - AOYL 7:27
  - Isännöitsijäntodistusta koskeva asetus 5§ 11 kohta: Isännöitsijäntodistukseen on merkittävä *”maininta yhtiössä suoritetuista kuntoarvioista ja –tutkimuksista ja sellaisista muista yhtiöllä olevista yhtiön kiinteistöä ja rakennuksia koskevista selvityksistä ja tiedoista, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin”*

- Hovioikeus kuitenkin katsoi, että A on muuten tullut tietoiseksi asbestikartoituksen tarpeesta
  - Tieto kauppakirjassa siitä, ettei kartoitusta ollut tehty
  - Osakas oli myös ennen remonttia käynyt keskustelua isännöitsijän kanssa, ja osakkaan on pitänyt ymmärtää, että asbestikartoitus olisi pitänyt tehdä ennen purkutöihin ryhtymistä

Vaasan hovioikeus 1.10.2021 nro 385: osakkaan vastuu asbestivahingoista

- HO:n mukaan vahinkoa ei olisi välttämättä aiheutunut, jos asbestikartoituksesta/-havainnosta olisi ollut maininta isännöitsijäntodistuksessa
- **Ostaja on kuitenkin muuten saanut tiedon kartoituksen tarpeesta. Jos osakas olisi ilmoittanut remontista yhtiölle, vahinkoa ei olisi aiheutunut**

→ HO:n mukaan isännöitsijäntodistuksen puutteellisuus ei ollut syy-yhteydessä aiheutuneeseen vahinkoon

→ Yhtiö ei ollut myötävaikuttanut huolimattomuudellaan vahingon syntymiseen

→ Osakkaan tuli korvata taloyhtiölle aiheutunut vahinko täysimääräisesti



Omankädenoikeus häädössä

Turun HO 25/106038, dnro R 24/227

- Taustaa: AsOy:n yhtiökokous oli 11.1.2021 päättänyt ottaa osakkeenomistajan huoneiston hallintaan tämän vuokralaisen häiritsevän elämän perusteella
- Osakas nosti hallintaanottopäätöksestä moitekanteen, jonka käräjäoikeus hylkäsi 23.11.2021 antamallaan tuomiolla
- Tuomio tuli lainvoimaiseksi 1.12.2021, sillä osakas ei ilmoittanut käräjäoikeuden tuomioon tyytymättömyyttä.
- Tuomio on ollut AOYL:n 8:5.2 §:n perusteella täytäntöönpantavissa niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio.



Turun HO 25/106038, dnro R 24/227

- Osakas tai tämän vuokralainen eivät tuomion jälkeen luovuttaneet huoneiston avaimia yhtiölle vapaaehtoisesti
- Osakas oli ilmoittanut olevansa valmis luovuttamaan huoneiston yhtiön hallintaan 25.4.2022
- Osakas ja vuokralainen olivat sopineet, että vuokrasuhde jatkuu 4/2022 loppuun ja vuokralaisella oli vielä huoneiston avaimet
- VTJ:n mukaan vuokralainen oli muuttanut huoneistosta 3/2022 lopussa
- Huoneistossa oli edelleen vuokralaisen vähäisiä tavaroita häädön hetkellä



Turun HO 25/106038, dnro R 24/227

- Isännöitsijä ja HPJ menivät lukkosepän kanssa osakkaan asunnolle 20.4.2022 vaihtamaan huoneiston oven lukkoa
- Osakas oli ollut paikalla huoneistossa korjaustöissä kun lukkoa tultiin vaihtamaan
- Osakasta pyydettiin poistumaan huoneistosta poliisiviranomaisen toimesta
  - Poliisi oli tulkinnut, ettei osakkaalla ollut enää oikeutta olla huoneistossa



Turun HO 25/106038, dnro R 24/227

- Syyttäjä vaati isännöitsijälle ja HPJ:lle rangaistusta syyllistymisestä omankädenoikeuteen
  - Isännöitsijä ja HPJ ovat rangaistusvaatimuksen mukaan antaneet määräyksen vaihtaa huoneiston lukot ja tyhjentää vuokralaisen vuokrasuhteen perusteella hallitsema ja osakkaan omistama huoneisto, joka oli otettu yhtiön hallintaan.
  - Isännöitsijä ja HPJ ovat siten täytäntöönpanneet häädön ilman ulosottoviranomaisen toimia.

- RL 17:9 §:
  - ”Joka oikeutensa puolustamiseksi tai toteuttamiseksi omin valloin ryhtyy toimeen, jota hän ei saa tehdä ilman viranomaisen myötävaikutusta, on tuomittava, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, omankädenoikeudesta sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.”

Turun HO 25/106038, dnro R 24/227

- **Käräjäoikeus (KÄO):**
- Osakehuoneiston ottaminen taloyhtiön hallintaan merkitsee olennaista puuttumista osakkaan ja vuokralaisen asemaan

- Vuokralaisella oli yhä avaimet asuntoon lukkoa vaihdettaessa, joten KÄO katsoi näytetyksi, että vuokralainen hallitsi yhä huoneistoa vuokralaisena
  - Sillä, että vuokralainen oli vienyt jo lähes kaikki tai kaikki tavaransa pois huoneistosta, eikä enää tosiasiallisesti asunut huoneistossa, ei rikosasiassa syyksilukemisen kannalta ole merkitystä

- Hallintaanottoa koskevan päätöksen täytäntöönpano on lain mukaan edellyttänyt osakkaan ja vuokralaisen häätämistä asunnosta ulosottokaaren mukaisessa järjestyksessä ulosottoviranomaisen toimesta

Turun HO 25/106038, dnro R 24/227

- Isännöitsijän ja HPJ:n katsottiin syyllistyneen omankädenoikeuteen

- Isännöitsijä tyytyi KÄO ratkaisuun, HPJ valitti HO, joka hyväksyi KÄO:n ratkaisun perustelut ja lopputuloksen

- Seuraamukset:
  - Isännöitsijälle 30 päiväsakkoa (Käo) + rikosuhrimaksu 40 €
  - HPJ 20 päiväsakkoa (HO) + rikosuhrimaksu 40 €



Vahingonkorvausvastuu

Helsingin HO 3.2.2020 nro 101

- Asunto-osakeyhtiön osakehuoneistossa havaittiin joulukuussa 2015 vesivahinko. Osakehuoneiston vuokralainen oli ilmoittanut vesivahingosta taloyhtiölle. Vesivahinko sain vuokralaisen mukaan alkunsa huoneiston lattialle tippuneesta pastan keitinvedestä.

- Huoneistossa tehdyissä tutkimuksissa ja purkutöiden yhteydessä kävi kuitenkin ilmi, että kastunut alue ulottuu käytännössä koko keittiön, eteisen ja laajalti myös olohuoneen alueelle. Kosteutta löytyi lattian lisäksi myös seinien alaosista ja kiintokalusteiden rungoista ja sokkeleista.

- Lähes koko huoneiston laajuinen kosteusvaurio ei voi johtua lattialle pudonneesta pastan keitinvedestä.

- Kosteuskartoituksessa ja sitä seuranneen kylpyhuoneen kattaneen remontin yhteydessä ei ollut tullut ilmi selitystä vahingolle.



Helsingin HO 3.2.2020 nro 101

- Poissuljennan kautta vesivahingon aiheutumisen syyksi jää jäljelle huoneistoa hallinnassaan pitäneen henkilön toiminta huoneistossa. Kylpyhuoneen edustalla havaittu kosteus huomioon ottaen todennäköisenä veden alkuperänä oli pidettävä kylpyhuonetta.
  - Todistajan kertoman perusteella todennäköisimpänä vahinkomekanismina on pidettävä syystä tai toisesta tapahtunutta lattiakaivon / viemärin osittaista tai täydellistä tukkeutumista siten, että kylpyhuoneessa lattialle laskettu vesi ei ole ehtinyt poistua viemäriin riittävän nopeasti, minkä vuoksi vesi on päässyt nousemaan kylpyhuoneen ja eteisen väliseen kynnykseen asti ja edelleen huoneiston kuivatilojen puolelle.
  - Käsitystä tukee lattiakaivossa kartoituksen yhteydessä havaittu veden virtaamaa väistämättä hidastanut irronneista hiuksista muodostunut aines.



Helsingin HO 3.2.2020 nro 101

- Taloyhtiö on KO:n mukaan esittänyt uskottavan näytön siitä, että huoneistossa todettu vesivahinko ei ollut aiheutunut taloyhtiön vastuulle kuuluvasta seikasta, vaan vastaajan menettelyn johdosta, jota on vahingon todennäköinen aiheutumistapa huomioon ottaen pidettävä tuottamuksellisena.

- KO totesi vahingonkorvausvelvollisuuden edellytysten täyttyvän. Vahinko on riidattomasti aiheutunut kanteessa kuvatun laajuisena, vastaajan menettelyn ja vahingon välillä on olemassa syy-yhteys, minkä lisäksi vastaajan menettely on ollut luonteeltaan tuottamuksellista.

- **Vuokralainen velvoitettiin suorittamaan asunto-osakeyhtiölle vahingonkorvauksena 16.892,85 euroa viivästyskorkoineen sekä korvauksena oikeudenkäyntikuluista 27.239,78 euroa viivästyskorkoineen.**
  - Valitus hoviin peruttiin, joten asia jäi KO:n ratkaisun varaan



Hallintaanotto

HelHO 6.5.2020 nro 580

Huoneistossa havaittiin luteita loppuvuodesta 2015. Naapuriasuntojen asukkaat olivat tehneet ilmoitukset yksittäisistä ludehavainnoista, jonka perusteella ongelma oli löydetty. Huoneiston asukkaille annettiin toimintaohjeet torjuntatoimien ajaksi.

- Luteita oli ollut jo puolen vuoden ajan.

Seuraavan 3 kuukauden aikana huoneistoon tehtyjen 6 tarkastuskäynnin aikana todettiin, että ongelma oli pahentunut.

- Asukkaat eivät olleet noudattaneet annettuja ohjeita.
- 7. käynnillä luteita ei havaittu enää.

2017 kesällä havaittiin asunnon sohvan olevan pahoin saastunut luteista.

- Torjuntakäsittelyjä tehtiin 2 viikon välein seuraavan kahden kuukauden ajan tuloksetta.
- Luteita löytyi 400 kpl.



HelHO 6.5.2020 nro 580

Luteita löytyi ainoastaan tästä huoneistosta ja välittömästi sen ylä- ja alapuolisista huoneistoista.

- Osakkeenomistajille annettiin varoitus huoneiston huonosta hoidosta.

Yhtiökokous päätti 2018 keväällä ottaa huoneiston yhtiön hallintaan 3 vuoden ajaksi.

- ”Perusteena viivyttely luteiden hävittämisessä, jolloin luteet ovat levinneet muihin asuntoihin useita kertoja alkaen syksystä 2015. Yhtiö on järjestänyt useita myrkytyksiä ja kaksi kuumennuskäsittelyä, jotka eivät ole tuottaneet toivottua tulosta.”



HelHO 6.5.2020 nro 580

Hovioikeus

- Taloyhtiö on toiminut huolellisesti ja ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin luteiden hävittämiseksi.
- Yhtiö on antanut riittävän ohjeistuksen myös asukkaille ludeongelman poistamiseksi.
- Asukkaat olivat jättäneet noudattamatta ohjeistuksia huonekalujen asettelusta, jotka olivat johtaneet sängyn ja sohvan uudelleen saastumiseen. Lisäksi huonekaluja oli käytetty kielloista huolimatta.

Oikeus katsoi, että asukkaat eivät ole täyttäneet velvoitettaan ja siten ovat hoitaneet huoneistoaan huonosti.

- Asukkaat ovat jättäneet noudattamatta myös mitä terveydensuojelusäännösten täyttämiseksi yhtiön tiloissa oli tarpeen.

Huoneiston hallintaan ottamiselle oli lain mukaiset edellytykset.



Pesutuvan käyttöoikeus huoneiston hallintaanoton aikana

Turun HO nro 24/140763, dnro R23/1037, vailla lainvoimaa

- Osakkaan omistama huoneisto oli otettu yhtiön hallintaan vastikerästien seurauksena
- Osakkaan puoliso oli huoneiston hallintaanoton aikana käyttänyt taloyhtiön pesutilassa sijaitsevia pesukoneita n. 10 kertaa
- Syyttäjä vaati osakkaan puolisolle rangaistusta luvattomasta käytöstä
- Käräjäoikeus katsoi osakkaan puolison syyllistyneen luvattomaan käyttöön → 20 päiväsakkoa



