

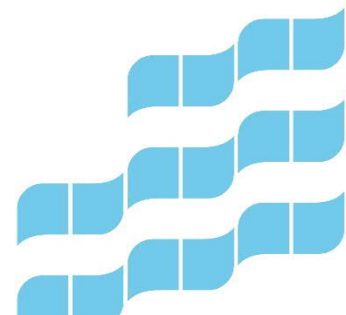
## Lakimiehen lausunto

Asian tausta ja vaatimus

LähiTapiola vaatii kaupunkia korvaamaan sille perusteettoman edun palautuksena 11.393,38 euroa. LähiTapiola katsoo, että Tampereen kaupunki on saanut perusteetonta etua, kun vahingonkärsijänä ollut asunto-osakeyhtiö on maksanut Tampereen kaupungille kaupungin taksan mukaisen jätevesimaksun, vaikka putkirikon takia vesi ei ole päätenyt asunto-osakeyhtiön jätevesiviemäriin. Jätevesimaksun suuruus perustuu vesimittarin lukemaan, jolla mitataan talousveden kulutusta.

Vaatimuksen mukaan 17.9.2019 on asunto-osakeyhtiön huoltorakennuksen ja asuinrakennuksen välisessä putkessa havaittu kylmävesivuoto. Vuoto löydettiin, kun yhtiössä tehtiin selvityksiä poikkeuksellisen suuren vedenkulutuksen vuoksi. Vaatimuksen mukaan mittarilukemia ja kulutustietoja vertailemalla havaittiin, että noin 5000 m<sup>3</sup> kylmää vettä oli valunut vuosien aikana maahan.

LähiTapiola kertoo vaatimuksessaan, että se on maksanut aiheutuneesta vahingosta korvauksia kiinteistön rakennusurakasta vastanneen rakennusyhtiön vastuuvakuutuksesta. Vedenkulutus on yhtiössä sen valmistumisesta 2014 asti ollut suurta ja se on laskettu asuntojen yhteenlasketun veden kulutuksen ja päävesimittarin kulutuksen erotuksesta. Laskelmien mukaan asuntokohtainen vedenkulutus on vuosina 2016-2018 ollut keskiarvoltaan 188 l/asukas/vrk eli poikkeuksellisen suuri. Kesällä 2019 vedenkulutusta on tarkasteltu lisää ja saatu asuntokohtaisesti keskiarvo kulutukseksi 87,5 l/asukas/vrk. Samaan aikaan päävesimittarin mukaan vedenkulutus on ollut 200 l/asukas/vrk.



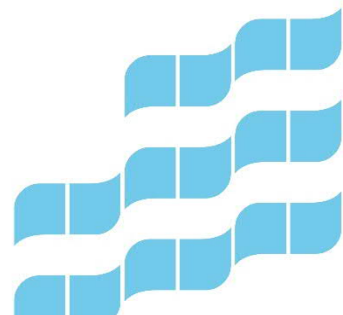
LähiTapiolan ilmoittaa vaatimuksessaan, että sen käyttämien yleisten sopimusehtojen mukaan vakuutetun oikeus vahingonkorvaukseen vahingosta korvausvastuussa olevalta kolmannelta osapuolelta siirtyy LähiTapiolalle sen suorittamaan korvausmäärään saakka.

LähiTapiolan asiassa saamien ja edellä taustatiedoissa esitettyjen tietojen perusteella kyseinen jätevesimaksu vuosilta 2014-2019 ei ole perustunut todelliseen jäteveden määrään, sillä 5488m<sup>3</sup> suuruinen määrä vettä ei ole mennyt viemäriin jäteveden käsittelyyn, vaan se on valunut maaperään. Tosiasiassa vedenkulutukseen on huomattavasti siten vaikuttanut kiinteistön kylmävesiputkistossa ollut vuoto, ja sen seurauksena vettä on valunut suoraan maahan, eikä viemäriin. Näin ollen Tampereen Vesi on saanut jätevesimaksun asunto-osakeyhtiöltä 5488m<sup>3</sup> osalta perusteettomana etuna ja siten saanut taloudellista hyötyä asunto-osakeyhtiön kustannuksella ilman perustetta.

