



§ 166

Oikaisuvaatimus rakennuksen kauppahinnan ja maanvuokran alentamista koskevasta päätöksestä

HEL 2016-008011 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** (jäljempänä hakijat) oikaisuvaatimuksen, joka koskee osoitteessa ***** sijaitsevan kiinteistön ***** kauppahinnan alentamista sekä toissijaisesti maanvuokran alentamista.

Perustelut

Taustaa

Hakijat ostivat avoimen tarjouskilpailun perusteella maanvuokrasopimuksin kaupungilta osoitteessa ***** sijaitsevan, vuonna 1893 valmistuneen kaksikerroksisen lautaverhoillun hirsirakennuksen. Kaupunki oli 25.1.2009 teettänyt rakennuksen kuntokartoituksen, jossa rakennuksen sen hetkinen kunto ja korjaustarpeet tuotiin laajasti esille. Kyseessä oli mittavaa peruskorjausta edellyttävä kohde, joka soveltui toimimaan asuinrakennuksena vasta laajan peruskorjauksen jälkeen. Hakijat tutustuivat ennen kaupantekohetkeä kuntokartoitusraporttiin ja kävivät paikan päällä tutustumassa kohteeseen.

Kauppakirja allekirjoitettiin 26.2.2015, jolloin hakijat saivat kohteen hallintaansa. Reklamaation hakijat tekivät vasta 5.7.2016. Hakijoiden mukaan kaupungin kohteessa tekemät korjaukset ovat olleet hyvän rakennustavan vastaisia ja ristiriidassa suojelukaavan määräysten kanssa.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tontit -yksikön päällikkö päätti 2.11.2017 (209 §) hylätä hakijoiden kauppahinnan alentamista ja toissijaisesti maanvuokran alentamista koskevat vaatimukset.

Reklamaatiossa esitetyt vaatimukset hylättiin, koska hakijat tekivät reklamaation liian myöhään, minkä vuoksi he menettivät oikeutensa vedota virheisiin.

Oikeudellinen arviointi



Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta tontit yksikön päällikön 2.11.2017 (209§) tekemää päätöstä olisi syytä muuttaa.

Hakijat väittävät, että kaupunki myyjänä on toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti antamalla myynnin yhteydessä olennaisesti väärää tietoa. Reklamaation mahdollinen viivästyminen ei siten poista kaupungin vastuuta. Hakijat eivät ole esittäneet näyttöä väitteensä tueksi.

Maakaaren 2 luvun 25 §:n 1 momentin mukaan ostajan tulee tehdä myyjälle virheilmoitus kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Mikäli ostaja ei reklamoi virheestä ajoissa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Maakaaren 25 § 3 momentti sisältää kuitenkin myyjän vastuuta koskevan rajoituksen, jonka mukaan myyjä ei vapaudu vastuusta, jos hän on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Tällaisena menettelynä on pidetty esimerkiksi sitä, että myyjän on sallanut kiinteistössä olevia olennaisia puutteita.

Virheet, joihin hakijat vetoavat, ovat sellaisia, joista myyntiasiakirjoissa on kerrottu tai joista hakijat olisivat voineet normaalitarkastuksessa ilman teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä havaita. Rakennuksesta annettujen tietojen perusteella hakijoilla on ollut erityinen syy huolellisesti tarkastaa kohde. Myyntiesitteessä todetaan rakennuksen olevan erittäin huonossa kunnossa sekä mainitaan, että rakennus vaatii kauttaaltaan saneerausta ja kehoitetaan tulevaa vuokralaista tutustumaan rakennuksen kuntoon erittäin huolellisesti sekä konsultoimaan ammattilaisia tulevien korjausten kustannuksista.

Koska kaupungin ei ole osoitettu toimineen kiinteistökaupan yhteydessä kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, kohtuullista reklamaatioaikaa on arvioitava maakaaren 2 luvun 25 §:n 1 momentista ilmenevän pääsäännön mukaan.

Maakaaren 25.1 §:n velvoittaa ostajan selvittämään mahdolliset kiinteistön virheet myyjän kannalta kohtuullisessa ajassa ja olemaan muutoinkin aktiivinen ja huolellinen. Muutoin ostajan katsotaan passiivisuuden johdosta hyväksyneen kaupan kohteen sopimuksenmukaiseksi.

Reklamoinnin tavoitteena on, että virhetilanteet selvitetään nopeasti (HE 120/1994 s. 58). Oikeuskäytännössä on korostettu, että reklamaatiovelvollisuuden oikea täyttäminen on tärkeää myyjän oikeussuojan kannalta. Mikäli ostaja ei reklamoi virheestä ajoissa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen.

Reklamaatioajan pituus on kirjoitettu joustavaksi. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu kohtuullisen reklamaatioajan olevan keski-



määrin 3-4- kuukautta. Liian pitkänä reklamaatioaikana on pidetty 8-9-kuukauden jälkeen tehtyä reklamaatiota.

Mikäli kyseessä on vanha kiinteistö tai kohde, jonka myynti- ja markkinoimateriaalista on selvästi käynyt ilmi, että se on tavalla tai toisella huomattavan huonokuntoinen, ei ostajalle ole tarpeen suoda tavanomaista pidempää reklamaatioaikaa. Tällöin voidaan jo yleisen elämäkokemuksen perusteella olettaa ostajan käsittäneen, että kohteessa saattaa olla tavanomaista enemmän vikoja, puutteellisuuksia ja muita virheitä.

Reklamaatioajan katsotaan kiinteistökaupoissa alkavan siitä ajankohdasta, kun omaisuuden hallinta on siirtynyt myyjältä ostajalle. Tästä ajankohdasta alkaen ostajalla on mahdollisuus täysipainoisesti tutustua kiinteistöön ja suorittaa ns. jälkitarkastus.

Kyseisessä tapauksessa hakijoiden reklamaatio on saapunut myyjälle lähes 1,5 vuotta kaupanteon jälkeen.

Hakijat ovat tutustuneet kohteeseen paikan päällä ja saaneet käyttöönsä kohteesta 25.1.2009 laaditun kuntoarvion, jossa rakennusta on luonnehdittu huonossa tai melko huonossa kunnossa olevaksi kohteeksi, jolle on syytä tehdä melko laaja peruskunnostus. Rakennuksen huono kunto ja sen lukuisat ongelmat ovat myös olleet jo paljain silmin nähtävissä ja rakennuksesta annettujen tietojen perusteella ostajalla on ollut erityinen syy tarkastaa kohde huolellisesti. On perusteltua olettaa ostajien tällaisessa tapauksessa ryhtyvän selvittämään mahdollisia yllättäviä ja ennalta-arvaamattomia vikoja ja puutteellisuuksia lähes välittömästi hallinnan luovutuksen jälkeen.

Hakijoilla on ollut riittävä mahdollisuus jälkitarkastuksen suorittamiseen ja kohteen ominaisuuksiin tutustumiseen kesän ja syksyn 2015 aikana. Hakijoiden reklamaation voidaan siten perustellusti katsoa olevan liian myöhään tehty ja hakijoiden menettäneen sen vuoksi oikeutensa vedota mahdollisiin virheisiin.

Maanvuokrasta

Reklamaatiossa on toissijaisena korvauksena esitetty maanvuokran alentamista. Kaupungin näkemyksen mukaan rakennuksen kuntoon liittyvät seikat eivät voi vaikuttaa maanvuokran määrään.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto hinnanalennusta ja määräalan vuokran alentamista koskevaan vaatimukseen. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuin



ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Mikäli hakija haluaa saada asiasta kaupunkia oikeudellisesti sitovan ratkaisun tulee asia saattaa Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Hakija

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.

Hakijat ovat asiassa asianosaisia. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva reklamaation hylkäämistä koskeva päätös on postitettu 3.11.2017. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 23.11.2017. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle. Hakijat ovat oikaisuvaatimuksessaan ilmoittaneet täydentävänsä oikaisuvaatimustaan. Täydennys on saapunut 27.3.2018.



26.03.2019

Asia/12

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 oikaisuvaatimus 23.11.2017
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 26.3.2018
- 3 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 1
- 4 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 2
- 5 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 3
- 6 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 4
- 7 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 5
- 8 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 6
- 9 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 7-8
- 10 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 9
- 11 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 10
- 12 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 11
- 13 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 12
- 14 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 13
- 15 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 14
- 16 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 15
- 17 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 16
- 18 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 17
- 19 Oikaisuvaatimus 26.3.2018, liite 18
- 20 Viranhaltijan päätös 2.11.2017
- 21 Myyntiesite
- 22 Villa Furunäs kuntoarvioraportti

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Tiedoksi

Rya/Tontit
Kymp/Lakipalvelut