



22.12.2021

Kaupunginlakimies

54 §

Helsingin kaupungille esitetty vahingonkorvausvaatimus koskien kaupungin toimintaa Kiinteistö Oy Maatullinaukio –nimisessä yhtiössä

HEL 2018-007370 T 03 01 00

Päätös

Kaupunginlakimies hylkää Helsingin kaupungille esitetyt vahingonkorvausvaatimukset.

Päätöksen perustelut

***** asiamiehenään ***** on vaatinut Kiinteistö Oy Maatullinaukion osakkeenomistajana

1. Helsingin kaupungille toimittamassaan kirjeessä kaupunkia korvaamaan kaupungin väitetystä toiminnasta Kiinteistö Oy Maatullinaukiossa aiheutuneita ylimääräisiä kuluja yhteensä 10.111,00 euroa 7 % korkoineen. Määrä muodostuu väitetysti liikaa maksetuista yhtiövastikkeista tilikausien 2011 ja 2012 aikana.

2. Helsingin kaupungille toimittamassaan kirjeessä kaupunkia korvaamaan kaupungin väitetystä toiminnasta Kiinteistö Oy Maatullinaukiossa aiheutuneita ylimääräisiä kuluja yhteensä 25.740,00 euroa 7 % korkoineen. Määrä muodostuu väitetysti siitä, että yhtiö ei ole viivytyksettä käsitellyt vaatimuksen esittäjän muutostyölupa-asiaa tilikausien 2015 ja 2016 aikana.

Vaatimuksen esittäjän vaatimus kohdassa 2 perustuu hänelle aiheutuneisiin hallitsemistaan tiloista suoritettaviin yhtiövastikekuluihin, joita hän on maksanut hallitsemiensa tilojen ollessa tyhjillään.

Vaatimuskohtaa 1 koskevat vaatimuksen esittäjän esittämät perusteet

Vaatimuksen esittäjä on perustellut vaatimuksiaan sillä, että kaupunki olisi oikeudettomasti siirtänyt ilmanpuhdistuslaitteiden vuokrista aiheutuneet kustannukset yhtiön kirjanpitoon ja että kaupunki olisi toiminut ilmanpuhdistuslaitteiden vuokrausasiassa tosiasiallisesti omissa nimissään. Vaatimuksen esittäjä on edelleen esittänyt, että kaupunki olisi tehnyt ilmanpuhdistuslaitteiston vuokrasopimuksen ja että vuokrauskustannukset olisivat siten kuuluneet kaupungin maksettaviksi. Vaatimuksen esittäjän mukaan asiaa ei olisi käsitelty yhtiön hallituksen kokouksessa ja että yhtiökokouksessa osakkeenomistajia olisi harhautettu hyväksymään ilmanpuhdistuslaitteiden vuokrauksesta aiheutuneet kulut yhtiön kirjanpidossa kirjaamalla ne saneerauskorjauksen kustan-



22.12.2021

Kaupunginlakimies

nuksiksi. Vaatimuksen esittäjän mukaan asiasta ei olisi mainittu tilinpäätöksen liitteenä olevassa toimintakertomuksessa tai muissa liitetiedoissa. Lisäksi perusteluissa on väitetty yhtiön hallituksen irtisanoneen ilmanpuhdistuslaitteiston vuokrasopimuksen asian selvittyä pienosakkaille. Vaatimuksen esittäjän näkemyksen mukaan erityinen tarkastus ei ratkaisisi sitä, kenelle vastuu ilmanpuhdistuslaitteiden vuokrauksesta on kuulunut.

Tapahtumainkulku vaatimuskohdan 1 osalta

Kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Maatullinaukio –nimisessä keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä (jäljempänä ”yhtiö”) liike- ja toimistotilojen hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Tilikausien 2011-2012 aikana Helsingin kaupungin osakeomistuksensa perusteella hallinnoimat tilat ovat olleet sosiaali- ja terveysviraston (nykyinen sosiaali- ja terveystoimiala) käytössä. Yhtiön omistamassa rakennuksessa ja erityisesti kaupungin hallitsemisissa tiloissa tehtyjen tutkimusten perusteella todettiin sisäilman laadussa olleen puutteita. Ilmanlaadun parantamiseksi tiloihin päätettiin hankkia ilmanpuhdistuslaitteet. Kaupungin sosiaali- ja terveysvirasto luopui tilojen käytöstä maaliskuussa 2012 ja niissä toteutettiin ilmanlaadun parantamiseen tähtääviä korjaustöitä keväällä 2012.

Aluehallintovirasto antoi 20.1.2015 päätöksen osakeyhtiölain 7 luvun 7 §:n mukaisen erityisen tarkastuksen toimittamisesta yhtiössä. Erityisen tarkastuksen kohteena olivat tilikaudet 1.1.-31.12.2011 ja 1.1.-31.12.2012 sekä ilmanpuhdistuslaitteiden vuokrausmenettelyn oikeellisuuden selvittäminen. Erityisestä tarkastuksesta annettun lausunnon 25.4.2016 mukaan Helsingin kaupungin hallitsemiin tiloihin oli hankittu ilmanpuhdistuslaitteet.

Erityisessä tarkastuksessa on todettu yhtiön omistamassa rakennuksessa tehtyjen tutkimusten mukaisesti, että ilmanvaihdon toimivuudessa on ollut sisäilman laatuun vaikuttavia puutteita ja että rakennuksessa on ollut lisäksi kosteusvaurioita. Havaittujen puutteiden vuoksi tilikaudella 2012 toteutetun rakennuksen ulkokuoren tiivistyskorjauksen ja sisätilojen saneerauksen kustannukset olivat noin 140.000 euroa.

Erityisestä tarkastuksesta annettussa lausunnossa on lisäksi todettu, että yhtiön hallitus on käsitellyt ilmanpuhdistuslaitteiden vuokrausasiaa kokouksessaan 20.6.2011. Toimitusjohtaja oli allekirjoittanut ilmanpuhdistuslaitteiden vuokrausta koskevan sopimuksen, johon tilaajaksi on merkitty kaupunki. Yhteyshenkilöksi oli merkitty kaupungin työntekijöitä. Yhtiön hallituksen kokouksessa 28.2.2012 päätettiin irtisanoa ilmanpuhdistuslaitteiden vuokrasopimus. Vastaavasti yhtiön hallituksen ko-



22.12.2021

Kaupunginlakimies

kouksessa 13.4.2012 päätettiin rakennuksen korjaustöiden aloittamisesta.

Lausunnon mukaan rakennuksen hoidossa ilmenneet puutteellisuudet ovat vaikuttaneet sisäilmaongelmiin. Edelleen lausunnon mukaan yhtiö vastaa lähtökohtaisesti ilmanvaihdon toimivuudesta rakennuksessa, rakenteiden ja sisätilojen kosteusvaurioista sekä niiden saneerauskorjauksesta. Lausunnon mukaan ilmanpuhdistuslaitteista aiheutuneet vuokratulot ovat kuuluneet yhtiön vastattaviksi.

Vaatimuksen esittäjä on toimittanut Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonnalle 26.2.2018 ja 27.9.2018 kantelun toimitetusta erityisestä tilintarkastuksesta. Kantelun johdosta Tilintarkastusvalvonta on antanut ratkaisunsa 20.12.2018, jonka mukaan erityiseksi tilintarkastajaksi määrätyn tilintarkastajan väitettyä virheellistä toimintaa yhtiön erityisen tarkastuksen yhteydessä ei viedä tilintarkastuslautakunnan käsiteltäväksi.

Kustannusten jakautuminen lain ja yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

Osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Saman pykälän 2 momentin mukaan vahinko, joka on aiheutettu yhtiön lähipiiriin kuuluvan eduksi tehdyllä toimella, katsotaan aiheutetuksi huolimattomuudesta, jollei osakkeenomistaja osoita menetelleensä huolellisesti.

Yhtiön tarkasteltavien tilikausien aikana voimassa olleen yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan yhtiön jokainen osake yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita määrättyä rakennuksen liike-, toimisto- tai varastotilaa.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n 1 momentin mukaan osakkaiden hallitsemista tiloista suoritettavan hoito- ja rahoitusvastikkeen suuruuden vahvistaa yhtiökokous maksettavaksi suhteellisesti lattiapinta-alan mukaan.

Yhtiöjärjestyksen 5 §:n 3 momentin mukaan osakkeenomistajien on suoritettava sen suuruisista vastiketta, että se yhdessä yhtiön välittömässä hallinnassa olevista tiloista saatavan vuokratulon kanssa riittää yhtiön kaikkien menojen peittämiseen.



22.12.2021

Kaupunginlakimies

Yhtiöjärjestyksen 16 §:n mukaan osakas korjaa kustannuksellaan kaikki huoneiston sisäpuoliset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot.

Yhtiöjärjestyksen 17 §:n mukaan muissa kohdin noudatetaan osakeyhtiölain määräyksiä.

Kiinteistö Oy Maatullinaukio on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä vastuu tilojen ja rakennuksen huollosta, korjauksesta ja käytöstä aiheutuneista kustannuksista jakautuu yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti osakkeenomistajien ja yhtiön kesken siten, että osakkeenomistajien nimenomaiselle vastuulle kuuluvista kuluista ja huollosta osakkeenomistajat vastaavat itse ja vastaavasti yhtiön vastuulle kuuluvista huolloista, korjauksista ja kuluista vastaa yhtiö.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan vastuulle kuuluvat huoneiston sisäpuoliset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot. Osakkaan tulee maksaa itse näiden huollosta ja korjauksesta aiheutuneet kustannukset. Muilta osin, kuten rakennuksen rakenteiden sekä ilmanvaihdon osalta vastuu huollosta ja käytöstä aiheutuneista kustannuksista kuuluu yhtiölle yhtiön yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaisesti. Samaisen yhtiöjärjestysmääräyksen mukaisesti osakkaat maksavat hoito- ja rahoitusvastiketta lattiatapinta-alan mukaan yhtiöjärjestyksen mukaisilla kertoimilla yhtiökoukussa vahvistetun määrän.

Kun ilmanvaihdon järjestäminen, huolto, korjaukset ja siitä aiheutuneet kulut kuuluvat yhtiön vastuulle, myös ilmanvaihdon toiminnan puutteellisuudesta aiheutuneet kulut, kuten tässä tapauksessa ilmanvaihtolaitteiden hankinnasta aiheutuneet kulut, kuuluvat yhtiön vastuulle. Viime kädessä ilmanvaihtoon kuuluvien korjausten rahoittamisesta vastaavat osakkaat yhtiövastikkeen muodossa siitä riippumatta, missä osassa rakennusta ja kenen hallitsemisessa tiloissa puutteellisuudet ja korjaustarve esiintyy. Vastuunjaon kannalta on merkityksentöntä, että yhtiön vastuulle kuuluvan ilmanvaihdon toiminnan puutteellisuuden vuoksi hankittu ilmanvaihtolaitteisto on jouduttu sijoittamaan kaupungin hallitsemiin tiloihin.

Vaatimuksen esittäjä on väittänyt, että kaupungin oma aktiivisuus ilmanvaihdon puutteiden korjaamiseksi merkitsisi samalla sitä, että vastuu ilmanvaihdon toiminnan puutteista aiheutuneista kuluista kuuluisi osakkeenomistajalle. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiölle hoitovastiketta yhtiöjärjestyksen osoittaminen maksuperusteiden mukaisesti. Osakkeenomistaja voi myös vaatia yhtiöltä, että sen on huolehdittava vastuunsa piiriin kuuluvista korjaustarpeista, jotta kukin osakkeenomistaja voi turvallisesti ja määräysten mukaisesti käyttää hallitsemiaan tiloja.



22.12.2021

Kaupunginlakimies

Kaupunkiin palvelussuhteessa olevat, yhtiön hallituksen jäseninä toimineet henkilöt ovat hyvän hallitustavan velvoittamina pyrkineet edistämään ilmanvaihdon puutteellisuuksien korjaamista sen vuoksi, että osakkeenomistajat voisivat turvallisesti käyttää hallitsemiaan tiloja. Väite, jonka mukaan osakkeenomistajan aktiivisuus asioiden edistämiseksi siirtäisi vastuun yhtiölle kuuluvista asioista osakkeenomistajalle on lakiin ja oikeuskäytäntöön perustumaton.

Edellä mainituilla perusteilla vaatimuksen esittäjän korvausvaatimukset kohdassa 1 ovat lakiin ja oikeuskäytäntöön perustumattomia.

Vaatimuskohtaa 2 koskevat vaatimuksen esittäjän esittämät perusteet

Vaatimuksen esittäjä on perustellut vaatimusta muutostyölupa-asian viivästyisestä aiheutuneista kuluista sillä, että tapahtuma-aikana hallituksen jäsenenä ja sen puheenjohtajana on toiminut Helsingin kaupungin nimittämä kaupungin palveluksessa oleva työntekijä. Vaatimuksen esittäjän mukaan työnantaja olisi vastuussa työntekijöidensä toimista.

Vaatimuksen esittäjä on lisäksi esittänyt, että kaupunki ei olisi kohdellut yhtiön osakkeenomistajia tasapuolisesti teettäessään hallitsemiaan tiloissa muutostöitä ilman hallituksen lupaa. Vaatimuksen esittäjä on katsonut kaupungin yhtiön hallitukseen nimittämän, kaupunkiin palvelussuhteessa olevan henkilön viivytelleen vaatimuksen esittäjän huoneiston muutostyölupa-asian käsittelyä tahallisesti. Muutostyöluvan käsittelyn viivästyminen on aiheuttanut vaatimuksen esittäjälle väitetyksi vahinkoa.

