

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 60

Vahingonkorvausvaatimus asbestin aiheuttamista vahingoista

TRE:1864/03.07.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Ekholm Virpi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Rantanen Teppo, Johtaja

Päätösehdotus

Delffi Oy:n vahingonkorvausvaatimus hylätään.

Perustelut

Delffi Oy on esittänyt Tampereen kaupungille 28.12.2021 päivätyn vahingonkorvausvaatimuksen. Vahingonkorvausvaatimus perustuu siihen, että Delffi Oy katsoo sille aiheutuneen vahinkoa Tampereen kaupungin toiminnasta yhteensä 54.500,00 euroa.

Tampereen kaupungin ja Delffi Oy:n välillä on ollut toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. Vuokrasopimuksella on sovittu liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisen liikehuoneiston vuokraamisesta Delffi Oy:n käyttöön. Vuokratilanne sijaitsi Onkiniemen vanhassa teollisuusrakennuksessa, osoitteessa Onkiniemenkatu 2, 33230 Tampere. Kaupunki vuokranantajana havaitsi Onkiniemen rakennuksessa asbestia vuonna 2017 ja asetti rakennuksen käyttökieltoon. Käyttökiellon aikana suoritettiin laajoja asbestitutkimuksia, joiden selviämisen jälkeen entisen Tilakeskus Liikelaitoksen toimitusjohtaja irtisanoi Delffi Oy:n vuokrasopimuksen päättyväksi vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisaikaa noudattaen. Delffi Oy:n vuokrasopimus päättyi 31.8.2017. Tämän jälkeen Delffi Oy on pyytänyt Tilakeskuksen toimitusjohtajalta lisäaikaa poismuuttamista varten. Delffi Oy:n näkemyksen mukaan lisäaikaa on luvattu ja kaupungin näkemyksen mukaan, mikäli lisäaikaa on myönnetty, on vuokrasopimus kuitenkin päättynyt viimeistään 1.1.2018.

Delffi Oy:n omaisuus on edellä selostetun jälkeen kuitenkin jäänyt vuokrahuoneistoon. Kaupungin kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmä toimitti maaliskuussa 2020 Delffille pyynnön poistaa omaisuutensa pois tilasta. Tämän jälkeen Delffi Oy alkoi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

selvittää omaisuutensa poistamista ja myymistä tilasta. Kaupunki sai tämän jälkeen tietoonsa, että myös Delffi Oy:n vuokraohteena olleeseen tilaan oli kulkeutunut asbestia. Kaupunki katsoi, että kaupungilla on oikeus poistaa Delffi Oy:n omaisuus tilasta vuokrasopimuksen mukaisesti haluamallaan tavalla ja Delffi Oy katsoi, ettei kaupungilla ole oikeutta poistaa Delffi Oy:n omaisuutta tiloista, ja Delffi Oy esitti kaupungille vaatimuksia vahingon korvaamista koskien 5.5.2020.

Tämän jälkeen osapuolet neuvottelivat Delffi Oy:n omaisuuden puhdistamisesta ja puhdistamiseen ja vuokrasuhteeseen liittyvästä riitaisuudesta. Osapuolten välillä solmittiin sovintosopimus, jolla Tampereen kaupunki sitoutui korvaamaan Delffi Oy:n omaisuuden puhdistamiskustannuksia 25.000 euroon saakka. Asiasta on tehty kiinteistöjohtajan päätös 16.2.2021 § 112.

Nyt Delffi Oy katsoo, että sen vuokratiloihin on tullut asbestia Tilakeskuksen suorittamista asbestipurkutöistä. Delffi Oy:n vahingonkorvausvaatimus perustuu siihen, että Delffi Oy olisi vuoden 2020 keväällä kyennyt myymään Onkiniemessä sijainneissa vuokratiloissaan olleen omaisuuden pois kalliimmalla hinnalla kuin mihin hintaan Delffi Oy on omaisuuden myynyt vuonna 2021. Hinnanerotus on tältä osin 23.000 euroa. Tämän lisäksi Delffi Oy vaatii korvausta valmiista tuotteista, joita ei asbestin johdosta ole voitu puhdistaa, arvoltaan 14.800 euroa. Tämän lisäksi Delffi Oy vaatii korvausta materiaaleista, joita ei voitu puhdistaa, arvoltaan 11.300 euroa. Edellä selostetun lisäksi Delffi Oy vaatii kaupungilta viivästyskorkoa (8 %), yhteensä 5.400 euroa.

Lakimiehen lausuntoon viitaten Delffin vaatimus on perusteeton ja toteennäyttämätön ja se tulee hylätä kokonaisuudessaan.

Lausunnot

Lakimies Kim Prähl:

Delffi Oy vaatii Tampereen kaupunkia korvaamaan sille vahingonkorvausta yhteensä 54.500 euroa. Delffin vaatimus koostuu seuraavista asioista ja Delffi on perustellut vaatimusta seuraavasti:

- 5.400 euroa korkoa (45 000 € maaliskuussa 2020 myydyt koneet, joita ei voitu löydetyn asbestin vuoksi luovuttaa, korko 8 %)
- 23.000 euroa, (kesällä 2021 koneista ei enää saanut samaa hintaa kuin niistä olisi saanut keväällä 2020 saanut, erotus keväällä 2020 myydyistä ja kesällä 2021 toteutuneista kaupoista)
- 14.800 euroa valmiista tuotteista, joita ei voitu puhdistaa
- 11.300 euroa materiaaleista, joita ei voitu puhdistaa.

Delffi Oy viittaa vaatimuksessaan kaupungille 5.5.2020 toimittamaansa vaatimukseen, jonka jälkeen Tampereen kaupungin ja Delffi Oy:n välillä solmittiin sovintosopimus. Kyseisen 5.5.2020 päivätyn vaatimuksen mukaan Tampereen kaupunki oli kieltäytynyt luovuttamasta Delffi Oy:lle tiloissa sopimuksen nojalla säilytetyjä materiaaleja, joka muodosti sopimusrikkomuksen. Delffi Oy kertoo vaatimuksessaan (5.5.2020), että

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Delffi Oy on kärsinyt kaupungin toiminnan seurauksena taloudellista vahinkoa, ja Delffi Oy ei ollut saanut toimitettua irtainta omaisuutta ostajille kaupungin toiminnasta johtuen ja huutokaupat peruuntuivat 16.4.2020. Tällä perusteella Delffi Oy katsoi 5.5.2020, että Tampereen kaupunki on velvollinen korvaamaan Delffi Oy:lle taloudellisina vahinkoina seuraavat vahingot:

- Menetetyt myyntitulot materiaaleista, koneista, laitteista, työvälineistä sekä valmiista tuotteista
- Huutokaupan järjestämisestä aiheutuneet kulut (inventaario, listaus, kuvaukset, huutokaupan järjestäjän palkkiot)
- Asian selvittelykulut ja matkustuskulut toimitiloihin
- Mahdolliset oikeudenkäyntikulut (mukaan lukien asianajokulut), mikäli asiaa ei saada sovittua
- Vahingon syntymisestä alkaen kertynyt viivästyskorko

Delffi Oy:n 5.5.2020 päivätyn vaatimuksen laatimishetkellä Delffi Oy:n arvio vahingon yhteismäärästä oli täten 45.000 euroa.

Delffi Oy:n ja Tampereen kaupungin välillä on solmittu sovintosopimus, jonka kiinteistöjohtaja on hyväksynyt päätöksellään 16.2.2021 § 112. Sopimuksessa sovittiin, että Tampereen kaupunki sitoutui maksamaan Delffi Oy:n vuokratiloissa sijainneen omaisuuden puhdistamiskustannuksia aina 25.000 euroon saakka. Sopimuksessa sovittiin, että Tampereen kaupunki korvaa puhdistamisen enintään 25.000 euroon saakka ja tämän ylimenevästä osasta vastaa Delffi Oy. Sopimuksessa on myös sovittu, että kaikki tiloihin sopimuksessa sovitun muuttopäivän jälkeen jäävä omaisuus siirtyy Tampereen kaupungin omistukseen ja kaupunki voi toimia omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla.

Sopimuksessa on myös sovittu, että ennen puhdistamisen aloittamista Delffi Oy osoittaa, minkä omaisuuden se haluaa hävitettäväksi, ja että Tampereen kaupunki vastaa hävittämiskustannuksista. Edellä selostetun johdosta Delffi Oy:n vaatimus tuhoutuneista materiaaleista sekä valmiista tuotteista, yhteensä 26.100 euroa, tulee hylätä. Omaisuus on joko ilmoitettu Tampereen kaupungille hävitettäväksi tai se on jätetty tiloihin muuttopäivän jälkeen ja se on siirtynyt vastikkeettomasti Tampereen kaupungin omaisuudeksi tai Delffi olisi voinut omalla kustannuksellaan sovintosopimuksen mukaisesti omaisuutensa puhdistaa.

Viivästyskoron osalta todetaan seuraavaa. Korkolain 7 §:n mukaan: "vahingonkorvaukselle tai vastaavanlaiselle velalle, jonka määrän ja perusteen toteaminen edellyttää erityistä selvitystä, viivästyskorkoa on maksettava siitä lähtien, kun 30 päivää on kulunut päivästä, jona velkoja esitti vaatimuksensa sekä sellaisen korvauksen perustetta ja määrää koskevan selvityksen, jota häneltä kohtuudella voidaan vaatia ottaen huomioon myös velallisen mahdollisuudet hankkia selvitys. Jos selvitystä on pidettävä riittämättömänä ainoastaan velan määrän

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

osalta, viivästyskorkoa on kuitenkin maksettava sille velan määrälle, jota kohtuudella voidaan pitää selvitettyinä.”

Asiassa tulee huomata, että Delffi Oy ilmeisimmin katsoo viivästyskoron alkaneen juosta kesällä 2020. Todettakoon kuitenkin, että aiheutunut vahinko esimerkiksi menetetyistä koneiden myyntihinnoista vuosien 2020 ja 2021 hintaerojen välillä on vuonna 2020 ollut ennenaikainen, eikä viivästyskorko ole voinut alkaa juosta vuonna 2020. Muilta osin, vaatimus on myös ollut ennenaikainen, eikä vaatimusta ole korkolain mukaisesti perusteltu ja selvitetty. Tampereen kaupungilla ei ole mahdollisuutta korkolain mukaisesti asiaa selvittää.

Delffi Oy:n vaatimus 23.000 euron suuruisena vuosien 2020 sekä 2021 myyntihintojen erotuksena on perustelematon. Delffin vaatimuksesta saa sen käsityksen, että myyntihinta vuonna 2020 olisi ollut 45.000 euroa ja vuonna 2021 myyntihinta olisi ollut 22.000 euroa. Delffi ei ole esittänyt tältä osin asiassa minkäänlaista näyttöä. Delffin vuoden 2020 vahingonkorvausvaatimus on kuitenkin ollut suuruudeltaan 45.000 euroa ja se on sisältänyt menetetyt myyntitulot koneista ja laitteista sekä työvälineistä, materiaaleista ja valmiista tuotteista. Täten Delffin vaatimus vuodelta 2020 suhteessa nyt käsiteltävään vuoden 2021 vaatimukseen on ristiriitainen. Delffin omaisuutta on puhdistettu, Delffi on päättänyt jättää omaisuutta kaupungin tiloihin ja omaisuus on siirtynyt vastikkeetta kaupungin omistukseen, eikä Delffi ole esittänyt minkäänlaista näyttöä siitä, että tuotteiden myyntihinnat vuonna 2020 olisivat olleet suuremmat kuin vuonna 2021 toteutuneiden kauppohen hinnat.

Delffin vahingonkorvausvaatimus tulee edellä mainittujen seikkojen johdosta hylätä perusteettomana niin viivästyskoron kuin tuotteiden ja materiaalien osalta, joita Delffin mukaan ei ole voitu puhdistaa. Delffin vaatimus vuosien 2020 ja 2021 myyntihintojen erotuksesta tulee hylätä toteennäyttämättömänä.

Tiedoksi

asianosainen, Virpi Ekholm, Kim Pråhl, Niko Suoniemi, Jyrki Mlettinen

Liitteet

- 1 Liite Akila 20.4.2022 Vahingonkorvausvaade 28.12.2021
- 2 Liite Akila 20.4.2022 Vaatimus 5.5.2020
- 3 Liite Akila 20.4.2022 Sovintosopimus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.4.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköisesti 28.4.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere

28.04.2022

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§60

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.