

Vahingonkorvausvaatimus vuonna 2021 tehdystä kiinteistökaupasta 734-17-4-11

Kaupunginhallitus 27.01.2025
5545/03.06.02.01/2024

Valmistelija tietosuojavastaava Aino Andersson, aino.andersson@salo.fi, 02 778 2031

Kaupunginhallitus on päätöksellään 08.02.2021 § 53 hyväksynyt kiinteistön 734-17-4-11 oston rakennuksineen. Kiinteistön myyjä on 9.12.2024 vaatinut vahingonkorvausta vedoten petolliseen menettelyyn kiinteistön kaupassa.

Kiinteän omaisuuden kaupasta säädetään maakaarella, jonka 2 luvun 9 §: n mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei jäljempänä toisin säädetä ja sopimuksella saadaan poiketa maakaaren mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista.

Nyt kysymyksessä oleva kiinteistön kauppa on tehty pätevällä luovutuskirjalla 9.3.2021. Kauppahinta on maksettu 8.4.2021. Itse kauppa ei ole vaadittu purettavan, eikä sen ehtoja ole vaadittu muutettavan. Ostajan ei ole väitettykään rikkoneen luovutuskirjalla 9.3.2021 vahvistetun sopimuksen ehtoja, joten sopimusperusteiselle korvaukselle ei ole perustetta.

Oikeustoimilain 3 luvussa säädetään oikeustoimen pätemättömyydestä erityisissä tilanteissa. Tällainen olisi esimerkiksi lain 3 luvun 30 §:n mukainen tilanne, jossa se, johon oikeustoimi on kohdistettu, on saanut sen aikaan petollisella viettelyllä taikka jos hän on tietänyt tai hänen olisi pitänyt tietää, että toinen on oikeustoimen tekijän sen tekemiseen petollisesti viettelnyt.

Kiinteistön myyjä on esittänyt vahingonkorvausvaatimuksessaan, että häntä on harhautettu kiinteistön kaupassa, koska kauppahintaa on laskettu sillä perusteella, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus on katsottu purkukuntoiseksi, mutta kiinteistö on myyty edelleen purkamatta rakennusta.

Luovutuskirjassa 9.3.2021 vahvistetaan kauppahinnaksi 15 250 €, joka on maksettu myyjälle 8.4.2021. Luovutuskirjan irtaimistoa koskevassa kappaleessa 8 on todettu kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista, että ne ovat kokonaan purkukuntoisia ja ostaja ottaa vastatakseen kustannuksellaan kaupan kohteella sijaitsevien rakennusten purkamisen. Sopimuksen kappaleen 2 mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan tullut maksetuksi. Tuon hetken jälkeen, eli viimeistään 8.4.2021, Salon kaupunki on vastannut kiinteistöstä rakennuksineen, sekä niissä olleista vaurioista.

Rakennuksen purkaminen ei ole ollut luovutuksen ehtona, vaikka rakennusten purkukuntoisuus on huomioitu sopimuksessa hintaa laskevana tekijänä ja toisaalta sopimuksen ehdoissa on todettu se, että ostaja ottaa vastuun ja kantaa kustannukset purkukuntoisten rakennusten hallinnasta, eikä purkaminen tai muu vastuu rakennuksista tai niiden kunnosta jää myyjälle miltään osin. Luovutuksen jälkeen Salon kaupunki on kiinteistön omistajana voinut rajoituksetta hallita sitä, mukaan lukien luovuttaa sen edelleen. Kiinteistön luovuttaminen edelleen ei ole muodostanut petollista menettelyä, vaan siinä on ollut kyse tavallisesta kiinteän omaisuuden hallinnasta.

Vahingonkorvauslakia sovelletaan lain 1 luvun 1 §:n mukaan muuhun kuin sopimukseen perustuvaan vahinkoon. Vahingonkorvauslaki ei siis tule sovellettavaksi tässä asiassa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hylkää vahingonkorvausvaatimuksen valmistelutekstistä ilmenevin perustein.
Päätös	
Tiedoksianto	Asianosainen