



Oikaisuvaatimus talous- ja hallintojohtajan päätöksestä 16.12.2024 § 30 / Korvaushakemus Kuusijärven remontin aikaisesta sulusta / TeA

VD/7149/02.03.00.02/2024

TeA/JH/SL/HO

Minttiravintolat Oy on tehnyt oikaisuvaatimuksen talous- ja hallintojohtajan päätöksestä § 30/2024, joka on koskenut Vantaan kaupungille toimitettua Minttiravintolat Oy:n korvausvaatimusta. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Minttiravintolat Oy on 31.12.2024 päivätyllä vaatimuksellaan hakenut oikaisua Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajan viranhaltijapäätökseen 16.12.2024 § 30, jolla päätöksentekijä on hylännyt yhtiön 19.10.2024 päivätyn vaatimuksen palvelusopimukseen perustuvista hyvityksistä Kuusijärven kiinteistön korjaus- ja muutostöiden ajalta. Korvaushakemuksen mukaan Minttiravintolat Oy:n palveluliiketoiminta on jouduttu keskeyttämään Kuusijärvellä suoritettujen korjaus- ja muutostöiden ajaksi marraskuussa 2024 ja tästä on aiheutunut yhtiölle taloudellista vahinkoa. Yhtiö on oikaisuvaatimuksessaan täsmentänyt alkuperäisiä vaatimuksiaan ja vaatinut Vantaan kaupunkia korvaamaan Kuusijärven alueen marraskuun 2024 aikaisen sulkemisen perusteella (1) menetettyä liikevoittoa, määrältään 11 579,00 euroa, (2) palkkakustannuksia, määrältään 4 370,00 euroa ja (3) kiinteitä kustannuksia, määrältään 2 655,47 euroa. Lisäksi Minttiravintolat Oy vaatii korkolain mukaista viivästyskorkoa ja myöhemmin ilmoitettavia lakimieskuluja.

Kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden sekä kiinteistöhallinta ja asuminen - yksikön vastine oikaisuvaatimukseen:

Vuokra- ja palvelusopimuksien rinnakkaisesta soveltamisesta

Vantaan kaupungin ja Minttiravintolat Oy:n välillä 1.11.2022 allekirjoitetun käyttöoikeussopimuksen 4 kohdan mukaan liikehuoneiston vuokrasopimusta ja palvelusopimusta tulkitaan ensisijaisesti molempien sopimusten erillisten ehtojen mukaisesti. Mikäli sopimusten välille muodostuu ristiriitaa, erillisiä sopimuksia tulkitaan ottaen huomioon käyttöoikeussopimuksen tausta ja tarkoitus sekä muut ehdot. Käyttöoikeussopimuksen kohdan 3 mukaan Vantaan kaupungin ja Minttiravintolat Oy:n välinen sopimus rakentuu kahdesta erillisestä rinnakkain sovellettavasta sopimuksesta, jotka käsittävät tilojen vuokrauksen (=liikehuoneiston vuokrasopimus) ja tiloissa tapahtuvan ennalta määrätyn palvelutuotannon (=palvelusopimus).

Osapuolten välisessä 24.11.2022 allekirjoitetussa vuokrasopimuksessa on sovittu siitä, että vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranalennukseen, vahingonkorvaukseen eikä sopimuksen purkuoikeutta vuokranantajan korjaus- ja muutostöihin ryhtymisen vuoksi. Vuokrasopimuksen vastuunrajausehto soveltuu myös osapuolten 1.11.2022 allekirjoitetun palvelusopimuksen palvelutuotannon keskeyttämistilanteeseen, koska vuokratilat ovat olleet palvelutuotannolle ehdoton edellytys. Vantaan kaupungin mukaan osapuolten välistä palvelusopimusta ei voida tulkita vuokrasopimuksesta irrallaan vaan käyttöoikeussopimuksen mukaisesti rinnakkain vuokrasopimuksen kanssa.

Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuudesta

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (jäljempänä "LHVL") 19.3 §:ssä säännellään siitä, että vuokranantajalla on oikeus suorittaa liikehuoneistossa laajoja korjaus- ja perusparannusluonteisia töitä.



Näistä töistä vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista, ellei toisin ole sovittu.

Osapuolten välisen vuokrasopimuksen 10 kohdan mukaan vuokranantajalle on asetettu velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista korjaus- tai muutostöistä kaksi kuukautta ennen sanottua ajankohtaa.

