

**Tonttipäällikkö**

58 §**Perusteettoman edun palautusta koskeva vaatimus**

HEL 2023-002680 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti hylätä Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun perusteettoman edun palautusta koskevan vaatimuksen ja päätti siten olla korvaamatta tämän vaatimia kustannuksia väestönsuojan varavoimakoneen pakoputken siirrosta

Päätöksen perustelut**Taustaa**

Pelastuskomentaja hylkäsi 15.6.2023 (§ 29) tekemällään päätöksellä Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun 16.12.2022 kaupungille esittämän määrältään yhteensä 138 555,56 euron vahingonkorvausvaatimuksen, koska asiassa saadun selvityksen perusteella Helsingin kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan ei voitu katsoa olevan vahingonkorvauslain nojalla korvausvelvollinen.

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta hylkäsi 5.9.2023 (§ 166) tekemällään päätöksellä Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipun (myöhemmin oikaisuvaatimuksen tekijä) pelastuskomentajan päätöksestä 15.6.2023 § 29 tekemän oikaisuvaatimuksen, koska oikaisuvaatimuksen tueksi ei ollut esitetty sellaisia perusteita, joiden vuoksi se tulisi hyväksyä.

Oikaisuvaatimuksessaan Kiinteistö Oy Rautalammintien Huippu vaati, että sosiaali-, terveys ja pelastuslautakunta muuttaisi oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä siten, että ensisijaisesti oikaisuvaatimuksen tekijän Helsingin kaupungille 16.12.2022 esittämä vahingonkorvausvaatimus hyväksyttäisiin ja toissijaisesti kaupungin katsottaisiin saaneen oikaisuvaatimuksen tekijän kustannuksella perusteetonta etua vahingonkorvausvaatimuksen suuruisen euromäärän ja perusteeton etu palautettaisiin oikaisuvaatimuksen tekijälle korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnan päätöksellä otettiin kantaa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin pelastuskomentajan päätöstä 15.6.2023 § 29 koskeviin vaatimuksiin siltä osin, kuin ne koskivat sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialaa. Helsingin kaupunkiin kohdistettua perusteettoman edun palautusvaatimusta ei ole käsitelty pelastusko-

**Tonttipäällikkö**

mentajan päätöksessä, jota oikaisuvaatimus koskee. Kiinteistö Oy Rautalammin tien huipun ensimmäisen kerran 29.6.2023 oikaisuvaatimuksessaan esittämä maanvuokrasopimukseen liittyvä perusteettoman edun palautusvaatimus on siirretty kaupunkiympäristön toimialalle käsiteltäväksi.

Hakijan vaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä on sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnalle osoittamassaan oikaisuvaatimuksessa (oikaisuvaatimus koskien pelastuskomentajan päätöstä 15.6.2023 (§ 29) vaatinut, että toissijaisesti kaupungin katsottaisiin saaneen oikaisuvaatimuksen tekijän kustannuksella perusteetonta etua vahingonkorvausvaatimuksen suuruisen euromäärän (138 555,56 euroa) ja että perusteeton etu palautettaisiin oikaisuvaatimuksen tekijälle korkolain mukaisine viivästyskorkoineen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki on saanut asiassa huomattavaa perusteetonta taloudellista etua oikaisuvaatimuksen tekijän kustannuksella. Perusteettoman edun palautus ei vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan edellytä tuottamusta perusteetonta etua saaneelta. Perusteettoman edun palautuksen oikeudelliset edellytykset ovat, että jokin taho on saanut toisen kustannuksella sellaista etua, johon se ei ole ollut oikeutettu, ja että edunsaajan hyödyn ja palautuksen vaatijan menetyksen välillä on syy-yhteys.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on maksanut varavoimakoneen pakoputken siirrosta aiheutuneet kustannukset, jotka oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kuuluvat kaupungille oikaisuvaatimuksen tekijän ja kaupungin välisen 27.9.2019 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella. Kaupunki on siis saanut perusteetonta etua, kun se on välttynyt varavoimakoneen pakoputken siirrosta aiheutuneilta kustannuksilta, vaikka kustannukset olisivat yksiselitteisesti kuuluneet kaupungin vastuulle. Toisaalta oikaisuvaatimuksen tekijälle on aiheutunut aiheettomasti tällaiset kulut. Kaupunki on velvollinen palauttamaan saamansa perusteettoman edun oikaisuvaatimuksen tekijälle, ja velvollisuus perusteettoman edun palautukseen on olemassa riippumatta siitä, onko palotarkastaja tai muu kaupungin edustaja tehnyt asiassa (tuottamuksellista) virhettä vai ei.

Perusteettoman edun palautuksen edellytykset

Perusteettoman edun palautus on oikeuskeino, jolla voidaan oikaista perusteettomat varallisuudensiirrot silloin, kun osapuolten välillä ei ole sopimusta eivätkä vahingonkorvaussäännökset tule sovellettavaksi. Perusteettoman edun palautuksesta ei ole yhtenäistä lainsäädäntöä,

**Tonttipäällikkö**

vaan perusteettoman edun palautusta koskevat periaatteet ovat kehittyneet oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa.

Perusteettoman edun palautuksen edellytykset ovat 1) edun saaminen 2) edun perusteettomuus ja 3) hyötyminen toisen kustannuksella.

Edulla voidaan tarkoittaa esimerkiksi taloudellista etua, käyttöhyötyä tai velan vähentymistä. Edun perusteettomuus tarkoittaa, ettei varallisuuden siirrolle ole ollut oikeusperustetta, eli suoritus ei ole perustunut esimerkiksi sopimukseen tai lahjoitustahtoon. Hyötyminen toisen kustannuksella tarkoittaa, että saatua etua vastaa toiselle aiheutunut menetys. Hyötyminen ja menetys tulee siten olla saman tapahtuman aiheuttamaa.

Perustelut koskien vaatimuksessa esitettyjä asioita

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on 5.9.2019 (245 §) tekemällään päätöksellä vuokrannut Kiinteistö Oy Rautalammin Huipulle tontin 22585/17 ajaksi 1.10.2019 - 31.12.2080.

Maanvuokrasopimuksen (sopimusno 25298) 17 §:n ("Maanalaiset rakenteet") mukaan "Vuokranantajalla ja/tai sen määräämällä on pysyvä oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle ja pitää vuokra-alueella sekä sen ympäristössä maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää, uudistaa ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän maanvuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä".

Maanvuokrasopimuksen 34 §:n ("Yhteistyö") mukaan "Vuokralainen vastaa kustannuksellaan hankkeensa suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, korjaamisesta ja uudistamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Vuokralainen vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä."

Maanvuokrasopimuksen 44 § ("Maanalainen väestönsuojatila ja yhdyskuntateknisen huollon tunneli") edellyttää, että vuokralainen huomioi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa maanalaisen väestönsuojatilan suoja-alueineen. Ehdon mukaan vuokranantaja ei vastaa mistään kustannuksista, mitä suojatilasta saattaa aiheutua sen yläpuolelle rakennettaville rakennuksille ja vuokra-alueelle.

Maanvuokrasopimuksen 54 §:n ("Vastuunrajaus") mukaan kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

**Tonttipäällikkö**

Maanvuokrasopimuksen ehdot ja hankkeen pääsuunnittelijan huolehtimisvelvollisuus huomioiden väestönsuojan varavoimakoneen pakoputkea koskevan yksilöivän maininnan puuttuminen sopimuksesta ei ole ollut olennainen puute koko vuokrasopimuksen tarkoituksen kannalta.

Viitaten maanvuokrasopimuksen ehtoihin 17, 34, 44 ja 54 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ei ole korvausvelvollinen väestönsuojan varavoimakoneen pakoputken siirrosta aiheutuneista kustannuksista. Kyseiset kustannukset ovat sellaisia, jotka maanvuokrasopimuksen mukaan kuuluvat rakennushankkeeseen ryhtyvälle, eivät kaupungille.

Perusteettoman edun palautuksen edellytyksenä on edun saaminen. Kaupungille ei ole syntynyt tilanteesta taloudellista hyötyä, sillä väestönsuojan varavoimakoneen pakoputken siirtokustannukset ovat kustannuksia, jotka maanvuokrasopimuksen mukaan kuuluvat hankkeeseen ryhtyvälle, eivät kaupungille. Perusteettoman edun palautukselle ei siten ole perusteita, sillä kaupunki ei ole saanut etua siitä, vuokralainen on kustannuksellaan huolehtinut seikasta, joka sille maanvuokrasopimuksen perusteella on kuulunut.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan nojalla tehdyn kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.05.2018 § 244 mukaan palvelun päällikkö päättää palvelun vastuualueeseen kuuluvista korvauksista.

Lisätiedot

Satu Järvinen, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 39225

[satu.jarvinen\(a\)hel.fi](mailto:satu.jarvinen(a)hel.fi)

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889

[tiina.aitta\(a\)hel.fi](mailto:tiina.aitta(a)hel.fi)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Tiedoksi**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

5 (8)

30.10.2024

Tonttipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 58 §.

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 oikaisuvaatimustajan 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:



30.10.2024

Tonttipäällikkö

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

8 (8)

30.10.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.10.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6