

Taloyhtiön yleisavain on yleensä huoltoyhtiön, talonmiehen tai isännöintiyrityksen hallussa. Yleisavainta ei saa käyttää mielivaltaisesti, vaan esimerkiksi asukkaan asuntoon menemiselle pitää olla pätevä syy. Seuraavassa on lueteltu tavallisimmat tilanteet, joissa asuntoon voi mennä yleisavaimella.

1. Asunnossa on tarpeen tehdä yhtiön vastuulle kuuluvia huoltotöitä

Huoltomies, talonmies tai tehtävää hoitamaan palkattu urakoitsija voi mennä asukkaan asuntoon yleisavaimella, kun siellä on tarpeen tehdä taloyhtiön vastuulle kuuluvia huoltotöitä.

Tyypillisiä huoltotoimenpiteitä ovat ilmastointikanavien nuohous tai patteritermostaattien vaihtaminen tai vesimittareiden luku. Tämä perustuu taloyhtiön velvollisuuteen huolehtia siitä, että taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat järjestelmät (esim. lämpö-, sähkö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmät) huoneistossa toimivat.

Huoneistokäynnistä on ilmoitettava etukäteen asukkaalle. Asukas ei kuitenkaan voi kieltää huoltotöiden tekemistä. Huoneistokäynnistä pitää ilmoittaa asukkaalle hyvissä ajoin etukäteen, ja tyypillinen tapa onkin ilmoittaa huoltotoimenpiteistä asuntoon jaettavilla tiedotteilla.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan korjaustoimenpiteet tulee kuitenkin suorittaa asukkaalle sopivalla hetkellä – onhan asunto kotirauhan suojaamaa aluetta.

Asukkaalla on oikeus kieltää asunnossa käynti ja sopia hänelle sopiva aika, ellei työn kiireellisyys tai laatu muuta edellytä. Sopivaa ajankohtaa ei ole kuitenkaan määritelty tarkemmin. Jos asukas on esimerkiksi lähdössä matkoille tai muutoin poissa asunnosta useita viikkoja, eikä hän halua, että asunnossa käydään hänen poissa ollessaan, korjaustyöt on järjestettävä sellaisena ajankohtana, jolloin asukas on paikalla ja asuntoon pääsy muutoin sopii asukkaalle. Huoneistoon saapuessa Isännöintiliiton linja myös on, että huoltomiesten tulisi soittaa ovikelloa aina ennen yleisavaimen käyttöä.

Jos asukas ei ole paikalla huoneistokäynnin aikana, käynnistä pitää jättää asuntoon lappu. Siihen kirjataan, kuka asunnossa on käynyt, milloin ja mistä syystä.

Jos asukas huomaa, että asunnossa on käyty ilman lupaa, niin asiassa kannattaa olla aina ensiksi yhteydessä omaan isännöitsijään. Rikoslaissa kotirauhan rikkominen on sanktioitu teko.

2. Asunnossa olevat mittarit on luettava

Asuntoon voi mennä yleisavaimella myös silloin, kun siellä olevat vesi- tai sähkömittarit on luettava.

Huoneistokäynnistä on tällöinkin ilmoitettava asukkaalle etukäteen, ja siitä on myös jätettävä lappu, jos asukas ei ole käynnin aikana kotona.

3. Asunnossa epäillään olevan vesivahinko

Asukkaan asuntoon on lupa mennä yleisavaimella, jos siellä epäillään olevan esimerkiksi putkirikko ja/tai vesivahinko. Asuntoon saa tällöin mennä jopa siitä etukäteen asukkaalle ilmoittamatta – tällöinhän on kiire päästä paikan päälle rajoittamaan vahinkoja.

Asukasta on tietenkin ensin yritettävä tavoittaa. Hänelle on myös ilmoitettava tehdystä huoneistokäynnistä välittömästi.

4. Asunnossa on syttynyt tulipalo

Tulipalon sattuessa asuntoon on niin ikään lupa mennä yleisavaimella ja siitä etukäteen asukkaalle ilmoittamatta. Huoltomiehen tai talonmiehen on avustettava palomiehiä asuntoon pääsyssä.

Asuntoon voidaan tarvittaessa mennä voimakeinoin. Jos asukas on esimerkiksi pannut oven turvalukkoon ja siihen ei ole avainta, lukko voidaan murtaa.

5. Asukkaan epäillään saaneen sairaskohtauksen

Joskus voi käydä myös niin, että asukas saa sairaskohtauksen ollessaan yksin kotonaan. Jos asukkaan epäillään saaneen sairaskohtauksen, asuntoon on totta kai lupa mennä yleisavaimella. Asuntoon voidaan tällöin mennä tarvittaessa voimakeinoin.

Jos epäily osoittautuu perättömäksi ja asukas ei esimerkiksi ole kotona ollenkaan, hänelle on ilmoitettava huoneistokäynnistä välittömästi ja kerrottava sen syy.

Tapaukset, jolloin yleisavaimen käyttö ei vaadi erillistä ilmoitusta.

Nämä ovat kiireellisiä tapauksia, kuten epäily vesivahingosta tai tulipalosta asunnossa.

Asuntoon saa mennä myös, jos epäillään asukkaan terveyden tai hengen olevan vaarassa.

*Tällaisissa tapauksissa taloyhtiö voi pyytää oven avaamiseen virka-apua poliisilta tai pelastuslaitokselta, **mikäli yleisavainta ei ehditä käyttää.***

Pitääkö turvalukon avain luovuttaa huoltoyhtiölle?

Mikäli asunnon omistajalla tai haltijalla on tavallisen lukituksen lisäksi myös erillinen turvalukitus, turvalukituksen avainta ei tarvitse luovuttaa huoltoyhtiölle, isännöitsijälle tai talohallituksen jäsenille. Kannattaa kuitenkin muistaa, että jos asunnon haltija on teettänyt asuntoon turvalukon, joka joudutaan kiireellisessä sisäänmenossa rikkomaan, pitää asunnon haltijan uusita turvalukko ja korjata ovi omalla kustannuksellaan. Tämän vuoksi onkin fiksumuotoa toimittaa myös turvalukon avainkopio huoltoyhtiölle tai yleisavainten haltijalle.

Kuka on vastuussa, jos huoneistossa ilmenee vaurioita huoltomiehen tai remonttiurakoitsijan käynnin jäljiltä?

Etenkin kun talossa suoritetaan isompaa remonttia, voi joskus tulla ilmi huoneiston pintoihin ilmestyneitä koljuja tai muita vahinkoja. Vaikka kyseessä olisi koko taloyhtiötä koskeva remontti, taloyhtiö ei yleensä ole velvollinen korvaamaan vahinkoa, vaan korvausvastuu kuuluu vahingon aiheuttaneelle urakoitsijalle tai remontin tehneelle yritykselle. Yksittäisen huoltomiehen käynnin aikana tapahtunutta vahinkoa voi olla vaikeampi todentaa juuri hänen aiheuttamukseen. Perussääntö on, että vahingon aiheuttaja korvaa vaurion, mikäli vaurio on selkeä ja sille voidaan asettaa arvo.

Lähteet:

Kiinteistöalan Kustannus Oy

Etelä-Suomen Sanomat 31.12.2014: Kuka meni sisään yleisavaimella ja miksi? – Varatuomari vastaa, kenellä on oikeus mennä kotiisi

Ilta-lehti 5.3.2013: Ilta-lehti selvitti huoltoyhtiöiden pelisäännöt: ”Huoltomies seisoi eteisessäni keskellä yötä”

Finlex: Asunto-osakeyhtiölaki, 8. luku, 1 §: Pääsy osakehuoneistoon



Vuokra-asunnot kuntalaisille
Leppävirran Kiinteistö Oy

ILMOITUS

Vuokraamassanne huoneistossa on tänään ____/____ 202__ käyty tekemässä seuraavat tarkastus / huolto / korjaustyöt_____

Kiinteistöhuollon / Huoltoyhtiön edustaja _____



Vuokra-asunnot kuntalaisille
Leppävirran Kiinteistö Oy

ILMOITUS

Vuokraamassanne huoneistossa on tänään ____/____ 202__ käyty tekemässä seuraavat tarkastus / huolto / korjaustyöt_____

Kiinteistöhuollon / Huoltoyhtiön edustaja _____



Vuokra-asunnot kuntalaisille
Leppävirran Kiinteistö Oy

ILMOITUS

Vuokraamassanne huoneistossa on tänään ____/____ 202__ käyty tekemässä seuraavat tarkastus / huolto / korjaustyöt_____

Kiinteistöhuollon / Huoltoyhtiön edustaja _____