

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Taloyhtiön vastuut vakuutukset Tunnista vastuuden rajat ja hallitse riskit

Kai Haarma
Toimitusjohtaja, asianajaja



Taloyhtiön vastuut ja vakuutukset

Tunnista vastuiden rajat ja hallitse riskit



Kunnossapitotarve- selvityksen merkitys

**Vaasan hovioikeus 6.6.2019, Tuomio
Nro 208**

Vaasan hovioikeus 6.6.2019, tuomio Nro 208

AOYL 7 luvun 2 § 1 momentti

- Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä

AOYL 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta

- Yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidon tarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana

AOYL 24 luvun 6 § 1 momentti

- Yhtiön on korvattava vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen määräyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle

AOYL 7 luvun 27 § 2 momentin 5 kohta

- Isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista

Vaasan hovioikeus 6.6.2019, tuomio Nro 208

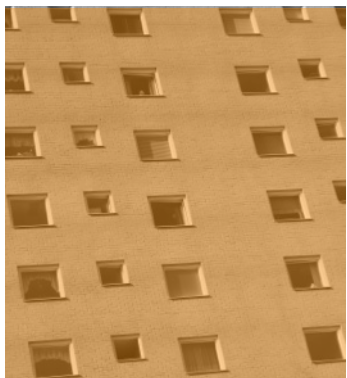
- Isännöitsijäntodistuksen liitteessä luki otsikon ”Hallituksen näkemys vuosien 2014-2018 korjauksista” alla, että ”putkiremontti ei ole tällä hetkellä ajankohtainen”.
- Asunto-osakeyhtiö ei ollut seurannut asianmukaisesti kiinteistön kuntoa.
- Putkivuotojen poikkeuksellisen vähäisyyden perusteella ei voitu riittävällä varmuudella tehdä johtopäätöstä putkiremontin tarpeettomuudesta usean vuoden aikavälillä.

Vaasan hovioikeus 6.6.2019, tuomio Nro 208

- Yhtiön katsottiin aiheuttaneen vahingon asunnon ostajalle, koska putkien uusiminen tapahtui aiemmin, kuin isännöitsijäntodistuksen liitteen perusteella oli aiheetta odottaa.
 - Olisi tullut selvittää todellinen kunto
 - Yhtiö vastaa antamansa tiedon oikeellisuudesta
- Taloyhtiö velvoitettiin korvaamaan uudelle osakkaalle vahingonkorvauksena n. 23 000 euroa

Hallinnon vastuu eli hallituksen töppövakuutus

- Korvaa vain taloudellisia vahinkoja
- Suurin osa vahinkoilmoituksista liittyy remontti- ja korjaustöihin
- Suurin osa hylätään, koska ei ole kyse taloudellisesta vahingosta
- Mikä on todellinen vahinko?
- Onko tilattu lisätyö kuitenkin lisännyt kiinteistön arvoa?
- Onko yllättävä putkiremontti taloudellista vahinkoa vai kiinteistön arvon lisäystä?



Asbestin tutkimisvastuu

Vaasan hovioikeus 1.10.2021 S 21/20

Vaasan hovioikeus 1.10.2021 S 21/20

- Uuden osakkaan asunnossaan suorittamasta remontista ja sen yhteydessä tekemistä keittiön välitilalaatoituksen purkutöistä oli aiheutunut asunto-osakeyhtiölle asbestivahinko
- Osakkeen huoneistoa koskevassa isännöitsijäntodistuksessa ei ollut merkintää siitä, että asunto-osakeyhtiön rakennuksen rakenteissa voi olla asbestia
- ei myöskään merkintää siitä, että asunto-osakeyhtiössä on toista huoneistoa koskevassa asbestikartoituksessa todettu asbestia keittiön välitilalaatan kiinnitys- ja saumaustaastissa.
 - Asunto-osakeyhtiö on riidattomasti ollut tietoinen yhtiössä tehdyistä asbestikartoituksista ja niiden tuloksista.

Vaasan hovioikeus 1.10.2021 S 21/20

- Osakas on puolestaan ollut tietoinen rakennuksen valmistumisvuodesta ja siitä, ettei hänen ostamassaan huoneistossa ole tehty asbestikartoitusta
 - Kauppakirjassa maininta
- HO: asbestikartoitukseen **perustuvat** rakennusten tiettyjä rakenteita koskevat asbestihavainnot on merkittävä isännöitsijäntodistukseen
 - myös se, että yhtiön rakennusten rakenteissa voi olla asbestia ja ettei yhtiössä ole suoritettu kaikkia rakenteita kattavia asbestikartoituksia.
 - riittävää yksilöidä ne rakenteet, joissa asbestia on todettu ja joissa sitä voi esiintyä
 - sen sijaan huoneistokohtaisessa isännöitsijäntodistuksessa ei ole tarpeen yksilöidä niitä muita huoneistoja, joiden rakenteissa asbestia on todettu olevan.

Vaasan hovioikeus 1.10.2021 S 21/20

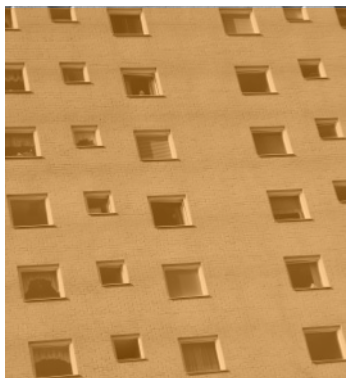
- Osakkaan oli kuitenkin täytynyt käytyjen keskusteluiden jälkeen olla tietoinen siitä, että vanhan rakennuksen eri rakenteissa voi olla asbestia ja hänellä on myös ollut velvollisuus varmistua asbestin olemassa olosta ennen purkutöihin ryhtymistä.
- Isännöitsijä myös kertonut suullisesti ja kirjallisesti, että remontti ja sen edellyttämät purkutyöt edellyttävät asbestikartoituksen suorittamista ja että vasta tämän jälkeen hän voi ryhtyä lattia- ja seinärakenteiden purkutöihin.
- Asbestikartoituksen teettäminen huoneiston suunnitellun remontin osalta on ollut osakkaan saamien ohjeiden ja myös asbestityön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen perusteella rakennuttajan (eli osakkaan) velvollisuutena

Vaasan hovioikeus 1.10.2021 S 21/20

- HO: Osakas on huolimattomuudellaan aiheuttanut asunto-osakeyhtiön asbestivahingon. Hovioikeus katsoi (toisin kuin käräjäoikeus), ettei osakkaan korvausvelvollisuutta ole syytä sovitella asunto-osakeyhtiön oman myötävaikutuksen perusteella (vaikka isännöitsijäntodistus puutteellinen)
- Osakas on velvollinen korvaamaan asunto-osakeyhtiön asbestivahingon täysimääräisesti
- Vahingonkorvaus 7.058,03 euroa
- Kuluvastuu KO:ssa 10.981,80 € ja HO:ssa 10.686,40 € + omat kulut
- Ratkaisu ei lainvoimainen

Asbestikartoituksen ja -purun korvaaminen kiinteistövakuutuksesta vahingon yhteydessä

- Mikäli omaisuusvahingon yhteydessä joudutaan purkamaan rakenteita korvataan asbestikartoitus ja -purku kiinteistövakuutuksesta
- Korvauksiin tehdään yleisesti ikäpoisto
- Putkipoisto (konepoisto)
- Rakenteellinen poisto rakenteiden korjauksesta
- Ikäpoistot voivat syödä korvauksen
- Onko asbesti ainut tutkittava aine (tulevaisuudessa)?



Hallituksen vastuu

Helsingin HO 19.2.2020, tuomio nro 188

Helsingin HO 19.2.2020, tuomio nro 188

- Taloyhtiö vaati hallituksen jäseniltä vahingonkorvausta siitä, että hallitus oli päättänyt teettää taloyhtiön toimesta ja kustannuksella erään silloisen hallituksen jäsenen hallitsemassa huoneistossa sellaisen kattorakenteiden korjaustyön.
 - Taloyhtiön näkemyksen mukaan olisi asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräysten perusteella kuulunut osakkeenomistajan vastuulle ja kustannettavaksi.
 - Yhtiöjärjestyksen mukaan vesikatto taloyhtiön vastuulla, kun taas osakkaan vastuulla on huolehtia yläpohjasta.
 - Hallituksen mukaan rakennusvirheistä ja -puutteista oli aiheutunut erilaisia vaurioita, jotka oli korjattava kiireellisesti.
 - Käräjäoikeus hylkäsi taloyhtiön kanteen kokonaisuudessaan

Helsingin HO 19.2.2020, tuomio nro 188

- Hovioikeuden ratkaisun mukaan
 - hallituksen jäsenillä ei ollut yhtiöjärjestyksen kunnossapitoa koskevat määräykset ja asiassa esitetty näyttö huomioiden perusteltua syytä olettaa, että vaurioituneet ja sittemmin korjatut kattorakenteet olisivat kuuluneet kokonaisuudessaan taloyhtiön kunnossapitovastuulle
 - tai että kattorakenteiden vauriot olisivat johtuneet taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevien rakenteiden puutteista tai vaurioista
 - yhtiökokous ei myöskään ollut tehnyt päätöstä siitä, että kattorakenteet korjataan taloyhtiön kustannuksella, joten hallitus oli korjauspäätöksessään ylittänyt toimivaltansa
- Hovioikeus velvoitti kolme hallituksen jäsentä yhteisvastuullisesti suorittamaan taloyhtiölle vahingonkorvauksena katto remontista aiheutuneista kustannuksista noin 71.000 euroa sekä taloyhtiön oikeudenkäyntikulut

Hallituksen lisäturva

- Alkuperäinen riita n. 71.000 euroa
- Lopulliset kustannukset riidasta 320.449 euroa
- Oikeudenkäyntikulujen osuus oli 227.290 euroa
- Korkokulut korvaussummasta yhteensä 21.898 euroa
- Kiinteistövakuutus korvasi yhteensä 100.000 euroa
- Hallituksen jäsenten kotivakuutus korvasi osan kuluista
- Maksettavaa hallituksen jäsenille jäi 196.756 euroa
- Hallituksen lisäturva korvasi koko summan



Turvallisesti eteenpäin

Toimitaan huolellisesti

Käytetään ammattilaisia apuna

Muistetaan, että vakuutus korvaa
vain sen mitä rahalla voi hankkia