



§ 304

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11 – nimisen yhtiön osakkeiden nro 40-41 myyntiä koskevasta hinnanalennuspäätöksestä

HEL 2021-004037 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti saadun lisäselvityksen johdosta oikaista teknisen johtajan 7.4.2021 (91 §) tekemää, Bostadiesktiebolaget Lappviksgatan 11- nimisen yhtiön osakkeiden numero 40-41 myyntiä koskevaa hinnanalennuspäätöstä siten, että ***** myönnetään yhteensä kaikkiaan 7 500 euron suuruinen hinnanalennus kauppahinnasta.

Perusteet

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 7.4.2021 (91 §) myöntää ***** (jäljempänä ostajat) 5 000 euron suuruisen hinnanalennuksen osoitteessa Lapinlahdenkatu 11 sijaitsevan Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11- nimisen yhtiön osakkeiden numero 40-41 kauppahinnasta, koska kaupan kohde ei vastannut siitä myytäessä annettuja tietoja.

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

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Ostajien mukaan kohtuullinen hinnanalennus on suurempi kuin heille myönnetty 5 000 euroa. Vaatimustaan ostajat perustelevat sillä, että pesukone vie asunnosta noin 1 neliömetrin suuruisen tilan, jonka arvo on asunnon hinnasta 6 887,87 euroa. Kellarikomeron puuttuminen puolestaan merkitsee noin 169 euron suuruisia, kuukausittaista lisäkulua (keskimääräinen, vastaavan varastotilan kuukausikulu). Varastotilan tarve on ainakin noin 3 vuotta, joten vuokratulo kolmen vuoden ajalta on noin 6 084 euroa.

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.

Korvauksen määrän arvioinnissa on käytetty apuna asuntoauktorisoidun kiinteistövälittäjän kohteesta antamaa arviolausuntoa.

Lausunnossa todetaan, että kylpyhuoneen valokuvasta ei käy selville, onko siellä pesukoneliitäntä ja mahtuuko sinne pesukone. Taloyhtiön pohjapiirroksot ovat alkuperäiset eikä niistä käy varmasti selville kylpyhuoneen tai sen kiinteiden kalusteiden sijainnit.

Koska kylpyhuoneesta ei ole tarkempia tietoja eikä myöskään tarkkaa varmuutta pesukoneen mahtumisesta sinne, yhtenä vaihtoehtona tulee huomioida pesukoneen sijoittaminen keittiöön. Tällöin kustannuksia syntyy keittiön muutoskuluista pesukoneliitäntöineen. Arvioitu taloyhtiön pesutuvan puuttumisen laskennallinen arvo on siinä tapauksessa noin 4 000–4 500 euroa. Mikäli pesukone mahtuisi ongelmitta kylpyhuoneeseen, taloyhtiön pesutuvan puuttumisen laskennallisen arvon voidaan katsoa olevan 1 500–2 000 euroa.

Kellari/vinttikomeron puuttumisen laskennallinen arvo on arviolausunnon mukaan noin 3 000 euroa. Arvio perustuu kantakaupungin alueella myytyihin pieniin alle 3 m² varastotulojen myyntihintoihin viimeisten parin vuoden aikana.

Arviolausunnon johdosta pyydetyn lisäselvityksen mukaan kaupan kohteena olevan huoneiston wc-tila, jossa on myös suihku, on pinta-alaltaan vain noin 2 neliömetrin suuruinen. Pesukoneen sijoittaminen kylpyhuoneeseen on siten lähes mahdotonta. Tilassa ei myöskään ole pesukoneliitäntää.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen laillisuusperusteella. Teknisen johtajan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen.

Lisäselvityksen johdosta päätöstä on kuitenkin tarkoituksenmukaista oikaista siten, että myönnettävän hinnanalennuksen määrää korotetaan pesukoneen sijoittamisesta muualle kuin kylpyhuoneeseen aiheutuvien ylimääräisten muutostyökulujen vuoksi 2 500 eurolla.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



01.06.2021

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 13.4.2021
- 2 Arviolausunto

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Ostajat

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.

Ostajat ovat asiassa asianosaisia. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös annettu postin kuljetettavaksi 8.4.2021 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 13.4.2021. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 13.4.2021
- 2 Arviolausunto

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Ostajat

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Tiedoksi

Kymp/Tilat/myyntitiimi/Heidi Autiosuo
Kymp/Tilat/omaisuudenhallintatiimi/Päivi Launiainen

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 07.04.2021 § 91

HEL 2021-004037 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 40-41 kauppahinnasta.

Päätöksen perustelut

Tekninen johtaja päätti 21.12.2020 (301 §) myydä 301 000 euron kauppahinnalla ***** Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11- nimisen yhtiön osakkeet numero 40-41. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeet oikeuttavat osoitteessa ***** sijaitsevan 43,7 m²:n suuruisen (1 h+ k+kph) huoneiston hallintaan.

Kauppakirja on allekirjoitettu ja hallinta siirtynyt ostajille 14.1.2021.



01.06.2021

Ostajat ovat tehneet 28.3.2021 reklamaation, jossa vaativat 17 300 euron suuruista 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 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 ostajille ennen kaupantekoa annettu ja kyseisten virheellisten tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, ostajille myönnetään hinnanalennusta pesutuvan ja kellari-/vinttikomeron puuttumisen johdosta 5000 euroa.

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

Lisätiedot

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