

Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä 17.03.2025 § 22

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 17.03.2025

§ 22

Esitys vaurioituneiden alakattojen aiheuttaman vahingon korvaamisesta Kiinteistö Oy Lahden Harjulle

942/10.03.02.06/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

toimitilajohtaja Jouni Arola, p. 050 559 4227

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla konserni- ja tilajaosto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto hyväksyy esityksen vaurioituneiden alakattojen aiheuttaman vahingon korvaamisesta Kiinteistö Oy Lahden Harjulle perusteluosassa mainituin perustein.

Konserni- ja tilajaosto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Keskustelun kuluessa jaoston puheenjohtaja teki perusteluosan loppuun seuraavan lisäyksen:

”Myyjän korvausvelvollisuuden laajuutta tarkasteltaessa on erityisesti huomioitava, että Ostaja käytti rakennuksen kunnon tarkistamiseen useita kuukausia ilman

reklamaatioita. Kaupan esisopimus oli tehty 18.2.2022, jonka jälkeen Ostajan asiantuntijat tarkastivat kohteen omilla asiantuntijoillaan usean kuukauden ajan, tehden myös kuntotutkimuksia. Kauppa tehtiin 21.6.2022 ja reklamaatio tästä asiasta 9.6.2023. Kauppakirjassa ei ole todettu Myyjän vastuisiin kohdistuvaa korjausvelvollisuutta.”

Jaosto hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Perusteluosa

Lahden kaupunki (Myyjä) ja Kiinteistö Oy Lahden Harju (Ostaja) ovat 21.6.2022 allekirjoittaneet kauppakirjan, jolla on sovittu mm. entisen kaupunginsairaalan kiinteistön pitkäaikaisesta vuokraamisesta sekä kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien myynnistä. Kaupan jälkeen Ostaja on lähettänyt Myyjälle useita vaatimuskirjeitä kiinteistössä havaitsemistaan virheistä, ja Myyjä on vastineissaan pääosin kiistänyt esitetyt vaatimukset.

Yksi vaatimuskirjeiden kohdista koskee alakattorakenteita, joista on pudonnut kattolevyjä eli -paneeleita. Alakattolevyjen asennus on sisältynyt kiinteistön peruskorjauksen kahteen eri vaiheeseen, jotka on tehty vuosina 2016 - 2017 ja 2018 – 2019.

Ostaja on viimeisimmässä vaatimuskirjeessä todennut tästä seuraavasti: Virheestä aiheutuva vahinko voi Ostajan tämänhetkisen arvion mukaan olla pienempi kuin aiemmin esitetty arvio 1.055.000 euroa, mutta vahingonv määrää ei voida vielä arvioida tarkemmin.

Osapuolten yhteisellä sopimuksella Myyjä teetti alakattoja koskevan tavarantarkastuksen keväällä 2024. Tavarantarkastuskertomuksen mukaan alakattolevyjen asennuksessa on tehty virheitä asennusvaiheessa molemmissa urakoissa. Levyjen asennuksessa käytettäviä etäisyystankoja ei tehtyjen havaintojen mukaan ole käytetty, mikä mahdollistaa listojen liikkumisen. Tämä korostuu etenkin

avattaessa kattoa ja asennettaessa alakattolevy takaisin paikoilleen. Toinen asia, joka molemmissa työvaiheissa on tehty puutteellisesti, on levyihin asennettujen valaisimien ja muun tekniikan asennus levyihin. Levyihin on tehty valmistajan asennusohjeita suurempia reikiä ja asennetut laitteet ovat painavampia. Valaisimia yms. ei ole tuettu listajärjestelmään ohjeiden mukaisesti.

Tehtyjen havaintojen ja alakattolevyjen valmistajan mukaan vaurioiden juurisyynä on alakattolevyjen asennusvirheet alkuperäisessä asennuksessa. Levyjen vaurioituminen on alkanut vähitellen niiden asennuksen jälkeen. Levyjen yläpuolelle on alkuperäisten asennusten jälkeen tehty tekniikka- yms. asennuksia, joiden vuoksi levyjä on jouduttu irrottamaan ja asentamaan takaisin. Kuka ja milloin alakattojen avauksia on tehnyt, ei ole tiedossa. Levyjen avauksilla ja takaisin asennuksilla on mahdollisesti lisätty levyjen vaurioitumisriskiä, koska ei ole käytetty valmistajan ohjeiden mukaisia ohjaustankoja, jotka pitäisivät ripustuskiskot paikoillaan. Alakattojen alkuperäisen asennuksen jälkeisten töiden kokonaisvaikutusta katon vaurioihin ei pystytä arvioimaan luotettavasti. Perussyynä alakattolevyjen vaurioitumiseen ja levyjen poikkeavaan taipumaan on, että alkuperäisiä asennuksia ei ole tehty valmistajan ohjeiden mukaan. Jossain alakattolevyissä ongelmia on ilmennyt jo takuuajana, mutta ongelman laajuus ja vakavuus eivät selvinneet tuolloin. Ongelmat alakatoissa ovat pahentuneet vähitellen.

Syksyllä 2024 pidettiin eri osapuolten yhteinen katselmus vaurioiden laajuuden toteamiseksi ja tarvittavien jatkotoimenpiteiden arvioimiseksi. Katselmuksessa todettiin, että poikkeavat havainnot alakattolevyissä kohdistuvat levytyyppeihin Ecophon Focus LP ja Focus Ds, joissa ripustus tapahtuu levyjen uriin. Mainittuja levytyyppejä on käytetty lähinnä käytävä- ja aulatiloissa. Tilojen käyttöturvallisuuden vuoksi suositeltiin kaikkien taipuneiden, urista murtuneiden ja muuten vaurioituneiden levyjen uusimista.

Lahden kaupunki reklamoi molempien toteutusvaiheiden kokonaisurakoitsijoita syksyllä 2023 alakattojärjestelmän asennuksen laadussa ilmenneistä virheistä ja puutteista, joita ei kohtuuden mukaan ole voinut havaita takuuajana.

Tavarantarkastuksen ja vaurioiden laajuutta koskevan katselmuksen jälkeen molemmille urakoitsijoille lähetettiin loppuvuodesta 2024 uudet reklamaatiot, joissa vaadittiin rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 30§:n perusteella urakoitsijoita korjaamaan kustannuksellaan vaurioituneet alakatot.

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 30 §:n mukaan urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen oleellisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuusta urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta. Näiden asioiden osoittaminen on vaikeaa näin pitkän ajan kuluttua.

Vastauksissaan reklamaatioihin kumpikaan urakoitsijoista ei ollut valmis ottamaan vastuuta alakattojen vaurioitumisesta. Vastauksissa todetaan mm., ettei alakattolevyjen taipumisen ja vaurioitumisen osalta ole näytetty yksiselitteisesti toteen, että väitetty urakoitsijan väärin tekemä alakattolevyjen asennus olisi aiheuttanut levyjen taipumisen ja vaurioitumisen syntymisen.

Urakoitsijoiden vastauksissa myös todetaan, että näyttötaakka siitä, että takuuajan jälkeisen vastuun edellytykset ovat käsillä, kuuluu tilaajalle. Kynnys urakoitsijan takuuajan jälkeiselle vastuulle on oikeuskäytännössä asetettu varsin korkealle.

Päivitetyssä vaatimuskirjeessään 13.2.2025 Ostaja LähiTapiolan rahaston KOY Lahden Harju edellyttää, että Myyjä ilmoittaa 27.2.2025 mennessä, ryhtyykö se tarvittaviin toimiin virheen korjaamiseksi.

Samalla pyydetään esittämään selvitys niistä toimenpiteistä, joilla Myyjä katsoo virheen olevan korjattavissa. Jos Myyjä ei korjaa virhettä tai jos sen esittämät korjaukset ovat riittämättömiä, Ostaja toteuttaa korjaukset itse ja vaatii niiden kustannukset vahinkona korvattavaksi.

Virheestä aiheutuva vahinko voi Ostajan tämänhetkisen arvion mukaan olla pienempi kuin aiemmin esitetty arvio 1.055.000 euroa, mutta vahingon määrää ei voida vielä arvioida tarkemmin.

Myyjän 21.2.2025 päivätyssä täydennyksessä aiempiin vastineisiin todetaan, että tulemme esittämään asiasta päättävälle konserni- ja tilajaostolle 17.3.2025, että Lahden kaupunki on myyjänä valmis korvaamaan kohtuulliseksi katsottavan osuuden Ostajan teettämistä alakattojen korjauksista. Myyjä korvaa mainitun kohtuulliseksi katsottavan osuuden vain Sedgwick Finland Oy:n 25.9.2024 ja 26.9.2024 päivätyissä asiantuntijalausunnoissa vaurioituneiksi todettujen alakattojen korjauksista. Korvausosuudessa tulee huomioida asiantuntijalausunnoissa todetut muut asiat, jotka ovat vaikuttaneet alakattopaneelien vaurioihin, kuten muiden osapuolten tekemät asennukset sekä mahdolliset ikävähennykset.

Tehtävien toimenpiteiden ja kustannusten muodostumisen asianmukaisuuden toteamiseksi korjaussuunnitelmat on hyväksyttävä Myyjällä etukäteen sekä on sovittava yhteisesti korvausosuuksista ja niiden laskutuksesta.

Lisäksi Myyjän asiantuntija on pidettävä ajan tasalla korjaustöiden suunnittelusta, hankinnasta ja toteutuksesta. Ostaja vastaa tehtävistä korjaustoimenpiteistä kaikilta osin eikä Myyjän asiantuntijan mukana olo vähennä Ostajan vastuuta.

Tähän vastaukseen tulleessa vastineessa 6.3.2025 Kiinteistö Oy Lahden Harju toteaa, että Lahden kaupunki on Vastineessaan kieltäytynyt alakattopaneeleita koskevan virheen korjaamisesta, mutta ollut valmis korvaamaan kohtuulliseksi katsomansa osuuden Kiinteistö Oy Lahden Harjun teettämistä alakattojen korjauksista. Samalla Kiinteistö Oy Lahden Harju toteaa, että alakattopaneeleita koskevan virheen

korjaaminen on erityisen kiireellistä virheen luonteen ja siitä aiheutuvan haitan vuoksi. Kiinteistö Oy Lahden Harju tulee vaatimaan korjaamisesta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti Lahden kaupungilta. Kiinteistö Oy Lahden Harju tulee pitämään Lahden kaupungin tietoisena korjausten etenemisestä.

Lahden kaupunki Myyjänä ei ole kieltäytynyt vaurion korjaamisesta vaan se on kertonut esittävänsä konserni- ja tilajaostolle, että Myyjä korvaisi kohtuulliseksi katsottavan osuuden Ostajan teettämistä alakattojen korjauksista. Normaalin käytännön mukaan Lahden kaupunki ei investoi toisen omistamaan kiinteistöön tekemällä korjauksia eikä ota vastuuta tehtävistä korjauksista tästä eteenpäin. Lisäksi, jos kaupunki olisi teettänyt korjaukset, ne olisi pitänyt kilpailuttaa julkisena hankintana, joka olisi lisännyt riskiä vaurion korjausten aikatauluun.

Myyjän korvausvelvollisuuden laajuutta tarkasteltaessa on erityisesti huomioitava, että Ostaja käytti rakennuksen kunnon tarkistamiseen useita kuukausia ilman reklamaatioita. Kaupan esisopimus oli tehty 18.2.2022, jonka jälkeen Ostajan asiantuntijat tarkastivat kohteen omilla asiantuntijoillaan usean kuukauden ajan, tehden myös kuntotutkimuksia. Kauppa tehtiin 21.6.2022 ja reklamaatio tästä asiasta 9.6.2023. Kauppakirjassa ei ole todettu Myyjän vastuisiin kohdistuvaa korjausvelvollisuutta.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote Lahden Tilakeskus, Kiinteistö Oy Lahden Harju