

## **Vahingonkorvaushakemus/ Tupamuseon vesivahinko/ oikaisuvaatimus**

### **Lakimies Mika Mäkräinen Kaupunginkanslia**

Lakimies on 17.4.2018 §:ssä 11 tehdyllä päätöksellä hylännyt Senaatti-kiinteistöjen tekemän vahingonkorvaushakemuksen, jossa vaadittiin, että kaupunki korvaisi Maaningalla ns. Halolan tilan pihapiirissä sijaitsevassa Tupamuseossa keväällä 2017 tapahtuneesta vesivuodosta aiheutuneen vahingon hakemuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla. Päätöksen mukaan asiassa jäi näyttämättä, että ko. vahingon osalta olisi kyseessä vuokrasopimuksessa sovittuun kaupungin yllä ja kunnossapitovastuun laiminlyöntiin tai muuhun sopimusrikkomukseen syy-yhteydessä oleva vahinko.

#### *Oikaisuvaatimus*

Senaatti-kiinteistöt on oikaisuvaatimuksessaan uudistanut tekemänsä vahingonkorvaushakemuksen.

Oikaisuvaatimuksen mukaan Senaatti-kiinteistöjen ja Kuopion kaupungin tilakeskuksen välillä on ollut ns. pääomavuokrasopimus, jonka mukaan vuokralaisella on ollut vastuu mm. vuokrakohteen kaikesta yllä- ja kunnossapidosta sekä tarpeellisesta huollosta. Senaatti ei, nimenomaiseen sopimusmääräyksen perusteella, ole sitoutunut suorittamaan rakennuksessa vuokra-aikana mitään peruskorjauksia eikä uudistuksia.

Vuokralainen on ollut niin ikään sopimusperusteisesti ja liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti vastuussa kaikista vahingoista, jotka vuokralainen aiheuttaa laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan vuokrakohtelle tai vuokranantajalle. Lisäksi vuokralainen on sopimuksen mukaisesti kustannuksellaan vastuussa sellaisten puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu vuokrakohteen luonnollisesta kulumisesta.

Senaatti katsoo, että kaupunki on vuokralaisena täysimääräisesti vastuussa kyseessä olevasta vesivahingosta aiheutuneista kustannuksista ja Senaatille aiheutuneista vahingoista. Senaatti katsoo edelleen, että kaupungin olisi pitänyt vuokralaisena havaita vuoto jo aiemmassa vaiheessa, jolloin vahingon laajuus olisi voitu rajoittaa huomattavasti vähäisemmäksi. Koska vuoto on ollut pitkäaikaista ja kosteudesta aiheutuneet vahingot ovat olleet ulkoisina rakennemuutoksina vuokralaisen havaittavissa, Senaatti katsoo, että vahingonkorvausvastuun syntymisen edellytyksenä oleva tuottamusvastuu on joka tapauksessa olemassa. Senaatin mukaan kaupunki on vuokralaisena laiminlyönyt vesivahingon syntymisen estämiseksi tarpeellisiin toimiin ryhtymisen ja sen myötä aiheuttanut vahinkokartoitusraportissa yksilöidyt vahingot. Näin ollen vuokralaisen laiminlyönnin ja rakennukseen aiheutuneiden vahinkojen syntymisen välillä on olemassa syy-yhteys. Senaatin näkemyksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n rakennuksen omistajalle syntyvä vastuu rakennuksen kunnossapidosta ei vaikuta siihen, kuka on vastuussa kiinteistölle aiheutuneiden vahinkojen korvaamisesta.

15.07.2019

Senaatti on vedonnut vahingon osalta vahinkokartoitusraporttiin, jonka mukaan vahinkojen korvaaminen vaatii mm. rakenteiden purkamista ja uusimista. Edelleen raportin mukaan vuokralainen oli ryhtynyt vesivahingon jälkeen vahinkojen jälkitorjuntatoimenpiteisiin, mutta ne ovat epäonnistuneet osittain viallisen kuivauslaitteiston käyttämisestä johtuen. Senaatti vaatii, että kaupunki korvaisi hakemuksesta tarkemmin ilmenevän 27 379,15 euron suuruisen vahingon vahingonkorvauslain 5 luvun 5 §:n mukaisesti täysimääräisenä. Lisäksi Senaatti vaatii kaupungilta korkolain 4 §:n mukaisen viivästyskoron maksamista.

