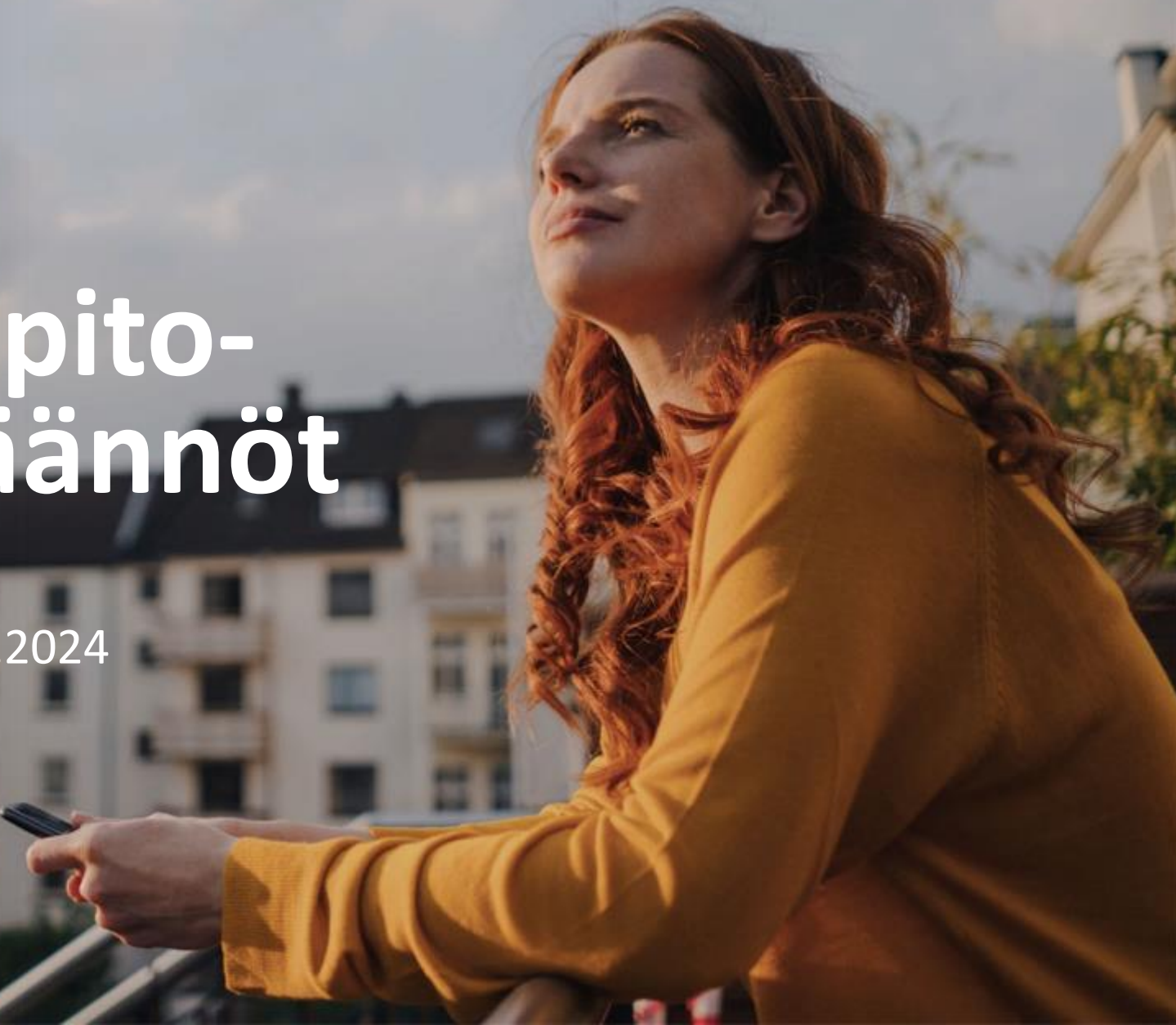




# Talvikunnossapito- vastuun pelisäännöt

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 31.10.2024

Jenni Hupli, lakiasiainjohtaja, VT, KJs



# Vastuu turvallisuudesta

- Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön turvallisuudesta
  - Viime kädessä vastuussa on yhtiön johto
- Vastuuperusteena **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) kiinteistönhuolto huolellisesti
  - Kiinteistöhuolto hoidetaan joko talkoilla tai ulkoistamalla tehtävät palveluntuottajalle
- Vakuutusturvan kattavuus kannattaa selvittää

# Talvikunnossapidon ulkoistaminen

- Suositeltavaa vähänkin suuremmissa taloyhtiöissä
- Sopimuksessa kannattaa sopia mahdollisimman tarkasti muun muassa:
  - lumi- ja jäätilanteen tarkkailusta sekä mahdollisista varoitustoimenpiteistä
  - kattolumien turvallisesta pudottamisesta
  - liukkaudentorjunnasta
  - valvonta- ja huoltotoimenpiteiden kirjaamisesta
- Ulkoistamisesta huolimatta havaittuihin puutteisiin tulee reagoida

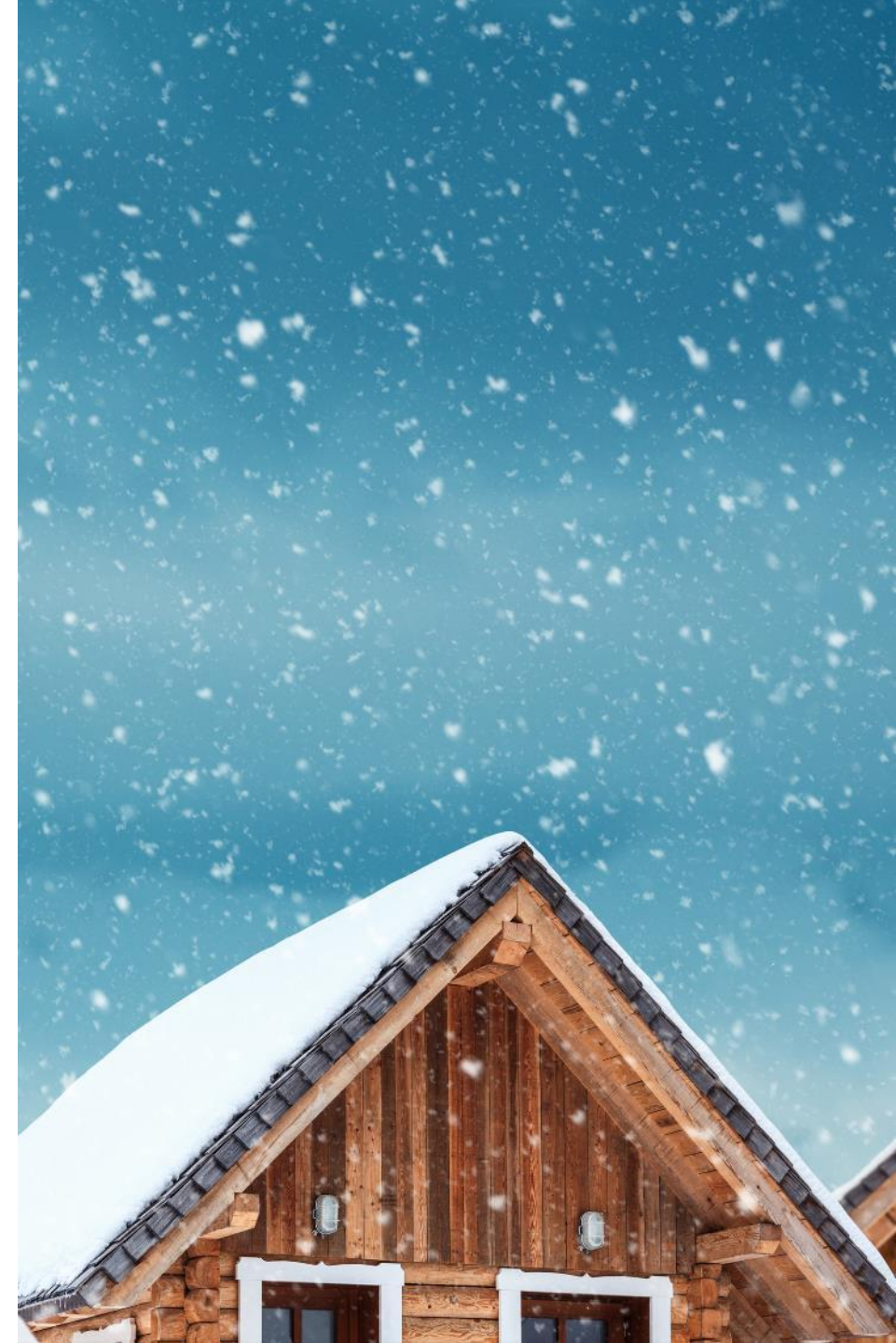
# Yhtiön takautumisoikeus

- 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



# Talkootyön periaatteet

- Talkootyö on vapaaehtoista. Osakasta ei voi velvoittaa toimiin tai periä hänen osuutensa teettämiskustannuksia
- Talkootöistä kannattaa päättää yhtiökokouksessa
- Vuoroista ja tehtävistä tulee sopia tarkoin
- Huolehdi myös talkoovakuutusturvasta ja valvo, että huoltotyöt suoritetaan
- Talkoisiin sitoutuneella ei lähtökohtaisesti oikeutta korvaukseen (KKO 1995:169)



# 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)

# Nostoja oikeuskäytännöstä

# 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

# Lopuksi – toimiohjeita johdolle vahinkotilanteeseen



KIINTEISTÖ  
LIITTO

# Suosittelavia toimia 1

- Tapahtumapaikalla: Selvitä välittömästi vahinkotapahtuman olosuhteet, huolehdi näytöstä esim. seuraavin toimin:
  - Kerää näyttöä tapahtumahetken keliolosuhteista ja kiinteistöhuoltotoimien tilanteesta
  - Ota valokuvia, selvitä onko joku mahdollisesti nähnyt vahinkotapahtuman
  - Kirjaa ylös havaintojasi tulevaa todistelua varten
- Ilmoita vahinkotapahtumasta välittömästi kiinteistöhuollolle, pidätä oikeus esittää korvausvaatimuksia (kirjallisesti ja todistettavasti)



# Suosittelavia toimia 2

- Ole yhteydessä vakuutusyhtiöön ja selvitä vahinkoilmoituksen tekoon tarvittavat tiedot
- Pyydä vahingonkärsijältä tarkka kirjallinen selvitys vahinkotapahtumasta ja aiheutuneista vahingoista
- Laadi vahinkoilmoitus vakuutusyhtiöön
- Kun yhtiön maksettavaksi jäävät vahingot ovat selvillä, esitä viivytyksettä täsmennetty korvausvaatimus kiinteistöhuollolle
- Käänny tarvittaessa asiamiehen puoleen



**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](http://www.kiinteistoliitto.fi)

[www.taloyhtiosivut.fi](http://www.taloyhtiosivut.fi)



kiinteistoliitto



kiinteistoala