

Upseerikerhon kiinteistökaupan hinnan alennus

4884/02.07.00/2021

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 358

Valmistelija: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013,
katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kohteen historia

Upseerikerho on rakennettu 1910-luvulla nimensä mukaisesti upseerien kerhotiloiksi. Rakennus on toiminut ravintolakäytössä koko ajan. Vuonna 1990 suurin osa Kasarminmäen rakennuksista maa-alueineen siirtyi Kouvolan kaupungin omistukseen ja Upseerikerho kuului näihin luovutettuihin rakennuksiin. Viimeisin vuokralainen on ollut vuokralla rakennuksessa 1.1.2006 alkaen ja sopimus päättyi uuden omistajan päätöksestä, myynnin jälkeen, 31.12.2021. Kohde ei ole ollut missään kohdin kaupungin omassa käytössä, vaan on kaupungin omistuksen aikana ollut koko ajan ulkoisen vuokralaisen käytössä.

Kohde on päätetty laittaa myyntiin kaupunginhallituksen päätöksellä 04.11.2019 § 357. Kohde oli myynnissä Kiinteistömaailmalla vuosien 2020-2021 ajan.

Asian tausta olennaisilta osin

Kouvolan kaupunki ja ostajat ovat allekirjoittaneet kauppakirjat Upseeritie 5 sijaitsevasta kiinteistöstä 31.7.2021. Kauppakirjan liitteenä olevassa 1.10.2020 päivätyssä kuntotarkastusraportissa on ollut kirjattuna tieto: "Tiedossa olevat korjaukset/kunnostukset: 1. Vesikatto, kulkusillat ja lumiesteet uusittu noin 5 vuotta sitten." Kuntotarkastusraportti, kauppakirja ja kauppakirjan liite ovat **liitteenä**.

Myöhemmin on käynyt ilmi, ettei vesikattoa ole uusittu kokonaan.

Ostajat ovat olleet kaupunkiin ensimmäisen kerran yhteydessä 31.5.2022. Ostajat ovat kertoneet, että ovat talven jäljiltä huomanneet, että katto vuotaa ja vettä oli tullut juhlasalin sisäseinien kattokoristeiden läpi. Tämän jälkeen he olivat tilanneet katon tutkimuksen ja tutkimuksen yhteydessä on todettu, että juhlasalin metsänpuoleisen harjan peltikatto jalkaränneineen ja lumiesteineen oli väärin/huonosti tehty ja kattoa oli kitattu jo joskus aiemmin useista kohti. Ostajat ovat kertoneet tutkineensa asiaa ja tutkimuksen yhteydessä on paljastunut, että katossa on ollut selkeitä kohtia, joista vettä on päässyt valumaan jo aiemminkin ja osa rakenteista on ollut pidempään märkiä. Tässä yhteydessä ostaja on ilmoittanut, että katon metsänpuoleinen lape joudutaan korjaamaan ja sen kustannusarvio on 30.000 euroa.

Tämän jälkeen 8.6.2022 ostaja on lähettänyt sähköpostin, jossa on kertonut, että katon kuntoa on edelleen kartoitettu. He ovat ilmoittaneet uusittavan alan olevan kokonaisuudessaan noin 250 m². He ovat kertoneet, että ongelma on ns. jalkarännin metsän puoleisella lappeella, jossa on vain 2 kertainen pokkaus ja toisella lappeella oikein tehty 4 kertainen pokkaus aivan oikeaoppisesti. Sähköpostin mukaan metsän puoleisen lappeen jalkaränniä on paikkailtu useampaan kertaan. Tässä yhteydessä ostajat ovat tiedustelleet kaupungin kantaa asiassa.

