



20



AJANKOHTAISTA KIINTEISTÖJURIDIKASSA 2020

VAHINGOT JA VASTUUT TALOYHTIÖSSÄ



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA
ASIANAJOTOIMISTO

SISÄLTÖ



**Urakoitsijan
vastuu
viivästystilanteissa
s.10**

**Osakkaan
virheellinen
remontti
s.16**

**Suunnittelijan
ja valvojan
vastuusta
s.32**

Toimitusjohtajan tervehdys: Vastuita ja vakuutuksia	5
Uudessa asunnossa virhe ja rakentaja konkurssissa – korvaako vakuutus?	6
Vakuutusmeklari on taloyhtiön tuki vakuutus- ja vahinkoasioissa	9
Urakoitsijan vastuu viivästystilanteissa	10
Myyjän ja ostajan vastuun muuttuminen	12
Maankäytön vastuu	14
Osakkaan virheellinen remontti	16
Vuokranantajan vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vauriosta	18
Työnantajan vastuu seurata työntekijöiden työaikoja uuden työaikalain perusteella	20
Pihan turvallisuusvastuu	23
Isännöitsijän vahingonkorvausvastuu ja vastuun rajoittaminen sopimuksessa	24
Välittäjän vastuu	26
Urakoitsijan vastuu takuuaikana suoritetusta virheellisestä korjauksesta	28
Taloyhtiön oikeus ja vastuu korjaustilanteissa	30
Suunnittelijan ja valvojan vastuusta	32
Vuoden nuori taiteilija: Algoritmit taiteen palveluksessa	34
Taidetta uudensuuntauksiin ympäristöihin	37
Meneillään olevat lainsäädäntöhankkeet	38
Artikkelimme Suomen Kiinteistölehdessä	42
Kiinteistöalan oikeuskäytäntöä	44
På svenska	48
Henkilöstö: Välillä vaihdetaan vapaalle	54

VASTUITA JA VAKUUTUKSIA

Tänä vuonna olemme ottaneet toimistomme vuosijulkaisun teemaksi erilaiset vastuutilanteet. Artikkeleissa käydään läpi vahingonkorvauskysymyksiä osakkaan, taloyhtiön, vuokranantajan, urakoitsijan, suunnittelijan, isännöitsijän ja kiinteistövälittäjän osalta. Myös vakuutusturvaa käsitellään esimerkiksi suorituskyvyttömyysvakuutusten kanalta. Olemme pyrkineet mahdollisimman konkreettiseen ja selkeään esitystapaan. Useimmat kirjoitukset perustuvat tositahtumiin, jolloin niistä on aitoa hyötyä kiinteistönpidon ja hallinnon hoitamisen arjessa.

Asianajotoimistomme rekrytoi edellisvuonna peräti kaksi uutta juristia ja kasvu jatkuu myös vuonna 2020. Näin pystymme entistä paremmin ja laajemmin palvelemaan asiakkaitamme erilaisissa kiinteistöihin liittyvissä juridisissa ongelmissa ja muissa asioissa. Hyviä esimerkkejä jatkuvasti lisääntyvistä toimeksiannoista ovat erilaiset uudis- tai peruskorjauskohteisiin sekä lisärakentamiskohteisiin liittyvät oikeudelliset kysymykset. Pyrimmekin perinteisten asunto-osakeyhtiöasioiden ja asuntokauppariitojen lisäksi olemaan tukena myös muissa kiinteistöjä koskevissa ajankohtaisissa kysymyksissä.

Toimistomme valinta vuoden nuoreksi taiteilijaksi on mediataiteilija Jarkko Räsänen, joka teoksissaan liikkuu taitavasti eri taiteenlajien välillä. Hän kuvastaa myös toimistomme pyrkimystä siirtyä monipuolisempaan digitaaliseen työtapaan. Räsänen haastattelu löytyy julkaisun loppuosasta, jossa on myös hienoja esimerkkejä hänen kuvataiteestaan.

Lämmin kiitos kaikille asiakkaillemme viime vuoden juhluvuodesta toimiston täytettyä 20 vuotta. Nyt suuntamme katseen kohti tulevaisuutta. Pyrimme uudella vuosikymmenellä entistä paremmin ja tehokkaammin palvelemaan kaikissa kiinteistöalan kysymyksissä käyttäen apuna modernia tietotekniikkaa. Tärkeintä kuitenkin on toimistomme tarjoama henkilökohtainen palvelu ja osaaminen, johon voi luottaa.

Vastuullista vuotta toivottaen,

Kai Haarma,
Toimitusjohtaja, asianajaja





UUDESSA ASUNNOSSA VIRHE JA RAKENTAJA KONKURSSISSA – KORVAAKO VAKUUTUS?

Olipa kerran taloyhtiö, joka koostui yhdeksästä eri rakennuksesta ja yhteensä 18 huoneistosta. Taloyhtiö oli siis ns. paritaloyhtiö. Yhtiö valmistui vuonna 2015 ja vuonna 2018 rakennuksista löydettiin erinäisiä puutteita alapohjissa, taloyhtiön ympärillä olevassa tukimuurissa sekä pihalla. Yhtiö esitti vaatimuksia perustajaosakkaalle, joka asetettiin melko nopeasti konkurssiin.

Marina Furuholm, asianajaja ja Petteri Kuhanen, asianajaja, varatuomari, OTL

Korjaukset, joista noin puolet liittyi rakennusten alapohjien korjaamiseen, suoritettiin taloyhtiön toimesta perustajaosakkaan laiminlyötyä korjaustoimenpiteiden hoitamisen. Loppuosa korjauskustannuksista perustui taloyhtiön kiinteistön muun osan kuin varsinaisen rakennusten korjaamiseen. Korjaustoimenpiteitä jouduttiin tekemään myös rakennusten ympärillä oleviin rakennettuihin alueisiin, esimerkiksi kivetyt kävelytiet jouduttiin korjaustoimenpiteiden takia purkamaan ja jälleenrakentamaan. Yhtiö suoritti korjaukset ja vaati korvausta perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuutuksesta.

Suorituskyvyttömyysvakuutus – mikä se on?

Asuntokauppalain 2 luvussa on pakottavat säännökset suorituskyvyttömyysvakuudesta ja sen omavastuuosuudesta. Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä (kuten konkurssin) varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai Kilpailu- ja kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennus-

valvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Vakuuden antaja vastaa asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kustannuksista, joista perustajaosakas on asuntokauppalain tai sopimuksen perusteella vastuussa, ja jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa tarkoitettujen rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Virheenä tarkoitetaan, että rakennus ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi tai rakennuksen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle. Virhe on myös silloin, jos rakennuksen rakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti tai ammattitaitoisesti ja huolellisesti tai rakentamisessa käytetty materiaali ei ole kestävydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.

Lisäksi vakuuden antaja vastaa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeellisista ylimääräisistä asumiskuluista siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen, vahingon tai niiden korjaamisen takia käyttää. Vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä asumiskuluista siten, että vakuudesta korvataan tarpeelliset ylimääräiset kulut enintään kuuden kuukauden ajalta.

Vakuuden antaja ei vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa tai, jos vuositarkastusta ei määrääjassa toimiteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä. Vastuunsa kokonaismäärän vakuuden antaja saa rajoittaa siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia rakennuskustannuksista.

Vakuuden antaja saa lisäksi vähentää mahdollisesta korvauksesta omavastuumäärän. Yhtiön omavastuu saa olla enintään kaksi prosenttia rakennuskustannuksista ja osakkeenostajan omavastuu enintään puolitoista prosenttia asunto-osakkeesta tehdyn ensimmäisen kaupan velattomasta hinnasta. Omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuositain indeksin muutosta vastaavasti. Vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa.



Omavastuun saa asuntokauppalain mukaan vähentää kustakin rakennusvirheestä. Jos kuitenkin rakennusvirhettä selvitetäessä tai korjattaessa havaitaan samassa rakennuksessa muita vakuuden antajan vastuuseen kuuluvia virheitä, omavastuu vähennetään vakuuden antajan vastuun yhteismäärästä. Jos tällaiset virheet ilmenevät osittain osakeyhtiön ja osittain osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, vastuusta vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu.

Vakuutusyhtiön ratkaisu paritaloyhtiössä

Vakuutusyhtiö teki päätöksen, jonka mukaan rakennusvirhevakuutus on paitsi virhekohtainen, myös rakennuskohtainen siten, että asuntokauppalain sanamuodosta huolimatta vakuutusyhtiöllä oli oikeus vähentää omavastuu jokaisesta rakennuksesta erikseen. Vakuutusyhtiö katsoi siten, että taloyhtiön kuului yhteensä yhdeksän rakennusta. On syytä vielä kertoa, että yksi omavastuu saattaa olla yli 100 000 euron suuruinen. Omavastuun lukumäärällä on siten huomattava merkitys. Tässä tapauksessa, niin kuin yleensäkin, vakuutuksen ehdot vastasivat voimassa olevan asuntokauppalain sanamuotoa.

jatku...

Ostavastuu voidaan vähentää kustakin rakennusvirheestä, mutta jos samassa rakennuksessa on useita rakennusvirheitä, ostavastuu voidaan vähentää vain kerran.

Lain mukaan ostavastuu voidaan vähentää kustakin rakennusvirheestä. Tähän pääsääntöön on kuitenkin säädetty poikkeus: jos samassa rakennuksessa on useita rakennusvirheitä, ostavastuu voidaan vähentää vain kerran. Säännös rakennuskohtaisuudesta on taloyhtiön eduksi säädetty poikkeus, jonka mukaan ostavastuu ei ole virhekohtainen edes silloin, kun yhdessä rakennuksessa on useita virheitä eikä tällaisessa tilanteessa ole sallittua vähentää ostavastuuta ensimmäisen lauseen pääsäännön mukaan jokaisesta virheestä erikseen.

Vakuutusyhtiön päätöksessä lakia tulkittiin juuri päinvastoin; taloyhtiön hyväksi tehty poikkeus on muuttunut sen vahingoksi olevaksi pääsäännökseksi. Säännös on pakottava, eikä siitä ole mahdollista poiketa taloyhtiön vahingoksi. Jos vakuutusyhtiön tulkinta hyväksyttäisiin, ei käytännössä ole tilannetta, jossa yhtiön rakennuksia koskevan virheen ostavastuu olisi laissa säädetty 2 %, vaan se olisi tässä tapauksessa aina vähintään 18 %. Tämä johtaisi käytännössä siihen, että pientaloyhtiöt eivät saisi lainkaan hyväksyä laissa säädettyä turvaa.

Lainsäädännön taustaa

Alun perin asuntokauppalaisissa ei ole ollut ostavastuuta koskevaa säännöstä, vaan vakuuden antajan vastuu on ollut nykyistä laajempi. Hallituksen esityksen (HE 14/1994) mukaan asuntokauppalain tarkoituksena on ollut määrittellä vakuudelle asetettavat vähimmäisehdot. Hallituksen esityksen mukaan ei olisi esittä sille, että perustajaosakas asettaisi virhevastuunsa varalta säännöksessä edellytettävä kattavamman vakuuden.

Ostavastuuta koskevat säännökset tulivat lakiin vasta lakimuutoksella 17.10.1997/941. Muutosta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 58/1997) todetaan, että vakuusjärjestelmän tavoitteita arvioitaessa ja sen kustannuksia selvitetessä on päädytty siihen, että asunnonostajan kuluttajansuojan kannalta ei ole ollut erityistä tarvetta sille, että suorituskyvyttömyysvakuus olisi voimassa vähäistenkin virheiden varalta.

Hallituksen esityksessä todetaan, että jos rakennuksessa ilmenee useampia virheitä eri ajankohtina, ostavastuun saa vähentää erikseen kunkin rakennusvirheen aiheuttamista kustannuksista ja korvauksista. Jos kuitenkin tiettyä rakennusvirhettä selvitetessä tai korjattaessa ilmenee muitakin virheitä samassa rakennuksessa, niistä ei tehdä erillisiä vähennyksiä. Ostavastuu on siis virhekohtainen, mutta ei rakennuskohtainen. Sen sijaan ostavastuun vähentämistä on rajoitettu rakennuskohtaisesti siten, että tällöin ei ole mahdollista vähentää erikseen omaa ostavastuutaan jokaisesta virheestä erikseen. Lainsäätäjän tarkoituksena on ollut yhdenmukaistaa asunnon ostajien ja taloyhtiöiden asemaa niin, että vakuuden antama suoja on samanlainen riippumatta rakennushankkeiden erilaisuudesta (myös valmiiksi rakennettuja asuntoja vakuuden piiriin).

Asuntokauppalakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 21/2005) on puolestaan todettu, että vastuun piiriin kuuluvat näin ollen rakennusvirheen selvittämisestä aiheutuvat kustannukset sekä ne kustannukset, jotka aiheutuvat virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneen vahingon korjaamisesta. Lainsäätäjän tarkoitus ei siten käsityksemme mukaan ole ollut rajata vastuuta sillä tavalla, kuin vakuutusyhtiö nyt tekee.

Vakuutuksen kattavuus

Toinen huomiota kiinnittävä asia on vakuutuksen kattavuus. Asuntokauppalain ja useimmiten myös vakuutusehtojen mukaan vakuuden antaja vastaa niistä kustannuksista, jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa tarkoitettujen rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Rakennuksen ulkopuoliset viat jäävät siten vakuutuksen ulkopuolelle. Tässä tapauksessa taloyhtiölle tuli melkoisena yllätyksenä, että merkittävää osaa korjauskustannuksista ei lainkaan korvattu, koska ne eivät kohdistuneet itse rakennuksiin. Muun muassa pihan ympäröivä tukimuuri ja kivetetyt kävelytiet jäivät korvauksen ulkopuolelle.

Mikäli esimerkkitapauksessamme vakuutusyhtiön kanta pitää, lopputulos on erikoinen. Lainmuutoksen tarkoituksena oli ostajien suojan parantaminen yhdistämällä rakennuskohtaiset virheet ostavastuiden kertautumisen estämiseksi. Nyt kuitenkin sama virhe monessa rakennuksessa johtaa ostavastuun moninkertaistumiseen. Useasta rakennuksesta koostuvan yhtiön osakkeiden ostaja olisi merkittävästi suojattomammassa asemassa kuin yhdestä suuresta talosta koostuvan yhtiön osakkeenostaja. Jos kanta säilyy, olisi säännöksiä mielestämme syytä taas tarkistaa. ■

Minna Helkiö, toimittaja

VAKUUTUSMEKLARI ON TALOYHTIÖN TUKI VAKUUTUS- JA VAHINKOASIOISSA

Onko kiinteistöemme vakuutettu riittävän hyvin? Jos taloyhtiössämme sattuu vahinko, mitä korvataan ja mitä ei? Ei kai vakuutusturvassamme ole aukkoja?

Suomessa on 22 erilaista kiinteistövuokatus- tuotetta. Näitä tarjoaa yhdeksän vakuutus- yhtiötä. Vakuutusten vertailu ja ehtojen hahmottaminen oman taloyhtiön kannalta vie aikaa ja vaatii säännöllistä perehtymistä. Harvalla hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä on tähän mahdollisuutta.

Hallitus on kuitenkin vastuussa siitä, että taloyhtiön vakuutusturva on aina ajan tasalla. Siksi tukena onkin tavallisesti vakuutusalan ammattilainen, vakuutusmeklari. Jo noin 50 000 suomalaistaloyhtiön vakuutukset ovat meklareiden hoidossa.

– Meklari tarkistaa, että kiinteistön vakuutusturva on oikea ja kilpailuttava vakuutukset taloyhtiön puolesta, kertoo asiakkuusjohtaja **Antero Miikki** Howden Finland Oy:stä.

Minkälainen vakuutusturva taloyhtiössä sitten tulisi olla?

– Olennaista on panostaa vakuutuksen laajuuteen eikä pelkkään hintaan. Tänä päivänä puhutaan All risk-vakuutuksesta, joka on ehdottomasti suositeltava, Miikki sanoo.

Eniten meklaria tarvitaan silloin, kun kiinteistössä sattuu vahinko. Meklarin tehtävänä on hoitaa taloyhtiölle vakuutusehtojen mukaiset korvaukset. Vahinkoja sattuu keskimäärin joka kolmannessa taloyhtiössä vuosittain. Vahingoista noin 70 prosenttia on vuotovahinkoja. Tyypillisin on kiinteistön käyttövesiputkiston vuoto, joka korvataan pääosin kaikissa kiinteistövuokatuksissa ikäpoistoilla ja ostavastuulla vähennettynä.

Meklari pyrkii auttamaan myös silloin, kun ilmennyt vahinko ei suoraan kuulu kiinteistövuokatuksen piiriin. Rakennusaikaiset virheet, jotka kuuluvat urakoitsijan suorituskyvyttömyysvakuutuksen eli rakennusvirhevakuutuksen piiriin ovat tällaisia. Kyseinen vakuutus on lakisääteinen ja kehitetty korvaamaan taloyhtiölle rakennusaikaisen virheiden korjaus tilanteessa, jossa perustajaosakas on mennyt konkurssiin tai lopettanut toimintansa. Vakuutuksen yksi suurimmista ongelmista on korkeat ostavastuut, jotka myös määrittellään laissa.

– Tällaisissa tilanteissa käymme isännöitsijän kanssa läpi, mitä on tapahtunut ja autamme vahinkoilmoituksen tekemisessä. Kun vakuutusyhtiöltä tulee päätös, tarkistamme, että se on ehtojen mukainen. Tarvittaessa haemme ratkaisua vakuutuslautakunnasta ja olemme tukena hakemassa kiinteistövuokatuksen oikeusturvaa riittävän johtavissa jutussa, Miikki sanoo.

Meklarit kartoittavat jatkuvasti – ulkomaan markkinoita myöten – tarjolla olevia vakuutus tuotteita. Meklariyhtymät myös kehittävät markkinoille uusia tuotteita, joilla pyritään tuomaan lisäturvaa ja poistamaan mahdollisia aukkoja vakuutuksissa.

Howden Finland on perustettu vuonna 2005. Tuolloin se toimi nimellä Colemont Finland.

– Alussa meitä oli kaksitoista työntekijää, eikä yhtään asiakasta. Tänä päivänä yhtiössämme työskentelee 80 alan ammattilaista ja asiakkaina meillä on yli 34 000 taloyhtiötä, Miikki kertoo.

Vakuutusmeklaritoiminta alkoi yleistyä Suomessa 1990-luvulla. Aluksi meklarin käyttöä vierastettiin, mutta sittemmin tilanne on kääntynyt kokonaan toisin päin. Nykyään taloyhtiöt ja isännöitsijät pyytävät yhä useammin meklarin avukseen vakuutusasioiden hoitamiseen.

Viivästyssakon päätarkoitus on tehostaa sovitun suoritusajan noudattamista ja lisäksi sillä pyritään korvaamaan sitä tilaajan vahinkoa, joka tälle viivästyksestä aiheutuu. (YSE 1998)



URAKOITSIJAN VASTUU VIIVÄSTYSTILANTEISSA

Rakennusurakkasopimukset tilaajan ja urakoitsijan välillä tehdään usein siten, että urakkasopimuksessa sovitaan noudatettavaksi rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Sopimusehtoja noudatetaan silloinkin, kun tilaajana on taloyhtiö ja taloyhtiö teettää johonkin peruskorjaukseen liittyvää urakkaa.

Ari Kanerva, asianaajaja

Näin oli myös, kun eräs helsinkiläinen taloyhtiö teetti mittavaa LVIS-saneerausta. Taloyhtiö oli valmistellut urakkaa huolella ja käyttänyt kokenutta rakennuttajakonsulttia ja valvojaa. Urakka alkoi hyvin, kunnes urakoitsijan työmaaorganisaatiossa tapahtui henkilöstömuutoksia, jotka myöhemmin osoittautuivat epäonnistuneiksi. Pääosin tästä syystä urakka viivästyi merkittävästi, jopa yli urakkasopimuksessa sovitun viivästyssakon maksimimäärän. Näin siitä huolimatta, että tilaaja myönsi urakoitsijalle YSE 1998 -ehtojen mukaisesti lisäaikaa. Urakan viivästymisen lisäksi taloyhtiö joutui reklamoimaan urakoitsijaa useasti merkittävistä suoritusvelvollisuuksien laiminlyönneistä. Näiden laiminlyöntien seurauksena taloyhtiölle aiheutui vahinkoa.

Taloyhtiö ja urakoitsija esittivät toisiaan kohtaan taloudellisessa lopputuloksessa useita eri vaatimuksia. Taloyhtiö esitti muun muassa täysimääräisen viivästyssakkovaatimuksen ja sen lisäksi vahingonkorvausvaatimuksen. Urakoitsija kiisti molemmat vaatimukset ja katsoi, että täysimääräisen viivästyssakon lisäksi taloyhtiöllä ei ole oikeutta mihinkään muuhun vahingonkorvaukseen.

Tilaaajan oikeus korvaukseen

Edellä sanottu riitakysymys on oikeudellisesti mielenkiintoinen ja osittain epäselvä. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen viivästyssakkoa koskevan 18 §:n mukaan tilaajalla on oikeus saada urakoitsijalta viivästyssakkoa sopimuksen määräysten mukaan jokaiselta työpäivältä, jonka urakan täyttyminen myöhästyy urakkasopimuksessa sovitusta ajankohdista. Viivästyssakko lasketaan urakan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteen osalta enintään 75 työpäivältä. Tilaajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti.

Toisaalta YSE-ehtojen sopijapuolten vastuuta koskevan 25 §:n 1 kohdan mukaan sopijapuolten vastuu käsittää, ellei urakkasopimuksessa tai yleisissä sopimusehdoissa muuta määrätä, velvollisuuden korvata toiselle sopijapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvoitteet jäävät jossain suhteessa täyttämättä, tai jotka tämä muutoin aiheuttaa toiselle sopijapuolelle. Sanotun 25 §:n kohdan 3 mukaan vastuu viivästyksistä siltä ajalta, jolta on sovitettu erillinen viivästyssakko, noudatetaan viivästyssakkoa koskevia määräyksiä.

Urakoitsijan viivästysvastuu

Esimerkkitalanteessa tuli siis arvioitavaksi se, rajoittuuko urakoitsijan viivästysvastuu viivästyssakkojen enimmäismäärään vai vastaako urakoitsija viivästyssakkojen enimmäismäärän ajallisesti kattaman ajan jälkeen jatkuneesta viivästyksistä tilaajalle aiheutuneista vahingoista. Tulkittavana oli siis erityisesti se, laajentaako YSE-ehtojen 25 §:n 3 kohta urakoitsijan viivästysvastuuta 18 §:n mukaisesta vastuusta.

Tätä kysymyksen asetelua on pohtinut myös Helsingin hovioikeus 1.2.2018 antamassaan tuomiossa nro 138, asiassa S 16/2758. Koska sopimusoikeudessa vakiintuneen periaatteen mukaisesti sopimuksen tulkinnan lähtökohdaksi on otettava sopimuksen sanamuoto, hovioikeus katsoi, että YSE-ehtojen 25 §:n 3 kohdan kirjauksen ”siltä ajalta” voitaisiin sanamuotonsa mukaisesti katsoa tarkoittavan, että 18 §:ää sovellettaisiin vain viivästyssakkojen enimmäismäärän kattamaan aikaan ja tämän jälkeen noudatettavaksi tulisi 25 §:n 1 kohdan tarkoittama täysi vahingonkorvausvastuu. Toisaalta hovioikeus katsoi, että tämä tulkinta näyttäisi olevan ristiriidassa 18 §:n sanamuodon kanssa siltä osin siinä todetaan, että ”tilaajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti”. Hovioikeus

totesikin, että asia ei ole ratkaistavissa yksinomaan pykäläen sanamuotoja tarkastelemalla.

Viivästyssakon tarkoitus

Viivästyssakon tarkoituksesta hovioikeus toteasi, että sen päätarkoitus on tehostaa sovitun suodatusajan noudattamista ja lisäksi sillä pyritään korvaamaan sitä tilaajan vahinkoa, joka tälle viivästyksestä aiheutuu. Toisaalta viivästyssakon maksuvelvollisuus ei edellytä minkäänlaista vahingon syntymistä, vaan velvollisuus syntyy suoraan sopimuksen nojalla pelkän suorituksen viivästymisen perusteella.

Hovioikeuden arvion mukaan keskeistä tulkintatilanteessa oli se, että YSE-ehtojen käyttämisellä on ollut tarkoitus luoda selkeät säännöt, joiden perusteella osapuolet voivat ennakkolta arvioida viivästystilanteisiin liittyviä riskejä. Ehtojen 18 § on otsikoltaan ”Viivästyssakko” ja se on luvun 2 ”Urakka-aika” alla. Ehtojen 25 § puolestaan on otsikoltaan ”Vastuun sisältö” ja se on luvun 3 ”Vastuu” alla. Hovioikeus toteasi, että YSE-ehtojen viivästysvastuuta koskeva selkeys vaarantuisi, mikäli 25 §:n 3 momentti, joka ei ole viivästyssakkoa koskevan 18 §:n yhteydessä, johtaisi viimeksi mainitun sanamuodosta poikkeavaan lopputulokseen.

YSE-ehtojen tulkinta

Edellä sanotuilla perusteilla hovioikeus toteasi, että sopimusehtoja on aihetta tulkita niin, että viivästyssakko on korvausvastuun yläraja eli viivästyssakkoa koskevan 18 §:n on tarkoitettu lopullisesti ratkaisevan osapuolten välisen vastuun viivästystilanteissa, joissa ei ole kysymys siitä, että urakoitsija olisi menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti. Hovioikeus toteasi, että ehtojen 25 §:n 3 momenttia voidaan pitää selvätytävänä viittauksena viivästyssakkoa koskevaan 18 §:ään ja siihen, että urakoitsijan vastuu viivästystilanteessa poikkeaa 25 §:n 1 momentin mukaisesta yleisestä osapuolten vastuusta. Hovioikeus toteasi, että viivästyssakko on tarkoitettu ainoaksi seuraamukseksi viivästymisestä osapuolten välillä.

Tilanne olisi erilainen, mikäli kysymys olisi taloyhtiölle muista syistä kuin viivästyksistä aiheutuneiden vahinkojen korvaamisesta. Tällaiset vahingot tulisivat korvattavaksi 25 §:n täyden vahingonkorvausvastuun periaatteiden mukaisesti. Esimerkkitaloyhtiön tilanteessa tätä kysymystä tuskin joudutaan selvittämään tuomioistuimessa, sillä tätä kirjoitettaessa näyttää vahvasti siltä, että taloyhtiön ja urakoitsijan välinen riita sovitaan – kuten onneksi moni muukin riita nykyisin. ■

MYYJÄN JA OSTAJAN VASTUUN MUUTTUMINEN

Ostajan selonottovelvollisuus ja sen vaikutus myyjän vastuuseen sekä ostajan oikeuksiin on ehkä vaikeimpia riitakysymyksiä yli 20 vuotta voimassa olleen maakaaren (540/1995) säännöksistä. Selonottovelvollisuutta koskeva säännös on maakaaren 2 luvun 22 §:ssä ja sen mukaan ostaja ei saa laaturvirheenä vedota seikkaan, joka olisi ollut ostajan havaittavissa ennen kauppaa.

Matti Kasso, asianajaja



*KKO 2019:16

Kiinteistön ostajille oli ennen kauppaa esitetty kiinteistölle olevaa rakennusta koskeva kuntotarkastusraportti, jossa kuvattiin rakennuksessa olevia riskirakenteita ja vaurioita sekä esitettiin korjaus- ja lisätutkimussuosituksia. Kun ostajilla oli saamiensa tietojen vuoksi ollut erityinen syy edellyttää tutkimuksia alapohjan kunnan selvittämissä ennen kauppaa, ostajat eivät voineet vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan vaurioihin eivätkä siihen, että rakennuksessa ei, toisin kuin kuntotarkastusraportissa oli ilmoitettu, ollut tuulettuvaa alapohjaa. (Ään.)

Korkein oikeus kiinnitti huomiota myös edellä mainittuihin ratkaisuihin KKO 2004:78 ja KKO 2009:31.

Ostajan vastuusta

Käsiteltävässä tapauksessa korkein oikeus totesi, että ostajilla oli ollut käytössään kiinteistöstä laadittu kuntotarkastusraportti noin viikon ajan ennen kauppaa. Raportissa oli kiinnitetty huomiota lisätutkimustarpeisiin ja myös lukuisiin korjaustarpeisiin. Ostajat eivät siten ole voineet luottaa siihen, että rakenteissa ei olisi vaurioita siltä osin, kuin rakenteita ei ollut tutkittu. Keskeinen riidan aihe oli myös se, oliko talossa sanottu olevan niin sanottu tuulettuva rossipohja vai ei. Tämän kysymyksen korkein oikeus ratkaisi toisin kuin hovioikeus ja katsoi, että ostajilla oli ollut mahdollisuus tehdä alapohjan puutteellisesta tuuleutuksesta tarpeelliset johtopäätökset.

Lopputuloksena korkein oikeus piti asiassa olennaisena, että ostajien saamat tiedot olivat sellaiset, että ostajilla olisi ollut erityinen aihe teettää tai edellyttää lisätutkimuksia rakennuksessa. Tällöin rakennuksen vauriot olisivat tulleet ilmi ennen kauppaa, eivätkä kaupan jälkeen. Korkein oikeus katsoi, että ostajilla ei ollut oikeutta vedota virheeseen.

Ratkaisu on tärkeä ja selvittää olennaisesti ostajan selonottovelvollisuuden merkitystä. Joltain osin voidaan sanoa, että ostajalta edellytetään myös rakennusteknistä ymmärrystä siitä, mitä eri havainnot kuntotarkastuksessa voivat merkitä. Näin asia ei tietenkään voi olla, ostajalla on oikeus olla niin sanottu maallikko. Ostaja ei kuitenkaan voi vedota siihen, että ei ymmärtänyt kuntotarkastusraportin suosituksia ja lisätutkimustarpeita. Tällaisessa tilanteessa ostajan tulisi kääntyä asiantuntijan puoleen.

Koska ennakkopäätös on vielä melko tuore, sillä ei todennäköisesti ole ollut vielä kovin paljon vaikutusta vastaaviin ratkaisuihin. On kuitenkin selvää, että vaikutus tulee olemaan suuri. Samalla ratkaisu vaikuttaa myös siihen, millä tavalla ostajan ylipäänsä tulisi perehtyä kaupan kohteeseen. Vanhan talon ostajalla ei yleensä voi olla perusteita teettää talossa "takuutarkastusta". Hyvä on myös muistaa, että kun ostaa vanhan talon, saa sellaisen. ■

Kuntotarkastusraportin painoarvo

Käräjäoikeus kiinnitti huomiota siihen, että kuntotarkastusraportissa oli tuotu esiin lisätutkimus- ja korjaustarpeita, kuten puurakenteiden ja rossipohjan lahovaurioiden laajuuden selvittäminen ja rakenteiden korjaus niin, ettei uusia vaurioita tule. Käräjäoikeuden mukaan ostajien olisi pitänyt tarkistaa rakennuksen kunnosta annettujen tietojen paikkansapitävyys sekä selvittää lahovaurioiden laajuus. Kaupan jälkeen tehdyissä tutkimuksissa ei ollut selvinnyt mitään sellaista, mistä ostajien ei voitaisi katsoa olleen tietoisia jo kuntotarkastusraportin perusteella. Käräjäoikeus katsoi, että ostajat olivat laiminlyöneet ennakkotarkastuksen ja tästä syystä menettäneet oikeuden vedota seikkoihin virheinä ja käräjäoikeus hylkäsi kanteen.

Hovioikeus katsoi, että kaupassa oli maakaaren 2 luvun 17 §:n tarkoittama tiedonantovirhe ja myös salainen virhe ja kauppa purettiin. Tiedonantovirheenä hovioikeus piti sitä, että rakennuksessa oli sanottu olevan niin sanottu rossipohja, vaikka perustuksena oli maanvarainen laatta.

Korkein oikeus myönsi asiassa valitusluvan ja kumosi hovioikeuden tuomion ja käräjäoikeuden tuomio jäi voimaan.

Korkein oikeus kiinnitti asiassa huomiota siihen, että ostaja voi normaalisti tyytyä muun muassa kaupan kohteen aistinvaraiseen tutkimukseen silloin, kun ei ole aihetta epäillä vaurioita tai muuta, joita ei tällaisessa tarkastuksessa tavallisesti voi selvittää. Jos rakennuksessa on tiedossa rakennusvirheitä, ostajan tulee selvittää rakennuksen kuntoa tarkemmin. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ostaja edellyttää myyjän teettämiä lisätutkimuksia.

Ostajan selonottovelvollisuus vs. myyjän virhevastuu

Selonottovelvollisuutta ja siihen myös liittyvää mahdollista vastuunrajausta koskevia ennakkopäätöksiä ei maakaaren voimassaoloajalta ole kovin monia. Ratkaisussa KKO 2004:78 ostajalla oli oikeus vedota virheeseen kauppakirjan vastuunrajauksesta huolimatta, koska virheen laajuus ei ollut osapuolten tiedossa ennen kauppaa. Samoin korkein oikeus katsoi ratkaisussa KKO 2009:31, että ostajalla oli oikeus vedota virheeseen (kosteusvaurio), vaikka kuntotarkastuksessa oli todettu riskitekijöitä.

Nämä ratkaisut ovat jättäneet selonottovelvollisuuden ja virhevastuun rajan jossain määrin harmaalle alueelle. Tästäkin syystä 27.2.2019 annettu uusi ennakkopäätös selventää asiaa*

Tapauksessa ostajat olivat ostaneet myyjältä kaksi kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 85 000 euroa. Toisella kiinteistöllä sijaitsi vuonna 1958 rakennettu, asuinkäyttöön muutettu liike- ja asuinrakennus, josta oli laadittu kuntotarkastus. Raportissa mainittiin muun muassa, että puurakenteissa oli kosteusvaurioita, kellarissa kosteutta ja että sinne tuli keväisin vettä. Salaojia ei ollut, eikä sokkelin ulkopuolella kosteuseristystä. Raportissa suositeltiin lisätutkimuksia. Kauppakirjan mukaan kuntotarkastusraportissa mainitut seikat oli otettu huomioon kauppahinnassa.

Ostaja vaati käräjäoikeudessa kaupan purkua, koska rakennuksen alapohjassa ja seinärakenteissa oli laajoja kosteus-, home- ja lahovaurioita. Rakennuksessa ei ollut tuulettuvaa alapohjaa, kuten ostajille oli ennen kauppaa ilmoitettu, vaan maanvarainen betonilaatta.

MAANKÄYTÖN VASTUU

Asunto-osakeyhtiö teetti piharemontin, jossa maaurakoitsija kaivoi asunto-osakeyhtiön tontilla ylemmällä sijaitsevan asunto-osakeyhtiön rakennuksen läheisyydestä maata tukimuurin perustuksia varten. Naapuriyhtiö väitti, että kaivuutöistä olisi aiheutunut halkeamavaurioita heidän 1950-luvulla rakennetun rakennuksen seiniin ja sokkeliin. Naapuriyhtiön rakennus oli tietojen mukaan perustettu rakentamisen aikana yleisesti käytetyn rakentamistavan mukaan. Rakennuksessa oli kuitenkin jo aiemmin havaittu vähäistä painumista ja halkeilua.

Jaakko Kanerva, asianajaja

Riskin rakennuksen vahingoittumisesta kantaa lähtökohtaisesti rakennuksen omistaja itse. Toisen kannettavaksi korvausvastuu vahingoista voidaan säilyttää vain, jos siihen on erityinen peruste. Korvausvastuu voi olla lakiin tai sopimukseen perustuva. Naapureilla ei ole ollut sopimusta, jolla heidän välisiä vastuukysymyksiä voisi arvioida, joten mahdollisen korvausvastuun tulisi perustua lakiin.

Laki naapuruussuhteista

Laki eräistä naapuruussuhteista on vanha laki, mutta siellä on joitain edelleen relevantteja pykälä. Naapuruussuhdelain 9 §:ssä kielletään kaivamista tai kuormittamista maata niin, että toisen maalla oleva rakennus kadottaa tukensa. Säännöksessä jatketaan, että joka kaivaa maata tai kuormittaa sitä niin, että toisen maalla oleva rakennus muulla tavalla vahingoittuu, korvatkoon vahingon, mikäli se ei ole johtunut siitä, että rakennus oli puutteellisesti perustettu tai muuten huolimattomasti rakennettu. Säännöksen korvausvastuu on tuottamuksesta riippumatonta eli ankaraa vastuuta. Mikäli voidaan osoittaa, että rakennus kadottaa tukensa, korvausvastuu on aina. Jos taas maata kaivetaan tai kuormitetaan siten, että toisen maalla oleva rakennus muulla tavalla vahingoittuu, korvausvastuu voi sulkeutua pois muun muassa sillä perusteella, että rakennus on ollut puutteellisesti perustettu tai muuten huolimattomasti rakennettu.

Lain sanamuodot ”kadottaa tukensa” ja ”muulla tavalla vahingoittuu”, juontavat lain esitöihin. Hallituksen esitystä muutettiin lakivaliokunnassa ja ”kadottaa tukensa” täsmennettiin viittaamaan ”pysyväisluonteista vahinkoa” erotuksena ”muusta

vahingosta”, joka täsmennettiin tarkoittavan ”ohimenevää ja korjattavissa olevaa vahinkoa”. Muuta vahinkoa voi olla esimerkiksi seinien halkeamat, seinäpinnoitteiden vauriot ovi- ja ikkuna-aukkojen käyntiongelmia yms.

Maankaivuutöistä aiheutuneet vahingot naapuriyhtiön rakennukselle kuuluvat naapurussuhdelain 9 §:n soveltamisalaan. Kysymys siitä, onko vahinkoja aiheutunut nyt kaivuutöiden yhteydessä lisää tai nopeammin vai ovatko vahingot vain vanhoja vahinkoja on lopulta näyttökysymys. Kun naapurirakennuksessa on havaittu jo aiemmin vaurioita, on todennäköistä, että rakennus on jollain lailla puutteellisesti perustettu. Tämä seikka johtaa tapauksessa siihen, että naapurille maksettavaa korvausta rajoitettaisiin.

Kuka vastaa vahingosta?

Onko asunto-osakeyhtiö yksin työn teettäjänä ja kiinteistön omistajana vastuussa naapuriyhtiölle aiheutuneista vahingoista? Kiinteistön omistajan vastuu on naapuruussuhdelain 9 §:n tilanteissa ankaraa eli tuottamuksesta riippumatonta. Muiden kuin kiinteistön omistajan osa- tai yhteisvastuu voi oikeuskäytännön mukaan tulla kyseeseen, jos muiden toiminnassa on huolimattomuutta. Huolimattomuus eli tuottamus voi ilmetä työn suunnittelussa, järjestelyssä, suorittamisessa tai valvonnassa tapahtuneena laiminlyöntinä. Kaivuutyön suorittajan huolimattomuus voi ilmetä esimerkiksi siinä, ettei se ole noudattanut kaivuutyön suunnitelmia tai se on suunnitelmien puuttuessa itse arvioinut maanrakennusalan ammattilaisena kaivuutyön vaikutukset maaperän kantavuuteen väärin.

Yleensä tämän kaltaisesta kaivuutyöstä tehdään urakkasopimus. Jos urakka sovitetaan tehtäväksi noudattaen rakennusalan yleisiä sopimusehtoja, YSE 1998, niin kyseessä olevien ehtojen 31 §:ssä otetaan kantaa urakoitsijan vastuusta kolmannelle, eli urakoitsijaan ja tilaajaan nähden ulkopuoliseen. Lähtökohdana ja pääsääntönä 31 §:n mukaan on, että urakoitsija vastaa vahingoista kolmannelle.

Kaikissa tapauksissa on tärkeää ensin huolellisesti pohtia, mihin vastuu itse asiassa perustuu. Jos edellä mainitussa tilanteessa naapurille olisi aiheutunut vahinkoa esimerkiksi paalutustyön yhteydessä tärinän johdosta, tulisi soveltaa ympäristövahinkolaki. Ympäristövahinkolaki perustuu myös ankaraan vastuuseen, mutta korvausvelvollinen tai yhteisvastuu määräytyy suoraan ympäristövahinkolain säännösten mukaan. Räjätysvahinkojen osalta ankara vastuu perustuu puolestaan oikeuskäytäntöön. Räjätystyön teettäjä ei joudu poikkeuksettomasti ankaraan vastuuseen, vaikka kyseessä olisikin vaaralliseksi katsottava räjäytystyö ja vahinko on aiheutunut naapurille. Jos räjäytystyö ei liity työn teettäjän ammattitoimintaan ja jos työtä ei teetetä tavanomaisesta poikkeavalla tavalla, vastuu voi olla yksin itsenäisellä urakoitsijalla. ■

Muiden kuin kiinteistön omistajan osa- tai yhteisvastuu voi tulla kyseeseen, jos muiden toiminnassa on huolimattomuutta, joka voi ilmetä työn suunnittelun, järjestelyn, suorittamisen tai valvonnan laiminlyöntinä.



OSAKKAAN VIRHEELLINEN REMONTTI

Aiempi osakkeenomistaja on tehnyt viisi vuotta sitten kylpyhuoneremontin ja sittemmin myynyt huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Uuden osakkaan omistusaikana havaitaan, että kylpyhuoneessa on kosteusvaurio. Vaurion syy on ollut se, että vedeneristeen asennustapa ei ole ollut hyvän rakennustavan mukainen, minkä vuoksi hanakulmista ja lattiakaivon ympäriltä vesi on päässyt rakenteeseen. Korjaaminen edellyttää koko märkätilan purkamista ja uudelleen rakentamista.

Annika Kempainen, asianaaja

Kuvatun kaltaiset tilanteet aiheuttavat monesti hämmennystä taloyhtiössä. Taloyhtiön kiinteistövakuutus tai osakkaan kotivakuutus eivät korvaa vesieristeen puutteellisuuden aiheuttamia vahinkoja. Kuka on vastuussa korjauksesta: nykyinen osakas, virheellisen remontin teettänyt aiempi osakas vai taloyhtiö?

Kunnossapitovastuusta ja perustasosta

Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole poikettu asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitovastuunjaosta, tulee yhtiön huolehtia siitä, että vaurio kuivataan ja korjataan sekä kylpy-

huone palautetaan käyttökuntoon. Työ on syytä tehdä viivytyksettä, jotta vauriot eivät pääse pahentumaan.

Yhtiön vastuulla on korjata vaurioitunut tila yhtiön niin sanottuun perustasoon saakka. Yhtiön perustaso voi olla pinnoitemateriaalien osalta esimerkiksi perustason laatta. Perustasolla tarkoitetaan yhtiön alkuperäistä tasoa tai myöhemmin esimerkiksi yhtiön peruskorjauksen yhteydessä yhtiössä valittua tasoa. Jos osakkeenomistaja haluaa palauttaa korjauksen jälkeen huoneistoonsa toteutetut perustasoa kalliimmat pinnoitteet tai muut perustason ylittävät asennukset, kulloinkin osakkeenomistaja vastaa tasonparannuksesta aiheutuvista lisäkustannuksista.

Esimerkin tapauksessa uusi osakkeenomistaja ei voi joutua vastuuseen korjauksen kustannuksista muilta osin kuin perustasosta poikkeavan tason aiheuttamien lisäkustannusten osalta. Uusi osakkeenomistaja ei ole vastuussa edellisen osakkaan virheellisestä tai puutteellisesta remontista, sillä vahingonkorvausvastuu ei siirry omistusoikeuden mukana uudelle omistajalle. Vastikkeen kautta tietysti kaikki osakkeenomistajat joutuvat korjauksen maksajiksi.

Kuka maksaa?

Korjaustyön tilaajana asunto-osakeyhtiö joutuu ensi vaiheessa maksamaan remontin. Yhtiöllä voi olla kuitenkin mahdollisuus kääntyä virheellisen remontin tehneen tai teettäneen aiemman osakkeenomistajan puoleen ja vaatia tältä vahingonkorvauksena virheen korjaamisesta aiheutuneita kustannuksia.

Osakkeenomistajan veloitteena on toimia remontin tekijänä tai teettäjänä huolellisesti. Osakkaan on huolehdittava siitä, että remontti suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan asianmukaisesti ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Käytännössä osakkaan huolellisuusvaatimuksen täyttämiseksi yleensä riittää, että osakas valitsee edellä mainittuihin tehtäviin alalla toimivat yritykset tai henkilöt, joilla on myös riittävä pätevyys sitä vaativiin tehtäviin, kuten sähköasennuksiin. Osakkeenomistaja saa siten luottaa siihen, että ammattihenkilö suorittaa työn määräysten ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Remonttia suorittavan osakkeenomistajan tulee ilmoittaa työstä yhtiölle, jotta yhtiö voi tarvittaessa nimetä työlle oman valvojan. Yhtiön toimesta suoritettu työn valvonta ei kuitenkaan vaikuta osakkeenomistajan vastuusiin siinäkin tapauksessa, että yhtiön valvojalta olisi jäänyt jokin virhe tai puute havaitsematta.

Aiempi osakkeenomistaja on asunto-osakeyhtiölaissa säädetyllä tavalla velvollinen korvaamaan virheellisen remontin yhtiölle aiheuttaman vahingon, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleen huolellisesti. Asiassa sovelletaan niin sanottua tuottamusolettamaa, eli vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei remontin tehnyt tai teettänyt osakkeenomistaja toisin osoita. Osakkeenomistajan kannalta onkin erityisen tärkeää huolehtia paitsi oikeasta toteutuksesta, myös remontin vaiheiden dokumentoinnista.

Asunto-osakeyhtiölain mukainen vahingonkorvausvastuuvaatimus virheellisestä kunnossapito- tai muutostyöstä tulee esittää vastuussa olevalle osakkeenomistajalle vanhentumislain mukaisessa ajassa, joka on kolme vuotta siitä, kun vahingonkärtsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Velan van-

hentuminen on kuitenkin katkaistava ennen kuin 10 vuotta on kulunut vahinkoon johtaneesta tapahtumasta.

Urakoitsijan tai muun osakkaan sopimuskumppanin vastuu

Kuten edellä on todettu, osakkeenomistajan huolellisen toiminnan osoittamiseksi riittää lähtökohdaisesti se, että kaikissa työvaiheissa on käytetty ammattilaisia aina suunnittelusta valvontaan. Osakkeenomistaja ei ole vastuussa siitä, jos hänen käyttämänsä urakoitsija tekee omassa työssään virheen, josta osakas ei ole voinut olla tietoinen.

Mikäli osakas pystyy todistamaan huolellisen toimintansa ja virhe on yksinomaan urakoitsijan työssä aiheutunut, yhtiö voi kääntyä virheen tehneen urakoitsijan puoleen ja vaatia vahingonkorvauslain perusteella korvausta.

Vahingonkorvauslain mukaisen korvausvastuun edellytyksenä on, että vahingonkärtsijä eli asunto-osakeyhtiö osoittaa, että urakoitsija tai muu vahingon aiheuttaja on tuottamuksellaan aiheuttanut vahingon. Vahingonkorvauksen vaatiminen aiemman osakkaan sopimuskumppanilta voi osoittautua kuitenkin hankalaksi tai jopa mahdottomaksi, varsinkin jos yritys on konkurssissa.

Samoin kuin osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu, myös vahingonkorvauslain mukainen vastuu vanhenee 10 vuoden kuluttua remontin tekemisestä. Jos virhe havaitaan vasta 10 vuoden jälkeen, vaatimus on vanhentunut. Tätä tuoreemmissa tapauksissa vaatimus tulee joka tapauksessa esittää kolmen vuoden kuluessa siitä, kun yhtiö on saanut tiedon vaurion aiheuttaneesta virheestä ja siitä vastuussa olevasta.

Asuntokauppalaian mukaiset vastuut

Virheellisen remontin korjaaminen voi aiheuttaa uudelle osakkaalle välillisiä kustannuksia esimerkiksi muualla asumisen kuluina. Samoin osakkaalle voi aiheutua lisäkuluja vastikkeiden muodossa sekä mahdollisesti perustason ylittävän tason palauttamisesta.

Yhtiö ei ole vastuussa osakkaan muualla asumisen kuluista, mutta osakkeenomistaja voi vaatia vahingonkorvausta osakkeet myyneeltä aiemmalta osakkeenomistajalta asunnon virheen vuoksi. Asuntokauppalaian mukaan myyjä vastaa ostajan kärsimästä vahingosta, jollei myyjä osoita menettäneensä huolellisesti. Asuntokauppalaian mukaan ratkeaa myös kysymys ostajan oikeudesta hinnanalennukseen. ■



VUOKRANANTAJAN VASTUU VUOKRALAISEN AIHEUTTAMASTA VAURIOSTA

Kysymys siitä, että vastaako osakkeenomistaja vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta, nousee aika usein keskusteluun taloyhtiöissä sekä lakineuvonnassa. Keskustelua saattaa nykyään vahvistaa se, että vuokra-asuminen yleistyy taloyhtiöissä, jonka vuoksi sinänsä luonnollisesta toiminnasta käydään keskustelua enenevässä määrin. Asunto-osakeyhtiölain mukaisestihan osakkaalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Tommi Leppänen, lakimies, OTM

Yksittäisissä tapauksissa kysymys on osakkeenomistajan vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta, jolle pyritään etsimään maksaja. Yhtenä esimerkkinä voidaan käyttää klassista vuokralaisen suihkuun nukahtamisesta aiheutuva vahinkoa, joka aiheuttaa huomattavan korjaustarpeen, mikäli vesi pääsee valumaan kerrostalon alempiin kerroksiin. Joissain tapauksissa vakuutusistakaan ei välttämättä ole apua kyseisen vahingon synnyttämien kustannusten kattamisessa. Mikäli vuokralainen on toiminut tuottamuksellisesti, hänelle voidaan esittää vahingonkorvausvastuu vahingonkorvauslain perusteella.

Vuokralaisella on huoneenvuokra koskevan lainsäädännön sekä vuokrasopimuksen mukainen velvollisuus ilmoittaa havaitsemistaan huoneiston puutteista sekä huoneistossa ilmenneistä vahingoista.

Osakkeenomistajan vastuun lähtökohdat

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

Vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jos se on aiheutettu rikkomalla asunto-osakeyhtiölain 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä eikä osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti. Tällä tarkoitetaan käännteistä todistustaakkaa osakkeenomistajan huolellisuuden osalta.

Käytännössä siis osakkeenomistaja ei normaalisti vastaa vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta. Tähän lähtökohtaan ei vaikuta se, onko vuokralainen toiminut tuottamuksellisesti vai ei. Osakkeenomistajan vastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta edellyttää siis osakkeenomistajan omaa huolimattomuutta.

Tulkinta on vahvistettu korkeimmassa oikeudessa asti tapauksessa KKO 2016:33. Kyseisessä ratkaisussa oli kysymys nimenomaisesti tilanteesta, jossa taloyhtiön osakkeenomistajan vuokralainen oli aiheuttanut vesivahingon jäämällä suihkussa maakaamaan kylpyhuoneen lattiakaivon päälle suihkun ollessa päällä.

Lähtökohta taloyhtiön esittämälle vahingonkorvausvaatimukselle oli siinä, että taloyhtiö katsoi osakkeenomistajan laiminlyöneen asunto-osakeyhtiölain mukaisen kunnossapitovastuunsa, koska huoneiston lattialle oli kertynyt usean senttimetrin syvyydeltä vettä, eikä osakkeenomistaja ollut osoittanut menetelleensä huolellisesti. Kyseisessä tapauksessa oli siis kysymys asunto-osakeyhtiölain 4 luvun mukaisesta osakkeenomistajan velvollisuudesta, johon sovelletaan käännteistä todistustaakkaa osakkeenomistajan huolellisuuden osalta. Tämän mukaisesti osakkeenomistajan on osoitettava oma huolellinen toimintansa vahingonkorvausvastuusta vapautukseen. Taloyhtiön on osoitettava vahingonkorvausvastuuta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomisen, vahinko ja sen määrä sekä syy-yhteys.

Korkein oikeus katsoi, että asiassa taloyhtiö ei ollut vedonnut mihinkään sellaiseen vuokranantajan menettelyyn tai laiminlyöntiin, joka olisi myötävaikuttanut vesivahingon syntymiseen. Tapauksessa esitetyn näytön perusteella olikin selvää, että osakkeenomistaja ei ollut rikkonut omaa huolellisuusvelvoitettaan. Korkein oikeus katsoi vahingon aiheutuneen vuokralaisen menettelystä, johon osakkeenomistajalla ei ollut mitään vaikutusmahdollisuutta.

Milloin osakkeenomistajan vastuu voi siis tulla kyseeseen?

Osakkeenomistajalla on kunnossapitovastuu ja huolenpitovelvollisuus huoneistostaan myös silloin, kun hän on luovuttanut huoneiston vuokralaisen hallintaan. Huoneistonsa vuokralle antaneen osakkeenomistajan on siis huolehdittava siitä, ettei vuokralainen vahingoita asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia kiinteistön osia. Lisäksi osakkeenomistajan on puututtava tietoonsa tulleeseen huoneiston epäasianmukaiseen käyttöön.

Jos taloyhtiö aikoo vaatia osakkaaltaan vahingonkorvausta sillä perusteella, että huoneistossa ei ole havaittu siellä olevaa virhettä tai että vuokralainen on aiheuttanut vahingon, pitää vuokranantajan toiminnassa osoittaa yksilöity huolimattomuus verrattuna normaaliin toimintaan. Normaalin toimintana voidaan pitää sitä, että huoneiston kunto ainakin päällisin puolin tarkastetaan viimeistään vuokralaisen vaihtuessa. Osakkaalta ei voida edellyttää, että hän esimerkiksi määrävälein tarkastaisi huoneiston. Vuokralaisella on huoneenvuokra koskevan lainsäädännön sekä vuokrasopimuksen mukainen velvollisuus ilmoittaa havaitsemistaan huoneiston puutteista sekä huoneistossa ilmenneistä vahingoista. Lähtökohtaisesti osakkeenomistajalla on oikeus luottaa siihen, että näin myös tapahtuu.

Esimerkiksi Vaasan hovioikeuden vuonna 2017 antamassa ratkaisussa todettiin, että osakkeenomistaja ei ollut myötävaikuttanut vahingon syntymiseen siltäkään osin, että huoneiston viemäri oli vetänyt huonosti. Vuokralainen ei ollut ilmoittanut osakkeenomistajalle huonosti vetävästä viemäristä. Kyseisessä tapauksessa oli siis myös kysymys vuokralaisen suihkuun nukahtamisesta.

Osakkeenomistajan toiminta voitaisiin katsoa tuottamukselliseksi tilanteessa, jossa osakkeenomistajalla on tieto, että huoneistoa ei hoideta asianmukaisesti tai huoneistossa on jokin vahinko, josta ei ole ilmoitettu yhtiölle. Jos osakkeenomistaja saa tiedon huoneiston huonosta hoidosta tai olemassa olevasta puutteesta, syntyy osakkeenomistajalle velvollisuus aktiivisesti selvittää tilanne sekä ryhtyä tarvittaviin toimiin vahingon välttämiseksi. Mikäli osakkeenomistaja jättäytyy passiiviseksi, osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu voi konkretisoitua.

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu vuokralaisen aiheuttamasta vahingosta edellyttää osakkeenomistajan omaa huolimattomuutta. Osakkeenomistajan tulee noudattaa tavanomaista huolellisuutta myös silloin, kun huoneisto on luovutettu vuokralaisen hallintaan. ■

TYÖNANTAJAN VASTUU SEURATA TYÖNTEKIJÖIDEN TYÖAIKOJA UUDEN TYÖAIKALAIN PERUSTEELLA

Työntekijä työskentelee kotona tai on etätöissä – kuka seuraa työaika? Työntekijä tekee uuden työaikalain mukaista joustotyötä – kuka seuraa työaika?
Työntekijä työskentelee työpaikalla, asiakkaiden luona, junassa, työmaalla – kuka seuraa työaika?
Onko työnantaja aina vastuussa työajan seurannasta?

