



20.06.2022

Tekninen johtaja

113 §

Asunto Oy Meri-Kamppi -nimisen yhtiön osakkeiden nrot 1837-1894 (58 kpl) myyntiä koskeva reklamaatio

HEL 2022-006784 T 02 06 07

Päätös

Tekninen johtaja päätti hylätä ***** Asunto Oy Meri-Kamppi -nimisen yhtiön osakkeiden nro 1837-1894 (58 kpl) myyntiä koskevan hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaateen.

Päätöksen perustelut

Tekninen johtaja päätti 8.2.2022 (24§) myydä ***** sijaitsevan Asunto Oy Meri-Kamppi -nimisen yhtiön osakkeet nrot 1837-1894 (58 kpl), jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan kahden huoneen ja keittotilan käsittävän noin 58 m² suuruisen huoneiston B 35 hallintaan 361 000 euron kauppahinnasta.

Kauppakirja on allekirjoitettu ja hallinta siirtynyt ostajille 14.3.2022.

***** on tehnyt 15.5.2022 reklamaation, jossa vaatii kaupunkia hyvittämään kylpyhuoneen viivästyneen kattoremontin ajalta menetetyn vuokratulon sekä kyseiseltä ajalta maksetut yhtiövastikkeet. ***** mukaan huoneiston kylpyhuone on ollut käyttökiellossa ostopäivästä saakka. Remontti on vieläkin kesken. Tämä estää asunnon normaali-käytön ja vuokraamisen.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevan asuntokauppalain (843/1994) 6 luvun 11 §:n 1 momentin mukaan asunnossa on virhe, jos

1) se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;

2) se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sel-laisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoi-suus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja lai-minlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai



20.06.2022

Tekninen johtaja

4) se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.

Lain mukaan ostajalla on tällöin 6 luvun 16 §:n mukainen oikeus virhetä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei asuntokauppalain 6 luvun 12 §:n mukaan saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa

Ostajan oikeudesta vahingonkorvaukseen säädetään asuntokauppalain 6 luvun 17 §:n 1 momentissa. Siinä todetaan, että ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Oikeudellinen arviointi

***** on tarkastanut huoneiston ennen kauppakirjan allekirjoittamista 14.3.2022. ***** on huoneistoon tutustuessaan huomauttanut myyjälle katossa olevista kosteuden aiheuttamista maalikupruista ja kylpyhuoneen katon vauriosta on tuolloin keskusteltu myyjän kanssa.

Vaurioiden johdosta myyjä on ollut yhteydessä taloyhtiön isännöitsijään. Huoneiston tarkastaneiden asiantuntijoiden mukaan kylpyhuoneen katon vaurio on aiheutunut yläkerran asunnon viemäristä. Asiantuntijoiden mukaan korjaus edellyttää katon maalipinnan poistoa, kuivattua yläkerran kautta ja maalipinnan ennallistamista. Myyjä on ilmoittanut tämän ***** sähköpostilla. Kylpyhuoneen korjaustyö on edelleen kesken. Kyse on taloyhtiön teettämästä ja sen vastuulle kuuluvasta remontista.

Kylpyhuoneen katon vauriosta mainitaan myös kauppakirjassa. Kauppakirjassa todetaan, että "Ostaja on tietoinen huoneiston kylpyhuoneen katon vesivahingosta, jonka on aiheuttanut yläkerran viemäriin tukkeutuminen."

Taloyhtiöltä saadun tiedon mukaan huoneiston kylpyhuone ei ole ollut työn aikana käyttökiellossa.



20.06.2022

Tekninen johtaja

Koska ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon, ei hän asuntokauppalaan 6 luvun 12 §:n mukaan voi enää virheenä vedota seikkaan, joka olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Ostajalla ei siten ole asuntokauppalaan (843/1994) 6 luvun 11 §:n mukaista oikeutta hinnanalennukseen.

***** toteaa myös, että hänelle on aiheutunut kylpyhuoneremontin ajallisen keston vuoksi taloudellista vahinkoa odotettavissa olleen vuokratulon menetyksen ja maksettujen yhtiövastikkeiden johdosta. Asuntokauppalaan mukaan ostajan oikeus vahingonkorvaukseen edellyttää myyjän tuottamusta. Tässä tapauksessa kyse on taloyhtiön teettämästä ja sen vastuulle kuuluvasta remontista. Taloyhtiö vastaa korjausrakan tilaajana työn aikataulusta ja työn viivästymisen osakkaalle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Helsingin kaupunki myyjänä on välittömästi asunnon virheestä tiedon saatuaan ilmoittanut siitä taloyhtiön edustajalle, joka on puolestaan ryhtynyt selvittämään asiaa. Helsingin kaupungin toiminnassa myyjänä ei ole osoitettavissa sellaista huolimattomuutta, joka aiheuttaisi asuntokauppalaan 6 luvun 17 §:n 1 momentissa tarkoitetun korvausvastuun.

Sovelletut oikeusohjeet

Asuntokauppalaan (843/1994) 6 luvun 11-12 §, 16-17§

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Reklamaation tekijä

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta