



## § 26

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan teknisen johtajan vahingonkorvauspäätöksestä 13.4.2022 § 76 (vahingonkorvausvaatimus vuokratilasta kadonneesta irtaimistosta)

HEL 2022-002583 T 03 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan teknisen johtajan vahingonkorvauspäätöksestä 13.4.2022 (76 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan tekninen johtaja on 13.4.2022 (76 §) päätöksellään hylännyt vahingonkorvausvaatimuksen, joka koskee hakijan (entiseltä) Tukutorilta vuokraamalta kärrypaikalta kadonnutta irtaimistoa. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa määrältään yhteensä 5.668,80 euron vahingonkorvauksesta. Hakijalla oli ollut vuokralla Tukutorin (Helsingin kaupunki) kanssa sopimansa vuokrasopimuksen perusteella käytössään Sörnäisten sillan alla sijainneessa lukollisessa ulkoaitauksessa kärrypaikka torimyyntissä käyttämänsä irtaimiston säilyttämistä varten. Hakija oli ensimmäisen kerran lokakuun alussa 2021 havainnut, että alue oli muuttunut työmaa-alueeksi, osa metallista verkkoaitaa ja aitauksen lukollinen portti oli poistettu ja hakijan kärry tavaroineen oli kadonnut. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksessaan muun muassa, että vaikka aitauksen osan ja lukituksen poistaminen ei ole tapahtunut konkreettisesti vuokranantaja Tukutorin toimesta, on asiassa kuitenkin hakijan käsityksen mukaan varsin todennäköistä, että joku kaupungin virkamies on antanut luvan poistaa aidan portteineen tai sitten kaupunki on luovuttanut koko alueen työmaa-alueeksi määrätystä ajankohdasta lukien. Kummassakin tapauksessa kyseinen virkamies on hakijan käsityksen mukaan syylistynyt joko tahalliseen tai tuottamukselliseen laiminlyöntiin jättämällä ilmoittamatta vuokralaiselle tai vuokraajalle (Tukutori) varaston käyttöön liittyvistä muutoksista. Tämän seurauksena siellä vuokrasopimuksen perusteella säilytetyt hakijan tavarat ovat kadonneet. Hakijan käsitys on, että tavarat on varastettu. Hakija oli havainnut tavaroiden katoamisen lokakuun alussa 2021 ja ottanut asian johdosta



ensimmäisen kerran yhteyttä vuokranantajan Tukktorin edustajaan 22.10.2021.

## Perustelut

Lautakunta viittasi teknisen johtajan päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyi teknisen johtajan asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen pelkkä vahingon aiheutuminen ei synnytä kaupungille vahingonkorvausvastuuta. Tapauksessa tulee sovellettavaksi yksityisoikeudelliseen vuokrasopimussuhteeseen perustuen liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (482/1995). Kaupungin mahdollinen ns. sopimuksen ulkoinen, vahingonkorvauslakiin (412/1974) perustuva vastuu ei myöskään olisi tuottamuksesta riippumaton ns. ankaraa vastuuta, vaan vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttäisi virhettä, huolimattomuutta tai laiminlyöntiä kaupungin toiminnassa, jonka seurauksena olisi ollut juuri kyseiseen toimeen tai laiminlyöntiin syy-yhteydessä ennalta-arvattavasti oleva vahinkoseuraamus. Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovittaa tai evätä kokonaan.

Viranhaltijapäätös perustuu asiassa hankittuihin selvityksiin sikäli kuin niitä on ollut hankittavissa enää ajankohdan 22.10.2021 jälkeen, jolloin hakija on ensimmäisen kerran ollut yhteydessä vuokranantajan eli Tukktorin yhteyshenkilönsä. Vuokranantaja ei ole ennen tätä ajankohtaa ollut tietoinen tapahtuneesta.

Vuokranantaja on välittömästi vuokralaisen ilmoituksen saatuaan ryhtynyt selvittämään tapahtumia alueella. Kuten jo viranhaltijapäätöksessä on todettu, ei tarkkaa tapahtumahetkeä ja tapahtumainkulkua ole kuitenkaan tuolloin enää pystytty jälkikäteen selvittämään. Myöskään oikaisuvaatimuksen valmistelun yhteydessä ei ole ollut enää mahdollista kohtuudella selvittää tapahtumia niin yksityiskohtaisella tasolla, että olisi voitu osoittaa kaupungin toiminnassa sellaista yksilöityä virhettä tai laiminlyöntiä, joka olisi syy-yhteydessä tavaroiden katoamiseen. Sörnäisten sillan alainen alue sisältyy tällä hetkellä kokonaisuudessaan uusien siltayhteyksien rakennustyömaa-alueeseen.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 24 § asettaa vuokralaiselle vaatimuksen viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle hallussaan olevan huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Lainkohdassa tarkoitetun vuokralaisen silmälläpito- tai valvontavelvollisuuden voidaan käsillä olevassa tapauksessa katsoa olevan korostunut vuokrauksen kohteen



ollessa metalliaitauksella eristetty ulkotila määrittelemättömässä osoitteessa sillan alla. Kaupungilla ei ole käytännössä mahdollisuutta kokoaikaisesti valvoa tällaisia alueita.

Hakija toteaa havainneensa viimeisen kerran tavaroidensa olleen tallessa kesäkuussa 2021 hakiessaan varastolta toripöydän laareja. Tämän jälkeen hakija on ilmoituksensa mukaan vasta lokakuun 2021 alussa tehnyt havainnon aitauksessa tapahtuneista muutoksista ja tavaroidensa katoamisesta. Tämän jälkeenkin hakija on vasta 22.10.2021 tehnyt katoamisesta ilmoituksen vuokranantajalleen, jolloin vasta asiaa on voitu ryhtyä selvittämään. Kaupunki katsoo, että lain tarkoittama puutteellisuudesta viipymättä ilmoittaminen ei ole vuokralaisen taholta toteutunut tässä tapauksessa. Viivyttely on myös osaltaan vaikeuttanut kevään 2021 työmaan aloitukseen liittyvien tapahtumien jälkikäteistä selvittämistä eli sen selvittämistä, onko tilanteessa ollut yksilöitävissä sellaista virhettä tai laiminlyöntiä jonkun kaupungin virkamiehen tai työntekijän toiminnassa, joka saattaisi synnyttää kaupungille vahingonkorvausvastuun hakijan oikaisuvaatimuksessaan esiin tuomalla, vuokrasopimuksesta riippumattomalla perusteella.

Vuokrasopimus on sittemmin vuokralaisen 22.10.2021 jälkeen tapahtuneen yhteydenoton jälkeen sopijapuolten yhteisellä päätöksellä sovittu taannehtivasti päättyneeksi siten, että sopimuksen päättymispäiväksi on sovittu 31.8.2021, vaikka ilmoitus oli tehty vasta lokakuussa 2021. Tämä on ollut kaupungin vastaantulo vuokralaista kohtaan tässä molempien osapuolten kannalta valitettavassa tilanteessa.

Edellä esitetyillä ja muutoin teknisen johtajan päätöksessä todetuilla perusteilla kaupunki katsoo, että tapauksessa ei ole kyseessä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 21 §:n 3 momentissa tarkoitettu vuokranantajan toimenpide, laiminlyönti tai muu huolimattomuus, josta kaupunki vuokranantajana olisi korvausvelvollinen. Kaupungin muusakaan toiminnassa ei selvitysten perusteella ole ollut osoitettavissa sellaista virhettä tai laiminlyöntiä, jonka johdosta kaupungin voitaisiin katsoa tuottamuksen perusteella olevan vastuussa hakijalle aiheutuneesta vahingosta.

## Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain tai vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle syntyneestä vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että teknisen johtajan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

## Sovellettu lainsäädäntö



Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) 21 § 3 mom ja 24 §  
Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 3 luku 1-2 §, 6 luku 1 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512  
kypm.korvausasiat(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Oikaisuvaatimus 2.5.2022
- 2 Oikaisuvaatimus 2.5.2022, saate

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi sähköpostitse 14.4.2022. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 2.5.2022 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



17.01.2023

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Helena Loikkanen, lakimies, puhelin: 310 24512  
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 2.5.2022
- 2 Oikaisuvaatimus 2.5.2022, saate

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 13.04.2022 § 76

HEL 2022-002583 T 03 01 00

Päätös

Tekninen johtaja päätti hylätä \*\*\*\*\* vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan korvausvaatimus

\*\*\*\*\* (jäljempänä hakija) on 17.2.2022 esittänyt kaupungille 5668,80 euron suuruisen korvausvaatimuksen, joka koskee hakijan Tukkutorilta vuokraamalta kärrypaikalta kadonnutta irtaimistoa.

Vuokrattu kärrypaikka sijaitsee Hakaniemen siltarakenteiden alla olevalla aidatulla ulkoalueella Hakaniemen parkkihallin työmaa-alueen välittömässä läheisyydessä.

Hakija säilytti kärrypaikalla torikärryjä, joissa oli torimyyntissä käytettävää irtaimistoa. Hakija oli kertomansa mukaan elokuussa 2021 kohteessa käydessään havainnut, että koko alue oli muuttunut työmaa-



alueeksi, osa metalliverkkoaitaa ja lukollinen portti oli poistettu ja kärry tavaroineen oli kadonnut.

Hakija vaatii vahingonkorvausta seuraavasta irtaimistosta

Torikärryt (2 kpl, 560€ + alv/kärry )	1388,80€
Metalliset toripöydät	100,00€
Alumiininen telttarunko	3230,00€
Telttakatto	400,00€
Pyörillä oleva, siirrettävä toripöytä/katos	400,00€
Muoviset taitettavat marjalaatikot	150,00€

#### Toimivaltasäännökset

Kaupunkiympäristön toimialaan kuulunut Tukutori liitettiin 1.1.2022 Helsingin Kaupunkitilat Oy –nimiseen yhtiöön. Tukutorin liiketoiminnan luovuttamista koskevan sopimuksen mukaan ” Luovutuksensaaja vastaa luovutushetkestä lukien kaikista sopimukseen liittyvistä vahingoista ja kuluista”.

Koska kyseessä oleva sopimussuhteeseen perustuva vahinko on tapahtunut ennen yllä mainittua luovutushetkeä, asian käsittelyn toimivalta on kaupunkiympäristön toimialalla.

Kaupunkiympäristön toimialalla vahingonkorvauksen osalta päätösvalta sopimukseen perustuvissa vahingonkorvausasioissa on delegoitu kaupunkiympäristön toimialajohtajan 30.12.2020 (53§) tekemällä päätöksellä kyseisen palvelukokonaisuuden johtajalle eli tässä tapauksessa tekniselle johtajalla.

#### Oikeudellinen arviointi

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 21 § n 3 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajan suorittaman korjaus- ja muutostyön, hoitotoimenpiteen tai niiden laiminlyönnin aiheuttamasta haitasta ja vahingosta, mikäli huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Vuokranantajan vahingonkorvausvelvollisuus edellyttää tuottamuksellisuutta tai tahallisuutta. Näyttövelvollisuus tuottamuksellisuuden tai tahallisuuden puuttumisesta on yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan vuokranantajalla. Vuokranantajan tulee näyttää, ettei



17.01.2023

vuokraohteen puutteellisuus tai vahinko ole aiheutunut sen tuottamuksesta.

Vuokralaisen on puolestaan vuokraohteen haltijana lain 24 §:n mukaan viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle hallussaan olevan huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Saadun selvityksen mukaan kyseessä olevalta alueelta on vuokrattu kärryapaikka vain hakijalle torimyyntin kalusteiden säilytystä varten.

Hakijan selvityksen mukaan tavarat olivat olleet tallella kesäkuussa 2021, kun varastosta oli haettu toripöydän laareja. Syyskuussa 2021 varastolla käydessään hakija oli havainnut tavaroiden kadonneen. Hakija on ilmoittanut tapahtuneesta vuokranantajalle 22.10.2021.

Aitauksen osan ja lukituksen poistaminen ei ole tapahtunut vuokranantajan toimesta eikä vuokranantaja ennen vuokralaisen ilmoitusta ole ollut tietoinen tapahtuneesta. Vuokranantaja on välittömästi ilmoituksen saatuaan ryhtynyt selvittämään tapahtunutta. Tarkkaa tapahtumahetkeä ja tapahtumainkulkua ei kuitenkaan ole jälkeinpäin pystytty selvittämään. Tapahtuneen vuoksi vuokrasopimus on yhteisellä sopimuksella sovittu päättämään taannehtivasti elokuussa 2021.

Koska kyse ei ole liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 21 § n 3 momentissa tarkoitettua vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta aiheutuneesta vahingosta, ei Helsingin kaupunki vuokranantajana ole asiassa korvausvelvollinen.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) 21 § 3 mom ja 24 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 (53§)

#### Lisätiedot

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