



27.01.2021

## **13 § Vahingonkorvausvaatimus, taloudellinen menetys**

HEL 2021-000438 T 03 01 00

### **Päätös**

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

### **Päätöksen perustelut**

Hakija on 5.10.2020 esittänyt kaupungille vielä täsmentymättömän suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimus on esitetty sähköpostin muodossa ja osoitettu kaupungin lisäksi yhteisvastuullisesti muillekin tahoille. Kaupunki ei ota tällä päätöksellä kantaa muiden tahojen vastuuseen asiassa.

Hakija on 1.6.2019 alkaen vuokrannut helsinkiläiseltä asunto-osakeyhtiöltä huoneiston liiketoimintaa varten. Myöhemmin huoneistoissa on havaittu useita puutteita mm. paloturvallisuuteen liittyen. Hakijan mukaan kaupungin rakennusvalvonta on toiminut asiassa virheellisesti, koska 1) rakennusvalvonta on perustanut toimintansa luottamukseen suhteessa luvan hakijaan, 2) rakennusvalvonta ei selvittänyt yhtiöjärjestystä myymälän osalta ja 3) rakennusvalvonta ei selvittänyt, onko myymälässä vuokralainen.

### **Vahingonkorvausvastuun perusteet**

Vahingonkorvauslain mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Julkisyhteisö on kuitenkin korvausvastuussa vain silloin, kun toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu. Jos viranomainen on toiminut harkintavaltansa rajoissa, vahingonkorvausvastuuta ei lähtökohtaisesti synny.

Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on siis tuottamus eli virheellinen menettely tai laiminlyönti. Tuottamuksen arviointi vaihtelee tapauskohtaisesti sen mukaan, millaisesta asiasta ja toimintaympäristöstä kulloinkin on kyse.

### **Rakennusvalvonnan tehtävät**

Kunnan rakennusvalvonnan tehtävistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huo-



27.01.2021

lehtia, että rakentaminen tapahtuu lainmukaisesti. Kunnan rakennusvalvonnan tarkoituksena on siis valvoa rakentamista yleisen edun näkökulmasta, mutta ensisijainen vastuu rakentamisesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä osapuolella.

Kunnan rakennusvalvonnan toteuttama valvonta on niin sanottua suhteutettua valvontaa. Rakentamisen valvontaa voidaan siis toteuttaa eri laajuisena riippuen mm. siitä, kuinka vaativa kyseinen rakennushanke on ja kuinka ammattitaitoisia sen toteuttajat ovat. Rakennusvalvonnalla on harkintavaltaa sen suhteen, minkä laajuista valvontaa missäkin rakennushankkeessa tehdään.

Rakennusvalvonnan tarkoituksena on valvoa rakentamisen lainmukaisuutta, mutta rakennusvalvonnan keinoin ei voida varmistaa rakentamisen täydellistä virheettömyyttä. Rakennusvalvonta on luonteeltaan pistokokeen omaista, eikä se ulotu kattavasti jokaiseen työvaiheeseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on aina päävastuu rakennushankkeesta. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on huolehtimisvelvollisuus, eli tämän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Rakennusvalvonnan toiminnassa korostuu siis luvan hakijan aktiivisuus. Rakennusvalvonnan tehtävänä on ensisijaisesti myöntää lupia ja antaa ohjausta toimenpiteisiin, jotka luvan hakija oma-aloitteisesti haluaa toteuttaa. Rakennusvalvonnalla on vain rajalliset mahdollisuudet velvoittaa luvan hakijaa tekemään toimenpiteitä.

## Tapahtumien kulku

Hakijan vahingonkorvausvaatimuksen johdosta asiassa on pyydetty selvitys kaupungin rakennusvalvonnasta. Selvityksen mukaan asunto-osakeyhtiö on 9.4.2019 vireille tulleella hakemuksellaan hakenut lupaa rakennuksessa sijaitsevan liiketilan muutostöille. Lupaa on haettu palloven lisäämiselle liiketilan varatieksi, vesipisteen lisäämiselle liiketilaan sekä liiketilan jakamiselle kahdeksi eri tilaksi. Varatien lisäämiseen on ryhdytty, koska liiketilan varateissa oli havaittu puute palotarkastuksen yhteydessä.

Haettu lupa on myönnetty rakennusvalvonnan 13.6.2019 tekemällä päätöksellä. Lupapäätöksessä todetaan, että rakennustyön edistymisen mukaan rakennusvalvonnalta on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista: aloittamisilmoitus, kvv-katselmus, iv-katselmus ja loppukatselmus. Päätöksen mukaan rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun. Rakennustyö on päätöksen mukaan aloitettava viimeistään 03.07.2022 ja lop-



27.01.2021

puunsaattettava viimeistään 03.07.2024. Tämän päätöksen antamishetkellä luvan voimassaoloaika on siis vielä jäljellä. Aloittamisilmoitusta ei ole tehty rakennusvalvontaan 27.1.2021 mennessä.

Hakija on 22.4.2020 tiedustellut rakennusvalvonnasta sähköpostitse, estyykö liiketilan käyttö siksi, että rakennusluvassa on seuraava ehto: ”Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty”. Hakija on ilmoittanut olevansa liiketilan vuokralainen. Tämän jälkeen hakija on lähettänyt rakennusvalvontaan ja eri viranomaisille noin 30 sähköpostiviestiä aiheesta vuoden 2020 aikana.

Hakijan sähköpostien johdosta rakennusvalvonta on ollut viivytyksettä viikkojen 18 ja 19 aikana yhteydessä hankkeen suunnittelijoihin ja asunto-osakeyhtiöön sen selvittämiseksi, mikä on luvan ja liiketilan tilanne. Rakennusvalvonta on siis pyrkinyt selvittämään asiaa ja antamaan asiassa ohjausta ja neuvontaa. Tässä yhteydessä rakennusvalvonnalle on selvinnyt, että rakennusluvalla haetut toimenpiteet on tosiasiallisesti toteutettu jo ennen luvan hakemista.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta. Rakennusvalvonnalla ei ole siis ollut tosiasiallista mahdollisuutta puuttua toimenpiteisiin, jotka taloyhtiö on toteuttanut ennen luvan hakemista. Kun rakennusvalvonnalle on selvinnyt, että toimenpiteet oli toteutettu jo ennen luvan hakemista, rakennusvalvonta on edellyttänyt, että asunto-osakeyhtiö teettää töistä ulkopuolisen tarkastuksen maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:n mukaisesti. Taloyhtiö on myöhemmin ilmoittanut, että hakijan vuokrasopimus on päättynyt toukuussa 2020 ja liiketila on tyhjillään.

Rakennusvalvonta on myöhemmin ollut yhteydessä asunto-osakeyhtiöön ja valvoo omalta osaltaan sitä, että rakennushanke toteutetaan rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut, että liiketilaa ei vuokrata ennen kuin lupa-asiat ovat kunnossa.

Laissa on säädetty keinoista, joilla rakennusvalvonta voi valvoa rakentamisen lainmukaisuutta. Näitä ovat mm. erilaiset katselmukset. Koska asunto-osakeyhtiö ei tässä tapauksessa ole aloittanut luvassa tarkoitettuja töitä, ei lupapäätöksessä mainittuja katselmuksiakaan ole voitu pitää. Rakennusvalvonta ei ole tähän mennessä havainnut tarvetta esimerkiksi kieltää tilojen käyttöä velvoitemenettelyllä, sillä taloyhtiö on ilmoittanut, että liiketila on tällä hetkellä tyhjillään.

## Rakennusvalvonnan toiminta asiassa



27.01.2021

Hakijan mukaan rakennusvalvonta ei olisi saanut perustaa toimintansa luottamukseen suhteessa luvan hakijaan. Luottamus luvan hakijaa kohtaan on kuitenkin rakennusvalvonnassa vakiintunut käytäntö, joka saa tukea mm. ennakkopäätöksestä KKO:2001:2. Rakennusvalvonnan tulee lähtökohtaisesti voida luottaa luvan hakijan toimintaan. Jos rakennustyössä ilmenee jotain epäselvää tai lisäselvitystä vaativaa, rakennusvalvonta voi pyytää asiassa ulkopuolisen tarkastuksen. Näin on toimittu myös tässä tapauksessa.

Hakijan mukaan rakennusvalvonta on lisäksi toiminut virheellisesti, koska se ei ole selvittänyt yhtiöjärjestyksestä myymälän osalta. Hakijan mukaan huoneiston tiedot on kirjattu asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen virheellisesti. Rakennusvalvonta ei kuitenkaan valvo taloyhtiön sisäistä päätöksentekoa, eikä taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä rutiininomaisesti tarkasteta lupahakemusten käsittelyn yhteydessä. Taloyhtiön vastuulla on varmistaa, että yhtiöjärjestyksen määräykset ja muu taloyhtiön päätöksenteko ovat linjassa rakennusluvan kanssa. Kaupunki ei ota kantaa siihen, miten päätöksenteko on taloyhtiössä sisäisesti hoidettu.

Kolmanneksi hakija toteaa, että rakennusvalvonnan olisi pitänyt selvittää, onko huoneistossa vuokralainen. Lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä ei kuitenkaan rutiininomaisesti tarkasteta, onko tila vuokrattu. Myöhemmin, kun huoneistoon liittyvät epäselvyydet ovat tulleet rakennusvalvonnan tietoon, tila on ollut jo tyhjillään, jolloin huoneiston käyttöä ei ole enää ollut tarpeen kieltää. Kaupunki ei ota kantaa siihen, miten vuokrasuhdetta koskeva asia on hakijan ja taloyhtiön välillä hoidettu.

Lähtökohtaisesti vuokralaiset eivät ole osallisina rakennuslupa-asioissa. Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija eli tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiö, ja myös päätös rakennusluvasta annetaan luvan hakijalle. Koska vuokralainen on tässä tapauksessa esittänyt korvausvaateen suoraan kaupungille, kaupunki antaa korvausvaateen johdosta päätöksen. Vuokrasuhdetta ja vuokratun huoneiston kuntoa koskevat asiat ovat kuitenkin lähtökohtaisesti vuokralaisen ja vuokranantajan välisiä.

Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei rakennusvalvonta ole laiminlyönyt sille laissa säädettyjä tehtäviä. Kaupungin näkemyksen mukaan asiassa on kyse hakijan ja asunto-osakeyhtiön välisestä riita-asiasta, johon kaupunki ei ole osallisena.

## Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 3 luku 2 §



27.01.2021

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 119 §, 124 §, 131 §, 149 §,  
150 §, 150 c §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

**Lisätiedot**

Katri Lindman, avustava lakimies, puhelin: 310 28693  
katri.lindman(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-  
takunta



27.01.2021

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 13 §.**

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:



27.01.2021

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.



27.01.2021

---

Kaisu Tähtinen  
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 27.01.2021.