

Konsernihallinto
Hallintoyksikkö/Lakiasiat

30.7.2021

TRE:1640/03.07.01/2021

Kiinteistö, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle

Vahingonkorvausvaatimus 11.8.2020

Lausunto vahingonkorvausvaatimuksesta

Vahingonkorvausvaatimus

Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat vaatineet Tampereen kaupunkia korvaamaan heille vahingon, joka heille on aiheutunut siitä, että kaupungin katualue on kulkenut osin heidän kaupungilta vuokraamansa tontin alueella.

Korvausta on vaadittu seuraavasti:

- | | |
|---|---------------|
| - Liikaa peritty tontinvuokra korkoineen | 950,00 euroa |
| - Tontin mittausta, selvittelyä ja paperityöt | 950,00 euroa |
| - Kadun väärästä sijainnista aiheutuneet haitat | 2350,00 euroa |
| - Henkisiin ja taloudellisiin kärsimyksiin | 5000,00 euroa |
| - Paperi- ja selvitystyöt (103h x 21 euroa) | 2163,00 euroa |

Vahinkotapahtuma ja saadut selvitykset

Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat vuokranneet kaupungilta tontin vuonna 1996. Tampereen kaupungille 11.8.2020 toimitetun sähköpostin mukaan vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat saaneet rakentamisen alkuvaiheessa vuonna 1996 nimeämättömältä Tampereen kaupungin edustajalta tiedon siitä, että kaupunki on rakentanut tontin vierestä kulkevan kadun väärään paikkaan, osin vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien tontille ja että asia tulisiin korjaamaan mahdollisimman pian. Korjausta ei kuitenkaan ole tehty ja asia on sähköpostin mukaan unohtunut myös vahingonkorvausvaatimuksen esittäjiltä. Mainittakoon, että Tampereen kaupungin huomautettua vahingonkorvausvaatimuksen esittäjiä vahingonkorvausvelan vanhentumisen aikarajoista, ovat he myöhemmässä vaiheessa kiistäneet saaneensa vuonna 1996 tietoa siitä, että tielinja sijaitsee väärässä paikassa.

Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat olleet yhteydessä Tampereen kaupunkiin toukokuussa 2019 ja vaatineet katulinjan korjaamista. Yhteydenoton jälkeen katulinja on käyty korjaamassa kesäkuussa 2019 ja vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien kanssa sovittu mukaisesti heille on toimitettu multaa pensasaidan ja ruohikon paikkauksiin.

Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien mukaan katulinjan sijainti väärässä paikassa on pienentänyt heidän vuokraamansa tontin pinta-alaa noin 7m². Vaatimus liikaa peritystä vuokrasta kohdistuu ajallisesti kaikkiin tontinvuokriin vuodesta 1996 lähtien siihen saakka, kun katulinja on korjattu.



Tontin mittaus, selvittely ja paperityöt puolestaan liittyvät siihen, että vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat suorittaneet tontillaan omatoimisesti mittauksia liittyen tielinjan sijaintiin.

Kadun väärästä sijainnista aiheutuneet haitat liittyvät vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien mukaan siihen, että heidän tontilleen on ajettu lunta, tontille ei ole voinut tehdä istutuksia ja siltä on puuttunut näkösuoja ja oma rauha ja lisäksi tontille on aiheutunut äänihaittoja.

Henkisistä kärsimyksistä esitetty korvausvaatimus liittyy vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien mukaan siihen, että heidän tontinvuokrat on reklamoinnista huolimatta laitettu oikeudelliseen perintään, mistä heille on aiheutunut henkistä ja taloudellista kärsimystä ja turhat maksuhäiriömerkinnät.

Paperi- ja selvitystyöstä esitetty vaatimus on yksilöimätön.

Vuonna 1996 voimassa olleiden vuokraehtojen mukaan vuokran määrään vaikuttavia tekijöitä pinta-alan lisäksi ovat olleet rakennusoikeuserot, etäisyys keskustasta, tonttien rakennettavuus yms. seikat. Tampereen kaupungin kiinteistötoimen arvion mukaan noin 10m²:n suuruisella erolla tontin pinta-alassa olisi teoreettisesti arvioiden voinut olla noin 10 euron suuruinen vaikutus tontin vuosivuokraan.

Sovellettavat säädökset

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan, joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen.

Saman lain 5 luvun 1 §:n mukaan, vahingonkorvaus käsittää hyvityksen henkilö- ja esinevahingosta sekä 4 a ja 6 §:ssä säädettyin edellytyksin kärsimyksestä. Milloin vahinko on aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla tai julkista valtaa käytettäessä taikka milloin muissa tapauksissa on erittäin painavia syitä, käsittää vahingonkorvaus hyvityksen myös sellaisesta taloudellisesta vahingosta, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon.

Saman lain 5 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan, oikeus korvaukseen loukkauksen aiheuttamasta kärsimyksestä on sillä:

- 1) jonka vapautta, rauhaa, kunniaa tai yksityiselämää on rangaistavaksi säädetyllä teolla loukattu;
- 2) jota on rangaistavaksi säädetyllä teolla syrjitty;
- 3) jonka henkilökohtaista koskemattomuutta on tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta vakavasti loukattu;
- 4) jonka ihmisarvoa on tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta vakavasti loukattu muulla, 1–3 kohdassa tarkoitettuihin loukkauksiin verrattavalla tavalla.



Saman lain 6 luvun 1 §:n mukaan Jos vahingon kärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon tai jos muu vahingon aiheuttaneeseen tekoon kuulumaton seikka on myös ollut vahingon syytä, voidaan vahingonkorvausta kohtuuden mukaan sovitella.

Velan vanhentumisesta annetun lain 4 §:n mukaan, velka vanhentuu kolmen vuoden kuluttua 5–7 §:ssä tarkoitetusta ajankohdasta, jollei vanhentumista ole sitä ennen katkaistu.

Vahingonkorvauksen tai muun hyvityksen vanhentumisaika alkaa saman lain 7 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kulua sopimusrikkomukseen perustuvassa hyvityksessä siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa tai kun muu velkojana oleva sopijapuoli on havainnut virheellisyyden sopimuksen täyttämässä taikka hänen olisi pitänyt se havaita ja 3 kohdan mukaan muuhun kuin sopimussuhteeseen perustuvassa vahingonkorvauksessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta.

Saman lain 7 §:n 2 momentin mukaan vahingonkorvauksen tai muun 1 momentissa tarkoitetun velan vanhentuminen on kuitenkin katkaistava ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut sopimusrikkomuksesta taikka vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta.

Oikeudellinen arviointi

Asiassa on sinänsä selvää, että katulinja on sijainnut väärässä paikassa ja että tämän vuoksi vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien vuokraama tontti on pienentynyt noin 7m². Asiassa on selvää myös se, että katulinjan sijainti väärässä paikassa on johtunut Tampereen kaupungin virheestä.

Vahingonkorvausoikeuden yleisten periaatteiden mukaan vahingon kärsineellä on velvollisuus pyrkiä minimoimaan hänelle aiheutuvaa vahinkoa. Asiassa saadun selvityksen mukaan vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat tulleet tietoiseksi katulinjan väärästä sijainnista jo vuonna 1996, mutta ovat vaatineet kaupunkia ryhtymään toimenpiteisiin vasta yli 20 vuotta myöhemmin, vuonna 2019. Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien myöhempää kiistämistä tiedon saamisesta jo vuonna 1996 ei ole pidettävä uskottavana, etenkin kun kiistäminen tapahtui vasta sen jälkeen kun heitä muistutettiin vahingonkorvausvelan vanhentumisen määräajoista. Katulinjan väärä sijainti on saadun selvityksen perusteella korjattu kuukauden kuluessa siitä, kun vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat vaatineet kaupunkia korjaamaan katulinjan. Voidaan todeta, että ryhtymällä toimenpiteisiin jo vuonna 1996, vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät olisivat voineet välttyä kaikilta niiltä haitallisilta seuraamuksilta, joita katulinjan väärä sijainti on heille väitetysti aiheuttanut.

Edellä mainituin tavoin vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat tulleet tietoiseksi katulinjan väärästä sijainnista jo vuonna 1996. Ensimmäinen



vahingonkorvausvaatimus koskien tontinvuokria on esitetty sähköpostitse vasta 25.10.2020. Vanhentumisen näkökulmasta voidaan katsoa, että vaatimukset liittyen tontinvuokriin ovat vanhentuneet niiltä osin kuin ne kohdistuvat kolme vuotta edellä mainittua päivämäärää vanhempiin vuokriin. Korvausvaatimus liikaa peritystä tontinvuokrasta voi siis enimmilläänkin kohdistua ajalle lokakuu 2017-kesäkuu 2019. Edellä mainituin tavoin virheen vaikutus tontinvuokraan on kuitenkin ollut mitätön ja korvausvaatimuksen esittäjät olisivat voineet välttyä vahingolta kokonaan ryhtymällä ajoissa toimenpiteisiin asian korjaamiseksi.

Vaatimus liittyen tontin mittaukseen, selvittelyyn ja paperitöihin on yksilöimätön. Lisäksi voidaan todeta, että kulut ovat joka tapauksessa aiheettomia, sillä Tampereen kaupungin edustajat ovat vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien yhteydenoton jälkeen vuonna 2019 käyneet suorittamassa tarvittavat mittaukset katulinjan oikean sijainnin määrittämiseksi.

Kadun väärästä sijainnista aiheutuneista haitoista korvausvaatimus on lakiin perustumaton. Mainitut haitat eivät ole vahingonkorvauslain perusteella korvattavia ja lisäksi vaatimuksen voidaan katsoa olevan aiemmin mainituin tavoin vanhentunut.

Henkisistä ja taloudellisista kärsimyksistä esitetty korvausvaatimus on niin ikään lakiin perustumaton. Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjät ovat esittäneet reklamaation tontinvuokrasta ja jättäneet ne maksamatta. Tontinvuokria on peritty normaalin menettelyn mukaan. Maksamattomat vuokrat kohdistuvat katulinjan korjauksen jälkeiseen aikaan, minkä vuoksi niistä esitetyt reklamaatiot ovat olleet joka tapauksessa aiheettomia.

Paperi- ja selvitystyöstä esitetty korvausvaatimus on yksilöimätön sekä määrältään että perusteeltaan.

Edellä lausutun perusteella katson, että vahingonkorvausvaatimuksen esittäjien korvausvaatimukset tulee vanhentuneina ja perusteettomana hylätä.

Mikko Rantanen
Lakimies, VT
puh. 041 730 0690
mikko.rantanen@tampere.fi

