

Bostads Ab Mickelsbackan anomus vesilaskun hyvittämisestä

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 04.05.2022 § 38
625/02.05.00/2022

Valmistelija

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupungille on saapunut anomus Houtskarissa sijaitsevalle Bostads Ab Mickelsbackalle osoitetun vesilaskun hyvittämisestä.

Paraisten kaupungin 100-prosenttisesti omistama Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy omistaa puolestaan Bostads Ab Mickelsbackan huoneiston B 2. Huoneisto on ollut vuokrattuna samalle vuokralaiselle 1.6.2020 alkaen. Kyseisen huoneiston wc-istuin on ollut rikki ja vuotanut vettä pidemmän aikaa. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen vastaa huoneiston ylläpidosta ja vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa huoneistossa tai taloyhtiössä vahinkoa aiheuttavista puutteista ja virheistä, mutta valitettavasti Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy ja taloyhtiö eivät kumpikaan ole saaneet tietoa vuotavasta wc-istuimesta.

Lasku on tasauslasku ajalta 16.1.2020–7.2.2022. Laskun kokonaissumma on 22 254,28 euroa (sisältäen arvonlisäveron), josta yhtiö anoo hyvitystä 20 173,25 euroa.

Taloyhtiö on ottanut yhteyttä vakuutusyhtiöön ja saanut vastaukseksi, ettei vakuutus kata tällaista vahinkoa/kustannusta.

Taloyhtiö on saanut ilmoituksen vesimittarin vaihtamisesta etäluettavaksi mittariksi toukokuussa 2020. Tätä mittarinvaihtoa ei suoritettu covid-19:n vuoksi, koska vesihuoltolaitos päätti olla tekemättä töitä asiakkaiden tiloissa (ellei se ole ehdottoman välttämätöntä) eli ryhtyi varotoimiin tartuntavaaran välttämiseksi. Mittari vaihdettiin etäluettavaksi 7.2.2022.

Anomuksessa mainitaan, että taloyhtiö on tehnyt Paraisten vesihuoltolaitoksen kanssa vesihuollon liittymis- ja käyttösopimuksen 12.11.2020. Tämä on totta, mutta se ei liity mitenkään vuotavaan wc-istuimeen eikä hyvitykseen. Sopimus virallistettiin ainoastaan kaupungin sopimusrekisterin läpikäynnin vuoksi; molemmat osapuolet tiesivät ja olivat yhtä mieltä siitä, että vesihuoltolaitoksen ja taloyhtiön välillä on jo pitkään ollut sopimus, mutta sopimuksesta ei löydetty allekirjoitettua paperiversiota.

Vesihuoltolaitoksen puolelta asia on selvä: se on toimittanut asiakkaalle vettä ja ottanut vastaan asiakkaan jätevetttä, minkä myötä laskutusperuste on täysin selvä. Vesihuoltolaitoksella ei tällaisessa tapauksessa ole toimivaltaa hyvittää laskua.

Taloyhtiön on ollut mahdollista nähdä ja lukea huoneistossa ollut vanha mittari (sama vanha mittarinumero) 7.2.2022 saakka. Vesihuoltolaitos ei ole saanut vesimittarin lukukorttia. Vesihuoltolaitos on nyt huhtikuun 2022 alussa tutkinut myös lukukorttiprosessin. Laitos on lähettänyt kyseiselle asiakkaalle lukukortin. Se, miksei asiakas ole palauttanut täytettyä lukukorttia vesihuoltolaitokselle, on epäselvää. Laitos ei ole ilmoittanut taloyhtiölle uutta mittarinumeroa tai että ”mittari on nyt vaihdettu” kyseisenä aikana vuosina 2020–2021. Taloyhtiö ei ole myöskään saanut tasauslaskua vuosina 2020 tai 2021, mikä sekin vahvistaa

taloyhtiölle, että mittaria ei ole vaihdettu. Joka tapauksessa isännöitsijän/taloyhtiön tulee seurata / pitää kirjaa veden kulutuksesta ja laskutuksesta. Vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen pykälässä ”5.1 Vedenkulutus ja viemäriveden määrä” todetaan, että ”Asiakkaan tulee seurata vedenkulutustaan ja sen muutoksia”. Jos niissä on epäselvyyksiä, niiden selvittäminen kuuluu taloyhtiön vastuulle. Se, ettei vedenkulutusta seurata lainkaan kahden vuoden aikana, ei ole vastuullista.

Mittarin lukemat on mahdollista ilmoittaa myös verkkoportaalien kautta. Sen kautta on myös mahdollista lähettää tarvittaessa samalla kertaa jopa yhtiön/yrityksen kaikkien asiakkaiden yhteenlasketut lukemat. Tämän lisäksi tiedot on aina mahdollista lähettää sähköpostitse tai ilmoittaa puhelimitse. Vesihuoltolaitos ei lähtökohtaisesti valvo, mitkä kiinteistöt lähettävät pyydyt lukemat ja mitkä eivät. Vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen pykälässä ”8.6 Asiakkaan velvollisuudet” todetaan, että ”Asiakas vastaa kiinteistökohtaisten kvv-laitteiden kunnosta”. Samassa kohdassa mainitaan myös muita asiakkaan kunnossapitovelvollisuuksia. Sama pykälässä todetaan myös oikeus laskuttaa mahdollisen vuodon aikana hukkaan valuneesta vedestä.

Vesihuoltolaitoksen tietojen mukaan tosiasiallinen keskimääräinen mitattu kulutus on ollut 495 m³ vuodessa (mitattuna vuosina 2017, 2018 ja 2019). Siis 41,25 m³ kuukaudessa. Nyt 16.1.2020 ja 7.2.2022 välisenä aikana kulutus on ollut noin 190 m³ kuukaudessa, minkä voidaan kohtuudella olettaa olleen sekä vuokralaisen että yhtiön havaittavissa aikaisemmassa vaiheessa.

Vuotovesien määrän hahmottamiseksi esimerkiksi VVY:llä (Vesi- ja Viemärilaitosyhdistys ry) ja sivulla <https://www.parkano.fi/docs/vuotovesi.pdf> on esimerkkejä, jotka osoittavat, kuinka paljon vettä pienten reikien läpi vuotaa:

<u>Reiän tai vesivanan koko</u>	<u>vuorokaudessa</u>	<u>vuodessa</u>
Tiheä tippavuoto		30 m ³
Parsinneulan kokoinen reikä	1 m ³	365 m ³
Tulitikun kokoinen reikä	10 m ³	3 650 m ³
Abloy-avaimen kokoinen reikä	45 m ³	16 500 m ³
Lyijykynän kokoinen reikä	90 m ³	33 000 m ³

Wc-vesivuotoja on Suomessa joissakin tapauksissa hyvitetty 25–50 %:lla käyttömaksusta, mutta tavallisesti ei lainkaan. Yleensä hyvityksiä on myönnetty, jos vuoto on ollut piilossa ja vaikeasti havaittavissa. Näissä tapauksissa asiakkaalle on myönnetty osittainen hyvitys veden ja jäteveden kulutuksesta, jos vuoto ei ole johtunut huolimattomuudesta tai henkilökohtaisesta virheestä.

Vastaavissa tilanteissa Parainen ja monet muut kaupungit ja kunnat ovat noudattaneet HSY:n (Helsingin seudun ympäristöpalvelut) periaatteita <https://www.hsy.fi/sv/vatten-och-avlopp/anvisningar-for-ansokan-om-lackageersattning/>
<https://www.hsy.fi/vesi-ja-viemarit/vuotohyvityshakemusohjeet/>

Eli:

- Veden käyttömaksusta ja vesihuollon perusmaksuista ei myönnetä vuotohyvitystä.
- Jäteveden käyttömaksun osalta vuotohyvityksen myöntämistä voidaan harkita asiakkaan toteen näyttämästä vuotovesimäärästä, jos kiinteistöltä laitoksen viemäriin johdetun jäteveden määrä on olennaisesti kiinteistön käyttämän veden määrää pienempi. Käytännössä olennaisena ei voida pitää alle 100 m³:n

vuotovesimäärää ja vuotohyvitystä voidaan maksaa vasta sen ylittävältä vuodon osalta.

- Jos vuotovedet ovat valuneet maahan tai hulevesiviemäriin, on hyvitys pääsääntöisesti 100 % jäteveden käyttömaksusta. Jos vuotovedet ovat valuneet jätevesi- tai sekavesiviemäriin, on hyvitys pääsääntöisesti 50 % jäteveden käyttömaksusta.
- Vuodon edellytetään tapahtuneen vaikeasti havaittavassa paikassa, eikä se saa johtua asiakkaan vastuulla olevista viallisista kvv-laitteista, joiden kunnan asiakas voi tarkastaa. Hyvityksen ulkopuolelle jäävät esim. asiakkaan itse rakentamat, paineellistetut kastelujärjestelmät sekä vuotavat hanat.
- Vuotohyvitys myönnetään takautuvasti enintään yhden vuoden pituiselta vuotoajalta. Aika lasketaan siitä, kun vuoto korjattiin. Anomus on tehtävä vuoden sisällä vuodon havaitsemisesta.

Johtuen asiakkaiden yhdenvertaisesta kohtelusta, mitä tulee asiakkaalta perittäviin vesi- ja jätevesimaksuihin silloin, kun asiakkaan kiinteistön kvv-laitteissa on tapahtunut vesivuoto, sekä yleisten toimitusehtojen johdosta vesihuoltolaitos ei katso olevansa velvollinen antamaan huojennusta vesivuodon kustannuksista. Tuotetusta vedestä ja viemäriverkostoon laskettavasta vedestä aiheutuu aina veden puhdistukseen, verkoston pumppaamoihin ja jätevedenpuhdistamoihin liittyviä kustannuksia.

Jos laskutukseen tehdään huojennuksia/vähennyksiä, vesilaitoksen muiden asiakkaiden on kustannettava tuotetun veden ja viemäriverkostoon lasketun veden määrä. Muissakin samanlaisissa tapauksissa on sovellettu hyvää yhdenvertaista käytäntöä, jonka mukaan viemäriverkostoon lasketusta vedestä ei ole myönnetty korvausta. Vesihuoltolaitos ei siis voi myöntää hyvitystä. Kaupungin myöntämä avustus on toinen asia, mutta vesihuoltolaitoksen tulee lain mukaan toimia tasapuolisesti eikä se siten voi antaa avustuksia yksittäisille asiakkaille.

Tässä tapauksessa, kun euromääräinen loppusumma vuodon johdosta on erittäin suuri, on myös harkittava kohtuullisuutta, ja nyt kyse on ajanjaksosta 16.1.2020–7.2.2022 eli noin 24,5 kuukaudesta, jolloin normaalikulutus olisi noin $41,25 \text{ m}^3 \times 24,5 \text{ kuukautta} = \text{noin } 1\,010 \text{ m}^3$. Tämä tarkoittaa, että vuotomäärä on $4\,458 \text{ m}^3 - 1\,010 \text{ m}^3 = 3\,448 \text{ m}^3$. Tässä tapauksessa kaikki vuotaneet vedet ovat valuneet viemäriin. Vuotohyvitys voidaan myöntää takautuvasti enintään yhden vuoden pituiselta vuotoajalta, jolloin kohtuullinen oletus on noin $3\,448 \text{ m}^3 / 2 = 1\,724 \text{ m}^3$. Asiakkaalla on ollut mahdollisuus havaita vuoto. Kohtuulliseksi hyvitykseksi voidaan edellä mainitun perusteella katsoa 25 % jäteveden käyttömaksusta. Eli $1\,724 \text{ m}^3 \times 2,25 \text{ euroa/m}^3 \times (\text{alv. } 1,24) \times 0,25 = 1\,202,49 \text{ euroa (sis. alv.)}$.

Asian valmistelussa on konsultoitu Laki ja Vesi Oy:n juristia Maria Arjosta ja VVY:n juristia Anneli Tiaista.

Oheismateriaali

Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy:n anomus Houtskarissa sijaitsevalle Bostads Ab Mickelsbackalle osoitetun vesilaskun hyvittämisestä
Bostads Ab Mickelsbackan kirje 1.5.2022

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen tekninen jaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että laskusta nro 44187404 myönnetään hyvitystä edellä esitettyjen periaatteiden ja selvityksen mukaisesti yhteensä 1 202,49 euroa (sis. alv.). Jäljelle jäävälle

summalle (22 254,28 euroa – 1 202,49 euroa =) 21 051,79 euroa (sis. alv.) myönnetään maksuaikaa taloyhtiön kanssa erikseen sovittavan maksusuunnitelman mukaisesti. Tekninen päällikkö ja talouspäällikkö valtuutetaan laatimaan maksusuunnitelma.

Päätös

Jäsen Merja Fredriksson ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi) sillä perusteella, että hän on Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy:n hallituksessa. Fredriksson poistui kokouksesta eikä osallistunut tämän asian käsittelyyn. Keskustelun jälkeen varapuheenjohtaja Kurt Lundqvist ehdotti asian palauttamista, minkä jälkeen jaosto palautti asian yksimielisesti.

Päätettiin myös, että Bostads Ab Mickelsbackalta saapunut 1.5.2022 päivätty kirje, joka on annettu jaoston jäsenille tiedoksi 2.5.2022, lisätään tämän asian oheismateriaaliksi.

Jakelu

Anojat, talouspäällikkö P.P., vesihuoltopäällikkö M.R., vesihuoltoinsinööri H.R., taloussihteeri J.L.