Jarmo Asikainen, asianajaja, varatuomari, MBA
Keijo Kaivanto, asianajaja, varatuomari, opetusneuvos

Työnantajan on pidettävä kirjaa tehdyistä työtunneista ja niistä maksetuista korvauksista työntekijäkohtaisesti. Työaikakirjanpito-velvollisuudesta on säädetty työaikalain 32 §:ssä. Työnantajalla on velvollisuus laatia työpaikalle työvuoroluettelo, josta käy ilmi työntekijän säännöllisen työajan alkamisen ja päättymisen sekä päivittäisen tauon ajankohdat. Jos työaika on järjestetty keskimääräiseksi, on työnantajan laadittava työajan tasoittumissuunnitelma säännölliseen työaikaan. Työnantaja voi kerätä tiedot työaikaseurannalla (esimerkiksi mobiilityöaikaseurannalla), esimiehiltä tai työntekijöiltä saamallaan tiedoilla.

Uuden työaikalain mukaan myös kotona tehtävä työ ja etätö kuuluvat työn seurantavelvollisuuden piiriin. Työntekijä ei voi olla osittain työaikalain piirissä ja osittain ei. Työaikalakia sovelletaan kaikkiin työntekijöihin, ellei työaikalain soveltamisaläsäännöksestä muuta johdu.

Työaikakirjanpito-velvollisuuden merkitys

Työaikakirjanpitoon kirjataan työntekijän tekemien työtuntien määrä. Työaikakirjanpitoon ei välttämättä tarvitse kirjata työntekijän päivittäisiä työn aloittamis- ja lopettamisaikoja ja taukoja. Jos tällaiset tiedot kuitenkin käyvät ilmi työnantajan laatimasta työaikakirjanpidosta, työnantajan ei tarvitse enää erikseen säilyttää laatimiaan työvuoroluetteloita.

Oikein pidetyllä työaikakirjanpidolla on ratkaiseva merkitys silloin, kun jälkepäin selvitetään työnantajan ja työntekijän välillä syntyneitä erimielisyyksiä tehdyistä työajoista ja sen perusteella maksettavista palkoista. Työaikakirjanpidossa on oleellista, että kaikki tarvittavat tiedot on merkitty selvästi ja että ne ovat helposti luettavissa ilman erillisiä laskutoimituksia. Luettelosta on voitava todeta, että lain säännöksiä on noudatettu.

Työaikakirjanpidon muodot

Työaikakirjanpitoa voidaan pitää kahdella eri vaihtoehdoisella tavalla. Työnantaja voi vapaasti valita kumpaa tapaa noudattaa. Ensimmäisen vaihtoehdon mukaan työaikakirjanpitoon on merkittävä säännöllisen työajan työtunnit, lisä-, hätä- ja sunnuntaityötunnit sekä niistä maksetut korvaukset. Tämä työaikakirjanpidon muoto sopii erityisesti kuukausipalkkaisten työntekijöiden työaikakirjanpitoon.

Toisen vaihtoehdon mukaan kirjanpitoon on merkittävä kaikki tehdyt työtunnit sekä erikseen yli-, hätä- ja sunnuntaityötunnit ja niistä maksetut korvaukset. Tämä työaikakirjanpidon muoto sopii erityisesti tunti- ja suorituspalkkaisten työntekijöiden työaikakirjanpitoon.

Työnantaja voi vapaasti valita työaikakirjanpidon muodon ja se voidaan hoitaa palkkakirjanpidon yhteydessä, kunhan kaikki tarvittavat tiedot on merkitty ja ne ovat siitä selvästi luettavissa ilman erillisiä laskutoimituksia.



Työaikakirjanpito muodostaa luotettavan selvityksen tehdyistä työtunneista esimerkiksi erimielisyystilanteita silmällä pitäen. Jos työnantajalla ei ole työaikakirjanpitoa, tarkastellaan asiaa epäselvissä tapauksissa työntekijän eduksi, jos hänellä on esittää edes joitakin selvityksiä vaatimustensa tueksi. Työntekijän intressissä on siis kirjata tekemänsä työajat ylös myös itselleen.

Työnjohtajan asema ja aloittamis- ja lopettamistyöt

Jos työnantaja on tehnyt työaikalain 38 §:n mukaan työnjohtajana toimivan työntekijän kanssa sopimuksen erillisestä lisä-, yli- ja sunnuntaityökorvauksia koskevasta kuukausikorvauksesta, merkitään työaikakirjanpitoon arvioitu lisä-, yli- ja sunnuntaityön määrä kuukaudessa. Jos työnantaja on tehnyt kuukausikorvausta koskevan sopimuksen vain joko lisä-, yli- tai sunnuntaityöstä, voi työaikakirjanpitoon merkitä tosiasiallisen määrän sijasta ar-

vioidun määrän kyseisestä työstä. Aloittamis- ja lopettamistyöiden osalta voidaan myös sopia esimerkiksi erillisestä kuukausikorvauksesta, joka vastaa ylityökorvausta. Myös tällöin työaikakirjanpitoon merkitään arvioitu aloittamis- ja lopettamistyöiden määrä.

Joustotyöaika ja kirjaamisvelvollisuus

Työaikalain 13 §:ssä tarkoitettua joustotyöaika noudattavan työntekijän on toimitettava ilmoitus työtunneista työnantajalle. Työnantaja täyttää velvollisuutensa silloin työntekijän tälle palkanmaksukausittain toimittamien säännöllisen työajan tunteja koskevien luetteloiden perusteella. Työntekijän ilmoituksista on käytävä ilmi viikoittainen työaika ja viikkolepo.

Työnantajan on kuitenkin huolehdittava siitä, että työntekijä toimittaa kyseiset tiedot, ja vietävä ne

jatku...

työaikakirjanpitoon. Myös työntekijän lepoaikojen ja enimmäistyöaikojen valvonta toteutuu tässä yhteydessä. Jos työnantaja havaitsee, ettei työntekijä noudata työaikalain lepoaikoja tai enimmäistyöaikoja koskevia määräyksiä, on työnantajan puuttettava asiaan.

Joustotyöaika soveltuu hyvin esimerkiksi isännöinnin työaikajärjestelyihin, mutta edellyttää työnantajan ja työntekijän erillistä sopimusta.

Työaikapankki ja kirjaamisvelvollisuus

Työnantajan on pidettävä työntekijäkohtaisesti kirjaa työaikapankkiin siirretyistä eristä sekä niiden pitämisestä vapaana. Kirjanpidosta on siten käytävä ilmi kunkin työntekijän pankkitapahtumat sekä kulloinenkin saldokertymä. Ilman tällaista kirjanpitoa työaikapankin toteuttaminen ei ole käytännössä mahdollista.

Työaikalain 14 §:n mukaisesta työaikapankista on sovittava paikallisesti.

Työaikakirjanpidon säilytysaika

Työnantajan on säilytettävä työaikakirjanpito työaikalain soveltamisalaan kuuluvien työntekijöiden osalta työaikalain 40 §:ssä tarkoitetun kanneajan loppuun. Työsuhteen jatkuessa kunkin vuoden työaikakirjanpito on siten lähtökohtaisesti säilytettävä kaksi kalenterivuotta kunkin vuoden päättymisen jälkeen. Työsuhteen päätyttyä työaikakirjanpito voidaan kuitenkin hävittää kahden vuoden kuluttua työntekijän työsuhteen päättymisestä.

Työntekijän oikeus saada selvitys työaikakirjanpidostaan

Työntekijällä on oikeus saada pyynnöstä kirjallinen selvitys työvuoroluetteloiden ja työaikakirjanpidon häntä koskevista merkinnöistä. Tämän järjestelyn keskeinen peruste on se, että työvuoroluettelosta työntekijä voi jälkikäteen tarkistaa, mikä on ollut hänen päivittäinen ja viikoittainen säännöllinen työaikansa ja tarkistaa sen perusteella lisä-, ylijä sunnuntaityökorvauksen määrän. Kysymyksessä on työntekijän kannalta merkittävä kontrollikeino muuttuvien työaikajärjestelyjen osalta. Työntekijä voi valtuuttaa myös toisen henkilön saamaan selvitys hänen puolestaan.

Työsuojeluviranomaisen oikeus saada selvitys työaikakirjanpidosta

Työsuojeluviranomaisilla on velvollisuus valvoa lain noudattamista. Tämä edellyttää mahdollisuutta selvittää esimerkiksi työaikajärjestelyjä koskevat tiedot. Työsuojeluviranomaisille on pyydettyäessä toimitettava jäljennös työaikakirjanpidosta. Työsuojeluviranomaisella on oikeus saada jäljennös joustotyöaika koskevista sopimuksista ja muista työaika koskevista paikallisista sopimuksista.

Vastaavat tiedot ja selvitykset on toimitettava pyydettyäessä myös työntekijää edustavalle luottamusmiehelle tai luottamusvaltuutetulle tai muulle edustajalle. Työsuojeluvaltuutetulla on oikeus saada vastaavat tiedot ja selvitykset työsuojelun valvonnasta ja työpaikan työsuojeluyhteistoiminnasta annetun lain (44/2006) 32 §:n nojalla. ■

Muistilista

- Työaikakirjanpito on työnantajan lakisääteinen velvoite.
- Työnantaja voi valita kahdesta vaihtoehdoista kirjaamismuodosta (toinen sopii kuukausipalkkaisille ja toinen tuntipalkkaisille).
- Työaikakirjanpito voidaan hoitaa osana palkkakirjanpitoa.
- Työaikakirjanpito on työntekijälle tärkeä kontrollikeino ja työnantajan vakuutus perusteettomia vaatimuksia vastaan.
- Mahdollisia laiminlyöntitilanteita silmällä pitäen työntekijän on suositeltavaa tehdä myös itse muistiinpanoja työajoistaan.
- Työaikakirjanpito on säilytettävä vähintään lain mukaisen kanneajan päättymiseen saakka.

PIHAN TURVALLISUUS- VASTUU

Joukko nuoria oli ollut keinumassa taloyhtiön takapihalla sijaitsevassa keinumassa. Keinun kiinnitys oli valitettavasti pettänyt kesken kiikkumisen, ja tämän seurauksena yksi nuorista putosi ja mursi kätensä. Loukkaantunut nuori vaati taloyhtiöltä vahingonkorvausta aiheutuneesta vahingosta.

Mikko Ravi, asianajaja, varatuomari

Taloyhtiö oli hankkinut keinun pari vuotta aikaisemmin. Taloyhtiön käyttämä kiinteistöhoitoyhtiö oli kiinteistöhoitosopimuksen mukaisesti hoitanut ja tarkkaillut rakennusten, kulkuväylien ja piha-alueiden ohella sinne sijoitettua keinua ja sen kuntoa. Tapaturman jälkeen suoritettua tarkastuksessa keinun rakenteissa tai huollossa ei ollut havaittu puutteita. Huoltoyhtiön mukaan se ei ollut vahinkoa edeltäneellä viikolla suorittamassaan tarkastuksessa havainnut keinumassa mitään puutteita. Asian tarkemman selvittelyn yhteydessä ilmeni, että useita nuoria oli käyttänyt keinumaa samanaikaisesti, vaikka se oli tarkoitettu vain yhdelle henkilölle. Tämä oli selvityksen mukaan aiheuttanut keinun rikkoutumisen. Keinun sallittu henkilömäärä ja painoraja oli selvästi ilmaistu keinumassa.

Taloyhtiön vahingonkorvausvastuu

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomisen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla asunto-osakeyhtiölakia 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 menetelleen huolellisesti.

Tässä tapauksessa taloyhtiö ei ole vahingonkorvausvastuussa vahingonkärsijälle, koska taloyhtiö on asianmukaisesti huolehtinut keinun kunnossapidon järjestämisestä ja sen kunnan seuraamisesta. Tämän lisäksi keinu on ollut muutenkin turvallisuusmääräysten mukainen ja siinä on ollut selkeästi merkitty painoraja ja sallittu henkilömäärä. Keinun rikkoutumisesta tehdyn selvityksen perusteella rikkoutuminen ei ollut miltään osin johtunut keinun kunnosta, vaan vahinko oli ollut seurausta sen väärästä käytöstä. Koska vahinko on aiheutunut kokonaan vahingonkärsijän omasta huolimattomuudesta, eikä osaksikaan taloyhtiön laiminlyönneistä keinun kunnossapidon tai kunnan seuraamisen suhteen, taloyhtiö ei ole velvollinen suorittamaan vahingonkorvausta käden murtumisesta aiheutuneesta vahingosta.

Tilanne taloyhtiön korvausvastuun osalta olisi erilainen, mikäli keinun rikkoutuminen olisi seurausta sen huolto- ja kunnan tarkkailemista koskevasta laiminlyönneistä. On tärkeää, että taloyhtiössä tiedostetaan myös taloyhtiön hallinnassa olevan piha-alueen ja siellä mahdollisesti sijaitsevien laitteiden sekä kulkuväylien kunnossapidon ja kunnan seuraamisen merkitys. ■



ISÄNNÖITSIJÄN VAHINGONKORVAUSVASTUUN JA VASTUUN RAJOITTAMISEN SOPIMUKSESSA

Asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa on säädetty asunto-osakeyhtiön johtohenkilön henkilökohtaisesta vahingonkorvausvastuusta. Asunto-osakeyhtiön johdolla tarkoitetaan hallituksen jäseniä ja isännöitsijää, mutta ei isännöintiyhteisöä eli esimerkiksi osakeyhtiötä, joka harjoittaa isännöintiä.

Aki Rosén, asianajaja, varatuomari

Isännöitsijäksi on mahdollista valita luonnollisen henkilön sijasta yhteisö, mutta tällöin isännöintiyhteisön on ilmoitettava asunto-osakeyhtiölle, kenellä henkilöllä on päävastuu isännöinnistä. Silloin asunto-osakeyhtiölain säännöksiä sovelletaan tähän päävastuulliseen isännöitsijään.

Taloyhtiön oikeus vahingonkorvaukseen

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle. Lisäksi isännöitsijän on korvattava myös vahinko, jonka hän on tehtävässään muuten asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muul-

le henkilölle. Jos isännöitsijänä on isännöintiyhteisö, vastaavat vahingosta yhteisö ja päävastuullinen isännöitsijä yhdessä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksessä ei voida rajoittaa yhtiön tai muun henkilön asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa oikeutta vahingonkorvaukseen. Hallituksen esityksen HE 24/2009 mukaan, vaikka osakkeenomistajat voivat laajasti yhtiöjärjestyksessä määrätä yhtiön asioista, muun muassa yhtiön eri etuhajojen selonottokustannuksia koskevat näkökohdat puoltavat sitä, että vahingonkorvaussäännökset ovat siinä mielessä pakottavaa oikeutta, ettei yhtiöjärjestyksen määräyksillä voida poiketa niistä.

Asunto-osakeyhtiölaki poikkeaa tässä osakeyhtiölaista, jonka mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa johtoon kuuluvan ja osakkeenomistajan vastuuta vahingosta, joka on aiheutettu muuten

Isännöitsijän tehtävä poikkeaa tavanomaisesta osakeyhtiön toimitusjohtajan tehtävästä, joka muodostaa sääntelyllisen taustan isännöitsijää koskeville säännöksille.

kuin tahallisesti tai törkeän huolimattomasti tai rikkomalla lain tahdonvaltaista säännöstä. Osakeyhtiöissä vastuun rajoitusmahdollisuus on pidetty tarpeellisenä, jotta ulkopuoliset asiantuntijat ja hallitusammattilaiset ryhtyvät riskipitoista toimintaa harjoittavan yhtiön hallituksen jäseniksi. Vastaavaa tarvetta ei ole asunto-osakeyhtiössä.

Sopimusperusteinen vastuun rajoitusmahdollisuus

Laissa on säädetty nimenomaisesti mahdollisuudesta rajoittaa oikeutta vahingonkorvaukseen yhtiöjärjestysmääräyksellä, mutta mahdollisuudesta sopimusperusteiseen vahingonkorvausvastuun rajoittamiseen ei laissa ole otettu kantaa. Oikeuskirjallisuudessa (Jauhiainen, Järvinen, Nevala, Asunto-osakeyhtiölaki, 2013, s. 1053) on kuitenkin todettu, että lakia on tulkittava niin, että koska rajoittaminen ei ole mahdollista yhtiöjärjestyksellä, se ei ole mahdollista myöskään sopimuksella. Säännöksiä on siis pidetty pakottavina siten, ettei niistä voida tehokkaasti poiketa edes sopimalla toisin.

On vaikeaa perustella sitä, miksi oikeutta vahingonkorvaukseen ei voitaisi sopimusperusteisesti rajoittaa. Sopimuksen tekemiseen ei ole pakkoa, vaan osapuolet voivat harkita, kenen kanssa ja millaisin ehdoin ovat valmiita ryhtymään sopimussuhteeseen. Lisäksi oikeuskirjallisuudessa on esitetty kysymys siitä, onko vahingonkorvaussääntelyn kattava pakottavuus ylipäänsä aiheellinen yhtiöjärjestyksenäkään osalta, kun asunto-osakeyhtiölain pääsääntönä kuitenkin on tahdonvaltaisuus (Vahtera, Vahingonkorvaus asunto-osakeyhtiössä, 2017, s. 101 ja myös Furuholm, Kanerva, Kuhanen, Rosén, Asunto-osakeyhtiölakikommentaarit, III osa, 2019, s. 430).

Isännöitsijän vahingonkorvausvastuu

Asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännökset koskevat vain isännöitsijän lakiin ja yhtiöjärjestykseen perustuvia velvollisuuksia. Jos isännöitsijä aiheuttaa vahingon muunlaisessa toimessa, eivät asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännökset tule sovellettavaksi, vaan sovellettavaksi voi tulla esimerkiksi vahingonkorvauslaki tai muu säännös tai kyse voi olla sopimusperusteisesta vastuusta.

Isännöitsijän asema poikkeaa käytännössä toimitusjohtajan asemasta muun muassa siinä, että taloyhtiö ei maksa palkkaa suoraan isännöitsijälle, vaan isännöintisopimukseen perustuvan hinnan isännöintiyhteisölle. Isännöitsijä on lisäksi työsuhhteessa isännöitsijätoimiston kanssa eikä solmi johtajasopimusta tms. taloyhtiön kanssa. Lisäksi usein on niin, että taloyhtiö valitsee isännöitsijäyhteisön eikä suoraan sitä henkilöä, jonka isännöitsijäyhteisö nimeää isännöitsijäksi. Tosiasiallisesti isännöitsijän tehtävä poikkeaa siten tavanomaisesta osakeyhtiön toimitusjohtajan tehtävästä, joka muodostaa sääntelyllisen taustan isännöitsijää koskeville säännöksille. Henkilökohtaista vahingonkorvausvastuuta voidaan pitää lainsäädännöllisesti ankarana säännöksenä isännöitsijöiden kannalta.

Isännöintiyhteisön vahingonkorvausvastuu

On tavanomaista, että asunto-osakeyhtiö solmii isännöintipalveluista isännöintisopimuksen isännöitsijäyhteisön kanssa, joka nimeää työntekijänsä toimimaan taloyhtiön isännöitsijänä. Isännöitsijäksi ei silloin tule isännöintiyhteisö, vaan suoraan sen nimeämä henkilö. Tällöin asunto-osakeyhtiöllä on siis sopimussuhde isännöintipalvelujen tuottamisesta isännöitsijäyhteisön kanssa, mutta tässä sopimussuhteessa ei isännöitsijä itse ole osapuolena. Toisaalta isännöitsijänä on isännöintiyhteisön työntekijä henkilökohtaisesti eikä isännöitsijäyhteisöön sovelleta asunto-osakeyhtiölain isännöitsijää koskevia säännöksiä.

Vahingonkorvaustilanteissa asunto-osakeyhtiöllä voi olla mahdollisuus esittää vaatimuksia isännöintiyhteisölle isännöintisopimukseen perustuen ja isännöitsijää kohtaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuen. Kuten edellä on todettu, ei asunto-osakeyhtiölakiin perustuvaa isännöitsijän vahingonkorvausvastuuta voi rajoittaa. Isännöitsijätoimistolla on sen sijaan mahdollisuus ottaa sen

jatku...

ja asunto-osakeyhtiön väliseen sopimukseen sen oman vahingonkorvausvastuun rajoittamista koskeva ehto, koska isännöitsijätoimistoon ei sovelleta isännöitsijää koskevia säännöksiä.

Sopimusperusteinen vahingonkorvausvastuu voi edellyttää myös esimerkiksi oikea-aikaisen reklamaation tekemistä, mitä asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen osalta ei laissa vaadita. Sopimusperusteinen vastuu voi muiltakin osin poiketa lakiin perustuvasta vastuusta.

Vahingonkorvausvastuun rajoittaminen

Isännöintisopimuksessa voi olla sovittu sellaisista palveluista, jotka eivät kuulu asunto-osakeyhtiölain mukaisiin isännöitsijän tehtäviin ja joihin asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvaussäännöksiä ei siten sovelleta. Näiden tehtävien osalta taloyhtiöllä ei välttämättä ole edes mahdollisuutta esittää vaatimuksia suoraan isännöitsijää kohtaan. Vahingonkorvauslaissa on rajoitettu työntekijän vahingonkorvausvastuuta: vahingosta, jonka työntekijä työssään virheellään tai laiminlyönnillään aiheuttaa, hän on velvollinen korvaamaan määrän, joka harkitaan kohtuulliseksi ottamalla huomioon vahingon suuruus, teon laatu, vahingon aiheuttajan asema, vahingon kärsineen tarve sekä muut olosuhteet. Jos työntekijän viaksi jää vain lievä tuottamus, ei vahingonkorvausta ole tuomittava.

Käytännössä vahingonkorvausvastuuta rajoittavia ehtoja sisältyy esimerkiksi konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin KSE 2013 ja pääsääntöisesti tällaisia ehtoja pidetään pätevinä. On mahdollista, että ainakin poikkeuksellisen laajaa tai tiukkaa vahingonkorvausvastuun rajoittamista koskevaa ehtoa kohtuullistettaisiin tai se jätettäisiin kokonaan huomioon otamatta, jos vahingonkärsijä tekisi oikeudenkäynnissä tällaisen vaatimuksen. Poikkeuksellinen vahingonkorvausvastuun rajaus saattaa johtaa kohtuuttomuuteen.

Sääntelyn perusteella vaikuttaa siltä, että isännöintiyhteisön voi olla helpompi rajoittaa omaa vahingonkorvausvastuutaan kuin sen työntekijänä toimivan henkilön, joka nimetään toimimaan asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä. Vaikka asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien oikeusturva toki puoltaa isännöitsijän henkilökohtaista vahingonkorvausvastuuta, voi sääntely kuitenkin johtaa siihen, että vaatimuksia esitetään suoraan isännöitsijää eikä isännöitsijätoimistoa kohtaan. Olisi hyvä, että tämä mahdollisuus otetaan huomioon. ■

VÄLITTÄJÄN VASTUU

Kiinteistönvälitysliike A solmii toimeksiantosopimuksen Marin ja Maijan kanssa koskien heidän asuinhuoneistonsa myyntiä. Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneistotyyppi on 2 h + k. Kiinteistönvälitysliike A:n kiinteistönvälittäjä B:n toimittaessa asunnolla katselmuksen hän yllätyksekseen huomaa, että asuntoon on rakennettu sauna ja pesutilat, joiden rakentamisesta ei ole mainintaa isännöitsijäntodistuksessa, eivätkä ne käy ilmi yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämästä. Välittäjä pohtii, voiko hän antaa isännöitsijäntodistuksen ja yhtiöjärjestyksen sekä huoneiston välisen ristiriidan vain olla, vai edellyttääkö laki häneltä jotakin toimia epäselvyyden korjaamiseksi.

Kirsi Alppi-Takkinen, lakimies, varatuomari, LKV, eMBA



Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Välitystehtävän asianmukaiseen suorittamiseen kuuluu välitysliikkeen selonottovelvollisuus. Selonottovelvollisuus sisältää velvollisuuden tutustua kohteeseen, mikä käytännössä tarkoittaa katselmuksen toimittamista kohteessa sekä erilaisten asiakirjojen hankkimista. Isännöitsijäntodistus on asiakirja, joka välitysliikkeen on vakiintuneen käytännön mukaan hankittava osakehuoneistoa koskevaa toimeksiantoa hoitaessaan. Isännöitsijäntodistus sisältää muun muassa keskeisimmät tiedot taloyhtiön historiasta, taloudellisesta tilanteesta, tehdyistä ja suunnitelluista remonteista sekä yhtiön rakennuksista. Isännöitsijäntodistus sisältää myös tiedot osakehuoneistosta ja tiedot osakehuoneiston kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista.

Selonottovelvollisuuden täytyminen

Selonottovelvollisuuteen kuuluu, että jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä isännöintitodistuksen tietojen olevan virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Esimerkitapauksessa selonottovelvollisuuden täyttäminen tarkoittaa sitä, että kiinteistönvälittäjä B:n on oltava yhteydessä mahdolliseen isännöitsijään tai taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaan huomattuaan, ettei huoneisto vastaa yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen kirjattua, eikä tehdystä remontista ole isännöitsijäntodistuksessa mitään merkintöjä. Välittäjän tulee pyrkiä selvittämään remontin taustat, koska lain mukaan välittäjän on annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, eli tässä tapauksessa ostajalle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

Merkintöjen puuttuminen isännöitsijäntodistuksesta yli 10 vuotta sitten tehdyistä remonteista selittyi osaksi vanhalla, ennen 1.7.2010 voimassa olleella asunto-osakeyhtiölailla. 1.7.2010 voimaan tullessa asunto-osakeyhtiölaissa säädetään osakaiden velvollisuudesta ilmoittaa taloyhtiölle kirjallisesti 1.7.2010 jälkeen tehtävistä muutostöistä, jos muutostyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen. Muutostyöstä ilmoitetaan kirjallisesti taloyhtiön isännöitsijälle tai hallitukselle. Muutostyöilmoitus on omiaan palvelemaan sitä, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voivat asettaa muutostyölle tarpeellisia ehtoja, ja että yhtiö voi tarvittaessa valvoa muutostyön tekemistä. Muutostyöilmoitukset kirjataan remonttirekisteriin, jonka ylläpitämisestä huolehtii taloyhtiön hallitus, mutta käytännössä kuitenkin isännöitsijä. Remonttirekisteriä on säilytettävä luotettavalla tavalla yhtiön olemassaolon ajan. Remonttirekisterin tiedot ilmoitetaan osakehuoneistoa koskevassa isännöitsijäntodistuksessa.

Vahingonkorvaus virheellisestä menettelystä

Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Tällainen tilanne saattaisi syntyä esimerkiksi silloin, kun välittäjä B ei selvittäisi selonottovelvollisuudestaan huolimatta huoneiston ja isännöitsijäntodistuksen välistä ristiriitaa ja myöhemmin kävisi ilmi, että saunan ja pesutilojen rakentamisessa ei ole noudatettu hyvää rakennustapaa. Tai jos ostaja velvoitettaisiin esimerkiksi purkamaan tehty muutostyö, eikä ostaja olisi ostanut osakehuoneistoa, jos olisi saanut ennen kaupantekoa välittäjän hankkimatta jättäneet tiedot huoneistosta. Mahdollisen korvausvelvollisuuden syntymisen välttämiseksi välitysliikkeen tulee täyttää huolellisuus-, tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa. ■

URAKOITSIJAN VASTUU TAKUUAIKANA SUORITETUSTA VIRHEELLISESTÄ KORJAUKSESTA

Tilaaajan rakennuksessa on ilmennyt urakoitsijan takuuajana virheitä, jotka urakoitsija on korjannut. Takuuajan päättymisen jälkeen virheet ilmenevät uudestaan. Kyse on YSE 1998 -ehtojen sääntelemästä urakasta.

Kimmo Rytönen, asianajaja, varatuomari

YSE-ehtojen 29 §:n mukaan rakennuksen takuuajana on kaksi vuotta vastaanottotarkastuksesta, tai jos vastaanottotarkastusta ei pidetä, takuuajana alkaa rakennuskohteen käyttöönottopäivästä. Tämä takuuajana on eräänlainen koeaika. Takuuajana ilmenneet virheet oletetaan aiheutuneen urakoitsijasta ja urakoitsija on ne velvollinen korjaamaan. Mikäli urakoitsija kiistää vastuunsa takuuajana ilmenneistä virheistä, urakoitsijalla on todistustaakka siitä, että virheet ovat aiheutuneet urakoitsijasta riippumattomasta syystä.

Tilanteita, joissa virheet olisivat aiheutuneet urakoitsijasta riippumattomasta syystä, ovat lähinnä virheellisen käytön tai kulumisen tai huollon laiminlyönnin seurauksena ilmenneitä asioita. Myös takuuajana paljastuneet tilaaajan suunnittelijan suunnitteluvirheet ja tilaaajan virheelliset materiaallivalinnat voivat olla seikkoja, joiden seurauksena urakoitsija vapautuu takuuajan vastuustaan.

Virheen korjaustapa

Lähtökohtaisesti urakoitsijan korjausvastuulle takuuajana kuuluvat kaikki ne suoritukset, jotka edellyttävät sen virheellisen suorituksen saattamista sopimuksenmukaiseen kuntoon. Urakoitsijan vastuu ei rajoitu pelkkään virheen korjaamiseen,

vaan se ulottuu myös kaikkeen siihen, mikä liittyy virheen korjaukseen kuten suojaukset, purkutytöt, rakentamistyö ja siivoukset. Korjaus voi edellyttää jopa korjaustoimien ulottamista sen oman urakka-alueen ulkopuolelle ja kokonaan toisen urakoitsijan suoritukseen, jos tällainen toimi on välttämätön virheen korjaamiseksi. KKO on ratkaisussaan 2001:14 edellyttänyt aliurakoitsijan vedeneristeen korjauksen käsittävän myös vedeneristeen päällä olevien toisen urakoitsijan rakentamien rakenteiden purkamisen ja uudelleen tekemisen, kun kyse on ollut virheiden poistamiseksi välttämättömästä toimenpiteestä.

Urakoitsijalla on takuuajana oikeus päättää korjaustapa edellyttäen, että se täyttää urakkasopimuksen sisällön, säännökset ja määräykset sekä muutoinkin hyvän rakennustavan vaatimukset. Tilajalla voi olla tapauskohtaisesti oikeus kieltäytyä korjauksesta, jos on painavia syitä olettaa korjauksen epäonnistuvan tai korjauksia on yritetty tehdä useita kertoja jo takuuajana niissä onnistumatta. Osapuolet voivat myös luonnollisesti sopia keskenään korjaustavasta.

Jos takuuajan päättymisen jälkeen ilmenee virheitä, tarkastellaan urakoitsijan vastuuta takuuajan jälkeisen vastuun kautta (YSE 30 §). Urakoitsijan vastuu on tällöin olennaisesti rajoitetumpi

kuin takuuajan vastuu. Tällöin tilaaajan tulee osoittaa, että virhe on aiheutunut törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole voinut kohdun mukaan havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana.

Virheet takuuajan päättymisen jälkeen

Vaikeita tilanteita syntyy siitä, mikä on urakoitsijan vastuu takuuajana tehdyistä korjauksista, jos vastaavat virheet ilmenevät myöhemmin takuuajan päättymisen jälkeen. Tällöinhän tilaaja on jo usein vapauttanut takuuajan vakuuden ja olettaa asian olevan lopullisesti kunnossa.

YSE-ehdoissa ei ole määritelty sitä, että takuuajana tehty korjaus aikaansaisi uuden vastaavan pituisen takuuajan. Mikään ei kuitenkaan estä osapuolia sopimasta jollekin korjaukselle erillisestä pidennetystä takuuajasta ja joskus näin toimitaankin.

Jos kerran takuuajana korjatut virheet ilmenevät uudestaan takuuajan päättymisen jälkeen, indikoi se, ettei korjauksia ole alun perin tehty riittävässä laajuudessa tai urakkasopimuksen, säännösten ja

Vaikeita tilanteita syntyy siitä, mikä on urakoitsijan vastuu takuuajana tehdyistä korjauksista, jos vastaavat virheet ilmenevät myöhemmin takuuajan päättymisen jälkeen.

määräysten sekä hyvän rakennustavan edellyttämällä tavalla; eli takuuvastuuta ei ole siten täytetty asianmukaisesti.

Käytännössä ratkaisut joudutaan kuitenkin tekemään tapauskohtaisesti. Kuluneella ajalla voi olla merkitystä arvioissa. Mikäli virhe ilmenee hyvin pian uudelleen takuuajan päättymisen jälkeen, viittaa se edelleen takuuvastuun piiriin kuuluvaan vastuuseen. Myös, jos korjausta on yritetty tehdä useamman kerran, vahventaa se yhteyttä virheelliseen takuuvastuun täyttämiseen. Vanhemmassa välimesoikeuden ratkaisussa on korostettu sitä, että takuuajana korjattavat puutteet on korjattava siten, ettei takuuajana havaitun tapaiset puutteellisuudet välittömästi uusiinnu takuuajan jälkeen ja urakoitsijan vastuun on katsottu olevan käsillä esimerkiksi takuuajana korjatuista katon vuodoista myös, kun vuotoja on ilmaantunut ilman aiheutonta viivytystä takuuajan päättymisen jälkeen. Toisinaan virhe ilmenee ajallisesti vasta paljon myöhemmin, tai virhe ei ilmene ylipäättäen aivan samanlaisena kuin takuuajana. Tällöin ollaan tilanteessa, jossa kyse ei välttämättä ole takuuajana virheellisesti täytetystä suorituksesta. Rajanvedot voivat muodostua hyvinkin vaikeiksi. ■



TALOYHTIÖN OIKEUS JA VASTUU KORJAUS- TILANTEISSA

Rakennuskannan vanhetessa rakennuksissa sattuu usein vesivahinkoja ja ilmenee kosteusvaurioita. Vauriot eivät tule aina välittömästi ilmi eikä niiden lähde kyetä heti löytämään, mikä johtaa vaurion laajenemiseen ja pitkittyneisiin korjauksiin. Tämä voi johtaa taloyhtiöissä riitatilanteisiin, joissa osakas vaatii vahingonkorvausta taloyhtiöltä ja sen johdolta siitä, ettei asuinhuoneistossa ole voinut asua kuukausiin.

Joel Sariola, asianaaja

Asunto-osakeyhtiölaki on sinällään selvänäinen osakkaan vastikkeenmaksuvelvollisuudesta, vaikka huoneistossa ei voisi korjausten johdosta asua. Lain 3 luvun 5 §:n mukaan, jos osakehuoneistoa ei voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti, osakkeenomistajalta perittävää yhtiövastikkeesta on vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi.

Käytännössä osakasta voidaan hyvittää vastikemaksusta vähentyneillä vesimaksuilla siltä ajalta, kun huoneisto on asumiskelvoton. Mutta mikäli korjausten tekeminen laiminlyödään, voi taloyhtiö tai sen johto joutua vahingonkorvausvastuuseen sijaismajoituskuluista.

Korjaus ilman aiheutonta viivästystä

Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 29.1.2014, nro 65 oli kyse edellä kuvatusta ongelmasta. Taloyhtiön ulkoseinien ja rappukäytävien vauriot havaittiin

vuonna 2001, ikkunoiden huono kunto ja pellitysten vauriot havaittiin seuraavina vuosina 2002 ja 2003. Yhtiö oli paikkaillut julkisivua tämän jälkeen, mutta kosteus pääsi siitäkin huolimatta kantajana toimineen osakkaan huoneistoon, josta osakas ilmoitti yhtiölle vuonna 2007. Yhtiö sai korjaukset valmiiksi vasta vuonna 2011. Kantaja vaati tästä johtuen taloyhtiöltä muun muassa sijaisasunnon vuokraa korjausten valmistumiseen saakka vuosilta 2007–2011.

Oikeus katsoi ratkaisussaan, että kunnossapitovelvoite pitää sisällään myös kunnossapitotarpeen seurannan. Vaikka ensimmäiset viitteet vauriosta oli havaittu jo vuosia aiemmin, oikeus katsoi ratkaisussaan, että vaurion laajuus oli tullut yhtiölle yllätyksenä. Tästä johtuen yhtiön ei katsottu laiminlyöneen rakennuksen ylläpitoon kuulunutta kunnan valvontaa.

Oikeus katsoi niin ikään, että vaikka huoneiston olisi voinut korjata väliaikaisin ratkaisuin asumiskuntoon nopeammin, yhtiöllä oli oikeus ennen huoneistoon kohdistunutta korjausta suunnitella ja korjata rakennuksen ulkoseinän lisävahingon välttämiseksi. Tästä johtuen sitä, ettei yhtiö ryhtynyt välittömästi huoneiston kosteusvauriosta kuultuaan korjaamaan huoneiston sisäosia, ei katsottu viivytelyksi taloyhtiön puolelta.

Yhtiön katsottiin kuitenkin viivytelleen huoneiston korjauksissa, koska ulkoseinärakenteiden korjaus oli valmistunut joulukuussa 2008 ja huoneistojen sisäosien korjaus vasta 2011. Yhtiö perusteli asiaa sillä, että osakas oli ilmoittanut, ettei aio enää muuttaa huoneistoon takaisin. Tämä ei kuitenkaan poista yhtiön velvollisuutta tehdä korjauksia ilman aiheutonta viivästystä. Yhtiön katsottiin viivytelleen korjausten tekemisessä puolentoista vuoden ajan ja olevan vastuussa tältä ajalta sijaismajoituskustannuksista.

Taloyhtiön ja sen johdon vahingonkorvausvastuu

Edellä esitetty tapaus on hyvä esimerkki siitä, että yhtiö voi joutua viivytelmästä vahingonkorvausvastuuseen. Yhtiön vahingonkorvausvastuu ei ala vahingon havaitsemispäivästä korjausten valmistuspäivään, vaan vastuuseen voi joutua ainoastaan viivytelmästä eli siltä osin, kun on toimittu huolimattomasti.

Tapauksesta voi vetää myös johtopäätöksen, ettei yhtiön velvollisuutena korjauksia tehdessään ole aina myöskään saatava asuntoa mahdollisimman nopeasti asumiskuntoon, mikäli kiinteistönhoidollisesti on tarkoituksenmukaisempaa tehdä ensin muita korjauksia, kuten tässä tapauksessa. Ensin oli järkevää saada ulkoseinän kuntoon ennen sisäkorjausten tekemistä.

Korjausten tekemisen osalta on tärkeää, että taloyhtiö käyttää asiassa ulkopuolisia ammattilaisia, jotka arvioivat korjaustarpeen. Yhtiön hallituksen vastuun osalta lain esitöissäkin on todettu, ettei johtohenkilö joudu vastuuseen mahdollisesta hyvän rakennustavan rikkomisesta, vaan ratkaisevaa on, että työ on organisoitu oikein siten, että työtä on valittu tekemään ammattimaiset tahot. Asia on vahvistettu myös oikeuskäytännössä.

Korjaustavan päätösvalta

Turun hovioikeuden ratkaisussa 12.3.2010 nro 643 oli kyse siitä, että huoneiston kosteusvaurio saatiin korjattua vasta viidennellä korjauskerralla. Taloyhtiön ei katsottu toimineen huolimattomasti, kun se oli ryhtynyt aina kohtuullisessa ajassa selvittämään vuodon syytä ja teettänyt korjaustyöt alan ammattilaisella saamiensa ohjeiden mukaisesti. Hovioikeus katsoi myös, että pienehköissä kosteusvaurioissa ei ole tarpeen ryhtyä laajoihin tutkimuksiin kaikkien mahdollisten vaurioiden poissulkemiseksi, kun on jo löydetty yksi todennäköinen syy vuodolle.

Varsin usein taloyhtiöiden riitatilanteissa osapuolten välit huononevat tai syntyy erimielisyys oikeasta korjaustavasta. Kun korjausten tekemisen sijaan aika kuluu väiteltäessä, kasvavat usein myös osakkaan vaatimat vahingonkorvausvaatimet. Tältä osin onkin syytä muistaa, että yhtiöllä työn teettäjänä on oikeus päättää korjausten tekemisestä ja osakkaalla on puolestaan myötävaikutusvelvollisuus.

Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 11.1.2018 nro 9 osakkaat olivat itse vaikeuttaneet yhtiön toimia korjaustyön toteuttamiseksi muun muassa viestimällä, etteivät he hyväksy korjaustyön tekijää, vaikkei heillä ole ollut perustetta tähän. Yhtiö oli aiemmin pyrkinyt asianmukaisesti korjaamaan vauriota, mutta osakkaiden ilmoituksen jälkeen työt olivat jääneet tekemättä ja osakkaat vaativat asumishaitasta vahingonkorvausta. Oikeuden mukaan yhtiö oli menetellyt huolellisesti ja sillä on ollut oikeus valita korjaustapa ja korjaustyön tekijä. Näin ollen oikeus katsoi, ettei yhtiö ole vastuussa asumishaitasta.

Vallitseva oikeustila on tällä hetkellä ainakin kirjoittajan oikeustajun mukainen. Yhtiö ja sen johtohenkilöt voivat joutua vahingonkorvausvastuuseen, mutta ainoastaan, jos he viivyttelevät aiheuttomasti korjausten tekemisessä. Mikäli korjaustapa on vaikeasti selvitettävissä tai yhtiön on järkevää tehdä huoneistossa olevien korjausten sijaan ensin muita rakenteellisia korjauksia, ei yhtiö ole tällaisesta syntyvästä viivästyksestä vastuussa osakkaalle. Ja mikä tärkeintä, toimimalla huolellisesti vahingonkorvausvastuuseen ei voi joutua. ■

SUUNNITTELIJAN JA VALVOJAN VASTUUSTA

Kiinteistöyhtiö on tilannut insinööritoimistolta suunnitelmat korjaushankkeen toteuttamiseksi. Hankkeen jo käynnistyttyä ja rakenteita avatessa havaitaan, että urakan toteuttaminen suunnitellulla tavalla onkin huomattavan paljon hankalampaa ja kalliimpaa kuin mihin on varauduttu tilaajan ja urakoitsijan toimesta. Urakoitsija edellyttää, että kiinteistöyhtiö maksaa sille aiheutuvan lisäkustannuksen.

Kai Haarma, toimitusjohtaja, asianajaja

Keskeinen suunnittelijan ja valvojan vastuuta määrittävä tekijä on Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013. Tyypillisesti ehtoja käytetään osana konsulttisopimusta tai niihin viitataan jo tarjouspyynnössä tai tarjouksessa.

Jos suorituksessa havaitaan virheitä, suunnittelijalla on ensisijainen oikeus ja velvollisuus korjata ne. Tilaaja voi myös käyttää hyväkseen teettämiskoetta, jos korjausta ei tapahdu kohtuullisessa ajassa. Keskeinen tilaajan oikeussuojakeino onkin juuri sopimusvastuu. Tilaajalla voi olla myös oikeus saada vahingonkorvausta sillä perusteella, ettei oikeaa suoritusta ole sopimuksen mukaisesti tehty ja se on aiheuttanut tilaajalle vahinkoa.

Suunnittelijan vastuu

Esimerkkitalanteessa on ensin pohdittava sitä, onko suorituksessa ylipäättään tapahtunut virhettä. Jos korjaushanketta tehtäisiin vanhassa rakennuksessa, jossa kellään ei ole eikä pitäisikään olla tietoa sen rakenneratkaisuista, voi suunnittelija olla kokonaan vapaa vastuusta. Sen sijaan, jos kyseessä olisi elementtitalo, josta olisi ollut saatavilla paikkansapitävät piirustukset tai suunnittelijan olisi tullut ymmärtää minkälaisia ratkaisuja niissä tyypillises-

ti on tehty, voisi suunnittelija olla ainakin osavastuussa aiheutuvasta lisäkustannuksesta.

Vastaavasti kuin rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa, on suunnittelijan vastuu aika kuitenkin varsin lyhyt, eli kaksi vuotta suunniteltavan kohteen hyväksytystä vastaanottamisesta (tai toimeksiannon mukaisen aineiston luovuttamisesta). Kahden vuoden jälkeen suunnittelija vastaa vain sellaisista vioista ja puutteista, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen tahallisesta tai törkeästä laiminlyönnistä tai kokonaan tekemättä jääneestä suorituksesta. Tämäkin vastuu päättyy kymmenen vuoden kuluttua.

Keskeinen tilaajan oikeussuojakeino on sopimusvastuu ja tilaajalla on myös oikeus saada vahingonkorvausta sillä perusteella, ettei oikeaa suoritusta ole sopimuksen mukaisesti tehty ja se on aiheuttanut tilaajalle vahinkoa. Vastuuta on kuitenkin rajattu siten, että suunnittelijan vahingonkorvauksen yläraja on kokonaispalkkion suuruinen, ellei toisin ole nimenomaisesti sovittu. Jos sovitaan toisin, on syytä sopia myös vaikutuksesta palkkioon ja vakuutuksiin.



Tilaajan oikeutta vahingonkorvaukseen ja suunnittelijan vastuunrajoituksen sivuuttamista kuvaa hyvin seuraava oikeustapaus, Helsingin hovioikeus 11.10.2016 nro 1497:

Asunto-osakeyhtiöt 1 ja 2 olivat ryhtyneet korjaamaan julkisivujaan yhteisenä rakennushankkeena. Urakan valvonnasta oli tehty konsulttiyhtiön kanssa sopimus. Konsulttisopimukseen otetuissa yleisissä sopimusehdoissa oli konsultin vahingonkorvausvastuuta rajoittava sopimusehto. KSE 1995:n ja sopimusoikeuden yleisten oppien mukaan sopimukseen perustuvaa vastuunrajoitusehtoa ei sovelleta, mikäli sopijapuoli on aiheuttanut vahingon tahallaan tai törkeällä tuottamuksellaan.

Hovioikeus katsoi, että konsulttiyhtiön menettelyä oli pidettävä törkeän tuottamuksellisena sen vuoksi, että sen palveluksessa ollut työntekijä oli laiminlyönyt useita hänelle valvojana kuuluneita velvollisuuksia.

Työntekijän menettelystä oli aiheutunut töiden uudelleen tekemisen tarvetta, ylisuurta laskutusta, viivästystä ja muuta vahinkoa. Osa laiminlyönneistä oli ollut erittäin vakavia ja ne olivat olleet omiaan aiheuttamaan muun muassa vesivahingon ja tulipalon vaaraa.

Hovioikeus määräsi konsulttiyhtiön mittavaan vahingonkorvausvastuuseen tilaajana toimineita asunto-osakeyhtiöitä kohtaan. KSE 2013:ssa on saman sisältöinen vastuunrajoitusehto kuin KSE 1995:ssä, minkä vuoksi tapaus on edelleen relevantti konsultin vastuuta arvioitaessa.

Vahingonkorvauksen määrä ja peruste

Tilaajan on varmistuttava siitä, että vakuutusturva kattaa mahdollisesti sovittavan korkeamman vastuun kuin palkkion määrän. Suunnittelijalta on syytä pyytää vakuutusyhtiön todistus vastuun kattavuudesta. Varsinkaan pienen suunnittelutoimiston taloudellinen kantokyky ei välttämättä riitä kantamaan mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen määrää.

Suunnittelijan palkkion määrä ei välttämättä ole oikea mittari suhteessa tilaajan taloudelliseen riskiin. Tämän vuoksi on tavallista, että vastuun osalta vedotaan törkeään huolimattomuuteen, joka käsitteenä lähentelee jo tahallisuutta.

Perusteena voi esimerkiksi olla toiminnan selkeä piittaamattomuus tai mittavien vahinkojen välttämiseksi tarvittavien varmistustoimien laiminlyönti. Erikseen on hyvä todeta, että tilaajalta saatu hyväksyntä suunnitelmiin tai toimenpiteille ei ainakaan yksinään vapauta suunnittelijaa vastuusta. Tilaajalla on oikeus luottaa suunnittelijan ammattitaitoon ja osaamiseen. Jos vahingon aiheuttaa jonkin yrityksen työntekijä, on työnantajayritys ensisijaisessa vastuussa. ■

UUODEN NUORI TAITEILIIA:

ALGORITMIT TAITEEN PALVELUKSESSA



Hollolan ja Berliinin välillä sukkuloiva mediataiteilija Jarkko Räsänen työstää kehittämällään kuvankäsittelyohjelmalla valokuvista maalauksellisia tulkintoja maisemista.

Minna Helkiö, toimittaja

Jarkko Räsänen kehitti ensimmäisen oman kuvankäsittelyohjelmansa Kuvataideakatemiassa lopputyönä vuonna 2010.

Ohjelmalla hän pystyy pilkkomaan valokuvatie-doston ohuiksi siiviksi ja sommittelemaan siivut uuteen järjestykseen niiden kirkkauden tai värisävyn perusteella. Näin valokuvan alkupe-räinen aihe hajoaa abstrakteiksi kuvioiksi. Tutun kohteen sijaan lopputuloksessa korostuvat värit, valo ja rytm.

Räsänenstä voisi kuvaila digitaalijalan monimedia-taiteilijaksi. Hän liikkuu valokuvauksen, videon, musiikin ja kuvataiteen leikkauskohdissa. 1990-luvulla hän oli teinipoikana mukana demo-skene-alakulttuurissa tekemässä tietokonepohjaisia audiovisuaalisia esityksiä.

– Demoskenestä tuli sukupolvikokemus, joka vai-kuttaa tekemiseni taustalla. Nyt tätä ilmiötä on eh-dotettu Unescon maailmanperintökohteeksi, hän sanoo.

Kuvataideakatemiassa Räsänen alkoi tutkia digi-taalista valokuvatie-dosta taiteellisen ohjelmoin-nin keinoin.

– Aloin kaivata valokuviiini lisäarvoa, joka kyseen-alaistaisi niiden esittävyiden. Monet ystävänä oli-ivat taidemaalareita ja itsekkin kiinnostuin maalaus-taiteesta. Kun opettajani Pertti Kekarainen luotsasi

ensimmäisiä valokuvakokeilujani, löysin tavan teh-dä nykymaalausta, mutta valokuvan keinoin.

Sittemmin Räsänen on kehittänyt uusia ohjelmia, joilla valokuvan käsitettä voi venyttää yhä pidem-mälle.

Valokuvahetket löytyvät todellisuudesta

Teostensa pohjalla olevat valokuvat Räsänen ottaa itse.

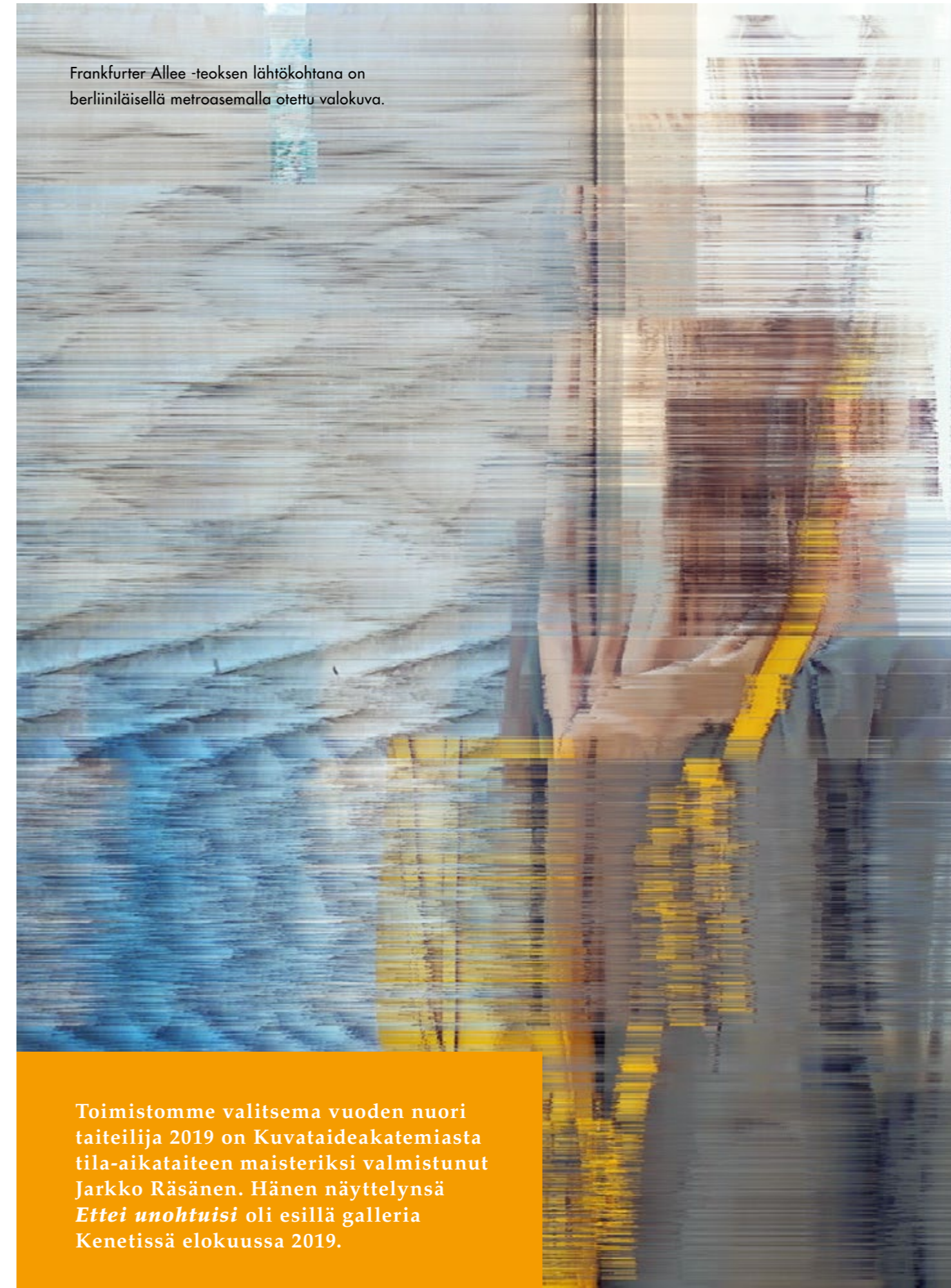
– Minua kiinnostaa snapshot-kuvaus. En lavasta kuvia juurikaan. Otan kuvia hetkistä, joissa näen jotain kauneutta, hän kertoo.

Näin sai alkunsa berliiniläisen metroaseman mukaan nimetty teos **Frankfurter Allee**.

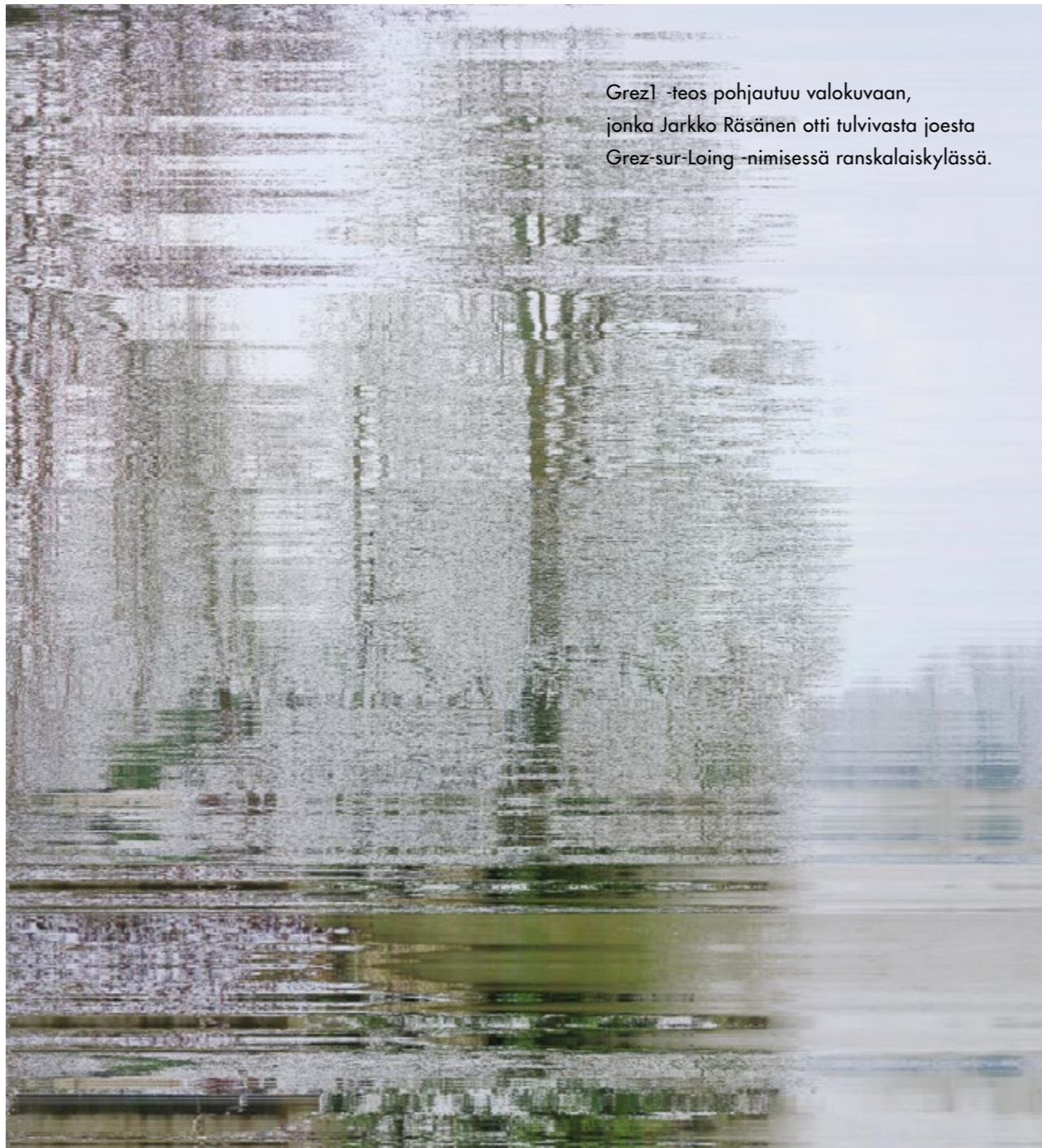
– Metroasemalla oli kauniin värinen seinäpinta, johon valo lankesi sopivasti. Kun tyttöystäväni meni siitä ohi, pyysin häntä pysähtymään ja otin kuvan. Sain kuvaan kiinnostavan komposition.

Räsänen on oppinut myös arvioimaan, minkälai-sessa näkymässä olisi jotain sellaista – oikea valo, oikea sommittelu, jolle ohjelman algoritmit voisivat tuoda kiinnostavan lisän.

Frankfurter Allee -teoksen lähtökohtana on berliiniläisellä metroasemalla otettu valokuva.



Toimistomme valitsema vuoden nuori taiteilija 2019 on Kuvataideakatemiasta tila-aikataiteen maisteriksi valmistunut Jarkko Räsänen. Hänen näyttelynsä *Ettei unohtuisi* oli esillä galleria Kenetissä elokuussa 2019.



Grezi -teos pohjautuu valokuvaan, jonka Jarkko Räsänen otti tulvivasta joesta Grez-sur-Loing -nimisessä ranskalaiskylässä.

Algoritmien avulla hän voi esimerkiksi todistaa luonnossa olevaa järjestystä. Yksi hänen teemoistaan on puu.

– Annan ohjelman järjestellä puukuvan sävyt tummammasta vaaleampaan. Luonnossahan valo lankeaa aina ylhäältä ja maa on tummempaa, niin kuva-aihe säilyy kohtuullisen tunnistettavana.

Tunnistettavan ja tunnistamattoman leikki

Räsänen kehitti ohjelmastaan yleisölle matalan resoluution **Ordered Dance Online** -kännykkäsovelluksen Kiasman ARS17-näyttelyyn, jonka teemana oli digitaalinen murros. Monet ottivat selfien

ja tekivät siitä silputun version. Tästä innoittuneena Räsänen haluaisi tehdä enemmän muotokuvia.

– Tänä päivänä puhutaan paljon identiteetin suojelemisesta ja sosiaalisen median kasvojentunnistuspalveluista. Ohjelmani tekee ihmisistä lähtökohtaisesti tunnistamattomia, mutta säilyttää sen leikin, että kuinka paljon alkuperäinen henkilö on tunnistettavissa.

Paikkasidonnaista taidetta

Räsänen mielestä on kiehtovaa, miten paljon lisäarvoa taide voi tuoda julkiseen tilaan.

– Hektisessä urbaanissa ympäristössä julkinen tila usein määrittyy kirkuvien mainosten kautta. Taide

voi tuoda tähän juuri päinvastaisen efektin. Taide-teoksessa voi lepuuttaa silmiään. Teoksesta voi saada rauhaa tai virvoitusta ja sitä voi katsoa aina eri tavalla.

Entä millaista taidetta voisi tuottaa esimerkiksi asuinkeuhkokuoliin?

– Asumisen paikka on paljon muutakin kuin itse rakennus. Jos lähtisi tutkimaan lähiympäristöä ja löytäisi sieltä sellaiset hengähdysten pisteet ja keitaat, niin niistä voisi koota jonkinlaisen kokonaisuuden rappukäytävään. Tällä tavalla taide olisi sidoksissa kyseiseen paikkaan, hän sanoo. ■

Taideteoksessa voi lepuuttaa silmiään. Teoksesta voi saada rauhaa tai virvoitusta ja sitä voi katsoa aina eri tavalla.

TAIDETTA UUDENLAISIIN YMPÄRISTÖIHIN

Minna Helkiö, toimittaja

Yksi Jarkko Räsänen taiteen kiehtovimpia puolia on se, että hänen teoksiaan voi nähdä eri kokoisina ja erilaisille pinnoille tulostettuina. Esittämismahdollisuuksia on paljon.

Helsingin Uudenmaankadulla sijaitsevan Galleria Kenetin elokuisessa näyttelyssä teokset oli tulostettu Diasec-menetelmällä kiiltävän pleksilasin alle noin A3-kokoon. Töitä oli saatavilla myös suurina, lähes ihmisen kokoisina tulosteina. Räsänen itse on lisäksi kokeillut, miten kuvat toimisivat tekstiileinä, kuten verhoina. Kuvat herättivät yleisössä samanlaisia ajatuksia.

– Oli kiinnostavaa huomata, että moni ajatteli Jarkon teoksia kuin tekstiilitaidetta, esimerkiksi että saisipa tästä ihanan ryijyn, kertoo galleristi **Kari Kenetti**.

– Itse voisin nähdä tällaisen teoksen suurennettuna, vaikka koko seinän kokoiseksi tapetiksi. Pohjalla voisi olla kyseisen paikan historiaan tai identiteettiin perustuva valokuva, hän sanoo.

Galleristi on ollut vaikuttunut Räsänen tavasta käsitellä valokuvaa tietokoneen avulla.

– Jarkon tavassa tehdä taidetta on jotain ihan uutta. Hän on koko ikänsä valokuvannut, mutta en pitäisi häntä perinteisenä valokuvaajana. Yleensä valokuvausta pidetään dokumentaarisena, niin Jarkko abstrahoi valokuvan ja antaa tietokoneen rakentaa kuvaa. Lopputulos on kuin abstrakti maalaus.

Taide lisää kiinteistön mielenkiintoa

Kenetti on kerännyt taidetta 1980-luvulta lähtien ja seuraa taidemaailmaa aktiivisesti. Hän avasi nykyisen galleriansa viime vuonna. Vuosina 1997-2002 Kenetillä oli nimekäs galleria Fredrikintorilla. Väliässä hän asui perheineen kymmenen vuoden

ajan Berliinissä, jossa piti Kippis-nimistä designliikettä ja veti galleriakierroksia suomalaisille taiteenystäville.

– Berliini kehittyi koko ajan. Galleriat vaihtavat paikkaa tietyissä sykleissä sitä mukaa, kun alueiden keskinäinen arvostus muuttuu. Berliinissä on myös kokonaan taiteelle uhrattuja kerrostaloja, joissa on gallerioita joka kerroksessa. Idea on vähän sama kuin autokaupan keskittymässä, että ollaan samassa paikassa. Tämä lisää koko kohteen mielenkiintoa.

Taidetta voi Kenetin mielestä hyödyntää kiinteistöissä hyvin monipuolisesti. Berliinistä mieleen ovat jääneet esimerkiksi tavallisten kerrostalojen ikkunoihin tehdyt näyttävät videototeutukset. Myös valoilla ja väreillä leikkimisen mahdollisuudet kiehtovat. Helsingistä hän mainitsee Kampin Sähkötalon väriä vaihtavat valoputket. Tällainen toteutus liittyy kiinteästi rakennuksen identiteettiin ja näyttää hienolta kaupunkikuvassa.

Apuna yrityksen taidehankinnoissa

Kenetti on ilahtunut siitä, että on saanut toimia linkkinä taidetta hankkivan yrityksen ja taiteilijoiden välillä. Hän pitää Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervan mallia valita vuosittain nuori taiteilija ja tukea tämän uraa teoshankinnalla hienona asiana jokaisen osapuolen kannalta.

– Tästä pitäisi antaa toimistolle tunnustus. Tämä on ihan huikeaa. Kun itse pitää taiteesta, niin sitä ilahtuu, kun muutkin haluavat tukea sitä. Ei se taidakaan pelkällä kiitoksella elä, hän sanoo.

Tällaista mallia Kenetti näkisi mielellään yritysten keskuudessa enemmänkin. Usein esteenä voi olla se, että yritys ei tiedä, minkälainen taide tilaan sopisi tai kehen ottaa yhteyttä. Tässä galleristi tai taideasiantuntija voi toimia apuna. ■

MENEILLÄÄN OLEVAT LAINSAÄDÄNTÖHANKKEET

1. EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisten ostajien kiinteistökaupat luvanvaraisiksi

1.1.2020 tulee voimaan laaja lakikokonaisuus, jonka avulla kansallinen turvallisuus voidaan ottaa nykyistä paremmin huomioon alueidenkäytön suunnittelussa ja kiinteän omaisuuden siirroissa. EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisen ostajan tulee hakea puolustusministeriöltä lupa hankkiessaan kiinteistön Suomesta. Lupaprosessilla ei pyritä hankaloittamaan ulkomaista kiinteistökauppaa Suomessa, mutta annetaan tarvittaessa valtiolle mahdollisuus puuttua kansallista turvallisuutta vaarantavaan kiinteistöhankintaan.

Luvanvaraisuus koskee yksityishenkilöitä, joilla ei ole EU- tai ETA-maan kansalaisuutta sekä yhteisöjä, joiden kotipaikka on EU- ja ETA-alueen ulkopuolella. Lisäksi luvanvaraisuus koskee sellaisia yhteisöjä, joiden kotipaikka on EU- tai ETA-alueella, mutta joissa EU- ja ETA-maan ulkopuolisella yksittäisellä taholla on vähintään 10 % omistus tai vastaava tosiasiallinen vaikutusvalta. Lupaa ei kuitenkaan tarvita esimerkiksi avio- tai avopuolisoiden yhdessä hankkimaan kiinteistöön, jos vain toinen heistä tarvitsisi luvan. Lupaa ei myöskään tarvita, jos luovuttaja on saajan avio- tai avopuoliso tai henkilö, jonka saaja voisi periä perintökaaren nojalla.

Kiinteistön myyjän kansalaisuudella tai kotipaikalla ei ole merkitystä luvantarpeen kannalta. Ostajan on haettava lupaa ennen kiinteistökauppaa tai kahden kuukauden kuluessa sen jälkeen. Jos lupa evätään, ei jo toteutunut kauppa purkaudu, vaan ostajan on myytävä kiinteistö edelleen pakkohuutokaupan uhalla. Lupa tarvitaan vain kiinteistön hankintaan eli ei esimerkiksi kiinteistön vuokraamiseen tai asunto-osakkeen hankkimiseen.

2. Avustus sisäilmaongelmaisten asuinrakennusten kuntotutkimuksen ja korjaussuunnitelman laatimiseen

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta (HE 44/2019) annettiin 7.10.2019. Esityksen tarkoituksena on edistää rakennuskannan korjaamista ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa sekä parantaa kosteus- ja mikrobivaurioisissa ja sisäilmaongelmaisissa asuinrakennuksissa asuvien henkilöiden asemaa. Asian toisen käsittelyn päätyttyä 10.12.2019, eduskunta hyväksyi hallituksen esitykseen sisältyvän lakiehdotuksen. Lakimuutoksen on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2020.

Lakimuutoksella otettaisiin käyttöön uusi avustus kosteus- ja mikrobivaurioisten ja sisäilmaongelmaisten asuinrakennusten ja asuntojen kuntotutkimuksiin. Lisäksi otettaisiin käyttöön uusi avustus tällaisten asuinrakennusten perusparannusten suunnitteluun. Avustus olisi enintään puolet toteutuneista kustannuksista. Se voitaisiin myöntää asuinrakennuksen omistavalle yksityishenkilölle tai yhteisölle kuten taloyhtiölle, ei kuitenkaan ammattimaiselle toimijalle kuten vuokratyöyhteisölle. Avustukset myöntäisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

3. Laki sähköajoneuvojen latausvalmiuksista ja latauspisteistä sekä rakennusten automaatio- ja ohjausjärjestelmistä

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD, 2010/31/EU) muutoksen (2018/844/EU) toimeenpanemiseksi ympäristöministeriössä valmistellaan uutta lakia rakennusten automaatio- ja ohjausjärjestelmistä sekä sähköajoneuvojen latausvalmiuksista ja latauspisteistä rakennuksissa. Hallituksen esitysluonnos on laitettu lausunnoille

3.10.2019, jonka lausuntoaika päättyi 8.11.2019. Asian esittelyviikko on arvioitu pidettävän alkuvuodesta 2020. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 10.3.2020.

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi annettiin osana EU:n puhtaan energian pakettia, jonka tavoitteena on hillitä ilmastonmuutosta. Uuden lain tavoitteena olisi ensinnäkin lisätä sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latausvalmiuksia rakennuksissa sekä helpottaa asukkaan mahdollisuutta ladata sähköautoaan asuinrakennuksen pysäköintipaikoilla tai asuinrakennuksen pysäköintitalossa. Toiseksi tavoitteena on edistää rakennusten lämmityksen ja ilmanvaihdon automaatio- ja ohjausjärjestelmien lisääntymistä.

Lakiluonnoksen mukaan vuodesta 2021 alkaen kaikkiin uusiin tai laajasti korjattaviin asuinrakennuksiin, joissa on yli neljä pysäköintipaikkaa, täytyisi tehdä jokaiselle paikalle sähköautojen latausvalmius, jotta paikalle olisi mahdollista myöhemmin asentaa latauspiste asukkaan sitä vaatiessa. Uuteen tai laajamittaisesti korjattavaan ei-asuinrakennukseen, jossa on yli 10 pysäköintipaikkaa, tulisi asentaa latausvalmius puoleen paikoista. Vuoteen 2025 mennessä jo olemassa oleviin ei-asuinrakennuksiin, joissa on yli 20 pysäköintipaikkaa, tulisi asentaa latauspiste kymmenesosaan paikoista.

Suuriin ei-asuinrakennuksiin, joissa lämmitys- tai ilmastointijärjestelmien nimellisteho on yli 290 kW, tulisi asentaa automaatio- ja ohjausjärjestelmä, jos se ei ole mahdollista. Olemassa oleviin rakennuksiin järjestelmä tulisi asentaa vuoteen 2025 mennessä ja uusiin tai korjattaviin rakennuksiin vuodesta 2021 alkaen. Samalla muutettaisiin maankäyttö- ja rakennuslakia niin, että järjestelmän asentamisesta tulisi toimenpideluvanvaraista.

4. Asuinrakennuksille energia-avustuksia

Ympäristöministeriö on lähettänyt luonnoksen valtioneuvoston asetuksista asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2020-2022 lausuntokierrokselle 25.10.2019. Lausuntokierros päättyi 22.11.2019 ja hankkeen etenevän ilmoitettu toimikausi tulee päätymään 31.1.2020. Asetuksella pyritään vähentämään asumisen ilmastopäästöjä. Tavoitteena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta minimivaatimustasoa korkeammaksi ja lisätä uusiutuvan omavaraisen energian tuottamista ja käyttöä. Lisäksi tavoitteena on tietopankki suunnitteluratkaisuista, joilla energiatehokkuutta on parannettu.

Asetusluonnoksen mukaan korjaushankkeeseen, jolla rakennuksen energiatehokkuus on parantunut riittävästi, voisi saada avustusta enintään 20 % korjaushankkeen arvonlisäverottomista kustannuksista. Energiatehokkuutta voisi parantaa millä tahansa ratkaisulla. Avustusta hakiessaan hakijan tulisi esittää rakennusalan ammattilaisen allekirjoittama suunnitelma ja kustannusarvio. Energiatehokkuuden parantuminen täytyisi osoittaa energiatodistuksella.

Avustusta voisivat hakea kerros- ja rivitaloyhtiöt, valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt, joille myönnetään perusparannuskorkotukilainaa sekä omakoti- ja paritalojen omistajat. Avustukset myöntäisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

jatkuu...

MENEILLÄÄN OLEVAT LAINSÄÄDÄNTÖHANKKEET

5. Lunastuslain korvauserusteiden uudistaminen

Oikeusministeriön asettama työryhmä on keväällä 2019 jättänyt ehdotuksensa lain kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (lunastuslaki) uudistamisesta. Lunastuslain korvauserusteita ehdotetaan uudistettavaksi. Tarkoituksena on turvata omaisuuden haltijan asemaa ja varmistaa, että täyden korvauksen vaatimus täyttyy kaikissa tilanteissa.

Asemakaavoitukseen liittyvää arvonnaleikkausta ehdotetaan poistettavaksi. Näin ollen kaavoitushankkeen itsessään tuottamaa arvonnalisäystä ei enää rajattaisi lunastuskorvauksen ulkopuolelle, vaan korvaus määräytyisi täyden markkina-arvon perusteella. Tämä parantaisi maanomistajien asemaa kuntien maanhankintaan liittyvissä lunastuksissa. Asunto- ja elinkeinotakuuta laajennettaisiin koskemaan kaikkia lunastustilanteita. Lunastettaessa vakituksena asuntona käytetty tai vapaa-ajan kiinteistö tai ammattitoimintaan käytetty kiinteistö, tulisi lunastuskorvauksen riittää vastaavan kohteen hankkimiseen.

Lunastuslain käsitteistöä muutettaisiin siten, että korvaus perustuisi markkina-arvoon nyt perusteena olevan käyvän arvon sijasta. Arvonmäärityksen epävarmuuden takia työryhmä esittää lunastuskorvauksen korottamista kiinteällä prosenttiosuudella. Lisäksi ehdotetaan lunastusmenettelyn yksinkertaistamista.

6. Energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano – muun muassa huoneistokohtainen lämpimän käyttöveden mittaus

Energiatehokkuusdirektiivin (EED, 2012/27/EU) muutos (EU) 2018/2002 tuli voimaan 24.12.2018. Direktiivillä py-

ritään varmistamaan, että EU:n energiatehokkuuden yleistavoitteet vuodelle 2030 toteutuvat. Se asettaa energiatehokkuuden edistämiseksi jäsenvaltioille uusia velvoitteita liittyen esimerkiksi lämpimän käyttöveden käyttäjäkohtaiseen mittaamiseen. Kansallisesti direktiivi aiotaan toimeenpanna muuttamalla energiatehokkuuslakia, asunto-osakeyhtiölakia ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia. Laeilla säädettäisiin huoneistokohtaisesta lämpimän käyttöveden mittaamisesta ja siihen perustuvasta laskutuksesta, sekä laskutusihyväksytystä ja laskulla sekä muuten annettavista tiedoista. Lakimuutosten on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2020 aikana.

7. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Vuonna 2018 aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusprojekti jatkuu ympäristöministeriössä. Tavoitteena on ottaa huomioon alueiden käytön suunnittelun ja rakentamisen tulevaisuuden haasteista, muuttuvasta toimintaympäristöstä sekä aluehallinnon rakenteiden muutoksista aiheutuvat kehittämistarpeet. Muuttuvan toimintaympäristön ajankohtaisia ilmiöitä ovat muun muassa ilmasto- ja energiakysymykset, aluerakenteen erilaistuminen, kaupungistuminen, liikkumisen murros, digitalisaatio ja hallintorakenteen muutokset. Lisäksi pyritään yksinkertaistamaan ja selkeyttämään järjestelmää.

Maankäyttöön ja rakentamiseen vaikuttavat maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi myös useat muut säädökset kuten EU:n lainsäädäntö ja Pariisin ilmastopöytäkirja. Eri säädösten roolia kokonaisuudessa pyritään kirkastamaan. Uudistus on tällä hetkellä parlamentaarissa työryhmäkäsittelyssä. Hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2021 loppuun mennessä.

8. Kiinteistönmuodostamislain muutos

Maa- ja metsätalousministeriössä valmistellaan kiinteistönmuodostamislain muutosta, joka mahdollistaisi kiinteistötoimituksen suorittamisen kirjallisessa menettelyssä ilman kokousmenettelyä. Myös sähköistä asiointia pyritään edistämään. Tavoitteena on näin vähentää viranomaisten hallinnollista taakkaa sekä parantaa asiakaspalvelua sujuvoittamalla menettelyä. Hallituksen esitys muutoksesta on tarkoitus antaa eduskunnalle keväätuntokaudella 2020.

9. Jätelainsäädännön uudistus

Ympäristöministeriössä on meneillään jätelainsäädännön uudistus, joka liittyy EU:n kesällä 2018 hyväksytyyn jättesäädöspaketin toimeenpanoon. Tavoitteena on lisätä kierrätystä ja vähentää jätteen määrää. Suomi pyritään osaltaan nostamaan kiertotalouden kärkimaaksi. Hanketta valmistellut työryhmä antoi mietintönsä 16.9.2019. Sen pohjalta ympäristöministeriö valmistelee lainsäädäntömuutokset. Työryhmä ehdottaa muun muassa kiinteistöjen kierrätysvelvoitteiden tiukentamista. Esimerkiksi taajamassa sijaitsevien vähintään viiden huoneiston asuinkiinteistöjen tulisi järjestää biojätteen sekä kuitu-, lasi-, metalli- ja muovipakkausjätteen kiinteistökohtainen erilliskeräys. EU:n jättesäädöspaketti on saatettava kansallisesti voimaan 5.7.2020 mennessä.

10. Kiinteistön kaupassa suoritettujen varainsiirtoveron tiedot suoraan Verohallinnolta Maanmittauslaitokselle

1.11.2019 voimaan tulleilla lakimuutoksilla muutettiin verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettua lakia sekä varainsiirtoverolakia. Lain-

huuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää kirjausta varten Maanmittauslaitokselle annettiin oikeus saada tiedot kiinteistön kaupassa suoritettua varainsiirtoverosta suoraan Verohallinnolta. Varainsiirtoveron suorittamisesta ei tarvitse enää esittää erillistä selvitystä Maanmittauslaitokselle, jos Maanmittauslaitos on jo saanut tiedon verohallinnolta.

11. Yhteistoimintalain uudistaminen

Työ- ja elinkeinoministeriö asetti 20.12.2018 kolmikantaisen työryhmän valmistelemaan yhteistoimintalain uudistamista. Työryhmä selvittää nykyisen yhteistoimintalain toimivuutta ja sen muutostarpeita. Tavoitteena on aito, luottamukseen perustuva ja työyhteisön kaikkia osapuolia hyödyttävä yhteistoiminta työpaikoilla.

Työryhmä on väliraportissaan 19.6.2019 hahmotellut suuntaviivoja uudelle yhteistoimintalaille. Laissa pyrittäisiin luomaan jatkuvaa kulttuuria, jossa työnantaja ja henkilöstö yhteistyössä kehittäisivät toimintaa ja työyhteisöä. Tarkkojen menettelytapojen sijasta ehdotetaan yleisluontoisempaa sääntelyä. Yhteistoiminnan muodoista voisi laajasti sopia työehtosopimuksella tai työnantajan ja henkilöstön välisellä yhteistoimintasopimuksella. Kuitenkin työvoiman vähentämisneuvotteluissa tarvittaisiin edelleen tarkempia säännöksiä. Esimerkiksi vähentämisneuvottelujen aloittamisajankohtaa selkeytettäisiin ja henkilöstölle annettaisiin oikeus esittää vaihtoehtoisia ratkaisuja, joiden hylkääminen olisi työnantajan perusteltava. Yhteistoiminnan laiminlyöntitapauksissa siirryttäisiin rikosvastuusta hallinnollisiin sanktioihin. Työryhmän on tarkoitus saada valmiiksi hallituksen esityksen muotoon kirjoitettu mietintö maaliskuun 2020 loppuun mennessä.

ARTIKKELIMME SUOMEN KIINTEISTÖLEHDESSÄ

Elina Skarra: Ilmanvaihtokoneiden kunnossapitovastuu ja sähkönkulutuksen korvaaminen 1/2019

Tapaus koski ilmanvaihtokoneiden kunnossapitovastuun jakautumista kiinteistöosakeyhtiön ja osakkaan A Oy:n välillä. A Oy:n toiseen huoneistoon oli asennettu tuloilmakojeet rakennusvaiheessa ja toiseen huoneistoon koje oli asennettu silloisen osakkaan toimesta rakennusvaiheen jälkeen. Hovioikeus katsoi, että rakennusvaiheessa asennetut kojeet kuuluivat rakennuksen perustasaan, kun taas rakennusvaiheen jälkeen asennettu koje oli perustasoa parantava muutos. Hovioikeus katsoi, että vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain mukaisesti kiinteistöosakeyhtiö oli vastuussa rakennuksen perustasaan kuuluvista kojeista ja osakas vastuussa perustasoa parantavasta muutoksesta, sillä kiinteistöosakeyhtiö ei ollut nimenomaisesti ottanut vastuulleen muutostyöstä aiheutuvia kustannuksia. Hovioikeus katsoi myös, että osakas on vastuussa perustasoa parantavan kojeen sähkönkulutuksesta samoin perustein; kiinteistöosakeyhtiö ei ollut näytön mukaan nimenomaisesti hyväksynyt sähkönkulutusta vastattavakseen.

Mikko Ravi: Purkavaa uusrakentamista koskeva asunto-osakeyhtiölain uudistus 2/2019

Eduskunta hyväksyi 18.1.2019 purkavaa uusrakentamista koskevan lakiehdotuksen, joka tuli voimaan 1.7.2019. Lakimuutoksen tavoitteena on purkamista ja uusrakentamista koskevan asunto-osakeyhtiön päätöksenteon helpottaminen. Lakimuutoksen myötä yhtiökokous voi päättää 4/5 määräenemmistöllä purkamisesta ja uusrakentamisesta sekä yhtiön rakennuksen tai kiinteistön luovuttamisesta ja selvitystilasta yhtiön netto-omaisuuden jakamiseksi. Edellä mainituille päätöksille on muutoksen yhteydessä säädetty lisäksi erityisiä edellytyksiä. Uudistuksen myötä säädettiin osakkeenomistajan oikeudesta vaatia osakkeidensa lunastamista, jos osakas on vastustanut purkamista ja uusrakentamista koskevaa päätöstä. Lisäksi uudistuksen myötä säädettiin mahdollisuudesta vähemmistöosakkaiden lunastamiseen tietyissä kunnossapitotöihin liittyvissä tilanteissa.

Jaakko Kanerva: Yhteiskortteleiden ilot ja surut 3/2019

Kun rakennushankkeessa toteutetaan useampia kiinteistöjä tai kokonaisia kortteleita kerralla, tulee pohdittavaksi se, miten asunto-osakeyhtiöiden kesken toteutetaan muun muassa piha-alueet ja erilaiset yhteiset tilat. Sama pohdinta on myös edessä, kun yhdelle kiinteistölle toteutetaan useampi uusi asunto-osakeyhtiö. Yhdellä kiinteistölle sijaitsevien usean yhtiön kesken asiat sovitaan hallinnanjakosopimuksella ja usean kiinteistön kesken rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksella. Sopimukset laatii yleensä kohteen perustajaurakoitsija ”itsensä kanssa”, minkä johdosta nämä sopimukset ovat usein ongelmallisia usean yhtiön tulevassa käytössä. Sopimukset jäävät joko liian yleispiirteisiksi tai vaihtoehtoisesti ovat liian yksityiskohtaisia, ilman että kaikesta tarvittavasta on sovittu. Ongelmaksi muodostuu usein kyvyttömyys muuttaa sopimusta, kun on ajautettu umpikujaan. Aikaa ja elämää kestävän sopimuksen laatiminen ei ole helppoa.