Ostajat ovat 5.7.2022 lähetetyssä sähköpostissa summanneet prosessia ja todenneet, että ovat saaneet katon kunnosta ristiriitaista tietoa. Kiinteistömaailman myynti-ilmoituksen ja Upseerikerhorakennuksesta tehdyn kuntoraportin mukaan vesikatto olisi ollut uusittu vuonna 2015. Uusimisesta ei kuitenkaan ole mitään varmaa tietoa, ainoastaan sen kuntokartoituksesta ja kunnostamisesta osittain vuosina 2008-2009. Ostajat ovat summanneet, että kaupunki on ilmoittanut 20 000 euron korvauksesta metsänpuoleisen katon uusimiseen ja todenneet, että tämä liittyy vain viime keväänä esiin tulleeseen ongelmaan ja sen korjaamiseen.

Kaupunki on 20.7.2022 lähettämässään viestissä kertonut selvitystöiden olevan edelleen kesken kaupungilla. Kaupungilla ei edellisenä omistajana ole katteen iästä selvityksen perusteella varmaa tietoa. Kaupunki on todennut, sen hetkisen selvittämisen perusteella olevan selvää, ettei katetta ole vaihdettu 2015. Kattoa on ainoastaan paikkailtu ja korjailtu, mutta sitä ei uusittu kokonaan. Kaupunki on myös todennut olevan riidatonta, että myyntimateriaalissa on virheellisesti väitetty katon olleen uusittu ja virheellisen tiedon antajaa selvitetään. Samalla kaupunki on tiedustellut ostajalta, että mitä ostaja päätyi katolle tekemään ja mikä on mahdollinen remontin vaihe. Lisäksi kaupunki tiedusteli ostajan ehdotusta asiassa.

Ostaja on 29.7.2022 vastannut kaupungin esittämiin kysymyksiin. Katon tilan osalta ostaja on todennut, että metsänpuoleisen lappeen kattourakka on loppusuoralla eli viimeistä jyrkkää osaa uusitaan parhaillaan. Muuta ei olla sovittu tehtäväksi kenenkään kanssa ennen kuin asia yhdessä ratkaistu. Ostaja on todennut, että tekee katosta koosteen, johon kokoaa havainnot katon nykykunnosta, sen mahdollisesta käyttäjästä jne.

Ostaja on 18.8.2022 toimittanut Kouvolan kaupungille katon kunnosta teettämänsä selvityksen.

Asiassa riidatonta on, ettei katon todellisesta iästä ja katoille tehdyistä toimenpiteistä ole tietoa ennen vuosia 2008-2009, jolloin Kouvolan kaupunki on teettänyt katon kuntoarvioinnin edellisen kerran.

Ostajan vaatimus 5.9.2022 ja 9.9.2022

Ostajat ovat lähettäneet Kouvolan kaupungille 5.9.2022 sähköpostin, jossa ovat esittäneet korvausvaateen. Ostaja on vaatinut Kouvolan

kaupunkia saattamaan katon myyntiesitteen mukaiselle tasolla (myyntiesitteessä: katto uusittu vuonna 2015) ja näin korvaamaan katon uusimisesta aiheutuvat kustannukset vähennettynä jo kuluneella käyttöiällä.

Ostajan asiamies on lähestynyt Kouvolan kaupunkia 9.9.2022 lähettämällään sähköpostilla. Sähköpostin mukaan kaupan kohteessa on maakaaren 2 luvun 17 §:n 1-4 kohdissa tarkoitettu virhe myyjän antamissa tiedoissa. Ostajalla on virheen perusteella oikeus vahingonkorvaukseen. Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen ostajalle sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Asiamies vaatii, että ostaja on saatettava asemaan, jossa oltaisiin oltu ilman sopimusrikkomusta.

Asiamies on todennut uudistavansa ostajan aiemmat reklamaatiot. Ostaja vaati vahingonkorvauksena, että myyjä korvaa katon uusimisesta aiheutuvat kustannukset sekä asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja muut kulut. Asiamies on viitannut vahingonkorvauksen määränä päämiestensä aiemmin 5.9.2022 toimittamaan vaatimukseen, mikä perustuu ostajalle jo aiheutuneisiin kustannuksiin katon korjaamisesta sekä ostajan saamaan tarjoukseen jäljellä olevan katon uusimisesta. Toissijaisesti ostaja vaatii sanottuja määriä hinnanalennuksena.

Kaupungin vastaus 20.10.2022

Kaupunki on lähettänyt ostajalle vastineen 20.10.2022. Kaupunki on vastineessa todennut olevan riidatonta, että Kuntotarkastus Upseerikerho Kouvola-dokumentti (1.10.2020), joka on ollut kauppakirjan liitteenä, on sisältänyt virheellistä tietoa katon kunnosta. Kattoa ei ole kuntotarkastuksessa ilmaistun mukaisesti uusittu vuonna 2015. Kaupassa on näin ollut kyse maakaaren 2 luvun 17 §:n 1-2 kohtien mukaisesta laaturvirheestä.

Kaupunki on todennut, että vahingonkorvausvelvollisuuden syntyminen edellyttää maakaaren 2:32 §:n mukaan myyjän huolimattomuutta. Kaupungin näkemys on, ettei kyse ole ollut kaupungin huolimattomuudesta, eikä kyse näin ole vahingonkorvauksesta. Virheellinen tieto ei ole ollut kaupungin tiedossa, eikä se ole johtunut kaupungin huolimattomuudesta. Sen sijaan kaupunki on pyrkinyt toimimaan huolellisesti. Kaupungin toiminta kaupan teossa nimenomaisesti osoittaa, että kaupunki on pyrkinyt toimimaan huolellisesti ja pyrkinyt antamaan oikeat tiedot. Kaupungin tiedossa olevien seikkojen kannalta on myös huomioitavaa, ettei kiinteistöjen omistaminen ole kaupungin ydintoimintaa ja Upseerikerho on ollut vuosia vuokrattuna ulkopuoliselle toimijalle ravintolakäyttöön. Tämän vuoksi ulkopuolisella teetätetty kuntoarvio on ollut yksi keino, jolla kaupunki on pyrkinyt kartoittamaan kiinteistön kuntoa ja antamaan oikeat tiedot.

Sen sijaan kaupunki on katsonut, että kyseessä on hinnan alennus. Asiassa on huomioitava, että kiinteistön myyntihinta on ollut vain 210 000 euroa. Heleniuksen arvio kohteesta vuonna 2019 on ollut 220 000 euroa ±10 prosenttia. Kiinteistön arvon määrittäminen perustuu kokonaisuuteen, tässä kyseessä uniikki, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä rakennus, jolla on yli satavuotias historia. Lisäksi kiinteistön sijainti on hyvin keskeinen, eikä arvon määrittäminen perustu iäkään rakennuksen yksittäisen rakennusosan kuntoon. Kaupunki on esittänyt ostajalle 50 000 euron hinnanalennusta.

Tapaaminen 21.10.2022

Kaupunki on esittänyt ostajalle 50 000 euron hinnanalennusta. Ehdotus on perustunut kokonaisarvioon. Lisäksi kaupunki on aikanaan käyttänyt katon korjaamiseen ja maalaamiseen vuonna 2015 kaikkiaan 45 000 euroa.

Ostaja on vaatinut Kaupungilta vahingonkorvauksena 129 000 euroa. Kaupunki on uudistanut näkemyksensä ja todennut, ettei katso asiassa olevan vahingonkorvaus, vaan hinnanalennus.

Kaupungin ehdotus 07.11.2022

Kaupunki on ottanut alla olevat seikat huomioon ja esittänyt kertakaikkisena hinnanalennuksena ostajille 70 000 euron summaa. Maakaaren esitöissä hinnanalennuksen lähtökohtana on aina kaupantekohetki ja kaupantekohetken olosuhteet:

