

Keskuskatu 21
60100 Seinäjoki
etela-pohjanmaa.ko@oikeus.fi

Kirjallisen vastauksen antaminen

11.3.2024

L 757/2024/226

Lapuan kaupunki
Valtuustonkatu 8
62100 LAPUA

Asianosaiset

Kantaja
Virkataloo Oy

Vastaaja
Lapuan kaupunki

Asia

Vahingonkorvauslakiin perustuvat riita-asiat

Vireille

28.2.2024

KANTEESEEN VASTAAMINEN

Käräjäoikeus kehottaa Teitä vastaamaan kirjallisesti oheisesta haastehakemuksesta ilmenevään kanteeseen.

SEURAUUS VASTAUKSEN ANTAMATTA JÄTTÄMISESTÄ TAI PUUTTEELLISESTA VASTAUKSESTA

Jos kantajan vaatimukset ovat mielestänne kokonaan tai osaksi virheellisiä, käräjäoikeus kehottaa Teitä määrääjassa vastaamaan kanteeseen.

Voitte antaa vastauksen myös siinä tapauksessa, että vaatimukset ovat mielestänne oikeat.

Jos ette vastaa määrääjassa tai jos vastauksessanne vain vastustatte kantajan vaatimusta perustelematta vastustamista jäljempänä selostetulla tavalla, käräjäoikeus voi ratkaista asian kantajan vaatimuksen mukaisesti yksipuolisella tuomiolla. Yksipuolisella tuomiolla käräjäoikeus hyväksyy kantajan vaatimukset sellaisenaan, elleivät ne ole selvästi perusteettomia.

VASTAUKSEN TOIMITTAMINEN KÄRÄJÄOIKEUDELLE

Vastauksenne on toimitettava käräjäoikeuden kansliaan 30 päivän kuluessa tämän pyynnön tiedoksiannosta.

Jos ennen määrääjän päättymistä pyydätte määrääjän pidentämistä, käräjäoikeus voi erityisestä syystä pidentää tätä määräaika.

Voitte tuoda vastauksen itse tai lähettää sen postitse, sähköpostitse tai muuna sähköisenä viestinä. Olette itse vastuussa siitä, että vastaus on käräjäoikeudessa edellä mainitussa määrääjassa.

VASTAUKSEN SISÄLTÖ

Ilmoittakaa vastauksessanne, myönnättekö kanteen vai vastustatteko sitä.

Jos vastustatte kannetta,

- esittää sellaiset vastustamisen perusteet, joilla voi olla merkitystä asian ratkaisemisessa;

- ilmoittakaa mahdollisuuksien mukaan ne todisteet, jotka aiotte esittää, ja mitä kullakin todisteella aiotte näyttää toteen;
- esittäkää euromääräinen vaatimuksenne tähänastisten oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos pidätte sitä aiheellisena;
- esittäkää tarvittaessa väitteenne siitä, ettei käräjäoikeus voi ottaa asiaa tutkittavaksi.

Liittäkää vastaukseenne alkuperäisenä tai jäljennöksenä

- asiakirja, johon kanteen vastustaminen perustuu, ja
- kirjalliset todisteet, joihin vastauksessanne vetoatte.

Vastauksessa on myös ilmoitettava vastaajan oma sekä todistajien ja muiden kuultavien puhelinnumero virka-aikana sekä osoite- ja muut yhteystiedot. Jos jokin vastauksessa ilmoitettu yhteystieto tai puhelinnumero myöhemmin muuttuu, siitä tulee viipymättä ilmoittaa käräjäoikeudelle.

Voitte laatia vastauksen itse tai antaa sen asiamiehen tehtäväksi. Laatijan on allekirjoitettava vastaus ja lisäksi ilmoitettava ammattinsa, kotipaikkansa, osoitteensa ja puhelinnumeronsa, josta hänet virka-aikana tavoittaa.

Vastauksessa on myös ilmoitettava se postiosoite ja mahdollinen sähköpostiosoite johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää (prosessiosoite). Nämä asiakirjat voidaan antaa Teille tiedoksi lähettämällä ne postitse vastauksessa ilmoitettuun prosessiosoitteeseen.

Vastauksessa on mainittava käräjäoikeuden asianumero L 757/2024/226.

Koneellinen allekirjoitus

Käräjätuomari Ville Aaltonen

Virasto käsittelee henkilötietojanne vain tähän lainkäyttöasiaan liittyen. Viraston kotisivuilla olevasta tietosuojaselosteesta ilmenevät mm. henkilötietojen käsittelyn tarkoitukset ja oikeusperusteet sekä oikeutenne käräjäoikeuden keräämiin teitä koskeviin henkilötietoihin nähden.



Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeudelle

**HAASTEHAKEMUS
(OK 5:2)**

KANTAJA Virkataloo Oy (2523846-1), Lapualta.

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE

Asianajaja Jari Kattelus
Asianajotoimisto Kattelus, Ruokola & Mukkala Oy
osoite: Kalevankatu 6-8 III krs
60100 Seinäjoki
puhelin 06-429 7000
telefax 06-429 7034
email: jari.kattelus@ruokola.com

VASTAAJA Lapuan kaupunki (0209113-7), osoite: Valtuustonkatu 8, 62100 Lapua,
c/o hallintopäällikkö Minna Kangasluoma, puhelin 044-438 4003,
minna.kangasluoma@lapua.fi

ASIA Vahingonkorvaus

VAATIMUKSET

Pyydän, että Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus velvoittaa Lapuan kaupungin suorittamaan kantajalle

1. vahingonkorvauksena 187.165,93 euroa (alv 0 %) laillisine viivästyskorkoineen 20.8.2023 lukien
2. vahingonkorvauksena vahingon selvittelykuluina 1.530,50 euroa (alv 0 %) laillisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut korvauksen tuomitsemispäivästä.
3. korvauksen asianosais- ja oikeudenkäyntikuluista asiassa myöhemmin esitettävän laskun mukaisesti korkolain 4.1 §:n mukaisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut korvauksen tuomitsemispäivästä.

PERUSTELUT**1) Asian tausta ja tapahtumainkulku**

15.4.2022 (pitkäperjantai) Lapuan kaupungin viemäriverkostosta on tulvinut lattiakaivoista viemärivettä osoitteessa Piispankatu 2, Lapua olevan Lapuan hiippakunnan piispan entisen virka-asunnon kellarikerrokseen. Asunto on vuokrattuna asumiskäyttöön.

Kellariin on tulvinut jätevettä siten, että vedenkorkeus on ollut noin 80 cm ja kun kellaritilan pinta-ala on noin 100 neliötä, vettä on tulvinut kellariin yhteensä noin 80 kuutiometriä.

Tilanteen ovat havainneet asunnossa asuvat Jouni Haapalainen ja Marianne Tärnvik 15.4.2022 noin kello 4.30 ja Haapalainen on heti ottanut yhteyttä Lapuan kaupungin katuosaston Timo Perälälle ja vesihuoltolaitoksen päivystyksen kautta laitoksen päällikkö Anssi Kylkisalolle ja siinä yhteydessä on sovittu, että kellarin tyhjäminen suoritetaan seuraavana päivänä eli 16.4.2022. Tuolloin Suokon Lokapalvelu on aloittanut tyhjentämisen ja sitä on jatkettu vielä osaksi myös 17.4.2022.

Asukkaat Jouni Haapalainen ja Marianne Tärnvik ovat käyneet kellarissa edellisenä päivänä 14.4.2022, jolloin tilat ovat olleet täysin kuivat.

Kellaritila on tyhjennetty jätevedestä edellä mainituin tavoin pian tapahtuman jälkeen, mutta tiloja ei ole toistaiseksi korjattu asian riitauduttua Lapuan kaupungin kanssa.

Kohteesta on laadittu VV-Kuivaus Oy:n toimesta tarkastusraportti 18.7.2022, missä on paitsi selvitetty vaurioita, myös suositettu tietyt purku-, kuivaus- ja uudelleenrakennustoimenpiteet.

