

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen 9/2025

Liikelaitos Porvoon veden johtokunta 05.05.2025
464/03.07.02.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot:

Toimitusjohtaja Elina Antila, puh. 040 489 9593

Asiakaspalvelupäällikkö Jonas Sahlberg, puh. 040 528 4902

Työpäällikkö Peter Ekstam, puh. 0400 848 367

Asunto Oy [REDACTED] on tehnyt oikaisuvaatimuksen Porvoon veden toimitusjohtajan päätöksestä 13.3.2025, jolla hylättiin asunto-osakeyhtiön Porvoon vedelle kohdistama, 13.2.2025 päivätty vahingonkorvausvaatimus. Vahingonkorvausvaatimus perustui asunto-osakeyhtiön omistaman sprinklerijärjestelmän tarkastuksessa loppuvuonna 2023 ilmenneiden puutteiden selvittämisestä aiheutuneisiin kustannuksiin, joiden asunto-osakeyhtiö katsoi kuuluvan Porvoon veden maksettaviksi.

Vahingonkorvausvaatimuksessa on seikkaperäisesti kerrottu asioiden kulku (Liite 1, luku 2 Reklamaation tausta). Porvoon vedellä ei ole merkittävää huomautettavaa tästä selvityksestä. Olennaista tapahtumissa on, että asunto-osakeyhtiön omistaman sprinklerilaitteiston koestuksessa (ptk 8.11.2023) on havaittu laitteiston toiminnan kannalta liian alhainen veden määrä, josta asuntoyhtiö on ilmoittanut asianmukaisesti pelastusviranomaisille. Tiedon saatuaan Itä-Uudenmaan pelastuslaitos on antanut korjausmääräyksen, jossa lopulliseksi määräajaksi tilanteen korjaamiseksi on asetettu 31.8.2024. Asunto-osakeyhtiö on ollut Porvoon veteen yhteydessä vielä vuoden 2023 puolella, jotta vesilaitos tarkastaisi vesijohtoverkoston sulkuventtiilien olevan auki. Porvoon vesi ei tällöin löytänyt lähialueelta tarpeettomasti suljettuna olevia venttiilejä. Vasta huhtikuussa Porvoon vesi löysi kaksi suljettuna ollutta venttiiliä, jotka avattiin välittömästi. Nämä venttiilit sijaitsivat huomattavan kaukana Asunto-osakeyhtiön omistamasta rakennuksesta Porvoon joen itäpuolella. Venttiilien avaamisen jälkeen sprinklerijärjestelmään on tullut riittävästi vettä. Ennen mainittujen suljettuina olevien venttiilien löytymistä asunto-osakeyhtiö oli tilannut omistamansa sprinklerijärjestelmän korjaus- ja konsultointitöitä noin 10 000 euron arvosta, joita se nyt vaatii Porvoon veden korvaavan itselleen.

Kysymys on oikeudellisesti ennen muuta siitä, mihin asunto-osakeyhtiölle toimitettavan talousveden määrään Porvoon vesi on sitoutunut. Lisäksi kysymys on siitä, ovatko asunto-osakeyhtiölle aiheutuneet kustannukset olleet tarpeellisia ja sellaisia, että Porvoon vesi voisi olla niistä vastuussa.

Porvoon veden ja Asunto-osakeyhtiön välillä on 28.5.2004 solmittu sopimus sprinklerijärjestelmän liittämisestä yleiseen vesilaitokseen. Sopimus on solmittu rakennusvaiheessa. Sopimukseen on merkitty sprinklerilaitteiston mitoituksen mukainen vesimäärä, mutta siinä ei osapuolten tarkoituksen mukaisesti ole mainittu mitään Porvoon

veden velvollisuudesta toimittaa määrättyä määrää vettä kiinteistölle. Vastaavasti sopimuksessa ei ole määriteltä asunto-osakeyhtiölle erillistä hintaa siitä, että sille toimitettaisiin aina riittävä määrä vettä sprinklerilaitteiston toimintaa varten. Tällainen sopimuksetekotapa olisi periaatteessa mahdollinen, mutta se edellyttäisi ollakseen tasapainoinen sprinklerijärjestelmän haltijan maksamaa kohtuullista korvausta. Sopimuksen otsikon ja ehtojen perusteella on selvää, että se on tehty ennen muuta liittymissopimuksena, jossa Porvoon vesi on hyväksynyt sprinklerijärjestelmän liittämisen sen vesijohtoverkoston.

Kuten vahingonkorvausvaatimuksesta ja oikaisuvaatimuksesta ilmenee, Porvoon vedeltä ei vaadita korvausta edellä mainittuun sopimukseen perustuen, vaan tuottamusperusteisesti vahingonkorvauslain säännösten mukaisesti. Porvoon vesi pitääkin tästä syystä riidattomana, että sopimuksessa vesilaitos ei ole sitoutunut mihinkään minimivesimäärän toimittamiseen asunto-osakeyhtiölle eikä vahingonkorvausvaatimuksessa ole kyse sopimusrikkomuksesta.

Asiassa on siis arvioitava Porvoon veden toimintaa huolellisuusnäkökulmasta, eli tarkasteltava, onko Porvoon vesi vastuussa asunto-osakeyhtiölle syntyneistä kustannuksista huolimattomuuden, laiminlyönnin tai muun tuottamuksen perusteella. Kun asunto-osakeyhtiön sprinklerijärjestelmän vesilähteeseen liittyvät ongelmat ratkesivat Porvoon veden avattua vesijohtoverkossa suljettuina olleet kaksi venttiiliä, on tarkasteltava erityisesti tämän seikan merkitystä arvioitaessa Porvoon veden mahdollista tuottamusperusteista vastuuta.

Vesijohtoverkolle on ominaista paineen vaihtelevuus verkoston eri osissa eri aikoina. Paine vaihtelee erityisesti verkostoa laajennettaessa ja korjattaessa, jolloin verkoston rakenne muuttuu ja verkoston osia on töiden ajaksi suljettava siihen liitettyjen venttiilien avulla. Olennaista on, että verkostoon liittyneet asiakkaat saavat tarvittavan ja kohtuullisena pidettävän määrän talousvettä myös näin syntyvissä poikkeavissa olosuhteissa. Kuten edellä viitatussa liittymissopimuksessa todetaan, Porvoon vesi on velvollinen ilmoittamaan, jos veden jakelu kokonaan keskeytetään, mutta tavanomaisena pidettävistä vaihteluista ei ilmoitusta tehdä.

Käsillä olevassa tapauksessa Porvoon vesi tutki viivytyksettä asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen läheisyydessä olevat venttiilit saatuaan tiedon veden riittämättömyydestä. Tarpeettomasti suljettuja venttiilejä tai muutakaan toiminnallista häiriötä ei tarkastuksissa ilmennyt. Sen sijaan tarkastelujen kohdistuttua verkostoon laajemmin myöhemmin keväällä 2024, kun veden vähäisyyttä oli havaittu Porvoon joen länsipuolella yleisemminkin, havaittiin joen itäpuolella kaksi suljettuna olevaa venttiiliä. Voidaan todeta, että Porvoon vesi on oikeasuhtaisella tavalla reagoinut saamiinsa ilmoituksiin. On ollut yllättävää, että huomattavan kaukana asunto-osakeyhtiön rakennuksesta sijainneet kaksi suljettuna ollutta venttiiliä ovat vaikuttaneet merkittävästi sprinklerijärjestelmän toimintaan. Porvoon veden ei voida katsoa

toimineen asiassa huolimattomasti. On todettava lisäksi, että sprinklerijärjestelmä on saatettu toimintakuntoiseksi useita kuukausia ennen pelastusviranomaisen asettaman määräajan päättymistä.

On erikseen todettava, että Porvoon vedelle ei ole syntynyt velvoitetta toimittaa jatkuvasti ja kaikissa olosuhteissa riittävää määrää vettä sellaiselle liittyjälle, jolla se tietää olevan käytössä sprinklerijärjestelmä. Lähtökohtaisesti kaikkien vedenkäyttäjien liittymiensä kautta saama vesimäärä riippuu liittymän suuruudesta ja vesijohtoverkossa vallitsevasta paineesta kuten muidenkin liittyjien osalta. Sammutusjärjestelmän haltijalla on viimekätinen vastuu laitteiston toiminnasta, joka veden määrän varmistamisen osalta voidaan toteuttaa tarvittaessa esimerkiksi varaamalla vettä erilliseen säiliöön tai pumppauslaitteistolla, joka imee vesijohtoverkosta sen omaa painetta suuremmalla teholla vettä sammutuslaitteiston tarpeeseen.

Porvoon veden näkemyksen mukaan vesilähteen koestuksessa ilmenevä vedenpaineen riittämättömyys voi johtua ainoastaan vesilähteestä, eli käsillä olevassa tapauksessa Porvoon veden vesijohtoverkon ominaisuuksista, eikä sprinklerijärjestelmän vioista. Tämä johtuu ennen muuta siitä, että koestuksen edellyttämä veden ohivirtaus on käytännössä tehtävä rakennuksen ulkopuolella ennen veden johtamista rakennuksen sisällä olevaan sammutusjärjestelmään. Porvoon veden puolesta ei näin ollen nähdä lähtökohtaisestikaan perustetta sille, että koestuksessa 8.11.2023 ilmenneiden seikkojen perusteella on tilattu korvausvaatimuksen kohteena olevat työt. On toki selvää, että sprinklerilaitteiston haltijana ja pelastusviranomaisen velvoittamana asunto-osakeyhtiöllä on ollut tarve selvittää sen turvallisuuteen ja velvoitteiden täyttämiseen liittyvä puute. Korvausvaatimuksen kohteena olevat työt eivät kuitenkaan ole olleet koestuksessa ilmenneiden seikkojen kannalta perusteltuja.

Liikelaitos Porvoon veden toimitusjohtaja
Johtokunta hylkää oikaisuvaatimuksen edellä mainituilla perusteluilla.