



§ 461

**Oikaisuvaatimus teknisen johtajan vahingonkorvauspäätöksestä
17.6.2020 (111 §)**

HEL 2020-005593 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Maunulan Herkkupizzan oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan 17.6.2020 (111 §) tekemää päätöstä Maunulan Herkkupizzan liiketoiminnan estymisestä aiheutuneen taloudellisen vahingon korvaamisesta. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä muuttaa.

Perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 17.6.2020 (111 §) hylätä Maunulan Herkkupizzan (jäljempänä hakija) tekemän vahingonkorvausvaatimuksen. Hakija ilmoittaa kärsineensä taloudellista vahinkoa vuokranantajana toimineen tilapalveluiden liiketilassa teettämien korjaustoimien aiheuttaman liiketoiminnan estymisen vuoksi.

Hakijan vahingonkorvausvaatimus ajalta 21.12.2019-31.5.2020 on yhteensä 160 254,51 euroa. Korvausvaatimus perustuu laskennalliseen päivätuottoon.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija on vuokrannut tilapalveluilta osoitteessa Tammiontie 1,00630 Helsinki, sijaitsevan liiketilan, jonka omistaa Helsingin Asumisoikeus Oy.

Liiketilan vuokraus kilpailutettiin Asuntotuotannon esitteessä olevin tiedoin, joiden mukaan tilassa oli ravintolavalmius. Myöhemmin kuitenkin ilmeni, että ravintolavaraukseen ei sisältynyt muun muassa ravintolan keittiötilan vaatimaa lattian kosteuseristystä eikä tilavarausta keittiöhenkilökunnan wc- ja pukeutumistiloille, minkä vuoksi tilan muuttaminen ravintolakäyttöön edellytti oletettua suurempaa remonttia. Tästä huolimatta hakija ilmoitti haluavansa jatkaa vuokrasopimusta. Korjaustöiden laajuuden vuoksi tilapalvelupäällikkö otti ravintolan korjaus- ja muutostyöt sekä niihin liittyvät kustannukset tilapalveluiden vastuulle.

Hakija vaatii korvausta edellä mainittujen korjaustöiden pitkittymisen vuoksi. Hakijan mukaan korjaustyöt ovat viivästyneet vuokranantajasta



johtuvista syistä. Hakija vetoaa myös siihen, että koska kyse on avoimesta yhtiöstä, myös yhtiömiesten henkilökohtainen talous ja perheen toimeentulo ovat merkittävästi vaarantuneet kaupungin toiminnan johdosta.

Oikaisuvaatimuksessa korvausta haetaan 23.4.2020 esitetyn vahingonkorvausvaatimuksen lisäksi liiketoiminnan estymisestä ajalta 1.6.-30.6.2020 (30236,70 euroa) sekä hukkaan menneistä perustamiskustannuksista 19 850 euroa. Näiltä osin asia siirretään uutena korvausvaatimuksena teknisen johtajan päätettäväksi.

Oikeudellinen arviointi

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n 1 momentin 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 viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata.

Vuokralaisella on 21 §:n mukaan myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jos huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Hakijalla on ollut odotettua huomattavasti laajempien korjaustöiden johdosta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen mahdollisuus purkaa vuokrasopimus. Kaupunki on lisäksi erikseen tiedustellut hakijan halukkuutta irtisanoa sopimus keväällä 2019. Hakija on kuitenkin itse päättänyt laajoista muutostöistä huolimatta jatkaa vuokrasopimusta.

Se, että muutostyöt ovat kestäneet arvioitua pidempään, ei ole aiheutunut vuokranantajan laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta.

Vuokranantaja on kohtuussyistä jättänyt perimättä liiketilan vuokran remontin ajalta. Lisäksi hakijan muita, ravintolaan ja sen toimintaan liittyviä kustannuksia on korvattu koko remontoinnin ajan kohtuulliseksi katsottuina kuluina.



Lisäksi koronaepidemian (covid-19) vuoksi ravintolatoimintaa ei joka tapauksessa olisi voitu harjoittaa 17.3.2020 - 31.5.2020 välisenä aikana. Suomen aluehallintovirastot (AVI) ovat 17.3.2020 ja 8.4.2020 antamallaan päätöksillä kieltäneet tartuntatautilain (covid-19) nojalla toimialueensa kuntien alueella muun ravintolatoiminnan, ainoastaan noutomyynti on ollut sallittu.

Sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun syntymisen edellytyksenä on, että toinen sopimuksen osapuolista on rikkonut sopimukseen kuuluvia velvoitteita ja sitä kautta aiheuttanut vahinkoa vastapuolelle.

Hakijan vuokraaman liikehuoneiston puutteellinen kunto ja käyttöön saamisen viivästyminen ei ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Kaupunki on toiminut vuokranantajana vastuullisesti ja asianmukaisella tavalla ja ryhtynyt tarpeellisiin ja vallitsevat olosuhteet huomioon ottaen riittäviin toimiin korjauksesta aiheutuneen haitan minimoimiseksi. Kaupunki vuokranantajana ei ole toiminut tuottamuksellisesti tavalla, joka oikeuttaisi liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännösten mukaiseen vahingonkorvaukseen.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen laillisuusperusteella. Teknisen johtajan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty mitään sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella muuttaa.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvityksiasiaan. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuimien ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet



1 Oikaisuvaatimus 6.7.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus tehdään 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitetun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

Hakija asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on lähetetty e-kirjeenä 17.6.2020. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 6.7.2020. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 6.7.2020



Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 17.06.2020 § 111

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. liesikupuja ja pöytätaivoja 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 hyväksytystä 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. Tila-palvelut 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.

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 muutostyökorjauksia 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 viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden 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, ainoastaan noutomyynti on ollut sallittu.

Edellä esitetyn perusteella on jäänyt näyttämättä, että kaupunki olisi toiminut tuottamuksellisesti tavalla, joka oikeuttaisi vahingonkorvauksen 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