

Vahingonkorvaus koskien omakotitalon kellarin vahingoittumista

Tekninen ja elinvoimalautakunta 24.10.2023 § 96

Mäntsälän kunnalle on esitetty liitteenä oleva vahingonkorvausvaatimus. Vaateen esittäjän mukaan korvausvaateessa mainitussa kiinteistössä sijaitsevaan omakotitaloon on tulvinut sadevesiä.

Korvausvaateen esittäjä on toinen rakennuslupahakemukseen merkityistä rakennushankkeeseen ryhtyvistä. Tällä hetkellä kiinteistö ei ole korvausvaateen esittäjän omistuksessa.

Hulevesiverkko on siirtynyt Mäntsälän kunnalle 25.6.2018 päivätyllä kauppakirjalla. Tätä ennen hulevesiverkosta on vastannut Nivos Vesi Oy. Jätevesiviemäristä vastaa Nivos Vesi ja Lämpö Oy. Korvausvaatimuksessa ei käy ilmi täsmällistä ajankohtaa, jolloin oletettu tulviminen olisi tapahtunut.

MRL 103 e §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 103 h § mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita. Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 119 § mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 120 §:n mukaan rakentamista koskevia suunnitelmia ovat rakennussuunnitelma sekä erityissuunnitelmat. Rakennussuunnitelma sisältää rakennuksen pääpiirustukset, joihin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset. Erityissuunnitelmat sisältävät tarpeelliset muut piirustukset, laskelmat ja selvitykset. Rakentamista koskevat suunnitelmat on laadittava siten, että ne täyttävät rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennusvalvontaviranomaisen 20.10.2010 myöntämässä rakennuslupapäätöksessä 2010-209 on rakennushankkeeseen ryhtyvää edellytetty toimittamaan ennen kunkin työvaiheen suorittamista rakennepiirustukset, ilmanvaihtosuunnitelma, vesijohto- ja viemärisuunnitelma, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje sekä liittymislausunto Mäntsälän Vesi. Lupapäätöksessä lisäksi mainitaan, että rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennustarkastaja on hyväksynyt hankkeelle rakennustyön vastaavan työnjohtajan, KVV-työnjohtajan ja IV-

työnjohtajan. Rakennuslupapäätöksessä edellytetään tiettyjen toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista rakennustyön edetessä. Rakennuslupapäätöksessä mainitaan, että ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.” Lisäksi muita lupaehtoja ovat ” Vastaavan työnjohtajan tulee pitää rakennustyön tarkastusasiakirjaa, IV- työnjohtajan tulee pitää ilmanvaihtotyön tarkastusasiakirjaa, KVV-työnjohtajan tulee pitää kvv-työn tarkastusasiakirjaa.”

KVV-työnjohtajan tehtävänä on valvoa Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n mukaan, että kiinteistön vesi- viemäirakentaminen suoritetaan lain-, asetusten- ja annetun rakennusluvan mukaisesti sekä siitä, että rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt piirustukset, tarvittavat erityissuunnitelmat, rakennustyön tarkastusasiakirja ja muut asiakirjat.

Rakennuslupamenettelyssä hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan rakennuksessa on kokonaan maanalainen kellarikerros, jossa on saunaosasto uima-altaineen. Asemapiirrokseen ei ole merkitty hulevesijärjestelyitä eikä erillistä hulevesisuunnitelmaa ole toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Ottaen huomioon rakennushankkeeseen ryhtyvän suunnitteluratkaisun vaativuus, olisi rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia erityisesti siitä, että kiinteistön hulevesijärjestelmä suunnitellaan ympäristön erityispiirteet huomioiden huolehtien riittävästä padotuskorkeudesta sekä mahdollisten padotusventtiilien käyttämisestä riskien minimoimiseksi. Asemapiirros on varsin puutteellinen muun muassa maanpintojen korkeusasemien esittämisen osalta. Maanpinta rakennuksen ympäristössä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se kallistuu 1:20 rakennuksesta pois päin vähintään kolmen metrin matkalla. Kellarin seinärakenteiden ympäröivinen täyttöineen tulee olla sellaiset, että vesi ei pääse rakenteeseen. Kellarin maanvastaisen alapohjan täytön tulee estää kapillaarinen vedennousu.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimittaman 5.9.2023 päivätyn lupakoosteraportin mukaan rakennuslupahakemukseen merkityt rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat laiminlyöneet pääosin tai kokonaan myönnetyn rakennuslupapäätöksen mukaisia velvoitteita seuraavasti:

