

Sovinnon tekeminen kiinteistökauppaa koskevassa riidassa

KH 17.06.2024 § 198
93/10.00.02/2023

Valmistelija

Vt. kaupunginjohtaja Elina Amnell-Holzhäuser

Loviisan kaupunki / vesiliikelaitos on myynyt 23.2.2023 allekirjoitetulla kiinteistökauppakirjalla kiinteistön 434-1-109-17 rakennuksineen. Asuinkiinteistön kauppahinta on ollut 115 000,00 euroa.

Ostajat ovat kaupanteon jälkeen reklamoineet asiamiehensä välityksin Loviisan kaupungille havainneensa asuinkiinteistössä virheitä. Reklamoidut virheet koskevat muun ohella ostajien teettämän, 7.8.2023 päivätyn, asiantuntijaselvityksen seuraavia havaintoja:

- kellaritilan saunan seinärakenteessa on havaittu runsaasti mikrobikasvua
- kellaritilojen rakenteissa ja pinnoilla on havaittu runsaasti mikrobikasvustoa
- kellarin ja asuinkerrosten väliset liitokset ja läpiviennit ovat epätiivittä ja portaikon osalta on vapaa ilmayhteys, minkä vuoksi epäpuhtaudet kulkeutuvat ja aiheuttavat terveyshaittaa asuinkerrokseen
- yläkerran pesuhuoneen rakenteessa havaittiin kosteutta ja mikrobeja
- vaurioiden johdosta katsottiin olevan välitön korjaustarve.

Ostajat ovat reklamaatiossaan vaatineet Loviisan kaupungilta kiinteistön laatuvirheen perusteella ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti hinnanalennusta 85 323,81 euroa. Lisäksi ostajat ovat vaatineet korvausta sijaisasumis-, selvittely- ja lakimieskustannuksistaan sekä kaupan purun tilanteessa korvausta 15 400 euroa asuinkiinteistöön jo tehtyjen korjaustoimenpiteiden kustannuksista.

Loviisan kaupunki on kiistänyt ostajien vaatimukset. Vaatimusten kiistäminen on perustunut muun ohella siihen, että ostajat ovat reklamoineet virheistä vasta 31.8.2023, ja että ostajien olisi tullut havaita virheet ns. ennakkotarkastuksen yhteydessä. Lisäksi kauppakirjassa ja kuntotarkastuksessa on todettu asuinkiinteistössä olevan virheitä, ja muun muassa nuo seikat ja rakennuksen ikä huomioiden reklamoidut virheet eivät olisi merkityksellisiä edes salaisina virheinä.

Ostajat ja Loviisan kaupunki ovat käyneet sovintoneuvotteluja asian ratkaisemiseksi ilman oikeudenkäyntiä. Sovintoneuvottelujen tuloksena ostajat ovat valmiit hyväksymään sovintoratkaisun, jossa Loviisan kaupunki suorittaisi ostajille 25 000,00 euron hinnanalennuksen ja ostajat luopuisivat enemmälti vaatimuksistaan kiinteistön kauppaan liittyen. Edelleen sovintoratkaisussa osapuolet vastaisivat omista asiamieskuluistansa. Sovintoratkaisusta on laadittu sovintosopimusluonnos, joka esitetään liitteenä.

Sovintoratkaisun mukainen hinnanalennus on määrältään selvästi alle kolmasosa ostajien vaatimusten kokonaismäärästä, joka on perustunut heidän asiantuntijansa laatimaan eriteltyyn kustannusarvioon. Koska esitetty korvaus on sovintoneuvottelun lopputulema, on se luonteeltaan summaarinen esitys, jonka tavoitteena on riittäisyyksien päättäminen.

Sovintoratkaisua asiassa on pidettävä Loviisan kaupungin / vesiliikelaitoksen edun mukaisena, koska siten vältetään todennäköinen oikeudenkäynti ja siitä seuraava oikeudenkäyntikuluriski sekä oikeudenkäynnistä väistämättä seuraava pitkäaikainen Loviisan kaupungin / vesiliikelaitoksen resurssien sitominen asian käsittelyyn, mikä myös aiheuttaisi olennaisia kustannuksia. Vaikka ostajien vaatimusten kiistäminen kokonaisuudessaan on ollut erittäin perusteltua, on todettava, että asuinkiinteistön virheistä ei ole yksityiskohtaisia mainintoja kauppakirjassa ja ostajien mukaan asuinkiinteistöä ennen kauppaa laadittu kuntotarkastusraportti kuvaa puutteellisesti vauriohavaintoja. Siten on teoreettisesti mahdollista, että rakenteiden sisällä olevat virheet aiheuttaisivat vastuuta salaisina virheinä. Näistä syistä asian käsittely tuomioistuimessa muodostaisi riskin siitä, että Loviisan kaupungin / vesiliikelaitoksen kannalta ei päästäisi tätä parempaan lopputulokseen.

Edelleen sovintoratkaisulla vältetään riski siitä, että Loviisan kaupunki / vesiliikelaitos joutuisi korvaamaan ostajille virheen perusteella mahdollisesti suoritettavien määrien lisäksi ostajien oikeudenkäyntikuluja (ns. oikeudenkäyntikuluriski). Koska ostajien vaatimusten menestymistä tuomioistuinprosessissa ei voida pitää varmuudella täysin poissuljettuna, on oikeudenkäyntikuluriski konkreettinen, ja saattaisi koitua merkittäväksi myös määrällisesti. Silloinkin, jos ostajien vaatimukset menestyisivät vain osittain, Loviisan kaupungin / vesiliikelaitoksen omat oikeudenkäyntikulut voisivat jäädä korvaamatta. Sovintoratkaisulla riittäisyydet saadaan ratkaistua lopullisesti ja oikeudellisesti varmallalla tavalla.

Oheismateriaalina esitetään osapuolten kirjelmointi.

Toimivallan peruste: Hallintosääntö 5. luvun 26. §:n 6. kohta.

Liite nro 1.
Sovintosopimusluonnos

| | |
|------------|---|
| Esittelijä | Vt. kaupunginjohtaja Elina Amnell-Holzhäuser |
| Ehdotus | Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä esitettävän sovintosopimuksen ja valtuuttaa Loviisan kaupungin asiamiehen OTM Ville Mielosen allekirjoittamaan sovintosopimuksen tämän päätöksen saatua lainvoiman. Pykälä tarkastetaan välittömästi. |
| Päätös | Päätös ehdotuksen mukainen. Pykälä tarkastettiin välittömästi. |