

TALOYHTIÖ VASTAA KIINTEISTÖN TURVALLISUUDESTA MYÖS TALVEN VAIHTELEVISSA SÄÄOLOSUHTEISSA

Asunto-osakeyhtiö kiinteistön omistajana tai haltijana vastaa lähtökohtaisesti siitä, että yhtiön kiinteistön alueella ja rakennuksissa on turvallista liikkua. Talven vaihtelevat sääolosuhteet edestakaisin sahaavine lämpötiloineen ja eri muodoissa saapuvine sateineen tuovat kuitenkin omat haasteensa kiinteistön turvallisuudelle. Nyt kun syksy on jälleen vaihtumassa talveksi, on yhtiössä syytä varmistua siitä, että talven saapumiseen on varauduttu asianmukaisesti. Tärkeää on sekä tunnistaa talviolosuhteiden aiheuttamia riskejä kiinteistöllä että sopia riittävistä talvikunnossapitotoimista.

- Talvikunnossapitoon kuuluu muun muassa lumien aurauksen tai luomisen lisäksi liukkauden torjunta esimerkiksi hiekottamalla sekä kattolumien ja jäiden tarkkailu ja tarvittaessa myös niiden hallittu pudottaminen. Lunta voidaan joutua myös kuljettamaan pois, mikäli sitä ei ole mahdollista säilöä oman kiinteistön alueelle. Lisäksi esimerkiksi runsas lumisade tai jääpuikkojen muodostuminen katonreunaan saattavat vaatia pikaisia toimia kuten vaarallisten paikkojen merkitsemistä puomeilla tai muunlaisilla varoitusmerkeillä ennen kuin kiinteistön turvallisuus on muilla toimilla saatu varmistettua, pohtii Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n lakimies Johanna Räikkä.

Talvikunnossapitotoimien järjestäminen on taloyhtiössä hallituksen ja isännöitsijän vastuulla

Kiinteistön turvallisuuteen liittyviä veloitteita tulee useista eri laeista. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että kiinteistönomistajalla on ns. korostunut huolellisuusvelvollisuus kiinteistönsä turvallisuudesta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että jos vahinko sattuu, taloyhtiön on vastuusta vapautuakseen kyettävä osoittamaan, että se on toiminut asiassa niin huolellisesti kuin on ollut mahdollista eli tehnyt kaiken voitavansa vahingon välttämiseksi.

- Vahinkotilanteissa taloyhtiön vastuu on tyypillisesti vahingonkorvausvastuuta mutta räikeimmissä laiminlyöntitapauksissa myös johtohenkilöiden rikosoikeudellinen vastuu on mahdollinen, Räikkä kertoo.

Aiheutuneista vahingoista vastaa aina taloyhtiö mutta yhtiö voi vaatia korvausta sopijakumppaniltaan

Talvikunnossapitotoimia on mahdollista toteuttaa talkoilemalla tai ulkoistamalla tehtävät ammattimaisen palveluntarjoajan tehtäväksi. Useimmiten talvikunnossapitotoimet on ulkoistettu huoltoyhtiölle ja näin kannattaa myös tehdä vähänkään isommissa taloyhtiöissä. Pienissä yhtiöissä talvikunnossapito voi olla sovittu hoidettavaksi myös talkoilla.

- Kun talvikunnossapitoon liittyviä tehtäviä ulkoistetaan esimerkiksi huoltoyhtiölle, tulee sopimukseen nimenomaisesti kirjata hoidettavat tehtävät riittävällä laajuudella ja tarkkuudella. Eikä pidä myöskään unohtaa valvontaa eli on tärkeää myös seurata, että työt hoidetaan sovitulla tavalla, muistuttaa Räikkä. Talkoot puolestaan perustuvat aina vapaaehtoisuuteen eli ketään ei voida niihin pakottaa eikä kieltäytyvältä voida periä esimerkiksi ylimääräistä vastiketta. Toisaalta jos jossain kohtaa talkooinnosta laskee tai muutoin näyttää siltä, ettei talkoojärjestely käytännössä toimi, tulee yhtiön johdon reagoida tilanteeseen ja siirtää talvikunnossapitotyöt ulkopuolisen palveluntarjoajan hoidettavaksi.

- Kiinteistönomistajan tai -haltijan on lisäksi hyvä olla selvillä siitä, kuka vastaa kiinteistön edestä kulkevan jalkakäytävän talvikunnossapitosta. Paikkakunnasta riippuen vastuu voi kuulua joko kunnalle tai taloyhtiölle, ja vastuu voi olla erilainen myös saman paikkakunnan sisällä eri alueilla. Jos vastuu kuuluu yhtiölle, on muistettava huolehtia, että esimerkiksi kiinteistöhuollon kanssa tehty sopimus kattaa myös tuon alueen tarvittavat toimet, Räikkä huomauttaa.

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, joka edustaa asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja vuokratolokiinteistöjä. Kiinteistöyhdistykseen kuuluu lähes 3 400 jäsentaloyhtiötä Pirkanmaalla. Kiinteistöyhdistys kuuluu valtakunnalliseen Suomen Kiinteistöliittoon.

Lisätiedot:

lakimies Johanna Räikkä, Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry, puh. (03) 3125 0214