

Vahingonkorvaushakemus / hulevesivahinko / Kuopion Kartanokiinteistöt Oy**Lakimies Mika Mäkäräinen
Kaupunginkanslia**

Kuopion Kartanokiinteistöt Oy (Y-tunnus 2182125-4) on tehnyt kaupunkia kohtaan vahingonkorvaushakemuksen, jossa yhtiö katsoo kaupungin laiminlyöneen hulevesiverkoston yllä- ja kunnossapidon ja siksi kaupunki on vastuussa yhtiön omistamalle rakennukselle aiheutuneista vahingoista hakemuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Yhtiön vaurioitunut rakennus sijaitsee kiinteistöllä 297-24-4-4. Rakennus on kärsinyt hulevesitulvien aiheuttamista vahingoista 23.6.2021 ja 18.7.2021. Vahingot ovat aiheutuneet, kun rankkasateiden aikana kaupungin yllä- ja kunnossapitovastuulla oleva hulevesiverkosto täyttyi ja vetä pääsi tämän vuoksi tulvimaan myös ko. kiinteistölle. Aiheutuneiden vahinkojen myötä yhtiön omistama rakennus vaurioitui.

Yhtiö on myöhemmin puhelimitse täydentänyt hakemustaan ja kertonut, että yhtiö oli ollut ensimmäisen kerran hulevesiongelmien osalta yhteydessä Kuopion Veteen/kaupunkiin jo 2000-luvun alkupuolella. Yhtiö esitti jo tuolloin, että läheinen hulevesiverkosto ei toimi oikein ja että tämän vuoksi on mahdollista, että yhtiön omistamalle rakennukselle voi aiheutua vahinkoa katualueilta ja hulevesiverkostosta kiinteistölle johtuvien hulevesien vuoksi.

Rakennuksen kellarikerroksessa sijaitsee pesula, jonka tiloihin tulvinut hulevesi on tullut kynnyksen kautta. Rakennuksen rakenteissa olevien vahinkojälkien mukaan pesulatilassa lattiassa on ollut kesäkuun rankkasateiden seurauksena vettä enimmillään noin 25 cm. Pesulatilassa on vanerirakenteisia väliseiniä, jotka ovat myös kastuneet ko. vahinkojen aikana. Puurakenteisissa väliseinissä ei ole eristettä.

Rakennuksen kellarikerroksessa on tehty vahinkojen jälkeen korjaustoimenpiteinä kuivatusta imemällä kosteutta alipaineella betonilaatasta eristetilasta ja pohjatäytöistä. Korjaustoimenpiteet on suorittanut A-Kuivaus Oy. Rakenteellisista seikoista johtuen pohjatäyttöön tulee lisää kosteutta poistetun tilalle. Pesulatilalla on ollut kuitenkin käytössä korjaustoimenpiteinä suoritettujen kuivausten aikana.

Yhtiö on ollut molempien vahinkojen aiheutumisen jälkeen heti yhteydessä Kuopion kaupunkiin. Kaupunki on käynyt paikan päällä ja todennut rakennukselle aiheutuneet vahingot. Kaupunki on tämän jälkeen aloittanut tarvittavat toimenpiteet hulevesiviemärin saattamiseksi asianmukaiseen toimintakuntoon. Lisäksi kaupunki on tulevien vahinkojen välttämiseksi avannut tulvareitin Kartanonkadun kevyenliikenteen väylän ojista lastu- puistoon.

Hulevesiverkoston selvittäminen

Kartanonkadun betoninen hulevesiviemäri on tyhjennetty pumppaamalla ja verkosto on kuvattu. Kuvauksen havainnot antavat tietoa Kartanonkadun ja sen jatkeena olevan kevyenliikenteen väylän vieressä sijaitsevan hulevesiviemärin toiminnasta. Lopulliset raportit kuvauksista saatiin 9.12.2021. Viemäri on halkaisijaltaan 800 mm eli suunnitelman mukainen. Siinä ei ollut tukoksia ja viemärin alin kohta on kaivon SK7331kohdalla. Liitteenä olevaan karttapiirrookseen on merkitty kaivonumerointi ja veden virtaussuunnat. Vielä 2000-luvun alkupuolella linjasto on purkanut hulevedet avo-ojaan, joka on myöhemmin putkitettu tontin 297-24-50-2 kohdalla. Ojan putkittamisesta on tehty sopimus vuonna 2005.

Mainittu hulevesiverkosto on suunniteltu ja toteutettu aikoinaan Kuopion Veden toimesta. Hulevesiverkosto on siirtynyt myöhemmin yksin kaupungin vastattavaksi lainsäädännön muuttumisen myötä. Selvitysten perusteella ko. hulevesiverkosto on rakennettu siten, että se ei toiminut rankkasadetilanteessa oikein. Suunnittelu- tai toteutusvirheenä voidaan lisäksi pitää sitä, että sadevesilinjan alimmassa kohdassa ei ole lainkaan toimivaa poistoviemäriä.

