



VAKUUTUSYHTIÖIDEN
KESKUSLIITTO

Hannu Ijäs

30.8.2006

Oikeusministeriölle

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKITYÖRYHMÄN MIETINTÖ

Oikeusministeriö on pyytänyt Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitolta (SVK) lausuntoa asunto-osakeyhtiölakityöryhmän mietinnöstä. SVK esittää lausuntonaan seuraavan.

SVK yhtyy työryhmän näkemykseen siitä, ettei ole ilmennyt tarvetta muuttaa voimassaolevan lain peruseräpäätöksiä eikä muutenkaan tehdä muutoksia, joita vaikuttaisivat olennaisesti yhtiön ja osakkaiden oikeuksiin tai velvollisuuksiin. SVK kannattaa myös sitä, että asunto-osakeyhtiölaissa säädettäisiin mahdollisimman kattavasti yhtiön ja sen johtoon kuuluvien sekä osakkeenomistajien vahingonkorvausvastuusta. Tältä osin SVK kuitenkin katsoo, että tehdyt muutosehdotukset saattavat tosiasiallisesti kiristää vahingonkorvausvastuuta siten, että sillä on vaikutusta yhtiön ja osakkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

Kiinteistöjen vakuuttamisen näkökulmasta vuotovahingot ovat merkittävä ongelma. Suurin osa näistä vahingoista johtuu joko rakentamisen tai peruskorjauksen yhteydessä tehdyistä virheistä taikka kiinteistöjen puutteellisesta kunnossapidosta. Tämän vuoksi SVK pitää tärkeänä 6 lukuun ehdotettavaksi otettavaa säännöstä, jonka mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen esitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta yhtiökokousta seuraavan 5 vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin tilojen käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Tällä voidaan toivottavasti edistää suunnitelmallista ja vahinkoja ennaltaehkäisevää kiinteistönhoitoa ja -kunnossapitoa.

Vahingonkorvaussäännöksiä tulee kehittää ottaen huomioon vahingon aiheuttajan ja vahinkoa kärsineiden intressit ja riskinjaon tasapaino. Vaikka potentiaalisen vahingonaiheuttajan vahingonkorvausvastuu onkin usein osittain katettavissa vastuuvakuutuksin, vahingonkorvaussäännöksiä kehitettäessä riskinjaon kohtuullisuutta tulisi arvioida itsenäisesti ja saatavilla olevasta vastuuvakuutusturvasta riippumatta. Vastuuvakuutukset eivät koskaan kata täysin aiheuttajan vahingonkorvausvastuut. Esimerkiksi vakuutuksenottajalla itselleen aiheutettua vahinkoa ei yleensä korvata, eikä myöskään tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella aiheutettuja vahinkoja. Vastuuvakuutukset vaihtelevat myös



VAKUUTUSYHTIÖIDEN
KESKUSLIITTO

sisällöltään ja esimerkiksi asunto-osakeyhtiön vastuuvakuutus kattaa vain esine –ja henkilövahingot. Lisäksi on mahdollista, että vastuuvakuutusturvan kattavuus muuttuu markkinoilla tai niiden saatavuus heikkenee esimerkiksi kiristyvän ja samanaikaisesti huonosti ennakoitavan oikeuskäytännön myötä.

SVK:n arvion mukaan nyt tehdyt muutokset kiristävät todennäköisesti yhtiön ja sen johtoon kuuluvien sekä osakkeenomistajien vahingonkorvausvastuuta. Erityisesti tuottamusolettaman kirjaaminen lakiin yhdessä laissa nimenomaisesti yhtiölle säädetyn kunnossapitovastuun kanssa johtaa oikeuskäytännössä hyvin todennäköisesti nykyistä selvästi ankarampaan vastuuseen. Ehdotus on lähes yhdenmukainen uuden osakeyhtiölain vahingonkorvausta koskevien säännösten kanssa. Tämän vuoksi esityksen perusteluissa tulisi ehdotettua enemmän korostaa asunto-osakeyhtiöiden toiminnan elinkeinotoiminnasta poikkeavaa luonnetta, joka on myös yhtiön johdon vahingonkorvausvastuuta arvioitaessa otettava huomioon. Lisäksi SVK esittää harkittavaksi, että jatkovalmistelussa vielä selvitettäisiin, voitaisiinko myös lain säännöksen tasolla huomioida asunto-osakeyhtiöiden elinkeinotoiminnasta poikkeava luonne.

SUOMEN VAKUUTUSYHTIÖIDEN
KESKUSLIITTO

Esko Kivisaari