

Vahingonkorvausvaatimus / Jätteiden hautaaminen kiinteistöllä

KH 22.09.2025
317/03.06.02/2025

Tuusniemen kuntaan on tullut 24.6.2025 päivätty vahingonkorvausvaatimus. Vahingonkorvausvaatimuksessaan kiinteistönomistaja vaatii Tuusniemen kuntaa korvaamaan heille aiheutuneet vahingot ja kustannukset, jotka ovat muodostuneet Tuusniemen kunnan vuokraaman kiinteistön talousjätteiden hautaamisesta silloisen vuokranantajan kiinteistön maaperään ilman vuokranantajan lupaa koko 50 vuoden vuokraajan. Vuokra-aika on ollut kiinteistön omistajan mukaan noin vuodesta 1945 vuoteen 1995 saakka.

Kiinteistön omistajan mukaan vaatimus perustuu kiinteistölle aiheutuneista haitoista ja kustannuksista jätteiden keräämisestä, lajittelusta, kaivamisesta jne. Kiinteistön omistaja katsoo kunnan olevan vastuussa kiinteistölle kunnan toimesta / myötävaikutuksella vuokra-aikana maaperään haudattujen jätteiden asianmukaisesta hävittämisestä ja niistä syntyneistä vahingoista aiheutuviin kustannuksiin.

Kiinteistölle on jo rakennettu viimeisen viiden vuoden aikana rantasauna, aittarakennus, kaksi puuvarastoa ja isohko varastorakennus. Parhaillaan rakennetaan omakotitaloa, jonka maanrakennustöiden yhteydessä suurimmat yllätykset haudattujen jätteiden osalta tulivat esille.

Kaupantekohetkellä ostajien tiedossa on ollut, että kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä on aikoinaan ollut puolustusvoimien (viestipataljoonan) henkilöstön asuntoja noin vuoteen 1945. Kiinteistön omistajan kirjelmän mukaan noista ajoista on edelleen muistona kiinteistöllä ja sen lähialueilla olevat vanhat betonirakenteiset, massiiviset perustukset, jotka on rakennettu vuosituhanen vaihteessa rakennustekniikasta päätellen (raudoituksia ei ole käytetty).

Puolustusvoimien henkilöstön käytöstä vapautuneista asunnoista Tuusniemen kunta on tehnyt muinoin vuokrasopimuksen. Määräaikainen 50 vuoden pituinen vuokrasopimus on tullut voimaan 10.9.1946 ja se on päättynyt 9.9.1996. Asunnot ovat olleet vuokra-aikana kunnan vuokra-asuntoina.

Kiinteistön omistaja vaatii Tuusniemen kuntaa korvaamaan heille aiheuttamansa vahingon, jonka suuruus on 15.000 euroa. Se muodostuu ylimääräisestä kaivuusta, lajittelu-, täyttö-, tiivistys- ja maa-ainesten käsittely- sekä uuden maa-aineksen hankintakuluista. Lisäksi jätteiden hävittäminen toi noin kahden viikon viiveen rakentamiseen, tarpeettoman laajan puunkaato- ja maanrakennustyön sekä muita haittoja kiinteistönomistajalle (mielipahaa, esteettistä haittaa, imagohaittaa, työjärjestelyjen ja aikatauluttamisen uudelleenjärjestelyjä jne.).

Kiinteistönomistaja perustelee korvausvaatimustaan seuraavasti:

A. Tuusniemen kunta on myötävaikuttanut jätteiden hautaamiseen vuokra-aikana maaperään kaivamalla/kaivattamalla kuoppia jätteille ja peittämällä niitä. Tästä me olemme saaneet kohteen naapureina asuneiden henkilöiden todisteet.

B. Tuusniemen kunta vuokralaisena on myötävaikuttanut ja sallinut omien vuokralaistensa (maanomistajaan nähden alivuokralaisten) jätteiden hävittämisen vuokranantajan omistamalle kiinteistölle ilman vuokranantajan lupaa

C. Jätteet on haudattu pohjavesialueelle. Kunnan vedenotto on varsin lähellä ja meilläkin on oma vesikaivo, jossa veden laatu on tutkitusti hyvä. Mm. akuista ja pattereista liukenevat kemialliset aineet eivät voi jäädä maaperään, josta ne voisivat imeytyä pohjavesialueella pohjaveteen.

D. Olemme omalta osaltamme tehneet mittavan osuuden pienempien jätekasojen hävittämisessä kustannuksellamme ja työpanoksellamme

E. Alue on mielestämme arvokas ja sen luontoarvoja, myös maaperän puhtautta on tarkoin kunnioitettava. Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä jo lainsäädäntökin siihen velvoittaa.

F. Tuusniemen kunta osoittaa omalta osaltaan vastuullisuutta vuokralaisena tapahtuneista virhevalinnoista.

Tuusniemen kunta on jo aiemmin selvittänyt kunnan velvoitteita asian suhteen Kuntaliiton lakimieheltä.

Kuntaliiton vastauksen mukaan:

"Ennen jätelakia (1072/1993) oli jätehuoltolakia (673/1978), jossa on suunnilleen vastaavat roskaantumissäännökset ja vastuut niiden puhdistamiskustannuksista kuin nykyään jätelaissa. Jos kyse on maaperän pilaantumisesta (esim. akut vuotaneet) jätelain 77 §:n ja jätehuoltolain 21 §:n soveltamista koskevan oikeuskäytännön mukaan vastuu myös ennen jätehuoltolain voimaantuloa (1.4.1979) saastuneen maa-alueen puhdistamisesta voi määräedellytyksin kuulua kiinteistön haltijalle (vuokralainen). Tätä koskee myös ympäristönsuojelulainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain (113/2000) 22 §. Jolloin lakien muutosvaiheessa toiminnan jatkuminen ulottaa vastuun myös vanhempiin maaperän pilaantumisiin (saastumisiin).

Sitä vastoin roskaamiskieltoa ja siihen perustuvaa aiheuttajan, alueen haltijan tai kunnan vastuuta koskevat jätehuoltolain 32 ja 33 §:n säännökset, ja jotka jätelain 77 § huomioon ottaen voivat olla sovellettavissa myös jätelain tultua voimaan. Eli roskaantumistapauksissa vastuu voidaan ulottaa kuntaan esim. kaatopaikan osalta, vaikka kunta ei olisi roskaantunutta aluetta omistanut tai hallinnut vuoden 1978 jälkeen. Nythän kunta oli ilmeisesti ollut vuokranantajana 1946-1996. Jos kunta katsottaisiin tässä kiinteistön haltijaksi, niin vastuu roskaantumisesta olisi mahdollinen. Todellisia kiinteistön haltijoita ovat olleet vuokralaiset, jotka ovat mahdollisesti nyt siis myös roskaajia. Tässä jos mennään pitkälle, niin voisi vilkaista sen aikaisia vuokrasopimuksia. Onko kunta vastannut maanomistajalle vuokralaistensa toiminnasta vai toiminut vain vuokranantajan roolissa.

Joka tapauksessa kun roskaajat ovat jääneet tuntemattomiksi ja kunnalla on ollut tilanteessa jonkin asteinen tietoisuus (ehkä) ja vastuu vuokralaisistaan (ehkä), niin kunnalla voidaan katsoa olevan asiassa viimekätinen vastuu. Jos alueella on ollut jo pitkään asemakaava, voidaan kiinteistön omistajalla olevan suurempi vastuu tuntemattomaksi jääneistä roskaantumisesta."

Alueella ei ole asemakaavaa vaan 2006 hyväksytty kirkonkylän osayleiskaava.

Alueen/asuntojen vuokrasuhteiden todentaminen vanhoista asiakirjoista ei ole enää mahdollista, koska vuokrasopimusten säilytysaika on 10 vuotta

vuokrasopimuksen päättymisestä. Toisin sanoen vuonna 1996 päättyneiden vuokrasopimusten säilytysaika on päättynyt jo vuonna 2006, eli jo 19 vuotta sitten.

Kuntaan tullut kirjelmä on luonteeltaan vahingonkorvausvaatimus. Kunnan hallintosäännön 20 §:n mukaan kunnanhallitus muun muassa päättää vahingonkorvauksen myöntämisestä asiassa, jossa kunta on korvausvelvollinen yli 1000 euron vahingoissa.

Valmistelija

Tekninen johtaja Paula Rissanen, puh. 040 820 6928
Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 044 720 9047

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hylkää liitteenä esitetyn mukaisen 15.000 euron vahingonkorvausvaatimuksen. Tuusniemen kunta korvaa enintään 6.000 euroa + alv alueen siivoamisesta aiheutuneita kustannuksia liitteenä olevassa laskussa eritellyistä töistä seuraavasti:

- sisältää kaivinkonetyöt 50,5 h
- maa-aineksen poisajot tuntityönä kuorma-autolla ja traktorilla käsintehdyn jätekeräyksen jälkeen
- korvaavan maa-aineksen hankinta ja tiivistäminen (kaivuussyvyys rakennuspaikalla jopa yli 2 m)
- roskaisten maiden kuljetus NG Nordic Finlandille
- jätteiden käsittelymaksu

Perusteluina on, että kiinteistöllä on tehty omakotitalon pohjarakennustöitä, eikä kustannuksista voida kaikkea pitää jätteiden siivoamiskustannuksina. Erikseen ei ole esitetty pohjatöiden kustannuksia. Kunta on jo aiemmin osallistunut kiinteistön jätteiden hävityskustannuksiin 3.870,50 € +alv eli korvattavat verolliset kustannukset olivat yhteensä 4.799,42 €.

Päätös