Tekninen lautakunta 21.10.2026

Vastauksen antaminen oikaisuvaatimukseen, joka koskee kaupunkitekniikan keskuksen juristin päätöstä 11.8.2025, jossa vahingonkorvausvaatimus hylättiin

Valmistelijat / lisätiedot:
Haase Meri

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkitekniikan johtaja Tanska Harri

Tekninen lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen ja antaa vastauksen oikaisuvaatimuksen tekijälle liitteen mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Selostus

Juristi hylkäsi vahingonkorvausvaatimuksen päätöksellään 37 § 11.8.2026. Hakija on saanut päätöksen vasta 25.8.2026. Päätöksestä on tehty 8.9.2026 saapunut oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus esitetään hylättäväksi.

Vahingonkorvausvaatimus

Espoon kaupunki on tehnyt kunnallisteknisiä rakennustöitä vuosina 2023–2024. Kaupungin rakennustyöt ovat hakijan 3.3.2025 päivätyn vahingonkorvaushakemuksen mukaan aiheuttaneet vahinkoa/maan vajoamista taloyhtiön tontilla. Vahingonkorvaushakemuksen mukaan piha-alue on romahtanut 5–20 cm. Yhdestä taloyhtiön asunnosta viemäriputki on katkennut ja se on jouduttu nopeasti korjaamaan. Asuntojen edessä olevat portaikot ovat nousseet ilmaan porrasbetonin alla olevan maan vajottua. Viemäriverkostot ja vesijohdot ovat kärsineet vaurioita siten, että kaadot ovat muuttuneet. Lisäksi kadulta asunto-osakeyhtiön pihaan johtava ramppi on toteutettu liian jyrkkänä.

Hakija vaatii kaupungilta vahingosta aiheutuneiden kustannusten korvaamista yhteensä 133.738,04 euroa. Osa korjauksista on toteutuneita kustannuksia (13.738,04 eur), loppuosa on kustannusarvioita. Viemärikorjausten kustannuksiksi on arvioitu 20.000 euroa/asunto. Kiinteistössä on neljä asuntoa eli yhteensä 80.000 euroa. Vaurioiden kartoituskuluiksi on arvioitu (mm. painehuuhtelut, raportointi, asiantuntijatyöt) 8.000 euroa. Lämmönjakoverkoston kiertovesiputken rikkoutuminen 7.000 euroa (arvio) sekä portaiden vauriot ja tontin

korjaukset (piha-alueen täytöt, porrastasanteiden uusinta jne.) 25.000 euroa (arvio).

Päätös vahingonkorvausvaatimuksen johdosta

Juristi on päätöksellään 11.8.2026 hylännyt vahingonkorvausvaatimuksen.

Kaupungin vahingonkorvausvastuuta arvioidaan ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain (737/1994) perusteella.

Lain 1 § mukaan ympäristövahinkona korvataan tietyllä alueella harjoitetusta toiminnasta johtuva vahinko, joka on ympäristössä aiheutunut veden, ilman tai maaperän pilaantumisesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä, hajusta tai muusta vastaavasta häiriöstä. Toiminnan harjoittamista on myös tien, rautatien, sataman, lentoaseman tai muun näihin verrattavan liikennealueen pitäminen.

Lain 3 § mukaan ympäristövahinko korvataan tämän lain mukaan, jos voidaan osoittaa, että 1 § 1 momentissa tarkoitetun toiminnan ja vahingon välinen syy-yhteys on todennäköinen. Syy-yhteyden todennäköisyyttä arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota muun ohella toiminnan ja vahingon laatuun sekä vahingon muihin mahdollisiin syihin. Korvausvastuun syntyminen edellyttää, että todettu vahinko on syy-yhteydessä työhön.

Espoon kaupungin vastuuvakuutusyhtiö on käsitellyt asian ensin. Se antoi kielteisen päätöksen 17.10.2025 nojaten ehtopohjaisiin perusteluihin.

Vakuutusyhtiön päätöksen jälkeen asian ratkaiseminen siirtyi kaupunkitekniikan keskuksen juristille.

Alueella suoritetut maanrakennustyöt liittyivät tulvavallin rakentamiseen sekä vesihuoltotöihin. Työt olivat tavanomaisia maanrakennustöitä, kuten kaivamista, maan ajoa sekä kaivannon tukemiseen liittyviä ponttaustöitä.

Espoon kaupungin geotekniikan palveluyksikön mukaan kohde sijaitsee tulva-alueella, jossa maaperä on savea. Pohjaveden taso vaihtelee yleisestikin tulva-alueen läheisyydessä. Maaperä painuu alueella jatkuvasti ilman urakoitakin, ja tontit kiinteistöineen elävät painumien mukana.

Rakennusluokka hakijan tontilla on 5 A (yhden talon osalta 4), mikä tarkoittaa erittäin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Tällaisen savimaan rakenteiden vahinkoalttius ja painumaherkkyys on korkea.

Rakennettavuusluokituksen perusteella tontin rakenteet ovat erittäin vaativissa pohjaolosuhteissa, joissa rakenteiden pohjan vahvistaminen on yleensä tarpeen painumien hallitsemiseksi. Rakentajan/rakennuttajan tulisi noudattaa hyvää rakentamistapaa, jolla estettäisiin maaperän ominaisuuksiin liittyvät riskit tontilla.

Asunto-osakeyhtiö on rakennettu vuonna 1988. Rakennukset, piha-alueet ja putkistot on perustettu maanvaraisesti.

Vaikka työmaan kuivatus on voinut alentaa pohjaveden tasoa paikallisesti työalueen välittömässä läheisyydessä, käytettävissä olevan selvityksen perusteella ei voida osoittaa todennäköistä syy-yhteyttä työmaan kuivatusjärjestelyjen ja asunto-osakeyhtiön vaatimuksessa yksilöityjen vaurioiden välillä.

Vahinkojen syntymiseen ovat vaikuttaneet pehmeästä maaperästä johtuvat haastavat pohjaolosuhteet sekä rakenteiden painumaherkkyys, joka olisi ollut huomioitava rakenteiden perustamisratkaisuissa.

Näin ollen Espoon kaupunki ei ole asiassa vahingonkorvausvastuussa ja korvausvaatimus hylätään.

Oikaisuvaatimus ja sen perustelut

Hakijalle on lähetetty kaupungin viranhaltijapäätös sähköisesti vasta 25.8.2026 sen jälkeen, kun hakija on ilmoittanut, että hän ei ole saanut päätöstä postitse. Oikaisuvaatimus on siten saapunut kaupungille valitusajan sisällä 8.9.2026.

Hakija vaatii ensisijaisesti päätöksen kumoamista ja uudelleen käsittelyä sekä vahingonkorvausvaatimuksen hyväksymistä. Toissijaisesti hakija vaatii päätöksen kumoamista ja asian lepäämään jättämistä siksi aikaa, kunnes taloyhtiön vahingot ovat selvillä.

Hakijan mukaan päätös perustuu virheelliseen ja puutteelliseen selvitykseen sekä sen takia tehtyyn virheelliseen syy-yhteysarvointiin.

Hakijan mukaan päätös perustuu Espoon kaupungin geotekniikan palveluyksikön antamaan lausuntoon eikä siinä ole otettu huomioon taloyhtiön selvitystä, jonka mukaan vahingot ovat aiheutuneet maan painumisesta kaupungin toteuttaman maaperän stabiloinnin jälkeen.

Hakijan mukaan pihan painumat ovat oletettavasti aiheutuneet työmaasta. Hakija viittaa oikeustapauksiin KKO 2001:61 (Todennäköinen syy-yhteys voidaan osoittaa toiminnan ja vahingon välisellä ajallisella yhteydellä sekä sillä, ettei vastapuoli kykene näyttämään riittävällä todennäköisyydellä vaihtoehtoista syytä.) KKO 2025:21 (Syy-yhteyden täyttymisen edellytykseksi ei voida asettaa sitä, että viranomaisen menettely tai laiminlyönti olisi ainoa syy vahinkoon.)

Hakijan mukaan viranomaisen virheellinen menettely voi olla korvausvastuun syntymiseksi riittävässä syy-yhteydessä vahinkoon, vaikka vahingon syntymiseen olisi muitakin syitä. (KKO 2010:17 kohta 20, KKO 2022:21 kohta 34).

Lisäksi hakija vetoaa menettelyvirheeseen. Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipide asiasta.

Hakijan mukaan viranhaltija on lisäksi ylittänyt toimivaltansa. Kaupunkitekniikan keskuksen toimintaohjeen 6.3 mukaan lakimies päättää vahingonkorvauksen tai vastaavan hyvityksen myöntämisestä silloin, kun kaupunki on korvausvelvollinen tai vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi ja korvauksen määrä on enintään 10.000 euroa. Hakijan mukaan taloyhtiön vahingonkorvausvaatimus ylittää 100.000 euroa eikä kaupunkitekniikan keskuksen juristilla ole ollut toimivaltaa tehdä päätöstä asiassa.

Perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle

Kaupungin vahingonkorvausvastuuta arvioidaan ympäristövahinkolain nojalla.

Lain 3 § mukaan ympäristövahinko korvataan vain, jos 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun toiminnan ja vahingon syy-yhteys on todennäköinen.

Tapauksessa on ollut kyse vuonna 1988 rakennetusta taloyhtiöstä. Käytettävissä olevien asiakirjojen mukaan kyse on ollut maanvaraisesti perustetuista taloista ja putkistoista. Kiinteistöt sijoittuvat savipehmeikölle, jossa pehmeän saven syvyys on 4–15 metriä. Pihan rakennekerrosten ja täyttöjen aiheuttaman kuormituksen seurauksena savikerros on painunut. Savipehmeikköjen kohdalla painumat tapahtuvat hitaasti vuosien ja vuosikymmenten kuluessa.

Kiinteistön painumiset olisi voitu ehkäistä pohjanvahvistuksilla. Espoon rakennettavuuskartan mukaan kiinteistöt sijoittuvat rakennettavuusluokkiin 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö) ja 5a (erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö). Rakennettavuusluokka 5a:lla sijaitsevien tonttien putkijohdot ja pihat on alueen rakennettavuusluokituksen perusteella pitänyt pohjanvahvistaa syvästabiloimalla tai paalulaatalla. Rakennettavuusluokituksen 4 alueella sijaitsevien tonttien putkijohtojen ja pihojen perustamisen osalta olisi pitänyt tutkia syvästabiloinnin tarve. Molemmilla alueilla pohjanvahvistamattomat putkijohdot ja pihat voidaan luokitella rakennusvirheeksi, jolloin korjaustoimenpiteet ovat kiinteistön vastuulla.

Kaupunki on suorittanut alueella maanrakennustöitä liittyen tulvavallin rakentamiseen sekä vesihuoltotöitä. Suoritetut työt ovat olleet luonteeltaan tavanomaisia maanrakennustöitä, kaivamista ja maanajoa.

Laki ympäristövahinkojen korvaamisesta edellyttää syy-yhteyden saattamista todennäköiseksi. Oikaisuvaatimuksessa hakija ei ole pystynyt näyttämään todennäköistä syy-yhteyttä kaupungin maanrakennustöiden ja väitettyjen vahinkojen osalta.

Kaupungin kannanotto korvausasiaan:

Kaupunkitekniikan keskuksen juristin päätöksessä on ollut kyse kaupungin kannanotosta korvausasiaan. Vahingonkorvausasian käsittelyssä on pyrkimyksenä saada riittävän kattavat tiedot vahinkotapahtumasta, jotta päätös voidaan tehdä. Tämä koskee sekä hakijan kuvasta tapahtuneesta että kaupungin velvollisuuksien noudattamista.

Kyse ei ole ollut hallintolain 34 §:ssä tarkoitetusta hallintoasiasta, jossa viranomaisen olisi ennen asian ratkaisemista varattava asianosaiselle tilaisuus lausua mielipiteensä ja antaa selvityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka voivat vaikuttaa asian ratkaisuun. Kyse on ollut kaupungille esitetyn vahingonkorvausvaatimuksen arvioinnista ja kaupungin oman korvausvastuun selvittämisestä. Vaikka vahingonkorvausasian toisena osapuolena on Espoon kaupunki, asia ei sisällöllisesti ole hallinto-oikeudellinen vaan yksityisoikeudellinen. Hakija voi halutessaan saattaa kysymyksen siitä, onko Espoon kaupunki velvollinen maksamaan asiassa korvausta, tutkittavaksi ja ratkaistavaksi käräjäoikeudessa.

Kaupunkitekniikan keskuksen hallinnon juristin toimivalta:
Muutoksenhakija on valituksessaan esittänyt oikaisuvaatimuksen kohteena olleen juristin ylittäneen toimivaltansa.

Kaupunkitekniikan keskuksen hallinnon juristin toimivalta perustuu kaupunkitekniikan keskuksen toimintaohjeen 6.3 §:ään.

Espoon kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.4.2026 lukien) I osan 2. luvun 10 § 1 momentin 21 kohdan mukaan kaupunginjohtaja päättää vahingonkorvauksen tai vastaavan hyvityksen myöntämisestä silloin, kun kaupunki on korvausvelvollinen tai vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi, ellei toimivaltaa ole annettu toimialajohtajalle. Pykälän 2 momentin mukaan kaupunginjohtaja voi toimintaohjeellaan siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle kohtien 13–28 osalta.

Hallintosäännön I osan 2. luvun 1.momentin 14 §:n mukaan toimialajohtaja päättää vahingonkorvauksen tai vastaavan hyvityksen myöntämisestä silloin, kun kaupunki on toimialaa koskevissa asioissa korvausvelvollinen tai vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi. 2 momentin mukaan toimialajohtaja voi toimintaohjeellaan siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle kohtien 11–14, 16, 17 ja 19 osalta.

Hallintosäännön III luvun 5 osan 2 §:n 1 momentin mukaan kaupunkiympäristön toimialaa johtaa kaupunkiympäristön toimialajohtaja. Pykälän 2 momentin mukaan toimiala muodostuu tulosyksiköistä sekä liikelaitoksesta. Toimiala muodostuu seuraavista tulosyksiköistä ja liikelaitoksesta: 1) Kaupunkisuunnittelukeskus, johtajana kaupunkisuunnittelujohtaja, 2) Kaupunkitekniikan keskus, johtajana kaupunkitekniikan johtaja, 3) Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, johtajana ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja, 4) Tilapalvelut-liikelaitos, johtajana toimitusjohtaja.

Kaupunkitekniikan keskuksen toimintaohjeen 6.3 §:n mukaan kaupunkitekniikan johtaja päättää vahingonkorvauksen tai vastaavan hyvityksen myöntämisestä silloin, kun tulosyksikkö on korvausvelvollinen tai vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi ja korvauksen määrä on enintään 100.000 euroa. Toimintaohjeen mukaan juristi päättää vahingonkorvauksen tai vastaavan hyvityksen myöntämisestä silloin, kun tulosyksikkö on korvausvelvollinen tai vahingon korvaaminen katsotaan kohtuulliseksi ja korvauksen määrä on enintään 10.000 euroa.

Helsingin hallinto-oikeus on kunnallisvalitusta koskevassa 24.11.2025 päivätyssä päätöksessään 7540/2025 todennut, että kaupunkitekniikan keskuksen toimintaohjeessa kaupunkitekniikan keskuksen hallinnon lakimiehen toimivalta on määritelty ainoastaan myönnettävän vahingonkorvauksen enimmäismäärän osalta. Toimintaohjeen määräystä on kuitenkin hallinto-oikeuden mukaan tulkittava siten, että lakimiehen toimivaltaan on kuulunut korvauksen myöntämisestä päättämisen ohella myös oikeus päättää myös korvaamisen hylkäämisestä joko osittain tai kokonaan.

Ratkaisuehdotus

Oikaisuvaatimus on hylättävä. Hakija ei ole pystynyt näyttämään todennäköistä syy-yhteyttä väitettyjen vahinkojen ja kaupungin maanrakennustöiden välillä.

Päätöshistoria

Liitteet

1 (Ei julkaista) Vastaus oikaisuvaatimukseen asiassa 1202-2025

Oheismateriaali

- (Ei julkaista) Vahingonkorvausvaatimus 3.3.2025
- (Ei julkaista) Liite vahingonkorvausvaatimukseen 28.7.2025
- (Ei julkaista) Juristin päätös 11.8..2026, vahingonkorvaushakemuksen hylkääminen
- (Ei julkaista) Oikaisuvaatimus 8.9.2026
- (Ei julkaista) Muistio loppukatselmuksesta 8.11.2024

Tiedoksi