



§ 220

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11 – nimisen yhtiön osakkeiden nro 23-25 myyntiä koskevasta hinnanalennuspäätöksestä

HEL 2020-013960 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11 – nimisen yhtiön osakkeiden nro 23-25 kauppahinnan alentamispäätöstä 16.3.2021 (84 §).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä muuttaa.

Perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

***** (jäljempänä ostaja) teki 5.2.2021 reklamaation, jossa vaati 15 000 euron suuruista hinnanalennusta osoitteessa Lapinlahdenkatu 11 sijaitsevan Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11- nimisen yhtiön osakkeiden numero 23-25 kauppahinnasta, koska kaupan kohde ei vastannut siitä myytäessä annettuja tietoja. Tekninen johtaja päätti 16.3.2021 (84§) myöntää ostajalle 5000 euron suuruisen hinnanalennuksen.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Ostajan mukaan kohtuullinen hinnanalennus on suurempi kuin hänelle myönnetty 5000 euron alennus. Vaatimustaan ostaja perustelee muun muassa sillä, että taloyhtiössä oleva varastotila on selvästi arvokkaampi kuin markkinoilla olevat vuokrattavat varastotilat. Alueella 1-2 neliön varastotilojen vuokrat ovat noin 1000 euroa vuodessa ja lisäksi kellarikomeroa vastaava varastotila muualta kuin taloyhtiöstä on merkittävästi epäkäytännöllisempi, koska se voi sijaita jopa kilometrien päässä. Pesutuvan osalta ostaja toteaa, että pesutornien hinnat ovat noin 1000 euroa ja taloyhtiön pesutuvasta yleensä löytyy myös mankeli sekä tilaa suuren pyykin käsittelyyn ja kuivaamiseen.

Oikeudellinen arviointi

Käytetyn asunnon kauppaa koskevan asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se



ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Ostajalla on tällöin 6 luvun 16 §:n mukainen oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Ostajalla on lisäksi oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan

Ostajalle on myönnetty kohtuulliseksi katsottuna korvauksena 5000 euron suuruinen hinnanalennus.

Korvauksen määrän arvioinnissa on käytetty apuna asuntoauktorisoidun kiinteistövälittäjän 8.3.2021 asiasta antamaa arviolausuntoa.

Arviolausunnossa todetaan taloyhtiön pesutuvan puuttumisen laskennallisen arvon olevan noin 1500-2000 euroa. Laskelma perustuu siihen, että myydyn asunnon kylpyhuoneessa on pesukoneliitäntä ja kone mahtuu sinne ongelmitta. Isännöitsijätodistuksen ja yhtiöjärjestyksen perusteella taloyhtiössä ei ole kuivaushuonetta, joten pyykin joutuisi joka tapauksessa kuivattamaan huoneistossa.

Kellari/vinttikomeron puuttumisen laskennallisen arvon on arvioitu olevan noin 3000 euroa. Arvio perustuu kantakaupungin alueella myytyihin pieniin alle 3 m2 varastotulojen myyntihintoihin viimeisten parin vuoden aikana.

Teknisen johtajan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty sellaista uutta lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 22.3.2021
- 2 Arviokirja

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Ostaja

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus tehdään 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

Ostaja on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös annettu postin kuljetettavaksi 17.3.2021 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 22.3.2021. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 22.3.2021
- 2 Arviokirja

Muutoksenhaku



27.04.2021

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Ostaja

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Tiedoksi

Kymp/Rya/Tilat/Heidi Autiosuo
Kymp/Rya/Tilat/Päivi Launiainen

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 16.03.2021 § 84

HEL 2020-013960 T 10 01 03

Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää ***** yhteensä 5 000 euron suuruisen hinnanalennuksen osoitteessa Lapinlahdenkatu 11 sijaitsevan Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11- nimisen yhtiön osakkeiden numero 23-25 kauppahinnasta.

Päätöksen perustelut

Tekninen johtaja päätti 16.12.2020 (289 §) myydä 465 000 euron kauppahinnalla ***** Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11- nimisen yhtiön osakkeet numero 23-25. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeet oikeuttavat osoitteessa ***** sijaitsevan 67,8 m²:n suuruisen (2h+k+kph) huoneiston hallintaan.

Kauppakirja on allekirjoitettu ja hallinta siirtynyt ostajalle 8.1.2021.

Ostaja on tehnyt 5.2.2021 reklamaation, jossa vaatii 15 000 euron suuruisen hinnanalennusta sillä perusteella, että kaupan kohde ei ole vastannut siitä myytäessä annettuja tietoja.

Huoneistoa markkinoitaessa on virheellisesti ilmoitettu, että siihen kuuluu säilytystilana kellarikomero ja että taloyhtiössä on yhteiskäytössä oleva pesutupa.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevan asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se



27.04.2021

ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Ostajalla on tällöin 6 luvun 16 §:n mukainen oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

Koska kaupan kohde ei ole vastannut tietoja, joita siitä on ostajalle ennen kaupantekoa annettu ja kyseisten virheellisten tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, ostajalle myönnetään hinnanalennusta pesutuvan ja kellari/vinttikomeron puuttumisen johdosta 5000 euroa.

Korkolain mukainen viitekorko ajanjaksona 1.7.-31.12.2020 ja 1.1.-30.6.2021 on 0,00 %.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus Tekninen johtaja 16.12.2020 § 289

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi