



Nostoja tuoreesta oikeuskäytännöstä

Kiinteistöliitto Pohjanmaan seminaariristeily 4.2.2025

Jenni Hupli, lakiasianjohtaja, VT, KJs

Urakoitsijan virhevastuu (KKO:2025:3)

- Asoy teki urakoitsijan kanssa vuonna 2010 urakkasopimuksen 72 huoneistoa käsittävän kerrostalon käyttövesiputkien uusimisesta
- Sopimukseen sovellettiin YSE 1998 -ehtoja
- Urakka suoritettiin vuonna 2011, takuu aika päättyi 7/2013
- Maaliskuussa 2017 havaittiin vesivuoto. Vesi oli vuotanut huoneiston A 24 allaskaapista läpiviennin kautta hormirakenteeseen vahingoittaen rakennuksen rakenteita ja muita huoneistoja
- AsOy vaati urakoitsijalta vahingonkorvausta aiheutuneista vahingoista

Urakoitsijan virhevastuu (KKO:2025:3)

- YSE 1998 –ehdot:
 - 29 §:n mukaan takuu aika on 2 vuotta, jollei toisin ole sovittu
 - 30 §:n mukaan urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin mm. sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä
- Onko käyttövesiputkien läpivientien puutteellisessa tiivistämisessä kyse urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä?
- KKO: Ehtojen 30 § vastaa osaltaan yleistä sopimusoikeudellista periaatetta: sopimuksen osapuoli ei vapaudu sopimusehdon perusteella sellaisen vahingon korvaamisesta, jonka hän on aiheuttanut tahallisesti tai **törkeällä huolimattomuudellaan**

Urakoitsijan virhevastuu (KKO:2025:3)

- KKO: Arvioitaessa urakoitsijan laiminlyönnin törkeyttä yhdeksi lähtökohdaksi voidaan ottaa urakoitsijan urakkasopimuksen mukainen suoritusvelvollisuus sekä se, kuinka paljon urakoitsijan virheellinen menettely on poikennut asianmukaisesta urakkasuorituksesta
- KKO: Asianmukaisuuden arvioinnissa on otettava huomioon urakoitsijaa velvoittava lainsäädäntö ja muut määräykset, urakoitsijan työsuoritusta koskevat sopimusmääräykset sekä hyvä rakennustapa
- KKO: Laiminlyönnin törkeyden arvioinnissa merkitystä voidaan antaa myös esimerkiksi urakoitsijan virheiden lukumäärälle ja mahdolliselle toistuvuudelle

Urakoitsijan virhevastuu (KKO:2025:3)

- Vesivahingon jälkeen laaditun korjaustarveselvityksen mukaan käyttövesiputkien läpivientien tiivistys oli ollut puutteellinen 52 huoneistossa, tiivistystä ei voitu tarkistaa 18 huoneiston osalta ja tiivistys oli kunnossa 2 huoneistossa
 - KKO: Urakoitsija on rikkonut urakkasopimusta menettelemällä rakentamismääräyskokoelman määräysten ja ohjeiden sekä LVI-työselostuksen vastaisesti. Virhe on toistunut useissa huoneistoissa → virhe aiheutunut urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä
- Urakoitsija vastasi virheen aiheuttaman vesivahingon kustannuksista vielä takuuajan jälkeenkin**

Yhtiökokouspäätöksen moite (Turun HO nro 594, dnro S23/986)

- Asiassa oli kyse Osakas A:n hallitseman huoneiston rakenteiden korjaamisesta
- A:n hallitsemassa huoneistossa oli tehty terveysviranomaisen tarkastus ja 14.6.2022 Asoy:lle oli annettu kehotus tehdä kirjallinen selvitys toimenpiteistä ja aikataulusta terveyshaitan poistamiseksi
- Asoy:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin 23.8.2022, ettei huoneiston korjaustoimiin ryhdytä varojen puuttuessa A:n vaatimuksesta huolimatta
- A vaati käräjäoikeudessa yhtiökokouksen päätöksen kumoamista

Yhtiökokouspäätöksen moite (Turun HO nro 594, dnro S23/986)

- Käräjäoikeus hylkäsi A:n vaatimukset kokonaisuudessaan ja A valitti hovioikeuteen
- HO: Riski rakenteiden vaurioitumisesta kuuluu asunto-osakeyhtiön kannettavaksi
- Asunto-osakeyhtiö ei ole käsiteltävänä olevassa asiassa voinut päättää olla ryhtymättä sen vastuulle kuuluvien vaurioituneiden rakenteiden korjaamiseen varojen puuttuessa
- Korjausvastuuseen ei vaikuta se, että vastaavia vikoja muissakin huoneistoissa
- HO: Käo tuomio kumotaan → yhtiökokouksen päätös pätemätön

Vahingonkorvaus KKO:2024:64

- A Oy oli vuokrannut Asoy:n osakkeenomistajalta huoneiston käytettäväksi työntekijöidensä (jalkapalloilijoiden) asumiseen
- Asoy:ssa oli teetetty viemäreiden pinnoitustyö, jonka aikana viemärit ovat olleet käyttökiellossa.
- A Oy:n työntekijät olivat käyttäneet viemäriä käyttökiellon aikana → vesivahinko 2 alempana sijainneeseen huoneistoon



Vahingonkorvaus (KKO:2024:64)

- Kysymys siitä, oliko A Oy velvollinen korvaamaan Asoy:lle aiheutuneen vahingon?
- Asoy katsoi A Oy:n menetelleen tuottamuksellisesti laiminlyödessään velvollisuutensa huolehtia siitä, että huoneistossa oleskelleet ulkomaalaiset A Oy:n työntekijät ovat ymmärtäneet viemärien korjaustyötä koskevan ilmoituksen ja viemäreiden käyttökiellon merkityksen
- A Oy kiisti vastuunsa: Katsoi, ettei sillä ollut velvollisuutta eikä edes oikeutta valvoa asunnon käyttäjiä näiden vapaa-aikana
- A Oy:n mukaan sen menettely ei ollut tuottamuksellista eikä syy-yhteyttä ollut aiheutuneeseen vahinkoon

Vahingonkorvaus (KKO:2024:64)

- KKO: Tapaukseen sovelletaan vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n 1 momenttia, jonka mukaan se, joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen
 - Tuottamusta arvioitaessa ratkaisevaa on, millaista huolellisuutta asianomaiselta kulloisessakin tilanteessa vallitsevien olosuhteiden perusteella voidaan edellyttää
 - Korvausvastuun perustavana seikkana voi olla vahingonaiheuttajan teko tai laiminlyönti
- Asoy:n on selvitetty tiedottaneen asukkaita viemäriremontista ja siihen liittyvistä käyttökielloista useasti ja eri tavoin
- A Oy ei ole edes väittänyt, että se ei olisi vuokralaisena ollut itse viemärien korjaustyöstä ja käyttökiellosta sekä siihen liittyvästä asukkaiden ohjeistuksesta tietoinen

Vahingonkorvaus (KKO:2024:64)

- KKO katsoi asiassa esitetyn perusteella tapauksessa olleen korostunut riski siitä, että huoneistossa oleskelevat suomea taitamattomat henkilöt eivät ymmärrä viemäreiden käyttökieltoa koskevia ilmoituksia taikka käyttökiellon merkitystä
- Samalla on olennaisesti kasvanut riski siitä, että viemäreiden käyttökiellon vastaisesta toiminnasta aiheutuu mittavaa vahinkoa asunto-osakeyhtiön rakennuksen tiloihin laajemminkin
- KKO katsoi tapauksen erityiset olosuhteet huomioon ottaen A Oy:lla olleen velvollisuus erikseen varmistua siitä, että sen huoneistossa majoittamat työntekijät ovat tietoisia viemärien korjaustyöstä ja siihen liittyvästä käyttökiellosta sekä kiellon merkityksestä.

Vahingonkorvaus (KKO:2024:64)

- Kun A Oy ei ole edes väittänyt olleensa yhteydessä työntekijöihinsä korjaustyön johdosta, KKO katsoi A Oy:n menetelleen tuottamuksellisesti
- Ei ole ennalta arvaamatonta, että viemäreiden käyttökiellon noudattamatta jättämisestä voi seurata vesivahinko, jonka korjauskustannukset voivat nousta tuntuviksi → A Oy:n laiminlyönti on ollut korvausvastuun perustavassa syy-yhteydessä vahinkoon.
- A Oy on tuottamuksellaan aiheuttanut Asoy:lle vahinkoa, jonka se on velvollinen korvaamaan

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



Kiitos!