”Sopimuksenvastaisen kiinteistön arvo lasketaan kaupantekohetken käyvän arvon mukaisena. ... Silloin kun korjaustoimenpiteet tehdään pitkän ajan kuluttua kaupan tekemisestä, kustannusten nousun vaikutus on vähennettävä hinnanalennusta laskettaessa. Kun arviointihetkenä on aina kaupantekohetki, yleisen rakennuskustannustason taikka kiinteistön hintojen vaihtelu ei vaikuta hinnanalennuksen suuruuteen. Hinnanalennuksen laskemista koskevassa säännöksessä on pidetty lähtökohtana, että sovittu kauppahinta vastaa sopimuksenmukaisen kiinteistön arvoa. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti hinnanalennusta määrättäessä on kuitenkin otettava huomioon, jos kiinteistö on alun perin myyty markkinahintaa halvemmalla tai kalliimmalla. Tämä merkitsee sitä, että hinnanalennus voi olla virheen arvoa pienempi, jos voidaan todentaa, että kiinteistö on alun perin ostettu alle käyvän hinnan.” (HE 120/1994 vp. s. 62-63)

Ehdotuksessa kaupunki on todennut, että niin rakennuksen arvossa kuin rakennuskustannusten arvottamisessa, tulee lähtökohtana kaupantekohetken olosuhteet. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 syyskuussa 6,2 % vuodentakaisesta. Tarvikepanoksissa kustannukset nousivat eniten teräsrakenteissa (17,7 %). (Lähde

<https://stat.fi/julkaisu/ckgge5k1s1l2q0b07hhrz6hvt> 21.10.2022) Ostajan tekemässä ehdotuksessa ei oltu huomioitu Ukrainan kriisin vaikutuksia

rakennusalan ylläesitettyihin kustannuksiin. Ostajan ehdotuksessa ei oltu myöskään huomioitu sitä seikkaa, että katon on kerrottu olleen vuonna 2015 uusittu. Näin ollen täysin uusi katto nostaa rakennuksen arvoa suhteessa virheelliseen tietoon. Tämän vuoksi tulee tehdä myös käyttöiän vähennys.

Kaupunki on perustellut ehdotustaan seuraavasti. Hakijoiden esittämästä summasta 129 000 (alv sis), veroton summa on noin 104 000 euroa. Kun tästä lasketaan pyöristäen materiaalien hinnannousun vaikutus (20 %) olisi sen vaikutus noin 18 000 euroa. Mikäli katon käyttöikä on ostajien esittämän mukaisesti 50 vuotta, saadaan käyttöiän vähennykseksi (6 vuotta) noin 10 000 euroa. Näin ollen kaupunki esittää edellä ja aiemmin esittämiensä perusteluin kertakaikkisena hinnanalennuksena 70 000 euron summaa.

Kohteen arvo on ollut arvonmäärityksen mukaan 220 000 euroa +/- 10 prosenttia ja kauppahinta on ollut 210 000 euroa. Kaupungin esittämän hinnan alennuksen 70 000 euroa jälkeen kauppahinta olisi ollut 140 000 euroa, joka on poikkeuksellisen alhainen hinta, kun kyseessä on uniikki, kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä rakennus, jolla on yli satavuotias historia ja jonka sijainti on keskeinen. Kohteen arvon määrittäminen ei ole perustunut iäkkään rakennuksen yksittäisen rakennusosan (kuten katon) kuntoon. Nämä seikat huomioon ottaen kaupungin esittämä hinnan alennus on ollut huomattava, ehdotettu hinnan alennus on ollut kaikkiaan kolmasosa koko kohteen arvosta.

Ostajan sovintoehdotus 21.11.2022

Ostaja on tehnyt kaupungille uuden sovintoehdotuksen 21.11.2022. Ostaja on ehdotuksessaan todennut, ettei se asunto-osakeyhtiönä ole toiminnastaan arvonlisäverovelvollinen. Lähtökohtana tulee näin olla korjauskustannusten määrä arvonlisäveroineen (129 000 euroa).

Lisäksi ostaja on uudistanut aikaisemman tulkintansa ja katsonut vastineessaan, että virhe on ollut kaupan kohteesta annetuissa tiedoissa, jonka vuoksi myyjä olisi ostajan tulkinnan mukaan oikeudessa lähtökohtaisesti vahingonkorvausvelvollinen. Maakaaren 2 luvun 32 mukaisesti vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta. Ostaja on vahingonkorvauksella saatettava asemaan, jossa se olisi ollut, jos vahinkoa ei olisi aiheutunut. Vahingonkorvauksen ollessa kyseessä asiassa ei tule huomioitavaksi rakennuskustannusten nousua kaupantekohetken jälkeen. Ostajan taholta tarjottu kauppahinta on perustunut selkeään liiketoiminnalliseen logiikkaan rakennuksen ennakoituista korjauskustannuksista ja asuntojen tulevasta myyntihinnasta. Korjausten ja myynnin viivästyminen tulee pahimmillaan aiheuttamaan ostajalle myös puhdasta taloudellista vahinkoa korko- ym. kuluina. Ostajalle on jo aiheutunut 31 577,50 euron kustannukset katon osakorjauksista. Peltikaton uusimisesta aiheutuvat korjaukset kaupungille toimitetun tarjouksen mukaisesti tulevat olemaan

139 000 euroa. Ostajalle tulee siten aiheutumaan välittöminä katon korjauskuluina yhteensä yli 170 000 euron kustannukset.

Ostaja on esittänyt, että se on asian sovinnolliseksi ratkaisemiseksi valmis käsittelemään asian hinnanalennuksena. Hinnanalennuksen määrittelyssä ostaja on valmis huomioimaan aluskatteesta aiheutuvat kustannukset vähennyksenä ja hyväksynyt tässä vaiheessa, että korjauskustannusten lähtökohdaksi otetaan 129 000 euroa. Lisäksi ostaja on valmis hyväksymään käyttöiän pidennyksen vähennyksenä. Ostajan jo aiemmin myyjälle toimittaman Kymen Rakennuttajapalvelu Oy / Juha Virtasen lausunnon mukaan oletetusta käytöistä on kuitenkin ollut käytettynä vain noin 10 % (6 vuotta /60 vuotta).

Kun lähtökohdaksi otetaan arvonlisäverollinen ostajalle aiheutuvien korjauskustannusten määrä 129 000 euroa ja vähennetään siitä ostajalle käyttöiän lisäyksenä tuleva 12 900 euroa, saadaan hinnanalennuksen määräksi 116 100 euroa. Ostaja esittää siten vastaehdotuksenaan, että asian sovinnolliseksi ratkaisemiseksi kaupunki suorittaa ostajalle kertakaikkisena hinnanalennuksena 116 100 euroa.

Ostaja on ehdotuksessaan todennut, että mikäli asia sovitaan ehdotuksen mukaisesti, vastaavat molemmat osapuolet tahoillaan asiasta aiheutuneista selvittely- ja asianajokustannuksista. Sovintoehdotus on tehty yksinomaan asian sovinnolliseksi ratkaisemiseksi, eikä ehdotukseen tai tehtyihin vastaantuloihin saa myöhemmin oikeudenkäynnissä myyjän taholta vedota. Lisäksi ostaja on tuonut esiin, että oikeudenkäynnissä ostaja tulisi vaatimaan täyttää korvausta aiheutuneesta vahingosta. Ostaja on pyytänyt ilmoittamaan kaupungin kannan sovintoehdotukseen mahdollisimman pian ja viimeistään 14 päivän kuluessa tämän kirjeen päiväyksestä, eli 5.12.2022 mennessä.

Kaupungin lisäaikapyyntö 2.12.2022

Kaupunki on 2.12.2022 pyytänyt lisäaikaa vastauksen lähettämiseen 19.12.2022 saakka. Ostaja ei ole reagoinut lisäaikapyyntöön.

Asian oikeudellinen arviointi

Ostaja on ensisijaisesti vaatinut kaupungilta vahingonkorvausta ja toissijaisesti hinnanalennusta.

Laatuvirheestä

Asian oikeudellisen arvioinnin kannalta keskeistä on selvittää, millaisesta virheestä asiassa on kyse ja mitä seurauksia kyseisellä virheellä maakaaren mukaan on.

Upseerikerho on siirtynyt Kouvolan kaupungin omistukseen 90-luvulla. Kouvolan kaupunki on kartoittanut katon kunnan vuonna 2009 ja noudattanut kyseisen kartoituksen hoitosuosituksia. Kuntokartoitus on

tehty ulkopuolisen ammattilaisen toimesta vuonna 2020. Kaupungin on ollut perusteltua luottaa, että kartoitus on tehty asiallisesti, huolellisesti ja kartoitukseen kirjatut asiat pitävät paikkansa tai kirjattujen asioiden taustat on selvitetty. Kuntokartoituksen teettämisen tarkoituksena on ollut kaupan kohteen kunnan perusteellinen selvittäminen, koska kyseessä on vanha rakennus. Kiinteistön myyntiä on hoitanut ja valmistellut kiinteistövälittäjä. Kaupungilla on näin ollut perusteltu aihe luottaa siihen, että kauppa ja sen valmistelu on hoidettu asianmukaisesti ja oikeisiin tietoihin perustuen.

Lain esitöissä (HE 120/1994 vp. s. 49-50) maakaaren 2 luvun 17 §:n 1-2 kohtia koskevien perusteluiden mukaan:

”Keskeinen virheen arviointiperuste on 1 momentin 1 kohdan mukaisesti myyjän ja ostajan välinen sopimus. Sopimuksella kaupan osapuolet määräävät sen laatutason, jota ostajalla on oikeus vaatia. Ostaja ei esimerkiksi voi esittää vaatimuksia myyjälle, vaikkei kiinteistöllä oleva asuinrakennus täytä yleisiä asunnon terveellisyys- ja turvallisuusmääräyksiä, jos ostaja on tehnyt kaupan siitä tietoisena. Jollei kiinteistö joitain osin vastaa kauppakirjaan merkittyä, esimerkiksi kiinteistö on ilmoitettua pienempi tai rakennuksessa ei ole sovittuja varusteita, kiinteistössä on ostajan kannalta virhe. Kiinteistössä on virhe silloinkin, kun se poikkeaa sovittusta tavalla, jonka ei yleensä katsota vaikuttavan kiinteistön arvoon. Vahvistetussa kauppakirjassa ei käytännössä yleensä tarkasti määritetä kiinteistön ominaisuuksia. Arvioinnissa otetaan huomioon myös kaikki se, mistä myyjä ja ostaja ovat vapaamuotoisesti sopineet. Myyjä vastaa antamistaan pinta-alatiedoista sekä tiedoista rakennusten ja laitteiden iästä ja kunnosta sekä muista kiinteistön laatu koskevista ominaisuuksista. Kiinteistössä on 2 kohdan mukaan virhe, jollei se vastaa myyjän tai tämän edustajan ilmoitusta. Sillä, millä tavalla ja milloin virheellinen tieto on annettu ostajalle, ei ole merkitystä. Jos myyjä on korjannut ilmoituksensa ennen kaupantekoa, ostaja ei voi enää tällä perusteella vedota virheeseen. Kiinteistössä on virhe silloinkin, kun virheellinen tai harhaanjohtava ilmoitus perustuu myyjän omaan erehdykseen tai tietämättömyyteen esimerkiksi rakennuksen pinta-alasta tai siihen käytetyistä materiaaleista. Jos myyjä ei ole varma jostain kiinteistön ominaisuudesta, hänen on tietoja antaessaan ilmoitettava epävarmuudestaan. Myynnin edistämiseksi annetut yleisluontoiset lausumat kaupan kohteesta eivät aiheuta myyjälle virhevastuuta, vaikkei ostajalle syntynyt mielikuva vastaisikaan todellisuutta. Ostaja voi vedota virheeseen vain, jos myyjän antama konkreettinen tieto on virheellinen tai harhaanjohtava. Lisäksi edellytetään, että myyjän antamalla tiedolla on ollut vaikutusta kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin. Tällä rajauksella on suljettu pois mahdollisuus vedota vähämerkityksisiin virheellisyyksiin myyjän antamassa selvityksessä.”

Riidadonta asiassa on, että Kuntotarkastus Upseerikerho Kouvola-dokumentti (1.10.2020), joka on ollut kauppakirjan liitteenä, on

sisältänyt virheellistä tietoa katon kunnosta. Kattoa ei ole kuntotarkastuksessa ilmaistun mukaisesti uusittu vuonna 2015. Kaupassa on näin ollut kyse maakaaren 2 luvun 17 §:n 1-2 kohtien mukaisesta laatuvirheestä.

Kaupunki kuitenkin kiistää, että olisi ollut tietoinen virheestä ja näin jättänyt oikaisematta tai ilmoittamatta tiedossaan olevaa virhettä. Sen sijaan kaupunki on pyrkinyt toimimaan huolellisesti, mitä osoittaa se, että kohteesta on laadittu kuntotarkastus ja kiinteistöä on myynyt kiinteistövälittäjä. Molemmat seikat osoittavat, että kaupassa on pyritty olemaan huolellisia ja antamaan kaupan hoitaminen, sekä kaupan kohteen kunnan arviointi puolueettomien ammattilaisten hoidettavaksi.

Vaaditusta vahingonkorvauksesta

Ostaja on vaatinut ensisijaisesti asian käsittelemistä vahingonkorvauksena, jolloin ostajalla olisi oikeus saada täysikorvaus hänelle aiheutuneista kuluista. Maakaaren 2 luvun 17 §:n 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 tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.”

Edelleen maakaaren 2 luvun 32 §:n mukaan:

”Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta.

Jos myyjä osoittaa, ettei kiinteistön virhe tai 24 §:ssä tarkoitettu sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa.

Vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahingon aiheuttajan mahdollisuus ehkäistä vahinko ja toisen sopijapuolen myötävaikutus vahinkoon sekä muut olosuhteet.”

Jotta kyseessä olisi vahingonkorvaus, edellyttää se kaupungin huolimattomuutta. Kuten edellä on todettu, virheellinen tieto ei ole ollut kaupungin tiedossa, eikä se ole johtunut kaupungin huolimattomuudesta. Sen sijaan kaupunki on pyrkinyt toimimaan huolellisesti. Kaupungin toiminta kaupan teossa osoittaa nimenomaisesti, että kaupunki on pyrkinyt toimimaan huolellisesti ja pyrkinyt antamaan oikeat tiedot. Kaupunki on teetättänyt ulkopuolisen toimijan kuntoarvion ja kiinteistön myymistä on hoitanut kiinteistövälittäjä. Kuntoarvion teettäminen, sekä kiinteistövälittäjän käyttäminen osoittavat, että Kaupunki on omalta osaltaan pyrkinyt takaamaan kaupantekoprosessin asianmukaisuuden ja oikeellisuuden. Kaupungin tiedossa olevien seikkojen kannalta on myös huomioitavaa, ettei kiinteistöjen omistaminen ole kaupungin ydintoimintaa ja

Upseerikerho on ollut vuokrattuna ulkopuoliselle toimijalle ravintolakäyttöön.

Kaikki edellä oleva osoittaa, ettei virhe johdu Kaupungin huolimattomuudesta, eikä näin ole syntynyt sellaista vahinkoa, joka Kaupungilla olisi säännöksen mukaan velvollisuus korvata. Kaupunki on toimillaan pyrkinyt olemaan huolellinen ja pyrkinyt kartoittamaan ulkopuolisia ammattilaispalveluita käyttämällä kaupantekoprosessin huolellisuuden ja asianmukaisuuden.

Hinnanalennuksesta

Koska kaupunki ei ole toiminut huolimattomasti, tapauksessa on kyse tilanteesta, johon sovelletaan Maakaaren 2 luvun 31 §:n mukaista hinnanalennusta:

”Hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Jos kauppahinta on sopimuksen mukaisen kiinteistön käypää arvoa pienempi tai suurempi, hinnanalennusta määrättäessä otetaan huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde.”

Hinnanalennuksella tasataan myyjän ja ostajan välinen oikeustoimi siten, että kauppahinta tämän jälkeen vastaa kaupankohteen arvoa. Hinnanalennuksen suuruus lasketaan kauppahinnan ja virheellisen kiinteistön arvon erotuksena kaupantekohetkellä. Kyseisessä tapauksessa keskeistä on siis arvioida ja selvittää se, mikä kiinteistön kauppahinta olisi ollut, mikäli osapuolet olisivat tienneet katon todellisen kunnan kaupantekohetkellä. Lähtökohta ei myöskään ole subjektiivinen, vaan arvio tulee tehdä sen perusteella, paljonko kyseinen tieto olisi yleisesti ja objektiivisesti tarkastellen vaikuttanut kiinteistön arvoon.

Kouvolan kaupunki on pyytänyt kiinteistön lähtöhintaa kaupantekoa varten arvioineen kiinteistövälittäjän lausuman siitä, paljonko tieto katon kunnosta olisi vaikuttanut välittäjän mielestä kohteen arvoon. Auktorisoitu kiinteistöarvioija Mikko Helenius on vastannut kaupungille seuraavasti:

”Terve, arviossa ei ole käsitelty vesikatetta korjaustarpeen eikä, että se olisi kunnostettu. Eli siltä osin on neutraali tarkastelu, jossa vesikate olisi kunnossa, mutta ei ole myöskään tiedossa, että se olisi peruskorjattu. Arviossa todetaan, että on aiheellista tehdä rakennuksesta peruskuntoselvitys. Katon tila ei ole aiheuttanut markkina-arvon määrittämisessä aihetta suuntaa tai toiseen.”

Asiassa on huomioitava, että kiinteistön myyntihinta on ollut vain 210 000 euroa. Ostaja on ehdottanut 116 100 euron hinnanalennusta, jolloin kauppahinta olisi ollut hinnanalennuksen jälkeen 93 900 euroa.

Kaupungin esittämä hinnanalennus

Koska ostaja ei ole hyväksynyt aiemmin ehdotettua 70 000 euron hinnanalennusta ja jo tätä summaa asiantuntijat pitivät maksimi alennuksena, asia tuodaan kaupunginhallitukselle päätettäväksi. Ehdotetaan, että asetetaan hinnanalennukselle maksimihinta ja valtuutetaan toimitilajohtaja neuvottelemaan sovinto.

Mikäli sovinto ei tällä hinnanalennuksella synny, on kaupungin varauduttava siihen, että asia etenee siviiliprosessina kärjäoikeuteen. Ostaja on tuonut esiin, että sovinnollisessa ratkaisussa se on valmis käsittelemään asiaa hinnanalennuksena. Sen sijaan, mikäli asia etenee siviilioikeudellisena riita-asiana, ostaja tulee vaatimaan täysimääräistä vahingonkorvausta. Tällöin kaupungin tulee varautua riskiin siitä, että asian lopullinen ratkaisu on epävarma ja kulut kohoavat.

Hallintosäännön 66 §:n mukaan *”Kaupunginhallitus päättää toimialallaan palveluista ja tuotteista perittävistä maksuista sekä hinnoista, vuokrista ja korvauksista ja niiden määräytymisperusteista sekä yksittäistapauksessa alennuksen tai vapautuksen myöntämisestä kaupungille tulevaan maksuun.”*

Koska toimitilajohtaja on käynyt kaupanteon jälkeen neuvotteluja ostajien kanssa on tarkoituksenmukaista valtuuttaa toimitilajohtaja sopimaan asiasta kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti.

Hallintosäännön 21.2 §:n 1 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää pysyvien vastaavien aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden hankinnasta ja luovutuksesta valtuuston vahvistamissa rajoissa.

Toimitilajohtaja Katja Ahola, kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka ja lakimies Marika Kytölä ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi ja lakimies Marika Kytölä, puh. 020 615 8585, marika.kytola(at)kouvola.fi.

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Upseeritie 5 kaupan hinnanalennuksen kattohinnaksi 75 000 euroa ja valtuuttaa toimitilajohtajan neuvottelemaan sovinnon.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunginhallitus myönsi toimitilajohtaja Katja Aholalle, kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikalle, tekninen johtaja Hannu Tyllille ja lakimies Marika Kytölälle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.