Terveystarkastaja Harri Varis on suorittanut kohteessa terveydensuojelulain mukaisen asunnontarkastuksen 5.1.2023, missä hän on tehnyt omia havaintojaan mm. seinillä olevista jäteveden jättämistä jäljistä sekä kellarissa olevasta vahvasta tunkkaisesta hajusta. Hän on antanut suosituksen siitä, että kohteesta tehdään kuntoarvio tai tutkimus ulkopuolisen asiantuntijan tekemänä siten, että asiantuntijalla olisi RTA-pätevyys (rakennusterveysasiantuntijan pätevyys).

Terveystarkastajan suosituksesta Proleader Oy on laatinut kohteesta tutkimusselosteen 27.1.2023, jossa on tutkittu vauriot sekä annettu suositukset siitä, miten purku-, kuivaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteet tulee suorittaa.

Proleader Oy:n tutkimuksen jälkeen Seinäjoen alueen ympäristöterveydenhuollon terveystarkastaja Harri Varis on antanut lausunnon 3.4.2023, minkä mukaan rakennuksessa on sellaisia vauriota ja puutteita, joka voivat aiheuttaa rakennuksen asukkaille ja käyttäjille terveyshaittaa. Hän on kehottanut ryhtymään viipymättä Proleader Oy:n raportissa mainittuihin toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi ja poistamiseksi.

VV-Kuivaus Oy on antanut kosteusvaurion korjaamisesta hinta-arvion, minkä mukaan kosteusvaurioiden korjaaminen tulee maksamaan 145.000 euroa (sis alv 24 %). Veroton hinta on näin ollen noin 116.935 euroa. Kyseinen hinta-arvio ei sisällä asbestikartoitusta taikka asbestityötä, mutta arvion mukaan nämä nostavat arvioita 10 – 20 % eli 14.500 – 29.000 euroa.

Vaatimuksessa on käytetty varmuussyistä 10 %:n korotusta, joten hinta-arvio on näin ollen yhteensä 159.500,00

Lisäksi kustannuksia tulee arvion mukaan seuraavista lisäeristä (alla määrät sis alv 24 %):

Suokon Lokapalvelu, tyhjennys ja muut toimenpiteet 16.4.22-21.4.22	737,80
LVI-työt / LVI-Viita Oy:n tarjouksen perusteella	14.800,00
Sähkötyöt / Latomäen Sähköliike Ky:n tarjous	2.223,70
Jouni Haapalaisen toimenpiteet asian hoitoon liittyen	36 824,25
Rakennuttaminen ja valvonta / Proleader Oy	18.000,00

Erikseen on syntynyt selvittelykuluja eli Proleader Oy:n lasku tutkimuksista ja laboratorionäytteistä 1.897,82 euroa.

Virkataloo Oy:n oma kiinteistövuutusyhtiö LähiTapiola on tehnyt asiaa koskevan kielteisen korvauspäätöksen 31.10.2022, missä se on todennut, ettei vakuutuksesta korvata vahinkoa mikä on aiheutunut kunnallisen tai muun yleisen vesi- tai viemärijohdon taikka kaukolämpöputken vaurioitumisesta, tukkeutumisesta tai toimimattomuudesta. Päätöksessä oleva maininta sadevesikaivoon liittyvästä ilkivallasta ei liity tähän viemäri vahinkoon millään tavalla.

Lapuan kaupunki on kiistänyt koko ajan kaiken vastuunsa tässä asiassa. Tämä ilmenee viimeksi mm. kaupunginjohtaja Satu Kankareen ja hallintopäällikkö Minna Kangasmäen vastauksesta asiamiehellemme 18.10.2023. Siinä viitataan mm. rakennuksen omaan suureen vedenkulutukseen, teknisen toimialan kunnossapidon päiväkirjan päivämääriin, kiinteistön oman viemäriin tukokseen sekä siihen, että muilla lähialueen kiinteistöillä ei ole ollut ongelmia, vaikka kellarit ovat lähes samalla korkeudella. Kantajan käsityksen mukaan kaupungin kannanotot ovat virheellisiä ja epäolennaisia tämän asian kannalta. On mahdotonta, että kiinteistön kellariin olisi tullut kyseisen virka-asunnon omia jätevesiä taikka muitakaan omia vesiä illan ja yön aikana noin 80 kuutiometriä.

Jo aikaisemmin eli 30.11.2022 osapuolilla on ollut asiaa koskeva neuvottelu, missä ei ole kuitenkaan päästy sopimukseen, mutta silloin on sovittu, että Lapuan kaupunki tekee asiassa vastuuvahinkoilmoituksen omalle vakuutusyhtiölleen. Kantajayhtiön tietojen mukaan näin ei ole kuitenkaan toimittu eikä kaupungin vastuuvakuutusyhtiö Vakuutusyhtiö If ole näin ollen voinut tutkia vastuukysymystä.

Helmikuussa 2022 kiinteistön omat viemärit on avattu, pesty ja huuhdeltu, koska asunnossa olevat wc-pöntöt ja lavuaarit vetivät niiden käyttämättömyyden vuoksi huonosti. Tämän jälkeen kaikki viemärit ovat toimineet normaalisti vahinkoon saakka, kuten myös 15.4.2022 tapahtuneen vahingon jälkeen. Kiinteistön omat viemärit on myös tarkastettu 21.4.2022 eikä niissä ole ollut vikoja taikka vaurioita.

Kantajan ja vastaajan välillä sovelletaan Lapuan kaupungin vesihuoltolaitoksen yleisiä toimitusehtoja, minkä mukaisesti mm. vahingonkorvauskysymys tulee ratkaistavaksi. Erillistä sopimusta, jolla toimitusehtoista olisi poikettu ei siten ole tehty.

2) Vahingonkorvauksen perusteesta

Lapuan kaupungin vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen soveltamisalan (1.1 kohta) 4. kappaleen mukaan yleisten toimitusehtojen vesihuollon palvelun virhettä ja vahingonkorvausta sovelletaan laitoksen ja muun asiakkaan kuin kuluttajan välisessä sopimussuhteessa siltä osin kuin toisin ei ole sovittu. Tällaista poikkeamaa ei ole sovittu, joten asia ratkaistaan toimitusehtojen 7.7. kohdan (Laitoksen korvausvelvollisuus) mukaisesti. Kohdan 1. kappaleessa on mainittu, että ”Laitos korvaa vesihuollossa olevasta virheestä henkilölle taikka yksityiseen käyttöön tai

kulutukseen tarkoitettulle ja vahinkoa kärsineen pääasiassa sellaiseen tarkoitukseen käyttämälle omaisuudelle aiheutuneen vahingon.”

Tässä asiassa on kysymys vain välittömien vahinkojen korvaamisesta, joten 7.7. kohdan 2. kappaleen rajoituksella siitä, että laitos on velvollinen korvaamaan välilliset vahingot vain, jos virhe tai vahinko aiheutuu huolimattomuudesta laitoksen puolella, ei ole tässä yhteydessä merkitystä.

Kantaja katsoo, että Lapuan kaupungin vesihuollon palvelussa on ollut virhe, kun viemäriverkostosta on päässyt tulvimaan jätevetä edellä kuvatulla tavalla kantajan omistaman kiinteistön kellarikerrokseen.

Virheen seurauksena kellarikerros on vahingoittunut ja Lapuan kaupunki on vahingonkorvausvastuussa vahingosta. Vahinkoa ja vahingonkorvaus määrää on selvitetty jo edellä tapahtumainkulun osalta ja sitä yksilöidään vielä tarkemmin jäljempänä.

Muu tapahtumainkulku kuin se, että viemärivettä on tullut kiinteistön kellariin nimenomaan kaupungin viemäriverkostosta, on käytännössä mahdotonta. Kyse on suuresta määrästä jätevetä, mikä ei voi tulla mistään kiinteistön omista lähteistä. Lisäksi on kyse hyvin lyhyen ajan sisällä tapahtuneesta tulvimisesta. Kiinteistön mitatulla suurella (498 kuutiota) vedenkulutuksella lähes vuoden ajanjaksolla eli 2.1.2022-30.11.2022 ei ole mitään merkitystä tämän asian arvioinnin kannalta. Lapuan kaupungin väite, että vesivahingon syynä on ollut kiinteistön omat vesi- ja viemärijärjestelmät, on siten täysin virheellinen. Myöskään se, että jos kiinteistön tonttijohdossa on ollut tukos, ei selitä sitä, miten jätevetä voisi olla päässyt rakennuksen kellariin noin 80 kuutiota. Onkin ilmeistä, että kyseinen mahdollinen tukos on tullut tonttijohtoon kaupungin verkostosta samalla, kun suuri määrä jätevetä on tulvinut rakennuksen kellariin.

3) Aiheutuneesta vahingosta

VV-Kuivaus Oy:n ja Proleader Oy:n tutkimusraporttien mukaan kiinteistön kellari on vaurioitunut noin 70-80 cm korkeudelle saakka, mikä on selkeä näyttö siitä, miten paljon jätevetä kellariin on päässyt.

3.1 VV-Kuivaus Oy:n raportista

VV-Kuivaus Oy:n raportin mukaan kellarissa ollut kauttaaltaan likavesiä n.700 mm ja sen rajat ovat olleet havaittavissa seinillä. Kellaritilan pinta-ala on sen mukaan noin 100 neliötä. Lattia ovat betonirakenteisia ja osittain maanvaraisia ja osittain niissä on tuplalaatta, jossa lecasora eristeenä.

Lattioiden pintabetoni on ollut kauttaaltaan märkää ja työntää paikoin kalkkia. Kellarissa on todettu myös tunkkainen ilmanlaatu. Lattiat,

joissa eristeenä on lecasora (eli tekninen tila, takaeteinen, uunihuone, pukuhuone sekä kosteat tilat) ovat olleet märkiä pintabetonin alla olevan kovalevyn sekä n. 50mm:n lecasoran osalta. Muilta osin lattiat ovat maanvaraisia (rakenne: betoni n.50mm, piki-betoni-hiekka).

Kaikki ulko- sekä väliseinien tiilet ovat märkiä 800-1400 mm korkeuteen saakka (kosteudet 100-140, seinien yläosat 35-50 eli normaali).

Pukuhuoneessa paneelien alaosissa vesijäljet ja näiden takana tiiliseinät ovat märkiä jatkuen ylemmäksi. Pesuhuoneessa seinälaatan alla kosteuksia noin metrin korkeuteen saakka (arvot: 120-140) ja vesirajat ovat olleet havaittavissa. Saunassa seinän kosteus jatkuu paneelien taakse. Ulkoseinien tiilen / ulkobetonin välissä eristeenä villa, joka on märkää teknisen tilan kohdalla.

Lattiakaivoja, joista vedet ovat nousseet, on kaksi pesuhuoneessa ja yksi saunassa. Kaivot ovat valurautaa ja niissä on korkea yhtenäinen messinkinen korokerengas. Liitokset ovat rakennusajan mukaisesti tiivistämättömiä, mutta ei ole todettu rakoiluja.

VV-Kuivaus Oy:n raportissa suositellaan seuraavia toimenpiteitä:

Ennen toimenpiteitä tulisi suorittaa asbestikartoitus ja irtaimisto tulee poistaa. Pesuhuoneessa vesikalusteet tulee poistaa ja saunan lauteet irrottaa.

Tilat tulee suojata yläkertaan ja tilat tulee alipaineistaa. Väliovet ovat osaksi turvonneet ja ne tulee osaksi uusiksi, kynnykset poistaa ja uusiksi. Lattian pintabetonit tulee piikata tietyistä tiloista sekä poistaa betonin alla oleva kovalevy sekä kastunut lecasora, Osasta tiloja tulee lattian betonin päältä jyrsiä maali puhtaalle betonille.

Pukuhuoneen ja saunan seinien paneelit tulee poistaa, kuten myös pesuhuoneen seinälaatat. Ulko- ja väliseinien tiilen maali / tasoite tulee jyrsiä puhtaalle pinnalle noin metrin korkeuteen pääosin ja osin myös vielä korkeammalle. Likavesiä on todettu päässeen myös uunin taakse ja uunin osalta tulee selvittää tarkemmat toimenpiteet erikseen. Teknisessä tilassa lattia tulee piikata ja kaukolämpö tulee tukea siinä yhteydessä eli nostaa väliaikaisesti ylös. Lisäksi tulee suorittaa kuivaus sekä avattujen alueiden desinfiointi sekä kastuneen rakenteen kuivaus (kuivausaika vähintään 4-6 viikkoa). Myös ulkoseinän villaeriste tulee kuivata ja desinfioida.