Joel Sariola: Kuka tarvitsee valtuutuksen yhtiökokouksessa sekä yhtiökokouksen muotovirheen korjautuminen 4/2019

Tapauksessa osakkeenomistaja oli moittinut yhtiökokousta muun muassa sillä perusteella, että kokoukseen yksin saapuneille yhteisomistajille oli annettu äänioikeus ilman erillistä valtakirjaa toiselta yhteisomistajalta. Hovioikeuden mukaan vuonna 2010 voimaan tullut asunto-osakeyhtiölaki ei poistanut yhteisomistajien niin sanottua asemavaltuutusta. Hovioikeus täten vahvisti, että yhteisomistajat voivat jatkossakin osallistua yhtiökokoukseen ilman valtuutusta toiselta. Samassa tapauksessa käsiteltiin myös yhtiökokouksen päätöksen pätemättömyyttä yhtiökokoukseen liittyvän muotovirheen perusteella. Hovioikeus katsoi, että vaikka kokoukset rasitti virhe, ei yhtiökokousta julistettu pätemättömäksi. Hovioikeus katsoi, että yhtiökokoukset koskeva virhe korjaantui osakkaan osallistuessa yhtiökokoukseen, sillä virheellä ei ollut vaikutusta asiaan.

Kirsi Alppi-Takkinen: Pesuhuoneen kynnyksenkorkeus taloyhtiön putkistosaneerauksessa 5/2019

Tapaus koski kysymystä siitä, voiko pesuhuoneen kynnyksenkorkeus muuttua taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan saneerauksen yhteydessä aiempaa korkeammaksi ja jos voi, niin millä edellytyksillä. Osakkaan pesuhuoneen kynnyksenkorkeus oli ennen saneerausta noin 70 mm ja saneerauksen jälkeen 159 mm. Osakas oli huomauttanut taloyhtiötä asiasta ennen saneerausta. Hovioikeus katsoi, että saneerauksen jälkeinen kynnyksenkorkeus on poikkeuksellisen korkea ja vaikuttaa asunnon arvoon alentavasti. Hovioikeus päätyi johtopäätökseen, että kynnyksen osalta on lähtökohtaisesti kysymys virheestä. Hovioikeus katsoi, että saneeraus olisi voitu toteuttaa vaihtoehtoisesti siten, että kynnyksenkorkeus olisi jäänyt matalammaksi. Lisäksi koska hankesuunnittelu oli ollut puutteellista, hovioikeus katsoi taloyhtiön toimineen huolimattomasti ja velvoitti yhtiön korjaamaan kynnyksen mahdollisimman matalaksi.

Kai Haarma: Yhtiön vastuu piha-alueen turvallisuudesta 6/2019

Hovioikeuden käsittelemässä tapauksessa A oli liukastunut asunto-osakeyhtiön pihalla ja murtautunut nilkkansa. A vaati taloyhtiöltä vahingonkorvausta sillä perusteella, että taloyhtiö oli laiminlyönyt liukkaudentorjunnan. Taloyhtiön mukaan se ei ollut vastuussa, koska sen mukaan yhtiökokouksessa käytyjen keskustelujen perusteella oli syntynyt sopimus, jonka mukaan osakkaat hoitavat pihan hiekoittamisen yhdessä. A ei ollut osallistunut yhtiökokoukseen, eikä sopimuksesta ollut tehty mitään kirjallista versiota. Osakkaiden toimittama hiekoitus oli perustunut täten vapaaehtoisuuteen. Hovioikeus katsoi, että vastuu liukkauden torjunnasta ei ollut siirtynyt yhtiöltä osakkaille. Hovioikeuden mukaan yhtiön hallitus oli joka tapauksessa laiminlyönyt valvonta- ja toimimisvelvollisuutensa ja oli siten vahingonkorvausvelvollinen A:ta kohtaan.

Marina Furuhjelm: Keinot taloyhtiön häiriötilanteiden hoitoon 7/2019

On selvää, että ristiriidoilta tai muilta ongelmatilanteilta ei voi aina välttyä, kun asutaan tiiviisti taloyhtiössä. Yleisimmät erimielisyydet liittyvät erilaisiin häiriöihin, järjestyssääntörikkomuksiin sekä käyttötarkoitusta koskeviin epäselvyyksiin. Paras keino ongelmatilanteiden ratkaisemiseksi on keskusteleminen naapurin kanssa, jotta ongelmat saadaan selvitettyä. Taloyhtiön keinot puuttua eri häiriötilanteisiin ovat rajalliset. Yhtiön antamalla huomautuksilla ja varoituksilla ei ole suoranaisesti juridista sitovuutta. Taloyhtiöllä on kuitenkin viimeisenä keinona ratkaista vaikea häiriötilanne ottamalla asunto yhtiön haltuun ja häätämällä osakas. Tämä on kuitenkin vaikea ja useasti ylimitoitettu prosessi. Asunnon ottaminen yhtiön haltuun edellyttää myös, että osakkaan tai asukkaan virheellinen menettely pystytään todistamaan aukottomasti.

KIINTEISTÖALAN OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Kiinteistön kaupan purkaminen ja laatuvirhe KKO 2019:41

Ostajat olivat vuonna 2011 ostaneet myyjiltä kiinteistön, jolla oli 1950-luvun lopulla rakennettu asuinrakennus. Ryhdyttyään kaupan jälkeen kunnostamaan asuinrakennusta, ostajat ovat vuonna 2015 havainneet, että sen rakenteissa on kivihiilipikeä eli kreosoottia.

Ostajat olivat vaatineet kiinteistön kaupan purkamista sillä perusteella, että 1950-luvulla rakennetun asuinrakennuksen kellarin sokkelissa ja asuinkerroksen betonilaatassa oli kreosoottia, josta haihtui terveydelle haitallisia PAH-yhdisteitä asuinhuoneisiin. Myyjät vaativat kanteen hylkäämistä sillä perusteella, että he katsoivat kreosootista vapautuvan haitallisia yhdisteitä sisäilmaan vain, jos rakenteita puretaan.

Asiassa oli kyse siitä, oliko kiinteistössä salainen virhe sen johdosta, että rakennuksen rakenteissa on kreosoottia. Asiassa esitetyn asiantuntijalausannon mukaan vanhan kreosootin yhdisteitä ei pääse huoneilmaan pintakerroksen alta niin paljon, että niistä aiheutuisi terveydellistä riskiä, ellei rakenteita avata. Korkein oikeus katsoi jääneen näyttämättä, että rakenteissa olevasta kreosootista olisi haihtunut huoneilmaan terveydelle haitallisia yhdisteitä siten, että kreosootti olisi pitänyt poistaa. Asiassa ei siten tullut näytetyksi, että kiinteistössä olisi ollut kanteessa väitetty laatuvirhe.

Huoneiston hallintaanotto ja yhtiöjärjestyksen vastainen käyttötarkoitus KKO 2019:38

Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston A käyttötarkoitus oli kokoushuoneisto ja huoneiston I myymälä. Kiinteistöosakeyhtiö oli hakenut rakennuslupaa huoneiston A käyttötarkoituksen muuttamiseksi myyntinäyttelytilaksi. Huoneistoihin oikeuttavat osakkeet omistava yhdistys oli haetun rakennuslupan mukaisesti yhdistänyt huoneistot yhdeksi tilaksi ja vuokrannut ne tiloissa toimivalle askartelutarvikemyymälälle. Kiinteistöosakeyhtiön yhtiökokous päätti ottaa huoneiston A hallintaansa yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön perusteella. Yhdistys vaati kanteessaan yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi.

Tuomiosta ilmenevin perustein korkein oikeus katsoi, että osakehuoneistoa oli käytetty oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää aiottua tarkoitusta. Kokonaisarvioinnissaan korkein oikeus piti rikkomusta kuitenkin vähäisenä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan huoneistoa ei saa ottaa yhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys. Kun kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaiset huoneiston

haltuun ottamisen edellytykset eivät täyttyneet, yhtiökokouksen päätös julistettiin pätemättömäksi.

Kiinteistön laatuvirhe ja ostajan tarkastusvelvollisuus KKO 2019:16

Ostajat olivat saaneet ennen kauppa kunnostusraportissa virheellisen tiedon siitä, että rakennuksessa olisi tuulettuva alapohja. Raportista oli kuitenkin käynyt myös ilmi, ettei talon sokkelissa ole tuulettuvaan alapohjarakenteeseen kuuluvan ryömintätilan mahdollistavia tuuletusluokkua. Kauppaa tehtäessä ostajille ei ollut esitetty, että tuuletus olisi järjestetty jollakin muulla tavalla. Ostajat olivat siis olleet tietoisia pitkäaikaisesta kosteusrasituksesta ja siitä, että vaurioiden laajuutta on ollut syytä selvittää.

Korkein oikeus katsoi, että ostajilla on saamiensa tietojen perusteella ollut erityinen syy selvittää rakennuksen vaurioita myös tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä käyttäen. Koska kosteusvaurioiden laajuuden selvittäminen on ollut tarpeen raportissa annetuista tiedoista riippumatta, ei kunnostusraportissa annetun tiedon virheellisyydelle voitu antaa merkitystä. Ostajat eivät voineet selonottovelvollisuutensa laiminlyönnin vuoksi vedota kaupan jälkeen havaittuihin virheisiin.

Kunnossapitotyön kustannusten jakautuminen osakkaan ja yhtiön välillä Helsingin HO 10.5.2019 nro 580

Tapauksessa oli kyse siitä, oliko osakkaalla B oikeus suorittaa korjaustoimenpiteet yhtiön kustannuksella ilmoittamatta siitä ensin yhtiölle sekä olivatko yhtiön vastuulle kuuluneet, osakkaan B suorittamat korjaustoimenpiteet olleet tarpeellisia ja olivatko niistä aiheutuneet kustannukset kohtuullisia.

Hovioikeus katsoi asiassa näytetyn, ettei osakas B ollut halunnut korjauksia taloyhtiön hyväksymässä laajuudessa, koska ne eivät olleet sellaisia ja sen laajuisia, kuin hän olisi halunnut. Osakas B on siten ilmoittanut asunto-osakeyhtiölle teettäväänsä korjaukset itse ja laskuttavansa kustannuksista lisäkuluineen asunto-osakeyhtiötä. Osakas B ei ollut ilmoittanut asunto-osakeyhtiölle siitä, että osakkaan B näkemyksen mukainen korjaustarve oli laajempi kuin mihin yhtiö oli alun perin sitoutunut.

Hovioikeus katsoi, että kyse oli ollut lähinnä vesivahingon jälkeisen kuivumisen aiheuttamasta esteettisestä haitasta, jonka korjaaminen ei ollut sillä tavalla kiireellistä, että osakkaalla B olisi ollut oikeus ryhtyä korjaustoimenpiteisiin ilmoittamatta yhtiöl-

le. Hovioikeuden mukaan osakas B:n olisi tullut ilmoittaa korjaustarpeesta yhtiölle uudestaan ja varata yhtiölle tilaisuus ryhtyä toimiin korjausten toteuttamiseksi. Osakas B:llä ei siten ollut oikeutta korjauttaa vaurioita asunto-osakeyhtiön kustannuksella ilmoittamatta siitä yhtiölle.

Asunnon hallinnan palauttamisen laiminlyönti ja vahingonkorvausvastuu Rovaniemen HO 18.4.2019 nro 142

Hovioikeus katsoi, että yhtiö oli laiminlyönyt velvollisuutensa palauttaa huoneiston hallinnan osakkaalle A, kun se ei ollut luovuttanut huoneiston avaimia takaisin hänelle hallintaanoton päätyttyä. Osakas A ei kuitenkaan kyennyt osoittamaan, että yhtiö olisi huolimattomuudellaan aiheuttanut hänelle vahinkoa.

Hovioikeuden mukaan siitä huolimatta, että yhtiön toiminnassa oli tapahtunut laiminlyönti, ei tästä ollut aiheutunut osakas A:lle vahinkoa, koska huoneistossa ei olisi voinut asua, eikä sitä olisi voinut vuokrata huoneistossa olleen vesivahingon kuivattamisen ja remontoimisen vuoksi keväällä 2018. Hallinnan palauttamisen laiminlyönti oli tapahtunut tammikuussa 2018.

Yhtiö oli toukokuussa heti remontin päättymisen jälkeen ilmoittanut avainten olevan noudettavissa, joten osakas A olisi halutessaan saanut huoneiston hallintaansa tuolloin heti. Näin ollen hovioikeus katsoi, ettei osakas A:lle ollut yhtiöstä johtuvasta syystä aiheutunut vahinkoa.

Asunto-osakeyhtiön vastuu piha- alueella osakkaalle aiheutuneesta liukastumisvahingosta Vaasan HO 11.4.2019 nro 124

Asunto-osakeyhtiön osakas A oli liukastunut taloyhtiön yhteisellä piha-alueella murtaen nilkkansa. Asunto-osakeyhtiön hallituksen mukaan yhtiökokouksessa oli syntynyt suullinen sopimus siitä, että osakaat hoitavat piha-alueen hiekoittamisen yhdessä. Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että asunto-osakeyhtiön hallitukselle oli kiinteistön ja rakennuksen pidosta ja sen myötä myös kiinteistön hoidosta vastaavana tahona kuulunut huolehtia hiekoittamisen asianmukaisesta järjestämisestä ja myös valvoa sen toteutumista sekä tarpeen mukaan ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin liukastumisen estämiseksi.

Hovioikeuden mukaan asiassa ei ollut näytetty, että vastuu liukkaudentorjunnasta olisi valittajien väittämällä tavalla siirtynyt hallitukselta osakkaille. Taloyhtiössä ei ollut isännöitsijää, vaan hallitus on hoitanut isännöitsijän tehtäviä. Hallitus on kiinteistön pidosta vastaavana tahona laiminlyönyt valvoa liukkaudentorjunnan toteutumista, eikä se ole ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin liukastumisen estämiseksi. Se, että hallitus on osakkaille jaetuilla tiedotteilla ja että hallituksen jäsenet ovat osakkaita tavatessaan kehottaneet osakkaita hiekoittamaan pihaa, ei osoita yhtiön menetelleen huolellisesti, vaan liukkauden

ja hiekoitustarpeen valvonta on jäänyt edellä kerrotuin tavoin sattumanvaraiseksi. Yhtiö oli velvollinen suorittamaan osakas A:lle vahingonkorvausta nilkkavamman aiheuttamasta tilapäisestä haitasta.

Asunnon hallinnan palauttamisen laiminlyönti ja yhtiön vahingonkorvausvastuu Turun HO 15.2.2019 nro 123

Taloyhtiö oli ottanut huoneiston hallintaansa 1.12.2010–30.11.2013 väliseksi ajaksi. Yhtiö oli vuokrannut asuntoa 31.5.2014 saakka ja avaimet oli luovutettu osakkaalle vasta 16.11.2016. Hallintaanoton perusteena ollut vastikevelka on tullut katetuksi vuokrauksesta saaduilla tuloilla maaliskuussa 2012. Osakas ei kuitenkaan maksanut vastiketta hallintaanottoaikana ja vuokrauksesta saadut tulot on käytetty vastikevelan kuittaamiseen toukokuuhun 2015 mennessä, minkä jälkeen taloyhtiöllä ollut jälleen vastikevelkaa osakkaalta.

Osakas ei ollut itse ryhtynyt toimiin saadakseen hallinnan itselleen, kun hallintaanottoaika 30.11.2013 oli päättynyt, vaan oli jäänyt passiiviseksi. Osakas oli kuitenkin vaatinut taloyhtiöltä tilitystä vuokrauksesta kertyneistä varoista vuosina 2012, 2013 ja 2015. Taloyhtiö katsoi osakkaan hiljaisesti hyväksyneen tilanteen.

Hovioikeuden mukaan taloyhtiöllä on velvollisuus toimia aktiivisesti hallinnan palauttamiseksi osakkaalle, kun yhtiön oikeus pitää huoneistoa hallintaansa päättyy. Taloyhtiön tulee huolehtia vuokraus- ja vuokrausmaksujen maksamisesta ja todeta, että huoneisto on tyhjä hallintaanottoajan päättyessä. Yhtiön on näytettävä toimineensa huolellisesti. Kun hallintaa ei ole oikea-aikaisesti palautettu, osakkaalle on aiheutunut vahinkoa siitä, ettei hän ole voinut itse käyttää tai vuokrata asuntoa. Vahingoksi katsottiin osakkaalta saamatta jäänyt vuokratulo miinustettuna vastikkeilla huhtikuusta 2012 lokakuun 2016 loppuun.

Majoitustoiminnan harjoittaminen asemakaavaan merkityllä pientaloalueella Pohjois-Suomen HAO 24.5.2019 nro 19/0111/1

Rovaniemäläiselle yrittäjäpariskunnalle oli vuonna 2006 myönnetty poikkeuslupa kahden paritalon käyttöön matkailumajoituksena. Alueella on voimassa asemakaava, jonka mukaan alue on asuinpientalojen korttelialue. Pariskunnalle myönnettiin vuonna 2017 rakennuslupa neljän asunon rivitalolle kaavan mukaista käyttöä varten. Yksityishenkilö valitti Rovaniemen ympäristölautakunnan päätöksestä, jossa lautakunta salli majoitustoiminnan pientaloalueella. Valittajan mukaan uusi rivitalo on kokonaan lyhyt- vuokrauskäytössä ja toiminnasta aiheutuu korttelin asukkaille häiriötä.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus totesi päätöksessään, että tärkein perustelu tällaisissa tapauksissa on se, aiheutuuko asemakaavan vastaisesta toiminnasta häiriötä alueen muulle käytölle. Hyväksyttävää ei ole myöskään se, että toiminta on ristiriidassa ympäristöhaittojen tai häiriöiden vähentämiseksi tehtyjen kaavapäätösten kanssa.

jatkuu...

KIINTEISTÖALAN OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ

Hallinto-oikeus kumosi Rovaniemen ympäristölautakunnan päätöksen hylätä valittajan vaatimuksen siitä, että lautakunnan tulee kieltää kaavanvastainen toiminta.

Äänileikkurin käytön poissulkeminen yhtiökokouksessa äänestettäessä

Helsingin HO 2.7.2019 nro 850

Taloyhtiön yhtiökokouksessa oli äänestetty kahden hallituksen jäsenen sekä isännöitsijän vastuuvapaudesta. Enemmistö puolsi vastuuvapauden myöntämistä, mutta yhden osakkaan mielestä äänestystulos oli virheellinen, sillä äänestyksessä ei noudatettu äänileikkuria. Osakas vaati käräjäoikeudessa yhtiökokouksen päätöksen mitätöimistä ja oikeuden vahvistusta äänileikkurin käytölle taloyhtiön päätöksenteossa.

Pääsääntö on, että osake tuottaa yhden äänen, kun yhtiökokouksessa päätetään asioista äänestämällä. Asunto-osakeyhtiölaista löytyy kuitenkin poikkeussääntö, jonka mukaan osakkeenomistajan enimmäismäärä on enintään yhdesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Säännöksen tarkoitus on suojata vähemmistöosakkeenomistajia. Äänileikkurista voidaan poiketa yhtiöjärjestyksensä määräyksellä.

Kantajan mukaan äänileikkuri on asunto-osakeyhtiölain mukaan voimassa, jos asiasta ei määrätä mitään yhtiöjärjestyksessä. Vastaaja eli taloyhtiö vaati kanteen hylkäämistä ja kantajan korvaamaan vastaajan asianosais- ja oikeudenkäyntikulut. Kantajan mukaan yhtiöjärjestyksessä on nimenomaan poikettu lain määräystä äänileikkurista. Osakkaan kanteen hylättiin käräjäoikeudessa, mutta osakas valitti tuomiosta hovioikeuteen.

Hovioikeus katsoi, että yhtiöjärjestyksen määräys yhdessä asunto-osakeyhtiölain säännösten ja asunto-osakeyhtiöoikeudellisten periaatteiden kanssa johtaa äänileikkurin käytön poissulkemiseen. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden ratkaisua. Asian ollessa oikeudellisesti tulkinnanvarainen, hovioikeus kuitenkin vapautti kantajan velvollisuudesta korvata asianosaisten oikeudenkäyntikulut käräjäoikeudessa. Kaikki osapuolet saivat pitää oikeudenkäyntikulunsa käräjä- ja hovioikeudessa vahinkonaan.

Huoneiston edellisen omistajan vahingonkorvausvastuu urakoitsijan asennusvirheestä

Vaasan HO 30.7.2019 nro 314

Vastaaja oli vuonna 2009 teettänyt urakoitsijalla pesuhuoneremontin omistamassaan paritalon puoliosuu-

desa. Ennen korjausta pesukoneen paikkana oli ollut takkahuone, jossa sijaitseva pesukoneen poistoveden poistoputki jätettiin paikalleen. Viimeksi mainittua poistoputkea ei kuitenkaan korjauksessa kytketty pesuhuoneen viemäriin, vaan putki päättyi pesuhuoneen lattiarakenteisiin lattiakaivon vieressä. Pesuhuoneessa ollutta toisen pesukoneen poistoveden poistoputkea ei ollut tiiviisti liitetty pesuhuoneen viemäriin sillä seurauksella, että myös siitä tullut vesi olisi mennyt pesuhuoneen lattiarakenteisiin. Remontin jälkeen vastaaja sijoitti pesukoneensa pesuhuoneeseen, mutta ei käyttänyt pesuhuoneen kiinteää poistoputkea, vaan johti pesukoneen poistovedet letkun kautta viemäriin. Vastaaja oli 19.9.2014 myynyt paritalon osuutensa D:lle ja E:lle.

Uudet omistajat olivat sijoittaneet pesukoneensa takkahuoneeseen ja liittäneet koneen siellä sijaitsevaan poistoputkeen. Poistoputken virheellisen asennuksen seurauksena poistovedet olivat menneet pesuhuoneen lattiarakenteisiin sillä seurauksella, että paritalon molempien huoneistojen alaphajaan oli tullut laaja kosteusvaurio. Myös paritalon toisen puoliosuuden omistajan kantajan asunnon lattiat ja seinärakenteiden alaosat oli jouduttu purkamaan. Riidatonta oli, etteivät uudet omistajat tienneet poistoputken virheellisestä asennuksesta.

Toisin kuin käräjäoikeus, hovioikeus katsoi, että vastaajalla oli ollut erityinen syy varmistua takkahuoneen pesukoneen poistoputken liittämistä pesuhuoneen lattiakaivoon. Hovioikeuden mukaan vastaajan olisi pitänyt asianmukaisella ja luotettavalla tavalla varmistaa pesukoneen poistoputken liittämisen oikeellisuus, koska hänen tarkoituksensa oli luopua pesukoneen käytöstä takkahuoneesta. Hovioikeuden mukaan vastaaja olisi esimerkiksi voinut tiedustella asiaa remontin tekijältä. Mahdollista hovioikeuden mukaan oli myös se, että urakoitsija oli maininnut poistoputkesta vastaajalle, jolloin tämä olisi oman huolimattomuutensa perusteella vastuussa aiheutuneista vahingoista. Urakoitsijan tekemällä rakennusvirheellä ei ollut merkitystä asiassa. Vastaaja velvoitettiin suorittamaan korjauskustannukset ja oikeudenkäyntikulut, yhteensä yli 50 000 euroa korkoineen.

Taloyhtiön vahingonkorvausvastuu isännöitsijäntodistuksen virheellisyydestä

Vaasan HO 6.6.2019 nro 208

Isännöitsijäntodistuksen liitteessä on otsikon ”Hallituksen näkemys vuosien 2014–2018 korjauksista” alla todettu muun ohella, että ”putkiremontti ei ole tällä hetkellä ajankohtainen”. Todistuksesta sai sellaisen käsityksen, ettei talossa olisi putkiston uusimistarvetta sanotulla aikavälillä. Hovioikeus katsoi, että kiinteistön iän vuoksi huolellinen menettely olisi edellyttänyt ainakin kiinteistön tärkeimpien järjestel-

mien ja rakenteiden kunnan selvittämistä. Putkivuotojen poikkeukselliseen vähäisyys ei ole sellainen seikka, jonka perusteella voitaisiin ilman muita tietoja tehdä riittävällä varmuudella johtopäätös putkiremontin tarpeettomuudesta usean vuoden aikavälillä. Yhtiö ei hovioikeuden mukaan ollut toteuttanut sellaista asianmukaista kiinteistön kunnan seuranta, jota laissa on tarkoitettu korostaa. Näin menetellen on otettu riski kunnossapitotarveselvityksessä ilmoitetun tiedon virheellisyydestä.

Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että yhtiö oli aiheuttanut asunnon ostajalle vahingon, koska putkien uusiminen oli toteutunut aiemmin kuin kantajalla oli isännöitsijäntodistuksen liitteeseen kirjattujen tiedon perusteella ollut aihetta olettaa. Yhtiö ei ollut näyttänyt menetelleensä huolellisesti, koska korjaus ei ollut perustunut riittäviin selvityksiin putkien tilasta. Käräjäoikeuden tuomitsemaa korvausmäärää (4417,40 euroa korkoineen) oli pidettävä kohtuullisena. Aihetta käräjäoikeuden tuomion lopputuloksen muuttamiseen ei siten ollut.

Vastikeperusteen määräytyminen hissiremontin kustannusten osalta

Itä-Suomen HO 28.8.2019 nro 453

Asiassa oli kyse hissiremontin kustannusten kattamisesta pääomavastikeperusteella. Kantaja A omisti autotallin ja huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Autotalliosakkeiden osalta hoitovastike kerrottiin kertoimella 0,4, mutta pääomavastike oli yhtä suuri osakkeita kohdin myös autotallien osalta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan, jos yhtiöjärjestyksessä määrätään pääomavastikkeesta, ja jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. A on katsonut, että pääomavastikkeella voidaan sekä lain että yhtiöjärjestyksen 5 §:n nojalla kattaa vain pitkävaikutteinen meno, jonka hoitamiseksi on otettu pitkäaikainen laina ja lainanoton tarve on johtunut rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Hissien korjaaminen vaihtamalla ne uusiksi on laitehankinta eikä rakennuksen peruskorjausta ja uudistusta, joka vain voidaan kattaa rahoitusvastikkeella. Asunto-osakeyhtiö on puolestaan katsonut, että asia on ratkaistava yhtiöjärjestyksen sanamuodon mukaan ja että kysymyksessä on yhtiön talouteen ja vastiketuloihin nähden verrattuna erittäin laaja ja kallis hankinta.

Asunto-osakeyhtiö oli ottanut hissihanketta varten 100 000 euron lainan esityksen mukaan 10 vuodeksi, mikä on suurempi kuin yhtiön koko vuoden hoitovastiketuo, joka on mitoitettu asunto-osakeyhtiön normaalin hoitokulujen mukaan. Käräjäoikeuden mukaan kysymyksessä on siten 32 asuntoa käsittävän yhtiön talouteen ja vastiketuloihin nähden verrattuna laaja ja kallis korjaus.

Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut ja johtopäätökset pääomavastiketta koskevan olettamassaännöksen soveltamisesta sekä siitä, että kysymyksessä oli asunto-osakeyhtiön kokoon nähden suuri sekä tekniseltä ja taloudelliselta kannalta laaja peruskorjaus, minkä vuoksi remontin kustannukset tuli kattaa pääomavastikeperusteella. Hovioikeus katsoi, että yhtiöjärjestys ei ollut tulkinanvarainen siltä osin kuin siinä on määrätty, että autotalleista on suoritettava jyvittämätöntä rahoitusvastiketta. Hovioikeus katsoi, että kantaja A oli voinut jo osakkeet hankkiessaan ennakoita, että hänellä on osakkaana velvollisuus osallistua yhtiön tarpeellisista kunnossapitotöistä aiheutuviin kustannuksiin maksamalla rahoitusvastiketta yhtiöjärjestyksessä säädetty perusteiden.

