



Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle hinnanalennusvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä / J-VN

VD/9297/10.00.02.00/2014

J-VN/LM-H/TH

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 8.12.2014 § 38 hylännyt Laura ja Pertti Krögerin tonttikaupan hinnanalennusvaatimuksen.

Krögerit vaativat oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen ja vaativat edelleen, että kaupunkisuunnittelulautakunta alentaa tonttintahintaa 11.000 eurolla.

Krögerit korostavat oikaisuvaatimuksessaan, että heidän vaatimuksensa tonttihinnan alentamiseksi perustuu tonttien omistajien väliseen epätasa-arvoon, josta he eivät olleet tietoisia ostopäätöstä tehdessään. Edelleen Krögerit vetoavat siihen, että heillä ei ollut mahdollisuutta vaikuttaa syntyneeseen epätasa-arvoon, koska tonttia ei voinut valita.

Krögereiden mukaan huomioon on otettava myös se, että tonttien hinnoittelu perustuu nimenomaisesti rakennusoikeusneliöihin ja että tonttien luovutusten asiakirjat velvoittavat kaupunkia tulemaan vastaan kustannuksissa, jotka ylittävät alueen normaalitason.

Paalutuskustannusten osalta oikaisuvaatimuksessa todetaan, että niiden osalta ongelma on se, että asuntomessualueella on lukuisia tontteja, joita ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan. Näiden tonttien kustannukset ovat merkittävästi edullisempia kuin niiden tonttien, joilla paalutusta tarvittiin. Krögereiden mukaan tonttien paalutustarve vaihteli merkittävästi ja heidän tonttinsa paalutustarve oli aivan arvion ylärajalla ja sen yläpuolella.

Tontinluovutusoppaassa on todettu seuraavaa: mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset. Krögerit vetoavat siihen, että heidän paalutuskustannuksensa ovat poikkeuksellisen suuret. Normaalitason arvioinnissa tulee Krögereiden mukaan ottaa huomioon asuntomessualueen kaikki AO-tontit ja niiden perustamiskustannukset.

Vesi- ja viemärisuunnitelmien aiheuttamista lisäkustannuksista oikaisuvaatimuksessa todetaan, että ne on jätetty kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä täysin käsittelemättä.

Krögereiden mukaan heidät on asetettu epätasa-arvoiseen asemaan sillä heillä ei ollut mitään mahdollisuutta tietää, että pieni osa tonteista sijaitsee aivan runkolinjan vieressä ja näin ollen kustannuksia koitui ainoastaan liitoksesta. Muutamalle tontille on kuitenkin jouduttu vetämään monta metriä liitosputkea, jonka hinta on niin merkittävä, että tätä epätasa-arvoa ei voida sivuuttaa. HSY on rakentanut runkoverkon Vantaan kaupungin tilaaman suunnitelman mukaan. Tämä asettaa Vantaan kaupungin vastuuseen runkoverkon suunnittelun aiheuttamasta räikeästä epätasa-arvosta joidenkin tonttien kohdalla.

Asiaa valmistellut lakimies toteaa oikaisuvaatimukseen seuraavaa:

Paalutuskustannukset

Krögereiden allekirjoittaman kauppakirjan liitteenä on ollut Vantaan kaupungin teettämä arvio asuntomessualueen maaperästä ja alustava arvio perustamistavasta. Maaperätutkimus on tehty jokaista korttelia varten erikseen. Kortteleiden maaperän eroavaisuuksista johtuen painokairauksilla on päästy tunkeutumaan vaihteleviin syvyyksiin. Arvioitu paalutustarve on ollut vähäisin korttelialueella K23172, jolla painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 6,0 – 7,7 metrin syvyyteen maanpinnasta. Suurin arvioitu paalutustarve on ollut korttelialueella K23175, jolla painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 14,5 – 19,3 metrin syvyyteen. Muiden korttelialueiden paalutustarve on asettunut yllä mainittujen syvyyksien välimaastoon.



Kauppakirjan liitteenä olleesta perustustavan alustavasta arvioista käy selkeästi ilmi, että tukipaalujen pituudet voidaan arvioida alustavasti painokairauksien perusteella lisäämällä painokairauksen päättymissyvyyteen 1 - 3 metriä.

Krögereiden tonttia koskevasta paalutuspöytäkirjasta selviää, että paalujen pituudet heidän tontillaan ovat vaihdelleet katkaisutasosta mitattuna 13,5 m - 15,7 m välillä. Geotekniikkapäällikön mukaan sekä perustamistapa että toteutuneet paalupituudet vastaavat hyvin kaupungin 11/2012 esittämiä alustavia maaperätietoja ja rakennettavuutta ko. tontin osalta. Alustavassa arvioissa perustamistavasta päästiin painokairauksilla 14,00 - 15,7 metrin syvyyteen.

Tontinluovutusoppaan mukaan tontin kauppahintaa voidaan alentaa huomioimalla perustamisesta aiheutuneet lisäkustannukset, mikäli tarkemmassa maaperätutkimuksessa ilmenee alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset. Kun vertaa Krögereiden tontin paalutustarvetta Vantaan kaupungin teettämään alustavaan arvioon voidaan todeta, että Krögereiden tontin paalutustarve täsmää täydellisesti arviota ja jopa alittaa sen. Krögereiden tontin paalutustarve ei myöskään ole ollut millään tavalla poikkeuksellinen saatikka suurin koko Tiikerinsilmän alueella.

Vastuu vesi- ja viemärisuunnitelmien aiheuttamista lisäkustannuksista

Kauppakirjan kohdassa 6.3 todetaan seuraavaa:

"Kaupunki on rakennuttanut tonttivesijohdon, tonttijätevesiviemärin sekä tonttihulevesiviemärin. Rakennustyö käsittää tonttivesijohdon ja -viemärit maatöineen tontin rajalle saakka, tonttivesijohdon sulkuventtiilin ja tonttivilmäreiden tarkastuskaivot liitosputkineen.

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

Krögereillä on ollut tieto siitä, että HSY perii korvauksen tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista. Kuten alueen johtokartan perusteella voidaan todeta, alueen tontit ovat eri etäisyyksien päässä runkoverkosta. Tämä johtaa auttamatta siihen, että joillekin tonteille on vedettävä enemmän liitosputkea kuin toisille. Kauppakirjassa ja sen liitteissä ei ole mainittu, että vesi- ja viemäriiliitoksista aiheutuvat kustannukset tulisivat olemaan jokaiselle tontille samat. Krögereiden tontti ei edes ole poikkeuksellisessa asemassa alueella, sillä myös muille tonteille on jouduttu rakentamaan liitosputkia vastaavin kustannuksin.

Kaupunki ei ota kantaa HSY:n laskutukseen ja laskuun.

Yhteenveto

Krögereillä on ollut kauppakirjan allekirjoittamishetkellä tiedossaan tontin arvioitu paalutustarve, joten paalutuskustannukset ovat olleet helposti arvioitavissa. Tontin tosiasiallinen paalutustarve ei ole ylittänyt ennalta annettua arviota eikä paalutustarve ole poikkeuksellinen. Vastaavia ja korkeampiakin paalutuskustannuksia on ollut alueen toisillakin tonteilla. On totta, että alueen joillain tonteilla paalutustarve on vähäisempi kuin Krögereiden tontilla, mutta se seikka ei aseta Krögereitä epätasa-arvoiseen asemaan. Tontinluovutusoppaassa mainittu hinnaanalennus edellyttää lisäkustannusten syntymistä ja sitä, että tarkemmassa tutkimuksessa paalutustarve osoittautuu alueen normaalitasoa suuremmaksi, mutta kuten edellä on todettu, tämä edellytys ei täyty.

Krögerit ovat kauppakirjassa sitoutuneet suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen. Krögereiden on täytynyt myös ymmärtää, että em. johtojen ja viemäreiden rakentamiskustannukset tulevat vaihtelemaan tonteittain. Ei ole nimittäin perusteltua olettaa, että runkoverkon rakentaminen tullaan suorittamaan niin, että eri tonttien osalta liittymiskustannukset eivät vaihtelisi sen perusteella, mikä on niiden etäisyys runkolinjaan.

Vaikka oikaisuvaatimusta ei ole perusteltu maakaaren säännöksillä, selvyyden vuoksi voidaan todeta, että maakaaren säännösten perusteellakaan hintaa ei voitaisi alentaa. Kiinteistössä ei ole maakaaren (12.4.1995/540) 17 §:n mukaista laatuvirhettä, joka oikeuttaisi hinnaanalennukseen. Maakaaren 31 §:n



mukaan ”hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä”. Mitään näyttöä tai edes väitettä siitä, että kiinteistön arvo on alhaisempi kuin Krögereiden maksama kauppahinta, ei ole esitetty.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta tietoa, jota ei olisi huomiotu kaupunkisuunnittelulautakunnan ratkaistessa alkuperäistä hinnanalennusvaatimusta, mistä syystä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perusteluin hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin hylkäysesitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus
- Oikaisuvaatimuksen liitteet

Täytäntöönpano: ote Laura ja Pertti Kröger

Muutoksenhakuohje: 2.

Lisätiedot:

lakimies Tommi Hietanen, puh. 050 3104572
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi