



Oikaisuvaatimus vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 62 / 2019

VD/9738/03.01.02.01/2018

RV/HN/HY-L/KK

Hakijat ovat toimittaneet Vantaan kaupungille vaatimuksen, jolla hakijat vaativat vahinkorahaston asiamiehen päätöksen 62 § 2019 oikaisemista.

Alkuperäisen korvausvaatimuksen mukaan hakijat muuttivat K Oy:lta ostamaansa uudiskohteeseen Vantaalle 27.1.2017. Hakijat ovat asumisen alusta alkaen kärsineet viereisellä tontilla toimivan V Oy:n aiheuttamasta melusta ja pakokaasupäästöistä. Melua ja pakokaasupäästöjä aiheuttavat esim. rekkojen lastaus- ja purkutoimintaan liittyvät nostimien käyttö ja varoitusäännet sekä hitsauslaitteiden käyttö.

Hakijat ovat reklamoineet meluhaitoista K Oy:lle. K Oy on vastannut heille lakimiehensä välityksellä, että K Oy ei voi olla oikeudellisessa vastuussa asunto-osakeyhtiön tontin ulkopuolisesta melusta, vaan sen hillitsemisestä vastaavat ympäristönsuojelulainsäädännön perusteella kunnan ja valtion viranomaiset. K Oy:n lakimiehen mukaan edellä mainitut viranomaiset vastaavat myös muiden tontin ulkopuolelta tulevien ympäristöhaittojen torjumisesta.

Hakijat katsovat, että meluhaitat johtuvat Vantaan kaupungin kaavoitusvirheestä. Hakijoiden mukaan kaavoittaja on laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa sen suhteen, minkälaista toimintaa ja mihin vuorokaudenaikoihin naapurissa sijaitsevassa teollisuuskiinteistössä harjoitetaan. Niinpä hakijat vaativat korvausvaatimuksessaan, että Vantaan kaupunki lunastaisi asunto-osakeyhtiön asunnon oikeuttavat osakkeet itselleen. Hakijat vaativat korvausvaatimuksessaan, että Vantaan kaupunki korvaa asunnon käteiskauppahinnan 65 095 euroa, velkaosuuden 152 000 euroa, tonttiosuuden 32 000 euroa, kaksi autopaikkaa (1800 euroa + 1600 euroa) 3400 euroa ja varainsiirtoverot 4500 euroa, eli yhteensä 256 995 euroa.

Vahinkorahaston asiamies on hylännyt hakijoiden esittämän korvausvaatimuksen sillä perusteella, että alkuperäisessä korvausvaatimuksessa on ollut kyse kaupankohteesta. Vantaan kaupunki ei ole ollut kaupassa osapuolena ja näin ollen kaupunki ei ole myöskään yhteydessä syntyneeseen vahinkoon. Vastuu mahdollisesta asunnon virheestä kuuluu myyjälle, jonka kanssa hakijat ovat tehneet sopimuksen huoneiston osakkeiden ostamisesta.

Nyt käsiteltävässä oikaisuvaatimuksessa hakijoiden mukaan 24.10.2011 Vantaan kaupunginhallituksessa hyväksytty asemakaava, jossa hakijoiden asuinalue on ollut käsittelyssä, on virheellinen.

Tässä oikaisuvaatimuksessa hakijat ovat muuttaneet korvausvaatimustaan niin, että he vaativat Vantaan kaupungilta nyt 65 000 € kertakorvausta kahden eri vaihtoehtoisen laskentakaavan mukaan laskettuna. 65 000 € on 25 % hakijoiden asunnon arvosta. Hakijat katsovat ko. summan sisältävän kohtuullisen korvauksen mm. heille aiheutuneesta meluhaitasta ja muusta haitasta sekä toisen hakijan menetetyistä tötuloista sekä melun ja haitan aiheuttamista sairaus- ja terveydenhuoltokuluista.

Hakijoiden näkemyksen mukaan Vantaan kaupunki on menetellyt kaavoituspäätöstä tehdessään virheellisesti sekä tehnyt kaavoituspäätöksen tarkoituksellisen virheellisesti. Hakijoiden mukaan



kaupunki ei ole ottanut selvää V Oy:n aiheuttamasta melun tasosta, päästö-, vaara- eikä ympäristöhaitasta.

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.

Kaavamuutoksen valmistelun ja päätöksenteon yhteydessä vuonna 2011, kun hakijoiden asuinalue on ollut käsittelyssä, on noudatettu silloin voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) ja sen 8 luvun kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta koskevia säännöksiä. Asiassa on tehty lain vaatima osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kuultu kaikkia tahoja, joilla on kaavamuutoksen käsittelyssä intressiä. Kaavamuutosta valmisteltaessa paikan päällä on käynyt myös ympäristökeskuksen ympäristöinsinööri, joka on todennut, että muutosalueen lähiympäristön teollisuusalueet eivät aiheuta sellaista melua, joka estäisi asemakaavan muutoksessa esitetyn asuntorakentamisen korttelin, jolla hakijat asuvat. Lisäksi on huomioitava, että vuonna 2008 vahvistetussa, mm. V Oy:n omistamaa kiinteistöä koskevassa kaavassa, V Oy:n kiinteistö oli kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle ei saa sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhaittoja.

Kaupunki on siis kaavaa suunnitellessaan selvittänyt teollisuusalueen mahdollisesti aiheuttamaa melua ja toiminut näin ollen päätöksenteon aikana voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti ottaen huomioon mahdolliset meluhaitat tai ympäristölle haitalliset tekijät. Vuonna 2011 vahvistetussa asemakaavassa ei ole sellaista virhettä, joka olisi aiheuttanut hakijoille vahinkoa.

Hakijoiden naapurikiinteistö ja sillä harjoitettava yritystoiminta, joka oikaisuvaatimuksen mukaan aiheuttaa ympäristöön meluhaittaa, ei ole Vantaan kaupungin vastuulla. Toiminnan aiheuttaman melun osalta Vantaan kaupunki toteaa, että ympäristönsuojelulain (myöh. YSL) 7 §:n mukaan toiminnanharjoittajan on järjestettävä toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakoita. V Oy on YSL 5 §:n 1 momentin 8 kohdan mukainen toiminnanharjoittaja, ja sen aiheuttamat melupäästöt ovat YSL 5 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisia päästöjä, jotka voivat aiheuttaa ympäristön pilaantumista. Ympäristönsuojelulain tärkeimpiä kantavia periaatteita ovat toiminnanharjoittajaa sitova YSL 6 §:n selvilläolovelvollisuus, jonka mukaan toiminnanharjoittajan on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. YSL 14 § asettaa toiminnanharjoittajalle myös pilaantumisen torjuntavelvollisuuden, jos toiminnasta aiheutuu tai uhkaa välittömästi aiheutua terveyshaittaa tai merkittävää muuta 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua seurausta.

Ympäristövahingoista aiheutuneet vahingot korvataan ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain mukaisesti. Korvausvelvollisena on ensisijaisesti se, jonka harjoittamasta toiminnasta ympäristövahinko johtuu. Vantaan kaupunki ei ole näin ollen vastuussa ympäristön mahdollisesta pilaantumisesta ja sen aiheuttamista vahingoista.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu maankäyttö- ja rakennuslain pykälään 117 f § (958/2012) meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista. Kyseinen pykälä koskee asuntorakentamista eli asettaa näin ollen vaatimukset riittävästä meluntorjunnasta rakennuttajalle. Pykälän ensimmäisen momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekoa.



Hakijoiden ostaessa asunnon olisi asunnon myyjän tullut ilmoittaa heille asuntoon liittyvästä meluhaitasta. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että myyjälle voi syntyä virhevastuu antamalla jääneiden tietojen perusteella, jos hän ei ole ilmoittanut ostajalle sellaisesta asunnon ympäristöstä tai alueen palveluja koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Esimerkkinä voidaan mainita tieto siitä, että lähikiinteistöllä harjoitetaan toimintaa, josta aiheutuu melua, hajua tai muuta asumista erityisesti haittaavaa häiriötä tai että tällaisen toiminnan aloittaminen on suunnitteilla. Asuntokauppalain 25 §:n 1 momentin mukaan jos uudessa asunnossa on virhe ja jollei virheen oikaisu tule kysymykseen, ostaja saa vaatia virhettä vastaavaa tai muuten virheeseen nähden kohtuullista hinnanalennusta tai purkaa kaupan, jos sopimusvirhe on olennainen. Asuntokauppalain 26 §:n mukaan ostajalla on myös oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi.

Sen jälkeen, kun kaupunki on saanut tiedon meluhaitassa, V Oy:lle on asetettu useita määräaikoja meluidan rakentamiseksi vuonna 2018. Koska meluaitaa koskeva asia ei ollut edennyt, ympäristölautakunta on 21.8.2019 päätöksessään ympäristönsuojelulain 175 §:n nojalla velvoittanut V Oy:n rakentamaan kiinteistölleen 19.9.2018 päivätyn suunnitelman mukaisen tai vastaavan melun leviämistä estävä meluseinän-/aidan 31.10.2019 mennessä ja asettanut määräyksen noudattamiseksi uhkasakon. Meluidan rakentaminen on parhaillaan käynnissä. Kiinteistöltä 18.2.2020 otetut kuvat ovat kokouksessa nähtävillä.

Kaupunki on pyrkinyt aktiivisin toimin meluhaitan poistamiseen ja toiminut näin laissa määrättyjen velvoitteidensa mukaisesti. Vantaan kaupungin ympäristöjohtajan 7.8.2019 antamassa lausunnossa todetaan, että pakkokeinojen (uhkasakon määrääminen ja täytäntöönpano) käyttö haitan poistamiseksi on viimesijainen vaihtoehto. Ensisijaisesti asioita pyritään aina ratkaisemaan neuvottelemalla, mikä ei tässä tapauksessa ole johtanut aidan rakentamiseen noin vuosi sitten saadusta suunnitelmasta ja sen jälkeen annetuista useista kehotuksista huolimatta. Näin ollen Vantaan kaupungin voidaan todeta toimineen lakien ja määräysten mukaisesti ja pyrkineen aktiivisesti toiminnallaan poistamaan asukkailla mahdollisesti aiheutunutta meluhaittaa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa vahinkorahaston asiamiehen ratkaisua tehtäessä.

Kaupungille esitetyn selvityksen perusteella ja edellä oleviin perusteluihin vedoten kaupunkiympäristön toimialan lakimies esittää, että oikaisuvaatimus hylätään.

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

Kaupunginhallitus 13.1.2020 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyn perusteella hylätä hakijoiden oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 62/2019.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle 24.2.2020 pidettävään kokoukseen.



Kaupunginhallitus 24.2.2020 § 5

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä hakijoiden oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 62/2019.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle 23.3.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunginhallitus 20.4.2020 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä hakijoiden oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 62/2019.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle.

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 2. kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen.

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, puh. 09 8392 2025, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)