

# Riskienhallinta taloyhtiössä

**LEXIA**

LEGAL EXCELLENCE

# Riskienhallinta taloyhtiössä

- Esityksen rakenne
  - Vastuun eri muodot
  - Riskinä taloyhtiön riittämätön hallinto
  - Tilaajavastuulaki / harmaan talouden estäminen
  - Turvallisuus

# Vastuun eri muodot

- Vahingonkorvausvastuu
  - Vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu
  - Sopimusperusteinen vastuu
  - Yhtiöoikeudellinen vastuu
    - AOYL 24 luku
  - Tuottamusvastuu – ankara vastuu

# Vastuun eri muodot

- Rikosoikeudellinen vastuu
  - Henkilökohtaista vastuuta
  - Ei voi vakuuttaa
  - Kuolemantuottamus enint. 2 v vankeutta
  - Törkeä kuolemantuottamus enint. 6 v vankeutta
  - Vammantuottamus enint. 6 kk vankeutta
  - Törkeä vammantuottamus enint. 2 v vankeutta
  - Lisäksi vahingonkorvaus

# Riskienhallinta taloyhtiössä

- Toimintatavat selvillä etukäteen
  - Hallituksen ja isännöitsijän vastuunjako
  - Tarkastuslista olennaisista asioista
  - Jatkuva täydennyskoulutus
  - Mistä apu, kun oma asiantuntemus ei riitä?

# Riskienhallinta taloyhtiössä

- Taloyhtiön suurin riski on sen hallinto
  - Kunnossapitovastuukysymykset
  - Taloudenpito
  - Turvallisuus
  - Asuntoyhtiöoikeus yleisesti
  - Isännöitsijä hallituksen ammattilaisapuna
  - Tavoitteena aktiivinen ja ennakoiva hallinto

# Tilaajavastuulaki

- Laki velvoittaa työntilaaajan selvittämään, että hänen sopimuskumppaninsa on hoitanut lainmukaiset velvoitteensa.
  - Ote ennakkoperintä- työnantaja ja arvonlisäverovelvollisten rekisteristä
  - Kaupparekisteriote
  - Todistus verojen maksamisesta
  - Todistukset eläkevakuutuksista
  - Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai muista keskeisistä työehdoista.

→ Vastuu hallituksella / isännöitsijällä

# Turvallisuutta koskevia säännöksiä

## Asunto-osakeyhtiölaki

- AOYL 7:2.1
  - *Hallitus* huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidon asianmukaisesta järjestämisestä
- AOYL 7:17.1
  - *Isännöitsijä* huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta.

# Turvallisuutta koskevia säännöksiä

Maankäyttö- ja rakennuslaki

- MRL 166 §
  - Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää mm. turvallisuuden vaatimukset.

# Turvallisuutta koskevia säännöksiä

## Järjestyslaki

- 6 §
  - Rakennuksen omistajan taikka hänen edustajansa on huolehdittava siitä, ettei rakennuksesta putoava lumi tai jää taikka muu esine tai aine aiheuta vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.
    - Ennaltaehkäisy
    - Vaara-alueen merkitseminen
    - Vaaratilanteen poistaminen (lumen pudotus)

# Liukkauden torjunta ja muu turvallisuus

- Kadun kunnossapito kuuluu kunnalle
- Tontinomistajan vastuun piiriin kuuluu jalkakäytävän ja tontille johtavan kulkutien käyttökelpoisuuden ylläpitäminen
  - Lumen ja jään poistaminen
  - Liukkauden torjuminen
  - Hiekoituksen poistaminen keväällä
  - Katuojan ja sadevesikourun toiminta

# Liukkauden torjunta ja muu turvallisuus

## Katu ja tontti

- Vahingonkorvausvastuun arviointi
  - Vastuullisen tuottamus (käännetty todistustaakka)
  - Vahingonkärsijän tuottamus
  - Liikenteellinen keskeisyys ja käyttöajankohdat
  - Säätila ja sen ennustettavissa olevat muutokset huomioitava

# Huoltosopimuksen sisältö

- Vastuu on siirrettävissä huoltoyhtiölle
  - Vastusta ei saa jäädä epäselvyyttä
    - Ennaltaehkäisy
    - Varoittaminen
    - Jne.
  - Havainnot lumesta / jäädä syytä kirjata
  - Toiminnassa otettava huomioon sääolosuhteet
  - Huoltoyhtiön toimintaa valvottava -> sopimusrikkomuksiin on puututtava välittömästi

# Isännöitsijän vastuu

- Isännöitsijä ammattilaisena avainasemassa
- Isännöintisopimuksen sisältö
  - Tehtävistä sovittava tarkasti
- Valvonta
  - Oltava järjestelmällistä
  - Vaaratilanteiden johdosta ryhdyttävä toimenpiteisiin
- Vakuutukset