Turun HO nro 24/140763, dnro R23/1037, vailla lainvoimaa

- Hovioikeus: osakkaan puoliso ei tekoaikana ollut yhtiön asukas eikä osakkeenomistaja, minkä vuoksi hänellä ei lähtökohtaisesti ole ollut oikeutta käyttää pesutilan pesukoneita
- Osakkaan puolisolle oli isännöitsijän toimesta ilmoitettu, että pesutilaa saavat käyttää vain talossa asuvat. Osakkaan puoliso oli vedonnut siihen, että hän oli saanut osakkaalta luvan käyttää pesutiloja
- HO: Asumistarpeita tyydyttävien tilojen, koneiden ja laitteiden käyttöoikeus on sidoksissa oikeuteen hallinnoida asuntoa → pesutilan pesukoneiden käyttöoikeus oli hallintaanottopäätöksen nojalla siirtynyt taloyhtiölle
- HO hyväksyi Käräjäoikeuden ratkaisun, ei muutosta lopputulokseen

Vahingonkorvausvastuu

Turun hovioikeus 4.6.2021 nro 418

- Kysymys vahingonkorvausvastuusta tapauksessa, jossa vesivahinko oli aiheutunut auki jääneestä vesihanasta.

- Osakkaan kertomuksen mukaan vesivahingon olivat aiheuttaneet hänen kissansa, jotka olivat ilmeisesti hanan alta kävellessään aukaisseet hanan ja sulkeneet lavuaarin tulpan.
-
- Näin vesi oli tulvinut pesualtaasta yli lattialle aiheuttaen noin 10 000 euron suuruisen vesivahingon.



Turun hovioikeus 4.6.2021 nro 418

- Todistajien kertomuksen mukaan oli mahdollista, että kissat olisivat tässä todella aukaisseet hanan ja tallanneet pesualtaan tulpan kiinni siten, että vesivahinko pääsi aiheutumaan osakkaan nukkuessa.
- Katsottiin, todistajalausumien perusteella näytetyksi, että vesihanan on todennäköisemmin avannut kissa
- Osakkaan ei katsottu laiminlyöneen huolehtia siitä, että kissat eivät aiheuta vahinkoa.



Kunnianloukkaus

Helsingin KO 7.12.2022 22/149396

- Rikosasiassa vastaajana ollut osakas on esittänyt taloyhtiönsä isännöitsijästä valheellisia tietoja tai vihjauksia

- Osakas on lähettänyt kirjeitä ja sähköpostiviestejä muille asukkaille, isännöitsijän työnantajan yhteistyökumppaneille ja isännöitsijälle itselleen
  - Väitetty isännöitsijää huijariksi, joka ajaa vain omaa etuaan
  - Väitetty, että isännöitsijä teettää taloyhtiössä turhia remontteja
  - Vihjattu, että isännöitsijä toimii rikollisesti
  - Halvennettu isännöitsijää vihjaamalla tämän olevan hyvin paha ja petoksellinen ihminen

- Osakkaan näkemyksen mukaan arvostelu ei ole kohdistunut asianomistajana olevan isännöitsijän henkilöön eikä viestien luonnetta hänen mukaansa voida pitää kunniaa loukkaavana



Helsingin KO 7.12.2022 22/149396

- Kirjallisina todisteina esitetty kolmisivuinen tiedote, joka jaettu kaikille osakkaille, kolme sähköpostiviestiä, joista kaksi kolmesta osoitettu myös muille kuin vain isännöitsijälle
  - Viestien sisällöt suuntaa-antavasti tämän tyyppisiä: ”täys huijaus, rahastus tyhmältä taloyhtiöltä jota isännöitsijä huijaa”, ”olemme joutuneet huijari-isännöitsijän uhriksi”, ”me kaikki tiedämme että koko remontti oli turha, huijaus, rikos ja petos”, ”on uskomatonta miten kukaan isännöitsijä kehtaa hoitaa noin huonosti ja petoksellisesti tehtävänsä, olet varmasti hyvin paha, petoksellinen ja ilkeä ihminen”
- Käräjäoikeuden mukaan viesteissä on arvosteltu muun ohella nimenomaisesti isännöitsijän toimintaa (ei yrityksen), eli arvostelun kohde on ollut yksilöitävissä
- Mm. väite rikokseen syyllistymisestä ilman todisteiden esittämistä täyttää rikoslain mukaisen tunnusmerkistön



Helsingin KO 7.12.2022 22/149396

- Käräjäoikeuden mukana viesteissä esitetty arvostelu ei ole tullut ainoastaan vähäisen henkilöpiirin tietoon ja katsoo, että teko on ollut omiaan aiheuttamaan arvostelun kohteena olleen tahon arvostuksen vähenemistä

→ Osakkaan katsottiin syyllistyneen kunnianloukkaukseen
→ Rangaistus 55 päiväsakkoa





Kiitos