

Näin kodin vesivahinko hoidetaan kuntoon

Kotitalolehti



Kosteusvaurio omassa kodissa on kova paikka. Vesivahingon leviämistä ei koskaan saa jäädä odottelemaan, sillä ripeä toiminta pelastaa paljon. Kosteusvaurion jälkipyykkikin on mahdollista hoitaa sopuisasti, vaikka joskus oikeustaju on koetuksella.

Kun vesivahinko sattuu, hyvässä tapauksessa paikalla häirii pian joukko ammattilaisia. Isännöitsijä ja tekninen isännöinti, huolto- ja kuivausfirman väki sekä vauriotarkastaja aloittavat työnsä heti.

Kun tarkastaja tulee paikalle tutkimaan kosteusvauriota, varmistetaan vuotokohta ja että vettä ei tule mistään lisää. Samalla hän tutkii, onko latioissa, seinissä, kiintokalusteissa tai muualla talossa kosteutta. Vaurioituneet tilat valokuvataan.

Vauriotarkastusraportista selviää ongelman syy ja laajuus sekä suositus korjaustoimenpiteistä. Raportti toimitetaan vakuutusyhtiöön. Usein vakuutusyhtiö tekee korvauspäätöksen pelkästään tämän raportin perusteella, eikä yhtiön vahinkotarkastaja välttämättä tule itse paikalle.

Vesilammikot kuivataan, kastuneet purettavissa olevat pinnat irrotetaan ja paikalle tuodaan kuivauslaitteet. Kodin kuivattaminen asuinkuntoon on viikkojen projekti. Jos asialle ei tehdä mitään, seuraukset korventavat huomattavasti enemmän.

Vauriot saadaan useimmiten korjattua

Kiinteistövakuutus ei korvaa hoitamattoman kosteusvaurion synnyttämän homevaurion korjaamiskuluja. Homevaurio voi syntyä jo 1–2 viikossa. Lämpö nopeuttaa homeen syntyä. Vaurion vakavuus riippuu vuotaneen veden laadusta.

Kiinteistövakuutus ei korvaa hoitamattoman kosteusvaurion synnyttämän homevaurion korjaamiskuluja.

Jos vesi on puhdasta, vuoto havaitaan nopeasti ja rakenteet saadaan kuiviksi, voidaan homevauriolta välttyä. Jos taas vesi on harmaata keittiövettä tai mustaa viemärivettä, jossa on ulosteperäistä ainetta, syntyy mikrobivaurio välittömästi. Eloperäiset rakennusmateriaalit, kuten puulevy, vaneri, kipsi, kartonki, mineraalivillat tai vanhat luujauhusta valmistetut tasoitteet muuttuvat vaarallisiksi joutuessaan pitkään kosketuksiin kosteuden kanssa, vaikka vesi olisikin puhdasta.

Kosteus- ja homevauriot saadaan useimmiten korjattua. Jos vettä on tihkunut esimerkiksi puisiin rakenteisiin vuosikausia, voi koko talo olla jo homeessa ja purkamisen olla halvempaa kuin korjaaminen. Kerrostaloissa toivottomia tapauksia ei ole juuri koskaan.

Se joka mokaa, maksaa

Korvausasiat eivät ole mutkattomia. Tyypillisin osakkaan oikeudentajua koetteleva esimerkki on asukkaan vuotava tiskikone. Tapauksista neuvotellaan taajaan, koska yksinkertaista oikeuskäytäntöä ei ole. Tyypillisesti kiinteistön vesi- ja putkiverkkoon hyväksytyin liitännöin liitetty tiskikone pulauttaa vedet keittiön lattialle. Syntyy kosteusvaurio ja vettä imeytyy talon rakenteisiin.

Jos tiskikoneen vuoto ei johdu asukkaan huolimattomuudesta, hän ei ole vastuussa kiinteistön korjaamisesta.

Jos tiskikoneen vuoto ei johdu asukkaan huolimattomuudesta, hän ei ole vastuussa kiinteistön korjaamisesta: vahinkoa ei makseta hänen vakuutuksistaan, eikä hänen tarvitse maksaa omavastuun ja ikäpoistojen osuutta. Vaikka tiskikone onkin asukkaan omaisuutta, korjauskulut korvataan taloyhtiön kiinteistövakuutuksesta – siinä missä vuotavan putken tai tulvivan lattiakaivonkin aiheuttamat vahingot.

Yksittäisen ihmisen tai perheen kotivakuutus ei korvaa taloyhtiön kiinteistön korjaamisesta aiheutuneita kuluja. Jos asukas on laiminlyönyt tiskikoneen käyttöohjeita tai huolimattomuuttaan aiheuttanut vahingon, voidaan korvauksia yrittää hakea kotivakuutuksesta.

Kun vesivahinko pilaa asukkaan yksityisomaisuutta, voi esimerkiksi pilaantuneista huonekaluista saada korvausta kotivakuutuksesta – ei kiinteistövakuutuksesta. Jos vuotanut tiskikone on uusi, voi vakuutuskorvausten jälkeen maksettavaksi lankeavan summan yrittää tuotevastuun nimissä periä koneen valmistajalta, maahantuojalta, myyjältä, tai tiskikoneen asentaneelta liikkeeltä.

Jos on tahallaan tai huolimattomuuttaan aiheuttanut vahingon, joutuu vastuuseen.

Pääsääntö kaikissa korvausasioissa on, että mokaaja maksaa. Jos on tahallaan tai huolimattomuuttaan aiheuttanut vahingon, joutuu vastuuseen.

Selusta kannattaa varmistaa

Valtaosa kosteusvaurioiden jälkiselvittelyistä menee hyvin, mutta joskus joudutaan turvautumaan juristin apuun.

– Yleensä meille tulee kylpyhuoneremontteihin liittyviä tapauksia. Kiistaa on siitä, miten vastuu- ja korvausasiat jaetaan, asianajaja **Jarmo Asikainen** Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanervasta sanoo.

Asikaisen mielestä olisi hyvä, jos eteen tulevien kosteusvauriotilanteiden varalle olisi taloyhtiössä sovittu selvät menettelytavat. Joka tapauksessa taloyhtiön hallituksen ja isännöinnin tehtävä on huolehtia, että paikat tulevat kuntoon mahdollisimman nopeasti ja talossa asuminen voi jatkua. Riitelyn voi hoitaa myöhemmin.

Vedet saattavat ajan mittaan kuivua, mutta vaurio jää. Nopea toiminta maksaa itsensä takaisin. Myös kattavat kosteusmittaukset taloyhtiön kuntoarvion yhteydessä antavat luotettavaa tietoa taloyhtiön kiinteistön kunnosta. Kuntoarvion perusteella voidaan priorisoida tulevia remonteja. Yksi tapa ehkäistä kosteusvaurioita on hoitaa putkiremontti pois alta, ennen kun vuotoja alkaa syntyä.

Minna Huuhka