- KVV- eli vesijohto- ja viemärisuunnitelmat toimittamatta
- KVV-työnjohtajaa ei ole hyväksytetty rakennusvalvontaviranomaisella
- Rakennuslupaehtoisissa määrättyjä katselmuksia on pitämättä:
 - o betoniterästen katselmus
 - o rakennekatselmus

Samaisen lupakoosteraportin mukaan:

- Rakennuslupa on merkitty voimassa olevaksi 6.11.2018 asti
- Rakennuslupa on merkitty vanhentuneeksi 20.3.2020
- Rakennustarkastajan 20.3.2020 raportoinnin mukaan ”talo näyttää asutulle, verhot ikkunoissa ja lasten leluja. Rakennus on kesken. Asianmukaista katselmusta ei ole tehty”.

Edellä mainitun perusteella laiminlyönniksi voidaan todeta pitämättä jääneet:

- käyttöönottokatselmus
- loppukatselmus

Mäntsälän kunta katsoo, että edellä mainittujen rakennuslupaa koskevien raporttien perusteella rakennuslupahakemukseen merkityt

rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat laiminlyöneet merkittävässä määrin MRL 103 h §, MRL 119 § mukaisia heille kuuluneita valvoitteita.

Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvät olisivat toimineet annetun rakennuslupapäätöksen ja lain mukaisesti, olisi Mäntsälän kunnalla ollut mahdollista tarkastaa ja todentaa suunnitelmien määräystenmukaisuus, yhteensopivuus ja kelpoisuus hulevesijärjestelmän osalta ja tarvittaessa puuttua mahdollisiin epäkohtiin ennen kiinteistöllä suoritettavia hulevesijärjestelmän sekä muuta rakentamistyötä ja siten estää mahdollinen tulviminen. Mikäli rakennushankkeeseen ryhtyvä olisi hyväksyttänyt pätevän KVV-työnjohtajan rakennuslupapäätöksen mukaisesti, olisi mahdollinen tulviminen voitu estää huolehtimalla siitä, että riittävät, olosuhteet huomioivat suunnitelmat laaditaan sekä siitä, että kiinteistön hulevesiviemärointi rakennetaan hyväksytyjen suunnitelmien ja määräysten mukaisesti ja siitä että rakennustyö dokumentoidaan rakennuslupapäätöksen mukaisesti.

Kohteesta 5.9.2023 otettujen valokuvien perusteella voidaan päätellä, että rakennustyömaan rakennusaikaisessa kosteudenhallinnassa on nykyiselläänkin vakavia puutteita:

- Rakenteisiin pääsee vettä vaurioituneiden katto- ja räystäsrakenteiden, avoimien ikkunoiden, ovien, puutteellisten pellitysten ja sääsuojausten vuoksi.
- Tontilla maanpinta paikoin viettää kohti rakennusta, seinän vieressä on vettä kerääviä painanteita sekä syvennyksiä ja sadevedet pääsevät kulkeutumaan rakenteisiin.

Rakennusaikaisella kosteudenhallinnalla voidaan estää kosteuden, sade- ja hulevesien pääseminen rakenteisiin. Rakennusaikainen kosteudenhallinta on rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla.

Mäntsälän kunta katsoo, että rakennushankkeeseen ryhtyvät ovat omilla laiminlyönneillään aiheuttaneet tilanteen, jonka vuoksi mahdollinen tulviminen on saattanut olla mahdollista sekä tilanteen, jossa veden ja kosteuden päääsy rakenteisiin on ollut ja on edelleen mahdollista.

