

Vastine muutettuun reklamaatioon

Elinvltk 20.03.2024 § 42

Valmistelija

Tekninen johtaja Matti Kaikkonen 0400 855 954

Peruste

Hallintosääntö 21 §

Yritys on toimittanut Vaalan kuntaan 6.2.2024 reklamaation ja siihen liittyvän korvausvaatimuksen vuokratulla matkailualueella sijaitsevien rakennusten kuntoon liittyen. Alue on vuokrattu v. 2023 maanvuokrasopimuksella yrittäjälle ja alueella vuokraoikeutta perustettaessa sijaitsevat rakennukset on myyty erillisellä kauppakirjalla yrittäjälle.

Vaalan kunnan tekninen osasto on osallistunut reklamaatioon liittyen alueella 1.3.2024 tehtyyn katselmukseen, lisäksi paikalla oli edustettuna toiseen rakennukseen vahinkosaneerauksen tehneen vakuutusyhtiön edustaja ja reklamaation tekijäyrityksen kaksi edustajaa. Vakuutusyhtiö on ollut Vaalan kunnan sopimuksen piirissä. Reklamaatio tehnyt yritys on 6.3.2024 tarkentanut katselmuksen jälkeen vaatimuksiaan. Vakuutusyhtiön edustaja on laatinut vahinkosaneerauksen osalta katselmuksesta muistion esillä olleista asioista.

Vaalan kunnan tekninen osasto on pyytänyt vastineasiassa lakitoimistolta lausuntoa reklamaation kokonaisuudesta. Lausunto on saapunut 12.3. päivämääräkirjauksella tekniselle osastolle.

Lausunnon yhteenvedossa lakitoimisto on kirjannut:

Vuokralainen ei ole esittänyt sellaisia vaatimuksia, jotka tulisivat maakaaren mukaisen virhevastuun tai kauppalain mukaisten säännösten mukaan kunnan korvattavaksi. Vuokralaisen käyttömahdollisuus on varmasti vähentynyt näiden esiin tulleiden seikkojen johdosta, mutta käyttömahdollisuus ei ole vähentynyt lain tarkoittamalla tavalla olennaisesti. Korvausvaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan. Vaadittu investointiaikataulun lykkääminen jää kunnan omaan harkintaan.

Tekninen johtaja:

Tutkimusraportissa esitettyä 'kioski' mm: Vastaanottorakennuksessa on voimakas mikrobiperäinen haju ja alapohjassa on paikoin suuriakin pintakosteuden vertailuarvoja sekä latioissa tasaisuuspoikkeamia (levypinnat kupruilevat). Seinä- ja sisäkattopinnoilla on ratkeamia ja paikoin tummentumia. Rakennuksen korjaaminen vaatii ainakin alapohjarakenteen kokonaisvaltaista uusimista sekä seinä ja kattopintojen osalta vähintäänkin pintalevytysten uusimista. Voimakas mikrobiperäinen haju on voinut pinttyä rakenteisiin, niin ettei kevyt korjaaminen ole riittävä toimenpide, vaan vaatii laajempia toimenpiteitä, joka tulee taas melko kalliiksi verrattuna uuden vastaavan rakennuksen rakentamiseen. Rakennuksen korjaamisen järkevyyttä on syytä arvioida erikseen.

Kauppakirjaan rakennusten erillisluovutuksessa on kirjattu mm. seuraavaa: Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevat rakennukset ja luovutettavan irtaimiston ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat luovutushetkellä. Ostaja on lukenut puolueettoman ulkopuolisen tahon tekemän tutkimusraportin ja hyväksyy siinä esillä olleet virheet ja puutteet ostajan vastuulle mahdollisina korjauskustannuksina. Ostaja vastaa rakennusten

korjauskustannuksista. Koska kaupankohde on ollut vuokrattuna, ei myyjä välttämättä tiedä kaikkia rakennusten virheistä. Myyjän tiedonantovelvollisuus perustuu myyjän tiedossa oleviin tietoihin rakennusten kunnosta. Ostajaa on tästä syystä kehoitettu tarkastamaan rakennukset erityisellä huolellisuudella. Ostajalla on selonottovelvollisuus kaupankohteesta. Ostaja vastaa mahdollisien virheiden korjaamisesta ja puutteiden uudistamisen kustannuksista. Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki kaupan kohteesta tiedossaan olevat tiedot, joilla saattaisi olla vaikutusta ostajan tekemään ratkaisuun. Ostajalla on ollut mahdollisuus esittää myyjälle tarkentavia kysymyksiä kaupan kohteesta. Lisäksi ostajalla on ollut käytettävissään useita selvityksiä ja tutkimusraportti rakennusten korjaustarpeisiin liittyen.

Ottaen huomioon rakennusten yhteenlaskettu varsin alhainen hinta, on rakennusten kunto huomioitu hinnassa.

Osapuolten välisessä maanvuokrasopimuksessa on todettu lisäksi kohdassa 9, että "Vuokralainen rakennuttaa alueelle omalla kustannuksellaan mahdolliset korjattavat tai uudet rakennukset." Vuokrasopimuksessa todetaan edelleen, että "Vuokralainen vastaa olemassa oleviin rakennuksiin ja liittyviin liittyvistä ja tulevista kustannuksista kustannuksellaan."

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että korvausvaatimus hylätään kokonaisuudessaan.

Keskustelun kuluessa Marko Hiltunen teki vastaesityksen:

Esitän että kohteen infran ostajalle hyvitetään kauppahinnasta 7000e koska kuntapäättäjät ovat käyneet keskustelua ja päätöksentekoa osittain puutteelliseen informaatioon nojaten, mikä johtuu siitä että kuntoarvio ei ole ollut meillä käytössä. Näin ollen emme ole voineet saada realistista kokonaiskuvaa kohteen hinnasta. Tekninen johtaja saa käydä asian käytännön neuvottelut yrittäjän kanssa.

Aino Leinonen kannatti Marko Hiltusen tekemää vastaesitystä ja puheenjohtaja totesi tulleen kannatettu vastaesitys, joten päätöksestä tulee äänestää.

Jaa ääniä 5 kpl

Ei ääniä 2 kpl

JAA-äännet voittivat äänin 5 – 2. Puheenjohtaja totesi pohjaesityksen tulleen päätökseksi.

Jaa ääniä 5 kpl

Ei ääniä 2 kpl

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä

Päätös

Hyväksyttiin

.

Marko Hiltunen ja Aino Leinonen jättivät asiasta eriävän mielipiteen.

Tulemme jättämään eriävän mielipiteemme Vaalan kunnan elinvoimalautakunnan pykälään 42. koska katsomme että meillä päätöksentekijöillä ja hinta-arvioijalla ei ole ollut riittävää taustamateriaalia käytössään tehdessään päätöksiä asian suhteen. Kuntokartoituksen puuttuessa katsomme että myös kohteelle määritelty hinta on ollut virheellinen johtuen siitä että se ei ole nojannut realistisiin tietoihin. kuntokartoitus kohteesta on toimitettu ostajalle kaupanteon sopimisen jälkeen 2.10.2023. kuntokartoitus kertoo mm. sen että kioskirakennuksen alapohjaan on kohdistunut paha kosteusvaurio vesimittarin särkymisestä johtuen. mielestäni jos tällaiset asiat olisi olleet tiedossa päätöksentekijöillä ja hinta-arvioijalla kilpailutuksen päätöksenteon yhteydessä olisi kohteen hinta muodostunut mahdollisesti toisenlaiseksi.

Yt.Marko Hiltunen, Aino Leinonen

Khall 27.03.2024 § 84

Valmistelija	Tekninen johtaja Matti Kaikkonen 0400 855 954
Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää että korvausvaatimus hylätään kokonaisuudessaan.

Matti Halonen ja Esa Hannukainen poistuivat osallisuusjääveinä kokouksesta klo 19.41-20.06 asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pekka välinen poistui kokouksesta ennen pykälän käsittelyn aloitusta eikä palannut kokoukseen.

Keskustelun kuluessa Marko Hiltunen teki seuraavan vastaesityksen: Mielestäni päätöksenteko asian suhteen pohjautuu osin virheelliseen informaatioon, koska päätöksentekoon ei ole tuotu kyseisen kohteen kuntokatselmusta/kartoitusta. Jos kyseinen raportti olisi ollut meillä nähtävillä päätöksenteossa, olisi mahdollisesti kohteen hinta muodostunut toisenlaiseksi. Näinollen katson että Vaalan kunnan pitäisi käydä keskustelut reklamaation suhteen kompromissin löytämiseksi Yrityksen suhteen.

Elina Mannermaa kannatti vastaesitystä. Puheenjohtaja totesi tulleen kannatettu vastaesitys, joten päätöksestä tulee äänestää. Kunnanjohtajan pohjaesitys on JAA, Marko Hiltusen vastaesitys on EI. JAA-äännet voittivat äänin 4-2. Äänestyspöytäkirja on pöytäkirjan liitteenä. Kunnanjohtajan pohjaesitys tuli päätökseksi. Marko Hiltunen jätti eriävän mielipiteen.

Päätös	Hyväksyttiin
--------	--------------

Mako Hiltusen eriävä mielipide:
Tulen jättämään eriävän mielipiteen 27.3.2024 käsiteltyyn Vaalan kunnanhallituksen pykälään 84, koska katson että meillä

päätöksentekijöillä ja hinta-arvioijalla ei ole ollut riittävää taustamateriaalia käytössään tehdessään päätöksiä asian suhteen. Kuntokartoituksen puuttuessa katson että myös kohteelle määritelty hinta on ollut virheellinen johtuen siitä että se ei ole nojannut realistisiin tietoihin. kuntokartoitus kohteesta on toimitettu ostajalle kaupanteon sopimisen jälkeen 2.10.2023. kuntokartoitus kertoo mm. sen että kioskirakennuksen alapohjaan on kohdistunut paha kosteusvaurio vesimittarin särkymisestä johtuen. mielestäni jos tällaiset asiat olisi olleet tiedossa päätöksentekijöillä ja hinta-arvioijalla kilpailutuksen päätöksenteon yhteydessä olisi kohteen hinta muodostunut mahdollisesti toisenlaiseksi.

Khall 23.04.2024 § 108

Valmistelija	Tekninen johtaja Matti Kaikkonen 0400 855 954 Kunnanhallituksen päätökseen 27.3.2024 § 84 on saapunut oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimus ja vastine oikaisuvaatimukseen ovat esityslistan liitteenä. Susanna Ijäs (Varatuomari, OTM, LKV) saapuu kokoukseen esittelemään asiaa juridiselta kannalta.
Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen Varatuomari Susanna Ijäs esitteli asiantuntijan roolissa ja poistui kokouksesta klo 16.25. Esa Hannukainen poistui kokouksesta intressijäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi 15.06-16.53 Tapio Leinonen liittyi kokoukseen kesken asian esittelyn ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa. Pykälän päätöksenteon jälkeen Tarja Varis poistui kokouksesta varahenkilön ominaisuudessa klo 16.53.
Päätös	Hyväksyttiin. Kunta jatkaa soveltuvien osien neuvotteluja kompromissin löytämiseksi yrityksen kanssa kunnanhallituksen evästyksen pohjalta.

Khall 17.06.2025 § 129
238/02.07.00/2023

Valmistelija	Tekninen johtaja Matti Kaikkonen, 0400 855 954, matti.kaikkonen@vaala.fi Kunnanjohtaja Minna Kärkkäinen, 0400 855 946, minna.karkkainen@vaala.fi Edellisen päätöksen jälkeen, kunta on ja yritys ovat käyneet neuvotteluja yhteisen näkemyksen löytämiseksi. Viimeisin sovitteluneuvottelu käytiin 8.4.2025. Yhteistä näkemystä kunnanhallituksen evästyksen pohjalta tehdyistä sovitteluesityksistä ei saavutettu.
--------------	--

LOC Ness Oy haastoi kunnan käräjille. Käräjäoikeus hylkäsi yrityksen tekemän kanteen ja käräjäoikeus velvoitti yrityksen korvaamaan kunnan oikeudenkäyntikulut 18 825 euroa. Käräjäoikeuden päätös löytyy konaisuudessaan liitteenä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kärkkäinen Minna Vaalan kunta
Päätösesitys	Kunnanhallitus merkitsee asian tiedoksi
Päätös	Hyväksyttiin