

Korvausvaatimus rakentamattoman tontin kaupasta

TL 08.03.2023 § 42

Valmistelija hallintojohtaja-kaupunginlakimies Markus Hämäläinen
markus.hamalainen@savonlinna.fi, 050 470 9394

Selostus Taustaa

██████████ ovat 5.1.2023 päivätyllä hinnanalennus- ja korvausvaatimuksella (jäljempänä ”korvausvaatimus”, pöytäkirjaliite A) vaatinut Savonlinnan kaupunkia korvaamaan yhteensä 50.699,39 euroa.

Vaadittu määrä koostuu seuraavista eristä:

Massanvaihto asuinrakennuksen osalta	20.858,28 euroa
Ylijäämämassojen siirto ja tasoitus	3.918,40 euroa
Massanvaihto autotalli/varastorakennus	18.330,71 euroa
vaihtoehto: kaupunki suorittaa autotallia ja varastorakennusta koskevan massanvaihdon	
Hinnanalennusta tontin kauppahinnasta	7.592,00 euroa

Hinnanalennus- ja korvausvaatimuksen tueksi on esitetty seuraavat asiakirjat:

Pöytäkirjaliite B: Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto
Pöytäkirjaliite C: Perustamistapalausunnan lisäselvitys
Pöytäkirjaliite D: Rakennepiirustus perustusleikkaukset ja detaljit
Pöytäkirjaliite E: Rakennepiirustus perustus ja radon
Pöytäkirjaliite F: Rakennepiirustus salaojat ja routasuojaus
Pöytäkirjaliite G: Sähköpostikeskustelu
Pöytäkirjaliite H: Sähköposti kustannuksista
Pöytäkirjaliite I: Sähköposti kustannuksista
Pöytäkirjaliite J: Selvitys kustannuksista
Pöytäkirjaliite K: Selvitys kustannuksista 2
Pöytäkirjaliite L: Erittely kustannuksista
Pöytäkirjaliite M: Sähköposti korvaushakemuksen saate
Pöytäkirjaliite N: Asemapiirustus

Lisäksi asian käsittelyyn liittyy seuraavia liitteitä:

Pöytäkirjaliite O: Sähköpostikeskustelu ostajien kanssa
Pöytäkirjaliite P: Kauppakirja ja sen nimetyt liitteet

Kauppaa ja kiinteistöä koskevat tiedot

26.8.2022 tehty kiinteistökauppa tontista ██████████.
Kauppahinta on ollut 15.184,00 euroa.

Kauppakirjan 6. kohdan mukaan ostaja on käynyt kiinteistöllä. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei kauppakirjan perusteella ole ollut huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat ovat kauppakirjan 7. kohdan perusteella perehtyneet seuraaviin asiakirjoihin: 1) lainhuutotodistus, 2) rasiustodistus, 3) kiinteistörekisteriote ja 4) tonttikartta asemakaavamääräyksineen.

Edelleen kauppakirjan kohdan 8. perusteella ostajat ovat sitoutuneet vastaamaan tontilla mahdollisesti olevien rakennusten tai rakennelmien purkamisesta sekä muista tontin kuntoonpanokustannuksista.

Korvausvaatimuksen keskeiset perusteet

■■■■ katsovat, että Savonlinnan kaupunki on myynyt rakentamiseen kelvottoman omakotitalotontin ja jättänyt ilmoittamatta siitä. Korvausvaatimus perustuu tästä aiheutuneeseen ylimääräiseen kustannukseen ja edelleen korvausvaatimuksen tekijät katsovat olevansa samalla perusteella oikeutettuja hinnanalennukseen.

Korvausvaatimuksen perusteeksi on esitetty se, että vasta tehdyn kaupan jälkeen ostajat saivat tietää, että kiinteistö on pääosin rakentamatonta joutomaata ja, että entiselle peltomaalle on kuljetettu vuosien varrella rakentamiseen pääosin kelpaamatonta maa-ainesta sekä massoja joudutaan vaihtamaan rakentamisen myötä.

Edelleen korvausvaatimuksessa esitetään, että kaupunki on kiinteistökauppaa tehdessään ollut tietoinen edellä mainituista asioista, jotka aiheuttavat kiinteistön rakentamiskelvottomuuden.

Muuta huomioitavaa

Korvausvaatimuksessa tuodaan esille se, että kiinteistön ostajille on tarjottu toista korvaavaa tonttia. Ostajat korvausvaatimuksen mukaan kieltäytyivät tästä tarjouksesta. Tässä vaiheessa korvausvaatimuksen mukaan oli ehtinyt syntyä kustannuksia tontin raivauksesta, maaperätutkimuksesta ja suunnittelutyöstä.

Korvausvaatimuksen pöytäkirjaliitteen O mukaisesta sähköpostiketjusta ilmenee, että ostajat ovat tiedustelleet sitä, onko alueelle/tontille tehty maaperätutkimuksia. Maankäyttöinsinööri on vastauksessaan ilmoittanut ostajille ennen kaupantekoa, että alueella ei ole tehty maaperätutkimuksia. Tontin vuokralainen/ostaja suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät tarvittavat maaperätutkimukset ja vastaa rakennuksen perustamistavasta. Maankäyttöinsinööri on edelleen ilmoittanut ostajille, että rakentamisohjeen tulkinnaissa ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä kysymyksiä voi esittää rakennusvalvontaan.

Korvausvaatimukseen liitetystä tositteesta käy ilmi, että tontilla on tehty maansiirtotöitä.

Sovellettavasta lainsäädännöstä

Kiinteistön kauppaa koskevaan virheeseen sovelletaan maakaaren (540/1995) säännöksiä. Tarkemmin laatuvirheestä säädetään lain 17 §:ssä, jonka 1 momentin mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos

1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyyppillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai

5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Säännöksen 2 momentin mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1-4 kohdassa tarkoitettua virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.

Myyjä ei vastaa pelkästään niistä tiedoista, joita kohteesta annetaan ennen kaupantekoa. Myyjä voi joutua vastuuseen myös tietojen antamatta jättämisestä. Myyjällä on siten tietty tiedonantovelvollisuus. Vaikka kiinteistö olisi myyty ”sellaisena kuin se on” varaumaa käyttäen, myyjälle syntyy virhevastuu, jos hän ennen kaupantekoa on laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja jolla olisi ollut merkitystä kaupan lopputuloksen kannalta (Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus, s. 313).

Ostajalla on oma selonottovelvollisuutensa. Kun selonottovelvollisuus on ostajalla, hänen on otettava selko seikoista, joilla on hänelle merkitystä kaupan kannalta. Ostaja ei voi vedota laatuvirheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Tietämättömyys ostajan selonottovelvollisuuden piiriin kuuluvista seikoista jää ostaja omalle vastuulle. Tämän vuoksi ostaja ei voi vedota näihin seikkoihin virheenä kun ei myöskään seikkoihin, joista ostaja on tosiasiallisesti tietoinen kauppaan tehtäessä. Ostajan tieto tai selonottovelvollisuuden laiminlyönti ei kuitenkaan vapauta myyjää virhevastuusta, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti (sama teos kuin edellä, s. 88).

Hinnanalennusta ja vahingonkorvausta ei makseta päällekkäisinä, joten kiinteistön arvonalentumisesta ei suoriteta vahingonkorvausta siltä osin, kuin se on korvattu hinnanalennuksena (sama teos kuin edellä, s. 259).

Asian arviointia

Korvausvaatimuksessa esitettyjä virheitä tulee arvioida maakaaren laatuvirhettä koskevien säännösten kannalta.

Asiassa on keskeistä arvioida ensinnäkin sitä, onko kauppakirjassa sovittu vastuunjaosta koskien myydyn tontin maaperää, ja jos asiasta ei ole sovittu, onko kaupunki täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa sekä ostajat selonottovelvollisuutensa.

Kauppakirjasta tai sen liitteistä ei nimenomaisesti käy ilmi korvausvaatimuksessa esitettyä seikkaa myydyn tontin maaperän laadusta ja tarkemmin sitä, että kyseessä on entinen peltoalue, johon on kuljetettu vuosien varrella rakentamiseen pääosin kelpaamatonta maa-ainesta. Kauppakirjan kohdassa 8. perusteella ostajat ovat kuitenkin sitoutuneet vastaamaan tontilla mahdollisesti olevien rakennusten tai rakennelmien purkamisesta sekä muista tontin kuntoonpanokustannuksista. Kauppakirjassa on siten sovittu vastuunjaosta tontin rakentamiskelpoiseksi

saattamisen osalta. Tämän lisäksi on todettava, että ostajat ovat ilmoittaneet kauppakirjassa tutustuneensa maasto-olosuhteisiin.

Tiedonantovelvollisuuden osalta kaupunki on ilmoittanut ennen kaupantekoa, että tontilla ei ole tehty maaperätutkimuksia ja ostaja vastaa maaperätutkimuksista ja vastaa rakentamisen perustamistavasta. Kaupungin voidaan siten katsoa täyttäneen tiedonantovelvollisuutensa. Edellä mainitun tiedon jälkeen ostajille on syntynyt selonottovelvollisuus maaperän laadun osalta. Ostajat eivät kuitenkaan ole vaatineet tältä osin lisätutkimuksia ennen kaupantekoa ja ovat siten hyväksyneet tätä koskevan riskin ja kantavat vastuun maaperän kunnostuskustannuksista.

Korvausvaatimuksen esittäjät eivät ole osoittaneet, että kiinteistössä olisi maakaaren tarkoittama laatuvirhe. Näin ollen ostajat eivät ole oikeutettuja hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen.

Voidaan myös todeta, että asiassa ei korvausvaatimuksessa esitettyjen seikkojen valossa käy ilmi, että kaupungin toimintaa voitaisiin muutoinkaan pitää törkeän huolimattomana.

Korvausvaatimuksessa esitettyjä määriä voidaan pitää liiallisena. Korvausmäärässä on esimerkiksi vaadittu tärytykseen liittyvänä kustannuksena 1.837,50 €, joka vastaa 49 euron tuntihintaa. Ostajat ovat kuitenkin tehneet tärytyksen itse, mistä johtuen 49 euron tuntihintaa ei voida pitää todellisena aiheutuneena vahinkona. Mikäli ostajat olisivat suostuneet esitettyyn tarjoukseen vaihtaa tonttia, olisivat kustannukset voineet jäädä merkittävältä osin syntymättä. Kun kaupunki esitti tarjouksen, kustannuksia oli syntynyt tontin raivauksesta, maaperätutkimuksesta ja suunnittelutyöstä. Korvaushakemuksessa esitettyjä hinnanalennusvaatimusta ja vahingonkorvausta voidaan pitää päällekkäisinä. Ostajilla ei ole oikeutta saada vahingonkorvausta siitä osasta, mikä huomioitaisiin hinnanalennuksena. Muun selvityksen puuttuessa päällekkäisenä voidaan pitää koko hinnanalennuksen määrää 7.592,00 euroa.

Sovinto

Lautakunta katsoo, että mahdollisten oikeudenkäyntiriskien välttämiseksi on syytä arvioida sovinnon edellytyksiä ja pitääkin perusteltuna, että korvausvaatimuksen esittäjien kanssa voidaan tarvittaessa käydä neuvotteluja asian ratkaisemiseksi sovinnollisesti.

Muutoksenhausta

Tällä päätöksellä viranomainen ei ratkaise sitovasti kysymystä siitä, onko Savonlinnan kaupunki korvausvelvollinen asiassa, vaan viranomainen antaa kantansa korvausvelvollisuuteensa. Päätöksen oheen liitettyjen oikaisuvaatimusohjeiden lisäksi korvausta vaativalla on oikeus saattaa korvausvelvollisuutta ja sen määrää koskeva asia toimivaltaisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Lapsivaikutusten arviointi Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Yritysvaikutusten arviointi Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Maankäyttöneuvottelija Tiina Inkinen selostaa asiaa kokouksessa.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää hylätä korvausvaatimuksen ja valtuuttaa teknisen johtajan tai hänen määräämänsä käymään asiassa sovintoneuvottelut ottaen huomioon selostusosassa esitetyt seikat.
Käsittely	Lautakunta kuuli asiasta maankäyttöneuvottelija Tiina Inkistä. Jäsenet Jouni Matilainen ja Aila Makkonen poistuivat kokouksesta ennen tämän asian päätöksentekoa. Aila Makkosen varajäsen Raisa Porvali saapui kokoukseen ennen tämän asian päätöksentekoa klo 17.30. Käsittelyn kuluessa Ritva Suomalainen teki Seppo Kososen ja Pekka Kilpeläisen sekä Tero Juutin kannattaman esityksen, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.
Päätös	Puheenjohtaja totesi, että lautakunta hyväksyi yksimielisesti Ritva Suomalaisen esityksen ja palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.
Tiedoksi	[REDACTED]
Toimenpiteet	Tekninen toimiala/tekninen johtaja
TL 18.04.2023 1205/10.01.01/2022	
Valmistelija	maankäyttöasiantuntija Petra Junnila, petra.junnila@savonlinna.fi , p. 044 417 4670
Selostus	Tekninen johtaja, kaavoituspäällikkö ja maankäyttöasiantuntija kävivät 23.3.2023 [REDACTED] kanssa sovintoneuvottelut koskien TL 08.03.2023 § 42 selostusosassa esitettyjä korvausvaatimuksia sekä kaupungin lakimies Markus Hämäläisen esille nostamia kauppaa koskevia tietoja sekä asian arviointia. Neuvottelujen pohjalta laadittiin sovintosopimus, jolla osapuolet sopivat syntyneen erimielisyyden lopullisesti. Sovintosopimuksen tarkoituksena on välttää mahdollinen pitkäkestoinen oikeudenkäynti ja saada sovinnollinen ratkaisu ilman merkittäviä kustannuksia kummallekaan osapuolelle [REDACTED] [REDACTED] ovat 12.4.2023 allekirjoittaneet sovintosopimuksen, jolla luopuvat aikaisemmasta korvausvaatimuksestaan. Sovintosopimus pöytäkirjaliitteenä Q (ei julkinen JulKL 24 § 17).
Lapsivaikutusten arviointi	Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.
Yritysvaikutusten arviointi	Asialla ei ole merkittäviä vaikutuksia.
Esittelijä	Tekninen johtaja Tikkanen Kari
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy pöytäkirjaliitteenä Q (ei julkinen JulKL 24 § 17) olevan sovintosopimuksen ja valtuuttaa teknisen johtajan tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan sen. Sovintosopimuksen voimaantullessa korvausvaatimus rakentamattoman tontin kaupasta raukeaa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Maankäyttöpalvelut/tekninen johtaja