Korvausvaatimuksen esittäjä korvausvaatimuksessaan ei ole esittänyt:

- todisteita mahdollisesta sadevesiviemärin tulvimisesta, sen ajankohdasta eikä tapahtumien kulusta, jonka perusteella Mäntsälän kunnalle aiheutuisi korvausvastuuta
- todisteita vaurioiden todentamisesta välittömästi mahdollisen tulvimisen jälkeen
- juridisia perusteita siitä, miksi korvaus tulisi suorittaa korvausvaatimuksen esittäjälle
- todisteita siitä, että rakentaminen on suoritettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti
- laskelmia korvausvaatimuksensa suuruuden muodostumisesta.

Valmistelija	rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos, pertti.palmroos@mantsala.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Pynttari Mika
Päätösehdotus	Tekninen ja elinvoimalautakunta päättää hylätä korvausvaateen valmistelutekstissä esitetyin perustein ja toteaa, että korvausvaade kokonaisuudessaan ja siinä esitetty korvaussumma ovat perusteettomia.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
	Liite 1: salainen liite (JulkL 24 §)

Tekninen ja elinvoimalautakunta on 24.10.2023 § 96 päättänyt vahingonkorvaushakemuksesta, joka kohdistui omakotitalon vesivahinkoon. Päätöksestä ei ole valitettu, joten päätös on saanut lainvoiman.

Vaatimuksen esittäjä on sähköpostitse (25.3.2025) pyytänyt, että kunta käsittelee asian uudelleen. Uudessa vahingonkorvausvaatimuksessaan hän pyytää kunnalta 500 000 euron vahingonkorvausta, joka perustuu hänen esittämänsä arvioon rakennuksen lopullisesta arvosta sekä kahden vastaavan kokoisen rakennuksen myynti-ilmoitukseen. Hän vaatii myös perusteluja siitä, miten huoltovarmuus on toteutunut tontin osalta ja viittauksen tältä osin lakipykäliin. Lisäksi hän on toimittanut 6.4.2025 sähköpostitse kunnalle asuntolainansa liittyviä tietoja. Toimielimen jäsenten on mahdollista tutustua saapuneisiin aineistoihin kokouksessa.

Uudessa vahingonkorvausvaatimuksessa tai sen täydennyksissä ei ole esitetty sellaisia perusteluita tai uutta näyttöä, joihin ei olisi vastattu jo edellisessä teknisen ja elinvoimalautakunnan 24.10.2023 lainvoimaisessa päätöksessä ja jonka vuoksi asiaa tulisi arvioida toisin.

Huoltovarmuudella tarkoitetaan yleisesti yhteiskunnan kykyä sellaisten yhteiskunnan taloudellisten perustoimintojen ylläpitämiseen, jotka ovat välttämättömiä väestön elinmahdollisuuksien, yhteiskunnan toimivuuden ja turvallisuuden sekä maanpuolustuksen materiaalistien edellytysten turvaamiseksi vakavissa häiriöissä ja poikkeusoloissa. Tätä säätelee tarkemmin laki huoltovarmuuden turvaamisesta 1390/1992. Yksittäisen tontin mahdollisessa tulvimisessa ja/tai kosteudenhallinnan ei voida katsoa olevan kyse huoltovarmuuden toteuttamisesta.

Hallinto-oikeudellisessa menettelyssä ei voida ratkaista yksityisoikeudellista vahingonkorvausasiaa, vaan kyseiset riidat käsittelee ensimmäisenä oikeusasteena käräjäoikeus.

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan tekninen ja elinvoimalautakunta päättää vahingonkorvauksen maksamisesta tapauksissa, joissa kunta on katsottava korvausvelvolliseksi ja kun vahingon määrä ylittää 10 000 euroa.

Valmistelija	rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos, pertti.palmroos@mantsala.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Pynttari Mika
Päätösehdotus	Tekninen ja elinvoimalautakunta päättää hylätä esittäjän uudistetun vahingonkorvausvaatimuksen kokonaisuudessaan esittelytekstissä todetuin perusteluin.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.