

As.Oy City-Hämeen oikaisuvaatimus 21.12.2021**Dno: TRE:7019/2019****Asian tausta**

Rakennuttamisjohtaja Milko Tietäväinen on tehnyt viranhaltijapäätöksen 4.12.2020 § 173, jolla on hylätty Asunto Oy City-Hämeen (City-Häme) vahingonkorvausvaatimus. Rakennuttamisjohtaja on hylännyt vahingonkorvausvaatimuksen perusteettomana. Asunto Oy City-Häme on toimittanut Tampereen kaupungille oikaisuvaatimuksen rakennuttamisjohtajan päätöstä koskien. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennuttamisjohtajan päätös kumotaan ja Tampereen kaupunkia vaaditaan korvaamaan City-Hämeelle vahingonkorvausta yhteensä 7.939,17 euroa. Lisäksi City-Häme vaatii, että Tampereen kaupunki ryhtyy rakennusteknisiin toimenpiteisiin siten, että kiinteistön edustalle toteutetaan vähintään 30 mm:n korkeusero (pykälä) taloyhtiön reunakiven ja jalkakäytävän välillä, jotta vastaavat vahingot vältetään jatkossa.

City-Häme perustelee oikaisuvaatimustaan muun muassa seuraavilla asioilla. City-Hämeen kiinteistöön on päässyt kulkeutumaan vesi kiinteistön sokkelissa olleen tuuletusaukon kautta. Vettä on ollut kertyneenä kadulle, koska katualueen rakentamisen sekä työmaan verkkoaidan jalusta on padottanut vettä ja rankkasateen synnyttämät sulamis- ja sadevedet pääsivät kulkeutumaan tuuletusaukon kautta rakennuksen sisätiloihin. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan, että kadunrakennustöiden yhteydessä kiinteistön ulkoseinää oli murjottu ulkopuolelta siten, että kosteutta oli laajalti Hämeenkadun vastaisella seinällä.

City-Häme katsoo, että kaupunki on virheellisesti viranhaltijapäätöksessä väittänyt, että jalkakäytävän pinnan korkeus ei olisi noussut ennen kaupungin toimenpiteitä alueella. Kaupunki on myös ilmoittanut City-Hämeelle päätöksessään, että kaupunki ei kohtuudella voi toteuttaa City-Hämeen vaatimaa 30 mm:n korkeuseroa kadun ja kiinteistön välille. City-Häme väittää, että kaupungille toimitetuista valokuvista ilmenee, että ennen katuremonttia on kiinteistön kulkuovien edustalla ollut 50 mm:n korkuinen pykälä, jotta jalkakäytävällä mahdollisesti vellova vesi ei pääsisi missään tilanteessa kulkeutumaan kiinteistön sisälle. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupunki on vuosien varrella katutöissään nostanut jalkakäytävän pinnan korkeutta ja viimeistään raitiotiettyömaan rakentamisen myötä tuo edellä viitattu pykälä on poistunut ja jalkakäytävällä vellovalla vedellä on vapaa virtausmahdollisuus kiinteistöön, etenkin kun jalkakäytävä osittain kaataa kiinteistöä kohti.

City-Häme katsoo, että kaupunki olisi myöntänyt kadun korkeusasemassa tapahtuneen muutoksia, sillä kaupunki on päätöksen perusteluissa ilmoittanut, että kiinteistön vaatima 30 mm:n korkeusero ei ole kohtuudella toteutettavissa ja City-Häme katsoo edellä kerrotun vahvistavan myös sen, että kadun rakenteissa on korkeuden osalta tapahtunut muutos. City-Häme ilmoittaa, että mikäli jatkossa vastaavia vahinkoja tapahtuu, tulee kaupungin varautua siihen, että niistä vaaditaan aina korvaus kaupungilta.

City-Häme tuo esiin sen, että vahingonkorvauksessa on aina kyse tuottamuksesta eli huolimattomuudesta ja että asiassa on muistettava, että kaupunki on itsekin myöntänyt, että vahinkoa ei välttämättä olisi aiheutunut, mikäli raitiotiettyömaan aita ei olisi asennettu kyseiseen kohtaan tai mikäli valittu aita olisi ollut sen mallinen, että vesi olisi päässyt sen alta virtaamaan. City-Häme muistuttaa, että talo on rakennettu jo 1930-luvulla ja vastaavaa vahinkoa ei ole aikaisemmin tapahtunut eli vesi ei ole aikaisemmin päässyt kulkeutumaan kellariin.



City-Häme katsoo, että raitiotietäyömaalla ja syntyneellä vahingolla on edellä kerrotun johdosta suora syy-yhteys.

City-Häme katsoo, että vaikka työmaa-aita onkin jo poistettu, on tilalle tullut ongelma jalkakäytävän virheellisestä kaadosta ja edellä viitatus pykälän poistumisesta. City-Häme katsoo, että mikäli tilannetta ei korjata ja jatkossa aiheutuu vastaavia vahinkoja, ei kaupunki voi vedota tietämättömyyteensä tai yllätyksellisyyteen ja kyse on tuolloin puhtaasta huolimattomuudesta, jopa törkeästä sellaisesta. City-Häme viittaa kaupungin rakennuttajainsinöörin sähköpostiviestiin 6.4.2018, jossa rakennuttajainsinööri on todennut kiinteistölle, että kaupunki varmistaa vielä kadun tasaussuunnitelman ja tekee siihen tarvittavat muutokset, jotta taloyhtiön esittämä toive 30 mm:n pykälätoive katutasen ja reunakivetyksen välillä toteutuisi. City-Häme myös vetoaa siihen, että jalkakäytävän kaadot eivät ole asianmukaiset ja väittää, että kaikissa tilanteissa katupinnan tulee kallistua n. 3-4 % eli 3-4 cm / metri.

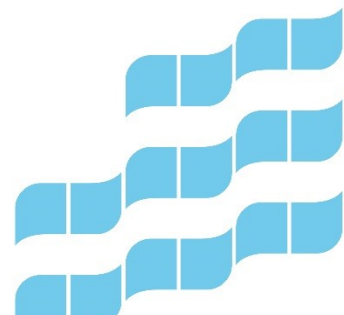
City-Häme myös katsoo, että kaupungin päätöksessä on viitattu kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annettuun lakiin (katulaki) virheellisesti. Kaupunki on katsonut, että City-Häme on ollut velvollinen puhdistamaan jalkakäytävän kiinteistön kohdalta katulain mukaisesti. City-Häme viittaa katulain 4 §:n 3 momenttiin ja ilmoittaa, että City-Hämeen kiinteistön kohdalla on kyse toisistaan rakentamattomasti erotetusta pyörätiestä ja jalkakäytävästä, jolloin katulain nojalla kaupungilla on nimenomainen vastuu ko. alueen kunnossa- ja puhtaanapidosta. City-Häme myös katsoo, että vahinko ei olisi ollut vältettävissä kaupungin väittämällä tavalla eli puhdistamalla jalkakäytävän pinta, sillä kaupungin asentama työmaa-aidan johdosta sulamisvesillä ei ole ollut poistumistietä.

Kaupunki on päätöksessään myös kyseenalaistanut City-Hämeen kiinteistön sokkelissa olleen ilmavaihtorilän tiiviiden sekä korkeusaseman. City-Häme katsoo oikaisuvaatimuksessaan, että talo on rakennettu 1930-luvulla ja tämä on ollut ensimmäinen kerta, kun vettä pääsee kulkeutumaan kiinteistön sisään ja täten ilmanvaihtorilän korkeudella tai tiiviydellä ei ole ollut asiaan vaikutusta, mutta vaikutusta on ollut sillä, että kadun korkeusasema on muuttunut. City-Häme myöntää oikaisuvaatimuksessaan, että ilmanvaihtorilän alareuna on ollut nimenomaan vahinkohetkellä lähes kiinni katualueessa, mutta tämä tilanne on syntynyt vasta kadunrakentamisen myötä.

Kaupunki on päätöksessään myös katsonut, että kaikki kaupungille esitetyt laskut eivät ole muutoinkaan vahinkotapahtumaan liittyviä. City-Häme toteaa, että City-Häme on kuitenkin laskut maksanut ja niillä on suora liityntä kyseiseen vesivahinkoon.

Lausunto

City-Häme väittää, että kadun pinta olisi kaupungin toimesta noussut. Vahingonkorvausvaatimusta käsiteltäessä on kaupungin käsityksenä ollut, että City-Häme viittaisi nimenomaisesti raitiotietäyömaan myötä tapahtuneeseen väitettyyn jalkakäytävän korkeusaseman muuttumiseen. Sama koskee City-Hämeen esittämää 50 mm korkeaa pykälää, joka City-Hämeen mukaan on kiinteistön kulkuovien edessä ainakin jossain vaiheessa ollut. Väite siitä, että tällaista pykälää olisi ollut ainakaan ennen raitiotietäyömaata on virheellinen. Asia on havaittavissa muun muassa Google Mapsin katunäkymästä (liite 1), jonka kuva on tätä kirjoitettaessa otettu vuonna 2011. On havaittavissa, että ainakaan vuonna 2011 ei tällaista väitettyä 50 mm:n pykälää ole ollut. City-Häme ei myöskään ole toimittanut kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen yhteydessä



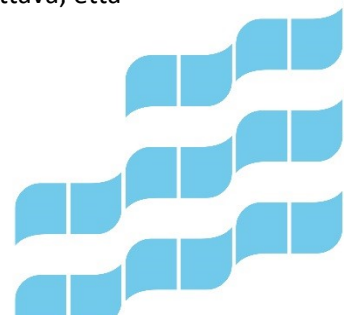
valokuvia, joissa tämä väitetty 50 mm:n pykälä olisi nähtävissä. Raitiotietyömaan myötä on kiistatonta, että kiinteistön ovien edustalta ei ole poistunut minkäänlainen pykälä. Huomattavaa on myös se, että jalkakäytävän pintaan ei ole edes koskettu vielä silloin kun vahinko on tapahtunut, joten vahinkohetkellä ei ole ollut tehtynä mitään sellaisia töitä, joilla olisi ollut vaikutusta City-Hämeen kiinteistön korkeusasemaan, eikä City-Häme toisaalta ole tuonut esiin, milloin tällainen korkeusasemamuutos olisi ylipäättään edes tapahtunut.

Se, että viranhaltijapäätöksessä on ilmoitettu, että City-Hämeen vaatima 30 mm:n pykälä ei ole kohtuudella toteutettavissa ei miltään osin viittaa siihen, että sellaista olisi aikaisemminkaan ollut eikä siihen, että kadun korkeusasema olisi muuttunut. Väite on virheellinen. Lausahduksella viitataan siihen, että kun katu on rakennettu ja se on rakennettu asianmukaisella tavalla suunnitelmien mukaisesti, edellyttäisi kyseisen pykälätoiveen toteuttaminen sitä, että koko katu revittäisiin auki ja suunniteltaisiin uudelleen. Tämä ei ole kohtuullista, koska kuten City-Hämekin on todennut, vahinkoja ei ole aikaisemmin sattunut ja koska kaupungin tiedossa on ja Google Mapsin kautta on havaittavissa, ei raitiotietyömaan johdosta korkeusasema ole muuttunut.

Kaupunki on väitetyllä tavalla ilmoittanut viranhaltijapäätöksessä, että vahinkoa ei välttämättä olisi tapahtunut, mikäli työmaa-aitaa ei olisi asennettu kyseiseen kohtaan tai mikäli valittu aita olisi ollut eri mallinen. Asiassa tulee kuitenkin huomata, että kaupunki on ilmoittanut, että vahinkoa ei olisi "välttämättä" syntynyt, eikä kaupunki täten ole myöntänyt, että vahinkoa ei olisi tapahtunut, jos erilainen aita olisi valittu tai aita ei olisi ollut lainkaan. Kaupunki katsoo, että vahinko on syntynyt nimenomaisesti siksi, että City-Häme on laiminlyönyt katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta annetun lain (katulaki) 4 §:n mukaisen tontinomistajan vastuun jalkakäytävän puhtaanapidosta, koska vahinkoa ei olisi aiheutunut, mikäli City-Häme olisi poistanut lumen ja sohjon sekä kiviaineksen jalkakäytävältä. Tältä osin City-Häme on toiminut huolimattomasti. Sillä, että vesi ei kertaakaan aikaisemmin ole kulkeutunut kiinteistön sisätiloihin, ei voida osoittaa sitä, että vesi olisi vahinkohetkellä kulkeutunut kiinteistöön nimenomaisesti kaupungin tuottamuksen tai toiminnan johdosta, koska edellä kerrotulla tavalla, City-Häme on toiminut huolimattomasti jalkakäytävän puhtaanapidon osalta. Tästä jäljempänä lisää.

City-Hämeen väite siitä, että jatkossa vastaavissa tilanteissa vahingonkorvausvastuussa olisi Tampereen kaupunki, koska asia ei tule kaupungille enää yllätyksenä ja kaupunki on asiasta tietoinen, on väitteenä virheellinen. Jotta näin olisi, tulisi Tampereen kaupungin toimia tuottamuksellisesti eli huolimattomasti vahinkotapahtumaan nähden. Koska kadun korkeusasema ei ole muuttunut, on tilanne samanlainen kuin se oli ennen raitiotietyömaata, eikä tuolloinkaan kiinteistö ole ainakaan lähestynyt kaupunkia vastaavista vahingoista. Toisekseen, mikäli jatkossa City-Häme toimii huolellisesti jalkakäytävän puhdistamisen osalta, ei vahinkojen syntymisen pitäisi edes olla mahdollista. City-Hämeen väite siitä, että kadun tulisi aina kallistua 3 – 4 % ei myöskään pidä paikkaansa. City-Hämeen kiinteistön kohdalla tehtyjen mittausten perusteella katu kaataa kiinteistöltä Hämeenkatua kohti, eikä niin sanottua takakaatoa ole havaittavissa.

City-Hämeen väite siitä, että Tampereen kaupunki olisi katulain 4 §:n 3 momentin mukaisesti vastuussa jalkakäytävän kunnossapidosta on selkeästi virheellinen. City-Häme on mahdollisesti käyttänyt tulkinnessaan vuoden 2011 Google Mapsin valokuvia, joissa näkyy, että kiinteistön kohdalla on (vuonna 2011) ollut toisistaan rakenteellisesti erottamaton jalkakäytävä ja pyörätie. Väitetyn kaltaisessa tilanteessa kunnossapitovastuu jalkakäytävästä kuuluisi kaupungille. Tosiasiassa kuitenkin, vahinkohetkellä on käytössä ollut ainoastaan jalkakäytävä, eikä pyörätietä osoittavia liikennemerkkejäkään ole havaittavissa. Tämä käy ilmi liitteenä olevasta kuvakaappauksesta, joka on otettu 9.1.2018 (liite 2). On lisäksi huomattava, että



Tampereen kaupunki tai Raitiotie Oy eivät kumpikaan ole huolehtineet jalkakäytävän hiekoituksesta vahinkohetkellä. Vahinkopaikasta tapahtuma-aikana otetusta valokuvasta (liite 3) käy ilmi, että jalkakäytävä on kuitenkin vahinkohetkellä ollut hiekoitettuna. Koska kunnossapitovastuu jalkakäytävästä vahinkohetkellä on katulain mukaisesti kuulunut City-Hämeelle, lienee luonnollista, että City-Häme on myös tapahtumahetken osalta hiekoituksen toteuttanut. Mikäli City-Häme väittämällään tavalla virheellisesti katsoo, että jalkakäytävän kunnossapitovastuu on kuulunut kaupungille, ei City-Häme luonnollisestikaan ole ymmärtänyt täyttää katulain 4 §:n mukaisia velvollisuuksiaan koskien muun muassa sepelin ja sohjon poistoa jalkakäytävältä. Tapahtumapaikalta otetusta valokuvasta käy ilmi se, että City-Häme ei ole poistanut lunta ja jäätä jalkakäytävältä ja jalkakäytävällä on myös paljon hiekoitussepeleitä. Valokuvasta käy ilmi myös se, että työmaa-aita ei ole padotuksen syynä, koska City-Hämeen vastuulla olevan jalkakäytävän hiekoitussepeleitä ja ”jää-/sohjopolanne” ovat aiheuttaneet padotuksen. Tältä osin syy-yhteys vahinkoon onkin City-Hämeen vaikutuspiiriin ja velvollisuuksiin kuuluvassa kunnossapitovelvollisuudessa ja sen laiminlyönnissä.

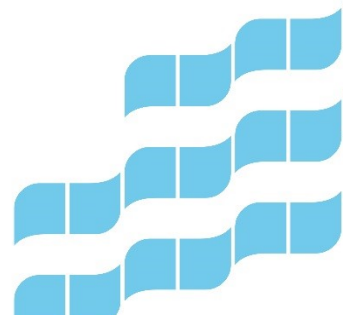
City-Hämeen ilmanvaihtoritolän puutteelliseen tiiviyteen on kaupunki vedonnut, koska City-Hämeen toimittamista asiakirjoista käy ilmi, että vahinkotapahtuman jälkeen ritilä on tiivistetty. Mikäli ritilä olisi ollut tapahtumahetkellä tiivis, ei sitä olisi uudelleen tiivistetty. Kuten aikaisemmin on todettu, on City-Hämeen ilmavaihtoritilä edelleen samalla korkeudella suhteessa jalkakäytävään kuin aikaisemminkin. City-Häme ei ole esittänyt, milloin kadun korkeusasema olisi muuttunut, mutta ainakaan vuoden 2011 jälkeen muutosta ei tapahtunut, kuten Google Mapsin valokuvat osoittavat. Kun kiinteistön ilmanvaihtoritilä on ollut lähes kiinni jalkakäytävässä, ja kiinteistön tiedossa on ollut ilmanvaihtoritolän korkeusasema jo pitkän aikaa, olisi huolellinen kiinteistönomistaja voinut huomioida padotusriskit jo aikaisemmassa vaiheessa ja kiinteistön sisätilojen niin salliessa, City-Häme olisi voinut nostaa ilmanvaihtoritolän korkeusasemaa ylemmäs kadun pinnasta.

Se, että City-Häme on maksanut kaikki sen kaupungille toimittamat laskut ei kuvaa sitä, että City-Häme olisi minimoinut vahinkoaan asianmukaisella tavalla. Korkeat kustannukset johtuvatkin City-Hämeen tekemistä valinnoista remontin toteuttamisessa ja valvonnassa, kun taas itse vahinko on ollut yleisen elämäkokemuksen nojalla erittäin suppea. Vesivahingon suppeutta ylipäättään kuvastaa se, että kiinteistön sisätiloja on jouduttu kuivaamaan kuivureilla kovin lyhyen aikaa. City-Häme on myös esittänyt kaupungin maksettavaksi YIT:n laskun, jolla ei ole minkäänlaista liityntää vahinkotapahtumaan.

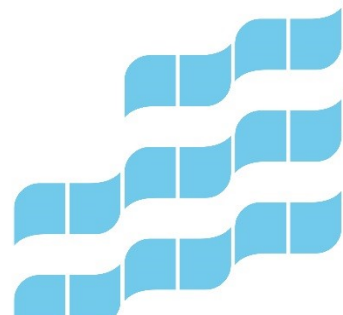
Rakennuttamisjohtaja on ollut toimivaltainen tekemään päätöksen, eikä päätös ole syntynyt muutoinkaan virheellisessä järjestyksessä. Päätös ei ole muutoinkaan lainvastainen, eikä sitä tule myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella muuttaa ja täten City-Hämeen oikaisuvaatimus tulee hylätä perusteettomana.

LAATI

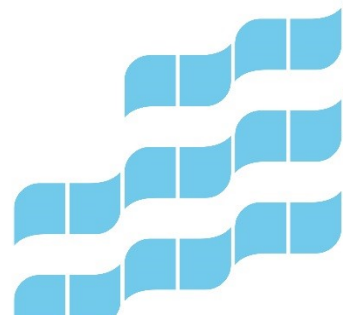
lakimies Kim Pråhl



Liite 1. Kuva vuodelta 2011, jossa 50 mm:n pykälää ei ole havaittavissa ja josta käy ilmi, että vuonna 2011 on kyseessä ollut rakenteellisesti erottamaton jalkakäytävä ja pyörätie.



Liite 2.kuva 9.1.2018. Tapahtuma-aikana ei ole ollut kyseessä jalkakäytävän ja pyörätien yhdistelmä, ainoastaan jalkakäytävä



Liite 3. kuva 6.4.2018. Kuvasta ilmenee, että hiekka, jää ja sohjo ovat aiheuttaneet padotuksen

