

Pohjola Vakuutus Oy:n vaatimus korvata vakuutuksesta maksettuja vahinkosaneerauskustannuksia

Kaupunginhallitus 22.04.2024 § 135
2053/03.06.02.01/2024

Valmistelija

kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302

Kaupungille esitetty 542 004,68 euron korvausvaatimus

Pohjola Vakuutus Oy on 25.3.2024 lähettämällään kirjeellä vaatinut vakuutus sopimuslain ns. takautumisoikeuden nojalla Salon kaupunkia korvaamaan sille sen 23.6.2021 sattuneen rankkasateen aiheuttaman tulvimisen vuoksi maksamia vakuutuskorvauksia, määrältään 542 004,68 euroa. Korvaukset maksettiin vahinkosaneerauskustannuksista rakennuksen kastumisvaurioiden vuoksi. Eräpäiväksi on ilmoitettu 25.4.2024. Vaatimuskirjeessä on ilmoitettu perusteeksi ”virhe vesihuollossa” ja sitä on täsmennetty perusteiden osalta viittaamalla toiseen asiakirjaan, Salo lot Park Oy:n reklamaatioon 3.12.2021 kaupungin vesihuoltolaitokselle rankkasateen jälkeen. Vaatimus kirjelmä on kokousasian oheismateriaalina. Reklamaation vaatimukset ja väitteet eivät ole laatijan mukaan enää voimassa Salon kaupunkiin nähden.

Tulvimisvahinko on aiheutunut kiinteistön lvi-laitteiston riittämättömyydestä rankkasadetilanteessa, ja vesihuollossa ei ole ollut virhettä.

Kiinteistön osalta kysymyksessä on teknisesti rakennuksen lvi-laitteiston toimivuudesta sadevesien keruun osalta ja sadevesien johtamisesta kaupungin hulevesirakenteisiin kiinteistön liittymispisteeseen. Salon kaupungin kannalta kysymyksessä on hulevesien poisjohtamisen järjestämisestä asemakaava-alueella.

Tulvimisvahingon kohdanneessa rakennuksessa kattosadevesien keruun syöksyputket ovat rakennuksen seinillä ja menevät rakennuksen alta. Putkituksen tiiveyden osalta kohde on altis kastumisvahingoille, jos putkituksen tiiveys pettää. Sadevesien keruualuetta kyseisessä kohdassa rakennuksen katolla on noin 5668 m². Vahinkotapahtuma on tapahtunut siten, että rakennuksen pohjalaatan alla olevan muoviputkirakenteen kiinnike on pettänyt ja putkikiinnitys on revennyt auki, aiheuttaen sadeveden tulvimisen väärään paikkaan rakennuksen alle. Pettäneestä kohdasta on noin 350 metrin etäisyys kiinteistön liittymispisteeseen kunnan hulevesirakenteeseen. Pettäneeseen kohtaan muodostuu painetta rakennuksen korkeudesta johtuvasta vesipatsaasta arviolta 2 baaria. Muilta osin hulevesirakenne on avoin, eikä siihen ole mahdollista muodostua veden painetta. Salon kaupunki katsoo, ettei kyse ole kaupungin vastuulla olevan hulevesijärjestelmän toimivuudesta.

Kiinteistö on liittynyt kaupungin hulevesiviemäriin Joensuunkadulla.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:n nojalla kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Muilta osin asiaan sovelletaan ajallisesti rakentamisen aikaisia säännöksiä. Pääosa Nokian Salon kampuksen rakennuskannasta on rakentunut 90-luvun alussa ja sen jälkeen. 23.6.2021 sattunut rankkasade on Ilmatieteenlaitoksen seurantahistorian valossa toistuvuudeltaan harvinainen.

Hulevesien viemäroinnistä vastaava liikelaitos Salon Veden yleisten toimitusehtojen kohdan 8.6 mukaan laitoksen verkostoon liitetyn kiinteistön

omistaja tai haltija vastaa kiinteistön vesihuoltolaitteistosta liittämiskohtaan saakka. Asiakas vastaa kiinteistökohtaisten kvv-laitteiden kunnosta. Asiakkaan on säännöllisesti tarkastettava ja kunnossapidettävä kiinteistökohtaiset kvv-laitteensa.

Salon Veden toimitusehtojen 3.2 mukaan hulevesiviemärissä kiinteistöä palvelevan kadun tai maan pinta + 100 mm tonttioviemärin liitoskohdassa. Tämä tarkoittaa, että kiinteistön on varauduttava hallitsemaan kiinteistönsä hulevedet myös tilanteessa, jossa hulevesiverkosto padottaa niin, että hulevesi nousee tai kertyy 10 cm kadun pinnan yläpuolelle. Katu toimii kiinteistöltä tulevien hulevesien tulvareittinä. Kiinteistön on huolehdittava oman järjestelmänsä tulvareiteistä tilanteissa, joissa kiinteistön lvi-järjestelmän putkilaitteiden mitoitus ylittyy.

Johtopäätökset väitetystä virheestä

Salon kaupungin infrapalvelujen tai vesihuoltolaitoksen puolella ei ole asiaan liittyvää vastuuasemaa, minkä perusteella vaatimusta voisi kohdistaa Salon kaupungille.

Lainkohdat
Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 e §

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää kiistää Pohjola Vakuutus Oy:n vaatimuksen perusteeltaan ja määrältään. Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.
Päätös	Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Elina Suonio-Peltosalo sekä 3. varapuheenjohtaja Ilkka Uusitalo poistuivat kokouksesta esteellisenä, yhteisöjäävi, tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.35. Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa. Merkittiin, että Suonio-Peltosalo ja Uusitalo saapuivat kokoukseen klo 17.39.
Tiedoksianto	Pohjola Vakuutus Oy