



22.03.2023

Hallintopäällikkö

10 § Vahingonkorvausvaatimus, kiinteistövaurio

HEL 2021-003924 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan esittämät vaatimukset ja perusteet

Hakija on 25.3.2021 esittänyt kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen, jolla se vaatii korvausta hakijan kiinteistölle aiheutuneista vaurioista yhteensä 42 343,22 euroa. Vaatimuksen mukaan vauriot ovat aiheutuneet hakijan kiinteistön vieressä olevan kaupungin omistaman rakennuksen katon puutteellisesta vedenohjauksesta. Hakija on täydentänyt vaatimustaan 18.8.2021 siten, että se vaatii kiinteistövaurion lisäksi korvausta asianajokuluista siten että vaatimus on yhteensä 55 210,30 euroa.

Vaatimuksen 25.3.2021 mukaan hakija on toteuttanut 2016 - 2017 rakennuksensa rappauspintojen uusimisurakan, ja jo urakkavaiheessa havaittiin kaupungin kiinteistön viereisessä päätyseinässä ongelmia. Vaatimuksen mukaan kaupungin vesikatteen uusinnassa tehdyn peltikatteen ylösnosto ja liittymä seinäpintaan ei vaikuttanut tiiviiltä. Hakijan rappausurakassa kyseinen liittymä korjattiin/täydennettiin asentamalla uusi liitospelti. Rappauspintojen uusimisen jälkeen hakija havaitsi vaatimuksen mukaan hyvin pian ongelmia ja vesivuotoon viittaavia jälkiä kaupungin kiinteistön puoleisessa päätyseinässä.

Vaatimuksen mukaan rappaus lopulta irtosi ja hakijalle selvisi vaurion laajuus keväällä 2020. Hakija on teettänyt julkisivun ja kahden asunnon kosteusvaurioita koskevan tarkastuksen 29.6.2020 ja lisäksi pyytänyt 28.7.2020 tavarantarkastuksen, joka on pidetty 10.8.2020. Vaatimuksen mukaan kaupunki korjasi tavarantarkastustilaisuuden jälkeen oman kattonsa vedenohjauksen.

Hakija on kaupungille 30.11.2022 lähettämässään vastineessa katsonut, että rappauksen vauriot ja huoneistojen vesivahingot ovat tulleet hakijan tietoon vasta keväällä 2020, ja tieto vaurioiden syystä ja niistä vastuussa olevasta on selvinnyt kesällä 2020.

Sovelletut säännökset



22.03.2023

Hallintopäällikkö

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan se joka tahallisesti tai tuot-
tamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan
sen. Pelkkä vahinkotapahtuma ei siis aiheuta korvausvastuuta, vaan
vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää laiminlyöntiä, huolimattomuutta tai virheellistä menettelyä, tai tahallisuutta. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Velan vanhentumisesta annetun lain (jälj. vanhentumislain) 7 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan vanhentumisaika alkaa kulua muuhun kuin sopimussuhteeseen perustuvassa vahingonkorvauksessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta.

Vanhentumislain hallituksen esityksen (HE 187/2002 vp, s. 52) mukaan vanhentumisajan alkamishetkeä ei voida ratkaista yksinomaan sen perusteella, milloin vahingonkärsijä on tosiasiallisesti saanut tarvittavat tiedot vahingosta. Vahingonkärsijälle on asetettu selonottovelvollisuus, eli vahingonkärsijältä edellytetään tavanomaista aktiivisuutta vahingon ja siitä vastuussa olevan selvittämiseksi.

Vanhentumislain 10 §:n mukaan velan vanhentuminen katkeaa, kun: 1) osapuolet sopivat maksujen järjestelystä, vakuudesta tai muusta velan ehtojen muutoksesta taikka siitä, että vanhentuminen on katkaistu; 2) velallinen suorittaa velkaa tai muutoin tunnustaa velan velkojalle; tai 3) velkoja vaatii velalliselta suoritusta tai muutoin muistuttaa velallista velasta. Velan vanhentumisen katkaiseminen edellyttää, että velka yksilöidään katkaisutoimessa. Jos kysymys on 7 §:ssä tarkoitetusta vahingonkorvauksesta tai hyvityksestä, velkojan tekemästä muistutuksesta on käytävä ilmi velan peruste ja määrä kohtuudella vaadittavalla tavalla, jolleivät ne ole velallisen tiedossa.

Vanhentumislakia koskevan hallituksen esityksen (HE 187/2002 vp, s. 51) mukaan kolmen vuoden vanhentumisaika alkaa kulua siitä, kun velkoja voisi esittää vaatimuksensa. Oikeuskäytännön (esim. KKO 2017:3, kohta 8 viittauksineen) mukaan vahingonkorvausvelan vanhentumisajan alkamisen ei ole katsottu edellyttävän, että vahinkoa kärsineellä olisi ollut varma tieto vahingonkorvausvastuun edellytyksenä olevista tosiseikoista. Merkitystä on ollut sillä, onko tieto ollut riittävää, jotta vahinkoa kärsineen on voitu edellyttää sen perusteella katkaisevan korvausvelan vanhentumisen.

Hallituksen esityksen (HE 187/2002 vp, s. 61) mukaan korvaus- ja hyvitysvelkojen vanhentumisen katkaisemista koskevalla säännöksellä ei ole tarkoitus estää tai vaikeuttaa katkaisua silloin, kun saatavan määrä on vaikeasti selvitetävissä. Tavoitteena on ainoastaan, että velallinen



22.03.2023

Hallintopäällikkö

saa katkaisutoimen yhteydessä tietoonsa velkojan käsityksen velan perusteesta ja määrästä. Kumpikaan osapuoli ei tule sidotuksi tässä vaiheessa esittämiinsä käsityksiin, vaan korvauksesta tai hyvityksestä voidaan esittää myöhemmin uutta selvitystä, joka ei vastaa aiemmin ilmoitettua. Ratkaisussa KKO:2017:3 (kohta 10) on todettu, että vanhentumislain 10 §:n mukainen velan vanhentumisen katkaiseva muistutus on mahdollista tehdä, vaikka vahingonkorvausvastuun edellytyksiin liittyisi epäselvyyksiä.

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset

Hakijan kiinteistön vieressä sijaitsee kaupungin omistama kiinteistö, jolla on kaupungin omistama koulurakennus. Kaupungin urakoitsijalta saadun selvityksen perusteella koulurakennuksen vesikatko on uusittu vuonna 2015. Koulurakennuksen katon vedenohjaus ja liittymä hakijan kiinteistöön on korjattu 10.8.2020 järjestetyn tavarantarkastuksen jälkeen.

Tavarantarkastuksen yhteydessä otetuissa valokuvissa on nähtävissä, että hakijan rakennuksen vuosina 2016 - 2017 uusittu rappaus peittää koulurakennuksen kattopellin reunan. Tavarantarkastuskertomuksen yhteenvedon mukaan julkisivusaneerauksen yhteydessä koulurakennuksen katon ja hakijan rakennuksen yläkulman ylösnostopellin alapään veden ohjaus on jäänyt puutteelliseksi, ja että vedenohjaus vesikouruun koulurakennuksen katon ja seinän liitoksessa on jäänyt kesken.

Tavarantarkastuskertomuksessa lisäksi todetaan, että "[p]itkään jatkunut vuoto on aiheuttanut rappauksen vaurioitumisen. Silmin nähtävään vaurioitumiseen ei ole reagoitu riittävän nopeasti. Tästä syystä rakenne on kastunut laajemmalti", ja että "jos nurkan kastumiseen olisi heti puututtu ja selvitetty olisivat vauriot jääneet vähäisiksi".

