

Rättelseyrkan på tjänsteinnehavarbelut 9/2025

Affärsverket Borgå vattens direktion 05.05.2025
464/03.07.02.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
VD Elina Antila, tfn 040 489 9593
Kundservicechef Jonas Sahlberg, tfn 040 528 4902
Arbetschef Peter Ekstam, tfn 0400 848 367

Bostads Ab [REDACTED] har gjort en rättelseyrkande mot beslutet av Borgå vatten verkställande direktör den 13.3.2025, där bostadsaktiebolagets skadeståndsanspråk riktat till Borgå vatten, daterat den 13.2.2025, avslogs. Skadeståndsanspråket grundade sig på kostnaderna för att utreda bristerna som upptäcktes vid inspektionen av bostadsaktiebolagets sprinkleranläggning i slutet av 2023, vilka bostadsaktiebolaget ansåg att Borgå vatten skulle betala.

I skadeståndsanspråket beskrivs händelseförloppet detaljerat (Bilaga 1, kapitel 2 Reklamationens bakgrund). Borgå vatten har inga betydande anmärkningar på denna utredning. Det väsentliga i händelserna är att vid testningen av bostadsaktiebolagets sprinkleranläggning (protokoll 8.11.2023) upptäcktes en för låg vattenmängd för anläggningens funktion, vilket bostadsaktiebolaget korrekt rapporterade till räddningsmyndigheterna. Efter att ha fått informationen gav Östra Nylands räddningsverk en korrigeringsorder, där den slutliga tidsfristen för att åtgärda situationen sattes till den 31.8.2024. Bostadsaktiebolaget kontaktade Borgå vatten ännu under 2023 för att vattenverket skulle kontrollera att avstängningsventilerna i vattenledningsnätet var öppna. Borgå vatten hittade då inga ventiler i närområdet som var onödigt stängda. Först i april hittade Borgå vatten två stängda ventiler, som öppnades omedelbart. Dessa ventiler låg betydligt långt från bostadsaktiebolagets byggnad på östra sidan av Borgå ån. Efter att ventilerna öppnats kom tillräckligt med vatten till sprinkleranläggningen. Innan de nämnda stängda ventilerna hittades hade bostadsaktiebolaget beställt reparations- och konsultarbeten för sin sprinkleranläggning till ett värde av cirka 10 000 euro, vilka det nu kräver att Borgå vatten ersätter.

Frågan är juridiskt framför allt om vilken mängd hushållsvatten Borgå vatten har förbundit sig att leverera till bostadsaktiebolaget. Dessutom är frågan om de kostnader som bostadsaktiebolaget har haft varit nödvändiga och sådana att Borgå vatten kan hållas ansvarig för dem.

Mellan Borgå vatten och bostadsaktiebolaget har ett avtal om anslutning av sprinkleranläggningen till det allmänna vattenverket ingåtts den 28.5.2004. Avtalet ingicks under byggnadsfasen. I avtalet anges vattenmängden enligt dimensioneringen av sprinkleranläggningen, men det nämns inget om Borgå vatten skyldighet att leverera en viss mängd vatten till fastigheten. På samma sätt anges ingen separat avgift för bostadsaktiebolaget för att alltid få tillräckligt med vatten för sprinkleranläggningens funktion.

En sådan avtalsmetod skulle i princip vara möjlig, men för att vara balanserad skulle det kräva en rimlig ersättning från innehavaren av sprinkleranläggningen. Baserat på avtalets rubrik och villkor är det klart att det främst är ett anslutningsavtal, där Borgå vatten har godkänt anslutningen av sprinkleranläggningen till sitt vattenledningsnät.

Som framgår av skadeståndsanspråket och rättelseyrkandet krävs ingen ersättning från Borgå vatten baserat på det nämnda avtalet, utan på grund av vårdslöshet enligt skadeståndslagens bestämmelser. Borgå vatten anser därför att det är ostridigt att vattenverket inte har förbundit sig att leverera någon minimivattenmängd till bostadsaktiebolaget i avtalet och att skadeståndsanspråket inte gäller avtalsbrott.

