

Korvausvaatimus liittyen kiinteistöllä 16-421-14-61 tehtyyn rakennusten ja vuokraoikeuden kauppaan

KHALL 20.05.2024 § 129
201/10.00.02/2024

Vastine 18.4.2024 esitettyihin vaatimuksiin asiassa Kiinteistö Oy Vesivehmaan Lentotie v. Asikkalan kunta koskien kiinteistöllä 16-421-14-61, osoitteessa Lentotie 130, 17130 sijaitsevien rakennusten rakennuslupaa ja asiassa esitettyjä väitteitä kiinteistön kauppaan koskevasta virheestä.

Asia:

Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy on lähettänyt sähköpostitse 18.4.2024 korvausvaatimuksen rakennusten ja vuokraoikeuden kauppaan liittyen (viesti liitteineen: Liite 1). Vaatimuksessa todetaan mm. että:

- 1. Asikkalan kunta on rakennusvalvonnasta vastaavana viranomaisena kauppahetkellä ollut tietoinen rakennuksen luvituksen puutteista, mutta tästä ei ole päämiehelleni kerrottu.*
- 2. Kauppaan sovelletaan maakaaren sääntelyä, jossa vastuu kyseisenlaisissa tapauksissa on 10 vuotta (kysymyksessä on vähintäänkin törkeä huolimattomuus ja kunnianvastainen sekä arvoton menettely myyjän puolelta).*
- 3. Kaupassa on siten maakaaren 2 luvun mukainen virhe, josta kunta on velvollinen suorittamaan päämiehelleni vahingonkorvauksena asiasta aiheutuvat vahingot*
- 4. Vahingot muodostuvat tällä hetkellä*
 - a. Lähettämästänne laskusta nro 71103365, yhteensä 9704,80 euroa*
 - b. Luvitusta varten tehdystä suunnittelusta 21.000 euroa + alv = 26.040 euroa.*
 - c. Asiassa aiheutuneista selvittely- ja asianajokustannuksista*
- 5. Päämieheni vaatii siten vahingonkorvauksena 9.704,80 euroa + 26.040 euroa = 35.704,80 euroa sekä asiassa aiheutuneet selvittely ja asianajokustannukset.*
- 6. Asia voidaan sopia tässä vaiheessa siten, että mitätöitte lähettämänne luvituslaskun ja suoritate päämiehelleni asiasta aiheutuneina kuluina vahingonkorvauksena suunnittelun arvonlisäverottoman kulun 21.000 euroa ja asiasta tehdään kirjallinen sopimus. Tällöin päämieheni voi pitää asiasta aiheutuneet asianajokulut vahinkonaan.*
- 7. Ellei asiaa saada sovituksi, tulee päämieheni vaatimaan em. eria laillisine korkoineen sekä kaikkia asiasta aiheutuneita muita kustannuksia korvattavaksi.*

Taustaa:

Kauppakirja

21. syyskuuta 2018 allekirjoitetun kauppakirjan (Liite 2) mukaan kyseessä on Asikkalan kunnan Muikkulan kylässä Vesivehmaan lentokentällä sijaitsevat lentokonehallit numero 10 ja 11 ja hallien vaatiman maapohjan vuokraoikeus.

Kauppakirjan mukaan kohteen kiinteistötunnus on 16-421-14-61, osoitteessa Lentotie 130, 17130 Vesivehmaa.

Kauppakirjan mukaan kauppahinta kahden hallin sekä maapohjan vuokraoikeuden osalta on ollut 28.000,00 euroa alv. 0 %.

Maapohjan kooksi on sovittu hallin nro 10 osalta 5.300 m² ja hallin nro 11 osalta 5.400 m², kummankin hallin pinta-alaksi on kauppakirjassa ilmoitettu 882 m².

Kauppakirjan kohdassa 1.1 Rakennukset on todettu mm. että halli numero 10 vaatii peruskorjauksia, ja että halli numero 11 on kunnoltaan tyydyttävä/hyvä loppuunsaatettujen perusparannusten myötä.

Kauppakirjan kohdassa 3.2. Mahdolliset korjaustarpeet on todettu, että *"Ostaja ostaa rakennukset siinä kunnossa kuin ne ovat. Ostaja on saanut rakennuksien kunnosta tietoja kuntokartoituksen pöytäkirjasta. Ostaja on myös tutustunut rakennuksiin normaalia huolellisuutta noudattaen."*

Kauppakirjan kohdassa 3.8. Kaupan kohteeseen tutustuminen todetaan, että *"Ostaja on ennen tämän kaupan solmimista tutustunut vuokraoikeusalueen rajoihin ja vuokra-alueella olevaan rakennukseen ja erityisesti niiden kuntoon haluamassaan laajuudessa. Ostaja on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja."*

Kauppakirjan mukaan ostajana on ollut Joen Service Oy (Perustettavan yhtiön lukuun).

Joen Service Oy:n puolesta kauppakirjan on allekirjoittanut toimitusjohtaja [REDACTED].

Vuokrasopimus

27.4.2015 alkaen hallissa 10 ja hallissa 11 on ollut vuokralla Joen Service Oy.

Vuokrasopimus (Liite 3) on allekirjoitettu 22.4.2015. Tämän vuokrasopimuksen "Muut ehdot" kohdan 3 mukaan *"Vuokralainen kustantaa kaikki kiinteistön sisällä tarvitsemansa muutostyöt ja vesijohdon sisäänviennin sekä kustantaa tarvittaessa hallien ovien uusimisen."*

Vuokrasopimuksen "Muut ehdot" kohdan 5 mukaan *"Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty."*

Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen on ollut Joen Service Oy.

Joen Service Oy:n puolesta vuokrasopimuksen on allekirjoittanut toimitusjohtaja [REDACTED].

Muuta taustaa

Kiinteistö Oy Vesivehmaan Lentotie 105 kaupparekisteriotteen (Liite 4) mukaan yhtiön posti- ja käyntiosoite on c/o Joen Service Oy Lentoasemantie 30, 80140 Joensuu.

Sähköposteissa Ki Oy:tä on edustanut [REDACTED].

Rakennusvalvonta on myöntänyt rakennusluvan 8.4.2024 (Liite 7).

Päätökseen liittyvässä lausunnossa Maakuntamuseo on 28.3.2024 todennut ”*Asikkalan kunta on pyytänyt lausuntoa rakennuslupahakemuksesta. Lupaa haetaan sota-aikana Vesivehmaan lentokentän yhteyteen rakennetuille kahdelle lentokonehallille (hallit 10 ja 11). Tarkoitus on muun muassa toteuttaa halleissa huonetilojen osastointeja, lisätä poistumistieopasteita ja lisätä molempien hallien koillisivuille poistumistieovi. Lisäksi hallin 10 kaakkoispäädyn taiteovi vaihdetaan samanlaiseen rullaoveen kuin halli 11:ssä on. Hallissa 11 pääpoistumistieporras tehdään loivemmaksi.* Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää 28.2.2024 päivityistä suunnitelmapiirustuksista lausuntonaan seuraavaa.

Halli 10 on vuonna 1940 valmistunut varastohalli ja halli 11 on 1941 valmistunut huoltokorjaamo. Molempien hallien pintamateriaalit, ikkunat ja ovet on uusittu. Myös sisätilat on uusittu täysin alkuperäisestä asustaan. Rakennuksilla on kuitenkin arvoa osana lentokenttäaluetta, jolla kokonaisuutena on sotahistoriallista arvoa ainoana Päijät-Hämeen maakunnan alueelle sijoittuvana, alun perin sota- ja siviililentokentäksi toteutettuna lentokenttäalueena. (Lahti-Vesivehmaan lentokenttäalueen rakennusinventointi, Ramboll 2020)” (lihavointi lisätty tässä)

Hallit on 28.7.2016 kuntoarvion (Liite 5) mukaan rakennettu 1940-luvun alkupuolella. Hallien päätyimisestä kunnalle ei ole täsmällistä tietoa. Hallien rakennusajan rakennusmääräyksistä ja käytänteistä ei ole täsmällistä selvyyttä. Kyseinen katselmus on tehty vuokrasopimusaikana. Jo tuolloin on ollut havaittavissa muutoksia rakennusten rakenteissa ja ominaisuuksissa.

Asian tultua sittemmin esiin on asiassa esitetty vaatimus mm. lupamaksulaskun mitätöinnistä. 18.4.2024 Rakennusvalvonta on vastannut esitettyyn laskun mitätöintivaatimukseen (Liite 6) toteamalla, että ”*koko laskua ei voi mitätöidä, sillä olette tehneet halleihin muutoksia, jotka olisivat vaatineet joka tapauksessa rakennusluvut.*”

Muutoksien rakennuslupa-asiaan ei ole puututtu aiemmin, sillä rakennuksista huolehtiva osasto toimii täysin erillisenä rakennusvalvonnasta, eikä muutoksista ole aiemmin toimitettu rakennusvalvonnalle tietoja.

Rakennustarkastus tarkastelee omalta osaltaan laskun 71103365 kohtuullistamisvaatimusta.

Vuokrasopimuksen kirjatun mukaan vuokralainen, Joen Service Oy, joka on myös toiminut kaupassa ostajana (Perustettavan yhtiön lukuun), on sopinut kustantavansa kaikki kiinteistön sisällä tarvitsemansa muutostyöt.

Kauppakirjassa, jossa ostajana on perustettavan yhtiön lukuun Joen Service Oy, on maininta hallin nro 11 osalta loppuunsaatetuista perusparannuksista.

Museoviraston rakennuslupaan antaman lausunnon mukaan ”*Molempien hallien pintamateriaalit, ikkunat ja ovet on uusittu. Myös sisätilat on uusittu täysin alkuperäisestä asustaan.*” Asikkalan kunta ei ole tehnyt tai teettänyt kuvattuja muutoksia.

Maakaaren mukaan ostajalla on velvollisuus perehtyä kaupan kohteeseen. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 22 §:n mukaan:

Ostaja ei saa laaturvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 ja 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Ostaja / Perustettavan yhtiön lukuun kaupassa toiminut taho on asiakirja-aineiston perusteella ollut halleissa vuokralla yli kolmen vuoden ajan ennen kauppaa.

Ostajalla / Perustettavan yhtiön lukuun toimineella taholla on näin ollen ollut merkittävästi aikaa perehtyä rakennusten ja kiinteistöjen kuntoon, ominaisuuksiin ja tilaan kaikilta osin.

Koska Asikkalan kunta ei ole tehnyt kyseessä oleviin rakennuksiin mitään muutostöitä, ei Asikkalan kunta ole luonnollisesti voinut luvittaa tehtyjä muutoksia.

Kunnan näkemyksen mukaan maininta siitä, että vuokralainen kustantaa kaikki kiinteistön sisällä tarvitsemansa muutostyöt käsittää myös mahdolliset rakennusluvat, suunnittelukustannukset sekä kaikki muut muutostöihin liittyvät kustannukset.

Kunnalla ei olisi ollut mahdollisuuttakaan luvittaa vuokralaisen tai ostajan puolesta vuokralaisen tai ostajan tarvitsemia tai mahdollisesti teettämiä muutostöitä.

Edelleen kunnan näkemyksen mukaan on yleisesti tiedossa, että monet erilaiset rakennuksiin tehdyt muutokset vaativat rakennusluvan.

Vuokralaisen ja sittemmin ostajan on täytynyt tietää, että 1940-luvulla rakennettuihin halleihin tehdyt muutokset mahdollisesti tai jopa todennäköisesti vaativat rakennusluvan, ja asiassa olisi näin ollen ollut vähintäänkin selonottovelvollisuus luvan tarpeesta.

Lisäksi perustettavan yhtiön lukuun toimineella ostajalla on ollut kauppaa tehtäessä jopa kuntaa parempi tieto rakennusten kaupan hetken tilasta ja tilanteesta, koska perustettavan yhtiön lukuun toiminut ostaja on ollut kaupan kohteessa vuokralla lähes kolmen ja puolen vuoden ajan vastaten kaupan kohteena olleiden rakennusten kunnosta ja toiminnasta vuokrasopimuksessa sovitun mukaisesti.

puh. 044 778 0893, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää, että Asikkalan kunta kiistää esitetyt vaatimukset perusteeltaan ja määrältään.</p> <p>Lisäksi kunnanhallitus päättää todeta, että rakennusvalvonta voi omassa prosessissaan hyvän tahdon eleenä harkita rakennuslupakustannuksiin kohdistuvaa vaatimusta.</p>
Asian käsittely kokouksessa	<p>Keskustelun aikana kunnanjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:</p> <p><i>Kunnanhallitus päättää, että Asikkalan kunta kiistää esitetyt vaatimukset perusteeltaan ja määrältään.</i></p> <p><i>Ympäristölautakunta päättää rakennuslupakustannukset.</i></p>
Päätös	Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.