



PROPERTA

ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS

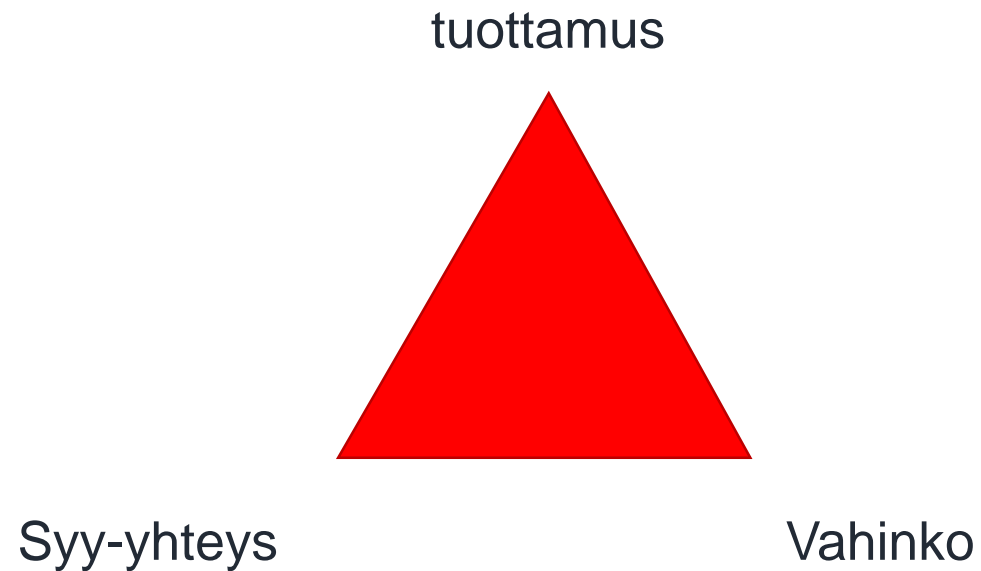
Kunnossapitotarveselvitys ja vahingonkorvaus

asianajaja Timo A. Järvinen

ISÄNNÖINTI WARMA 25.10.2019

PROPERTA
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS

Vahingonkorvausvastuun yleiset edellytykset



AOYL 24:6

- Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.
- Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla tätä lakia muulla tavalla kuin pelkästään rikkomalla 1 luvun säännöksiä toiminnan keskeisistä periaatteista tai jos vahinko on aiheutettu rikkomalla yhtiöjärjestyksen määräystä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei yhtiö osoita menetelleensä huolellisesti.

Kunnossapitotarveselvitys

- AOYL 6:3 mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä: 2) hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin
- isännöitsijäntodistukseen on merkittävä ko. selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta.
- tarkoitus on kiinnittää yhtiöiden hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistön hoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Vaatimuksella korostetaan kiinteistön kunnan seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta.
- Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.
- Vanhassa yhtiössä voi olla tarkoituksenmukaista, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen aluksi tehdään perusselvityksiä, joita ylläpidetään⁵ jatkossa suunnitelmallisesti.

Kunnossapitotarveselvitys vol.2

- Laissa ei ole määritelty, mitä olennaisella vastike- ja muulla kuluvaikutuksella tarkoitetaan. Lakia tulkitaan niin, että selvityksessä on mainittava ainakin sellaiset kunnossapitotarpeet, jotka yhtiössä kuuluvat yhtiökokouksen päätettäväksi lain ja yhtiössä noudatetun käytännön mukaan.
- Osakehuoneiston käyttämiseen olennaisesti vaikuttavia kunnossapitotarpeita ovat ainakin putki-, ikkuna- ja julkisivuremontit ja kosteiden tilojen vedeneristyksen uusimistarve, rakennuksen perustuksen, sähköistyksen tai tietoliikenneyhteyksien uusimistarve sekä sellainen talopesulan, saunatilan tai autopaikkojen korjaustarve, joka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai muuhun osakehuoneistojen käyttöön.
- *Lakia tulkitaan* niin, että selvitys voi kattaa myös vaikutuksiltaan merkittävät perusparannukset. Tällöin on suositeltavaa selvyyden vuoksi mainita, miltä osin kysymys on yhtiön vastuulla olevasta kunnossapidosta ja miltä osin suunnitellusta taloyhtiön tason parannuksesta.
- Vaikka yhtiössä ilmenisi pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys on laadittu ja sen perusteena mahdollisesti olevat ulkopuoliset arviot on hankittu tuolloin noudatetun hyvän tavan mukaisesti. (HE s. 115.)

Vastuu kunnossapitotarveselvityksestä (1) VHO S 18/730

- NN on 16.5.2014 ostanut Asunto Oy:n omistamassa rakennuksessa sijaitsevan 60,5 m² suuruisen kerrostalokolmion 123.000 euron kauppahinnalla.
- NN:lle ennen kauppaa esitetyn Asunto Oy:n isännöitsijäntodistuksen mukaan ”putkiremontti ei ole tällä hetkellä ajankohtainen”. Toisaalta todistuksesta käy ilmi, että vuonna 1961 perustetussa Asunto Oy:ssä ei ole tehty putkistojen peruskorjausta.
- Asunnossa on 18.5.2016 todettu viemäriputken rikkoutumisesta johtunut lietevuotovahinko. Vahingon seurauksena Heinäsen asunto on joutunut perusteelliseen remonttiin, jonka ajaksi hän on joutunut perheineen muuttamaan tilapäisasuntoon. Heinänen ei ole voinut asua huoneistossaan sinä aikana, kun sitä on korjattu viemäri vahingon takia.
- Asunto Oy:ssä on viemäriputken rikkoutumisesta aiheutuneen vahingon jälkeen toteutettu linjasaneeraus.
- Riidattomia ovat seuraavat seikat:
 - tilapäisasunnon vuokrakustannukset määrän osalta
 - muuttokustannukset määrän osalta
 - viivästyskoron alkamisajankohdat
 - koska vahinkoa ei ole korvattu Asunto Oy:n vakuutuksesta, ei myöskään kantajan kotiyakujutus ole korvannut vahinkoa

Vastuu kunnossapitotarveselvityksestä (2) VHO S 18/730

- Hovioikeus katsoo, että kiinteistön iän vuoksi huolellinen menettely olisi edellyttänyt ainakin kiinteistön tärkeimpien järjestelmien ja rakenteiden kunnan selvittämistä.
- Putkivuotojen poikkeuksellisenkaan vähäisyys ei ole sellainen seikka, jonka perusteella voitaisiin ilman muita tietoja tehdä riittävällä varmuudella johtopäätös putkiremontin tarpeettomuudesta usean vuoden aikavälillä.
- Yhtiö ei ole toteuttanut sellaista asianmukaista kiinteistön kunnan seurantaan, jota laissa on tarkoitettu korostaa. Näin menetellen on otettu riski kunnossapitotarveselvityksessä ilmoitetun tiedon virheellisyydestä.

Vastuu kunnossapitotarveselvityksestä (3) VHO S 18/730

- Käräjäoikeus totesi, että on riidatonta, että NN:lle annettuun isännöitsijäntodistukseen on kirjattu, että Asunto Oy:llä on täysarvovakuutus vakuutusyhtiö Turvassa. Isännöitsijäntodistukseen ei ole kirjattu, että vakuutusturvaa olisi jollain tavoin rajoitettu.
- LähiTapiola Keski-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiön korvauspäätöksen mukaan vuotovahinkojen rajauksesta korvauspiirin ulkopuolelle on kuitenkin sovittu vakuutussopimuksen tekemisen yhteydessä 21.2.2013 ja siitä on tehty merkintä vakuutuskirjalle.
- Vakuutusyhtiön korvauspäätöksen valossa on selvää, että isännöitsijäntodistuksen merkintä Asunto Oy:n vakuutusturvasta on ollut virheellinen ja harhaanjohtava, koska siinä ei ole mainittu vuotovahinkoja koskevaa vakuutusturvan rajausta.
- Asunto-osakeyhtiön vakuutusturvalla on olennainen merkitys sen kannalta, millaisia taloudellisia rasitteita erilaiset vahingot voivat osakkaille aiheuttaa. Samoin vakuutusturvalla voi olla, kuten tässäkin tapauksessa, vaikutusta myös osakkaan oman vakuutusturvan kattavuuteen. Näistä syistä asunto-osakeyhtiön vakuutusturvalla on osakkaan kannalta suuri merkitys.
- Edellä todetuin tavoin isännöitsijäntodistus on ollut vakuutusturvan osalta sisällöltään virheellinen. Isännöitsijäntodistusta ei ole tältä osin laadittu huolellisesti, vaan menettely on ollut huolimaton.
- VHO: Asetuksen 6 §:n mukaan isännöitsijäntodistuksessa on oltava tiedot yhtiön omaisuuden vakuuttamisesta. Tietojen tarkemmasta sisällöstä ei ole säädetty. On kuitenkin selvää, ettei esimerkiksi täsmällisiä vakuutusehtoja ole merkittävä isännöitsijäntodistukseen, vaan todistuksen saajan on tarvittaessa tiedusteltava niitä koskevat tarkemmat tiedot. NN ei ole väittänyt, ettei vakuutusmääränä olisi rajoituksesta huolimatta kiinteistön täysarvo. Merkintää ei siten voida pitää virheellisenä.

Vastuu kunnossapitotarveselvityksestä (4) VHO S 18/730; huomioita ratkaisusta

- Hovioikeuden ratkaisu vakuutusturva-asiassa on hyvin outo
- Hovioikeus katsoo, että yhtiö on aiheuttanut NN:lle vahingon, koska putkien uusiminen on toteutunut aiemmin kuin NN:llä on isännöitsijäntodistuksen liitteeseen kirjatun tiedon perusteella ollut aihetta olettaa. Yhtiö ei ole näyttänyt menetelleensä huolellisesti, koska kirjaus ei ole perustunut riittäviin selvityksiin putkien tilasta. Vaadittiin ja saatiin sijaisasumisen kustannukset muuttokuluineen.
- Hovioikeuden ratkaisu korostaa taloyhtiön johdon varovaisuuden merkitystä, sanoo Helsingin yliopiston pohjoismaisen oikeuden professori [Ville Pönkä](#). ”Kunnossapidon osalta varsinkin hallituksen tulisi välttää omien tulkintojen tekemistä ja niiden sijasta tukeutua ammattilaisten, siis isännöitsijän ja muiden asiantuntijoiden, osaamiseen”, Pönkä sanoo. (HS 1.10.2019)
- Ratkaisu oikea varsinkin, kun vuotojen vuoksi vakuutusturvaakin oli rajattu

KIITOS

asianajaja, osakas Timo A. Järvinen
timo.jarvinen@properta.fi

PROPERTA
ASIANAJOTOIMISTO · ATTORNEYS