#### *Arviointia ja perustelut*

Asiassa on riidatonta, että Senaatti-kiinteistöjen omistamassa ns. Halolan tilan pihapiirissä sijaitsevassa Tupamuseossa on hakemuksessa tarkemmin kerrottu vahinko. Kaupunki on tehtyyn vuokrasopimukseen perustuen ollut vahingon tapahtuma-aikana vuokralaisena ko. rakennuksessa.

Asiassa riidanalaista on se, onko Senaatin omistaman rakennuksen vahinkosyy-yhteydessä kaupungin sopimusrikkomukseen vai ei tai onko kaupunki muutoin vahingonkorvauslain mukaisesti vastuussa ko. rakennukseen kohdistuneesta vahingosta.

#### *Sopimukseen perustuva vahinko*

Senaatti-kiinteistöjen mukaan kaupunki on ns. pääomavuokrasopimuksessa sitoutunut siihen, että se huolehtii yksin kaikista vuokrauksen kohteena olevan rakennuksen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä tarpeellisista huolloista. Senaatti-kiinteistö ei ole sitoutunut tekemään vuokrauksessa mitään peruskorjauksia eikä uudistuksia.

Osapuolten väliseen sopimukseen sovelletaan liikehuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia, joka on tullut voimaan 1.5.1995. Mainitun lain 2 luvussa (14 §-23 §:t) on säännelty osapuolten kesken sovittavista liikehuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta, vuokralaisen ja vuokranantajan vastuista korjaus- ja muutostöiden sekä hoitotoimenpiteiden osalta ja vuokralaisen ilmoitusvelvollisuudesta sekä vuokralaisen vastuusta liikehuoneiston vahingoittumisesta (23 §). Mainittua lakia voidaan pitää vuokrasuhdetta koskevana ns. yleislakina.

Liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 14 §:ssä säännellään liikehuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sopimisesta. Mainitun lain yksityiskohtaisten perusteluiden (HE 304/1994) mukaan ”vuokralaista sitomaton olisi 18 §:n 3 momentin piilevää virhettä koskevan erityissäännöksen vastainen sopimusehto ja 21 §:n 3 momentin säännöksen vastainen vuokralaisen korvausoikeutta koskeva sopimusehto. Pakottavia olisivat myös 23 §:n 3 ja 4 momentti siten, ettei voitaisi sopia, että vuokralainen vastaisi vuokranantajan tai huoneiston omistajan lukuun tehtävien töiden suorittamisesta huoneistossa tai muussa vuokrasuhteen nojalla hallittavissa tiloissa tai että vuokralaisen vastuu sovittaisiin ankarammaksi kuin mitä se säännöksen mukaan olisi”.

Täten sopimusten sisällölle on asetettu tiukat vuokralaisen asemaa turvaavat ehdot liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 14 §:ssä, jonka mukaan vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia huoneiston käyttöä, kuntoa ja kunnossapitoa koskevista oikeuksista ja velvoitteista. Kuitenkin liikehuoneis-

15.07.2019

ton vuokralain mukaan sopimusehto, jolla rajoitetaan vuokralaiselle 15 §:n, 18 §:n 2 ja 3 momentin tai 21 §:n 3 momentin mukaan kuuluvia oikeuksia tai asetetaan vuokralaiselle ankarampi vastuu kuin 23 §:n 3 ja 4 momentissa on säädetty, on mitätön. Tällaiset em. vuokralaisen asemaa heikentäviä ehtoja sisältävät sopimusehdot ovat näin ollen mitättömiä.

Tilakeskuksen lausunnon mukaan vuokrasopimuksen kohteena olevassa rakennuksessa oli suoritettu vesi- ja viemäritöitä jo ennen ko. vuokrasopimuksen tekemistä. Maaningan kunnan ollessa vuokralaisena kaikki korjaustoimenpiteinä suoritettut putkiliitokset oli aina tehty ns. puristusliittimillä.

Vahingon tapahduttua on jälkikäteen todettu, että rakennuksessa oli tehty yksi putkiliitos virheellisesti ns. juotettuna putkiliitoksena. Mainitun korjaustoimenpiteen suorittamisajankohdasta tai sen tekijästä tai työn tilaajasta ei ole kaupungilla tarkempaa tietoa. Kaupungin mukaan ko. putken korjaaminen on suoritettu rakennuksen omistajan tai tämän lukuun toimineen tahon suorittamana jo ennen ko. vuokrasopimuksen tekemistä. Sekä Maaningan kunnalla että myöhemmin kunnan liityttyä Kuopion kaupunkiin, Kuopion kaupungilla on tiedossa, että ko. kohdassa rakennusta ei ole suoritettu vuokralaisen taholta korjaustoimenpiteitä vuokrasuhteen aikana.

