



14.09.2021

Tekninen johtaja

191 §

Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11-nimisen yhtiön osakkeiden nro 29-31 myyntiä koskeva reklamaatio

HEL 2021-008331 T 10 01 03

Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää ***** yhteensä 2000 euron suuruisen hinnanalennuksen osoitteessa Lapinlahdenkatu 11 sijaitsevan Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11-nimisen yhtiön osakkeiden numero 29-31 kauppahinnasta ja hylätä reklamaatiossa esitetyn korvausvaateen tämän ylimenevältä osin.

Päätöksen perustelut

Tekninen johtaja päätti 10.3.2021 (81§) myydä 443 000 euron kauppahinnalla ***** (jäljempänä ostajat) Bostadsaktiebolaget Lappviksgatan 11-nimisen yhtiön osakkeet numero 29-31, jotka yhtiöjärjestyksen mukaan oikeuttavat osoitteessa Lapinlahdenkatu 11 A 11, 00100 Helsinki, sijaitsevan 65,6 m²:n suuruisen, kahden huoneen, keittiön sekä kylpyhuoneen käsittävän huoneiston hallintaan.

Kauppakirja on allekirjoitettu ja hallinta siirtynyt ostajille 8.4.2021.

Ostajat ovat tehneet 2.7.2021 reklamaation, jossa he vaativat yhteensä 55 932,73 euron suuruisesta hinnanalennusta sillä perusteella, että kaupan kohde ei ole vastannut siitä myytäessä annettuja tietoja.

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.

Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei asuntokauppalain 6 luvun 12 §:n mukaan saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.



14.09.2021

Tekninen johtaja

Ostaja ei kuitenkaan ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paik-kansapitävyyttä eikä ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavan-omaisesta poikkeavia järjestelyjä.

Asuntokauppalain 6 luvun 19 §:n mukaan, mikäli ostaja vetoaa seik-kaan, jonka suhteen myyjä on laiminlyönyt 11 §:ssä tarkoitetun tiedo-nantovelvollisuuden ja ostaja puolestaan on syyllistynyt laiminlyöntiin tai muuhun huolimattomuuteen 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkas-tuksessa, ostaja voi 12 §:n säännösten estämättä vaatia olosuhteisiin nähden kohtuullista hinnanalennusta.

Ostajilla on ollut käytettävissä seuraavat myyntiasiakirjat:

- 1) myyntiesite 5.3.2021
- 2) isännöitsijäntodistus 26.2.2021
- 3) tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2019
- 4) kunnossapitoselvitys 2020
- 5) energiatodistukset rakennuksista 9.9.2015
- 6) yhtiöjärjestys 13.4.2017

Kauppakirjassa ostajat vahvistavat tutustuneensa edellä mainittuihin asiakirjoihin ja kuittaavat vastaanottaneensa kyseiset asiakirjat.

Ostajat vaativat myyntiasiakirjoissa olleiden virheellisten tietojen joh-dosta hinnanalennusta seuraavista seikoista:

1)	Pesutuvan puuttuminen	8000,00 euroa
2)	Päärakennuksen katujulkisivun ikkunoita ei ole re-montoitu	3950,91 euroa
3)	Piharakennuksen vesikattoa ei ole uusittu	1308,27 euroa
4)	Pohjaviemäriä ei ole kokonaisuudessaan uusittu	1453,64 euroa
5)	Virheellinen päärakennuksen kadun puolen julkisivu-remontin saneerausvuosi	1397,73 euroa
6)	Päärakennuksen pihan puoli vain paikkarapattu, rappausta ei ole uusittu	9318,18 euroa
7)	Pihakannen vedeneristyksen korjausta ei ole tehty	8200,00 euroa
8)	Virheellinen LVIS-saneerauksen hinta-arvio	22 304,00 euroa



14.09.2021

Tekninen johtaja

Lisäksi ostajat toteavat, että huoneistosta puuttuu korvausilmaventtiilit, minkä johdosta korvausilma tulee huoneistoon asunnon kerrostasoven läpi, jolloin rappukäytävän äänet kuuluvat selkeästi asuntoon. Mikäli tämän asian korjaamisesta aiheutuu kustannuksia, tullaan niitä vaatimaan myyjältä täysimääräisenä.

Oikeudellinen arviointi

1) Pesutuvan puuttuminen

Yhtiöjärjestyksessä on virheellisesti ilmoitettu, että taloyhtiössä on yhteiskäytössä oleva pesutupa. Muissa myyntiasiakirjoissa ei ole tästä mainintaa. Yhteistiloja ei ole esitelty ostajille.

Yhtiöjärjestyksessä olleen virheellisen tiedon johdosta ostajille myönnetään pesutuvan puuttumisen vuoksi hinnanalennusta kohtuulliseksi katsotut 2000 euroa.

Korkolain mukainen viitekorko ajanjaksoina 1.1.-30.6.2021 ja 1.7.-31.12.2021 on 0,00 %.

2) Päärakennuksen (AB-rakennus) katujulkisivun ikkunoita ei ole remontoitu

Myyntiesitteessä ja toimintakertomuksessa todetaan, että AB-rakennuksen ikkunoiden uusiminen on tehty vuonna 2005. Kunnossapitosuunnitelmassa mainitaan, että katurakennuksen (AB-rakennus) ikkunat on uusittu 2004-2005. Isännöitsijäntodistuksessa ei mainita, että katujulkisivun ikkunat olisi uusittu, vaan todetaan, että ”pihajulkisivun ikkunat on uusittu vuonna 2005”. Ikkunoiden osalta ei ole ollut suunnitella korjaustoimenpiteitä.

Ostajien mukaan päärakennuksen pihan puolen ikkunat on todellisuudessa uusittu jo vuonna 2004. Lisäksi he toteavat havainneensa, että rakennuksen ”kadun puolen ikkunat ovat huomattavasti vanhemmat ja huonokuntoisemmat, silmämääräisesti arvioituna 1980-luvulta.”

Pihajulkisivun ikkunoiden osalta osassa asiakirjoissa ilmoitetun ja ostajien mainitseman todellisen iän (joka käy ilmi isännöitsijäntodistuksesta) välinen erotus on vain yksi vuosi. Ostajat ovat lisäksi oman ilmoituksensa mukaan havainneet, että päärakennuksen kadunpuolen ikkunat ovat huomattavasti pihanpuolen ikkunoita vanhemmat.

Myyntiasiakirjoissa on tältä osin ollut ristiriitaista tietoa. Virheellä ei kuitenkaan sen vähäisyyden vuoksi objektiivisesti arvioiden voida katsoa olleen yksin eikä yhdessä muiden tässä päätöksessä mainittujen asiakirjavirheiden kanssa vaikutusta ostajan päätöksentekoon ja kauppaan.



14.09.2021

Tekninen johtaja

Kyse ei ole asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta, hinnanalennukseen oikeuttavasta virheestä.

3) Piharakennuksen (C-rakennus) vesikaton uusiminen

Ostajien mukaan vesikattoa ei todellisuudessa ole uusittu, vaan ainoastaan huoltomaalattu/korjattu. Tämän johdosta katon korjaustarve tulee olemaan aikaisempi kuin mitä asiakirjojen perusteella ostajan olisi ollut syytä olettaa.

Myyntiesitteessä ja toimintakertomuksessa todetaan, että C-rakennuksen (piharakennus) vesikatto on uusittu vuonna 2010. Isännöitsijäntodistuksessa on puolestaan maininta ”piharakennuksen ja vesikaton saneeraus 2010”. Kunnossapitosuunnitelmassa todetaan, että piharakennuksen katto on maalattu ja katon kuntoluokaksi todetaan 1 (ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa).

Myyntiasiakirjoissa on tältä osin ollut ristiriitaista tietoa. Kunnossapitosuunnitelman mukaan katon uusimiseen ei kuitenkaan ole lähiaikoina tarvetta. Virheellä ei sen vähäisyyden vuoksi objektiivisesti arvioiden voida siten katsoa olleen yksin eikä yhdessä muiden tässä päätöksessä mainittujen asiakirjavirheiden kanssa vaikutusta ostajan päätöksentekoon ja kauppaan. Kyse ei ole asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta, hinnanalennukseen oikeuttavasta virheestä

4) Pohjaviemäriä ei ole kokonaisuudessaan uusittu

Ostajien mukaan pohjaviemäriä ei ole kokonaisuudessaan uusittu, kuten asiakirjojen perusteella voisi olettaa. Yhtiökokous on sen vuoksi kaupanteon jälkeen joutunut antamaan hallitukselle valtuutuksen nostaa enintään 50 000 euron laina pohjaviemärien korjaamista varten.

Myyntiesitteen ja toimintakertomuksen tietojen mukaan pohjaviemärien peruskorjaus on tehty vuonna 2010. Isännöitsijäntodistuksen mukaan pohjaviemäri on sukitettu vuonna 2010. Kunnossapitosuunnitelmassa puolestaan mainitaan, että tonttijohdot ja pohjaviemäri talon sisällä on uusittu 2010. Kunnossapitosuunnitelmassa viemäreiden kuntoluokaksi todetaan 1 (ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa).

Kunnossapitosuunnitelman mukaan yhtiön pohjaviemärien uusimiseen ei siten ole lähiaikoina tarvetta.

Ostajien mainitseman, pohjaviemärien korjaamista koskevan lainan osalta voidaan todeta, että yhtiökokouksen 10.6.2021 antama valtuutus hallitukselle nostaa enintään 50 000 euron suuruinen laina pohjaviemä-



14.09.2021

Tekninen johtaja

rin korjaamista varten kohdistuu vain ns. rasiteviemäriin, joka palvelee myös naapurikiinteistöä. Asia on tullut vireille naapuriyhtiön aloitteesta vasta kaupanteon jälkeen. Kauppakirjan mukaan myyjä ei vastaa yhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä. Lisäksi voidaan todeta, että vaikka valtuutus on annettu 50 000 euron suuruisen lainan nostoon, nostettavan lainan määrä ei välttämättä ole näin suuri. Lainaa tullaan nostamaan vain korjaukseen tarvittava määrä ja kustannukset jakautuvat puoliiksi naapurikiinteistön kanssa. .

Myyntiasiakirjoista ei käy ilmi, miltä osin pohjaviemäriä on uusittu ja miltä osin sukitettu.

Puutteellisella tiedolla ei kuitenkaan sen vähäisyyden vuoksi objektiivisesti arvioiden voida katsoa olleen yksin eikä yhdessä muiden tässä päätöksessä mainittujen asiakirjavirheiden kanssa vaikutusta ostajan päätöksentekoon ja kauppaan. Kyse ei ole asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta, hinnanalennukseen oikeuttavasta virheestä.

5) Päärakennuksen (AB-rakennus) kadun puolen julkisivuremontin ajankohta

Ostajien mukaan julkisivuremontti on todellisuudessa tehty vuonna 2007 eikä 2010 kuten myyntiesitteessä mainitaan.

Myyntiesitteen ja toimintakertomuksen mukaan AB-rakennuksen katu-julkisivun rappaus on uusittu vuonna 2010. Samoin kunnossapitosuunnitelman mukaan rakennuksen ulkokuoren julkisivujen rappaus (kadun puoli) on tehty vuonna 2010. Kuntoluokaksi on arvioitu 1 (ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa).

Isännöitsijäntodistuksessa puolestaan mainitaan, että katujulkisivu on saneerattu 2007.

Myyntiasiakirjoissa on tältä osin ollut ristiriitaista tietoa. Julkisivuremontin osalta osassa asiakirjoista ilmoitetun virheellisen ajankohdan ja ostajien mainitseman todellisen remontin ajankohdan välinen erotus on vain kolme vuotta.

Virheellisellä tiedolla ei siten sen vähäisyyden vuoksi objektiivisesti arvioiden voida katsoa olleen yksin eikä yhdessä muiden tässä päätöksessä mainittujen asiakirjavirheiden kanssa vaikutusta ostajan päätöksentekoon ja kauppaan. Kyse ei ole asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta, hinnanalennukseen oikeuttavasta virheestä.



14.09.2021

Tekninen johtaja

6) Päärakennuksen pihan puolen rappaus

Ostajien mukaan päärakennuksen julkisivu on rappauksen sijaan korjattu paikka-rappauksella ja maalattu, mikä lyhentää käyttöikää.

Myyntiesitteessä ja toimintakertomuksessa ei ole tästä mainintaa. Isännöitsijäntodistuksessa mainitaan vain, että pihajulkisivun saneeraus on tehty 2005. Kunnossapitosuunnitelman mukaan rakennuksen ulkokuoren julkisivujen rappaus (pihan puoli) on tehty vuonna 2005. Kuntoluokaksi on arvioitu 1 (ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa).

Myyntiasiakirjoista ei käy ilmi, miten päärakennuksen julkisivun saneeraus on tehty. Kunnossapitosuunnitelman mukaan pihan puolen julkisivun rappauksen uusimiseen ei kuitenkaan ole lähiaikoina tarvetta.

Puutteellisella tiedolla ei sen vähäisyyden vuoksi objektiivisesti arvioiden voida katsoa olleen yksin eikä yhdessä muiden tässä päätöksessä mainittujen asiakirjavirheiden kanssa vaikutusta ostajan päätöksentekoon ja kauppaan. Kyse ei ole asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettusta, hinnanalennukseen oikeuttavasta virheestä.

7) Pihakannen vedeneristyksen korjaus

Ostajat ovat kunnossapitosuunnitelman tietojen perusteella luulleet, että pihakannen korjaus on tehty jo vuonna 2020.

Myyntiesitteessä todetaan kohdassa ”suunnitellut korjaukset” vuoden 2020 kohdalla ”pihakansi vedeneristettävä”. Isännöitsijäntodistukseen on tästä kirjattu ”Tammikuun lopulla 2020 on tutkittu putkistoa kellarikerroksessa ja muissa tiloissa esim. C-talon alapuolella. Tällöin on todettu, että pihakannen vedeneriste vuotaa kellariin ja rakenteet on syytä tutkia perusteellisesti. Betonin kuntotutkimus tilattu.”

Kunnossapitosuunnitelmassa todetaan ”pihakansi vedeneristettävä, pihakaivo tihkuttaa kellarikerrokseen” Vuoden 2020 kohdalle on merkitty hinta-arvio 12 000 euroa ja huomautuksia-kohdassa todetaan ”kuntotutkimus (Rakenne)”.

Kuntoluokaksi on arvioitu 3 (korjaustarve 1-5 vuoden sisällä)

Missään asiakirjassa ei mainita, että pihakannen vedeneristyksen korjaustoimenpide olisi jo tehty. Se, että kyse on ollut vain kuntotutkimuksesta, ei korjauksesta, käy sen sijaan ilmi muun muassa kunnossapitosuunnitelmasta.



14.09.2021

Tekninen johtaja

Kyse ei siten ole asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta, hinnanalennukseen oikeuttavasta virheestä.

8) LVIS-saneerauksen hinta-arvio

Ostaja esittää korvausvaateen sen johdosta, että kunnossapitosuunnitelman ja hankesuunnitelman kustannusarviot poikkeavat liiaksi toisistaan.

Remonttia suunniteltaessa teetetään ensin kunnossapitosuunnitelma, joka sisältää alustavan arvion tulevista korjaustoimenpiteistä ja niiden kustannuksista. Sen jälkeen tehtävässä hankesuunnittelussa selvitetään tarkemmin kaikki hankkeeseen vaikuttavat tekijät ja tavoitteet. Hankesuunnitelmassa määritellään lopullinen hankkeen koko, korjauksen laajuus, aikataulu budjetti ja kustannukset. Alustava hankesuunnitelma sisältää yleensä useita vaihtoehtoja tilaajan arvioitavaksi. Kohteissa joudutaan tässä vaiheessa usein teettämään suunnittelun pohjaksi tarkentavia kuntotutkimuksia, selvityksiä ja rakenteiden avauksia.

Kummassakaan edellä mainituista ei kuitenkaan ole kyse sellaisesta toimeksiantajan ja saajan välisestä sopimuksesta, johon kuluttajansuojalain säännökset hinta-arvion sitovuudesta soveltuvat.

Kauppakirjassa todetaan lisäksi, ettei myyjä vastaa yhtiön myöhemmin päättämistä kunnossapitotoimenpiteistä.

Kyse ei siten ole asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta, hinnanalennukseen oikeuttavasta virheestä.

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostajat

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi



14.09.2021

Tekninen johtaja

Talous- ja suunnittelupalvelut/talouden tuki
Rya/Tilat/Yritystilat/myyntitiimi



14.09.2021

Tekninen johtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 191 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



14.09.2021

Tekninen johtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



14.09.2021

Tekninen johtaja

Kari Pudas
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.09.2021.