

Bostads Ab Mickelsbacka, oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 243
625/02.05.00/2022

Valmistelija

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

Bostads Ab Mickelsbacka on toimittanut määräajassa oikaisuvaatimuksen teknisen päällikön 6.6.2022 tekemään päätökseen, joka koskee anomusta Houtskarissa sijaitsevalle Bostads Ab Mickelsbackalle osoitetun vesilaskun hyvittämisestä.

1.3.2022 päivätyn hallintosäännön §:n 71 kohdan 2 mukaan vesimaksujen hyvityksestä tai lisäveloituksesta päättää kaupungininsinööri. Kaupungininsinööri on tällä hetkellä virkavapaalla ja tehtäviä hoitaa tekninen päällikkö. Teknisten tukipalvelujen jaosto totesi siten 1.6.2022, että viranhaltijapäätöksen asiassa tekee tekninen päällikkö.

Oikaisuvaatimuksessa ei tuoda esiin uusia argumentteja eikä esitetä uusia näkökohtia. Perusteluna viitataan ainoastaan asuntoyhtiön aikaisempaan 1.5.2022 päivättyyn kirjeeseen. Kyseisen kirjeen sisältö on otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä. 1.5.2022 päivätyssä kirjeessä tuodaan esiin, että vesihuoltolaitoksen tiedottamisessa asuntoyhtiölle on ollut puutteita, mikä osin pitää paikkansa. Se ei kuitenkaan anna aiheutta erilliseen päätökseen. 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. Tietoa mittarinvaihdon uudesta ajankohdasta ei ollut lähetetty. Mittari vaihdettiin etäluettavaksi 7.2.2022. 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 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 viemäriveren 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. Asiakkaalla on vesihuoltolaitoksen yhteystiedot.

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.

Kun vesimittari vaihdettiin, vesilaitos havaitsi lisääntyneen kulutuksen ja toimitti asuntoyhtiölle tiedon kulutetusta kuutiomäärästä sekä tasoituslaskun.

Oikaisuvaatimuksessa ehdotetaan kompromissia 20 173,25 euron summan jakamiseksi kolmen osapuolen kesken: Paraisten kaupungin, Bostads Ab Mickelsbackan ja Länsi-Turunmaan Vuokratalot Oy:n. Viranhaltijalla tai vesihuoltolaitoksella ei ole perusteita tai toimivaltaa hyvittää laskua ehdotetulla tavalla.

Ennen viranhaltijapäätöksen tekemistä on konsultoitu Laki ja Vesi Oy:n juristia Maria Arjosta ja VVY:n juristia Anneli Tiaista.

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. Ensimmäinen vuosi on täysin taloyhtiön vastuulla; yhtiön olisi tullut toimittaa tasauslasku ensimmäisen vuoden jälkeen, jolloin vuoto olisi viimeistään havaittu. Vastuu toisesta vuodesta jakautuu vesihuollon kanssa johtuen etäluettavan mittarin asennukseen liittyneestä menettelystä [jonka aiheutti korona]). Kohtuullinen hyvitys edellä mainitun perusteella on 100 % toisen vuoden jäteveden käyttömaksusta, eli $1\,724 \text{ m}^3 \times 2,25 \text{ €/m}^3 \times (\text{alv. } 1,24) \times 1 = 4\,809,96 \text{ €}$ (sis. alv.).

Liite

[Viranhaltijapäätös 6.6.2022](#)
[Oikaisuvaatimus](#)

Oheismateriaali

[Bostads Ab Mickelsbackan kirje vesilaskusta 1.5.2022](#)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1) merkitä saapuneen oikaisuvaatimuksen tiedoksi ja todeta, että se on saapunut määräajassa oikean toimielimen käsiteltäväksi

2) muuttaa teknisen päällikön 6.6.2022 tekemää päätöstä § 14/2022 625/02.05.00/2022. Hyvitys 4 809,96 € (sis. alv.). Perustelut käyvät ilmi valmistelutekstistä.

3) että summalle ($22\,254,28 \text{ €} - 4\,809,96 \text{ €} =$) $17\,444,32 \text{ €}$ (sis. alv.) myönnetään runsaasti maksuaikaa taloyhtiön kanssa erikseen, yhdessä teknisen päällikön ja talouspäällikön kanssa sovittavan maksusuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Markku Orell ja Mikaela Luoma poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ajaksi.
Yhtiön hallituksen jäsenyys eli yhteisöjäävi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen päällikkö Jonas Nylund toimi asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Jakelu

Bostads Ab Mickelsbacka, Merja Kaarto (Länsi-Turunmaan Vuokralat Oy),
vesihuoltopäällikkö, talouspäällikkö, kaupunginjohtaja