Edelleen kaupungin lausunnon mukaan em. korjausvirheestä aiheutunut putkiliitoksen vuoto ei ole näkynyt rakennuksessa päällepäin, joten kaupunki ei ole vuokralaisena voinut aiemmin tietää tai havaita ko. vahingon aiheutumista. Kyseessä on kotelo- ja lattiarakenteessa pitkään jatkunut tihkuva vuoto, joka ei ole miltään osin ollut havaittavissa ulkoa käsin. Kaupunki on vuokrasopimuksen aikana säännöllisesti tarkkaillut ko. rakennuksen kuntoa eikä poikkeamia rakennuksen kunnossa ollut havaittu silmämääräisesti talven 2016-2017 aikana. Edelleen kaupunki on yllä- ja kunnossapidon osalta noudattanut vuokrakohteessa ns. Haahtela RES huoltokirjaa.

Pelkästään tehty vuokrasopimus tai vuokrakohteessa vuokrasopimuksen aikana todettu vahinko ei yksin osoita, että kyseessä olisi ollut vuokralaiselle vuokrasopimuksessa sovittujen sopimusehtojen noudattamatta jättäminen, sopimusrikkomus tai muu laiminlyönti tai että ko. vahinko olisi aiheutunut kaupungin taholta aiheutuneeseen sopimusrikkomukseen perustuen. Kaupungin vuokrasopimuksen nojalla suorittamat rakennuksen kunnan tarkkaillut sekä rakennuksessa suoritettut yllä- ja korjaustoimenpiteet ovat olleet laadullisesti ja ajallisesti riittävät eikä niiden osalta ole näytetty tapahtuneen väitettyä virhettä tai laiminlyöntiä.

Ko. vahinkotapauksessa on kyse piilevästä tai salaisesta virheestä, joka on edellä esitetyin lain esitöiden mukaan sellainen kiinteistöön liittyvä virhe, josta vastuu kuuluu vuokranantajalle. Vuokrasopimuksen ehdoilla ei voida ko. virhettä siirtää miltään osin vuokralaisen vastattavaksi. Näin ollen Senaatti-kiinteistön oikaisuvaatimuksessa esittämä väite kaupungin vuokrasopimuksen ehtoihin perustuvasta korvausvastuusta, on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain esitöiden vastainen ja oikeudellisesti mitätön.

Edellä lausuttuun perustuen asiassa on jäänyt edelleen näyttämättä, että ko. vahingon osalta olisi kyseessä vuokrasopimuksessa sovittuun kaupungin yllä- ja kunnossapitovastuun laiminlyöntiin tai muuhun sopimusrikkomukseen syy-yhteydessä oleva vahinko.

*Vahingonkorvauslain mukainen korvausvastuu*

15.07.2019

Asiassa ei ole edes väitetty, että kaupunki olisi aiheuttanut ko. vahinkotapahtuman vahingonkorvauslain mukaisesti tahallaan tai tuottamuksellaan. Edelleen asiassa ei ole esitetty luotettavaa selvitystä siitä, että ko. vahinko olisi näkynyt vuokralaiselle hakemuksessa väitetyllä tavoin jo aiemmin ja että vahinko olisi aiheutunut kaupungin tuottamukselliseen toimintaan liittyen.

Vahinko on aiheutunut kotelon sisällä sijaitsevan putkiliitoksen vuotamisesta johtuen. Vuoto on aiheuttanut vahinkoa suoraan piilossa oleviin rakennuksen rakenteisiin, joten vahingon laatu huomioon ottaen kyseessä on ns. piilevä eli salainen vahinko. Koska ko. vahinko on rakennuksen omistajana olevan vuokranantajan kunnossapitovastuulla ja koska vahinko lisäksi syy-yhteydessä rakennuksen omistajan teettämien korjaustöiden virheeseen, kaupunki ei ole vahingonkorvauslain mukaisessa vastuussa ko. vahingosta.

Asiassa on jäänyt näyttämättä, että kaupunki olisi vahingonkorvauslain mukaisesti vastuussa ko. vahinkotapahtumasta. Tämän vuoksi tehty korvausvaatimus tulee kokonaisuudessaan hylätä.

Vaikutusten arviointi

-

**Esitys**

Esitän kaupunginhallitukselle, että hakijan oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana ja lakimiehen päätös pysytetään voimassa.

Liitteet

8 6845/2017 Päätös 17.4.2018 / Vahingonkorvaushakemus Tupamuseon vesivahinko

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy lakimiehen esityksen.

**Päätös**

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

