

**Oikaisuvaatimus - Tontin takaisinosto / 182-202-1028-1 / Erkki Salminen Oy (kaupunginhallituksen päätös 19.2.2024 § 33)**

Khall 08.04.2024 § 79  
1928/10.00.01/2024

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

Erkki Salminen Oy on 8.3.2024 jättänyt kirjallisen oikaisuvaatimuksen koskien kaupunginhallituksen päätöstä Khall 19.02.2024 § 33 - Tontin takaisinosto / 182-202-1028-1 / Erkki Salminen Oy.

Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa, joten se tulee käsitellä.

---

**OIKAISUVAATIMUS**

*Vaadimme oikaisua Jämsän kaupunginhallituksen päätökseen seuraavien kohtien osalta:*

- *Esitys/päätös kohta 2 – Erkki Salminen Oy:lle ei hyvitetä tontista 182-202-1028-1 maksetun kauppahinnan lisäksi muita aiheutuneita kustannuksia*
- *Lisäys päätösehdotukseen: Pima-tutkimus tulee olla tehty ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista.*

***Vaadimme oikaisua seuraavasti:***

***Päätöksen kohta 2:***

*Erkki Salminen Oy:lle tulee hyvittää tontista maksetun kauppahinnan lisäksi suorat ostosta aiheutuneet kustannukset (10 654,74 €)*

***Päätösehdotuksen muokkaus, pima-tutkimus:***

*Pima-tutkimusta ei toteuteta takaisinoston yhteydessä, tai se toteutetaan Jämsän kaupungin omalla kustannuksella.*

***Perustelut:***

*Asiaa ratkaistaessa on esitetty mm. seuraavat seikat huomioon otettavaksi*  
*-Erkki Salminen Oy ei ole toteuttanut Kauppakirjan 12.9.2019 kohdassa 8 sovittua rakentamisveloitettaan määräaikaan mennessä.*

*-Rakentamisveloitteen noudattamatta jättämisestä sovittua sopimussakkoa ei ole toistaiseksi peritty.*

*-Tontin 182-202-1028-1 alue on ollut Erkki Salminen Oy:n käytettävissä yli neljän vuoden ajan. Jämsän kaupungin maanvuokrahinnoittelun (7,5 % tontin myyntihinnasta) mukainen vuosivuokra vastaavasta alueesta olisi 10 892,85 euroa.*

*-Erkki Salminen Oy on voinut hyödyntää tontin 182-202-1028-1 aluetta elinkeinotoimintaansa 18.9.2019 myönnetyn toimenpideluvan nojalla.*

*- Toimenpideluvan 19-0302-T ehtoja ei ole kaikilta osin noudatettu.*

***Esityksessä ja päätöksenteossa ei ole kuitenkaan otettu huomioon seuraavia asioita:***

### ***Myyjän virhe***

*Erkki Salminen Oy ei olisi ostanut kaupungilta Myllyrinteen tonttia, mikäli pohjavesialueen laajenemisuhasta olisi annettu tietoa oston aikaan, tietäen entuudestaan miten pohjavesialue vaikuttaa yrityksen toimialaan. Jämsän kaupunki on myynnin aikaan ollut tietoinen pohjavesialueen laajentumisen uhasta, mutta myi tontin silti ilmoittamatta asiasta Erkki Salminen Oy:lle.*

*Kenttäpohjan rakennushankkeiden oli tarkoitus tukea jatkotoimintaa tontilla pitkällä tähtäimellä, jolloin kenttä olisi mahdollistanut tontin hyötykäytön. Tontin ollessa Erkki Salminen Oy:n omistuksessa, mara-hankkeen toteuttamisen kustannukset ovat olleet huomattavasti suuremmat kuin materiaalin hyötykäytöstä saatava hyöty. Nyt, kun tontti on muutettu kaavoituksen mukaiselle toiminnalle käyttökelvottomaksi ja sen on tarkoitus palautua kaupungille, jää hankkeen todellinen hyöty saamatta. Tämän lisäksi Erkki Salminen Oy:lle on koitunut ympäristöluvan hakemisesta useiden tuhansien eurojen lisäkuluja, jotka jäävät yrityksen tappioksi tontin hankinnan ja takaisinmyynnin myötä. Näitä kuluja ovat mm. ympäristöluvan hakemuksen tekeminen ja konsulttityö, vastinepyyntöjen tietojen toimittaminen, luontoselvitykset, vaikutusten arviointi sekä lisäksi oman henkilökunnan sadat työtunnit.*

*Kyseisiä kuluja ei ole esitetty korvattavaksi tontin takaisinoston yhteydessä, vaikka ne olisivat jääneet syntymättä ilman Jämsän kaupungin virhettä myyntihetkellä. Tähän nähden suorien ostopoistojen kustannusten korvaaminen on vähintäänkin kohtuullista. Kohdan 2 suorat ostopoistokustannukset ovat vain pieni osa toteutuneista kuluista, jotka ovat jäämässä yrityksen tappioksi myyjän virheen vuoksi.*

### ***Pohjavesialueen muutos***

*Uusi pohjavesirajaus tuli voimaan 20.4.2020, ei myöskään tässä vaiheessa tietoa muutoksesta tullut Erkki Salminen Oy:lle mitään kautta. Mikäli rajauksen muutoksesta olisi tullut tieto heti muutoksen jälkeen, olisi takaisinostosta sovittu jo huomattavasti aikaisemmin.*

*Yrityksellämme ei ole ollut mitään syytä olettaa pohjavesialueen muutoksia tapahtuvaksi heti tontin ostamisen jälkeen, eikä tällöin myöskään mahdollisuuksia varautua tontin käyttömahdollisuuksien muuttumiseen.*

*Tontin myyntihetkellä sekä sen jälkeen pohjavesialueen laajenemisen voimaantullessa, on Jämsän kaupungilla ollut tieto omistajan toiminnan luonteesta, sekä siitä että mikä tahansa jätteenkäsittelyalueeksi kaavoitetun tontin toiminta tulee vaatimaan kenttärakenteet, ja tulee*

*sisältämään jätteenkäsittelyksi luokiteltavaa toimintaa. Myymällä alueen sekä jättämällä ilmoittamatta muutoksista Erkki Salminen Oy:lle aikanaan on Jämsän Kaupunki toiminut vastuuttomasti, ja hidastanut yrityksen mahdollisuutta reagoida muutokseen ajoissa. Jos tietoa olisi ollut, olisi takaisinosto käsitelty huomattavasti aikaisemmin, suuret lupa- ja kentänrakennuskulut jääneet syntymättä yritykselle, eikä rakennusvelvoitteen raja olisi päässyt ylittymään.*

### ***Kauppakirjan rakennusvelvoite***

*Mikäli Erkki Salminen Oy olisi ehtinyt investoida enemmän uudelle tontille, olisi tontin ja kiinteistöjen takaisinostohinta mahdollisesti huomattavan paljon korkeampi kuin nyt, pahimmillaan moninkertainen.*

*Koska Jämsän kaupunki on omalla toiminnallaan hidastanut tontin alueen takaisinostoa, jää rakennusvelvoitteen täyttäminen ainoastaan positiiviseksi asiaksi takaisinoston kannalta.*

### ***Vuokra***

*Jämsän kaupunki on päättänyt myydä tontin, ei vuokrata. Tontti on merkitty kaavaan jätteenkäsittelyalueeksi, joten sen todennäköinen käyttötarkoitus mahdollisessa vuokraamisessa olisi ollut yhtä rajoitettua kuin Erkki salminen Oy:n toiminnassakin. Mahdollisella vuosivuokralla ei ole merkitystä kyseisessä asiassa.*

### ***Päätösmuutos Pima-tutkimus***

*Kenttärakenne tontilla on toteutettu mara-ilmoituksella ennen alueen muuttumista pohjavesialueeksi. Kentän materiaali on akkreditoidussa laboratoriossa tutkittua ja hyötykäyttöön hyväksyttyä mara-asetuksen täyttävää materiaalia.*

*Pima-tutkimus on näin ollen tarpeeton.*

### ***Yhteenveto***

*Jämsän kaupunki on tontin myymällä ja sen aikaisella huolimattomuudellaan ja virheillään aiheuttanut merkittävät tappiot Erkki Salminen Oy:lle. Päätöksellään evätä kohtuullinen korvaus oston suorista kustannuksista (ehdotus nro 2) Erkki Salminen Oy:lle, maksattaa kaupunki omia virheitään pienyrityksellä.*

***Vaadin, että myös tontin ostosta aiheutuneet suorat kulut (10 654,73 €) korvataan kokonaisuudessaan Erkki Salminen Oy:lle tontin takaisinoston yhteydessä, eikä pima- tutkimusta toteuteta takaisinoston yhteydessä.***

---

## **Vastaus esitettyyn oikaisuvaatimukseen**

### **Maakaaren 17 §:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos:**

- 1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;
- 2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
- 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

### **Maakaaren 18 §:n mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos:**

- 1) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta 1 kohdassa tarkoitettua päätöksestä taikka tiedossaan olevasta 2 kohdassa tarkoitettua luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitettua päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla;
- 5) kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa; sekä

6) määräosaa tai määräälaa ei voida kiinteistönmuodostamislain (554/95) 4 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määrääla on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.

**Maakaaren 21 §:n mukaan kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppaa tehtäessä.** Myyjä vastaa kiinteistössä tällöin olevasta virheestä, vaikka virhe ilmenee vasta myöhemmin.

Kiinteistön 182-202-1028-1 omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt kaupantekohetkellä 12.9.2019 Erkki Salminen Oy:lle. Kaupantekohetkellä kiinteistössä ei ole ollut maakaaren 17 §:ssä tarkoitettua laatuvirhettä tai 18 §:ssä tarkoitettua vallintavirhettä, eikä myöskään 19 §:ssä tarkoitettua oikeudellista virhettä.

Jämsän kaupungin rakennusvalvonnan 18.9.2019 myöntämä toimenpidelupa 19-0302-T ja Keski-Suomen Ely-keskuksen 9.10.2019 ympäristönsuojelun tietojärjestelmään tekemä merkintä (KESELY/1936/2019) osoittavat, että kiinteistö 182-202-1028-1 on ollut kaupantekohetkellä käytettävissä kauppakirjan mukaiseen käyttötarkoitukseensa.

Keski-Suomen Ely-keskuksen päätös Jämsän kaupungin pohjavesialueiden luokitus- ja rajausmuutoksista (KESELY/91/2019) on tullut voimaan 20.4.2020. Kyseessä olevan päätöksen myötä kiinteistön 182-202-1028-1 olosuhteet ovat muuttuneet kaupantekohetken jälkeen siten, että Ely-keskus on 19.6.2023 antanut kielteisen lausunnon (KESELY/912/2023) Erkki Salminen Oy:n kiinteistölle 182-202-1028-1 suunnitteleman maa-ainesten ja betonin käsittelyaseman ympäristölupahakemuksesta.

Jämsän kaupunki ei ole väitetyksi toiminnallaan hidastanut tontin takaisinostoa. Neuvottelut vaihtoehtoista tilanteen ratkaisemiseksi on käynnistetty heti, kun on käynyt ilmi, että Erkki Salminen Oy ei todennäköisesti tule saamaan ympäristölupaa suunnittelemaansa maa-ainesten ja betonin käsittelyasemalle. Elinvoimatoimen viranhaltijoiden sekä Erkki Salminen Oy:n edustajien kesken 26.9.2023 pidetyn neuvottelun tuloksena oli päädytty ehdottamaan kaupunginhallitukselle tontin takaisinostamista siitä huolimatta, vaikka asiassa ei ole selvitetty, voisiko Erkki Salminen Oy käyttää kiinteistön 182-202-1028-1 aluetta hyväkseen muulla kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

Kauppakirjalla sovitun rakentamisveloitteen täyttämiseksi Erkki Salminen Oy:n olisi tullut rakentaa kiinteistölle vähintään 2178 kerrosneliömetrin suuruinen uudisrakennus 12.9.2022 mennessä. Uudisrakennuksen sijaan alueelle on toteutettu toimenpideluvan 19-0302-T mukaisesti varastokenttä Erkki Salminen Oy:n vastaanottamasta ja murskaamasta betoni- ja tiilijätteestä. Erkki Salminen Oy:n ympäristölupahakemuksen 20.12.2022 mukaan varastokentän rakenteisiin olisi käytetty betonimurskaa 3865 tonnia.

Jämsän kaupungin ympäristöpäällikön Ely-keskuksesta 13.3.2024 saaman tiedon mukaan pilaantuneen maaperän tutkimuksia ei välttämättä tarvita MARA-massojen osalta, ellei ole syytä epäillä alueelle tuodun mahdollisesti muita pilaantuneita maa-aineksia. Kiinteistön myyjää velvoittaa ympäristönsuojelulain 139 § mukainen selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä.

Erkki Salminen Oy:n esittämä vaatimus tontin ostamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta on aiheeton, koska:

1. Kiinteistössä ei ole ollut maakaassa tarkoitettua virhettä luovutushetkellä.
2. Kiinteistön aluetta on hyödynnetty yhtiön vastaanottaman jätemateriaalin sijoittamiseen.
3. Asian selvittelyn yhteydessä ei ole osoitettu, että aluetta ei voisi käyttää muulla omistajalleen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.
4. Rakentamisveloitteen laiminlyönnistä kauppakirjassa sovittua 29 047,60 euron suuruista vuosittaista sopimussakkoa ei ole toistaiseksi peritty.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Hallintosääntö § 24 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen seliteosan mukaisin perustein lukuun ottamatta tarpeettomaksi todettua vaatimusta pima-tutkimuksen teettämisestä.

Päätös

Keskustelun aikana Antti Lähdesmäki teki esittelijän ehdotuksesta poikkeavan esityksen:

Ehdotan, että kaupunki neuvottelee Erkki Salminen Oy:n kanssa kompromissisopimuksen, jolloin uhka asian pitkittymisestä ja mahdollisesta kärjöönnistä väistyy.

Antti Lähdesmäen esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Kaupunginhallituksen päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Antti Lähdesmäki jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).