Vaatimuksen esittäjä on kertomansa mukaan maksanut yhtiövastiketta tyhjillään olevista tiloista 13 kuukauden ajan ennen muutostyöluvan saantia. Vaatimuksen esittäjän mukaan hänellä olisi ollut omistamilleen osakkeille ostaja, joka osti ne vasta 13 kuukauden odotuksen jälkeen.

Tapahtumainkulku vaatimuskohtaan 2 osalta

Vaatimuksen esittäjä on osakkeenomistajana päivännyt osakkaan ilmoituksen huoneiston muutostyöstä 23.11.2015. Yhtiön toimitusjohtaja on välittänyt 25.11.2015 kerrotun muutostyölupa-asian eteenpäin yhtiön hallitukselle. Hallitus on antanut luvan osakkeenomistajan muutostöille 31.8.2016.

Vaatimuksen esittäjä on esittänyt Helsingin kaupungille vaatimuksen, jonka mukaan kaupungin tulisi korvata hänelle väitetyksi aiheutunut vahinko, joka perustuu hänen hallitsemistaan tiloista suoritettaviin yhtiövastikekuluihin, joita hän on joutunut maksamaan hallitsemiensa tilojen ollessa tyhjillään.



22.12.2021

Kaupunginlakimies

Kaupungin vastuu hallituksen menettelystä muutostyölupa-asian käsittelyssä

Vaatimuksen esittäjän mukaan hänelle olisi aiheutunut vahinkoa sen vuoksi, että yhtiö ei ole viivytyksettä käsitellyt hänen muutostyölupa-asiaansa. Vaatimuksen esittäjän mukaan kaupunki olisi osakkeenomistajana korvausvastuussa hallituksen jäsenen toimista tilanteessa, jossa hallituksen jäsen on palvelussuhteessa kaupunkiin.

Osakeyhtiölain 6 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Saman lain 22 luvun 1 §:n 1 ja 2 momentin mukaan hallituksen jäsenen on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään 1 luvun 8 §:ssä säädetyn huolellisuusveloitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle taikka muuten osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle tai osakkeenomistajalle. Osakeyhtiön hallituksen jäsen toimii siten omalla vastuullaan henkilökohtaisessa luottamustehtävässä huolehtiessaan yhtiön hallinnosta ja toiminnasta siitä riippumatta kuka hänet tehtävään on asettanut.

Vahingonkorvauslain 3 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan työnantaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka työntekijä virheellään tai laiminlyönnillään työssään aiheuttaa. Kaupunki ei ole vahingonkorvauslain mukaisesti vahingonkorvausvastuussa osakeyhtiön hallituksen jäsenen tehtävässään mahdollisesti aiheuttamasta vahingoista.

Kaupunki ei ole myöskään osakkeenomistajana vahingonkorvausvastuussa osakeyhtiölain 22 luvun 2 §:n mukaan, kun asiassa ei ole edes väitetty kaupungin osakkeenomistajana vaikuttaneen hallituksen jäseniin siten, että osakkeenomistajien yhdenvertaisuus yhtiön hallinnossa jäisi väitetyksi toteutumatta taikka muutoinkaan toimineen tavalla, josta aiheutuisi vaatimuksen esittäjälle vahinkoa. Se, että kaupunki on nimenmynyt hallituksen jäsenehdokkaista, jotka yhtiökokouksen päätöksellä on valittu hallituksen jäseniksi, ei anna aiheutta arvioida asiaa toisin.

Edellä mainitulla perusteilla vaatimuksen esittäjän korvausvaatimukset kohdassa 2 ovat lakiin ja oikeuskäytäntöön perustumattomia.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 12 luvun 5 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kaupunginlakimies päättää vahingonkorvauksesta silloin, kun kaupunki on korvausvelvollinen, kun asiaa ei ole kohdistettavissa tietylle toimialalle taikka kun vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi.

Lisätiedot

Leena Alhonnoro, lakimies, puhelin: 310 36452



22.12.2021

Kaupunginlakimies

leena.alhonnoro(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Vaatimuksen esittäjä

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



22.12.2021

Kaupunginlakimies

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 54 §.

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 kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



22.12.2021

Kaupunginlakimies

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.



22.12.2021

Kaupunginlakimies

Jenni Rope
kaupunginlakimies

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.12.2021.