

Asunto Oy Kyrön Asemanrivin vahingonkorvausvaatimus

Khall 24.06.2024 § 133
64/02.07.01/2024

Taustaa

Kunta omistaa huoneiston Asunto Oy Kyrön Asemanrivissä osoitteessa Wäinö Aaltosentie 1. Huoneisto on ollut vuokrakäytössä. Huoneistossa on 22.1.2024 havaittu putkirikko, jonka seurauksena vettä on valunut asuntoon arviolta n. 100 m³. Asunto ollut tapahtumahetkellä tyhjillään. Vesivuoto on aiheuttanut vahinkoa kunnan omistaman huoneiston pintoihin ja rakennuksen rakenteisiin. Vahingot ovat ulottuneet lisäksi kahteen viereiseen asuntoon. Vahinkojen laajuus ilmenee oheismateriaalina olevasta raportista.

Vs. kiinteistöpäällikkö on antanut asiassa oheismateriaalina olevan selvityksen. Selvityksestä käy ilmi, että asunnon vuokrasopimus on päättynyt 30.11.2023, jolloin vuokralainen on kertomansa mukaan palauttanut avaimet teknisen toimiston postilaatikkoon. Avaimet ovat kulkeutuneet kiinteistöhoitajalle kuitenkin vasta 22.1.2024, jolloin hän on välittömästi on mennyt tarkastamaan asunnon. Paikalla kiinteistöhoitaja on havainnut vesivuodon ja tehnyt toimenpiteet veden katkaisulle.

Kiinteistöhoitajan kertoman mukaan tyhjän huoneiston lämmityspatterit oli säädetty minimiin. Eteisen patteri oli kokonaan kytketty pois päältä. Huoneiston lämpötila oli laskenut aivan liian alhaiseksi. Eteiseen johtava ovi oli ollut kiinni, eikä huoneiston (sinänsä liian alhainen) lämpötila ollut päässyt lämmittämään eteistä, jonka johdosta siellä oleva vesiputki oli jäätynyt ja saanut aikaan rikkoutuessaan vahingon.

Vahingonkorvausvaatimus

Taloyhtiö on ryhtynyt toimenpiteisiin vahinkojen korjaamiseksi. Yhtiön kunnalle esittämän viimeisimmän alustavan arvion mukaan purku-, kuivaus- ja korjaustyöt tulevat maksamaan noin 120 000-150 000 euroa. Yhtiö on saanut omalta vakuutusyhtiöltään päätöksen vahinkojen korjaamiskustannusten korvaamisesta kuitenkin siten, että jäätyneen putken korjauskuluja ei korvata ja korvattaviksi jäävistä vahinkojen korjauskuluista vähennetään ikävähennys ja suojeluvähennys.

Yhtiö vaatii kunnalle toimittamassaan 14.6.2024 päivätyssä kirjeessään, että Pöytyän kunta korvaa taloyhtiölle aiheutuneen vahingon täysimääräisesti mukaan lukien taloyhtiön mahdolliset rahoituskustannukset sekä asianosais- ja asianajokulut.

Taloyhtiö vaatii, että Pöytyän kunta suorittaa osasuorituksena lopullisista myöhemmin täsmentyvistä korjauskustannuksista vähintään 30 000 euroa.

Arvio kunnan vahingonkorvausvastuusta

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 3 §:n mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat sekä hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti.

Lain 24 luvun 2 §:n mukaan osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla tämän lain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle

osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Jos vahinko on aiheutettu rikkomalla 4 tai 5 luvun säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta tai muutostyöstä, vahinko katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti.

Asuinhuoneiston vuokralain 2 luvun 25 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti. Saman pykälän 2 momentin mukaisesti vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän tahallisesti taikka laiminlyönnillä tai muulla huolimattomuudella on aiheuttanut huoneistolle.

Ottaen huomioon vapautuneen huoneiston tarkastamisen viivästymisen ja vuokralaisen huolimattoman toiminnan vuokrasuhteen päättyessä on perusteltua todeta kunnan ja vuokralaisen olevan osittain vastuussa yhtiölle syntyneiden korjauskustannusten korvaamisesta.

Pohjola Vakutus on 11.4.2024 antanut päätöksen, jonka mukaan vahinko ei ole vakuutuksen perusteella korvattava. Kunnan vakuutusmeklarin antaman lausunnon mukaan Pohjola Vakuutuksen päätös on kunnan vastuuvakuutusehtojen mukainen.

Voimassa olevan hallintosäännön 29 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kunnanhallitus päättää vahingonkorvauksen myöntämisestä vakuutuksen omavastuurajan ylittävistä vahingoista.

Valmistelija

Hallintojohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää korvata vesivahingon korjauskustannuksina Asunto Oy Kyrön Asemanriville 30 000,00 euroa. Ennakkomaksun suorittamisella Pöytyän kunta ei myönnä vastuutaan asiassa vastuuperusteen tai vastuun määrän osalta, vaan keskustelua asianosaisten kesken on tarkoitus jatkaa tältä osin.

Kunnanhallitus päättää vaatia vuokralaista korvaamaan mahdollisesti kunnan maksettavaksi jäävät 30 000,00 euroa ylittävät vahingonkorvaukset yhteisvastuullisesti.

Käsittely

Keskustelun aikana Esko Tuuppa esitti Farid Haralan, Ulla-Riitta Arvolan ja Ari Hellsténin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

“Kunnanhallitus päättää korvata vesivahingon korjauskustannuksina Asunto Oy Kyrön Asemanriville 30 000,00 euroa. Ennakkomaksun suorittamisella Pöytyän kunta ei myönnä vastuutaan asiassa vastuuperusteen tai vastuun määrän osalta, vaan keskustelua asianosaisten kesken on tarkoitus jatkaa tältä osin.

Lisäksi kunnanhallitus edellyttää viipymättä tarkastamaan kunnan käytänteet ja prosessit, ettei vastaavaa pääse jatkossa käymään”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli esitetty kannatettu päätösehdotuksesta poikkeava muutosehdotus ja tiedusteli, voidaan Esko Tuupan kannatettu ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Kukaan ei vastustanut ehdotusta.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi Esko Tuupan kannatetun muutosehdotuksen yksimielisesti.