LähiTapiola ilmoittaa vaatimuksessaan, että asunto-osakeyhtiö on 24.5.2021 allekirjoitetulla siirtokirjalla siirtänyt LähiTapiolalle oikeuden siihen perusteettomaan etuun, jonka Tampereen Vesi on saanut maaperään päätyneen veden aiheuttamasta jätevesimaksusta. LähiTapiola katsoo, että yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaisesti etua perusteettomasti saanut taho on velvollinen sen palauttamaan ja että tässä tapauksessa vesilaitoksella on velvollisuus palauttaa perusteetta saamansa etu.

### Oikeudellinen arviointi

Tampereen Vesi Liikelaitoksen johtokunta on 26.1.2022 § 5, tehnyt päätöksen käyttö- ja jätevesimaksuja koskevista hyvityksistä ja niissä noudatettavista periaatteista. Johtokunnan päätöksen mukaisesti hyvitystä voidaan Tampereen Vesi Liikelaitoksen toimitusjohtajan päätöksellä myöntää johtokunnan päätöksen mukaisissa tilanteissa. Nyt käsillä olevassa tilanteessa on Tampereen Vesi katsonut, että Tampereen Veden harkinnanvaraiseen hyvitykseen ei ole ollut perusteita.



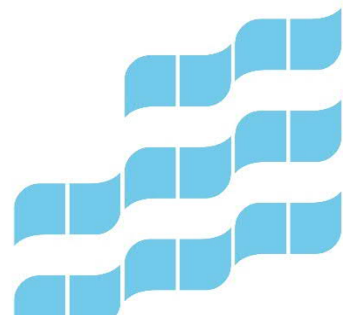
LähiTapiolan vaatimuksen mukaan sen yleisten sopimusehtojen mukaan vakuutetun oikeus vahingonkorvaukseen vahingosta vastaavaa kolmatta kohtaan siirtyy LähiTapiolalle sen suorittamaan korvausmäärään saakka. LähiTapiola ilmoittaa, että asunto-osakeyhtiö on 24.5.2021 allekirjoitetulla siirtokirjalla siirtänyt LähiTapiolalle oikeuden siihen perusteettomaan etuun, jonka Tampereen Vesi on saanut maaperään päätyneen veden aiheuttamasta jätevesimaksusta ja jonka asunto-osakeyhtiö on Tampereen Vedelle maksanut.

Asiassa tulee ensinnäkin huomioida, että Tampereen Vesi laskuttaa asiakkaitaan niin talousveden kuin jäteveden osalta. Kumpikin maksu perustuu kiinteistön vesimittarin lukemaan, ei tosiasialliseen jätevesiviemäriin käyttömäärään ja kyse on laskutusperusteesta, joka perustuu osapuolten väliseen sopimukseen ja kaupungin asettamaan taksaan/hinnastoon. Esimerkinomaisesti voidaan todeta, että kaikki kiinteistön käyttövesi ei lähes milloinkaan kulje jätevesiviemäriin saakka ja tällöinkin, asiakas on lähtökohtaisesti velvollinen suorittamaan kaupungille hinnaston mukaisen jätevesimaksun kiinteistön vesimittarilukeman mukaisesti.

Kyse ei ylipäätään ole perusteettomasta edusta, sillä jätevesiviemäriin todellisuudessa kulkeutunut veden määrä ei ole kaupungin ja As.Oy:n välisen sopimuksen mukainen laskutusperuste, vaan laskentatekninen ratkaisu, jolla voidaan vesihuoltolain mukaisesti pitkällä aikavälillä kattaa vesihuoltolaitoksen uus- ja korjausinvestoinnit ja kustannukset.

Mikäli kyse ylipäätään olisi perusteettomasta edusta, olisi saatava suurelta osin vanhentunut, sillä kiinteistön olisi kohtuudella tullut havaita asuntokohtaisten vesimittarien ja kiinteistön päävesimittarin välinen merkittävä erotus suhteellisen lyhyessä ajassa kiinteistön käyttöönotosta, ei vasta noin viisi vuotta käyttöönoton jälkeen. Lisäksi asunto-osakeyhtiö olisi voinut oikea-aikaisella toiminnallaan vähentää itselleen aiheutunutta "vahinkoa".

