



Oikaisuvaatimus vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 122 / 2019

VD/4312/03.01.02.01/2019

ML/HN/HY-L

Vantaan kaupungilta on vaadittu 9.5.2019 vahingonkorvausta rakennusvalvonnan myöntämän rakennusluvan johdosta. Rakennuslupa on myönnetty hallinnanjakosopimuksen mukaisesti hallitulle kiinteistölle, tarkemmin sen vielä rakentamattomalle osalle. Asiasta tehdyn kantelun myötä on Helsingin hallinto-oikeus kumonnut päätöksellään (dnro 03778/18/4133) 15.2.2019 Vantaan kaupungin tarkastusrakennusmestarin myöntämän rakennusluvan ja palauttanut asian uudelleen käsiteltäväksi. Perusteena on ollut kuulemisvirhe. Vahingonkorvausvaatimuksena kiinteistön arvon menetyksenä Vantaan kaupungilta on vaadittu 35 000,00 euroa. Oikaisuvaatimuksessa vahingonkorvausvaadetta on tarkennettu 25 000,00 euroon 14.10.2019. Vaatimuksen esittäjät aikovat vaatia hallinnanjakosopimuksen toiselta osapuolelta vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen perusteella Itä-Uudenmaan kärjäoikeudesta ja mikäli eivät pääse Vantaan kaupungin kanssa sovinnolliseen ratkaisuun asiassa, tulevat he vaatimaan kanteella vahingonkorvausta yhteisvastuullisesti myös Vantaan kaupungilta.

Vahinkorahaston asiamies on tekemällään päätöksellä § 122 / 2019 hylännyt hakijan korvausvaatimuksen.

Vantaan kaupungin rakennuslakimies on antanut selvityksen vahingonkorvaushakemuksesta 12.7.2019. Vahingonkorvauksen osalta on todettu, että rakennusvalvonta ei ole toiminut asiassa virheellisesti. On ollut tulkinnallisesti epäselvää, onko vahingonkorvauksen esittäjiä tullut kuulla rakennusluvan osalta. Joka tapauksessa kuulemisen tekemättä jättäminen ei olisi vaikuttanut rakennusluvan myöntämiseen ja ehtoihin. Uudessa käsittelyssä rakennuslupa on myönnetty samoilla ehdoilla kuin aikaisemmin. Rakennuslakimies on katsonut, että menettelyvirheellä ei ole ollut vaikutusta rakennuslupapäätökseen. A.R. ja M.A. ovat tehneet uudesta rakennusluvan hakemisesta huomautuksen, missä esitetyillä ei ollut vaikutusta rakennusluvan myöntämiselle. He tekivät rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka hylkäävästä päätöksestä ei valitettu hallinto-oikeudelle määräajassa, joten se on lainvoimainen.

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Saman lain 19 luvussa säädetään lupamenettelystä ja lupaharkinnasta. Rakennusluvan ehtojen täytyessä, lupa tulee myöntää. Lain 133 §:n mukaan: Rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Osapuolten välisen hallinnanjakosopimuksen 16 kohdan (suostumus rakennuslupaan) mukaan sopijapuolet ovat tietoisia, että alue B:lle tullaan tulevaisuudessa rakentamaan rakennus/rakennuksia. Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että rakennuslupaharkinnan kuulemisvelvoite perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Tämä pitää paikkansa ja näin on myös toimittu. Hallinnanjakosopimusta on tulkittu vain siltä osin, onko erillinen kuuleminen ollut tarpeen vai ei.

Vahingonkorvauksen osalta on ensinnäkin osoitettava aiheutunut vahinko.

Vahingonkorvausvaatimuksessa on lähdetty siitä, että uudisrakennus on vähentänyt viereisen alueen



arvoa. Tämä ei kuitenkaan osoita vahinkoa, koska kiinteistölle on myönnetty rakennusoikeutta ja hallinnanjakosopimuksessa on todettu, että alueen toiselle osalle tullaan rakentamaan rakennus/rakennuksia. On epäselvää, onko uudisrakennuksesta aiheutunut sellaista vahinkoa, johon ei ole jo aikaisemmin annettu suostumusta.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonta on rakennusluvasta päättäessään noudattanut sitä päätöksen teossa sitovaa lainsäädäntöä sekä määräyksiä. Menettelyvirheen osalta on kyse siitä, olisiko rakennuslupahakemuksesta tullut ilmoittaa henkilöille vai voitiinko heidän katsoa antaneen suostumuksensa hallinnanjakosopimuksen nojalla. Helsingin hallinto-oikeus on tulkinut asian toisin kuin Vantaan kaupunki rakennusluvan ensimmäisessä käsittelyssä ja palauttanut asian uudelleen käsiteltäväksi. Koska uudelleen käsittelyssä rakennuslupa myönnettiin aikaisemman mukaisesti, ei Vantaan kaupunki ole syylistynyt vahingonkorvauslain mukaiseen tahallisuuteen tai tuottamukseen. Vantaan kaupungin menettelyvirheellä ei ole osoitettu syntyneen vahingonkorvausoikeudellista vahinkoa, josta Vantaan kaupungilla olisi korvausvelvollisuus.

Vahingonkorvauksen osalta on lisäksi osoitettava syy-yhteys toiminnan ja vahingon välillä. Vahingonkorvausvaatimuksessa on esitetty, että Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan menettelyvirhe on vahingonkorvausoikeudellisessa syy-yhteydessä rakentamisesta aiheutuneeseen taloudelliseen vahinkoon. Vantaan kaupunki on myöntänyt rakennusluvan sitä sitovan lainsäädännön perusteella. Siltä osin kuin hallinnanjakosopimuksessa, joka on yksityisoikeudellinen oikeustoimi, on osapuolten välillä sovittu tiukemmin kuin laissa, ei se velvoita Vantaan kaupunkia rakennuslupaharkinnassa. Koska uudelleen käsitelty rakennuslupahakemus on myönnetty samoin edellytyksin kuin uudelleen käsiteltyyn ohjattu rakennuslupa, ei syy-yhteyttä Vantaan kaupungin toiminnan ja mahdollisesti aiheutuneen vahingon välillä ole. Oikaisuvaatimuksessa on syy-yhteyden osalta katsottu, että rakennushanke on toteutunut maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti aiheuttaen asumishaittaa. Tämä perustuu siihen, että henkilöt eivät itse päässeet lausumaan mahdollisesta haitasta ennen luvan myöntämistä. Kuulemista lukuun ottamatta Vantaan kaupunki ei ole tehnyt asiassa virhettä ja koska uusi lupaharkinta on johtanut samaan lopputulokseen kuin aikaisempi lupaharkinta, ei Vantaan kaupungin toiminnasta ole syntynyt vahinkoa. Mahdollinen vahinko perustuu kokonaan hallinnanjakosopimukseen, eikä sillä ole merkitystä harkittaessa Vantaan kaupungin vahingonkorvausvastuuta.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lakimies esittää, että oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 11.11.2019 § 15

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä hakijan oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 122 / 2019.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen



Vantaa

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi