

Kosteusvauriot ja vesivahingot

Eri vakuutusyhtiöiden internetissä julkaisemien tietopuolisten sivujen kautta ilmenee, että vesivahinkojen vahinkomenot ovat noin viisinkertaiset viimeisen 20 vuoden aikana. Osasyynä tähän on rakennuskannan ikääntyminen ja huolto- sekä kunnossapitotoimien siirtäminen tulevaisuuteen

Vesivahinkoja ilmenee myös uusissa rakennuksissa. Uusimpien rakennusten materiaalit ja rakenneratkaisut eivät välttämättä vähennä vesivahinkojen määrää. Syitä voivat olla materiaalivirheet, työ- ja rakennusvirheet sekä kunnossapitotoimien laiminlyönti.

Kosteusvaurion tai vesivahingon taustalla voi myös olla useamman tekijän yhteensattuma, ei yksistään suunnittelu-, materiaali- tai rakennusvirhe.

On mahdollista, että myös asumiskäyttämällä edistetään tapahtumaketjua, jonka seurauksena on vesivahinko tai kosteusvaurio.

Hyvinä esimerkkeinä voitavat olla vaikkapa kosteiden siltujen tuuletusten laiminlyönnit sekä huolimattomuus pesukoneiden poistoletkujen kiinnittämisessä.

Kollaa kestää vesijohto välttämättä ei

Kollaan taistelu käytiin Kollaanjoella Suistamon pitäjässä Laatokan karjalassa 7. joulukuuta 1939 alkaen aina talvisodan loppuun asti 13.03.1940. Jälkipolvet muistavat taistelusta sanonnan "Kollaa kestää". Luutnantti Aarne Juutilainen vastasi "Kyllä kestää, ellei käsketä karkuun juoksemaan" kenraalimajuri Hägglundin kysymykseen "Kestääkö Kollaa?". (Wikipedia)

http://fi.wikipedia.org/wiki/Kollaan_taistelu (27.8.2009)

Ja Kollaa kesti suomalaisen päättäväisyyden ja sisun avulla. Vesijohdot eivät välttämättä käyttökäytänsä kauempaa kestä, koska niillä ei ole samaa päättäväisyyttä, sisua saatikka omaa tahtoa kuin talvisodan veteraaneilla. Vesijohtojärjestelmää ei voi käskä pysymään ehjänä vaan se vaatii uusimista ja muita kunnossapitotoimia.

Pääsääntöisesti rakennukselle otettu vakuutus korvaa äkilliset vuotovahingot siten, että vahingon aiheuttajan vikaantuneen osan (laitte tai vesijohto) vakuutuksenottaja

korvaa itse ja vakuutus korvaa vuodosta tms. aiheutuneet vauriot, laitteesta esim. astianpesukoneen poistoletku, vesijohdosta esim. Y-haaraliitos.

Vakuutusyhtiöt ovat laattineet kodinkoneiden, vesijohtojärjestelmien jne. osalle ikävähennystaulukot, joista seuraavaksi kaksi esimerkkiä.

Esim. 1.	
Johdon putkiston tai muun laitteen ikä vuosina	ikävähennys %
11-20	10
21-30	20
31-40	30
yli 40	50

Esim. 2.	
0-19	0
20-30	20
yli 30	30

Eli laskennallisesti suurin piirtein näin, esim. 1 mukaan. Jos vesijohtojärjestelmän ikä on 41 v. vakuutuksen omavastuu on n. 1 000,00 € vahingon kustannukset 10 000,00 €

vahingon kustannukset	10 000,00 €
- ikävähennys 50 %	5 000,00 €
- omavastuu	1 000,00 €
= vakuutusyhtiö maksaa	4 000,00 €
= taloyhtiön kustannus	6 000,00 €

"Lähti suvi, lähti talvi", mutta kyllä ne vielä kestää

Tarinan mukaan Ruotsi-Suomen joukot, päällikkönään Jakop De la Gardie, piirittivät Novgorodia, ja piirittäjiltä alkoivat amukset loppua. Jaakko järjesti linnanvallin taakse satoja kanoja, joille syötettiin jyviä tyhjien ruutiynyreiden päällä. Samanaikaisesti musketöörit pantiin teeskentelemään ampumista kaupungin muureja kohti. Venäläiset pelästivät, että Jaakko oli saanut uusia nopeasti ladattavia kiväärejä, joille ei kukaan mitään voinut ja päättivät antautua.

Jaakon joukot miehittivät Novgorodia kuusi pitkäsyttävää vuotta. Tuolloin he alkoivat kutsua häntä Laiska-Jaakoksi. "Lähti suvi, lähti talvi, vaan ei lähde Laiska-Jaakko." (<http://www.waaksynkartano.fi/laikajaakko.html>)

Niin, kyllähän se Jaakkokin sitten lähti kun aikaa oli riittävästi kulunut ja niin kuluvat vesijohto- ja vedeneristysjärjestelmätkin ajan myötä.

Usein myös vesijohto- ja vedeneristysjärjestelmiäkin ollaan huoltavanaan tai huolletaan vain näennäisesti kuten Jaakon musketöörit olivat ampuvinaan. Kun rakennuksen huoltotaso näyttää hyvältä, toimitaan kuten venäläiset,

antaudutaan ja toivotaan parasta.

Pääsääntöisesti uudet vesijohdot toimivat hyvin teknisesti niille tarkoitettulla tavalla n. 30 - 50 v. (kupari- ja muoviputket).

Kuitenkin käyttö-, kierto- ja jätevesijärjestelmiin kuuluu komponentteja, jotka vaativat huoltoa heti järjestelmän käyt-

äsuunnan osakas on täyttänyt ilmoitusvelvollisuuden ja ilmoittanut pinnoitteen (tässä tapauksessa vesieristeen) vikaantumisesta.

Yhtiö päättää suorittaa asunnossa paikkakorjauksen esim. sauma korjataan saniteettisilikonilla. Tilanne saattaa näin olla hallinnassa määrittämättömän ajan tunnin, viikon, vuoden jne. Jos asukkaan ilmoituksen jälkeen oikeanlaiset korjaustoimet (pesuhuoneen peruskunnostus) aloitetaan mahdollisimman nopeasti on mahdollista, että yhtiön kustannukset kohdistuvat vain ja ainoastaan vikaantuneen pesuhuoneen kunnostukseen.

Peruskunnostusta siirtämällä voidaan pahimmassa tapauksessa lisätä yhtiön kustannuksia moninkertaisiksi. On mahdollista, että tiivistetyn mattosauman alle kulkeutuun vapaata vettä esim. pesuhuoneen käytön lisääntymisen ja silikonisauman pettämisen myötä. Riippuen asunnon sijainnista asunto-osakeyhtiössä vapaata vettä saattaa kulkeutua myös naapuriasuntoihin, jolloin yhtiön kustannukset kasvavat huomattavasti.

Edellinen esimerkkitapaus ei välttämättä kuulu vakuutuksen piiriin sillä kyseessä ei enää ole äkillinen tai ennalta arvaamaton tapahtuma vaan kunnossapitotoimien laiminlyönti.

Rakennuksen vakuuttamista voisi tavallaan verrata auton vakuuttamiseen. Liikennevakuutus ja kaiken varanvakuutus korvaavat autolle tapahtuneet äkilliset ja ennalta arvaamattomat vahingot, kolarit, varkaudet jne. mutta jos auton huollot on jätetty suorittamatta ja auton moottori vikaantuu esim. öljyn vähyden vuoksi on luultavaa, että vakuutus yhtiö ei korvaa vaurioituneen koneen korjaamista.

Pääsääntöisesti vakuutukset korvaavat vahinkoja, jotka sattuvat äkillisten ja arvaamattomien tapahtumien seurauksina. Siis sellaisia vahinkoja joihin on käytännössä mahdollista varautua

Seuraavassa hieman työkaluja vastuukysymyksiin:

Kunnossapito – Kuka pitää kunnossa ja kuka korjaa?

AOYL 78§. Kunnossapitovastuu (17.05.1991/809)

Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnos-



Kai Intke, JK-Tekniikka Oy.

sapitovastuun jakamisesta osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Yhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välttämättömän korjaustyö. Sikäli kun yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu 2-4 momentin mukaan.

Osakkeen omistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut hallinnassaan olevat tilat. Yhtiö on kuitenkin velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasun-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin.

Osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytystä sellaisesta viasta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajille kuuluvien kunnossapitotöiden suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos se saattaa tapahtua osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta loukkaamalla.

Yhtiö on vastuussa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille.

Kysymykseen kuka maksaa vesieristeen ei aina ole yksinkertaista vastausta. Taustalla asiaan vaikuttavat seuraavat seikat, onko kyse kunnossapidosta vai muutostyöstä.

Vesieristeen kunnossapidosta vastaa pääsääntöisesti yhtiö. Tämä johtuu asunto-osakeyhtiölain (AOYL) 78 §:stä, jonka mukaan yhtiö vastaa rakenteista johtuvista sisäpuo-

lisista vioista. Rakenteisiin katsotaan kuuluvaksi myös rakennuksen eristeet, kuten lämpö-, ääni- ja vesieristeen.

Muutostyöstä vastaa pääsääntöisesti osakkeenomistaja kuitenkin siten, että hallituksella ja isännöitsijällä on oikeus valvoa, että muutostyö suoritetaan rakennusta vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvonta ei kuitenkaan poista osakkeenomistajan vastuuta, jos muutostyöstä aiheutuisi myöhemmin vahinkoa yhtiölle.

Ehkä helpoin tapa selvittää yhtiön ja osakkeenomistajan vastuuta on kysyä asiaa taloyhtiön isännöitsijältä ennen töiden aloittamista. Toki vastuunrajoitusta voi selvittää internetistä löytävistä vastuunjakotaulukoista, johon on koottu tavallisimmat kunnossapidettävät rakennuksen tai huoneistojen osat ja joissa rastien avulla kerrotaan, kuuluuko kunnossapitovastuu yhtiölle vai osakkaalle. Tärkeää kuitenkin on, että vastuista ja niiden jakautumisesta keskustellaan taloyhtiön kanssa etukäteen. Kun kylpyhuone on purettu, muutostyö tehty ja kaikki on valmista, on esimerkiksi alkuperäisen vesieristeen kunnan määrittely mahdollista. Tällöin taloyhtiö ei voi lähteä osallistumaan kustannuksiin, kun tarkastus- ja valvontamahdollisuus on jo menetetty.

KAI INTKE,
JK-Tekniikka Oy

Kanta-Hämeen Kiinteistöala

Urakointi Kaise Oy
Hattelmalantie 9, 13130 Hämeenlinna

KIINTEISTÖNHUOLTOA VUODESTA 1976

JK Tekniikka Oy

VESIVAHINKOJEN KARTOITUKSET, KOSTEUSMITTAUKSET JA RAKENTEIDEN KUIVAUKSET

Asiakaspalvelu
palvelut@jk-teknikka.com
p. 040 537 8894, (03) 375 0718

Tampere
Jokirannankatu 8 B
33820 Tampere

Hämeenlinna
Raatihuoneenkatu 13
13100 Hämeenlinna

Lempäälä
Salomaantie 56
37500 Lempäälä