



11

Oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristön toimialan vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 25.4.2024 § 61 (kiinteistövaurio)

HEL 2023-012323 T 03 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 25.4.2024 (61 §) tehdyt oikaisuvaatimukset.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimusten kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikkö on 25.4.2024 (61 §) päätöksellään hylännyt huleveden aiheuttamiin kiinteistövaurioihin liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksestä on tehty kaksi oikaisuvaatimusta, joista toisen on tehnyt hakijana oleva asunto-osakeyhtiö edustajanaan isännöitsijä ***** ja toisen kyseisen asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat ***** ja *****

Hakijan oikaisuvaatimus

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan määrältään 250 euron vahingonkorvausvaatimuksensa liittyen 28.8.2023 kello 16–17 ja 31.8.2023 yöllä tapahtuneisiin kadulta tulleen huleveden tulvimisesta aiheutuneisiin vahinkoihin. Hakijan kiinteistön sadevesiviemärintijärjestelmän pumppaamo sekä sadevesikaivot tukkeutuivat, ja hakijalle on aiheutunut ylimääräisiä kustannuksia järjestelmän tyhjentämisestä, puhdistamisesta ja tarkistamisesta. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija toteaa oikaisuvaatimuksensa perusteena muun ohessa, että hulevesiviemärinti alueella on riittämätön ja kaupunki on suhtautunut tilanteeseen välinpitämättömästi viimeiset 10–15 vuotta. Hulevedet kerääntyvät taloyhtiön kohdalla normaalilla sateella, ei ainoastaan voimakkaan tai pitkäaikaisen sateen tai myrskyn seurauksena. Maasto-olosuhteet ovat hakijan kiinteistön kohdalla sellaiset, että asfaltoidut kadut kaatavat pitkältä matkalta neljästä suunnasta kiinteistön suun-



taan. Lisäksi kiinteistön kohdalla katujen kallistus on kiinteistöön päin. Tämän ovat todenneet myös kaupungin edustajat katselmuksissaan jo ainakin vuonna 2013 sekä syksyllä 2023. Yhtiön kohdalle on näin syntynyt laajalta alueelta aiheutuva valuma-alue, jota kaupungin hulevesijärjestelmät eivät riittämättömän kapasiteetin vuoksi pysty hoitamaan.

Hakija katsoo lisäksi, että kaupungin väitteet siitä, että taloyhtiö olisi myötävaikuttanut vahinkojen syntymiseen, ovat perusteettomat. Taloyhtiön kiinteistön rakentaminen sekä sen kosteuden ja hulevesien hallintaan tehdyt ratkaisut ovat lainmukaiset ja kiinteistön kunnossapidon kannalta välttämättömät.

Hakija on täydentänyt oikaisuvaatimustaan 21.5.2024. Täydennyksen mukaan toukokuussa 2024 tehdyn hulevesikaivojen lisäämiseen liittyvän työn yhteydessä on havaittu, että risteysalueelta Lähdepolun suuntaan johtava hulevesirunkoputki on pahasti tukkeutunut ja myös painuman vaurioittama ainakin välillä Ripusuontie 93 - Lähdepolku.

Kyseisen työn vastaavalta Staran työnjohtajalta saadun lisäselvityksen mukaan HSY tuli tarkastamaan kyseisen hulevesilinjan kohdan ja ilmoitti kohdan olevan kunnossa. Myöskään työtä suorittava Stara ei ole todennut hulevesirunkoputken olevan tukkeutunut.

Hakijaa on kuultu saadusta lisäselvityksestä. Hakija on 19.6.2024 toimittamassa vastauksessa pitänyt annettua lisäselvitystä tosiasioiden vastaisena. Hakija pitää lisäksi periaatteellisesti arveluttavana, että lisäselvityspyyntöön osallistuu muutoksenhakuvaiheessa henkilö, joka on aikaisemmin tehnyt asiassa kielteisen päätöksen. Hakija pyytää, että ennen oikaisuvaatimuksen käsittelyä kaupunkiympäristölautakunta tekisi luotettavan ja neutraalin selvityksen huleveden runkoputken kunnossapidosta.

Osakkeenomistajien oikaisuvaatimus

Osakkeenomistajat vaativat lakipalvelut-yksikön vahingonkorvaustiimin päällikön tekemän hylkäävän päätöksen kumoamista, ja alun perin yhtiön 28.9.2023 tekemän vahingonkorvausvaatimuksen mukaisen korvauksen maksamista. Hakijayhtiön osakkaina (omistusosuus 50 %) osakkeenomistajat ovat maksaneet kyseisestä summasta 125 euroa yhtiölleen ylimääräisenä hoitovastikkeena. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Osakkeenomistajat yhtyvät hakijan tekemän oikaisuvaatimuksen perusteluihin. Lisäksi he toteavat muun ohessa, että kaupungin hulevesiviemärijärjestelmien toimimattomuus aiheuttaa sellaisen vahingon, joka johtaa selkeään yhtiön osakkeiden markkina-arvon alenemiseen yhtiön



omistaman kiinteistön asumiskelpoisuuden ja asumisturvallisuuden heikkenemisen myötä.

Oikaisuvaatimusten tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätöseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa molemmat oikaisuvaatimukset katsotaan asianosaisten tekemiksi, sillä toisen on tehnyt hakijana oleva yhtiö ja toisen hakijayhtiön kaksi osakkeenomistajaa, joiden etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

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 ja samalla toiselle oikaisuvaatimuksen tehneelle osakkeenomistajalle tiedoksi sähköpostilla 26.4.2024. Oikaisuvaatimukset kaupunkiympäristölautakunnalle ovat saapuneet 8. ja 9.5.2024 eli säädetyssä määräajassa.

Perustelut

Vahingonkorvausasia

Kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan vahingonkorvauslain (412/1974) vastuusäännösten kautta. Kaupungin vastuu ei ole tuottamuksesta riippumatonta ns. ankaraa vastuuta, vaan kaupungin vahingonkorvausvastuun syntyminen edellyttää tuottamusta eli huolimattomuutta, virhettä tai laiminlyöntiä. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Tuottamusvaatimuksesta johtuen ei pelkkä vahinkotapahtuma yksinään synnytä kaupungille vahingonkorvausvastuuta. Kunnossa- ja puhtaanapidon osalta kaupungin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymistä arvioidaan kunnossapitolain (669/1978) kunnossapidon laatutasoa määrittävien säännösten kautta. Vahingonkorvausvastuuta arvioidaan suhteessa ennen vahinkoa tehtyihin kunnossapitotoimenpiteisiin. Korvausvastuun edellytyksenä on, että kunnossapito on tehty virheellisesti tai huolimattomasti taikka kunnossapitoon kuuluvia tehtäviä on laiminlyöty. Lisäksi edellytetään syy-yhteyttä virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta, ja kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kaupungin vastuulle kuu-



luu hulevesikaivojen puhtaanapito kaduilla ja muilla yleisillä alueilla. HSY vastaa huleveden runkoviemäriverkoston rakentamisesta ja kunnossapidosta erikseen määritellyllä huleveden viemärintialueella.

Saatujen selvitysten mukaan alueen kaivoja ja linjoja on tarkistettu vuoden 2023 aikana, eikä niissä ole havaittu tukoksia. Pakilan alueelle on suunnitteilla HSY:n hulevesisaneeraus, johon liittyvä rakentaminen ajoittuu näillä näkymin vuosille 2025–2027. Laajemman saneerauksen lisäksi alueella on käynnistynyt kuluvana vuonna kaupungin ja HSY:n yhteishanke, jossa kaupunki lisää hulevesikaivoja Ripusuontielle sekä Lähdepolulle. Lisäksi Heinämäentien oja, johon huleveden runkolinja purkaa, perataan. HSY saneeraa omaa verkostoaan samalla. Saadun lisäselvityksen mukaan käynnissä olevan hankkeen yhteydessä ei ole havaittu tukkeumia tai muuta vikaa alueen hulevesirakenteissa.

Ilmatieteen laitoksen mukaan sade määritellään rankkasateeksi, kun sademäärä on 7 mm tunnissa tai 20 mm vuorokaudessa. Kumpulan säähavaintoasemalla tehtyjen mittausten mukaan ensimmäistä vahinkopäivää edeltävänä päivänä 27.8.2023 (klo 10–14) on satanut yhteensä 25,60 mm ja vahinkopäivänä 28.8.2023 (klo 10.30–18) yhteensä 41,19 mm vettä. Tästä vahinkopäivän sademäärästä suurin osa, 23,84 mm, on tullut kahden tunnin aikana klo 14.30–16.30. Sade on ollut voimakkaimmillaan klo 16.00–16.30, jolloin on satanut yhteensä 9,44 mm.

Toisena vahinkoajankohtana 30. ja 31.8.2023 välisen yön aikana (klo 22–6) Kumpulan havaintoasemalla tehtyjen mittausten mukaan on satanut 18,43 mm vettä. Vuorokauden aikana 30.8.2023 klo 8 ja 31.8.2023 klo 8 on satanut yhteensä 27,18 mm. Kyseisestä sademäärästä 18,22 mm on satanut klo 3.40 ja klo 4.50 välisenä aikana, ja 11,4 mm kymmenessä minuutissa klo 3.50 ja klo 4 välisenä aikana.

Hulevesiviemäriverkoston kapasiteetti voi rankkasateella olla riittämätön. Hulevesien hallinnan tavoitteena ei ole välittömästi suoraan ohjata hulevesiä hulevesiviemäriin, vaan tavoite on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla. Tällä imeyttämällä ja viivyttämällä varaudutaan nimenomaan muun muassa siihen, että rankkasateiden aikana hulevesiviemäristön kapasiteetti ylittyy. Hulevesiviemäriverkostot on rakennettu rakentamisajan kohtansa vaatimusten mukaisesti. Kaupunki on teettänyt vuonna 2021 Pakilan aluetta koskevan hulevesiselvityksen, jonka pohjalta tällä hetkellä käynnissä olevaa hulevesijärjestelmän aluesaneerausta suunnitellaan.

Hakija katsoo, että sen kiinteistön kosteuden ja hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut ovat lainmukaiset ja välttämättömät, eikä taloyhtiö sen



vuoksi ole myötävaikuttanut vahinkojen syntymiseen. Viranhaltijapäätöksessä on todettu, että hakijan toimittamien valokuvien sekä ilmakuvi-
vien perusteella hakijan kiinteistön piha-alueesta arviolta yli 40 % on ki-
vetty tiiviillä kiveyksellä. Kiveys jatkuu rakennuksen seinään kiinni. Ny-
kyinen, 7.6.2023 voimaan tullut Helsingin kaupungin rakennusjärjestys
edellyttää, että pihamaalla käytetään mahdollisuuksien mukaan vettä
läpäiseviä materiaaleja. Läpäisevien materiaalien käyttö ehkäisee pin-
tavalumia ja tulvia, ja niillä voisi viivyttää ja imeyttää hulevesiä.

Hakija on vaatinut selvitystä huleveden runkoputken kunnossapidosta.
Huleveden runkoputki ja sen kunnossapitovastuu kuuluvat HSY:lle.
HSY on kuntayhtymänä Helsingin kaupungista erillinen oikeushenkilö,
ja se vastaa omaan kunnossapitovastuuseensa liittyvistä vahingonkor-
vausvaatimuksista ja niiden selvittämisestä. Asiassa saadun selvityk-
sen mukaan HSY on ilmoittanut kuitenkin kaupungille runkoviemäri-
n olleen kunnossa, eikä saadun tiedon oikeellisuutta ole syytä epäillä.

