

Oikaisuvaatimus tonttipäällikön 27.3.2024 päätökseen § 34/2024, Lainannostokulujen korvaaminen, peruuntunut tontinmyynti Taasjärvi IV asemakaava-alue, kortteli 585 T1, 753-419-0004-1918 / Begäran om omprövning av tomtchefens beslut 27.3.2024 § 34, Återbetalning av lånekostnader, inställd tomtförsäljning Taasträsk IV detaljplaneområde, kvarter 585 tomt 1, 753-419-0004-19181

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 13.05.2024 § 148

444/10.00.02.00/2024

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Toni Sepperi, toni.sepperi@sipoo.fi

Taasjärvi IV asemakaava-alueelta tontin K585T1 varanneet henkilöt luopuivat tontista ennen kaupantekoa. Tontin varanneet henkilöt olivat ehtineet nostaa kaupan tekoa varten asuntolainaa. Tontin varaajille on palautettu tontin varausmaksu 500 euroa, mutta he vaativat kuntaa korvaamaan myös lainan nostamiseen liittyvät 590,39 euron kulut. Tonttipäällikkö on 27.3.2024 päätöksessä § 34/2024 todennut korvausvaatimuksen perusteettomaksi ja todennut, ettei kunta ole velvollinen korvaamaan tonttikaupan perumisesta aiheutuneita kuluja.

Tontista luopumisen syynä oli ennen kaupantekoa kunnalta saatu tieto siitä, että korttelin itäpuolella, noin 37 - 39 metrin päässä tontin lähimmästä rajasta olevaa 110 kV:n voimansiirtolinjaa tullaan siirtämään 0,5 – 1 metriä varattua tonttia kohti. Rakentamista juridisesti rajaavat 24,5 metriä voimalinjan keskilinjasta oleva reunavyöhyke sekä 12,5 metriä voimalinjan keskilinjasta oleva ns. rakennusraja siirtyvät kortteleita kohti niin ikään 0,5 – 1 metriä. Nämä rajat jäävät Taasjärvi IV-asemakaavassa voimajohdolle varatulle alueelle, eivätkä ulotu tonteille.

Tontin varaajia on kiinteistökaupan yhteydessä kehoitettu tutustumaan Taasjärvi IV-asemakaavaan. Voimajohdolle varattu alue on ollut tai olisi pitänyt olla varaajien tiedossa. Säteilurvakeskuksella on ollut voimassa suositus, jonka mukaan asuinrakennuksen rakentamista ei suositella alle 40 metrin päähän voimajohdon keskilinjasta. Mainitun suosituksen mukainen vyöhyke ulottuu muutaman metrin tontin rajan sisäpuolelle siten, ettei se ulotu rakennusten rakentamiselle osoitetulle rakennusalueelle. Vyöhykkeen alle jää tontin sisäpuolella lähinnä istutettavaksi tontin osaksi varattuja alueita.

Alueella on 15.7.2020 voimaan tullut asemakaava, johon ei ole tullut muutoksia. Asemakaavassa on merkitty johtoa varten varattu alueen osa, joka on ollut tontin ostajalla tiedossa.

Kiinteistökaupasta säädetään maakaarissa (540/1995). Kiinteistön virheet jaetaan laatuvirheeseen, vallintavirheeseen ja oikeudelliseen virheeseen. Tontin varanneiden henkilöiden tekemä reklamaatio koskee kiinteistön laatuvirhettä.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa se, millaisesta kiinteistön ominaisuudesta on kyse. Kiinteistön laadullisten ominaisuuksien osalta edellytetään, että myyjä antaa kiinteistön käyttöön ja sen arvoon vaikuttavista ominaisuuksista tiedot, joita yleensä pidetään samanlaisen kiinteistön kaupassa tärkeinä. Sipoon kunta katsoo täyttäneensä kyseessä olevan kiinteistökaupan osalta tiedonantovelvollisuutensa.

Kiinteistökaupan osalta ei ole kohtuullista vedota kaupan kohteessa oleviin aivan vähäisiin puuttisiin. Mikäli ostaja voisi vedota aivan pieniin poikkeamiin kaupan kohteessa, tilanne olisi myyjän kannalta kohtuuton.

Vähäiset eli oikeudellisesti vaikutuksettomat poikkeamat kaupan kohteessa jäävät ostajan vastattavaksi.

Tonttipäällikön 27.3.2024 päätöksessä § 34/2024 tekemän tulkinnan mukaan noin yhden metrin poikkeama noin 37 - 39 metrin päässä tontin lähimmästä rajasta kulkevan sähkölinjan sijainnin suhteen on vähäinen puute, joka on kunnan kannalta kohtuuton. Tämän nojalla Sipoon kunta ei ole asiassa korvausvelvollinen.

Esittelijä / Föredragande	Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael
Ehdotus / Förslag	Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen. Kommunstyrelsen beslutar förkasta begäran om omprövning.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.
Liitteet / Bilagor	
	Liite Bilaga 1 - Oikaisuvaatimus 4.4.2024