Sovellettavat säännökset

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan, joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen, jolle ei siitä, mitä tässä laissa säädetään, muuta johdu.

Mainitun lain 5 luvun 6 §:n mukaan esinevahinkona on korvattava esineen korjauskustannukset ja vahingosta aiheutuneet muut kulut sekä arvonalennus taikka tuhoutuneen tai hukatun esineen arvo ja lisäksi tulojen tai elatuksen vähentyminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kunta voi ottaa järjestettäväkseen hulevesien hallinnan muillakin alueilla. Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 l §:n 1 momentin mukaan kunta hyväksyy tarvittaessa hulevesisuunnitelman. Mainitun pykälän 2 momentin mukaan suunnitelmassa esitetään tarpeen mukaan imeytysalueet, kosteikot, ojat, valumavesien reitit, putket ja pumppaamot sekä muut kunnan hulevesijärjestelmään kuuluvat hulevesien hallinnan ratkaisut ja rakenteet. Mainitun pykälän 3 momentin mukaan hulevesisuunnitelma on laadittava siten, että suunnitelmassa otetaan huomioon asemakaava, katusuunnitelma ja yleisten alueiden suunnitelma ja että se täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset myös sademäärän ja rankkasateiden lisääntyessä. Suunnitelmaa laadittaessa noudatetaan, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 m §:n mukaan kunnan on huolehdittava, että kunnan hulevesijärjestelmä toteutetaan asemakaavan mukaisen maankäytön tarpeita vastaavasti, jos hulevesijärjestelmän toteuttamisesta kunnalle tai kiinteistön omistajalle tai haltijalle aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttomat.

Arviointia ja johtopäätökset

Korvausvelvollisuuden syntymisen yhtenä edellytyksenä on, että on olemassa korvausvelvollisuuden peruste. Lisäksi edellytetään, että aiheutunut vahinko on syy-yhteydessä korvausvastuuseen johtavaan tekoon, toimintaan tai laiminlyöntiin, jota korvaussäännösten soveltamisessa edellytetään. Välttämätön syy tarkoittaa seikkaa, jota ilman seurausta ei olisi syntynyt.

Asiassa on riidatonta, että yhtiön omistamalle rakennukselle on aiheutunut hulevesiverkoston toimimattomuuden ja katualueen hulevesien kiinteistölle valumisen vuoksi vahingonhakemuksessa kerrotut vahingot.

Asiassa on riidanalaista se, onko vahinko syy-yhteydessä kaupungin hulevesiverkoston kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntiin vai ei ja onko kaupunki muutoin vahingonkorvauslain mukaisessa vastuussa ko. vahinkotapahtumasta vai ei.

Pelkästään yhtiön omistamalle rakennukselle aiheutuneet vahinkotapahtumat eivät yksin osoita, että hulevesiverkoston yllä- ja kunnossapitovelvollisuus olisi kaupungin taholta laiminlyöty.

Saaduista selvityksistä ilmenee kuitenkin, että hulevesiverkoston toimimattomuus johtuu osaltaan suunnittelu- tai toteutusvirheistä. Kun lisäksi otetaan huomioon, että yhtiö oli jo aiemmin huomauttanut hulevesiverkoston toimimattomuudesta ja mahdollisesta rakennukselle aiheutuvan vahingon vaarasta, kaupungin voidaan katsoa laiminlyöneen ko. hulevesiverkoston osalta tarvittavan alueen olosuhteiden ja hulevesiverkoston rakenteiden selvittämisen sekä laiminlyönyt varmistaa kohtuullisessa ajassa hulevesiverkoston toimivuuden, käyttökelpoisuuden ja turvallisuuden vaatimukset. Tämän vuoksi hakemuksessa kerrotut vahingot ovat syy-yhteydessä kaupungin hulevesiverkoston yllä- ja kunnossapidon laiminlyönteihin ja siksi kaupunki on vastuussa ko. vahingoista.

Vahinkojen korvaamisen periaatteena on ns. rikastumiskielto. Tällä tarkoitetaan sitä, että vahinko tulee korvata siten kuin että vahinkoa ei olisi edes aiheutunut. Vahingon korvaamisen kautta ei siten saa päästä parempaan asemaan kuin jos vahinkoa ei olisi edes aiheutunut.

Kuopion Kartanokiinteistöt Oy on esittänyt suoritetuista korjaustoimenpiteistä aiheutuneet laskut. Mainittuihin laskuihin sisältyy myös arvonlisäveron osuuden määrät. Koska Kuopion Kartanokiinteistöt Oy on kuitenkin arvonlisäverovelvollinen kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta ja siten oikeutettu vähentämään myös korjauskuluihin sisältyvien arvonlisäveron määrät yhtiön verotuksessa, korvausta ei voida suorittaa arvonlisäveron määrän osalta. Edelleen korvausta ei voida suorittaa siltä osin kuin yhtiön tiloissa on jouduttu suorittamaan korjaustöinä kuivatusta ns. rakenteellisesta syystä eli rakennuksen kuivatusta rakennuksen perustuksien ja pohjatäytöistä johtuen.

Edellä lausutusta ilmenee, että yhtiölle ei voida suorittaa korvausta toimitetun laskun 201903 osalta sähkön kulutukseen, valvontakäynteihin tai valvontakäyntien matkakuluihin sisältyvien arvonlisäverojen osalta. Näin ollen korvattavaksi jää uppopumpun vuokra 16,00 euroa, kuivatuksen osalta 12 215,87 euroa, sähkön osalta 2 867,85 euroa, valvontakäyntien osalta (8 kpl) yhteensä 383,04 euroa, valvontakäyntien matkakulujen osalta yhteensä 108,95 euroa eli kaikkiaan yhteensä 15 591,71 euroa.

Yhtiölle ei voida suorittaa korvausta toimitetun laskusta 201904 siltä osin kuin siihen sisältyy laskun 201903 maksamisen laiminlyötiin liittyvät viivästyskorot, yhteensä 175,20 euroa. Näin ollen laskun 201904 osalta jää korvausta suoritettavaksi yhteensä kuivatuksen osalta 3 171,04 euroa, sähkön osalta 265,38 euroa, valvontakäyntien (3 kpl) osalta yhteensä 143,64 euroa, valvontakäyntien matkakulujen osalta yhteensä 40,86 euroa eli kaikkiaan yhteensä 3 620,92 euroa.

Myös ns. muiden korjauskulujen osalta (A-Kuivaus Oy:n yhteenveto korjauskustannuksista 21.2.2022) voidaan suorittaa korvauksena vain ko. kustannusten arvonnlisäveroton määrä, yhteensä 1631,93 euroa.

Sovellettavat säännökset
Perusteluissa mainitut

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Kuopion kaupunki suorittaa Kuopion Kartanokiinteistöt Oy:lle korvauksena, vaatimukset enemmälti hy-läten, yhtiön rakennuksen vaurioitumisesta:

Laskun 201903 osalta:

Uppopumpun vuokra	16,00 €
Koneellinen kuivaus	12 215,87 €
Sähkön kulutus (kwh)	3 043,18 €
Valvontakäynnit	406,45 €
Valvontakäyntien km-korvaus	115,61 €
Yhteensä	15 591,71 €

Laskun 201904 osalta:

A-Kuivaus Oy	3107,23 €
Sähkön kulutus (kwh)	281,60 €
Valvontakäynnit	152,42 €
Valvontakäyntien km-korvaus	43,35 €
Yhteensä	3 620,92 €

Muiden korjauskulujen osalta (A-Kuivaus Oy:n yhteenveto korjauskustannuksista 21.2.2022) yhteensä 1 631,93 € (alv. 0 %).

Näin ollen kaupunki suorittaa yhtiölle korvauksia kaikkiaan yhteensä 20 844,56 € (alv. 0 %).

Esitän lisäksi, että yllä todettu korvaus suoritetaan yhtiön ilmoittamalle tilille kaupunkirakennelautakunnan tekemän päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Esitän vielä, että kaupunki sitoutuu lisäksi suorittamaan yhtiölle korvauksena myöhemmin suoritettavat arvonnlisäverottomat korjauskulut (=pesulatilän lattian sekä hilseilleen seinän alaosan maalaukset), jotka voidaan tehdä vasta sen jälkeen kun ko. tiloissa oleva vuokrasopimus on ensin päättynyt 31.12.2022. Kustannusarvio kellarikerroksen vesivaurion ko. korjaustöiden osalta on tällä hetkellä 18 900,00 € (alv. 0 %).

Viiteaineisto

- 3 8069/2021 katselmusmuistio 29.11.2021 liitteineen
- 4 8069/2021 lasku 201903

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

27.04.2022

72 §

- 5 8069/2021 lasku 201904
- 6 8069/2021 laskelma A-Kuivaus Oy
- 7 8069/2021 kustannusarvio kellarikerroksen vesivahinkoon

Valmistelijat

Mika Mäkäräinen

Katja Ylönen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5012

puh. +358 44 718 5111

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy lakimiehen esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

