



## § 275

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.3.2023 § 10 (kiinteistövaurio)

HEL 2021-003924 T 03 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikön vahingonkorvauspäätöksestä 22.3.2023 (10 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö on 22.3.2023 (10 §) päätöksellään hylännyt hakijan kiinteistön vaurioitumista sekä hakijan asianajokustannuksia koskevan vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimus on hylätty sillä perusteella, että hakija ei ole katkaissut vahingonkorvausvelan vanhentumisaikaa oikea-aikaisesti ja vaadittu vahingonkorvausvelka on kokonaisuudessaan vanhentunut. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija vaatii oikaisuvaatimuksessaan hallintopäällikön päätöksen kumoamista tai muuttamista ja kaupunkia korvaamaan vahingonkorvauksena kiinteistövauriosta määrältään 55 210,30 euron kulut sekä 4 216 euron asiamieskulut korkoineen. Hakija kiistää vahingonkorvausvelan vanhentumisen, sillä oikaisuvaatimuksen mukaan asiassa ei ole minäkäänlaista selvitystä siitä, että vauriot olisivat olleet havaittavissa tai että niitä olisi edes ollut jo vuonna 2017. Vanhentumiskysymystä ja vanhentumiseen liittyvää selonottovelvollisuutta ei vaatimuksen mukaan ole voitu ratkaista luotettavalla tavalla pelkästään asiakirjojen perusteella. Hakija katsoo vaurioiden tulleen sen tietoon keväällä tai kesällä 2020 ja vastuutaho on selvinnyt sille syksyllä 2020, joten hakijan maaliskuussa 2021 tekemä vahingonkorvausvaatimus on katkaissut velan vanhentumisen vanhentumislaissa säädetyssä määräajassa.

Lisäksi hakija katsoo, ettei sen vaatimus ole tullut kohtuudella tai hyvän hallintotavan mukaisesti käsitellyksi, kun kaupunki on tehnyt asiassa viranhaltijapäätöksen kertyneen asiakirja-aineiston perusteella ilman neuvotteluja tai henkilökuulemisia. Hakija vaatii kaupunkia käymään asiassa neuvotteluja asian sovinnolliseksi ratkaisemiseksi.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi vedottu siihen, etteivät hakijan omistaman rakennuksen rakentamisajankohtana vallinneet seikat tai hakijan toteuttama julkisivuremontti ole aiheuttaneet nyt kysymyksessä olevaa



16.05.2023

vahinkoa, eivätkä ne ole myötävaikuttaneet vahingon syntyyn, vaan vahinko on johtunut kaupungin vastattavaksi kuuluvista syistä.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

#### Perustelut

Lautakunta viittasi hallintopäällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyi hallintopäällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheutta päätöksen lopputuloksen muuttamiseen.

#### Asian selvittäminen ja ratkaiseminen

Hallintoasiat käsitellä pääsääntöisesti yksinomaan kirjallisessa menettelyssä. Hallintolaki edellyttää asian suullista selvittämistä vain, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi ja kirjallinen menettely tuottaa asiansaiselle kohtuuttomia vaikeuksia. Mahdollisessa suullisessa menettelyssä esitetyt selvitykset on niin ikään saatettava kirjalliseen muotoon. Hallintopäätös on annettava kirjallisesti.

Kaupungilla ei ole velvollisuutta käydä suullisia neuvotteluita tai muutoin selvittää käsittelyssään olevaa vahingonkorvausvaatimusta suullisesti, vaan neuvottelemisen tai muun suullisen käsittelyn käyttämättömyys kaupunkia kohtaan esitetyn vahingonkorvausvaatimuksen selvittämisessä on harkinnanvaraista.

Viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset, ja asianosaisen on puolestaan esitettävä selvitystä vaatimuksensa perusteista. Asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Kaupunki on käynyt asiassa ennen päätöksentekoa yli puolentoista vuoden ajan kirjeenvaihtoa ja neuvotteluita hakijan kanssa, ja se tarjonnut hakijalle sovintoa kaksi kertaa, 18.2.2022 ja 25.11.2022. Molemmissa hakijalle tehdyissä sovintotarjouksissa on tuotu esiin kaupungin kanta sekä perustelut siihen, että hakijan vahingonkorvausvaatimus on tehty liian myöhään ja vahingonkorvausvelka on ollut vanhentunut. Hakija on sovintotarjouksiin antamissaan vastauksissa 17.5.2022 ja 30.11.2022 tuonut esiin näkemyksensä vahingonkorvausvelan vanhentumiseen sekä kaupungin esittämiin perusteluihin. Hakijalla on näin



ollen ennen asian ratkaisemista esittänyt mielipiteensä sellaisista selvityksistä, jotka ovat vaikuttaneet asian ratkaisuun.

Hakija ei ole hyväksynyt kaupungin viimeisintä sovintotarjousta, joten kaupunki on päättänyt harkinta- ja toimivaltansa puitteissa ratkaista hakijan esittämän vahingonkorvausvaatimuksen kirjallisella hallintopäätöksellä siten kuin kaupunkia kohtaan esitetyt vahingonkorvausvaatimukset tavanomaisesti ratkaistaan. Kaupunki on ilmoittanut hakijalle asian ratkaisemisesta hallintopäätöksellä noin kuukautta ennen päätöksentekoa. Kaupungin päätös vahingonkorvausasiassa on joka tapauksessa kaupungin kannanotto siihen, katsooko kaupunki olevansa korvausvelvollinen hakijan esittämistä syistä. Vahingonkorvausasiat voidaan viime kädessä saattaa ratkaistavaksi yleiseen tuomioistuimeen, jonka toimivaltaan niiden oikeusvoimainen ratkaiseminen kuuluu. Vahingonkorvausasian käsittely kaupungilla hallinnollisessa menettelyssä tai asiassa annettava hallintopäätös eivät ole edellytys tai este asian saattamiseksi yleisen tuomioistuimen ratkaistavaksi.

Edellä esitetyin perustein kaupunkia kohtaan esitetyn vahingonkorvausvaatimuksen ratkaiseminen kirjallisella hallintopäätöksellä, jossa kaupunki ilmoittaa kantansa asiaan, ei ole lainvastainen. Ennen päätöksen tekoa asiassa on kertynyt sekä hakijan toimittamana että kaupungin hankkimana laaja asiakirja-aineisto, ja hakija on antanut ennen päätöksentekoa mielipiteensä niihin seikkoihin, joihin päätös perustuu. Asian selvittämisessä ei näin ollen ole tapahtunut myöskään menettelyvirhettä.

### Vahingonkorvausvelan vanhentuminen

Vahingonkorvauslain mukaan se joka tahallisesti tai tuottamuksesta 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

Vanhentumislain mukaan sopimuksen ulkoisen vahingonkorvausvelan vanhentumisaika alkaa kulua siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Vahingonkorvausvelan vanhentuminen katkeaa, kun osapuolet sopivat maksujen järjestelystä taikka siitä, että vanhentuminen on katkaistu; kaupunki suorittaa velkaa tai muutoin tunnustaa velan vahingonkärsijälle; tai kun vahingonkärsijä vaatii kaupungilta suoritusta tai muutoin muistuttaa kaupunkia velasta. Vahingonkärsijän vaatimuksesta on käytävä ilmi vahingonkorvausvelan peruste ja määrä kohtuudella vaaditta-



16.05.2023

valla tavalla, jolleivät ne ole kaupungin tiedossa. Velan vanhentumisen katkaisemista alkaa kulua uusi kolmen vuoden vanhentumisaika.

Vanhentumislakia koskevan hallituksen esityksen (HE 187/2002) 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. Lisäksi hallituksen esityksen mukaan kolmen vuoden vanhentumisaika alkaa kulua siitä, kun velkoja voisi esittää vaatimuksensa.

Hallituksen esityksen mukaan vahingonkorvausvelan vanhentumisen katkaisemista koskevalla säännöksellä ei ole tarkoitus estää tai vaikeuttaa katkaisua silloin, kun saatavan määrä on vaikeasti selvitettävissä. Tavoitteena on ainoastaan, että velallinen 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.

Oikeuskäytännön (esim. KKO 2017:3) 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 riittävä, jotta vahinkoa kärsineen on voitu edellyttää sen perusteella katkaisevan korvausvelan vanhentumisen.

Oikaisuvaatimuksessa on vedottu siihen, ettei taloyhtiö ole voinut havaita 6. kerroksen kohdalla olevia ongelmia tai arvioida niiden syytä ennen kuin julkisivun rappaus on irronnut vuonna 2020. Vanhentumiskysymystä ei myöskään oikaisuvaatimuksen mukaan ole voitu ratkaista luotettavalla tavalla pelkästään asiakirjojen perusteella.

Rakennuksen omistajana hakijalla on maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:ssä säädetty velvollisuus huolehtia rakennuksensa kunnossapidosta ja ryhtyä tätä silmällä pitäen tarvittaviin toimiin oikea-aikaisesti. Rakennusvahingoissa rakennuksen omistajan on yleensä käytettävä ulkopuolisia asiantuntijoita vahingon laadun ja aiheuttajan selvittämiseksi.

Hakijan olisi täytynyt ryhtyä toimiin vahingon ja siitä vastuussa olevan selvittämiseksi jo silloin, kun ensimmäiset vesivuotoon viittaavat jäljet ovat olleet havaittavissa. Hakijan laatimassa, 25.3.2021 päivättyssä vahingonkorvausvaatimuksessa asian taustatiedoissa on nimenomaisesti kirjoitettu, että hakija havaitsi ongelmia kaupungin rakennuksen ja hakijan rakennuksen liittymässä jo julkisivurappausurakkansa urakkavaiheessa 2016 - 2017 ja että rappauspintojen uusimisen jälkeen taloyhtiö



16.05.2023

havaitti hyvin pian ongelmia päätyseinän kulmassa koulun räystäskorkeudella. Kaupungin johtopäätös siitä, että hakija on havainnut ongelmat jo vuosien 2016 - 2017 aikana, perustuu siis hakijan itsenä laatimaan selostukseen tapahtumista.

Vanhentumislain mukaisen selonottovelvollisuuden täyttäminen olisi edellyttänyt, että hakija olisi selvittänyt vahinkoa heti sen havaittuaan asiantuntijan avustuksella jo vuonna 2016 - 2017. Tällöin hakija olisi voinut kohdistaa vanhentumislain mukaisen katkaisutoimen siihen tahtoon, jonka se arvioi aiheuttaneen vahingon. Ottaen huomioon, että vahinko on tapahtunut hakijan rakennuksen ja kaupungin rakennuksen liittymäkohdassa, olisi hakijan arvioima mahdollinen korvausvelvollinen selvitettävissä niin ikään vuonna 2016 - 2017.

Hakijan selonottovelvollisuuden laiminlyöntiin viittaa myös tavarantarkastuskertomuksen 13.08.2020 huomio siitä, että silmin nähtävään vaurioitumiseen ei ole reagoitu riittävän nopeasti ja jos kastumiseen olisi heti puututtu ja selvitetty, olisi vauriot jääneet vähäisiksi.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty uutta selvitystä tai perusteita, jotka antaisivat aihetta arvioida vahingonkorvausvelan vanhentumista hallintopäällikön päätöksestä poikkeavalla tavalla.

#### Asiamieskustannusten korvaaminen

Hallintolain mukaan hallintoasiassa kukin vastaa omista kuluistaan. Hallintomenettelyssä ei asianosaista eikä viranomaista voida velvoittaa korvaamaan toisensa kuluja, jotka ovat aiheutuneet hallintoasian käsittelystä, eikä hallintopäätöksen lopputulos myöskään vaikuta tähän käsittelystä aiheutuvien kustannusten lakisääteiseen jakautumiseen. Hakijan vaatimus asiamieskustannusten korvaamisesta hallintoasian käsittelystä on siten lakiin perustumaton.

#### Lopputulos

Edellä esitetyillä ja muutoin hallintopäällikön päätöksessä todetuilla perusteilla kaupunki katsoo, että hakijan vaatimuksen mukainen vahingonkorvausvelka on velan vanhentumisesta annetun lain perusteella vanhentunut, ja vaatimus asiamieskustannusten korvaamisesta on lakiin perustumaton. Hallintopäällikön päätös ei ole lainvastainen eikä siinä ole menettelyvirhettä. Koska vahingonkorvausvelka on katsottu vanhentuneeksi ja vaatimus siten liian myöhään esitetyksi, ei hakijan oikaisuvaatimuksessa esittämiin sisällöllisiin seikkoihin oteta erikseen kantaa.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että hallintopäällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.



## Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 166 §

Hallintolaki (434/2003) 31 §, 37 §, 43 §, 64 §

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 14.4.2023, saate
- 2 Oikaisuvaatimus 14.4.2023
- 3 Oikaisuvaatimus 14.4.2023, liite, tavarantarkastus 13.08.2020

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Esiteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätöseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kunta-



16.05.2023

lain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi e-kirjeitse 24.3.2023. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 14.4.2023 eli säädetyssä määräajassa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 14.4.2023, saate
- 2 Oikaisuvaatimus 14.4.2023
- 3 Oikaisuvaatimus 14.4.2023, liite, tavarantarkastus 13.08.2020

**Oheismateriaali**

- 1 Vahingonkorvausvaatimus 25.3.2021, liite, selostus tapahtumista ym
- 2 Sovintokirjelmä yhtiölle 18.2.2022
- 3 Vastine 17.5.2022
- 4 Vastaus ja sovintotarjous 25.11.2022
- 5 Vahingonkorvausvaatimus, vaatimuksen uudistaminen 30.11.2022

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintopäällikkö  
22.03.2023 § 10

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 kiinteistövuorion lisäksi korvausta asianajokuluista siten että vaatimus on yhteensä 55 210,30 euroa.

Vaatimuksen 25.3.2021 mukaan hakija on toteuttanut 2016 - 2017 rakennuksensa rappauspintojen uusimisen, ja jo urakkavaiheessa havaittiin kaupungin kiinteistön vieressä olevan 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

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan se joka tahallisesti tai tuotamuksesta 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 tarkoitettusta 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 selvitettävissä. Tavoitteena on ainoastaan, että velallinen 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



16.05.2023

Hakijan kiinteistön vieressä sijaitsee kaupungin omistama kiinteistö, jolla on kaupungin omistama koulurakennus. Kaupungin urakoitsijalta saadun selvityksen perusteella koulurakennuksen vesikatto 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 vanhentuminen 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 täyttämi-



16.05.2023

nen 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

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