

15.11.2011

Kaikki asunto-osakeyhtiön hallinnon vastuusäännökset on koottu nyt asunto-osakeyhtiölakiin. Ensimmäistä kertaa lakiin tuli nimenomaiset säännökset myös asunto-osakeyhtiön vahingonkorvausvastuusta.

Vahingonkorvausvastuu entistä tarkemmin laissa

TEKSTI PETTERI KUHANEN KUVA OLLI HÄKÄMIES

Asunto-osakeyhtiöön liittyy kiinteistöomistamisen kautta myös muita vahingonkorvausvastuuperusteita kuin ne, joita asunto-osakeyhtiölaki säätelee.

Kiinteistönomistajalla on oikeuskäytännössä varsin ankaraksi muodostunut, liiki ankaraa vastuuta lähestyvä vahingonkorvausvastuu kiinteistön alueella tapahtuvista vahingoista. Tyypillinen esimerkiksi on talvinen liukastuminen kiinteistön vastuulle kuuluvilla pihilla tai jalkakäytävillä (KKO 1998:28, KKO 2001:1 ja KKO 2010:28).

Äärimmillään yhtiön hallinnon jäsenet voivat joutua myös rikosoikeudelliseen vastuuseen kiinteistön pitoon liittyvien velvoitteidensa laiminlyönnistä. Julkisuudessa oli esillä jääpuikkotapaus, jossa kiinteistöosakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja tuomittiin rangaistukseen tämän velvoitteen laiminlyönnistä (KKO 2007:62).

Asunto-osakeyhtiöoikeudellista vahingonkorvausvastuuta koskevat säännökset ovat asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa.

Edellytyksenä tuottamus

Vahingonkorvausvastuu edellyttää tuottamusta. Tuottamusta on kuitenkin ankaroitettu ottamalla lakiin maininnat tuottamusolettamista.

Hallituksen ja isännöitsijän osalta tuottamusolettama tarkoittaa sitä, että vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudella, jos vahinko on aiheutettu rikkomalla lakia muutoin kuin pelkästään rikkomalla 1 luvussa määritellyjä toiminnan keskeisiä periaatteita. Sama tuottamusolettama kos-

kee yhtiön vastuuta.

Osakkaan vahingonkorvausvastuun tuottamusolettama taas syntyy, jos osakkeenomistaja on rikkonut lain 4 tai 5 luvun säännöksiä osakkeenomistajan korjaus- ja muutostöiden suorittamisesta.

Osakkeenomistajan on osoitettava tehneensä lain edellyttämä ilmoitus suorittamastaan korjauksesta tai muutoksesta hallitukselle, noudattaneensa hallituksen mahdollisesti esittämiä ehtoja ja teetäneensä työn ammattitaitoisella urakoitsijalla.

Käytännössä nyt on suljettu pois aikaisemman lain aikana oikeuskäytännössäkin hyväksytty periaate, että osakkeenomistaja vastaa myös käyttämistään urakoitsijoista omasta tuottamuksestaan riippumatta. Kun osakkeenomistaja osoittaa huolellisuutensa, vastuu varsinaisen työn suorittamisesta jää urakoitsijalle, jolta yhtiö saat-
taa voida hakea vahingonkorvausta vahingonkorvauslain perusteella.

Vastaavasti osakkeenomistaja ei vastaa esimerkiksi vuokralaisensa aiheuttamista vahingoista.

Yhtiön hallinnon osalta taas riittää osakkaiden omien remonttien yhteydessä, että osakkeenomistajan tekemät ilmoitukset käsitellään ja arkistoidaan sekä huolehditaan yhtiön puolelta, että korjaustyö valvotaan asianmukaisesti.

Isännöitsijän vahingonkorvausvastuu

Isännöitsijän vahingonkorvausvastuu on sama kuin hallituksenkin. Koska isännöit-

sijä useimmiten on ammattilainen, vastuu voi olla hallituksen jäsenten vastuuta ankarampi.

Isännöitsijän ammattitaitovaatimus ja tehtävästä saatu palkkio vaikuttavat ainkin mahdollisuuteen sovitella vahingonkorvaus. Sovittelukynnys on korkeampi kuin hallituksen jäsenillä.

Aikaisemmasta laista poiketen myös isännöintiyhteisö voidaan nimetä yhtiön isännöitsijäksi.

Jos isännöitsijäksi valitaan isännöintiyhteisö, tulee samalla nimetä päävastuullinen isännöitsijä. Vahingonkorvausvastuussa virheestä ovat sekä isännöintiyhteisö että päävastuullinen isännöitsijä.*

Isännöitsijän vastuu tulee usein harkittavaksi edellä viitattujen osakkaiden korjausten ja muutosten yhteydessä.

Vastuu isännöitsijän todistuksen virheistä

Toinen tyypillinen vastuuperuste on virhe isännöitsijäntodistuksessa. Varsin yleisiä isännöitsijäntodistuksen virhekohtia ovat kiinteistöllä tai huoneistossa tehtyjä remontteja tai tulossa olevia remontteja koskevat maininnat, huoneiston pinta-alamäärät sekä huoneiston lainaosuutta koskeva tieto.

On epäselvää, aiheuttaako isännöitsijä väärällä lainaosuustiedolla vahinkoa myyjälle. Isännöitsijöiden vakuutusyhtiöt ovat tulkinneet vastuuvakuutusta koskevia vakuutusehtoja niin, että vahinkoa ei ole aiheutettu.

Tämän kannan mukaan myyjälle ei aiheudu hinnanalennuksen pääoman osalta korvauskelpoista taloudellista vahinkoa,