Osakkeenomistajat ovat oikaisuvaatimuksessaan vedonneet siihen, et-
tä yhtiön osakkeiden markkina-arvo alenee toimimattoman hulevesijär-
jestelmän vuoksi. Vahingonkorvaus on jälkikäteinen keino, jolla korva-
taan vahingonkärsijälle tuottamuksellisesti aiheutettuja syntyneitä va-
hinkoja. Vaatimus koskien osakkeiden markkina-arvon alentumisesta
on ennaikainen.

Sekä 27.8.2023 että molempina vahinkopäivinä, 28.8.2023 ja
31.8.2023, on ollut rankkasateita, jotka ovat todennäköisesti aiheutta-
neet hulevesikaivojen ja hulevesiviemäri-
n kapasiteetin ylittymisen.
Saadun selvityksen perusteella kaupungin vastuulle kuuluvat hulevesi-
kaivot ovat rakenteellisesti kunnossa, ja kaupunki on ryhtynyt jo vuonna
2021 eli ennen vahinkotapahtumia alueen hulevesijärjestelmän saneer-
aukseen liittyvään selvitystyöhön ja hankkeen valmisteluun yhdessä
HSY:n kanssa. Edellä esitetyin ja muutoin tiimipäällikön päätöksestä
ilmenevin perustein kaupungin katsoo, ettei asiassa ole kaupungin toi-
minnassa sellaista virhettä, laiminlyöntiä tai huolimattomuutta, joka
muodostaisi kaupungille tuottamuksen perusteella vahingonkorvaus-
vastuun.

Menettely asian käsittelyssä

Hakija pitää periaatteellisesti arveluttavana sitä, että sama henkilö, joka
on tehnyt viranhaltijapäätöksen, osallistuu muutoksenhakuvaiheessa
asian käsittelyyn. Kunnallishallinnossa ei sovelleta ns. toisen asteen
jääviyttä, eli osallistuminen saman asian käsittelyyn useissa toimieli-
missä ei aiheuta esteellisyyttä. Kunnan sisäisessä muutoksenhaussa
oikaisuvaatimuksella jatketaan saman asian käsittelyä ylemmässä toi-
mielimestä hallintoasiana eikä oikaisuvaatimuksen käsittelyä pidetä



lainkäyttönä. Viranhaltija voi sen vuoksi valmistella omasta päätöksestään tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta viittaa vahingonkorvaustiimin päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen ja yhtyy vahingonkorvaustiimin päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin. Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheutta päätöksen muuttamiseen. Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijan kiinteistön hulevesijärjestelmän tyhjentämisestä, puhdistamisesta ja tarkistamisesta aiheutuneista kustannuksista.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että vahingonkorvaustiimin päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut säännökset

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 13 a luku 103 c §, 103 e § ja 103 i §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 § ja 9–10 §

Laki sähköisestä asioinnista viranomais toiminnassa (13/2003) 19 §

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys (2023) 16 §

Toimivalta

Kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan sekä lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Inkeri Lehmusoksa, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 22794
inkeri.lehmusoksa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (Tietosuojalaki 29 §)
- 2 Oikaisuvaatimus, hakija, 7.5.2024



- 3 Salassa pidettävä (Tietosuojalaki § 29)
- 4 Oikaisuvaatimus, osakkeenomistajat, 8.5.2024
- 5 Oikaisuvaatimus, hakija, täydennys 21.5.2024, saate
- 6 Oikaisuvaatimus, hakija, täydennys 21.5.2024
- 7 Oikaisuvaatimus, osakkeenomistajat, täydennys 21.5.2024, saate
- 8 Oikaisuvaatimus, osakkeenomistajat, täydennys 21.5.2024
- 9 Lisäselvitys oikaisuvaatimukseen Stara HEL 2023-012323
- 10 Kuulemispyyntö 6.6.2024
- 11 Oikaisuvaatimus, täydennys 19.6.2024, saate
- 12 Oikaisuvaatimus, täydennys 19.6.2024

Oheismateriaali

- 1 Selvitys Like Arponen 11.9.2023
- 2 Selvitys kunnossapidosta 10.10.2023
- 3 Selvitys Like Kiuru 25.10.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimusten tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus