



1.6.2017

TRE: 4322/2017

Delffi Oy:n vahingonkorvausvaatimus 6.4.2017 sekä 15.5.2017

Lausunto vahingonkorvausvaatimuksesta

Vahingonkorvausvaatimus

Delffi Oy (Delffi) on vaatinut Tampereen kaupunkia korvaamaan sille vahingonkorvausta, yhteensä 122 274,27 euroa. Vaatimus perustuu siihen, että Tampereen Tilakeskus Liikelaitos on saanut epäilyn mahdollisesta asbestista omistamissaan, osoitteessa Onkiniemenkatu 2 sijaitsevilla toimitiloilla ja Delffi Oy on vuokrannut liikehuoneiston kaupungilta kyseisestä rakennuksesta.

Vahingonkärsijän vaatimus (122 274,27 euroa) koostuu seuraavista osista:

1. toimittamattomat tilaukset SOK:lle (10 279,50 euroa)
2. yksittäisten asiakkaiden tilaukset (6 200,55 euroa)
3. muuttokustannukset (Niemi, tarjous 24 180,00 euroa)
4. laakaus- ja leikkuulinjan purku sekä kokoaminen (Voitto Poikkeus, tarjous 9 600,00 euroa)
5. koneiden irrotus ja kuljetuspakkaus, uudelleen asennus ja käyttöttestaus (Rimtek, tarjous 6 000 euroa)
6. asianajokulut (Borenus, 2480 euroa)
7. konsultaatiokulut (JPDCapital, 2480 euroa)
8. Maineeseen menettämisestä 30 000,00 euroa
9. palkkakustannukset 5 694,42 euroa (27.3.-7.4.2017) + 25 359,80 (10.4.-30.8.2017)

Vaatimusta on perusteltu sillä, että osoitteessa Onkiniemenkatu 2 sijaitseva kiinteistö, josta Delffi Oy on vuokrannut liikehuoneiston, on asetettu käyttökieltoon Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen toimesta. Vaatimuksen mukaan käyttökiellosta on aiheutunut vahingonkärsijälle kustannuksia toimittamattomien tilausten sekä palkkakulujen muodossa. 6.4.2017 päivätyn vaatimuskirjelmän mukaan Tilakeskus ja Delffi ovat sopineet, että osapuolten välinen



1.6.2017

TRE: 4322/2017

liikehuoneiston vuokrasopimus tullaan päättämään ja Delffi on vapautettu vuokranmaksusta aina sopimuksen päättymiseen (31.8.2017) saakka. Tilakeskus ilmoitti 10.4.2017, että vuokralaiset ovat vapautettuja vuokranmaksusta vuokrasopimusten päättymiseen saakka. Delffi on täten saanut itselleen 5 kuukauden vuokrasummaa vastaavan edun, yhteensä 7 052 euroa.

Asian tausta

Tampereen Tilakeskus Liikelaitoksen tietoon tuli epäily asbestista Tilakeskuksen omistamassa vuokratyössä olevassa tehdasrakennuksessa osoitteessa Onkiniemenkatu 2. Saatuaan lisäselvyyden siitä, että asbestiepäily oli todellisuudessa asbestia, asetti Tilakeskus oman harkintansa nojalla rakennuksen käyttökieltoon, jonka aikana kiinteistössä suoritettiin mittavia asbestitutkimuksia. Tutkimusten aikana Delffi ei ole voinut harjoittaa liiketoimintaansa normaaliin tapaan, sillä Delffin vuokraamissa tiloissa ei saanut oleskella muut kuin asbestitöihin erikoistuneet henkilöt.

Tilakeskuksen toimitusjohtaja päätti 15.5.2017 § 86 irtisanoa Delffin vuokrasopimuksen päättyväksi 31.8.2017. Delffin vuokrasopimus on päätetty niin liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain kuin Tilakeskuksen ja Delffin välisen vuokrasopimuksen mukaisen irtisanomisajan mukaisesti.

Sovellettavat säännökset

Lain liikehuoneiston vuokrauksesta 2 luvun 21 §:n mukaan vuokranantajan tulee huolehtia siitä, ettei vuokranantajan kunnossapito- tai muista toimenpiteistä aiheutu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä. Vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajan toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jos huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Edelleen lain 42 §:n 2 momentissa säädetään irtisanomisajasta, joka on 3 kuukautta, jolleivät osapuolet ole sopineet tätä pidemmästä ajasta. Osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa on sovittu 3 kuukauden pituisesta irtisanomisajasta. Lain 45 §:n mukaan toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan suorittaman sellaisen irtisanomisen perusteella, jota ei voida pitää vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukaisena, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus



1.6.2017

TRE: 4322/2017

momentissa tarkoitetuista korjaus- ja muutostöistä sekä muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista. Lisäksi vuokralaisella, joka vuokrasopimuksen perusteella on harjoittanut huoneistossa kauppaa, käsityötä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta, on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuton aiheuttamasta asiakaspiirin vähentymisestä tai menettämisestä sekä siitä huoneiston vuokra-arvon lisäyksestä, joka vuokralaisen toiminnan johdosta on syntynyt, jos huoneiston seuraava haltija ryhtyy harjoittamaan huoneistossa olennaisesti samanlaista ansiotoimintaa.

Oikeudellinen arviointi

Asiassa lieenee riidatonta se, että Tilakeskus on asettanut osoitteessa Onkiniemenkatu 2 sijaitsevan tehdasrakennuksen käyttökieltoon, eikä Delffi ole voinut harjoittaa liiketoimintaansa vuokratiloissa 27.3. - 7.4.2017 välisenä aikana. Tästä katkoksesta aiheutuneet henkilöstökulut ovat Delffille aiheutunutta vahinkoa, sillä Delffi ei olisi tältä osin voinut minimoida vahinkoaan esimerkiksi lomauttamalla työntekijät, koska keskeytys oli vain noin kahden viikon mittainen. Delffin vaatimus palkkakulujen korvaamisesta ajalta 10.4. - 30.8.2017 ei kuulu Tampereen kaupungin vastattavaksi, sillä kyseinen vaatimus kohdistuu työntekijöiden palkkoihin liikehuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisaikana.

Delffin vaatimus toimittamattomista tilauksista SOK:lle on yhteensä 10 279,50 euroa. Yksittäisten asiakkaiden toimittamattomat tilaukset ovat vaatimuksen mukaan suuruudeltaan 6 200,55 euroa. Delffi ei ole lakiasiat-yksikön pyynnöstä huolimatta yksilöinyt toimittamattomista tilauksista aiheutunutta todellista vahinkoa, joka kaupungin näkemyksen mukaan voi olla lähinnä tilauksista Delffille jäävän katteen suuruinen. Toimittamattomien tilauksien osalta voidaan todeta, että kaupunki vastaa todellisesta vahingosta, kun Delffi toimittaa kaupungille riittävän dokumentaation, josta ilmenee Delffille aiheutuneen vahingon suuruus.

Muuttokustannusten osalta totean, että ne eivät kuulu Tampereen kaupungin korvattaviksi, koska kaupunki on noudattanut lakiin ja sopimukseen perustuvaa kolmen kuukauden pituista irtisanomisaikaa ja vastuu muuttokustannuksista kuuluu Delffille. Vuokralaisen toimintaan kuuluu aina riski siitä, että vuokrasopimus saattaa päättyä ja vuokralainen joutuu etsimään itselleen korvaavia tiloja. Täten muuttokustannuksia koskeva vaatimus voidaan hylätä perusteettomana. Edellä mainittu koskee myös laakaus- ja



1.6.2017

TRE: 4322/2017

leikkuulinjan purusta ja kokoamisesta esitettyjä vaatimuksia kuin myös koneiden irrotus ja kuljetuspakkauksesta, uudelleen asennuksesta ja käyttötötestauksesta esitettyjä vaatimuksia.

Asianajokulujen osalta katson, että Delffi on itse päättänyt käyttää asiamiestä kyseisessä asiassa, vaikka asia ei suoranaisesti ole ollut riitainen. Koska kyseessä ei ole riita-asian käsittely käräjäoikeudessa, vaan kyse on hallintomenettelystä, ei asiamieskuluja korvata ja vaatimus asianajokulujen korvaamisesta voidaan hylätä. Edellä mainittu koskee myös konsultaatiokuluja (JPDCapital). Edellä mainituista asianajo- sekä konsultaatiokuluista ei ole esitetty kaupungille kirjallisia laskuja tai kuitteja.

Delffi on myös vaatinut kaupunkia korvaamaan sille maineen menetyksestä 30 000 euroa, joka perustuu Delffin omaa arvioon. Kyseistä vaatimusta ei ole erikseen perusteltu ja katson vaatimuksen tältä osin olevan myös ennaikainen.

Vahingonkorvausvaatimuksen osittainen hyväksyminen sekä hylkääminen

Edellä kerrotun perusteella katson, että Delffi Oy:n vahingonkorvausvaatimus voidaan hyväksyä 27.3. - 7.4.2017 välisenä aikana työntekijöille maksettuja palkkakuluja sekä palkkojen sivukuluja koskien. Vaatimus voidaan siis hyväksyä 5 694,42 euron osalta. 10.4.2017 jälkeistä aikaa koskeva palkkakuluvaatimus voidaan hylätä kokonaisuudessaan.

Toimittamattomien tilausten osalta voidaan hyväksyä Delffille tosiasiallisesti aiheutunut vahinko (esim. kate), kun Delffi toimittaa kaupungille laskelmat todellisesta vahingosta.

Muilta osin Delffin vaatimukset voidaan hylätä kokonaisuudessaan aikaisemmin mainituilla perusteilla.

Kim Pråhl
lakimies
puh. 040 639 7576
etunimi.sukunimi@tampere.fi