

Isännöinti
1/2011

vaan myyjä saisi eräänlaista perusteetonta etua, mikäli isännöintiyritys veloitettaisiin korvaamaan hinnanalennus myyjälle (Vak LTK 752/04).

Vakuutusyhtiöiden kantaa voidaan mielestäni arvostella. Asuntokauppalain 7 luvun 1 §:ssä mainitaan, että jos asunnon myyjä joutuu virhevastuuseen isännöitsijäntodistuksen virheen perusteella, hän voi saada vahingosta korvauksen yhtiöltä tai isännöitsijältä.

Korkein oikeus on katsonut pinta-alavirheen osalta, että osakkeiden ostajalla oli asuntokauppalain säännöksestä riippumaton oikeus vaatia vahingonkorvausta isännöitsijäntodistuksen antaneelta asunto-osakeyhtiön edustajalta asunto-osakeyhtiölain nojalla (KKO 2010:17).

Koska asunto-osakeyhtiölaissa on perusteen osalta liki samanlainen säännös yhtiön vahingonkorvausvastuusta ja yhtiön johdon vastuusta, vahinkoa kärsinyt osakkeenomistaja tai ulkopuolinen voi käytännössä valita, hakeeko korvausta yksin yhtiöltä, sen hallinnolta vai molemmilta yhteisvastuullisesti.

Jos yhtiö joutuu vahingonkorvausvastuuseen, se saattaa olla oikeutettu vaatimaan johdolta korvausta yhtiölle korvauksesta, jonka yhtiö joutuu maksamaan osakkeenomistajalle.

Tätä vastuuta täydentää vielä osakasvähemmistölle annettu oikeus ajaa vähemmistökannetta yhtiön hallintoa vastaan. Vähemmistökanteen käyttömahdollisuus vielä laajeni siten, että yksittäinenkin osakkeenomistaja voi ajaa vähemmistökannetta, jos korvausvastuun toteuttamatta jättäminen olisi lain määrittelemän yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Säännös on yksi esimerkki yhdenvertai-

suusperiaatteen korostamisesta laissa ja sen esitöissä.

Korvausvastuun ajallinen ulottuvuus

Yhtiön johdon vahingonkorvausvastuu laajeni myös ajallisesti. Kanne on mahdollista nostaa viiden vuoden kuluessa sen tilikauden päättymisestä, jolloin virhe tehtiin. Aikaisemmassa laissa määräaika oli kolme vuotta.

Merkitseekö säännösten muuttuminen sitten hallinnon vahingonkorvausvastuun ankaroitumista? Lain esitöiden mukaan ei välttämättä, vaan säännösten uusi muotoilu johtuisi lähinnä osakeyhtiölaista peräisin olevien sanamuotojen käyttöönotosta. Nähdäkseni kuitenkin ainakin osakkaiden muutostyö- ja kunnossapitotoimien osalta vastuu näyttää ankaroituneen edellä kuvattun tuottamusolettaman vuoksi. ●

Kirjoittaja asianajaja, oikeustieteen lisensiaatti, varatuomari Petteri Kuhanen on Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy:n osakas.

* Yhteisön valitseminen isännöitsijäksi ei ole vielä mahdollista, vaan tulee voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana. Määräyksen arvioidaan tulevan voimaan aikaisintaan vuonna 2012.

