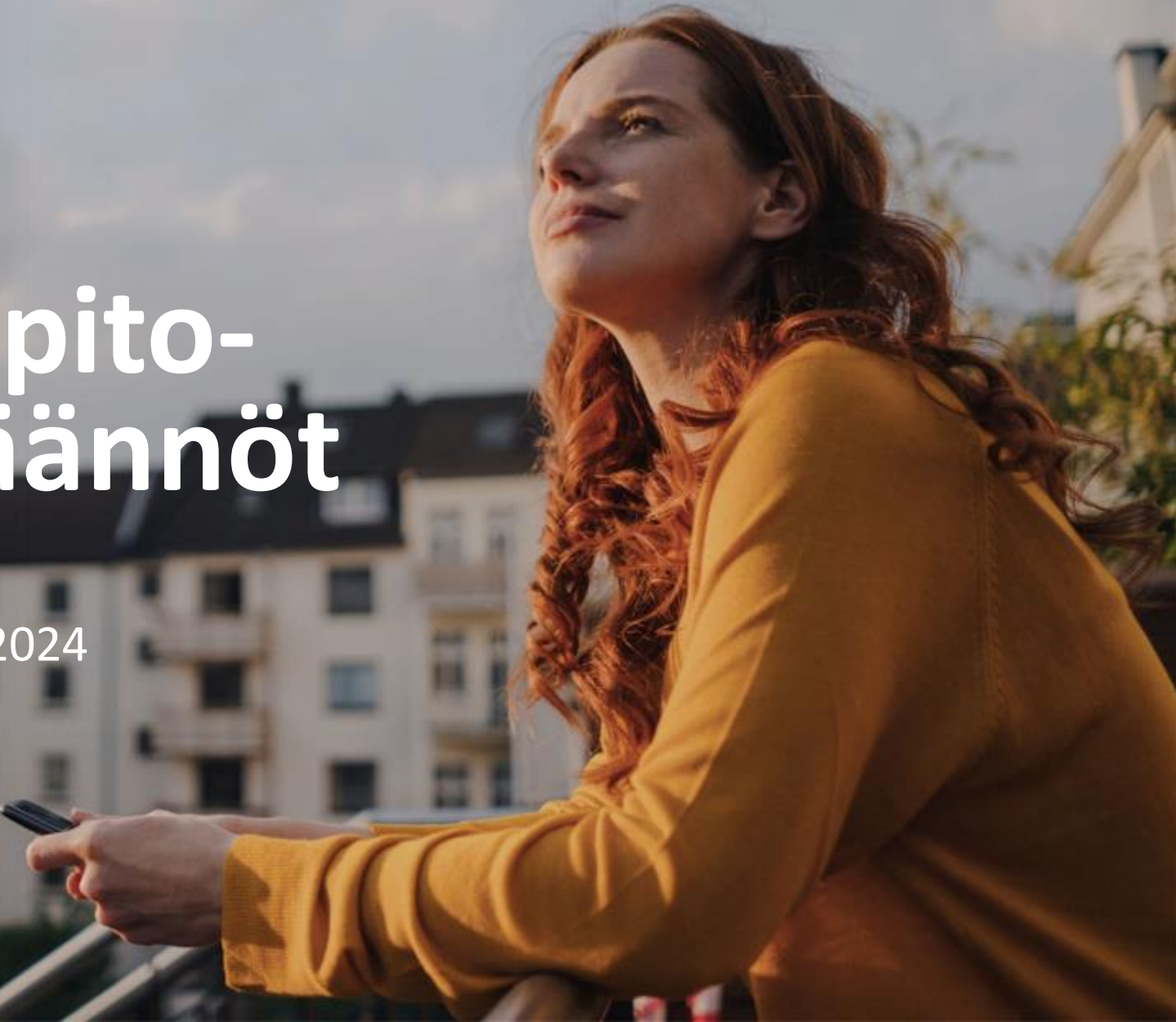




Talvikunnossapito- vastuun pelisäännöt

Pohjanmaan taloyhtiöpäivät 15.10.2024

Lakimies Tuomas Leino



Vastuu turvallisuudesta

- Kiinteistönomistaja (viime kädessä yhtiön johto) vastaa kiinteistön turvallisuudesta
- Korostunut huolellisuusvelvollisuus
 - Oikeuskäytännössä kiinteistön omistajalta on edellytetty hyvin pitkälle menevää huolellisuutta vahinkotapauksissa kiinteistön alueella
 - Korvausvastuun välttämisen kannalta on tärkeää, että taloyhtiö kykenee vahinkotilanteissa todistamaan toimineensa huolellisesti
- Yhtiön johdon tulee organisoida(teettää) kiinteistöhuolto huolellisesti
- Vaihtoehtoina kiinteistöhuollon hoitaminen talkoilla tai tarvittavien toimien ulkoistaminen
- Vakuutusturvan kattavuus kannattaa selvittää

Talvikunnossapidon ulkoistaminen

- Talvikunnossapidon ulkoistaminen on suositeltavaa vähänkin suuremmissa taloyhtiöissä
- Sopimuksessa kannattaa sopia mahdollisimman tarkasti muun muassa:
 - lumi- ja jäätilanteen tarkkailusta sekä mahdollisista varoitustoimenpiteistä
 - kattolumien turvallisesta pudottamisesta
 - liukkauden torjunnasta
 - valvonta- ja huoltotoimenpiteiden kirjaamisesta
- Ulkoistamisesta huolimatta havaittuihin puutteisiin tulee reagoida

