

Skadeståndsyrkande, Rakennusliike Haka Oy

Stadsstyrelsen 15.09.2025
1811/10.03.00.04/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
koncernjurist Tiina Fiskaali, fornamn.efternamn@porvoo.fi

Yrkande

Byggnadsfirman Rakennusliike Haka Oy (nedan byggnadsfirman) yrkar att Borgå stad ska ersätta sammanlagt 127 648,72 euro i kostnader för byggande av skyddsrum (bilaga 1). Enligt byggnadsfirman borde den inte ha förpliktats till att bygga skyddsrum på objektet i fråga på grund av att objektets byggnadsrättsliga våningsyta inte överstiger 1200 m² och den därför har åsamkats onödiga kostnader på grund av fel hos den byggnadsinspektör som fattat beslutet om bygglov.

Föredragandens motivering

Byggnadsfirman har beviljats bygglov för fyra bostadssmåhus i två våningar genom besluten 11.10.2022 § 537, § 539, § 542 och § 543 (bilaga 1). Byggnadsfirman skulle i tillståndsansökan inkludera en plan också för ett skyddsrum som ska byggas för bostadsbyggnader.

Enligt 72.2 § i räddningslagen (379/2011) ska skyddsrum inrättas för en byggnad eller byggnadsgrupp på samma tomt eller byggnadsplats, om våningsytan är minst 1200 kvadratmeter. Enligt motiveringen till bestämmelsen (RP 257/2010) bestäms skyldigheten att inrätta skyddsrum enligt byggnadens huvudsakliga användningsändamål. På skyldigheten att inrätta skyddsrum inverkar alla de delar av byggnaden som räknas in i våningsytan.

I 115 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL, 132/1999) definieras våningsyta. Enligt bestämmelsen avses med en tomts eller byggplats våningsyta den sammanlagda våningsytan i de byggnader som får uppföras där. En våning i en byggnad finns i sin helhet eller huvudsakligen ovanför markytan, en källarvåning i sin helhet eller huvudsakligen under markytan och en eventuell vind i huvudsak högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför våningarna. Enligt bestämmelsen räknas till byggnadens våningsyta våningarnas ytor beräknade enligt ytterväggarnas utsidor och sådan källarvåningsyta eller vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelser, storlek, ljus och andra egenskaper kunde placeras.

I motiveringen till 115 § (RP 85/2017) har det dessutom konstaterats att en våning i en byggnad alltid räknas till våningsytan oberoende av vilka utrymmen som finns i våningen. Således räknas även förråd och garage på våningen in i våningsytan.

Till ansökan om bygglov ska det fogas bland annat de huvudritningar som ingår i byggnadsplanen, och huvudritningarna godkänns för byggande i samband med att bygglov beviljas. I huvudritningarna ingår bland annat en situationsplan. Enligt situationsplanen (bilaga 2) som byggnadsinspektören 11.10.2022 godkände i samband med bygglovet finns det i bostadsbyggnaderna 1163 m², i biltaket/förrådet 251 m² och i skyddsrummet 46 m², dvs. sammanlagt 1460 m² våningsyta som ska byggas. Utan skyddsrummet är våningsytan sammanlagt 1414 m².

I enlighet med vad som konstaterats ovan räknas även förråd och garage in i en betydande våningsyta vid bedömningen av skyldigheten att inrätta skyddsrum. För att biltaket inte skulle vara en byggnad som utgör en byggnadsrättslig våningsyta, bör det finnas öppet utrymme, dvs. utan fasta väggkonstruktioner minst 30 %. Biltaket har inte minst 30 % öppet utrymme, så i situationsplanen ingår det med rätta i beräkningen av våningsytan, även om det har kallats tak. Ytan av förråden som hör till bostaden avskild från biltakets yta är ändå i sig 64,8 m². För tydlighetens skull konstateras det att det i detta fall inte heller är fråga om utrymmen som har placerats i källarvåningen eller på vinden, för vilka det till våningsytan räknas bara ytan där det kan placeras utrymmen som motsvarar byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Våningsytan överstiger således gränsen på 1200 m² som bestäms i 72.2 § i räddningslagen.

Borgå stads byggnadstillsyn har således agerat enligt föreskrifterna när den har förutsatt att byggnadsfirman inkluderar ett skyddsrum i sina byggnadsplaner och i sin lovansökan. Från bygglovsansökan och därmed beslutet om bygglov har det felaktigt uteblivit ytan på biltaket/förrådet 251 m², då våningsytan verkar understiga gränsen på 1200 m². Våningsytan på biltaket/förrådet som räknas med i våningsytan finns ändå att se i situationsplanen som har bifogats till lovansökan.

Enligt 3:2 i skadeståndslagen är offentligt samfund skyldigt att ersätta skada, som förorsakats genom fel eller försummelse vid myndighetsutövning. I behandlingen av ärendet har det inte skett ett sådant fel att Borgå stad skulle vara skyldig att ersätta den skada som byggnadsfirman visar i sitt yrkande.

Enligt 37 § i Borgå stads förvaltningsstadga beslutar stadsstyrelsen om skadeersättningar över 100 000 euro som beror på prövning.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar på ovannämnda grunder avslå
Rakennusliike Haka Oy:s skadeståndsyrkande.

Bilaga 1
Bilaga 2

Skadeståndsyrkande
Situationsplan