

## Vahingonkorvausvaatimus rakennuksen kosteusvaurioista, Salon seurakunta (164-2024)

Kaupunginhallitus 24.03.2025 § 112  
164/03.06.02.01/2024

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

### **VAHINGONKORVAUSASIA**

#### **Selvitykset asiaan ja vaatimukset**

Salon seurakunta on vaatinut vahingonkorvausta Perniön seurakuntataloon kohdistuvista sadevesien aiheuttamista vesivahingoista 49 389,10 euroa. Kiinteistön sadevesien poisjohtamisjärjestelmä ei ole toiminut tarpeen vaatimalla tavalla ja talon rakenne on kastunut vaatimuksessa ilmoitetulla tavalla. Väitteen mukaan naapurista kaupungin kiinteistöltä on myös johtunut pintavesiä seurakunnan kiinteistölle.

Selvityksenä asiaan on tarkastettu vaatimuksessa esitetyt seikat, eli kohdekiinteistön ja naapurikiinteistön kuivatusjärjestelmiä, sijainti- ja korkeusasemat, sekä kunnalliset hulevesirakenteet.

Naapurissa on Salon kaupungin Perniön Yhtenäiskoulu, joka on käyttöön otettu 2023. Sillä on rakennusluvan kvv-suunnitelmien mukaiset kattosadevesien poisjohtamisen ja perustusten kuivatuksen järjestelmät, eli rännivesikaivot, salaojajärjestelmä ja niille tarkoituksenmukaiset liittymät hulevesijärjestelmään.

Rakennusvalvonnasta saadun selvityksen mukaan koulukiinteistön kuivatus on säännösten mukaisesti järjestetty.

Korkeusasemat näiden kahden kiinteistön välillä ovat joko samalla tasolla tai idempänä Lupajantien puolella 14-16 cm erolla niin, että koulukiinteistön maanpinta on korkeammalla.

#### **Lainsäädäntöä ja huleveden viemäröinnin toimitusehdot**

Tapahtuma-aikaan voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:n nojalla lähtökohtana on, että kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Lain 130 g §:n mukaan kunnan määräämä viranomaisen osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeelliset rajakohdat kiinteistön välittömään läheisyyteen ja antaa hulevesien johtamiseen liittyviä määräyksiä. Salon kaupungin vastuulla on kiinteistön ulkopuolisten hulevesirakenteiden järjestäminen asemakaava-alueella. Hulevesiviemäröinnin osalta Salon kaupungin vesihuoltolaitoksen toimitusehtojen 8.6 kohdan mukaan asiakkaan velvollisuutena on huolehtia kiinteistön vesihuoltolaitteistosta liittämiskohtaan saakka. Asiakas vastaa kiinteistökohtaisten kvv-laitteiden kunnosta. Asiakkaan on säännöllisesti tarkastettava ja kunnossapidettava kiinteistökohtaiset kvv-laitteensa kuten -- viemäriveden pumppaukseen, käsittelyyn ja padotukseen varautumiseen, vedensaannin ja viemäriveden johtamisen katkoksiin varautumiseen tarkoitetut sekä muut vastaavat laitteet.

Hulevesiviemäröinnin osalta hulevesiviemärille taataan vetävyys toimitusehtojen kohdassa 3.2 seuraavasti: hulevesiviemärissä huleveden pinta voi nousta kiinteistöä palvelevan kadun tai maan pintaan nähden + 100 mm tonttviemärin liitoskohdassa. Näin ollen tulvimisreittinä sadevesille on maan pinta. Tontin omistajan vastuulla on pinnanmuotoilut ja vesien johtaminen niin, ettei rakennukselle aiheudu haittaa.

## Vahingonkorvausvaatimuksen oikeudellista arviointia

Kyseeeseen tulevia arvioitavia asioita ovat mahdollisesti aiheutunut vahinko, sen vahingoittumismekanismi, syy-yhteys sen toimintaan johon vaatimus on kohdistettu ja osapuolten toiminnan huolellisuus. Näyttötaakka näiden asioiden tilasta jakautuu. Kaupungin puolelta kyseessä on ensinnäkin kunnan vastuulla olevan hulevesien hallinnan vaatimustenmukaisuus ja toisaalta niistä ja naapurikiinteistön hulevesistä mahdollisesti aiheutuva haitta. Korkeusasemien mittauksella on osoitettu, ettei kokemuseräisesti arvioiden tonttien välillä ole niin merkittäviä korkeusasemaeroja, että niistä johtuisi seurakunnan kiinteistön vettyminen. Kokemuseräiselle arvioinnille on annettu todistustaakan jakosääntöjä muodostettaessa varsin huomattava merkitys. Näyttötaakka kääntyy siten perustusten kuivatusjärjestelmän ja kosteuseristyksen toimivuuteen ja että seurakunnan kiinteistön aukkojen korkeus ympäröivästä maanpinnasta on riittävä suhteessa edellä selostettuihin veden tulvimisreitteihin ja tulvimiskorkeuteen. Keskeinen merkitys todistustaakan jaossa on siinä, kummalla osapuolella on paremmat mahdollisuudet selvittää ja osoittaa vaatimuksensa perusteena oleva asia (Lappalainen Juha, Siviiliprosessioikeus II 2001, s. 321). Näyttövaatimus kohteen asianmukaisuudesta on seurakunnalla.

Vahingonkorvausvaatimus tulee hylättäväksi.

Vaatimuskirje on kokousasian oheismateriaalina.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hylkää vaaditun korvauksen valmistelusta ilmenevillä perusteilla.
Päätös	<p>Merkittiin, että Johannes Alaranta poistui kokouksesta esteellisenä, palvelussuhde- ja yleislausekejäävi, ennen tämän asian käsittelyä klo 19.30.</p> <p>Merkittiin, että kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Heikki Tamminen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 19.37.</p> <p>Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.</p>
Tiedoksianto	Salon seurakunta