Yhteenveto ja johtopäätökset

Edellä esitetyn vanhentumislakia koskevan hallituksen esityksen ja oikeuskäytännön mukaan vahingonkorvausvelan vanhentumisen alkaminen ei edellytä sitä, että vahingonkärsijällä on varma tieto korvausvastuun edellytyksenä olevista tosiseikoista. Hakija on 25.3.2021 päivätyn vahingonkorvausvaatimuksensa mukaan havainnut ongelmat viimeistään vuonna 2017, mutta kosteustekninen tarkastus on tehty yli kolme vuotta myöhemmin 29.6.2020 ja tavarantarkastustilaisuus pidetty 10.8.2020. Hakija on vedonnut 30.11.2022 toimitetussa vastineessa siihen, että vahinkojen laajuus on tullut sen tietoon vasta vuonna 2020 ja vahingonkorvausvelan vanhentuminen on näin ollen alkanut vasta tällöin. Edellä todetusti vanhentumisen alkaminen ei kuitenkaan edellytä varmaa tietoa tosiseikoista, vaan vahingonkorvausvelan vanhentu-



22.03.2023

Hallintopäällikkö

minen alkaa jo siitä, kun vahingon kärsijän olisi pitänyt tietää korvausvastuun edellytyksenä olevista tosiseikoista.

Hakijan olisi täytynyt ryhtyä toimiin vahingon ja siitä vastuussa olevan selvittämiseksi jo silloin, kun ensimmäiset vesivuotoon viittaavat jäljet ovat olleet havaittavissa. Hakijan oman kertoman mukaan se on havainnut ongelmia kaupungin kiinteistön ja oman kiinteistönsä välisessä liittymässä jo vuonna 2017. Rakennusvahingoissa vahingon laadun ja aiheuttajan selvittäminen edellyttää yleensä ulkopuolisen asiantuntijan käyttöä. Vanhentumislain mukaisen selonottovelvollisuuden täyttämisen olisi edellyttänyt, että hakija olisi selvittänyt vahinkoa asiantuntijan avustuksella jo vuonna 2017. Tällöin hakija olisi voinut kohdistaa vanhentumislain 10 §:n mukaisen katkaisutoimen siihen tahoon, jonka se arvioi aiheuttaneen vahingon.

Hakijan selonottovelvollisuuden laiminlyöntiin viittaa myös tavarantarkastuskertomuksen huomio siitä, että silmin nähtävään vaurioitumiseen ei ole reagoitu riittävän nopeasti ja jos kastumiseen olisi heti puututtu ja selvitetty, olisi vauriot jääneet vähäisiksi.

Hakija ei ole esittänyt kaupungille ennen 25.3.2021 toimitettua vahingonkorvausvaatimusta sellaista vanhentumislaisissa tai myöhemmässä oikeuskäytännössä tarkoitettua muistutusta tai vaatimusta, jossa olisi käynyt ilmi hakijan vaatiman vahingonkorvauksen osalta velan peruste ja määrä kohtuudella vaadittavalla tavalla.

Edellä mainituin perustein kaupunki katsoo, että hakijan esittämää vahingonkorvausta koskeva vanhentumisaika on alkanut viimeistään vuonna 2017, jolloin hakija on oman kertomansa perusteella havainnut vesivaurioon viittaavia ongelmia rakennuksensa kaupungin kiinteistön vastaisessa julkisivussa, joten hakijan olisi tullut katkaista vanhentumisaika viimeistään vuoden 2020 aikana vaatimuksella, josta olisi käynyt ilmi velan peruste ja määrä kohtuudella vaadittavalla tavalla. Hakijan 25.3.2021 kaupungille esittämällä vaatimuksella vaadittu vahingonkorvaus on näin ollen kokonaisuudessaan vanhentunut. Lisäksi kaupunki katsoo, että kaupunki ei olisi ollut muutoinkaan asiassa korvausvelvollinen vaan vahinko on aiheutunut hakijasta johtuneista syistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Laki velan vanhentumisesta (728/2003) 4 §, 7 §, 10 §, 13 §

Toimivalta päätöksenteossa



22.03.2023

Hallintopäällikkö

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 19.12.2022 tekemän päätöksen § 45 mukaan hallintopäällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on yli 15 000 euroa.

Lisätiedot

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22794
inkeri.lehmusoksa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



22.03.2023

Hallintopäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 10 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



22.03.2023

Hallintopäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



22.03.2023

Hallintopäällikkö

Mikko Ravantti
hallintopäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.03.2023.