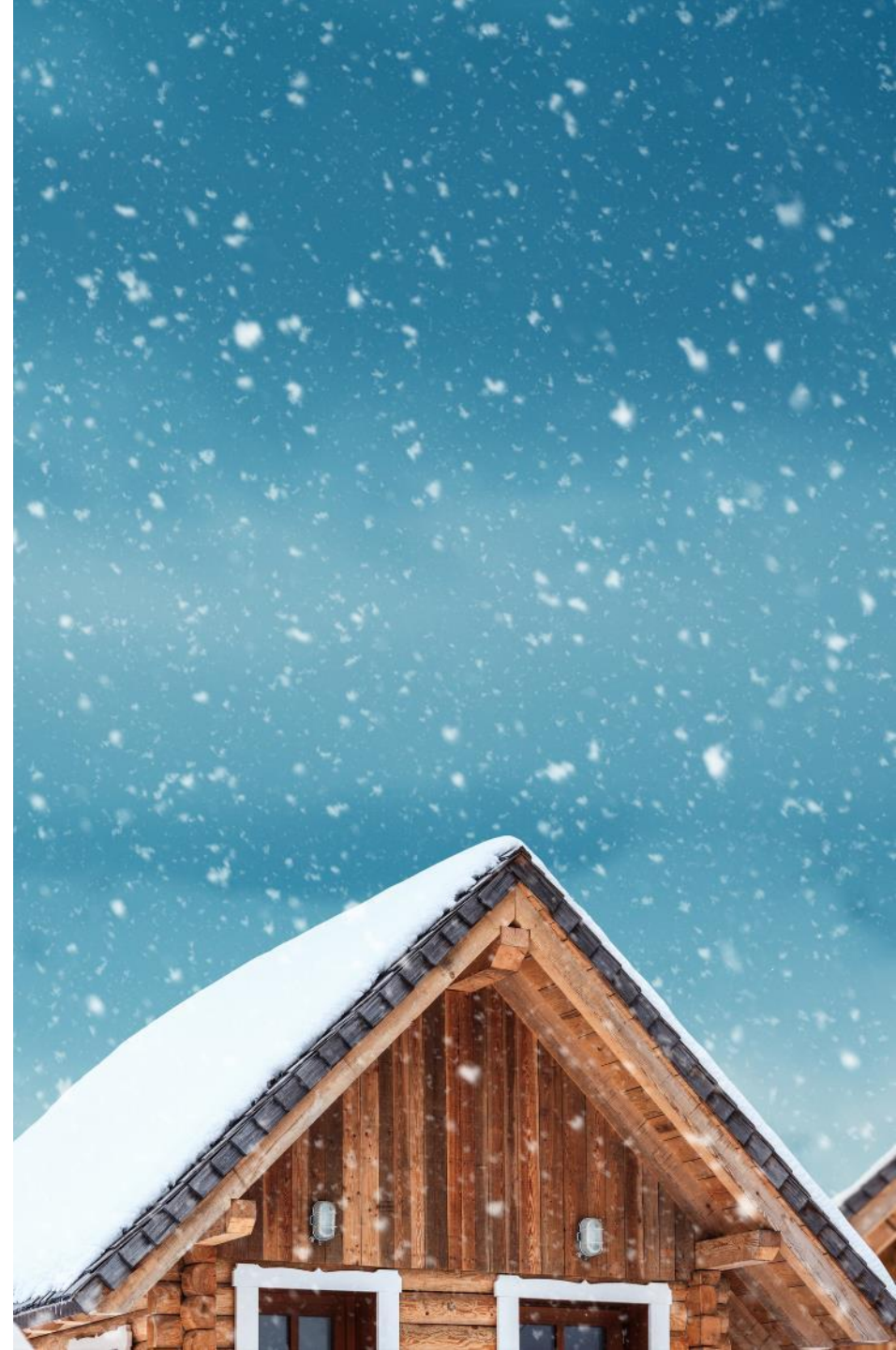
Yhtiön takautumisoikeus

- Kiinteistönomistajana taloyhtiö on aina ensisijaisesti vastuussa kiinteistöllä aiheutuneista vahingoista, vaikka kunnossapito olisi ulkoistettu sopimuksella huoltoyhtiölle
- Yhtiö voi vaatia edelleen maksamansa korvaukset huoltoyhtiöltä, mikäli huoltoyhtiö on laiminlyönyt sopimuksen mukaiset tehtävänsä talvikunnossapidon osalta



Tapaus: talvikunnossapito talkoilla

- Taloyhtiö ei ole ostanut talvikunnossapitoa ulkopuoliselta ammattilaiselta. Lumityöt on hoidettu vuodesta toiseen talkootyönä, johon kaikki osakkaat ovat osallistuneet.
- Nyt muutama osakkaista on kieltäytynyt tekemästä talkootyötä.
- Voidaanko talkootyö teettää ulkopuolisella ja lähettää lasku osakkaalle?



Vastaus: talvikunnossapito talkoilla

- Talkootyö on vapaaehtoista eikä osakasta voida velvoittaa siihen. Jos osakas kieltäytyy, häneltä ei voida periä korkeampaa vastiketta tai teetättää työosuutta ulkopuolisella osakkaan kustannuksella.
- Talkootöistä kannattaa päättää yhtiökokouksessa. Vuoroista ja tehtävistä tulee sopia tarkoin. Talkoovakuutusturvasta kannattaa huolehtia. Yhtiön valvottava, että huoltotyöt suoritetaan.

Kadun talvikunnossapito

- Kadun kunnossapito kuuluu kunnalle
- Tontinomistajan velvollisuutena:
 - Pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalankulkua haittaava lumi ja jää
 - Huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä ja siihen käytetyn kiviaineksen poistamisesta
 - Tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle ja sen vierelle kertyneet lumivallit, pitää jalkakäytävän viereinen katuojja ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä
 - Tontille johtavan kulkutien kunnossapito
- Kunta voi ottaa päätöksellään alueen hoidettavaksi, jolloin myös vastuu kunnalla
 - Kokonaan /osittain / potkukelkkailuun varattu (ei torjuta liukkautta)

Tapaus: liukastumisvahinko

- Taloyhtiön asukkaan luona vierailut henkilö on liukastunut yhtiön pihalla ja murtanut nilkkansa. Hän lähestyy yhtiön hallitus ja vaatii korvausta.
- Onko taloyhtiö velvollinen maksamaan korvauksia?



Vastaus: liukastumisvahinko

- Yhtiön on pystyttävä osoittamaan, että se on toiminut huolellisesti kiinteistön alueen turvallisuudesta huolehtiessaan (korostunut huolellisuusvelvoite)
- Yhtiö vastaa kiinteistönsä turvallisuudesta suhteessa kaikkiin pihalla liikkuviin
- Vaikka tehtävät olisi siirretty huoltoyhtiölle, vastuu mahdollisista vahingoista pysyy taloyhtiöllä
 - Asunto-osakeyhtiö voi vaatia huoltoyhtiöltä korvausta, mikäli huoltoyhtiö on laiminlyönyt sopimusvelvoitteensa
- Hallituksen jäsenten henkilökohtainen tai rikosoikeudellinen vastuu vain poikkeustapauksissa

KKO:1997:151

- Asunto-osakeyhtiön omistaman talon katolta oli auringon lämmön vaikutuksesta valunut syöksytorvea pitkin jalkakäytävälle vettä, joka oli pakkassään johdosta jäätynyt
- A oli yöllä noin kello 1 liukastunut jäätyneessä kohdassa ja loukkaantunut.
- Jää sulatettu ja hiekoitettu illalla ja tilanne tarkastettu klo 20
- Yhtiölle vahingonkorvausvastuu:
 - Syöksytorvesta valuvan sulaveden jäätyminen pakkasyönä jalkakäytävälle ei ollut ennalta-arvaamatonta
 - Asunto-osakeyhtiö ei ollut näyttänyt, että liukastumista estävän hiekan pysyminen jalkakäytävällä olisi vallinneissa olosuhteissa ollut mahdotonta. Aluetta, joka oli jäätynyt, ei ollut rajattu puomein tai osoitettu muulla varoitusmerkillä.

Rovaniemen HO 27.11.2017 nro 470

- A oli liukastunut taloyhtiön pihalla n. klo 19 illalla
- A vaati yhtiöltä vahingonkorvausta aiheutuneesta henkilövahingosta
- Osakkaat hoitivat piha-alueen hiekoituksen talkootyönä
- A:n kanne hylättiin käräjäoikeudessa sekä hovioikeudessa → yhtiö ei ollut vahingonkorvausvastuussa
 - Liukkaudentorjunta oli ollut vaikeiden sääolosuhteiden johdosta ylivoimaista
 - Pihaa oli vahinkopäivänä hiekoitettu useasti, mutta hiekoitusmurske oli jatkuvasti joko sulanut jään sisään tai kulkeutunut veden mukana pois

Vaasan hovioikeus S23/477 (ei lainvoimainen)

- Tapauksessa 23-vuotias kiinteistön vuokralainen oli liukastunut pihamaalla, kaatunut ja lyönyt päänsä. Kiistan ytimessä onko lievistä aivovammasta ja niskan retkahdusvammasta aiheutunut työkyvyttömyys ollut syy-yhteydessä liukastumistapahtumaan
- Käräjäoikeus: Kiinteistönomistaja ja vakuutusyhtiö velvoitettiin yhteisvastuullisesti korvaamaan aiheutuneet vahingot. Vakuutusyhtiön vastuu rajoitettiin vakuutusehtojen mukaisesti 1 milj.€. Korvaussumma yhteensä noin 2 milj. €
- Hovioikeus: Pysytti käön ratkaisun pääosiltaan
- Johtopäätökset: Odotetaan KKO:n ratkaisu asiassa

Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala