



Tonttikaupan hinnanalennusvaatimus/Laura ja Pertti Kröger/J-VN

VD/9297/10.00.02.00/2014

J-VN/L-MH/MH/IV

Laura ja Pertti Kröger ovat 26.10.2014 päivätyllä kirjeellä vaatineet asuntomessualueen tontin 92-23-179-4, osoitteessa Tiikerinsilmä 5 kauppahinnan alentamista 11 000 eurolla.

Krögerit toteavat vaatimuksensa perusteluissa seuraavaa:

Allekirjoittaessaan kauppakirjaa joulukuussa 2013 heillä oli tiedossaan tontista ainoastaan kaupungin teettämä maaperätutkimus ja alustava arvio perustamistavasta. Tontin luovutuksiin liittyen he olivat saaneet tontinluovutusoppaan. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista heillä ei ole ollut tiedossa HSY:n vuoden 2014 hintoja eikä myöskään oman tontin sijaintia suhteessa runkoverkkoon.

Krögerien näkemyksen mukaan heidän paalutuskustannukset 13 514 euroa ja vesiliitostyön lisämetrit 7 812 euroa (9 lisämetriä) ovat sellaisia kustannuksia, joita joillakin messualueen tonteista ei ole lainkaan. Osa messualueen tonteista ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan ja osa messualueen tonteista sijaitsee aivan HSY:n runkolinjan vieressä, jolloin vesiliitostöistä on joutunut maksamaan ainoastaan perusmaksun. Nämä kulut ovat heidän mielestään sellaisia, joihin he eivät ole pystyneet vaikuttamaan tai olleet tietoisia tonttia varatessa tai ostaessa ja nämä ovat kuluja, jotka tekevät messualueen tonteista keskenään räikeästi eriarvoisia. Paalutuskustannusten osalta he vaativat hyvitetäväksi 3 188 euroa ja vesiliitostyön lisämetreistä (9 m) 7 812 euroa.

Krögerit ovat vaatimuksen mukaan käyneet keskustelua HSY:n kanssa tonttivesijohtoliitosta ja rakentamista koskevasta laskusta ja HSY:n hinnoitteluperusteista ja vaatimuksen liitteenä on asiakirjoja tähän liittyen.

Asiaa valmistellut yrityspalveluiden lakimies toteaa vaatimuksen johdosta seuraavaa:

Asumisasioiden päällikkö on kaupunginhallituksen 5.11.2012 § 21 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.4.2013 §18 lainvoimaisten päätösten nojalla päätöksellään 10.9.2013 § 66 päättänyt myydä pientalotontin 92-23-179-4 Laura ja Pertti Krögerille. Varausmaksu on maksettu 20.5.2013 ja kauppakirja allekirjoitettu 11.12.2013.

Krögereille on ennen kaupantekoa annettu Asuntomessualueen tontinluovutusopas sekä Kuntatekniikan keskuksen 9.11.2012 päivätty selvitys Asuntomessualueen maaperästä ja alustava arvio perustamistavasta, joissa kummassakin on mm. todettu, että rakennukset tulee asuntomessualueella perustaa paalujen varaan.

Kuntatekniikan keskuksen selvityksessä on kattavasti selvitetty alueen maaperää ja arviota perustamistavasta. Selvityksen mukaan tukipaalujen pituudet voidaan arvioida alustavasti painokairauksien perusteella lisäämällä kairauksen päättymissyvyyteen 1-3 metriä. Korttelin 23179 osalta selvityksessä todetaan, että korttelialueen painokairauksilla on päästy tunkeutumaan n. 14,0-15,7 metrin syvyydelle maanpinnasta. Selvityksessä on lisäksi todettu, että tonteille tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus ja näiden tutkimusten perusteella saadaan määriteltä paalujen lopulliset pituudet ja maapohjan vahvistamistarve.

Kaupungin geotekniikkapäällikkö on tutustunut asian selvittämiseksi Krögereiltä saatuihin tontin perustamistapalausuntoon ja paalutuspöytäkirjoihin. Asiakirjojen johdosta antamassaan lausunnossa geotekniikkapäällikkö toteaa, että perustamistapalausuntoon on kirjattu seuraavaa: "Kairaukset ovat päättäneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen, lohkareeseen tai kallioon 12,9m...14,5m maanpinnasta." ja "Rakennus ehdotetaan perustettavaksi tukipaalujen sekä kantavan alapohjan varaan." Paalutuspöytäkirjasta selviää, että paalupituudet ovat vaihdelleet katkaisutasosta mitattuna 13,5 ... 15,7 m. Geotekniikkapäällikön mukaan sekä perustamistapa että toteutuneet paalupituudet vastaavat hyvin kaupungin 11/2012 esittämiä alustavia maaperätietoja ja rakennettavuutta ko. tontin osalta.

Vesiliitostyön lisämetrien osalta kaupunki toteaa, että asia kuuluu HSY:lle. Tämä seikka on saatettu myös Krögerien tietoon ennen kaupantekoa. Asuntomessualueen tontinluovutusoppaassa kunnallistekniikasta on mm. todettu, että vesihuollon liittymis- ja rakentamismaksut sekä



sopimusehdot selviävät Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n vesihuollon asiakaspalvelusta. Lisäksi esitteessä on ilmoitettu internet osoite, mistä lisätietoja saa.

Kauppakirjassa on myös asiasta mainittu kohdassa 6.3:

Kaupunki on rakennuttanut tonttivesijohdon, tonttijätevesiviemärin sekä tonttihulevesiviemärin. Rakennustyö käsittää tonttivesijohdon ja – viemärit maatoineen tontin rajalle saakka, tonttivesijohdon sulkuventtiilin ja tonttiviläydyksien tarkastuskaivot liitosputkineen.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Edellä lausuttuun vedoten voidaan katsoa, että Krögerille on asianmukaisesti saatettu tieto siitä, että HSY perii korvauksen tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista. Kaupunki ei ota kantaa HSY:n laskutukseen ja laskuun. Paalutuskuluvaatimuksen osalta kaupunki toteaa, että Krögerien väite siitä, että Krögerit eivät ole olleet tietoisia paalutuskuluista tonttia varatessa tai ostettaessa on perusteeton. Paalutustarve tontilla 23179/4 vastaa täysin ennen kauppaa tiedossa ollutta arviota.

Hinnanalennusvaatimus tulisi edellä mainituin perustein hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 38

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä hinnanalennusvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vaatimus
- Vaatimuksen liitteet

Täytäntöönpano: ote Laura ja Pertti Kröger

Täytäntöönpano: lautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09-839 23355
lakimies Irene Varila puh. 09-839 21232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi