



Asukkaan oikeusturva sisäilma-asioissa

Tiina Koskinen-Tammi, AA, OTT, VT
Asianajotoimisto Alfa Oy

Asukkaan oikeusturva sisäilma- asioissa

Esityksen sisältö

1. Asukkaan oikeudet yksityisoikeudellisessa lainsäädännössä ja niiden tulkinta oikeuskäytännössä
2. Viranomais/oikeustiet oikeusturvan saavuttamiseksi
3. Käytännön mahdollisuudet saavuttaa oikeusturva/havaintoja siitä
4. Terveysuojelulaki

Asukkaan oikeusturva sisäilma- asioissa

Asukkaan oikeusturva määrittyy

- Lainsäädännön hänelle takaamista oikeuksista
- Laintulkinnasta oikeuskäytännössä
- Viranomaisteistä saavuttaa oikeudet
- Käytännön mahdollisuuksista toteuttaa ne

1. Asukkaan oikeudet lainsäädännössä ja niiden tulkinta oikeuskäytännössä

- Ei ole olemassa yhtä ”lakia asukkaan oikeuksista sisäilma-asioissa”
- Oikeudet ja niiden saamiseksi käytettävissä olevat keinot jäsentyvät asukkaan yksityisoikeudellisen sopimussuhteen/tilanteen mukaan

1. Asukkaan oikeudet lainsäädännössä ja niiden tulkinta oikeuskäytännössä

Asukkaan tilanteen yksityisoikeudellinen jäsentyminen

- Ostaja ja myyjä
(asuntokauppa: asuntokauppalaki -> uuden ja käytetyn asunnon kauppa säännelty erikseen, kiinteistön kauppa: maakaari)
- Vuokralainen ja vuokranantaja (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta)
- Osakas ja asunto-osakeyhtiö (asunto-osakeyhtiölaki)

Yleensä asukkaan oikeudet merkitsevät velvollisuuksia jollekin toiselle taholle.

1. Asukkaan oikeudet lainsäädännössä ja niiden tulkinta oikeuskäytännössä

Asunto- ja kiinteistökauppa

- Laatuvirheperusteet:
 - Sopimuksenvastaisuus, tiedonantovirhe, salainen virhe
- Ostajan velvollisuudet:
 - Ennakkotarkastus, reklamaatio
- Laatuvirheen seuraamukset:
 - Hinnanalennus, kaupan purku, vahingonkorvaus

1. Asukkaan oikeudet lainsäädännössä ja niiden tulkinta oikeuskäytännössä

Huoneenvuokrasuhde

- Asuinhuoneiston kunto
- Vuokralaiset oikeudet: oikeus purkaa vuokrasopimus, puutteellisuuden korjaaminen, oikeus vuokrasta vapautukseen tai vuokran alennukseen, vahingonkorvaus

1. Asukkaan oikeudet lainsäädännössä ja niiden tulkinta oikeuskäytännössä

Asunto-osakeyhtiö

- Kunnossapitovastuun jako asunto-osakeyhtiön ja osakkaan kesken, velvollisuus korjata kunnossapitovastuulle kuuluvat rakennusosat ja järjestelmät
- Vahingonkorvaus

2. Viranomaistiet

Tiet/Keinot saavuttaa oikeusturva

- Yleiset tuomioistuimet
 - Kiinteistö/asuntokauppariitoja on tuomioistuimissa enemmän kuin asunto-osakeyhtiö/vuokratapauksia
 - Oikeudenkäyntimaksu/oikeusaste on nykyään 500 euroa
 - Tyypillistä oikeudenkäyntikuluriski
 - Joissain käräjäoikeuksissa tuomareilla jonkinlaista erikoistumista erilaisiin juttutyyppeihin (asuntokauppariidat, as.oy-asiat jne)

2. Viranomaistiet

- Kuluttajariitalautakunta
 - Asunto- ja kiinteistökauppa, vuokrasuhteet
 - Ratkaisut suosituksia
 - Maksuton, ei oikeudenkäyntikuluriskiä

Suurin osa riidoista ratkaistaan jossain vaiheessa sovinnollisesti!

3. Käytännön mahdollisuudet

Huomioita oikeusturvan toteutumisesta käytännössä

- Oikeusturva = rahallinen hyvitys vai oikeus saada asiansa ylipäätään käsiteltyä?
 - >Tuomioistuimesta on parhaimmillaankin saatavissa ”vain” rahaa, ei anteeksipyyntöä tai moraalista kannanottoa vastuutahon toimintaan
- Periaatteen vuoksi tai terapian saamiseksi ei oikeuteen kannata lähteä
- Kannattaako vuokralaisen taistella vuokrasuhteen jatkumisen puolesta?

3. Käytännön mahdollisuudet

- Jutut perustuvat pitkälti asiantuntijanäyttöön, joka punnitaan oikeudessa vastapuolen esittämän vastaavan näytön kanssa -> riippuvaisuus asiantuntijoista
- Asukkaan/osakkaan näyttövaikeudet asunto-osakeyhtiössä ja vuokrasuhteessa asunnon puutteellisesta kunnosta, kun ei saa rikkoo rakenteita
- Ns. ”puolivälin ratkaisut” eivät yleensä tyydytä, koska se kostautuu oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevassa ratkaisussa

3. Käytännön mahdollisuudet

- Kotivakuutuksen oikeusturvavakuutus korvaa perusmuodossaan oikeudenkäyntikuluja vain 8.500 euroa.
- Oireilu/sairastuminen: Vahingonkorvauksen saaminen vastuutaholta edellyttää tuottamusta, syy-yhteyden osoittamista vastuullisen tahon menettelyn ja vahingon välillä, vahingon määrä? -> henkilövahingot ei näistä syistä tule korvattaviksi
- Vastapuolen varallisuus merkitsevä sille, saadaanko hyväkään tuomio lopulta pantua täytäntöön (ostajan oikeudet myyjää kohtaan, erityisesti kaupan purku)

4. Terveystarkastuslaki

- Yksityisoikeudellisen tilanteen keinojen ohella asukkaan oikeus on saada terveystarkastusviranomaisen kannanotto asiaan TervSL:n nojalla
- Asunnontarkastus, kiinteistön omistajan velvoittaminen selvittämään ja poistamaan asunnon terveyshaitta
- Kun asukasta ja kiinteistön omistaja ovat eri tahoja, asunnontarkastusprosessi voi auttaa asukasta saamaan asunto kuntoon
- Terveystarkastaja voi olla todistajana myös kauppariidassa