



08.11.2024

Hallintopäällikkö

19 § Vahingonkorvausvaatimus, muu vahinko

HEL 2024-006015 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintopäällikkö päätti hylätä hakijoiden vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakijan vaatimus

Hakijat ovat 12.12.2023 esittäneet kaupungille määrältään 8 326 euron vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimus koskee hakijoiden omistamalle tontille rakennetun väliaikaisen tien rakentamiskustannuksia sekä tien paikalta kaadettujen puiden kaatamisesta aiheutuneita kustannuksia. Hakijat katsovat kaupungin saaneen taloudellista hyötyä puiden kaatamisesta ja väliaikaisen tien rakentamisesta.

Hakijat ovat täydentäneet vaatimustaan 10.6.2024 vaatimalla kaupunkia lisäksi korvaamaan hakijoiden tontista vuosina 2009–2024 maksamat kiinteistöverot, yhteensä 23 594,23 euroa. Hakijat ovat ostaneet kiinteistön vuonna 2008, ja vuosina 2009–2020 kiinteistö on ollut rakennuskiellossa ja vuoden 2020 uuden asemakaavan jälkeen kaupunki ei ole toteuttanut kaavan mukaista tietä, Kölikujaa, eikä vesi- ja viemäriinfraa tontille.

Asian käsittely

Hakijoiden esittämässä korvausvaatimuksessa on puiden kaatamisen ja tien rakentamisen osalta kyse perusteettoman edun palautusta koskevasta vaatimuksesta, ja kiinteistöverojen osalta kyse on taloudellista vahinkoa koskevasta vahingonkorvausvaatimuksesta. Helsingin kaupungin hallintosäännön sekä voimassa olevien delegointipäätösten mukaan kaupunkiympäristön toimialalla perusteettoman edun palauttamisesta päättää kunkin palvelun palvelupäällikkö, ja yli 15 000 euron vahingonkorvausvaatimuksesta päättää puolestaan toimialan hallintopäällikkö.

Hakijoiden esittämä korvausvaatimus ratkaistaan tämän vuoksi erillisillä liikenne- ja katusuunnittelupäällikön sekä hallintopäällikön päätöksillä. Asia ja päätökset on valmisteltu yhdessä. Tällä päätöksellä otetaan kantaa hakijoiden vaatimukseen kiinteistöverojen korvaamisesta.

Sovellettavat normit ja ohjeet



08.11.2024

Hallintopäällikkö

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kadunpito käsittää kadun suunnitteleminen, rakentamisen ja sen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä muut toimenpiteet, jotka ovat tarpeen katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteen sovittamiseksi. Kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle. Kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää eikä kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna. Katu rakennetaan kunnan hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Jos kiinteistölle rakennetaan, ennen kuin sitä palveleva katu on rakennettu, kiinteistön omistajan tai haltijan on kustannuksellaan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie.

Kiinteistöverolain mukaan kiinteistövero maksetaan kunnalle, ja sitä maksetaan kaikista muista kiinteistöistä paitsi niistä, jotka on kiinteistöverolaissa erikseen säädetty kiinteistöverosta kokonaan tai osittain vapautetuksi. Kunnanvaltuusto määrää kunnan kiinteistöveroprosenttien suuruuden vuosittain etukäteen. Kiinteistöveron on velvollinen suorittamaan kiinteistön omistaja.

Vahingonkorvausvastuun edellytykset

Mikä tahansa taloudellinen tappio ei yksinään aiheuta korvausvastuuta.

Vahingonkorvauslain perusteella määräytyvä vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli vahingonkorvausvastuun syntymiseksi korvausvelvollisen täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on syy-yhteys.

Vahingolla tarkoitetaan sellaista ulkoisen seikan aiheuttamaa muutosta, jota on pidettävä epäedullisena vahingonkärsijän kannalta. Vahinko ilmenee erotuksena todellisen, vahinkoon johtaneen syyn aiheuttaman tapahtumakulun, ja hypoteettisen tapahtumakulun, jossa vahingon aiheuttanutta syytä ei ole ollut, välillä.

Sellaiset taloudelliset vahingot, jotka eivät liity henkilö- tai esinevahinkoon, eli puhtaat varallisuusvahingot, ovat vahingonkorvauslain nojalla korvattavia vain rajoitetuissa tilanteissa. Korvausvelvollisuuden syntyminen edellyttää sitä, että vahinko on aiheutettu joko rangaistavaksi



08.11.2024

Hallintopäällikkö

säädetyllä teolla, julkista valtaa käytettäessä tai milloin muissa tapauksissa on erittäin painavia syitä.

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 viranomaisen on toiminut harkintavaltansa rajoissa, vahingonkorvausvastuuta ei lähtökohtaisesti synny.

Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on siis tuottamus eli virheellinen menettely, huolimattomuus tai laiminlyönti. Tuottamuksen arviointi vaihtelee tapauskohtaisesti sen mukaan, millaisesta asiasta ja toimintaympäristöstä kulloinkin on kyse. Vahingonkorvausvastuun syntymiseksi julkisyhteisön toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on lisäksi oltava syy-yhteys.

Siihen, milloin käsillä on erittäin painavia syitä puhtaan varallisuusvahingon korvaamiseen, on otettu kantaa oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa. Erittäin painaviksi syiksi on katsottu esimerkiksi hyvän tavan tai luottamuksensuojan rikkominen tai teon erityinen moitittavuus.

Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut vahingon syynä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovitella tai evätä kokonaan.

Vahingonkorvausvelan vanhentuminen

Velan vanhentumisesta annetun lain mukainen yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta ja vahingonkorvausvelan vanhentumisaika alkaa kulua siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta.

Vahingonkorvausvelan vanhentuminen katkeaa, kun osapuolet sopivat maksujen järjestelystä taikka siitä, että vanhentuminen on katkaistu; kaupunki suorittaa velkaa tai muutoin tunnustaa velan vahingonkärsijälle; tai kun vahingonkärsijä vaatii kaupungilta suoritusta tai muutoin muistuttaa kaupunkia velasta. Vahingonkärsijän vaatimuksesta on käytävä ilmi vahingonkorvausvelan peruste ja määrä kohtuudella vaadittavalla tavalla, jolleivät ne ole kaupungin tiedossa. Velan vanhentumisen katkaisemista alkaa kulua uusi kolmen vuoden vanhentumisaika.

Asiassa saadut tiedot ja selvitykset



08.11.2024

Hallintopäällikkö

Hakijat ovat 3.4.2008 saaneet lainhuudon kiinteistönsä, jonka kiinteistöveroja vaatimus koskee. Tästä kiinteistöstä on 10.2.2022 muodostettu tontti. Hakijoiden kiinteistö sijaitsee Karhusaaren eteläosassa.

Asiassa on saatu selvitykset asemakaavoituksesta, yleiskaavoituksesta, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta sekä liikenne- ja katusuunnittelupalvelusta.

Östersundomin alueen liittämistä Helsinkiin päätettiin valtioneuvostossa kesällä 2007, ja alueliitos tuli voimaan 1.1.2009. Lähes koko Östersundom asetettiin rakennuskieltoon osayleiskaavan laatimista varten alueliitoksen tapahduttua. Myös hakijoiden kiinteistö koskenut rakennuskielto asetettiin yleiskaavan laatimista varten kaupunginhallituksen päätöksellä 23.6.2008 § 943. Rakennuskiellon voimassaoloa jatkettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 21.5.2013 § 164, ja tämä yleiskaavan laatimista varten asetettu rakennuskielto on päätynyt hakijan kiinteistön osalta 23.6.2018. Hakijan kiinteistön aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan 30.12.2019.

Saadun selvityksen mukaan kaavamuutoksessa ohjeellinen tontti muodosti yhden AO-tontin, jolle sai sijoittaa neljä asuntoa sivuasuntoineen. Kaavatontti ei ollut pohjoisosassa silloisen maanomistuksen mukainen, joten sen rakennuskelpoiseksi saaminen edellytti kiinteistöjärjestelyjä. Mikäli tämä muodostunut tontti olisi jätetty yhdeksi tontiksi, se olisi lohkomisen osalta ollut kaikin osin rakennuskelpoinen, koska se rajoittui katualueeseen. Mikäli tonttijako olisi puolestaan tehty siten, että jomankumman hakijoiden tontin eteläpuolella sijaitsevan tontin läpi olisi järjestetty tilapäinen ajo- ja pysyvä johtorasite, hakijoiden tontti olisi ollut samoin perustein rakennuskelpoinen. Kun näin ei tehty, hakijoiden tontilla ei ole ollut yhteyttä katuverkkoon eikä kunnallistekniikkaan.

Kölikujan laajennuksen katualue on ollut yksityisomistuksessa, joten katua ei ole voinut rakentaa ennen katualueen hankintaa kaupungille. Hakijoiden tontin kohdalla olevan kadun katusuunnittelu aloitettiin vuonna 2021, mutta kadun suunnittelu ja rakentaminen ovat viivästyneet sekä vesihuollon rakentamiseen että kadun maapohjan hankintaan liittyvien neuvotteluiden vuoksi.

Alue kuuluu vedenjakelun osalta Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Helsingissä muutoin vedenjakelusta vastaava HSY ei sen vuoksi ole toimivaltainen alueella, sillä vesihuoltolaista johtuen kukin alue voi kerrallaan olla vain yhden vesihuoltolaitoksen toiminta-alue. Tämän tilanteen vuoksi kaupunki on poikkeuksellisesti ottanut vastattavakseen itse Kölikujan laajennuksen vesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamiskustannukset, jotka normaalisti kuuluisivat kyseisen toiminta-alueen vesihuoltolaitokselle.



08.11.2024

Hallintopäällikkö

Kaupunki on ostanut hakijoiden tontin eteläisen katualueosuuden 13.1.2023 ja toisen maanomistajayhteenliittymän itäisen katuhaaran 22.8.2023. Katualueen eteläpuoliskon ja kääntöympyrän läntisen osan omistajien kanssa kaupunki ei ole päässyt neuvottelutulokseen, ja kaupunki on sen vuoksi hakenut näiltä osin lunastustoimitusta ja ennakkohaltuunottoa. Lunastustoimituksen aloituskokous on marraskuussa 2024. Helsingin kaupungin maapoliittisten periaatteiden mukaisesti kaupunki on hakenut lähtökohtaisesti katualueen hankkimista vapaaehtoisin kaupoin, ja hakenut lunastusta kahden pienehkön katualueosan osalta vasta kun on tullut selväksi, ettei neuvottelutulosta kovasta yrityksestä huolimatta ollut löydettävissä.

Eräät alueen yksityisistä maanomistajista ovat olleet haluttomia myymään kaupungille katualueita, ja myös kaupungin katusuunnitelmaa ja sen toteuttamista on vastustettu. Eräs alueen yksityinen maanomistaja oli luvannut alueella olevan yksityisen tiensä hakijoiden sekä hakijoiden naapuritontin käyttöön tonttien rakentamista varten, mutta perui sittemmin suostumuksensa. Rakennuslupia alueen tonteille myönnettäessä vuonna 2022 myös kaupungilla oltiin siinä käsityksessä, että kyseistä yksityistä tietä voidaan käyttää rakentamisen aikana. Kun yksityisen tien käyttö ei ollut mahdollista, kaupunki antoi hakijoille luvan rakentaa väliaikainen tie kaupungin omistamalle katualueelle, jolle kaupunki tulee myöhemmin rakentamaan kadun.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Vahingonkorvausvaatimus on esitettävä kolmen vuoden kuluessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta. Hakijat ovat esittäneet vaatimuksen maksamiensa kiinteistöverojen korvaamisesta 10.6.2024. Vaatimus koskee kiinteistöveroja vuosilta 2009–2024. Siltä osin, kun vaatimus koskee kiinteistöveroja, jotka on pantu maksuun 9.6.2021 tai sitä ennen, on vaatimus esitetty liian myöhään ja vahingonkorvausasia on vanhentunut. Vaatimukset hylätään näiltä osin vanhentuneena.

Karhusaaren eteläosan alueen ja hakijoiden kiinteistöä koskenut, yleiskaavoitusta varten asetettu rakennuskielto on ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukainen ja se on päätynyt lain mukaisesti 10 vuotta sen jälkeen, kun se on ensimmäisen kerran asetettu. Hakijoiden kiinteistöä koskenut rakennuskielto on päätynyt 23.6.2018, eli joka tapauksessa ennen sitä aikaa, jonka osalta hakijoiden vahingonkorvausvaatimus tutkitaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole asetettu aikataulua, missä ajassa asemakaavan tultua voimaan kadunpito olisi aloitettava tai kadun rakentamisen olisi oltava valmis. Asemakaavan mukaisten katujen raken-



08.11.2024

Hallintopäällikkö

taminen ei myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytys tonttien rakentamiselle, vaan tontteja voidaan rakentaa jo ennen asemakaavan mukaisten katujen rakentamista. Tällöin tontin omistaja vastaa ajokuntoisen pääsytien rakentamisesta kustannuksellaan.

Kadun suunnittelu on aloitettu noin vuosi sen jälkeen, kun asemakaava on tullut voimaan. Asiassa saadun selvityksen perusteella kadun suunnittelu ja sitä myöten kadun rakentaminen on viivästynyt alueella toimivan vesihuoltolaitoksen ja alueen yksityisten maanomistajien toiminnan vuoksi. Kaupunki on pyrkinyt saamaan katualueen hallintaansa maanomistajien kanssa neuvottelemalla, ja ryhtynyt sittemmin lunastusmenettelyyn, kun neuvottelut eivät ole onnistuneet. Lisäksi kaupunki on poikkeuksellisesti ottanut alueen vesijohdon ja viemärin rakentamiskustannukset vastuulleen. Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei sen toiminnassa ole ollut vahingonkorvauslaissa tarkoitettua huolimattomuutta, laiminlyöntiä tai virhettä.

Hakijat ovat kiinteistöverolain mukaisesti kiinteistönsä omistajina vastuussa kiinteistöveron maksamisesta. Kiinteistöverovelvollisuus perustuu omistussuhteeseen ja se on lakisääteinen. Hakijoiden vaatimuksessa esittämä kaupungin toiminta ei ole aiheuttanut hakijoille kiinteistöverovelvollisuutta. Hakijat maksavat kiinteistöveroä yksinomaan sen takia, että he omistavat kiinteistön, ja kiinteistöverovelvollisuus koskee hakijoita kaikissa tilanteissa kiinteistönomistajina. Kiinteistöveroä ei voida siten pitää vahingonkorvausoikeudellisesti hakijoille aiheutuneena vahinkona.

Hakijoiden esittämä taloudellinen menetys ei ole edellä esitetysti hakijoille vahingonkorvausoikeuden näkökulmasta aiheutunutta vahinkoa, eikä kaupungin toiminnassa myöskään ole ollut huolimattomuutta, virheitä tai laiminlyöntejä. Hakijoiden vaatimukset 10.6.2021 jälkeen maksettujen kiinteistöverojen korvaamisesta hylätään, sillä kaupunki ei ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut säännökset

Hallintolaki (434/2003) 25 §

Laki velan vanhentumisesta (728/2003) 4 §, 7 §, 10 § ja 13 §

Kiinteistöverolaki (654/1992) 1–3 §, 5–6 §, 11 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 38 §, 53 §, 84–86 §, 88 §, 128 §

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 3 luku 2 §, 5 luku 1 §, 6 luku 1 §



08.11.2024

Hallintopäällikkö

Vesihuoltolaki (119/2001) 8 §, 9 §

Toimivalta

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan 22.12.2023 tekemän päätöksen § 51 mukaan hallintopäällikkö päättää toimialaa koskevasta vahingonkorvauksesta silloin, kun vahingonkorvausvaatimuksen määrä on yli 15 000 euroa.

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



08.11.2024

Hallintopäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 19 §.

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:



08.11.2024

Hallintopäällikkö

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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.



08.11.2024

Hallintopäällikkö

Mikko Ravantti
hallintopäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.11.2024.