



17.06.2020

Tekninen johtaja

111 §
Vahingonkorvausvaatimus, muu vahinko

HEL 2020-005593 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön tekninen johtaja päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija (Maunulan Herkkupizza Oy / vuokralainen) on 23.4.2020 esittänyt kaupungille 160 254,51 euron vahingonkorvausvaatimuksen liiketoiminnan menetyksestä. Vaatimuksen mukaan hakija ei ole saanut avattua ravintolaa liiketilassa ilmenneiden, ennakoimattomien ongelmien vuoksi. Hakija epäilee liiketoiminnan menetyksen johtuneen kaupungin vastattavasta syystä. Hakija on toimittanut kaupungille liitteenä todelliseen myyntiin perustuvan budjetin mukaisen laskelman päivän tuotosta.

Hakijan 23.4.2020 esittämän vaatimuksen johdosta on pyydetty selvitys Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tilapalveluilta.

Saadun selvityksen mukaan Helsingin Asumisoikeus Oy (HASO ilmoitti tilapalveluille Tammiontie 1:n liiketilojen olevan vastaanotettu 01.06.2018. Tilapalvelut kilpailutti 25.06.2018 liiketilat Asuntotuotannon esitteessä olevin tiedoin ja ravintolavarauksella varustetun liikehuoneiston kilpailutuksen voitti Maunulan Herkkupizza Oy. Helsingin kaupunki allekirjoitti Maunulan Herkkupizzan kanssa vuokrasopimuksen 01.08.2018. Sopimus on käytössä oleva vakiovuokrasopimus, jossa vuokralaisen vastuulla on käyttötarkoituksen muutokseen ja vuokralaisen toimintaan liittyvät viranomaisneuvottelut ja -luvat sekä muutoksista aiheutuneet kustannukset.

Hakija on liiketilan haltuunsa saatuaan aloittanut tilassa muutostyöt ravintolatoiminnan aloittamiseksi. Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralainen huolehtii tilan käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii käyttöön tarvittavat säädösten edellyttämät viranomais- ja muut luvat sekä tekee lain edellyttämät ilmoitukset.

Helsingin rakennusvalvontapalvelut myönsi 17.01.2019 § 34 tekemälään päätöksellä käyttötarkoituksen mukaisen muutosluvan liiketilalle. Hakija oli aloittanut muutostyöt, mutta mm. LVI-suunnitelmaa ei ollut ollut hyväksytetty, eikä hyväksyttävissäkään, koska suunnitelmia ei oltu ammattimaisesti tehty. Hakija teki tilaan muutoksia, asensi mm. liesiku-



17.06.2020

Tekninen johtaja

puja ja pöytätaasoja tästä huolimatta. Rakennusvalvontapalvelut ilmoitti 6.3.2019 HASO:lle ja tilapalveluiden vuokraneuvottelijalle, että rakennusvalvontapalvelut ei pidä aloituskokousta, koska lupahakemuksesta puuttuu suunnitelmia eikä niitä ole hyväksytetty.

Kohdekäynnillä vuokrakohteessa tilapalveluille, HASO:lle ja rakennusvalvontapalvelulle selvisi, että ravintoloitsija oli tehnyt luvatta sähkö-, putki- ja seinärakennetöitä vuokrakohteessa. Rakennusvalvontapalvelut oli ohjeistanut ravintoloitsijaa ravintolatilaa vaatimuksista ja perustamisesta, mutta ravintoloitsija ei ollut noudattanut rakennusmääräyksiä.

Kun tilapalvelut selvitti tarkemmin liikehuoneiston ravintolaksi muuttamista vuokrakohteessa, ilmeni, että ravintolavaraukseen ei ollut sisällynyt ravintolan keittiötilan vaatimaa lattian kosteuseristystä, tilavarausta keittiöhenkilökunnan wc- ja pukeutumistiloille eikä riittävästi wc-tiloja ravintolasaliin. Lisäksi keittiön korvausilmakanava puuttui kokonaan ja keittiön ruuanvalmistuskapasiteetti vaati toisen ilmanvaihtokoneen sijoittamisen keittiötilaan. Keittiön rasvahormia oli myös jatkettava ravintolakäyttötarkoituksen perusteella vesikatolle erilliseen suojaan.

Tilapalvelut arvioi, että ravintolakilpailutus oli tapahtunut liian vähäisen tiedon perusteella. Kilpailutuksessa Maunulan herkkupizzalle oli tullut virheellinen kuva muutosten vaativuudesta, laajuudesta ja kustannuksista. Tästä huolimatta vuokrasopimusta ei irtisanottu, koska ravintoloitsija halusi jatkaa vuokrasopimusta tilapalveluiden tilaamien muutosten korjausten jälkeen. Ravintoloitsijan kanssa tehtiin vuokrasopimuksen täydennys. Vuokrasopimuksessa sovittiin lisäksi hakijan kanssa hyviksestä hakijan tekemien muutosten aiheuttamista kustannuksista.

Koska rakennuslupa liiketilan käyttötarkoituksen muuttamisesta ravintolakäyttöön oli voimassa ja kaupungin vastuulla oli tilan korjausten toteuttaminen rakennusluvan edellyttämällä tavalla ja vuokraamisen mahdollistaminen, tilapalvelupäällikkö päätti ottaa ravintolan korjaus- ja muutostyöt sekä niihin liittyvät kustannukset tilapalveluiden vastuulle huhtikuussa 2019.

Rakennuttajakonsultti esitteli suunnitelmat HASO:lle 13.6.2019. Tilapalvelut tarkasti urakkalaskentasuunnitelmat 14.6.2019. Rakennusvalvontapalvelujen aloituskokouksesta ilmoitettiin 12.9.2019. Kokous pidettiin kohteessa eikä suunnitelmissa havaittu ristiriitaisuuksia. Koska rakennusvalvontapalvelut ei ollut hyväksynyt ravintoloitsijan tekemiä muutostöitä, rakentamista valmistelevat työt alkoivat rakennusvalvontapalvelun luvalla 30.08.2019 purkamalla ravintoloitsijan tekemät muutostyöt.

Rakentamisen aloituskokous pidettiin 23.9.2019.



17.06.2020

Tekninen johtaja

Ravintolan muutostöitä tehtiin aikavälillä 30.8.2019-19.12.2019. Rakennusvalvontapalvelujen myöntämä tilojen käyttöönottolupa saatiin 19.12.2019, jolloin suoritettiin osittainen lopputarkastus ravintolatoiminnan aloittamisen osalta.

Ravintolan avajaisia vietettiin 20.12.2019, mutta ravintola jouduttiin heti sulkemaan tilassa esiintyneiden teknisten ongelmien vuoksi. Kaupungin tilapalvelut korvasi tässä vaiheessa ravintolanpitäjälle pilalle menneet ruoat.

Saadun selvityksen mukaan avajaisten jälkeen selvisi, että ko. liiketilassa oli edelleen teknisiä haasteita ja puutteita jotka ovat vaikeuttaneet ravintolatoimintaa. Tilassa ei mm. ollut riittävää ilmanvaihtoa, eivätkä sähköratkaisut kestäneet isojen uunien käyttöä. Talon asukkaat valittivat myös Aluehallintovirastolle (AVI) erilaisista asumiselle aiheutuneista, ääni- ja hajuhaitoista, jotka liittyivät ravintolatoimintaan.

Ravintolatila on edelleen suljettu ja yhden rakenteellisen äänikatkon rakentamista valmistellaan. Sen jälkeen tilapalvelut järjestää sovitun yhteisen koetilanteen, jossa varmistetaan, ettei hajuja kulkeudu asuntoihin ja äänitaso on tavanomainen. Koetilanteen jälkeen tilapalvelut pyytää HASO:lta lupaa ravintolatilan avaamiseen. Ravintolatoiminta on mahdollista aloittaa, kun toimintakokeessa olosuhteet ovat lakien ja määräysten mukaiset sekä koneet, laitteet ja ilmanvaihto toimivat suunnitellusti. Lisäksi äänen kulkeutuminen huoneistoihin on vaimennettu tavanomaiseksi.

Liiketilän muuttaminen ravintolakäyttöön on kestänyt odotettua pidempään ja se on sisältänyt enemmän työvaiheita kuin oli alun perin odotettavissa. Syynä tähän ovat olleet sekä epäonniset sattumat että se, että muutuskorjauksia on jouduttu tekemään vasta talon valmistuttua. Ongelmat ovat johtuneet yksittäisistä ravintolassa olevista virheistä, jotka on kaikki tutkittu, selvitetty ja korjattu ja joihin on alusta alkaen suhtauduttu vakavasti. Myös hakijan omat toimet, kuten luvatta tehdyt muutostyöt ovat aiheuttaneet osan viivästyksistä.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia. Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivästyksittä huolehdi puutteelli-



17.06.2020

Tekninen johtaja

suuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan laissa tarkoitettujen toimenpiteiden tai laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jos huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Korvausoikeutta ei ole, jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

Tässä tapauksessa vuokralaisilla olisi ollut mahdollisuus myös purkaa vuokrasopimus. Joka tapauksessa vuokralaiselle on tarjottu vähintään mahdollisuutta irtisanoa vuokrasopimus keväällä 2019, mutta he ovat itse päättäneet jatkaa vuokrasopimusta tilattujen muutostöiden jälkeen. Se, että muutostöiden toteutumisessa on kestänyt oletettua kauemmin, ei ole ollut seurausta vuokranantajan laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta ja kaikissa toimenpiteissä on pyritty häiriöiden ja haittojen minimointiin.

Tilapalvelu on antanut selvityksen siitä, ettei hakijalta ole peritty vuokraa koko liiketilan remontin aikana. Hakijan muita, ravintolaan ja sen toimintaan liittyviä kustannuksia on korvattu koko remontoinnin ajan kohtuulliseksi katsottuina kuluina tilapalvelupäällikön tekemällä päätöksellä. Myös pilaantuneet ruoat on korvattu hakijalle.

Kaupunki katsoo myös, että liiketoimintaa ei olisi voitu harjoittaa 17.3.2020 - 31.5.2020 välisenä aikana vallinneen koronaepidemian (covid-19) vuoksi. Suomen aluehallintovirastot (AVI) ovat 17.3.2020 ja 8.4.2020 antamallaan päätöksillä kieltäneet tartuntatautilain (covid-19)nojalla toimialueensa kuntien alueella muun ravintolatoiminnan, ainostaan noutomyynti on ollut sallittu.

Edellä esitetyn perusteella on jäänyt näyttämättä, että kaupunki olisi toiminut tuottamuksellisesti tavalla, joka oikeuttaisi vahingonkorvaukseen asiassa. Vuokrasopimusehtojenkaan nojalla ei ole perusteita liiketoiminnalle aiheutuneiden tappioiden korvaamiseen, eikä liikevaihdon menetys ole seuraus kaupungin suorittamista toimenpiteistä. Kaupunki katsoo, ettei se ole korvausvelvollinen asiassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (1995/482) 18 §, 21 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 310 38506
kymp.korvausasiat(a)hel.fi



17.06.2020

Tekninen johtaja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta



17.06.2020

Tekninen johtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 111 §.

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 tiedoksaannista.

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:



17.06.2020

Tekninen johtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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.



17.06.2020

Tekninen johtaja

Kari Pudas
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.06.2020.