

Mikkelin Vesiliikelaitos
Johtaja Reijo Turkki

Asia Oikeudellinen arviolausunto oikaisuvaatimuksessa esitetystä perusteista.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Mikkelin Vesiliikelaitoksen johtajan tekemä päätös 28.9.2016 1 § (MliDno-2016-1862).

Oikaisuvaatimus

Restafiesta Oy 11.10.2016.

Kysymyksenasettelu

Restafiesta Oy on vaatinut vahingonkorvausta Mikkelin Vesiliikelaitokselta 16.8.2016 Anttolan Poijussa tapahtuneesta viemäritulvasta.

Vesiliikelaitoksen johtaja on hylännyt vahingonkorvausvaatimuksen 28.9.2016 antamallaan päätöksellä vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen kohtien 3.2 ja 8.2. sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman D1 määräyksen 4.2.2 nojalla. Vesilaitoksen yleiset toimitusehdot ovat osa Mikkelin Vesiliikelaitoksen ja Restafiesta Oy:n 3.5.2013 päiväämää sopimusta kiinteistön liittämistä vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä.

Oikaisuvaatimuksessaan Restafiesta Oy on vedonnut seuraaviin seikkoihin:

1. Mikkelin kaupungilla ja sitä kautta Mikkelin Vesiliikelaitoksella on pitänyt olla tietoisuus rakennuksen virheellisestä (padotuskorkeuden alapuolella olevasta) tonttviemäriasennuksesta. Mikkelin Vesiliikelaitos on jättänyt informoimatta Restafiesta Oy:tä tästä tosiseikasta. Oikaisuvaatimuksen tekijä on katsonut Mikkelin Vesiliikelaitoksen laiminlyöneen lojaliteettivelvollisuutensa.
2. Mikkelin Vesiliikelaitoksen vahingonkorvausvastuuseen ei tule soveltaa vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen kohtia 3.2 ja 8.2, koska ne ovat Restafiesta oy:n kannalta yllättäviä ja ankaria sekä niiden soveltaminen johtaisi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n mukaiseen kohtuuttomuuteen.

Oikeudellinen arviointi

Tietoisuus virheellisestä tonttviemäri-asennuksesta ja lojaliteettivelvoite

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa Restafiesta Oy on vedonnut siihen, että Vesiliikelaitos olisi rikkonut sopimusoikeudellista lojaliteettivelvollisuutta tehdessään 3.5.2013 sopimuksen kiinteistön liittämistä vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä jättämällä ilmoittamatta Restafiesta Oy:lle siitä, että yhtiön omistaman rakennuksen viemäri on Vesilaitoksen yleisten toimitusehtojen vastaisesti padotuskorkeuden alapuolella.

Restafiesta Oy:n näkemyksen mukaan Mikkelin Vesiliikelaitos on tiennyt tai sen olisi pitänyt tietää kiinteistöllä olevasta padotuskorkeuden alittavasta viemäristä ainakin keväällä 2003 tapahtuneen viemäriin tukkeutumisen ja siitä aiheutuneen tulvimisen vuoksi.

Runkoviemäriin liittymästä kiinteistölle johtava viemäri putkineen ja laitteineen on kiinteistön omistajan suunnitteluttamia, rakennuttamia ja ylläpitämiä. Suunnitelmien hyväksyminen ja rakentamisen tarkastaminen ei ole Vesiliikelaitoksen tehtävänä eikä vastuulla. Vesiliikelaitoksella ei siten ole mitään tietoa siitä, miten kiinteistöllä on toteutettu viemärirakenteet.

Vesiliikelaitos ei ole myöskään tietoinen viemärlaitteiden mahdollisista muutoksista kiinteistön alueella rakentamisen jälkeiseltä ajalta.

Rakennuksen ja sen viemärit on alun perin rakennuttanut Anttolan kunta, joka on liitetty Mikkelin kaupunkiin kuntaliitoksessa vuoden 2001 alussa. Anttolan vesi- ja viemäriverkosto on siirtynyt tuolloin eli vuoden 2001 alusta Mikkelin Vesiliikelaitoksen hoidettavaksi.

Vuonna 2003 kiinteistö ja rakennukset ovat olleet kaupungin vuokraamia. Vuokralainen on tuolloin vaatinut Mikkelin kaupungilta vahingonkorvausta vuokrasopimuksen nojalla. Korvausvaatimus on käsitelty kokonaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiin perustuen. Mikkelin Vesiliikelaitoksen käytännön toimet vuonna 2003 ovat kohdistuneet runkoviemäriin tukoksen avaamiseen. Asiaa selvitettyä ei ole ilmennyt, että vuonna 2003 olisi tarkastettu

kiinteistön viemärin korkeusasemaa miltään muilta osin kuin viemärin liitoskorkeus runkoviemäriin. Tämän on todettu olevan kunnossa. Mikkelin Vesiliikelaitos on mitannut ravintola Poijun rakennuksen viemärin korkeusaseman 16.8.2016 sattuneen vahingon jälkeen. Tätä ajankohtaa ennen Mikkelin Vesiliikelaitoksella ei ole ollut tietoa siitä, että Ravintola Poijun viemäri on ollut vastoin liittymäsopimusta ja rakentamismääräyskokoelman määräyksiä padotuskorkeuden alapuolella. Kun tätä seikkaa ei ole selvitetty myöskään vuonna 2003, ei Vesiliikelaitoksella ole ollut eikä pitänytkään olla tietoa asiasta. Vesiliikelaitos ei siis ole edes teoriassa voinut informoida Restafiesta Oy:tä seikasta, josta sillä ei ole ollut tietoa. Kiinteistön viemärlaitteet ovat kiinteistön omistajan vastuulla.

Oikeuskirjallisuutemme mukaan lojaliteettivelvollisuuksien ytimenä on se, että sopimusosapuolelta vaaditaan tietynasteista sopimuskumppanin tärkeiden intressien huomioon ottamista. Lojaliteettivaatimusten on katsottu perustavan velvollisuuksia muun muassa tietynlaisten huomautusten tekemiseen ja pidättyvyyteen toisen kannalta ankarien oikeuskeinojen käyttämisessä. Lojaliteettivelvollisuuksien keskeisenä soveltamisalueena on tavattu mainita pitkäkestoiset sopimukset ja varsinkin sellaiset, joissa osapuolten välillä on kiinteää yhteistoimintaa, kuten esimerkiksi jatkuvat tavarantoimitussopimukset, yksinmyyntisopimukset ja franchise-toiminta. Merkitystä lojaliteetin käyttöalan suhteen on sillä, onko osapuolten välillä selvä intressiristiriita tarkasteltavan kysymyksen suhteen. Lojaliteetin vaatimuksena on pidetty sitä, että toinen sopimuspuoli ei pyri opportunistisesti hyötymään toisen kustannuksella jonkin yllättävän tilanteen sattuessa. Sopimusoikeudessa on lojaliteettivelvollisuutta tarkasteltu kestopopimuksissa erityisesti sopimuksen irtisanomistilanteissa sen suhteen onko voimassaolevalla sopimuksella erityinen merkitys irtisanomisen kohteena olevalle osapuolelle ja hänen liiketoiminnalleen.

Restafiesta Oy:n ja Mikkelin Vesiliikelaitoksen välisessä sopimuksessa ei ole kyse siitä, että Vesiliikelaitos olisi pyrkinyt hyötymään Restafiesta Oy:n kustannuksella. Vesiliikelaitos ei ole myöskään missään tapauksessa kunnossapitovastuussa Restafiesta Oy:n kiinteistön viemärlaitteista. Mikäli lojaliteettivelvollisuuden katsottaisiin olevan olemassa ja sen edellyttämä Vesiliikelaitoksen tietoisuus väitetystä tosiseikasta olisi

olemassa, aiheuttaisi lojaliteettivaatimuksen tunnustaminen vaaranvastuun Vesiliikelaitokselle sellaisista rakenteista, joiden kunnossapitovastuu ei ole sillä millään rakentamista ja sopimusta koskevalla oikeusperusteella.