3.2 Proleader Oy:n tutkimusselosteesta

Proleader Oy on selvittänyt rakenteiden kuntoa kellarikerroksessa aistinvaraisesti sekä pintakosteusilmaisimen avulla. Rakenteita ei ole avattu. Kellarikerroksen sisäpinnoilta on otettu yhteensä kolme materiaalinäytettä mikrobianalyysiin. Näytteitä on otettu maanvastaisten seinien ja väliseinien sisäpinnoilta seinän alaosista, jotka ovat kastuneet vesivahingon myötä, vertailuksi otettiin näyte myös kattopinnasta, joka ei ole kastunut.

Mikrobianalyysin perusteella kaikissa näytteissä todettiin selvä mikrobikasvu. Pintakosteuskartoituksen perusteella arvioiden seinät ovat olleet edelleen laajasti märkiä. Seinien vaurion syynä on rakenteen korkea kosteus. Kattopintojen vaurion todennäköisimpänä syynä on vesivahingon myötä pitkään jatkunut korkea sisäilman kosteus.

Korjauksen laajuuden vuoksi korjaustoimenpiteet on suositettu tehtävän koko rakennuksen käsittävänä kokonaisuutena pätevän korjaussuunnittelijan toimesta. Korjaustoimenpiteillä pyritään ensisijaisesti poistamaan kaikki vaurioituneet ja vaurioituneeksi epäillyt materiaalit sekä rakenteen vaurioitumisriski ja estää hallitsemattomat ilmavuodot rakenteiden läpi. Korjauksista tulee selostuksen mukaan laatia kattava korjaussuunnitelma pätevän korjausrakennesuunnittelijan toimesta.

Alapohjan osalta on suositettu kokonaisvaltaisia korjaustoimenpiteitä. Eristämättömän ja kosteusvaurioituneen alapohjarakenteen ensisijainen korjaussuositus on alapohjarakenteen uusiminen kokonaisuudessaan eli vanha betonilaatta ja alustäytöt tulisi purkaa ja rakenne tehdä voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaiseksi.

Maanvastaisten seinien osalta kaikki kastuneet ja vaurioituneet materiaalit kantavan betonirakenteen sisäpuolelta tulisi poistaa. Maanvastainen betonipinta tulee puhdistaa mekaanisesti ja kuivattaa. Ensisijaisena suosituksena maanvastainen seinän veden- ja lämmöneristäminen rakenteen ulkopuolelta. Mikäli ulkopuolelta korjaaminen ei ole mahdollista voidaan harkita sisäpuolista lämmöneristystä käyttäen vettä sitovia ja hyvin vesihöyryä läpäiseviä materiaaleja, kuten kalsiumsilikaattilevyä.

Lisäksi on annettu suositus kattopintojen puhdistamiselle mekaanisesti hiomalla, puhtaalle betonipinnalle. Kellaritilojen korkea kosteusrasitus on saattanut selostuksen mukaan aiheuttaa vaurioita myös betoniholvin yläpuolella oleville rakenteille ja selostuksessa suositellaan vielä välipohjan rakenteiden tarkempaa tutkimista.

Kellarin väliseinä on suositettu uusittavaksi ja jos kantavia seiniä ei voida uusia, väliseinät tulisi puhdistaa mekaanisesti puhtaalle pinnalle ja kuivattaa.

Otetuissa mikrobinäytteissä kaikissa kolmessa on todettu selvä mikrobikasvusto.

3.3 Terveystarkastajan kannanotot

Terveystarkastaja Harri Varis on todennut jäteveden pinnankorkeuden olleen jälkien perusteella noin 80 cm. Lattiat hän on todennut jätevedestä johtuen ruskeiksi. Kellarissa on myös todettu vahva, tunkkainen haju. Terveystarkastaja on 13.1.23 suosittanut, ettei kellaritiloja käytetä ennen lisätutkimuksia ja riittäviä korjaustoimenpiteitä.

Proleader Oy:n raportin jälkeen Varis on oman tarkastuskäyntinsä, Proleader Oy:n tutkimusraportin sekä näytteenottotulosten perusteella todennut, että rakennuksessa on sellaisia vaurioita ja puutteita, jotka voivat aiheuttaa rakennuksen asukkaille ja käyttäjille terveyshaittaa. Hän on määrännyt haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi ja poistamiseksi ryhdyttävä viipymättä niihin toimenpiteisiin, mitä Proleader Oy on raportissaan ehdottanut. Korjaukset tulee tehdä noudattaen hyvää rakennustapaa sekä voimassa olevia rakennusmääräyksiä.

4) Vahingon määrästä

VV-Kuivaus Oy on 15.1.2024 antanut kohteen kosteusvaurion korjaamisesta hinta-arvion, minkä mukaan kosteusvaurioiden korjaaminen tulee maksamaan 145.000 euroa (sis alv 24 %). Veroton hinta on näin ollen noin 116.935 euroa. Kyseinen hinta-arvio ei sisällä asbestikartoitusta taikka asbestityötä eikä myöskään LVI- ja sähkötyitä. Arvio perustuu kohteesta saatuihin raportteihin ja mahdolliset työt laskutetaan toteutuneen työn mukaan, kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Lisäksi kustannuksia tulee arvion mukaan seuraavista lisäeristä (alla määrät sis alv 24 %):

Asbesti ja hometyölisä ja osastointi 10 % em. VV-Kuivaus Oy:n hinta-arvioon	14.500,00
Suokon Lokapalvelu, tyhjennys ja muut toimenpiteet 16.4.22-21.4.22	737,80
LVI-työt / Seinäjoen Putkiasennus Oy, tarjous	14.800,00
Sähkötyöt / Latomäki Oy:n tarjouksen perusteella	2.223,70
Jouni Haapalaisen toimenpiteet asian hoitoon liittyen, prosessin hallinta	36 824,25
Rakennuttaminen ja valvonta /Proleader Oy	18.000,00

Edellä olevat määrät yhteensä 232.085,75 euroa (sis alv 24 %) ja veroton määrä on 187.165,93 euroa.

Erikseen on syntynyt selvittelykuluja eli Proleader Oy:n lasku tutkimuksista ja laboratorionäytteistä 1.897,82 euroa (sis alv 24 %).

5) Viivästyskorosta

Korkolain 7 §:n nojalla ”Vahingonkorvaukselle tai vastaavanlaiselle velalle, jonka määrän ja perusteen toteaminen edellyttää erityistä selvitystä, viivästyskorkoa on maksettava siitä lähtien, kun 30 päivää on kulunut päivästä, jona velkoja esitti vaatimuksensa sekä sellaisen korvauksen perustetta ja määrää koskevan selvityksen, jota häneltä kohtuudella voidaan vaatia ottaen huomioon myös velallisen mahdollisuudet hankkia selvitys.”

Tässä Lapuan kaupungille on viimeistään 20.7.2023 esitetty asianmukainen selvitys vahingosta ja sen määrästä yksilöinteen, joten viivästyskorkoa tulee suorittaa 20.8.2023 lukien.

TODISTELU

A. Henkilötodistelu

1. Todistaja Jouni Haapalainen

Todistusteemat: havainnot kellarista 14.4.22, havainnot 15.4.22, kiinteistön viemäreiden toiminta ennen tapahtumaa ja sen jälkeen, vahingon laatu ja laajuus, kellarissa olevan veden laatu, kaupungin suhtautuminen asiaan, asian suhteen tehdyt toimenpiteet, muu tapahtumainkulku.

2. Todistaja Marianne Tärnvik

Todistusteemat: havainnot kellarista 14.4.22, havainnot 15.4.22, kiinteistön viemäreiden toiminta ennen tapahtumaa ja sen jälkeen, vahingon laatu ja laajuus, kellarissa olevan veden laatu.

3. Todistaja Joeli Kangasluoma

Todistusteemat: kiinteistön kunnan tarkkailu vuodesta 2016 lukien, tehdyt havainnot kiinteistöstä, kiinteistössä aikaisemmin tehdyt LVI-korjaukset, havainnot vahingosta ja sen laajuudesta.

4. todistaja, terveystarkastaja Harri Varis

Todistusteemat: kohteessa tehdyt havainnot ja niiden perusteella tehdyt toimenpiteet.

5. todistaja Mika Rantala, VV-Kuivaus Oy

Todistusteemat: kohteessa havaitut vauriot ja niiden syyt, toimenpidesuosituksset.

6. todistaja RTA Esa Kemppainen, Proleader Oy

Todistusteemat: kohteessa havaitut vauriot ja niiden syyt, toimenpidesuosituksset, rakennuttamis- ja valvontakustannukset

7. todistaja, insinööri AMK Pekka Säkkinen

Todistusteemat: vahingon aiheutumisen syyt ja siihen liittyvä tapahtumainkulku, kiinteistön oman vesi- ja viemärijärjestelmän mahdollisuudet aiheuttaa kyseinen vahinko.

8. todistelutarkoituksessa kantajayhtiön hallituksen puheenjohtaja Martti Kaunismäki, Lapuan kaupungin entinen kunnallistekniikan päällikkö

Todistusteemat: vahingon aiheutumisen syyt ja siihen liittyvä tapahtumainkulku, kiinteistön oman vesi- ja viemärijärjestelmän mahdollisuudet aiheuttaa kyseinen vahinko.

B. Kirjalliset todisteet

1. Lapuan kaupungin vesihuoltolaitoksen yleiset toimitusehdot

Todistusteemat: soveltamisala, vastuu virheestä ja vahingosta.

2. VV-Kuivaus Oy:n tarkastusrapotti tarkastuksesta 18.7.2022

Todistusteemat: vahingon laatu ja laajuus, suositellut korjaustoimenpiteet.

3. Proleader Oy:n tutkimusseloste 27.1.2023

Todistusteemat: vahingon laatu ja laajuus, suositellut korjaustoimenpiteet, mikrobiviljelyjen tulokset.

4. Terveystarkastaja Harri Variksen lausunto 3.4.2023 sekä sen liitteenä tarkastuskertomus 13.1.2023

Todistusteemat: tehdyt vauriohavainnot, terveyshaitta, toimenpidekehotukset.

5. VV-Kuivaus Oy:n hinta-arvio 15.1.2024

Todistusteemat: korjauskustannusten määrä, korjaustoimenpiteet, arvioon sisältyvät erät.

6. Suokon Lokapalvelun lasku 29.4.2022

Todistusteemat: suoritettut toimenpiteet ja ajankohdat, kustannusten määrä.

7. Seinäjoen Putkiasennus oy / tarjous

Todistusteemat: lvi-korjausten kustannukset

8. Latomäen Sähköliike Ky:n tarjous

Todistusteemat: sähkötöiden kustannukset

9. Jouni Haapalainen / laskuerittely

Todistusteemat: projektikustannukset

10. Lähitapiolan korvauspäätös 31.10.2022

Todistusteemat: korvauspäätöksen perustelut.

11. Asianajaja Jari Katteluksen kirje Lapuan kaupungille 6.10.2023

Todistusteemat: sovinnon kartoittaminen ennen oikeudenkäyntiä

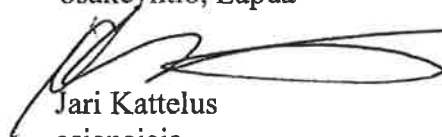
12. Lapuan kaupungin kirje 18.10.2023 AA Kattelukselle liitteineen

Todistusteemat: Lapuan kaupungin näkemys tilanteesta

Henkilö- ja kirjallista todistelua varataan tilaisuus täydentää myöhemmin.

Seinäjoella 28. päivänä helmikuuta 2024

Virkataloo Oy
osakeyhtiö, Lapua



Jari Kattelus
asianajaja
Seinäjoki

LAATI

LIITTEET

em. kirjalliset todistteet