I ärendet måste Borgå vatten agerande bedömas ur ett omsorgsperspektiv, det vill säga om Borgå vatten är ansvarig för de kostnader som bostadsaktiebolaget har haft på grund av vårdslöshet, försummelse eller annan oaktsamhet. När problemen med bostadsaktiebolagets sprinkleranläggning löstes genom att Borgå vatten öppnade de stängda ventilerna i vattenledningsnätet, måste särskilt denna aspekt beaktas vid bedömningen av Borgå vatten eventuella ansvar på grund av vårdslöshet.

Vattenledningsnätet kännetecknas av varierande tryck i olika delar av nätet vid olika tidpunkter. Trycket varierar särskilt när nätet utvidgas och repareras, då nätets struktur förändras och delar av nätet måste stängas av med hjälp av ventiler som är anslutna till det. Det väsentliga är att kunderna som är anslutna till nätet får den nödvändiga och rimliga mängden hushållsvatten även under dessa avvikande förhållanden. Som anges i det ovan nämnda anslutningsavtalet är Borgå vatten skyldig att meddela om vattenförsörjningen helt avbryts, men ingen anmälan görs om de tryckvariationer som anses vara normala.

I det aktuella fallet undersökte Borgå vatten omedelbart ventilerna nära bostadsaktiebolagets byggnad efter att ha fått information om den otillräckliga vattenmängden. Inga ventiler som var onödigt stängda eller andra funktionella störningar upptäcktes vid inspektionerna. Däremot, när inspektionerna senare på våren 2024 fokuserade på nätet mer allmänt, när vattenbristen hade observerats på västra sidan av Borgå ån, upptäcktes två stängda ventiler på östra sidan av ån. Det kan konstateras att Borgå vatten har reagerat på ett proportionellt sätt på de mottagna anmälningarna. Det var överraskande att de två stängda ventilerna, som låg betydligt långt från bostadsaktiebolagets byggnad, påverkade sprinkleranläggningens funktion avsevärt. Borgå vatten kan inte anses ha agerat vårdslöst i ärendet. Det bör också noteras att sprinkleranläggningen har gjorts funktionsduglig flera månader innan räddningsmyndighetens tidsfrist löpte ut.

Det bör särskilt noteras att Borgå vatten inte har någon skyldighet att kontinuerligt och under alla förhållanden leverera tillräckligt med vatten till en anslutning som man vet har en sprinkleranläggning. I

princip beror mängden vatten som alla vattenanvändare får genom sina anslutningar på anslutningens storlek och trycket i vattenledningsnätet, precis som för andra anslutningar. Innehavaren av släckningssystemet har det yttersta ansvaret för anläggningens funktion, vilket kan säkerställas genom att till exempel reservera vatten i en separat tank eller med en pumpanläggning som suger vatten från vattenledningsnätet med högre tryck än nätets eget tryck för släckningssystemets behov.

Enligt Borgå vatten uppfattning kan den otillräckliga vattenmängden som upptäcktes vid testningen av vattenkällan endast bero på vattenkällan, det vill säga i det aktuella fallet på egenskaperna hos Borgå vattens vattenledningsnät, och inte på fel i sprinkleranläggningen. Detta beror främst på att den vattenflöde som krävs för testningen praktiskt taget måste göras utanför byggnaden innan vattnet leds in i byggnadens släckningssystem. Borgå vatten ser därför i princip ingen anledning till att de arbeten som är föremål för skadeståndsanspråket har beställts baserat på de upptäckta bristerna vid testningen den 8.11.2023. Det är naturligtvis klart att bostadsaktiebolaget som innehavare av sprinkleranläggningen och på grund av räddningsmyndighetens krav har haft behov av att utreda den brist som är relaterad till dess säkerhet och uppfyllande av skyldigheter. De arbeten som är föremål för skadeståndsanspråket har dock inte varit motiverade med tanke på de upptäckta bristerna vid testningen.

Liikelaitos Porvoon veden toimitusjohtaja
Direktionen avslår rättelseyrkan på ovannämnda grunder.