Asiassa tulee lisäksi huomioida vakuutuslakia (543/1997) ja sen 75 §, jonka mukaan vakuutuksenantajalle (LähiTapiola) siirtyy vakuutetun oikeus vaatia kolmannelta (Tampereen kaupunki) korvausta vain, jos kolmas on aiheuttanut vakuutustapahtuman tahallisesti tai

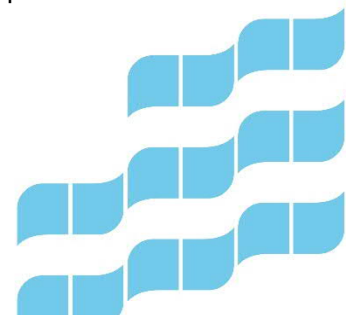


törkeästi huolimattomuudesta taikka on lain mukaan velvollinen suorittamaan korvausta huolimattomuudestaan riippumatta.

Nyt käsillä olevassa tilanteessa ei ole väitettykään, että vakuutustapahtuma olisi johtunut miltään osin Tampereen kaupungin toiminnasta olevasta puutteellisuudesta tai virheestä. Tampereen kaupunki ole vahingonkorvausvastuullinen asunto-osakeyhtiötä kohtaan, eikä perusteetonta etua voida pitää vakuutus sopimuslain mukaisena korvauksena. Perusteeton etu ei täten ole lainkaan vahingonkorvausoikeudellinen konstruktio.

Vakuutustapahtuma on johtunut LähiTapiolan sopimus kumppanin eli vakuutuksenottajan suorittamien rakennustöiden yhteydessä tapahtuneesta puutteellisuudesta tai huolimattomuudesta eli siitä, että vesiputken asennus on tehty virheellisesti, huolimattomasti tai muutoin asunto-osakeyhtiön ja urakoitsijan välisen sopimuksen vastaisesti. Lähtökohtaisesti vastuuvakuutuksesta korvataan ainoastaan sellaisia vahinkoja, joista vakuutuksenottaja olisi vastuussa kolmatta eli tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiötä kohtaan. Täten, LähiTapiola on 14.7.2020 päivätyllä ratkaisullaan päättänyt korvata asunto-osakeyhtiölle korvauksen ylimääräisistä jätevesimaksuista, koska LähiTapiola on katsonut sopimus kumppaninsa eli vakuutuksenottajan olleen asunto-osakeyhtiölle aiheutuneesta vahingosta lain mukaisella tavalla vastuussa. Edellä kerrotun johdosta, LähiTapiolan asunto-osakeyhtiölle suorittama korvaus ei muutu luonteeltaan sellaiseksi, että LähiTapiola voisi vakuutus sopimuslain mukaisesti esittää tehokkaasti takautumissaatavaan perustuvaa vaatimusta perusteettoman edun palautuksen osalta Tampereen kaupunkia kohtaan, koska Tampereen kaupunki ei ole toiminut asiassa vakuutus sopimuslain 75 §:n mukaisella tavalla.

Asiassa tulee myös huomioida se, että Tampereen kaupungin ja LähiTapiolan välillä ei ole laisinkaan sopimussuhdetta vedentoimittamista koskien kyseiseen asunto-osakeyhtiön omistamaan kiinteistöön. Täten LähiTapiolan näkemys siitä, että kaupungin tulisi yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden johdosta vahinko korvata, on perusteeton, sillä kaupungin ja LähiTapiolan välillä ei ole sopimussuhdetta. Toisekseen, perusteettoman edun palautusta



koskeva sääntely soveltuu lähtökohtaisesti sopimuksenulkoiisiin tilanteisiin, ei tilanteisiin, joissa osapuolten välillä on sopimussuhde.

LähiTapiolan vaatimus perusteettoman edun palautusta koskien tulee edellä mainituin perustein hylätä

Asiakirjan laati:

lakimies Kim Pråhl

[kim.prahl@tamperefi](mailto:kim.prahl@tamperefi)

040 639 7576

