

Konsernihallinto
Hallintoyksikkö/Lakiasiat

30.4.2020

TRE:6838/03.07.01/2020

Kaupunkiympäristön suunnittelu -palveluryhmälle

As Oy Risuharjunkatu 4:n vahingonkorvausvaatimus 16.11.2020

Lausunto vahingonkorvausvaatimuksesta

Vahingonkorvausvaatimus

As Oy Risuharjuntie 4 on vaatinut Tampereen kaupunkia korvaamaan vahingon, joka sille on aiheutunut virheellisestä neuvosta, jonka Tampereen kaupunki on antanut liittyen asunto-osakeyhtiön hallitsemalla alueella sijaitsevan pihamökin käyttötarkoitukseen.

Korvausta on vaadittu yhteensä 12.078,10 euroa, joka muodostuu seuraavasti:

- Vuokratappiot 7.724,50 euroa
- Vuokranvälityspalkkio Asuntopehtoorille 500,00 euroa
- Suunnitellemon palkkiot 2.704,40 euroa
- Poikkeamislupamaksu 800,00 euroa
- Rakennuslupamaksu 349,20 euroa

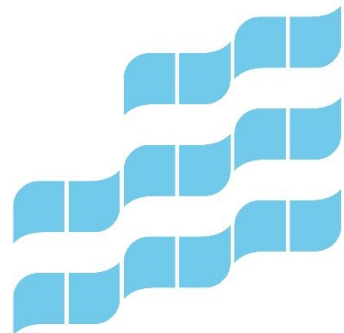
Korvausvaatimuksen liitteenä on toimitettu tositteita kuluista sekä sähköpostikirjeenvaihtoa Tampereen kaupungin kanssa.

Vahinkotapahtuma

As Oy Risuharjunkatu 4:n hallituksen jäsen lähetti Tampereen kaupungille 21.8.2018 sähköpostin, jossa hän ilmoitti, että asunto-osakeyhtiö suunnittelee piharakennuksensa kunnostamista vuokra-asuntokäyttöön. Sähköpostissa kaupungilta tiedusteltiin piharakennuksen käyttötarkoitusta ja sitä onko asiassa tarvetta muutoksenhauille.

Tampereen kaupungin lupa-arkkitehti vastasi sähköpostiin 22.2.2018. Lupa-arkkitehti ilmoitti löytäneensä rakennusvalvonnan arkistosta tiedon, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön hallitsemalle tontille on haettu ja saatu v. 1958 muutoslupa, jossa talousrakennus on muutettu käyttötarkoitukseltaan asunnoksi. Tämän perusteella lupa-arkkitehti ohjeisti asunto-osakeyhtiötä siten, että käyttötarkoituksen muutokselle ei tarvita rakennuslupaa, mutta uuden kylpyhuoneen rakentamiselle tulee hakea LVI-lupa.

Kaupungilta saatuun tietoon perustuen As Oy Risuharjunkatu 4 teki pihamökkiin mittavan remontin. Remontin yhteydessä asunto-osakeyhtiö haki LVI-lupaa, joka myönnettiin 6.6.2018. Pihamökin lopputarkastus suoritettiin 19.3.2019.



Asunto-osakeyhtiö vuokrasi pihamökin 1.4.2019 alkaen. Pian kävi kuitenkin ilmi, että vastoin Tampereen kaupungilta saatua tietoa pihamökkiä ei oltukaan hyväksytty asuinkäyttöön. Tampereen kaupungin helmikuussa 2018 antama tieto oli näin ollen ollut virheellinen. Koska tilaa ei voinut vuokrata asuntona, purkautui vuokrasopimus.

Asunto-osakeyhtiö ryhtyi tämän jälkeen hakemaan pihamökin käyttötarkoituksen muutosta asuinkäyttöön. Kesäkuussa 2019 Tampereen kaupungin asemakaavoituksen poikkeuslupatyöryhmä päätti siirtää asian käsittelyn kaavaharkintakokoukseen, koska sen käsityksen mukaan talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos tuli ratkaista asemakaavalla. Elokuussa 2019 kaavaharkintakokouksessa todettiin, että talousrakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sivuasunnoksi edellyttää asemakaavamutosta. Kokouksen jälkeen kaupungin kanta kuitenkin muuttui ja poikkeuslupatyöryhmä ilmoitti 14.11.2019 asunto-osakeyhtiölle, että talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos voidaan sittenkin tehdä poikkeamisluvalla.

Asunto-osakeyhtiö haki 13.2.2020 poikkeamislupaa, joka myönnettiin 13.3.2020. Rakennuslupaa asunto-osakeyhtiö haki 31.3.2020 ja se myönnettiin 18.6.2020. Pihamökin lopputarkastus pidettiin 16.7.2020. Asunto-osakeyhtiö vuokrasi asunnon 5.8.2020 alkaen.

As Oy Risuharjankatu 4:n vahingonkorvausvaatimus vuokratappioista perustuu siihen, että asunto on saatu vuokrattua vasta 16 kuukautta suunniteltua myöhemmin. Tältä ajalta on laskettu vuokratappiota 595 euroa/kk. Näin lasketusta summasta on vähennetty 1.795,50 euroa, koska pihamökki on saatu lyhyeksi ajoiksi vuokrattua varastoksi. Korvausta on vaadittu 500 euroa myös turhasta vuokranvälityspalkkiosta huhtikuulta 2019.

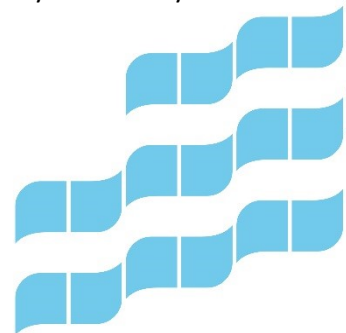
Lisäksi korvausta on vaadittu Suunnittelemo Oy:lle maksetuista palkkioista, jotka ovat sisältäneet hakemuksissa tarvittavat piirustukset 1150 euroa, poikkeamisluvan hakemisen 860 euroa, rakennusluvan hakemisen 694,40 euroa.

Korvausta on vielä vaadittu Tampereen kaupungin perimistä maksuista, poikkeamislupamaksu 800 euroa ja rakennuslupamaksu 349,20 euroa.

Sovellettavat säädökset

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

Saman lain 3 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan työnantaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka työntekijä virheellään tai laiminlyönnillään työssä aiheuttaa.



Saman lain 3 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan mitä 1 momentissa on sanottu työnantajasta, koskee vastaavasti valtiota, kuntaa ja muuta julkista yhteisöä tai laitosta, kun vahinko on aiheutunut sellaisen julkisyhteisön työntekijän taikka yhteisöön virka- tai siihen verrattavassa palvelussuhteessa olevan henkilön virheestä tai laiminlyönnistä toiminnassa, jota ei ole pidettävä julkisen vallan käyttämisenä.

Saman lain 3 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Edellä säädetty vastuu yhteisöllä on kuitenkin vain, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

Edelleen saman lain 5 luvun 1 §:n mukaan 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.

Oikeudellinen arviointi

Asiassa saadun selvityksen perusteella on selvää, että väitetyt vahingot eivät ole yhteydessä mihinkään henkilö- tai esinevahinkoon. Kyse voi olla näin ollen vain puhtaasta varallisuusvahingosta.

Asiassa saadun selvityksen perusteella on niin ikään selvää, että Tampereen kaupungin As Oy Risuharjankatu 4:n hallituksen jäsenen tiedusteluun 22.2.2018 antama neuvonta on ollut virheellistä. Tampereen kaupungin korvausvastuun osalta asiassa on siten merkityksellistä ensinnäkin se, onko kyseisen neuvon antamisessa ollut kyse julkisen vallan käytöstä, mikä vahingonkorvauslain perusteella voisi puhtaasti varallisuusvahingon kyseessä ollessa johtaa julkisyhteisön korvausvelvollisuuteen. Toiseksi, jos kyse on ollut julkisen vallan käytöstä, on arvioitava sitä, onko toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia noudatettu.

As Oy Risuharjankatu 4:n hallituksen jäsen on edellä todetulla tavalla pyytänyt sähköpostitse Tampereen kaupungilta tietoa asunto-osakeyhtiön hallinnoimalla kiinteistöllä sijaitsevan piharakennuksen käyttötarkoituksesta ja tiedustellut samalla sitä, onko asiassa tarvetta muutoksenhauille. Sähköpostista on käynyt ilmi, että tiedustelun taustalla on ollut aikomus remontoida piharakennus asuinkäyttöön.

Vastauksessaan kaupungin lupa-arkkitehti on ilmoittanut, että asunto-osakeyhtiön hallitsemalle tontille on haettu ja saatu v. 1958 muutoslupa, jossa talousrakennus on muutettu käyttötarkoitukseltaan asunnoksi, eikä käyttötarkoituksen muutokselle tarvita rakennuslupaa, mutta uuden



kylpyhuoneen rakentamiselle tulee hakea LVI-lupa. Lupa-arkkitehdin antama vastaus on perustunut kaupungin mikrofilmiarkistosta haettuihin, As Oy Risuharjankatu 4:ää koskeviin asiakirjoihin. Kaupungin mikrofilmiarkistossa ei pitäisi olla arkistoituna muita, kuin luvan saaneisiin hankkeisiin liittyviä asiakirjoja. Lupa-arkkitehdin antaman vastauksen virheellisyys on johtunut siis siitä, että nyt kyseessä olevassa tapauksessa mikrofilmiarkistoon on alun alkaenkin arkistoitu sinne kuulumattomia asiakirjoja, mistä johtuen lupa-arkkitehti on tehnyt löytämistään asiakirjoista väärän päätelmän kysytyn piharakennuksen käyttötarkoituksesta. Todellisuudessa muutoslupaa oli aikanaan haettu, mutta hakemus oli hylätty.

Lupa-arkkitehdin antama neuvonta on edellä mainitulla tavalla perustunut nimenomaan As Oy Risuharjantie 4:ää koskeviin asiakirjoihin. Vastauksessaan lupa-arkkitehti on antanut yksilöityä neuvontaa siihen, minkälaisia lupia asunto-osakeyhtiön vireillä oleva hanke edellyttää. Näillä perusteilla nyt käsillä olevassa tapauksessa annettua neuvontaa on pidettävä julkisen vallan käyttönä.

Edellä mainituin tavoin annettu neuvonta on siis perustunut arkistosta löytyneisiin asiakirjoihin. Lupa-arkkitehti on voinut osaltaan luottaa siihen, että arkistossa on säilytetty vain luvan saaneisiin hankkeisiin liittyvät asiakirjat. Nyt nähdyllä tavalla arkistossa voi kuitenkin olla myös sinne kuulumattomia asiakirjoja. Asiakirjojen arkistoinnissa ja arkistoitujen asiakirjojen pohjalta annetussa neuvonnassa ei nähdäkseni ole noudatettu tällaiselle toiminnalle kohtuudella asetettavia vaatimuksia.

Edellä mainituilla perusteilla Tampereen kaupunki on vahingonkorvauslain mukaisessa vastuussa As Oy Risuharjankatu 4:lle aiheutuneesta varallisuusvahingosta.

Vahingon määrä

Mikäli asiassa olisi Tampereen kaupungin puolelta annettu heti oikeita neuvoja, voidaan arvioida, että pihamökkiin tehty remontti ja käyttötarkoituksen muutokseen liittyvät prosessit olisi saatu valmiiksi siten, että pihamökki olisi ollut vuokrattavana 1.4.2019 alkaen. Näin ollen As Oy Risuharjankatu 4:n vaatimusta vuokratappioista voidaan pitää perusteltuina. Samoin on vuokranvälityspalkkion osalta.

Muiden vaatimusten osalta voidaan todeta, että As Oy Risuharjankatu 4 olisi joka tapauksessa joutunut hakemaan poikkeamislupaa ja rakennuslupaa ja siten maksamaan kaikki samat kustannukset, kuin se on myöhemmässä vaiheessa joutunut tekemään. Päällekkäisenä kustannuksena voidaan pitää ainoastaan alun perin ohjeistetun LVI-luvan lupamaksua, määrältään 500 euroa. Tätä kustannusta ei olisi syntynyt, jos LVI-lupa olisi käsitelty yhtä aikaa poikkeamis-/rakennusluvan kanssa.



Edellä mainituilla perusteilla katson, että Tampereen kaupungin tulisi korvata As Oy Risuharjankatu 4:lle aiheutunut taloudellinen vahinko seuraavasti:

- Vuokratappiot 7.724,50 euroa
- Vuokranvälityspalkkio Asuntopehtoorille 500,00 euroa
- Pällekkäisistä lupamaksuista 500,00 euroa

Eli yhteensä korvattavaa 8.724,50 euroa.

Muilta osin katson, että vaatimus tulee edellä mainituilla perusteilla perusteettomana hylätä.

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