Vantaan kaupunki on ilmoittanut vuokralaiselle vuokrasopimuksen mukaisesti keväällä 2024, että vuokratiloissa tullaan suorittamaan laajoja korjaus- ja perusparannusluonteisia töitä syksyllä 2024. Aikataulu on tarkentunut vielä kesäkuussa 2024, jolloin vahvistui korjaus- ja muutostöiden ajoittuminen marraskuuhun 2024. Näin ollen Vantaan kaupunki on toiminut ilmoitusvelvollisuutensa osalta sekä lain- että sopimuksen mukaisesti.

Vuokranhyvityksestä korjauksista johtuen

LHVL 21 §:n mukaan vuokranantajan tulee huolehtia siitä, ettei vuokranantajan korjaus- ja muutostöistä aiheudu vuokralaiselle suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.

Osapuolten välisen vuokrasopimuksen 10 kohdan mukaan vuokranantajan suorittamat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä mahdollisimman vähän vuokralaisen toimintaa haitaten. Sopimuksen mukaan vuokralaisella ei ole kuitenkaan oikeutta vuokranalennukseen vuokranantajan ryhtyessä korjaus- ja muutostöihin.

Vantaan kaupunki on päätöksellään 16.12.2024 hyvittänyt vuokralaiselle marraskuun 2024 vuokran. Vantaan kaupunki on toiminut asiassa liikehuoneiston vuokralain mukaisesti, vaikka osapuolten välisen vuokrasopimuksen mukaan tämä ei olisi ollut edes kaupungin velvollisuus. Näin ollen Vantaan kaupunki on täyttänyt asiassa vähintäänkin oman velvollisuutensa.

Vahingonkorvauksesta korjaustöistä johtuen

LHVL 21 §:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajan korjaus- ja muutostyön tai laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jos huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Lain esitöiden mukaan vuokranantajan korjaus- ja perusparannustoimenpiteet saattavat aiheuttaa vuokralaiselle suoranaisia esinevahinkoja. Oikeutta korvaukseen ei kuitenkaan olisi, jos vuokranantaja pystyy osoittamaan, että huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ei ole johtunut vuokranantajasta. Edelleen oikeuskirjallisuuden (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Kanerva&Kuhanen 2013, s.126) mukaan vuokranantaja on vahingonkorvausvelvollinen vain, jos hän toimenpidettä suorittaessaan on syylistynyt tuottamukseen.

Osapuolten välisen vuokrasopimuksen 10 kohdan mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen, mikäli vuokranantaja ryhtyy korjaus- ja muutostöihin. Tällä sopimuskirjauksella ei ole poikettu LHVL 21.3 §:n sääntelyn pakottavuudesta, toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijä on väittänyt. Vantaan kaupungin mukaan LHVL 21.3 §:llä on säännelty vuokralaisen vahingonkorvausoikeudesta vain tilanteessa, jossa vuokranantajan toimenpiteitä tehdessään olisi toiminut tuottamuksellisesti.



Vantaan kaupunki on suorittanut korjaus- ja muutostyöt huolellisesti ja ennalta sovitun aikataulun puitteissa. Vantaan kaupunki on koordinoanut korjaus- ja muutostöiden sisältöä ja ajankohtaa vuokralaisen kanssa. Vuokralaisella on myös ollut mahdollisuus vaikuttaa muutostöiden sisältöön. Osapuolet ovat yhteisymmärryksessä neuvotelleet muutostöiden ajankohdan keväällä ja kesällä 2024, joten korjaus- ja muutostyöt eivät ole tulleet yllätyksenä vuokralaiselle, vaan sillä on ollut aikaa sopeuttaa toimintansa tilanteen edellyttämällä tavalla. Koska Vantaan kaupunki ei ole toiminut tilanteessa huolimattomasti taikka muutenkaan tuottamuksellisesti, vuokralaisella ei ole sen paremmin lakiin kuin sopimukseenkaan perustuvaa oikeutta vahingonkorvaukseen.

Reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönnistä

LHVL 22 §:n mukaan vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Vuokralainen, joka laiminlyö ilmoitusvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

Hallituksen esityksen (HE 304/1994 vp., s 111) mukaan velvollisuus ilmoittaa huoneiston puutteellisuudesta tai vahingoittumisesta voisi syntyä vasta, kun vuokralainen olisi saanut tiedon tapahtuneesta. Ilmoitus olisikin tämän jälkeen tehtävä viipymättä eikä sen tekemistä saisi aiheetta lykätä. Jos vahinko olisi sen laatuinen, että se voisi suurenta, olisi ilmoitus tehtävä heti. Ilmoituksen tekemistä saisi tällöin lykätä vain ylivoimainen este. Niin ikään yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti osapuolten tulee reklamoida virheestä kohtuullisessa ajassa, kun osapuoli havaitsee virheen sopimusvelvoitteiden noudattamisessa.

Nyt käsillä olevassa tilanteessa Minttiravintolat Oy ei ole oikea-aikaisesti reklamoinut Vantaan kaupungille, että korjaus- ja muutostyöt aiheuttaisivat yhtiölle liiketaloudellisia tappioita ja että yhtiöllä olisi tältä osin vaatimuksia sopijapuolelleen sopimusrikkomuksen perusteella. Vantaan kaupungilla on siten ollut perusteltu syy lähteä siitä, että Minttiravintolat Oy on hyväksynyt korjaus- ja muutostyöt. Minttiravintolat Oy on myös itse päässyt vaikuttamaan korjaus- ja muutostöiden sisältöön. Minttiravintolat Oy:n reklamaatio tapahtui vasta 20.10.2024 eli noin viikkoa ennen korjaus- ja muutostöihin ryhtymistä, vaikka asia oli Minttiravintolat Oy:n tiedossa jo keväällä 2024. Ottaen huomioon toisaalta LHVL:n sääntely ilmoitusvelvollisuudesta ja toisaalta sopimusoikeuden yleiset periaatteet, Minttiravintolat Oy on vastaa itse reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuneista vahingoista.

Palvelusopimuksesta

Osapuolten välisessä palvelusopimuksessa ei ole sovittu väliaikaisesta toiminnan keskeyttämisestä. Osapuolet ovat sen sijaan sopimuskaudella käyneet neuvotteluja yhteisymmärryksessä rakennukseen tehtävistä korjaus- ja muutostöistä. Osa muutostöistä on suunniteltu ja toteutettu palvelemaan Minttiravintolat Oy:n liiketoiminnallisia intressejä, mm. päärakennuksen keittiön kalustuksen osalta.

Kuten edellä on jo lausuttu, Minttiravintolat Oy ei ole reklamoinut tai suhtautunut kielteisesti Vantaan kaupungin suorittamiin korjaus- ja muutostöihin. Päinvastoin toimenpiteet on suoritettu yhteisessä ymmärryksessä eikä yllättäen, kuten oikaisuvaatimuksen tekijä on virheellisesti väittänyt. Osapuolilla on ollut yhteinen tahto suoritettavista korjaus- ja muutostöistä. Vantaan kaupunki ei ole myöskään velvoittanut Minttiravintolat Oy:tä jatkamaan palvelutuotantoaan marraskuun 2024 ajalla. Minttiravintolat Oy on tehnyt itsenäisen päätöksen toiminnan jatkamisesta ennalta tiedossa olleessa ja sovitussa keskeytystilanteessa.

Palvelusopimuksen purkamisoikeudesta



Palvelusopimuksen 23 kohdan mukaan, jos tätä sopimusta jommankumman sopijapuolen toimesta olennaisesti rikotaan ja sopimuksen jatkamista on sopimusrikkomuksen luonne huomioiden pidettävä toisen sopijapuolen kannalta kohtuuttomana, on sopimus mahdollista purkaa välittömin vaikutuksin. Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus, jos toinen sopijapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan eikä kohtuullisessa ajassa (30 päivää) korjaa laiminlyöntejään kirjallisesta huomautuksesta huolimatta. Kummallakin sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus, jos sopimuksen täytyminen ylivoimaisen esteen vuoksi tulee mahdottomaksi tai viivästyy oleellisesti.

Niin ikään sopimukseen sovellettavien JYSE-ehtojen 13.6 kohdan mukaan kumpikin sopijapuoli saa purkaa sopimuksen kokonaan tai osittain, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusvelvoitteitaan tai on ilmeistä, että olennainen sopimusrikkomus tulee tapahtumaan.

Mikäli Minttiravintolat Oy olisi katsonut, että Vantaan kaupungilla ei ole oikeutta korjaus- ja muutostöihin, sen olisi tullut reklamoida virheestä ja tarvittaessa purkaa sopimus. Mikäli sopimus olisi purettu Vantaan kaupungin näytetyn sopimusrikkomuksen perusteella, Minttiravintolat Oy:llä olisi ollut oikeus vahingonkorvaukseen JYSE-ehtojen 16 kohdan mukaisesti. Nyt tilanne ei ole kuitenkaan tämä, vaan osapuolten on katsottu hyväksyneen korjaus- ja muutostyöt sekä siihen liittyvä palvelutuotannon väliaikainen keskeytyminen.

Johtopäätös

Ottaen huomioon edellä mainitut perusteet, on kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalla ollut perusteltu syy hylätä Minttiravintolat Oy:n korvausvaatimus. Päätöksestä tehty oikaisuvaatimus tulee näin ollen hylätä perusteettomana.

Kaupunkitilalautakunta 12.2.2025 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hylätä Minttiravintolat Oy:n oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Minttiravintolat Oy:n oikaisuvaatimus liitteineen (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)