Kääntöpuoli lojaliteetissa on se, että Vesiliikelaitoksen on voitava luottaa siihen, että liittymäsopimuksen toinen osapuoli on rakentanut ja ylläpitää putket ja johdot sopimuksen sekä rakentamismääräysten mukaisessa kunnossa mahdollisimman häiriöttömän toiminnan varmistamiseksi. Vesiliikelaitos joutuisi varsin hallitsemattomaan tilaan, jos kaikki kiinteistöjen omistajien riskialttiit rakenteet katsottaisiin tuovan lojaliteettivaatimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollisuuden piiriin, mikäli Vesiliikelaitoksella tai kaupungilla olisi tieto niissä olevista virheistä.

Kohtuuttomuus

Oikaisuvaatimuksessaan Restafiesta Oy on pitänyt vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen kohtia 3.2 ja 8.2 yllättävinä ja ankarina. Yhtiö katsoo, että niiden soveltaminen johtaa kohtuuttomuuteen ja ne tulee jättää siksi huomiotta.

Kohtuuttomia sopimusehtoja koskeva varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 § on seuraavan sisältöinen:

”Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Jos 1 momentissa tarkoitettu ehto on sellainen, että sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

Oikeustoimen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen kulutushyödykettä koskevan sopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään.”

Restafiesta Oy ei ole kuluttaja, joten varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 § säännöstä voidaan soveltaa.

Vesihuoltolaitoksen yleiset sopimusehdot ovat ns. vakiosopimusehtoja. Vakiosopimuksissa on usein tarve suojella heikompaa osapuolta, kuten kuluttajaa. Ristiriitatilanteessa sovelletaan vakiosopimusehtoja niiden laatijan vahingoksi.

Vesihuoltolaitoksen yleiset sopimusehdot ovat Vesilaitosyhdistyksen ja kuluttajajärjestöjen yhdessä tekemät. Ne ovat laajalti käytössä ja molempien sopijaosapuolten intressit on pyritty määrittelemään tasapainoon tavoitteena mahdollisimman luotettava ja häiriötön vesihuoltolaitospalvelujen tuottaminen käyttäjille.

Vesihuoltolaitoksen yleiset toimitusehdot annetaan sopijaosapuolelle aina tehtäessä sopimus kiinteistön liittämistä vesihuoltolaitokseen ja sen käytöstä.

Vesihuoltolaitoksen yleisten sopimusehtojen kohdat 3.2. ja 8.2. ovat sisällöltään selkeät eikä niihin ainakaan nyt käsiteltävässä tapauksessa sisälly tulkinnanvaraisuutta. Niihin ei sisälly vaihtoehtoja tulkinnanvaraisuutta tai epätasapuolisuutta sopimusosapuolten välillä niiden sisällön suhteen. Niiden sisällön sivuuttamiseen kohtuussäännön perusteella ei ole perusteltua aihetta.

Restafiesta Oy:n oikaisuvaatimus viittaa kohtuullistamisperusteen soveltamiseen erityisesti sen vuoksi, että Restafiesta Oy ei ole joko perehtynyt näihin sopimusehtoihin tai ei ole ymmärtänyt niiden merkitystä hankkimansa kiinteistön kannalta siitä syystä, että hänellä ei ole ollut tietoisuutta rakennuksen viemärin todellisesta korkeusasemasta. Sopimusehtojen yllättävyyttä ja ankaruutta on perusteltu tältä näkökannalta. Tämän kohtuullistamisperusteen hyväksyminen johtaisi sopimustasapainon järkkymiseen Mikkelin Vesiliikelaitoksen kannalta.

Lain säännöksen mukaan kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen kohdat 3.2 ja 8.2 eivät ole yllättäviä ja ankaria ottaen huomioon, että runkoviemäriin liittymästä kiinteistölle johtava viemäri putkineen ja laitteineen on normien mukaan kiinteistön omistajan suunnitteluttamia, rakennuttamia ja ylläpitämiä.

Mikkelissä 18.11.2016



Jarkko Otva
asianajaja, varatuomari