Hovioikeus arvioi myös yhdenvertaisuusperiaatetta, koska autotalliosakkaan mukaan muut osakkeenomistajat saivat hissiremontissa perusteetonta etua hänen kustannuksellaan. Kuten asunto-osakeyhtiölakien esitöissä on todettu, osakkeenomistajien maksamien yhtiövastikkeiden perusteet ovat aina jossain määrin kaavamaisia, eivätkä osakkeenomistajien suorittamat maksut ja heille tulevat hyödyt voi yleensä koskaan olla täysin toisiaan vastaavia. Osakkeenomistajien on siedettävä kohtuulliseen määrään asti se, että kaikki eivät aina hyödy suoritamiensa maksuja vastaavassa suhteessa. Hissiremontin kustannuksiin osallistuminen ei siis ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Isännöitsijän vahingonkorvausvastuu virheellisestä isännöitsijäntodistuksesta

Helsingin HO 12.6.2019 nro 741

B Oy oli ostanut D:ltä Asunto Oy S:n huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Asunto-osakeyhtiön isännöitsijänä toiminut A Oy oli antanut B Oy:lle isännöitsijäntodistuksen, jossa huoneiston lainaosuuden kohdalla puuttui tieto yhtiössä toteutetun parveke-, ikkuna- ja parvekeoviremontin huoneistokohtaisesta lainaosuudesta. Lainaosuuskien todellinen suuruus oli ollut isännöitsijän tiedossa. Isännöitsijäntodistuksen virheellinen merkintä oli vaikuttanut kauppahintaan, joten B Oy:lle oli sen johdosta aiheutunut vaaditun suuruinen vahinko. Asunto-osakkeet B Oy:lle myyneen D:n mahdollinen asuntokauppalain mukainen vastuu virheellisestä lainaosuustiedosta ei poistanut A Oy:n (isännöitsijän) vastuuta virheellisestä isännöitsijäntodistuksesta eikä sulkenut pois B Oy:n oikeutta ostajan vaatien asunto-osakeyhtiölain nojalla vahingonkorvausta virheellisen isännöitsijäntodistuksen johdosta aiheutuneesta vahingosta suoraan isännöitsijältä. B Oy oli myös perustellusti voinut saada isännöitsijäntodistuksesta sellaisen käsityksen, että remontti oli valmis ja huoneistokohtaiset lainaosuudet selvillä, joten tällä ei ollut erityistä syytä selvittää lainaosuuksia tarkemmin. B Oy ei ollut siis myötävaikuttanut vahinkoon, joten perusteita korvausvastuun rajoittamiselle tai sen sovittelulle ei ollut.

ÄNDRING AV SÄLJARENS OCH KÖPARENS ANSVAR



Köparens undersökningskyldighet och dess inverkan på säljarens ansvar och på köparens rättigheter är kanske en av de svåraste tvistefrågorna i jordabalkens (540/1995) bestämmelser, som har varit i kraft i över 20 år. Bestämmelsen om undersökningskyldighet finns i jordabalkens kapital 2 § 22. Enligt paragrafen får köparen inte som ett kvalitetsfel åberopa en omständighet som skulle ha kunnat konstateras vid en granskning av fastigheten före köpslutet.

Matti Kasso, advokat

Bestämmelserna om ansvar för fel i jordabalken, som gäller fastighetsköp, och i den något äldre lagen om bostadsköp (843/1994) motsvarar varandra i huvuddrag. Av denna orsak hänvisar man ofta till prejudikat baserade på någondera lagen på vardera sidan av denna tillämpningsgräns utan några större problem. Av denna orsak har prejudikaten ofta en mera omfattande betydelse än endast gällande ifråga varande lags bestämmelser.

Enligt kapital 2 § 22 i jordabalken är köparen inte skyldig att utan särskild orsak granska sådana omständigheter som förutsätter tekniska åtgärder eller andra åtgärder som avviker från det sedvanliga. Enligt vedertagen praxis har man ansett detta betyda att köparen inte utan säljarens samtycke t.ex. kan riva upp konstruktioner. I normala

fall kommer säljaren och köparen överens om undersökningar som innebär att konstruktioner öppnas då detta är nödvändigt.

Tillståndsgranskningar, som nästen utan undantag görs vid fastighetsköp, är fortfarande av varierande kvalitet. Ett möjligt större problem är att man inte ordentligt studerar granskningsrapporterna före köpet och att vid granskningen konstaterade omständigheter inte tillräckligt tas i beaktande i köpevillkoren. Villkoren för ansvarsbegränsning är fortfarande alltför ofta i klassen "köparen har bekantat sig med rapporten" och "köparen tar emot köpeobjektet i befintligt skick", trots att avsikten var att begränsa säljarens ansvar för vid granskningen konstaterade fel.

Köparens undersökningsplikt i förhållande till säljarens ansvar för fel

Från den tid då jordabalken varit i kraft finns det inte ännu många prejudikat gällande frågan om undersökningskyldighet och därtill ansluten eventuell ansvarsbegränsning. I avgörandet HD 2004:78 hade köparen rätt att åberopa ett fel trots ansvarsbegränsningen enligt köpebrevet, eftersom parterna inte var medvetna om felets omfattning före köpet. På samma sätt ansåg HD i avgörandet 2009:31 att köparen hade rätt att åberopa ett fel (fuktskada) trots att riskfaktorer hade konstaterats vid tillståndsgranskningen.

Dessa avgöranden har lämnat en viss gräzon mellan undersökningskyldigheten och ansvaret för fel. Också av

HD 2019:16

En fastighetsköpare hade före köpet fått tillhanda en tillståndsgranskningsrapport gällande en på fastigheten befintlig byggnad. I rapporten redogjordes för riskkonstruktioner och skador i byggnaden och där föreslogs reparationer och ytterligare undersökningar. Eftersom köparna på basen av de uppgifter som de erhållit hade särskild orsak att förutsätta undersökningar av bottenplattans tillstånd före köpet, kunde köparna inte som fel åberopa skador på bottenplattan, som observerats först efter köpet. Köparna kunde inte heller åberopa den omständigheten att byggnaden inte hade vädrande bottenplatta, trots att granskningsrapporten gav motsatta uppgifter. (Omröstning).

denna orsak ger ett nytt prejudikat av den 27.2.2019 klarhet i frågan.

I detta fall hade köparna av säljaren köpt två fastigheter. Den sammanlagda köpesumman var 85 000 euro. På den ena fastigheten fanns en år 1958 byggd, till bostad ombyggd affärs- och bostadslokal för vilken en tillståndsgranskning hade gjorts. I rapporten nämndes bl.a. att det fanns fuktskador i träkonstruktionerna, fukt i källaren och att dit på vårarna flödade vatten. Det fanns inga täckdiken och ingen fuktisolering på sockelns utsida. I rapporten rekommenderas ytterligare undersökningar. Enligt köpebrevet hade de omständigheter, som omnämndes i tillståndsgranskningsrapporten, tagits i beaktande i köpesumman.

I tingsrätten yrkade köparen på att köpet skulle hävas eftersom byggnadens bottenplatta och väggkonstruktioner innehöll omfattande fukt-, mögel- och rötskador. Byggnaden hade ingen vädrande bottenplatta, såsom köparna hade meddelats före köpet, utan byggnaden hade endast en betongplatta på marken.

Tillståndsgranskningsrapportens betydelse

Tingsrätten fäste uppmärksamhet vid den omständigheten att i tillståndsgranskningsrapporten framhövdes be-

hovet av ytterligare undersökningar och reparationer, t.ex. utredning av träkonstruktionernas och trossbottens rötskador och reparation av konstruktionerna så att nya skador inte uppstår. Enligt tingsrätten borde köparna ha granskat om uppgifterna om byggnadens tillstånd stämde och de borde ha utrett rötskadornas omfattning. I de undersökningar som gjordes efter köpet, framkom ingenting sådant som köparna inte kunde anses ha varit medvetna om redan på basen av tillståndsgranskningsrapporten. Tingsrätten ansåg att köparna hade försummat förhandsgranskningen och av denna orsak förlorat sin rätt att åberopa dessa omständigheter som fel. Tingsrätten förkastade käromålet.

Hovrätten ansåg att köpet var behäftat med både ett sådant upplysningsfel som avses 2 kapitlet 17 § jordabalken och med ett dolt fel, varför köpet hävdes. Hovrätten ansåg att ett upplysningsfel förelåg då byggnaden påstods ha en s.k. trossbotten, trots att grunden endast var en platta på marken.

Högsta domstolen beviljade besvärstillstånd och upphävde hovrättens dom, varvid tingsrättens dom förblev i kraft.

Högsta domstolen fäste avseende vid den omständigheten att köparen i normalfall kan nöja sig med en sensorisk undersökning av köpeobjektet då det inte finns orsak att misstänka skador eller något annat som man inte i sådana granskningar vanligen kan utreda. Om man är medveten om att byggnaden har konstruktionsfel måste köparen noggrannare undersöka byggnadens tillstånd. I praktiken betyder detta att köparen ska kräva tilläggsundersökningar av säljaren. Högsta domstolen fäste också uppmärksamhet vid de ovan nämnda avgörandena HD 2004:78 och HD 2009:31.

Betydelsen av köparens undersökningsplikt

I det handlagda fallet konstaterade högsta domstolen att köparna hade haft tillgång till tillståndsgranskningsrapporten ungefär en vecka före köpet. I rapporten fästes uppmärksamhet vid behovet av ytterligare undersökningar

och dessutom vid flera olika behov av reparationer. Köparna kunde sålunda inte förlita sig på att konstruktionerna inte hade några fel till den del som de inte hade undersökts. En central tvistefråga var också om det hade påståtts att huset hade en s.k. vädrande trossbotten eller inte. Denna fråga avgjorde högsta domstolen på annat sätt än hovrätten. Högsta domstolen ansåg att köparna hade haft tillfälle att dra tillräckliga slutsatser angående bottenplattans bristfälliga vädring.

Som slutsats ansåg högsta domstolen att en väsentlig fråga i fallet var att de uppgifter som köparna fått var sådana att de hade speciell orsak att låta göra, eller att förutsätta ytterligare undersökningar i byggnaden. Då skulle byggnadens skador ha uppenbarats redan före köpet och inte först därefter. Högsta domstolen ansåg att köparna inte hade rätt att åberopa felet.

Avgörandet är viktigt och det klagör på ett väsentligt sätt betydelsen av köparens undersökningsplikt. I viss mån kan man påstå att köparen förutsätts ha byggnadstekniska kunskaper om vad observationerna vid tillståndsgranskningen kan betyda. Så kan det naturligtvis inte vara; köparen har rätt att vara lekman. Köparen kan i alla fall inte åberopa att hen inte förstod tillståndsgranskningsrapportens rekommendationer och behovet av ytterligare undersökningar. I ett sådant fall borde köparen vända sig till en expert.

Eftersom prejudikatet ännu är rätt färskt har det antagligen inte ännu haft någon större inverkan på motsvarande avgöranden. Det är i alla fall klart att avgörandet kommer att ha stor betydelse. Samtidigt kommer avgörandet också att påverka frågan på vilket sätt köparen över huvud taget borde bekanta sig med köpeobjektet. Den som köper ett gammalt hus kan inte i allmänhet anses ha orsak att i huset låta göra "garantigranskning". Det är också bra att minnas att när man köper ett gammalt hus får man också ett sådant. ■

ENTREPRENÖRENS ANSVAR I FALL AV DRÖJSMÅL

Ari Kanerva, advokat



Köparens undersökningsskyldighet och dess inverkan på säljarens ansvar och på köparens rättigheter är kanske en av de svåraste tvistefrågorna i jordabalkens (540/1995) bestämmelser, som har varit i kraft i över 20 år. Bestämmelsen om undersökningsskyldighet finns i jordabalkens kapital 2 § 22. Enligt paragrafen får köparen inte som ett kvalitetsfel åberopa en omständighet som skulle ha kunnat konstateras vid en granskning av fastigheten före köpslutet.

Detta var också fallet då ett husbolag i Helsingfors gjorde en omfattande VV-SE-sanering. Husbolaget hade omsorgsfullt förberett entreprenaden och anlitat en erfaren byggnadskonsult och övervakare. Entreprenaden började bra tills det uppstod personaländringar i entreprenörens organisation på arbetsplatsen, vilka senare visade sig vara misslyckade. Huvudsakligen av denna orsak fördröjdes entreprenaden avsevärt, t.o.m. utöver det i entreprenadavtalet överenskomna dröjsmålsvitets maximibelopp, trots att beställaren beviljade entreprenören tilläggstid enligt YSE 1998. Utom entreprenadens försejning blev husbolaget tvunget att upprepade gånger reklamera till entreprenören angående avsevärd försummelse av prestationsskyldighet. På grund av dessa försummelse led husbolaget skada.

Vid den ekonomiska slutuppgörelsen framställde husbolaget och entreprenören flera olika yrkanden gentemot varandra. Husbolaget yrkade bland annat på dröjsmålsvite till fullt belopp och därtill också skadestånd. Entreprenören bestred varterdera yrkandet och ansåg att husbolaget inte hade rätt till något annat skadestånd utöver avtalsvitet.

Beställarens rätt till ersättning

Den ovan nämnda tvistefrågan är juridiskt intressant och delvis oklar. Enligt § 18 gällande avtalsvite i de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader har beställaren rätt att av entreprenören få avtalsvite enligt avtalet för varje arbetsdag som fullgörandet av entreprenaden fördröjs från den i entreprenadavtalet överenskomna tidpunkten. I fråga om entreprenadens färdigställande räknas avtalsvitet för högst 50 arbetsdagar och i fråga om etappmålen för högst 75 arbetsdagar. Beställaren har inte rätt till någon annan ersättning, om inte entreprenören har förfarit uppsåtligt eller med grovt vållande.

Å andra sidan bestäms i § 25 punkt 1 i YSE-villkoren gällande avtalsparternas ansvar att, om inte annat bestäms i entreprenadavtalet eller i de allmänna avtalsvillkoren, omfattar avtalsparternas ansvar också skyldighet att ersätta den andra avtalsparten för alla skador som uppstår på grund av att skyldigheterna enligt entreprenadavtalet i något avseende inte uppfylls, eller för skador som en avtalspart annars tillfogar den andra. Enligt punkt 3 i den ovannämnda § 25 tillämpas bestämmelserna om avtalsvite på ansvar för dröjsmål för den tid där man har kommit överens om skilt avtalsvite.

Entreprenörens ansvar för dröjsmål

I det som exempel anförda fallet måste man alltså bedöma frågan om entreprenörens ansvar begränsas till avtalsvitets maximibelopp, eller om entreprenören

ansvarar för beställaren tillfogade skador på grund av att dröjsmålet fortsatte ännu efter det tidsmässigt begränsade maximibeloppet för dröjsmålsvitet. En speciell tolkningsfråga var alltså om § 25 punkt 3 i YSE-villkoren utvidgar entreprenörens ansvar för dröjsmål utöver ansvaret enligt § 18.

Också Helsingfors hovrätt att prövat denna frågeställning i sin dom n:r 138 av den 1.2.2018 i ärendet S 16/2758. Enligt den i avtalsrätten vedertagna principen ska utgångspunkten i avtals-tolkning vara avtalets ordalydelse och därför ansåg hovrätten att skrivningen "för den tid" i § 25 punkt 3 i YSE-villkoren enligt sin ordalydelse kunde anses betyda att § 18 ska tillämpas endast på den tidsrymd som täcks av dröjsmåls-räntans maximibelopp, och därefter ska tillämpas det i § 25 punkt 1 avsedda fulla skadeståndsansvaret. Å andra sidan ansåg hovrätten att denna tolkning såg ut att stå i strid med ordalydelsen i § 18 till den del som där bestäms att "beställaren har inte rätt till någon annan ersättning, om inte entreprenören har förfarit uppsåtligt eller med grovt vållande". Hovrätten konstaterade att frågan inte kan avgöras endast genom att granska paragrafernas ordalydelse.

Avsikten med dröjsmålsvite

Angående avsikten med dröjsmålsvite konstaterade hovrätten att dess huvudsakliga avsikt är att effektivisera iakttagandet av prestationstiden och dessutom strävar man genom avtalsvitet till att ersätta beställarens skada som hen lider på grund av dröjsmålet. Å andra sidan förutsätter skyldigheten att betala avtalsvite inte att någon skada har

uppstått, utan skyldigheten uppstår direkt med stöd av avtalet endast genom att prestationen försenas.

Enligt hovrättens bedömning var det centrala i tolkningsfrågan att man genom att använda YSE-villkoren har avsett att skapa klara regler med vilka parterna på förhand kan bedöma riskerna vid dröjsmål. Rubriken för villkorens § 18 är "Avtalsvite" och paragrafen finns i kapital 2, "Entreprenadtiden". Villkorens 25 § däremot har rubriken "Ansvarets innehåll" och paragrafen finns i kapital 3 "Ansvar". Hovrätten konstaterade att klarheten av YSE-villkoren i fråga om ansvar för dröjsmål skulle äventyras om § 25 moment 3, som inte finns i samband med § 18 om dröjsmålsränta, skulle medföra ett slutresultat som avviker från sistnämnda paragrafs ordalydelse.

Tolkning av YSE-villkoren

På ovan nämnda grunder konstaterade hovrätten att det är skäl att tolka avtalsvillkoren så att dröjsmålsvitet utgör övre gräns för ersättningsskyldigheten, dvs. avsikten med § 18 om dröjsmålsvite är att slutligt avgöra frågan om avtalsparternas ansvar vid dröjsmål, då entreprenören inte har förfarit uppsåtligt eller med grovt vållande. Hovrätten konstaterade att villkorens § 25 3 moment kan anses utgöra en klagörande hänvisning till § 18 gällande avtalsvite och till att entreprenörens ansvar vid dröjsmål avviker från avtalsparternas allmänna ansvar enligt § 25 1 momentet. Hovrätten konstaterade att avsikten med dröjsmålsvite är att utgöra den enda konsekvensen av dröjsmålparterna emellan.

Läget skulle vara ett annat om frågan skulle gälla ersättning till husbolaget för skada av annan orsak är dröjsmål. Sådana skador skulle ersättas enligt § 25 enligt principerna om fullt skadeståndsansvar. Såvitt gäller det i exemplet nämnda husbolaget kommer denna fråga knappast att utredas vid domstol. Då detta skrivs tyder alla tecken på att tvisten mellan husbolaget och entreprenören kommer att förlikas – liksom lyckligtvis många andra tvister nu för tiden. ■

FELAKTIG RENOVERING UTFÖRD AV EN AKTIONÄR



Annika Kempainen, advokat

Sådana situationer som denna förorsakar ofta förvirring i husbolaget. Husbolagets fastighetsförsäkring eller aktionärens hemförsäkring täcker inte skada på grund av bristfälliga vattenisoleringar. Vem ansvarar för reparationen; den nuvarande aktionären, den tidigare aktionären, som gjorde den felaktiga renoveringen, eller husbolaget?

Svaret består av två delar. Först är det skäl att fastställa vem som har ansvar för att göra reparationsarbetet. Sedan ska man utreda vem som svarar för kostnaderna.

Ansvar för underhåll och basnivå

Om man i bostadsaktiebolagets bostadsordning inte avviker från ansvarsfördelningen för underhåll enligt bostadsaktiebolagslagen, ska husbolaget svara för att skadan torakas upp och repareras och för att badrummet återställs i användbart skick. Det är skäl att göra jobbet utan dröjsmål för att skadorna inte ska förvärras.

Bolaget ansvarar för att de skadade utrymmena repareras till den s.k. basnivån. T.ex. i fråga om ytbeläggningen kan bolagets basnivå vara kakelplattor. Med basnivå avses bolagets ursprungliga nivå, eller en nivå som man valt senare, t.ex. i samband med en grundrenovering i bolaget. Om en aktionär efter re-

noveringen önskar i sin lokal återställa en ytbeläggning, eller andra installationer, som är dyrare än bolagets basnivå, svarar ifrågavarande aktionär för tilläggskostnaderna för nivåförbättringen.

I exempelfallet kan den nya aktionären inte göras ansvarig för reparationskostnaderna till annan del än för möjliga tilläggskostnader för en nivå som avviker från basnivån. Den nya aktionären är inte ansvarig för den tidigare aktionärens felaktiga eller bristfälliga renovering, eftersom skadeståndsskyldigheten inte övergår till den nya ägaren tillsammans med äganderätten. Genom vederlaget måste samtliga aktionärer naturligtvis delta i reparationskostnaderna.

Vem betalar?

I sin egenskap av beställare måste bostadsaktiebolaget i första hand betala renoveringen. Bolaget har möjlighet att vända sig mot den tidigare aktionären, som gjort eller låtit göra den felaktiga renoveringen, och kan av hen kräva skadestånd för reparationskostnaderna.

Aktionärens skyldighet är att som renoverare eller beställare agera med omsorg. Aktionären ska se till att renoveringen planeras, verkställs och övervakas på ett sakligt sätt och med iakttagande av god byggnadssed. För att uppfyl-

fortsätter...

la aktionärens omsorgsplikt räcker det i allmänhet att hen till ovan nämnda uppgifter väljer inom branschen verkande företag eller personer, som också har tillräcklig kompetens för krävande uppgifter, t.ex. elinstallationer. Aktionären kan förlita sig på att en yrkesperson utför arbetet enligt bestämmelserna och god byggnadssed.

En aktionär, som utför en renovering, ska meddela bolaget om arbetet för att bolaget vid behov ska kunna utse en egen övervakare av arbetet. Övervakning på bolagets vägnar påverkar dock inte aktionärens ansvar ens i det fall att bolagets övervakare inte har observerat något fel eller någon brist.

På det sätt som bestäms i bostadsaktiebolagslagen är den tidigare aktionären skyldig att ersätta den skada som bolaget lider på grund av en felaktig renovering, om inte aktionären bevisar att hen förfarit med omsorg. I sådana fall tillämpas så kallad vållandepresumtion, dvs. skadan anses ha uppstått genom vållande, om inte den aktionär som gjort eller beställt renoveringen, bevisar motsatsen. Ur aktionärens synpunkt är det speciellt viktigt att sörga för såväl ett riktigt genomförande av renoveringen som dokumentation av arbetsskedena.

Enligt bostadsaktiebolagslagen ska ett skadeståndsyrkande på grund av felaktigt underhålls- eller renoveringsarbete framställas till den ansvariga aktionären inom stadgad tid enligt preskriptionslagen. Denna tid är tre år från det att den skadelidande har fått kännedom om, eller hen borde ha fått kännedom om skadan och om den ansvariga. Skuldpreskriptionen måste i alla fall avbrytas före 10 år har förflutit från den skadevällande händelsen.

Entreprenörens eller aktionärens någon annans avtalsparts ansvar

Såsom ovan konstaterades, är principen för att bevisa att aktionären agerat med omsorg att hen i alla arbetsskedena har använt yrkespersoner från planeringen ända fram till övervakningen. Aktionären är inte

ansvarig om den entreprenör som hen anlitat i sitt eget arbete gör fel som aktionären inte kan ha varit medveten om.

Om aktionären kan bevisa att hen har agerat med omsorg och att felet har uppstått enbart genom entreprenörens arbete kan bostadsbolaget vända sig till den entreprenör som gjort sig skyldig till felet, och kräva skadestånd med stöd av skadeståndslagen.

En förutsättning för skadeståndsansvar enligt skadeståndslagen är att den skadelidande, dvs. bostadsaktiebolaget kan bevisa att entreprenören, eller någon annan skadevällare har förorsakat skadan genom sitt vållande. Det kan dock visa sig vara besvärligt, eller t.o.m. omöjligt att yrka på skadestånd av en tidigare aktionärs avtalspart, i synnerhet om företaget är i konkurs.

Liksom aktionärens skadeståndsansvar preskriberas också ansvar enligt skadeståndslagen efter 10 år från renoveringen. Om felet uppstås först efter 10 års förlopp är yrkandet preskriberat. I nyare fall ska yrkandet i varje fall framställas inom tre år från det att bostadsbolaget fick vetskap om det fel som förorsakat skadan och om den ansvariga.

Ansvar enligt bostadsköplagen

Reparation av en felaktig renovering kan medföra indirekta kostnader för den nya aktionären, t.ex. på grund av kostnader för att bo annanstans. Hen kan också förorsakas extra kostnader i form av vederlag eller återställande av en högre nivå än basnivån.

Bostadsbolaget är inte ansvarigt för kostnader för att aktionären bor annanstans, men aktionären kan yrka på skadestånd av den tidigare aktionären, som sålt aktierna, på grund av fel i bostaden. Enligt bostadsköplagen är säljaren ansvarig för köparens skada, om inte säljaren bevisar sig ha agerat med omsorg. Också frågan om köparens rätt till prisnedsättning avgörs enligt bostadsköplagen. ■

HUSBOLAGETS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER VID EN REPARATION

Joel Sariola, advokat

Då byggnadsbeståndet åldras inträffar det ofta vattenskador och fuktskador i byggnaderna. Skadorna uppenbarar sig inte alltid omedelbart och man kan kanske inte genast finna orsaken, vilket leder till att skadan förvärras och att reparationsarbetena fördröjs. Detta kan i husbolag leda till konflikter där en aktionär yrkar på skadestånd av husbolaget och dess ledning av den orsaken att bostaden inte har kunnat bebos på flera månader.

Bostadsaktiebolagslagen innehåller klara regler om en aktionärs skyldighet att betala vederlag trots att bostaden inte kan bebos på grund av reparationer. I lagens 3 kapitel 5 § bestäms att om en aktielägenhet inte kan användas för det ändamål som den är avsedd för, ska från det bolagsvederlag som uppstår av aktieägaren dras av det belopp med vilket bolagets drifts- och underhållskostnader minskar på grund av att lägenheten inte kan användas.

I praktiken kan en aktionär gottskrivas genom lägre vattenavgift för den tid då bostaden är oanvändbar. Men om reparationerna försummas kan bostadsbolaget eller dess ledning även bli ersättningsskyldigt för kostnader för tillfälligt boende.

Reparation utan obefogat dröjsmål

Vasa hovrätts avgörande av den 29.1.2014, n:r 65 gällde ovan beskrivna problem. År 2001 observerades skador på ett husbolagets ytterväggar och i dess trappuppgångar. Fönstrens dåliga skick och skador på plåtbeslagningen observerades de följande åren 2002 och 2003. Bolaget hade därefter lappat fasaden, men trots det trängde fukt in i aktionärens bostad. Aktionären meddelade bolaget om detta år 2007. Bolaget fick reparationerna färdiga först år 2011. Av denna orsak yrkade aktionären på ersättning av husbolaget för hyreskostnader för en tillfällig bostad ända tills reparationerna blev färdiga, dvs. för åren 2007–2011.

Hovrätten ansåg i sitt avgörande att underhållsskyldigheten också omfattar uppföljning av underhållsbehovet. Trots att de förs-



ta tecknen på skador hade upptäckts redan flera år tidigare ansåg hovrätten i sitt avgörande att skadans omfattning blev en överraskning för bolaget. Av denna orsak ansåg hovrätten inte att bolaget skulle ha försummat övervakningen av husets skick, som hör till byggnadens underhåll.

Hovrätten ansåg också att även om det hade varit möjligt att genom tillfälliga lösningar reparera bostaden snabbare i beboeligt skick, hade bolaget rätt att planera och reparera husets yttervägg för att undvika ytterligare skador före bostaden reparerades. Av denna orsak ansågs den omständighet att bolaget inte omedelbart efter att ha hört om bostadens fuktskador började reparera bostadens inre delar inte utgöra dröjsmål från husbolagets sida.

Bolaget ansågs i alla fall ha fördröjt reparationen av bostaden eftersom reparationen av ytterväggen blev färdig i december 2008 och reparationen av bostädernas inre delar först år 2011. Bolaget motiverade situationen med att aktionären hade meddelat att hen inte mera hade för avsikt att flytta tillbaka till bostaden. Detta eliminerade dock inte bolagets skyldighet att utföra reparationer utan omotiverat dröjsmål. Bolaget ansågs ha fördröjt reparationerna med ett och ett halvt år och vara ersättningsskyldig för kostnaderna för en tillfällig bostad för denna tid.

Husbolagets och dess lednings skadeståndsansvar

Ovan beskrivna fall utgör ett bra exempel på att bolaget kan bli skadeståndsskyldigt på grund av dröjsmål. Bolagets skadeståndsskyldighet gäller inte genast från den dag då skadan observeras till den dag då reparationerna är

färdiga, utan skyldigheten uppstår endast på grund av dröjsmål, dvs. i fall av vållande.

Av detta fall kan man också dra den slutsatsen att bolaget vid en reparation inte är skyldigt att så fort som möjligt försätta bostaden i beboeligt skick, om det är motiverat att först utföra andra reparationer, såsom i det aktuella fallet. Det var förnuftigt att först få ytterväggen i skick före man reparerade de inre delarna.

Såvitt det gäller utförande av reparationer är det viktigt att husbolaget anlitar utomstående yrkespersoner, som bedömer reparationsbehovet. I fråga om bolagsstyrelsens ansvar har man också i lagens förarbeten konstaterat att personer i ledningen inte är ansvariga för eventuella brott mot god byggnadssed. Avgörande är att arbetet har organiserats på rätt sätt så att yrkeskunniga personer har valts för att göra jobbet. Detta har bekräftats också i rättspraxis.

Rätt att bestämma om sättet för reparationen

I Åbo hovrätts avgörande den 12.3.2010 n:r 643 var frågan om att fuktskador i en bostad blev åtgärdade först vid den femte reparationen. Husbolaget ansågs inte ha förfarit oaktsamt då bolaget alltid inom skälig tid hade börjat utreda orsakerna till läckaget och för reparationerna hade anlitat en yrkesperson inom branschen, enligt de instruktioner som bolaget erhållit. Hovrätten ansåg också att vid fall av mindre fuktskador är det inte nödvändigt att göra omfattande utredningar för att eliminera alla möjliga skador då man redan har funnit en sannolik orsak till läckaget.

Det händer ofta vid tvister inom husbolag att relationerna mellan parterna

försämras, eller att de är oeniga om det rätta sättet att göra reparationerna. Då tiden går åt till att tvista, i stället för att utföra reparationerna, växer också ofta en aktionärs yrkanden på skadestånd. I detta avseende är det skäl att minnas att bolaget, i sin egenskap av beställare, har rätt att bestämma hur reparationerna ska göras. En aktionär har i sin tur samarbetsplikt.

I östra Finlands hovrätts avgörande av den 11.1.2018 n:r 9 hade aktionärerna själva försvårat bolagets åtgärder till verkställa reparationsarbetet. bl.a. genom att signalera att de inte godkände den som skulle göra arbetet, dock utan att ha någon grund för sin inställning. Bolaget hade tidigare strävat till att reparera skadorna på ett vederbörligt sätt, men efter aktionärernas meddelande hade arbetena blivit ogjorda och aktionärerna yrkade på skadestånd för försämrat boende. Enligt hovrätten hade bolaget förfarit med omsorg och det hade rätt att välja både sättet för reparationen och den som skulle göra den. Sålunda ansåg hovrätten att bolaget inte var ansvarigt för försämrat boende.

Det gällande rättsläget är för närvarande i enlighet med åtminstone skribentens rättsuppfattning. Bolaget och personerna i dess ledning kan bli skadeståndsskyldiga, men endast om de utan orsak fördröjer utförandet av reparationerna. Om det är svårt att utreda det rätta sättet för reparationerna och om det för bolaget är förnuftigt att i stället för reparationer i en bostad först göra andra strukturella reparationsarbeten, är bolaget inte ansvarigt gentemot aktionärerna för därigenom uppkommen fördröjning. Och sist men inte minst, man kan inte bli skadeståndsskyldig genom att förfara omsorgsfullt. ■

VÄLILLÄ VAIHDETAAN VAPAALLE



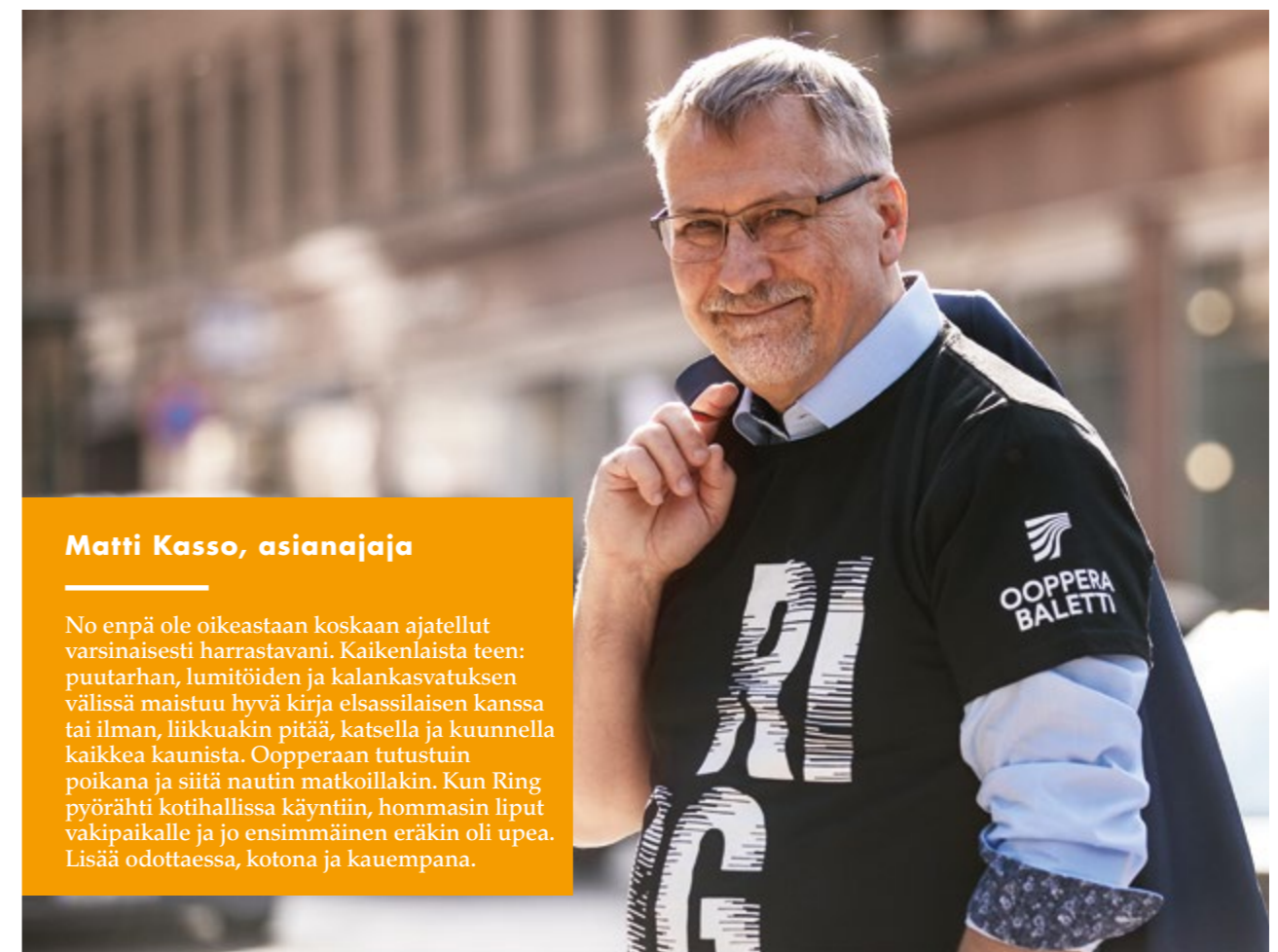
**Jarmo Asikainen,
asianajaja, VT, MBA**

Olen pelannut tennistä koulupojasta lähtien, en kilpailumielessä, vaan omaksi iloksi. Mukava koko perheen harrastus.



**Kirsi Alppi-Takkinen,
lakimies, VT, LKV, eMBA**

Matkustaminen on kiinnostavaa ja antaa uusia elämyksiä. Aina ei tarvitse edes nousta sinisille siiville vaan voi tehdä nojatuolimatkan laadukkaan matkailukirjan siivittämänä. Tulevaisuudessa saatan jopa matkustaa maailman ääriin VR (Virtual Reality) lasilla olohuoneen sohvalla käsin harva se viikonloppu.



Matti Kasso, asianajaja

No enpä ole oikeastaan koskaan ajatellut varsinaisesti harrastavani. Kaikenlaista teen: puutarhan, lumitöiden ja kalankasvatuksen välissä maistuu hyvä kirja elsassilaisen kanssa tai ilman, liikkuaakin pitää, katsella ja kuunnella kaikkea kaunista. Oopperaan tutustuin poikana ja siitä nautin matkoillakin. Kun Ring pyörähti kotihallissa käyntiin, hommasin liput vakipaikalle ja jo ensimmäinen eräkin oli upea. Lisää odottaessa, kotona ja kauempana.



**Kai Haarma,
toimitusjohtaja, asianajaja**

Puolison golfharrastuksen myötä ei vaihtoehtoa aloittamiselle juuri jäänyt. Ja hyvä niin, sillä en olisi ikinä uskonut, että jostain harrastuksesta voi innostua niin paljon. Vielä kun ymmärtäisi, että pelin onnistuminen ei sittenkään taida olla välineistä kiinni.



**Petteri Kuhanen,
asianajaja, VT, OTL**

Aloitin golfin pelaamisen jo 1970-luvulla. Vaikea laji, paljon vaikeampi kuin esimerkiksi kiinteistöjuridiikka. Niinpä päätin äskettäin alkaa valloittamaan tuntureita. Jospa edes se onnistuisi.



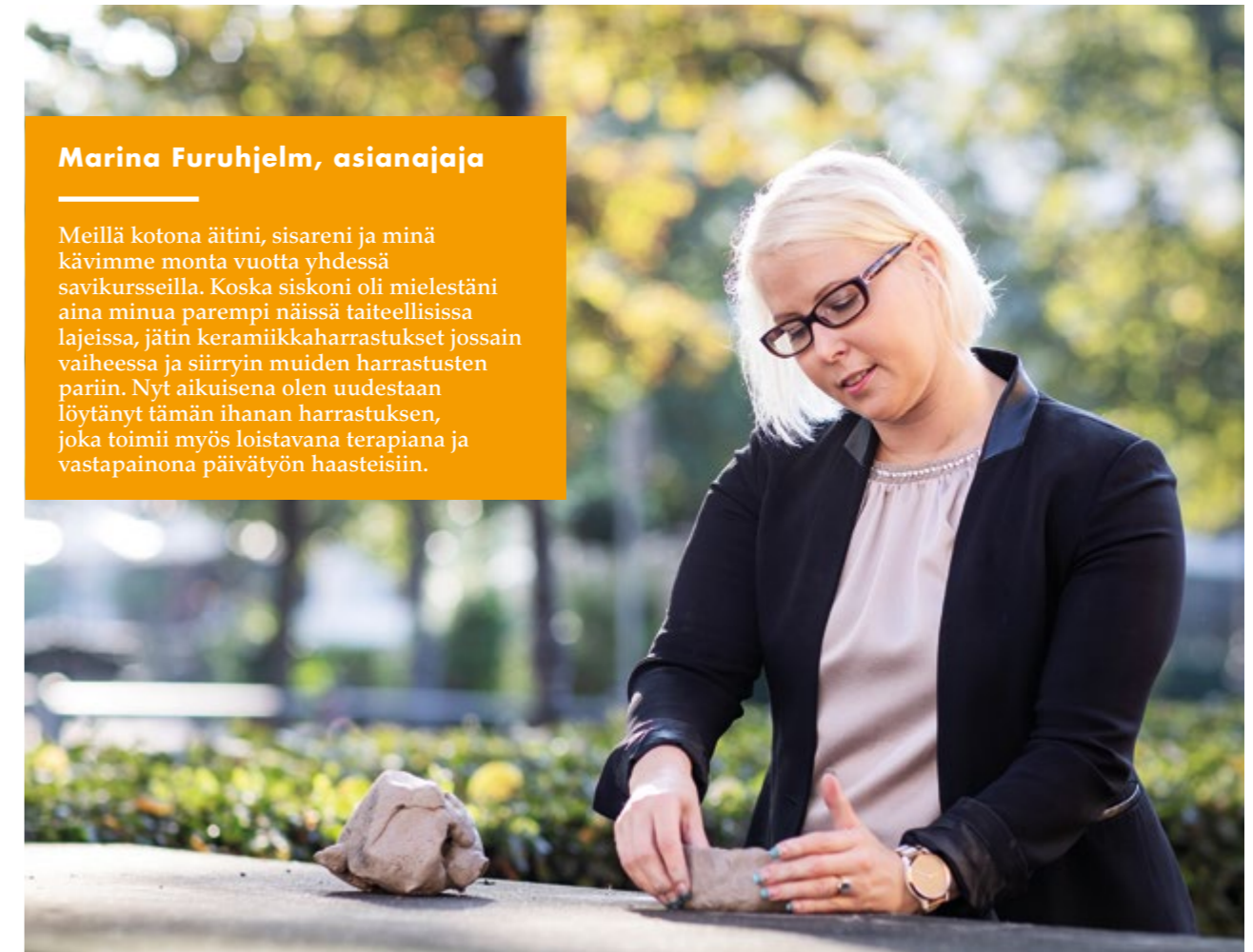
Aki Rosén, asianajaja, VT

Tapasin työn merkeissä sattumalta erään lukioaikaisen ystävänä, jonka kanssa olimme silloin pelanneet aktiivisesti shakkia. Päätimme selvittää, olisivatko shakkijoukkueen muutkin jäsenet kiinnostuneita palaamaan vanhan harrastuksen ääreen jossain sopivassa Helsingin oluthuoneessa. Innostus on ollut suuri ja tapaamme nykyisin säännöllisesti shakin, oluen ja hyvän ruuan merkeissä.



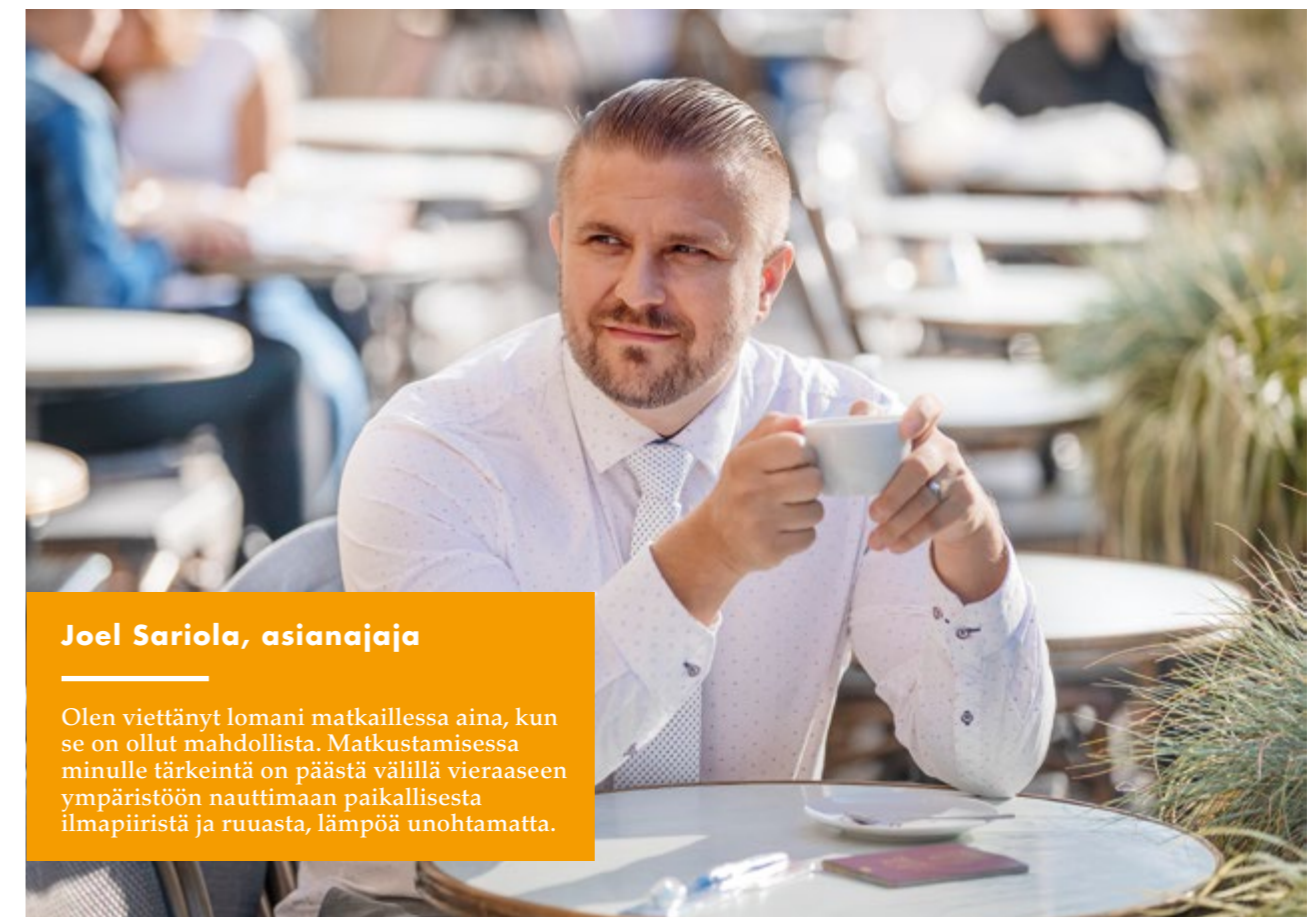
**Kimmo Rytönen,
asianajaja, VT**

Pari kaveria oli perustanut salibandyseuran ja pyysivät minua mukaan pelaamaan. Olin aikaisemmin pelannut pitkään jääkiekkoa, joten salibandy tuntui helpolta siirroilta. Nykyisin käyn pelaamassa lähinnä asianajoporukassa ja tämä on ollut hyvä tapa tutustua eri toimistoissa työskenteleviin kollegoihin.



Marina Furuholm, asianajaja

Meillä kotona äitini, sisareni ja minä kävimme monta vuotta yhdessä savikursseilla. Koska siskoni oli mielestäni aina minua parempi näissä taiteellisissa lajeissa, jätin keramiikkaharrastukset jossain vaiheessa ja siirryin muiden harrastusten pariin. Nyt aikuisena olen uudestaan löytänyt tämän ihanan harrastuksen, joka toimii myös loistavana terapiana ja vastapainona päivätyön haasteisiin.



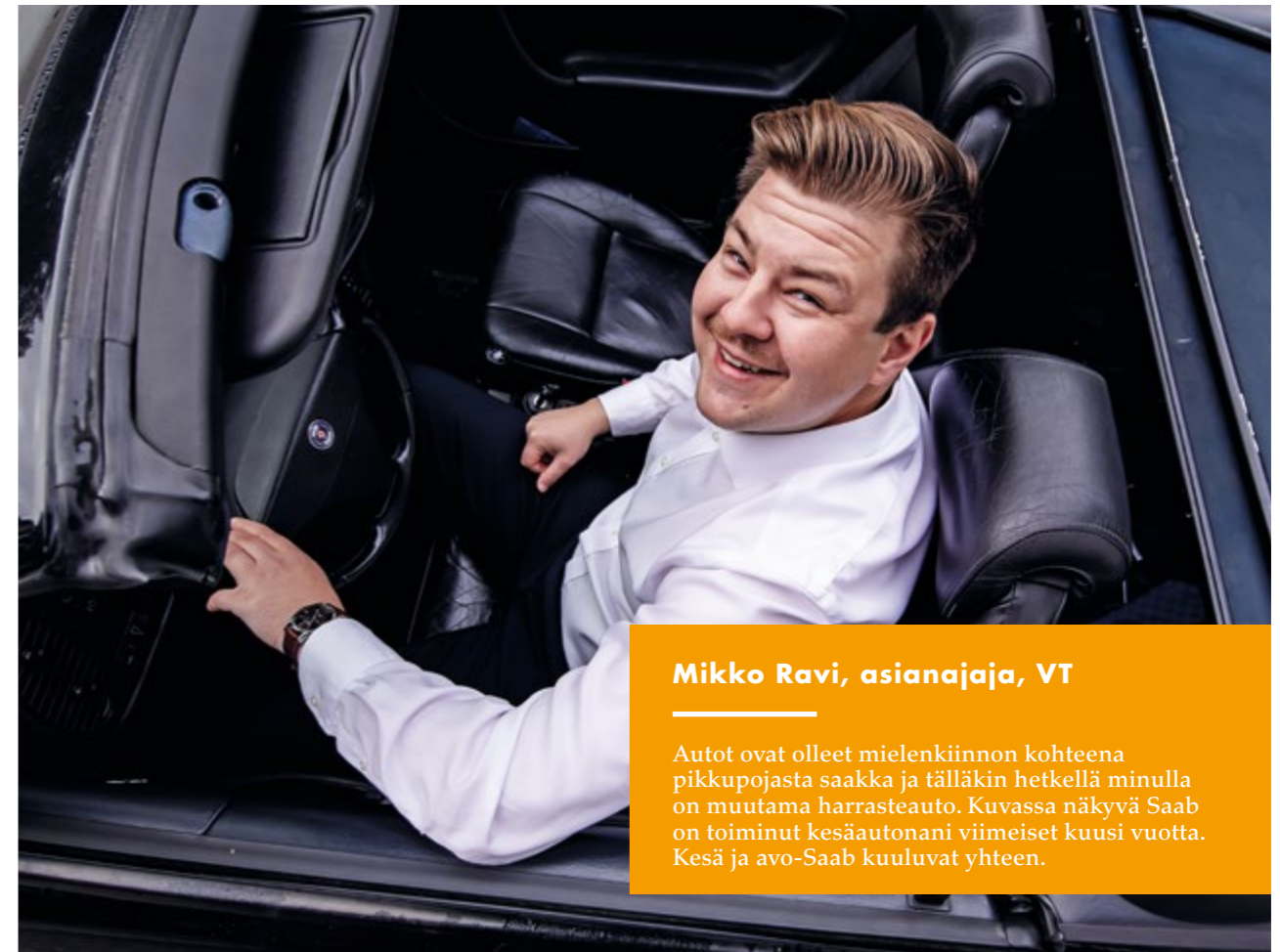
Joel Sariola, asianajaja

Olen viettänyt lomani matkaillessa aina, kun se on ollut mahdollista. Matkustamisessa minulle tärkeintä on päästä välillä vieraaseen ympäristöön nauttimaan paikallisesta ilmapiiristä ja ruuasta, lämpöä unohtamatta.



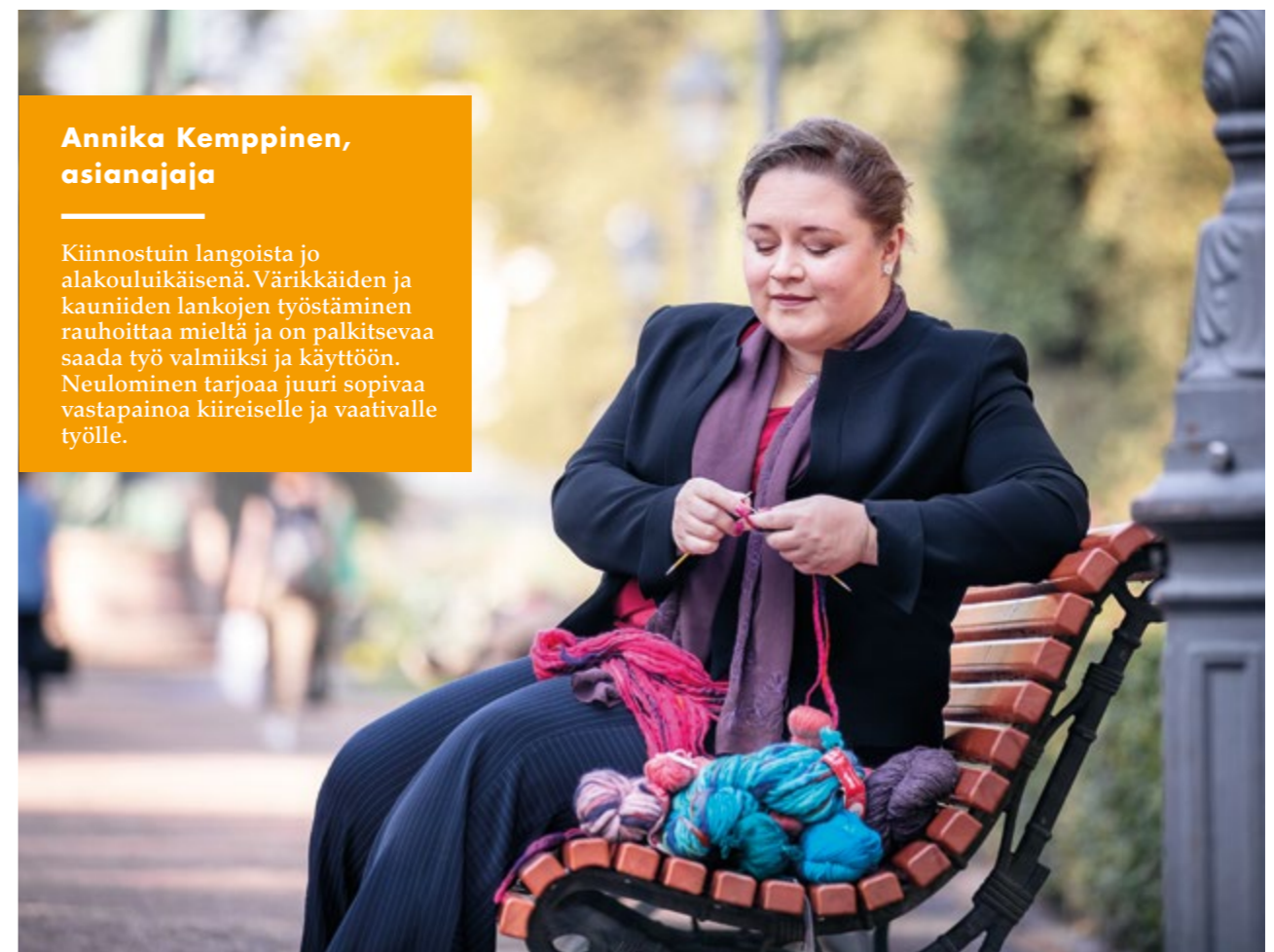
Tommi Leppänen, lakimies

Snooker tempaa minut mukaansa joka ikinen kerta, kun pääsen sitä pelaamaan. Pelin hienous on siinä, että se tarjoaa loputtoman mahdollisuuden kehittyä ja edellyttää pelaajaltaan täydellistä keskittymistä. Laji on myös opettanut paljon – erityisesti itsehillintää.



Mikko Ravi, asianajaja, VT

Autot ovat olleet mielenkiinnon kohteena pikkupojasta saakka ja tälläkin hetkellä minulla on muutama harrasteauto. Kuvassa näkyvä Saab on toiminut kesäautonani viimeiset kuusi vuotta. Kesä ja avo-Saab kuuluvat yhteen.



Annika Kempainen, asianajaja

Kiinnostuin langoista jo alakouluikäisenä. Värikkäiden ja kauniiden lankojen työstäminen rauhoittaa mieltä ja on palkitsevaa saada työ valmiiksi ja käyttöön. Neulominen tarjoaa juuri sopivaa vastapainoa kiireiselle ja vaativalle työlle.



Jaakko Kanerva, asianajaja

Musatouhut alkoivat yläasteella erilaisten bändikuvioiden kanssa. Tuolloin soitin kitaraa ja bassoa vaikka tiesin, että rummut ovat tosirakkauteni. Niin kuin arvata saattaa, rummut veivät lopulta mukanaan ja olen nyt paukutelut menemään yli 20 vuotta!



Keijo Kaivanto, asianajaja, VT, opetusneuvos

Sain ensimmäisen trumpettini joululahjaksi ollessani 8-vuotias. Isäni oli soittanut tamperelaisessa puhallinorkesterissa. Isän avulla opin trumpetinsoiton salat ja voitin oppikoulussa Muncassa 12-vuotiaana ykköspalkinnon kulttuurikilpailussa soittamalla Tummat silmät. Olisin lähtenyt puolustusvoimien soitto-oppilaaksi 15-vuotiaana, mutta äiti kehotti jatkamaan normaaleja opintoja. Trumpetinsoitto jäi kuitenkin harrastukseksi.



Ari Kanerva, asianajaja

Olen kaatanut puita kotitarpeisiin jo pikkupojasta, aluksi yhdessä isän kanssa pokasahalla ja kirveellä. Aikaa myöden varustus on modernisoitunut, nykyään olen Stihlin tallissa.



KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

Unioninkatu 13, 7.krs,
00130 Helsinki
Puh. 029 360 1100

Koskikatu 7 A 1,
33100 Tampere
Puh. 029 360 1200

www.kak-laki.fi

