



§ 428

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 27.1.2021 § 13 (taloudellinen menetys)

HEL 2021-000438 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 27.1.2021 (13 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 27.1.2021 (13 §) päätöksellään hylännyt rakennusvalvonnan toimintaan liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on lähettänyt kaupungille ja noin 120 muulle vastaanottajalle yhteensä noin 30 sähköpostiviestiä asiaan liittyen tammikuun ja elokuun 2021 välisenä aikana. Hakija on lähettänyt 30.1.2021 noin 120 eri vastaanottajalle sähköpostin, jonka mukaan lakipalvelut-yksikön päällikön päätös on virheellinen. Seuraavassa, 3.2.2021 lähetetyssä sähköpostissa hakija on täsmentänyt vaatimuksen määrää ja ilmoittanut hakevansa korvausta ”menetetystä potentiaalisesta liikevaihdosta ja liiketoiminnan tuhoamisesta 150.000 euroa ja remontointikulut”. 21.2.2021 lähettämässään sähköpostissa hakija on lähettänyt koosteen virheistä, jotka rakennusvalvonta on hakijan näkemyksen mukaan tehnyt. Muissa sähköposteissaan hakija on toistanut aikaisempia vaatimuksiaan ja kritisoinut Helsingin kaupungin ja rakennusvalvonnan toimintaa.

Hakijalta on 26.2.2021 tiedusteltu, haluaako hän, että sähköpostit käsitellään oikaisuvaatimuksena. Hakija on 1.3.2021 vastannut kysymyseen myöntävästi ja vaatinut, että kaupunki ryhtyy vahingonkorvaustoimenpiteisiin 21.2.2021 lähetetyin sähköpostin mukaisesti.

Sähköposteissaan hakija on esittänyt seuraavat väitteet.

Hakija on 30.1.2021 vastaanotetussa sähköpostissa sekä useissa sen jälkeisissä sähköposteissa tuonut esiin, että rakennusvalvonta on rakennusluvan myöntämisen jälkeen ollut tietoinen siitä, että myymälä oli vuokrattu.



Hakija on 3.2.2021 vastaanotetussa sähköpostissa esittänyt, että liiketila olisi pitänyt asettaa käyttökieltoon.

Hakija on 21.2.2021 vastaanotetussa sähköpostissa tuonut esiin turvallisuuskoordinaattorin nimeämisen. Hakijan mukaan "rakennusvalvonta jätti vaatimatta rakennusluvan hakijalta lakimääräisen turvallisuuskoordinaattorin nimeämisen".

Hakija on 21.2.2021 vastaanotetussa sähköpostissa todennut, että viranhaltijapäätöksen seuraava toteamus on virheellinen: "Tässä yhteydessä rakennusvalvonnalle on selvinnyt, että rakennusluvalla haetut toimenpiteet on tosiasiaa toteutettu jo ennen luvan hakemista."

Hakija on lisäksi tuonut esiin huolensa liiketilan nykyisestä tilanteesta ja nykyisestä vuokralaisesta.

Asian tausta

Hakija on 1.6.2019 alkaen vuokrannut helsinkiläiseltä asunto-osakeyhtiöltä huoneiston liiketoimintaa varten. Hakija on vuokrasuhteen aikana havainnut huoneistossa puutteita, eikä hakijan näkemyksen mukaan liiketila ole ollut soveltuva hakijan liiketoimintaa eli hyvinvointi- ja hierontapalveluita varten. Hakija on remontoinut huoneistoa omalla kustannuksellaan, mistä on syntynyt kuluja. Vuokrasuhde on päättynyt toukokuussa 2020.

Asunto-osakeyhtiö on 9.4.2019 eli ennen vuokrasuhteen alkamista hakenut lupaa liiketilan muutostöille. Lupa on myönnetty 13.6.2019. Myöhemmin liikehuoneiston lupa-asioissa on ilmennyt epäselvyyksiä, joita on pyritty rakennusvalvonnan toimesta selvittämään.

Perustelut

Lautakunta viittaa yksikön päällikön päätöksessä esitettyyn asiaa koskevaan selvitykseen sekä yhtyy yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Oikaisuvaatimuksen johdosta on pyydetty selvitys rakennusvalvontapalveluista.

Hakija on tuonut esiin, että rakennusvalvonta on rakennusluvan myöntämisen jälkeen ollut tietoinen siitä, että myymälä oli vuokrattu. Saadun selvityksen mukaan liiketilan vuokrautilanteella ei ole ratkaisevaa merkitystä rakennusluvan myöntämisen kannalta. Monet tilat, joihin haetaan lupia, ovat vuokrattuina, eikä se vaikuta rakennusluvan myöntämiseen.



Hakija on lisäksi esittänyt, että liiketila olisi pitänyt asettaa käyttökieltoon. Käyttökiellosta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:ssä, jonka mukaan rakennus täytyy määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen, jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle. Selvityksen mukaan asiassa ei ole tullut ilmi mitään sellaista seikkaa, joka antaisi aiheutta käyttökiellolle.

Hakija on tuonut esiin myös turvallisuuskoordinaattorin nimeämisen. Hakijan mukaan "rakennusvalvonta jätti vaatimatta rakennusluvan hakijalta lakimääräisen turvallisuuskoordinaattorin nimeämisen". Turvallisuuskoordinaattorin tehtävät liittyvät rakennustyötä suorittavien työntekijöiden työturvallisuuteen, kun taas hakijan väitteet liittyvät rakennuksen asukkaiden ja vuokralaisen turvallisuuteen. Turvallisuuskoordinaattorin nimeämisellä ei siis ole merkitystä arvioitaessa rakennusvalvontaviranomaisen vahingonkorvausvastuuta tässä asiassa.

Hakija on todennut, että viranhaltijapäätöksen seuraava toteamus on virheellinen: "Tässä yhteydessä rakennusvalvonnalle on selvinnyt, että rakennusluvalla haetut toimenpiteet on tosiasiasa toteutettu jo ennen luvan hakemista." Selvityksen mukaan rakennusvalvonnalle on selvinnyt luvan myöntämisen jälkeen, että toimenpiteitä on toteutettu jo ennen luvan hakemista. Koska liiketilän tilanteessa on kuitenkin ollut epäselvyyksiä, rakennusvalvonta on edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:n mukaisen ulkopuolisen tarkastuksen tekemistä.

Hakija on myös tuonut esiin huolensa liiketilän nykyisestä tilanteesta. Hakijan vahingonkorvausvaatimus kohdistuu kuitenkin toukokuuta 2020 edeltäneeseen aikaan, jolloin hän on ollut liiketilän vuokralainen. Tämän vuoksi liiketilän nykyistä tilannetta ei ole tarpeen käsitellä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen ratkaisemiseksi.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aiheutta päätöksen muuttamiseen.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vastuussa hakijalle aiheutuneista vahingoista.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 150 c §, 166 §

Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta (205/2009) 5 §



07.09.2021

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Katri Lindman, avustava lakimies, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 30.1.2021
- 2 Oikaisuvaatimus 3.2.2021
- 3 Oikaisuvaatimus, täydennys 21.2.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Hakijan lähettämät sähköpostit tulkitaan oikaisuvaatimukseksi seuraavalla tavalla. 30.1.2021 ja 3.2.2021 vastaanotetut sähköpostit katsotaan määräajassa saapuneiksi oikaisuvaatimuksiksi, ja 21.2.2021 vastaanotettu sähköposti katsotaan oikaisuvaatimuksen täydennykseksi.

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.



07.09.2021

köpostitse 27.1.2021. Ensimmäinen oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 30.1.2021 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Katri Lindman, avustava lakimies, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 30.1.2021
- 2 Oikaisuvaatimus 3.2.2021
- 3 Oikaisuvaatimus, täydennys 21.2.2021

Oheismateriaali

- 1 Rakennusvalvonnan selvitys oikaisuvaatimuksen johdosta 7.7.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 27.01.2021 § 13

HEL 2021-000438 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 5.10.2020 esittänyt kaupungille vielä täsmentymättömän suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen. Vaatimus on esitetty sähköpostin muodossa ja osoitettu kaupungin lisäksi yhteisvastuullisesti muillekin



tahoille. Kaupunki ei ota tällä päätöksellä kantaa muiden tahojen vastuuseen asiassa.

Hakija on 1.6.2019 alkaen vuokrannut helsinkiläiseltä asunto-osakeyhtiöltä huoneiston liiketoimintaa varten. Myöhemmin huoneistoissa on havaittu useita puutteita mm. paloturvallisuuteen liittyen. Hakijan mukaan kaupungin rakennusvalvonta on toiminut asiassa virheellisesti, koska 1) rakennusvalvonta on perustanut toimintansa luottamukseen suhteessa luvan hakijaan, 2) rakennusvalvonta ei selvittänyt yhtiöjärjestystä myymälän osalta ja 3) rakennusvalvonta ei selvittänyt, onko myymälässä vuokralainen.

Vahingonkorvausvastuun perusteet

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 viranomainen on toiminut harkintavaltansa rajoissa, vahingonkorvausvastuuta ei lähtökohtaisesti synny.

Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on siis tuottamus eli virheellinen menettely tai laiminlyönti. Tuottamuksen arviointi vaihtelee tapauskohtaisesti sen mukaan, millaisesta asiasta ja toimintaympäristöstä kulloinkin on kyse.

Rakennusvalvonnan tehtävät

Kunnan rakennusvalvonnan tehtävistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentaminen tapahtuu lainmukaisesti. Kunnan rakennusvalvonnan tarkoituksena on siis valvoa rakentamista yleisen edun näkökulmasta, mutta ensisijainen vastuu rakentamisesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä osapuolella.

Kunnan rakennusvalvonnan toteuttama valvonta on niin sanottua suhteutettua valvontaa. Rakentamisen valvontaa voidaan siis toteuttaa eri laajuuisena riippuen mm. siitä, kuinka vaativa kyseinen rakennushanke on ja kuinka ammattitaitoisia sen toteuttajat ovat. Rakennusvalvonnalla on harkintavaltaa sen suhteen, minkä laajuista valvontaa missäkin rakennushankkeessa tehdään.

Rakennusvalvonnan tarkoituksena on valvoa rakentamisen lainmukaisuutta, mutta rakennusvalvonnan keinoin ei voida varmistaa rakenta-



misen täydellistä virheettömyyttä. Rakennusvalvonta on luonteeltaan pistokokeen omaista, eikä se ulotu kattavasti jokaiseen työvaiheeseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on aina päävastuu rakennushankkeesta. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on huolehtimisvelvollisuus, eli tämän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Rakennusvalvonnan toiminnassa korostuu siis luvan hakijan aktiivisuus. Rakennusvalvonnan tehtävänä on ensisijaisesti myöntää lupia ja antaa ohjausta toimenpiteisiin, jotka luvan hakija oma-aloitteisesti haluaa toteuttaa. Rakennusvalvonnalla on vain rajalliset mahdollisuudet velvoittaa luvan hakijaa tekemään toimenpiteitä.

Tapahtumien kulku

Hakijan vahingonkorvausvaatimuksen johdosta asiassa on pyydetty selvitys kaupungin rakennusvalvonnasta. Selvityksen mukaan asunto-osakeyhtiö on 9.4.2019 vireille tullessa hakemuksellaan hakenut lupaa rakennuksessa sijaitsevan liiketilan muutostöille. Lupaa on haettu paloven lisäämiselle liiketilan varatieksi, vesipisteen lisäämiselle liiketilaan sekä liiketilan jakamiselle kahdeksi eri tilaksi. Varatien lisäämiseen on ryhdytty, koska liiketilan varateissa oli havaittu puute palotarkastuksen yhteydessä.

Haettu lupa on myönnetty rakennusvalvonnan 13.6.2019 tekemällä päätöksellä. Lupapäätöksessä todetaan, että rakennustyön edistymisen mukaan rakennusvalvonnalta on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista: aloittamisilmoitus, kvv-katselmus, iv-katselmus ja loppukatselmus. Päätöksen mukaan rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun. Rakennustyö on päätöksen mukaan aloitettava viimeistään 03.07.2022 ja loppuunsaattettava viimeistään 03.07.2024. Tämän päätöksen antamishetkellä luvan voimassaoloaika on siis vielä jäljellä. Aloittamisilmoitusta ei ole tehty rakennusvalvontaan 27.1.2021 mennessä.

Hakija on 22.4.2020 tiedustellut rakennusvalvonnasta sähköpostitse, estyykö liiketilan käyttö siksi, että rakennusluvassa on seuraava ehto: ”Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lupamääräyksissä edellytetty loppukatselmus on pidetty”. Hakija on ilmoittanut olevansa liiketilan vuokralainen. Tämän jälkeen hakija on lähettänyt rakennusvalvontaan ja eri viranomaisille noin 30 sähköpostiviestiä aiheesta vuoden 2020 aikana.

Hakijan sähköpostien johdosta rakennusvalvonta on ollut viivytyksettä viikkojen 18 ja 19 aikana yhteydessä hankkeen suunnittelijoihin ja



asunto-osakeyhtiöön sen selvittämiseksi, mikä on luvan ja liiketilan tilanne. Rakennusvalvonta on siis pyrkinyt selvittämään asiaa ja antamaan asiassa ohjausta ja neuvontaa. Tässä yhteydessä rakennusvalvonnalle on selvinnyt, että rakennusluvalla haetut toimenpiteet on tosiasiasa toteutettu jo ennen luvan hakemista.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta. Rakennusvalvonnalla ei ole siis ollut tosiasiallista mahdollisuutta puuttua toimenpiteisiin, jotka taloyhtiö on toteuttanut ennen luvan hakemista. Kun rakennusvalvonnalle on selvinnyt, että toimenpiteet oli toteutettu jo ennen luvan hakemista, rakennusvalvonta on edellyttänyt, että asunto-osakeyhtiö teettää töistä ulkopuolisen tarkastuksen maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:n mukaisesti. Taloyhtiö on myöhemmin ilmoittanut, että hakijan vuokrasopimus on päättynyt toukuussa 2020 ja liiketila on tyhjiällä.

Rakennusvalvonta on myöhemmin ollut yhteydessä asunto-osakeyhtiöön ja valvoo omalta osaltaan sitä, että rakennushanke toteutetaan rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut, että liiketilaa ei vuokrata ennen kuin lupa-asiat ovat kunnossa.

Laissa on säädetty keinoista, joilla rakennusvalvonta voi valvoa rakentamisen lainmukaisuutta. Näitä ovat mm. erilaiset katselmuksot. Koska asunto-osakeyhtiö ei tässä tapauksessa ole aloittanut luvassa tarkoitettuja töitä, ei lupapäätöksessä mainittuja katselmuksiakaan ole voitu pitää. Rakennusvalvonta ei ole tähän mennessä havainnut tarvetta esimerkiksi kieltää tilojen käyttöä velvoitemenettelyllä, sillä taloyhtiö on ilmoittanut, että liiketila on tällä hetkellä tyhjiällä.

Rakennusvalvonnan toiminta asiassa

Hakijan mukaan rakennusvalvonta ei olisi saanut perustaa toimintansa luottamukseen suhteessa luvan hakijaan. Luottamus luvan hakijaa kohtaan on kuitenkin rakennusvalvonnassa vakiintunut käytäntö, joka saa tukea mm. ennakkopäätöksestä KKO:2001:2. Rakennusvalvonnan tulee lähtökohtaisesti voida luottaa luvan hakijan toimintaan. Jos rakennustyössä ilmenee jotain epäselvää tai lisäselvitystä vaativaa, rakennusvalvonta voi pyytää asiassa ulkopuolisen tarkastuksen. Näin on toimittu myös tässä tapauksessa.

Hakijan mukaan rakennusvalvonta on lisäksi toiminut virheellisesti, koska se ei ole selvittänyt yhtiöjärjestyksestä myymälän osalta. Hakijan mukaan huoneiston tiedot on kirjattu asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen virheellisesti. Rakennusvalvonta ei kuitenkaan valvo taloyhtiön sisäistä päätöksentekoa, eikä taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksiä rutiininomaisesti tarkasteta lupahakemusten käsittelyn yhteydessä. Taloyhtiön vas-



tuulla on varmistaa, että yhtiöjärjestyksen määräykset ja muu taloyhtiön päätöksenteko ovat linjassa rakennusluvan kanssa. Kaupunki ei ota kantaa siihen, miten päätöksenteko on taloyhtiössä sisäisesti hoidettu.

Kolmanneksi hakija toteaa, että rakennusvalvonnan olisi pitänyt selvittää, onko huoneistossa vuokralainen. Lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä ei kuitenkaan rutiininomaisesti tarkasteta, onko tila vuokrattu. Myöhemmin, kun huoneistoon liittyvät epäselvyydet ovat tulleet rakennusvalvonnan tietoon, tila on ollut jo tyhjillään, jolloin huoneiston käyttöä ei ole enää ollut tarpeen kieltää. Kaupunki ei ota kantaa siihen, miten vuokrasuhdetta koskeva asia on hakijan ja taloyhtiön välillä hoidettu.

Lähtökohtaisesti vuokralaiset eivät ole osallisina rakennuslupa-asioissa. Rakennuslupaa hakee rakennuspaikan haltija eli tässä tapauksessa asunto-osakeyhtiö, ja myös päätös rakennusluvasta annetaan luvan hakijalle. Koska vuokralainen on tässä tapauksessa esittänyt korvausvaateen suoraan kaupungille, kaupunki antaa korvausvaateen johdosta päätöksen. Vuokrasuhdetta ja vuokratun huoneiston kuntoa koskevat asiat ovat kuitenkin lähtökohtaisesti vuokralaisen ja vuokranantajan välisiä.

Edellä esitetyin perustein kaupunki katsoo, ettei rakennusvalvonta ole laiminlyönyt sille laissa säädettyjä tehtäviä. Kaupungin näkemyksen mukaan asiassa on kyse hakijan ja asunto-osakeyhtiön välisestä riita-asiasta, johon kaupunki ei ole osallisena.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 119 §, 124 §, 131 §, 149 §, 150 §, 150 c §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Katri Lindman, avustava lakimies, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi