

Liite 1. Hollolan maankäytön selvitys ja perustelut korvausvaatimusasiassa

Kuntaan on tullut 3.12.2025 korvausvaatimus kiinteistön 98-414-1-1051 omistajalta. Kiinteistö sijaitsee Kukkilassa Tasatarhankaaren varrella. Korvausta vaaditaan siksi, että kunnan myymän tontin maaperä on poikennut siitä, mitä omistaja maaperätutkimuksen perusteella oli odottanut ja että tästä maaperän poikkeavuudesta aiheutui maanvaihtoa, lisätyötä ja näistä johtuvia kustannuksia. Tähän korvausvaatimusasiaan viitataan tässä selvityksessä tapauksena 2.

Korvausvaatimuksen sisältö (tapaus 2):

Korvausvaatimus koostuu maa-aineksen kuljettamisen polttoainekuluista, ylimääräisestä työstä, ajamisesta ja kaivinkonetyöstä sekä täytesorasta, jota tontille piti kuljettaa, koska sitä ei maaperässä ollut tutkimuksen mukaista määrää. Kiinteistön omistaja on ilmoittanut kunnalle antamassaan laskelmassa, että maata on kuljetettu pois kaikkiaan 1200 m³. Perustamis- ja maanrakennustyöt on kiinteistöllä tehty vuoden 2024 aikana.

Kiinteistön omistaja perustelee kunnan korvausvastuun sillä, että kunta on eräässä aiemmassa tapauksessa (tapaus 1) korvannut Tasatarhankaarella toiselle omakotitontin rakentajalle maaperästä aiheutuneita odottamattomia rakentamiskustannuksia. Korvausvaatimuksen määrä on kokonaisuudessaan 15 000 €.

Tapaukset 1 ja 2.

Tasatarhankaarella on ilmennyt kahdessa tapauksessa rakennuspaikalla enemmän poistettavaa pintamaata kuin rakentaja on tekemisiensä selvitysten perusteella olettanut joutuvansa poistamaan. Asianosaisten yksityisyyden suojaamiseksi nimitämme nämä tapauksiksi 1 ja 2.

Tapaus 1.

Ensimmäisessä tapauksessa (tapaus 1) kunnan omistamalla tontilla oleva vuokralainen ilmoitti kuntaan elo-syyskuun vaihteessa 2025, että hänen vuokraamallaan tontilla on enemmän poistettavaa maata kuin maaperätutkimuksien perusteella piti olla. Ilmoitus tuli maanrakennustöiden aikana ja kunnalta vaadittiin nopeaa reagointia asiaan. Tämä siksi, että rakentamistyö jouduttiin keskeyttämään, kunnes kunnan näkemys asiaan saataisiin. Tontilla suoritettiin erilaisia mittauksia, ja neuvotteluissa vuokralaisen kanssa katsottiin, että rakennuspaikalla oli ”ylimääräistä” maata 416 m³, jonka poistamiskustannuksista vastaisi kunta. Muutoin maan poistamisen kustannuksista vastaisi vuokralainen. Asiasta sovittiin vuokrasopimukseen tehtävällä lisäyksellä syyskuussa 2025.

Tapaus 2.

Nyt kyseessä olevassa tapauksessa (tapaus 2) on kuntaan tullut 3.12.2025 korvausvaatimus kiinteistön 98-414-1-1051 omistajalta. Kiinteistö sijaitsee Kukkilassa Tasatarhankaaren varrella. Korvausta vaaditaan siksi, että kunnan 19.6.2023 myymän tontin maaperä on poikennut siitä, mitä omistaja teettämänsä maaperätutkimuksen perusteella oli odottanut ja että tästä maaperän poikkeavuudesta aiheutui maanvaihtoa, lisätyötä ja näistä johtuvia kustannuksia.

Kiinteistön omistaja perustelee kunnan korvausvastuun sillä, että kunta on (tapauksessa 1) korvannut Tasatarhankaarella toiselle omakotitontin rakentajalle maaperästä aiheutuneita odottamattomia rakentamiskustannuksia syyskuussa 2025. Korvausvaatimuksen määrä on kokonaisuudessaan 15 000 €. Perustamis- ja maanrakennustyöt on tapauksessa 2 tehty vuoden 2024 aikana.

Tontilla ennen rakentamista tehty maaperätutkimus (tapaus 2).

Kiinteistön omistaja on toimittanut kuntaan pohjalauseunnon, jonka Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy on kiinteistölle 98-414-1-1051 tehnyt sen omistajan toimeksiannosta. Lausunnon mukaan kiinteistöllä on tehty maaperätutkimuksia 2.2.2024 kairaamalla rakentamisen ja tutkimisen kannalta olennaisiin kohtiin 6 kairautta. Kairaukset on päätetty kairatangon lyömällä läpäisemättömään tiiviiseen moreenikerrokseen tai mahdolliseen kiveen, lohkareeseen tai kallioon. Tutkittava alue on ollut rinteistä ja maaperän pintaosa on pääsääntöisesti humusta, jonka vahvuus oli n. 0,4 m. Kairatangon lyömällä läpäisemätön maakerros on sijainnut 1,2-5,3 m syvyydessä maanpinnasta. Aistivarisella havainnoinnilla ei havaittu ympäristölle taikka terveydelle vaaraa aiheuttavia haitta-aineita. Kairaustulosten mukaan rakentamisen kaivussyvyudeksi on ilmoitettu kairauspisteittäin 0,4 m; 0 m; 3,4 m; 4,0 m; 0,8 m; 1,2 m. Kiinteistön omistajan mielestä maata piti poistaa huomattavasti enemmän (noin 1 metri) kuin maaperätutkimuksen perusteella oli arvioitavissa.

Kunnan tekemä selvitys Tasatarhankaaren alueen maankäytöstä

Maankäytössä tehdyn vanhojen karttojen tarkastelun perusteella on voitu päätellä, että Tasatarhankaaren alueella on ollut soranottopaikka joskus 1980-luvun paikkeilla. Tämä alue on maanottamisen jälkeen oletettavasti maisemoitu jollakin löyhällä ja humuspitoisella maa-aineksella. Kunta on ostanut alueen 31.5.2000, eikä kauppakirjassa ollut mainintaa maisemoidusta sorakuopasta.

Kunnan pyytämät ja saamat lausunnot tapaukseen 2.

Insinööritoimisto Lepistö Oy:n lausunto:

Kunnalla ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa kiinteistön omistajan tekemään taikka teettämään työhön tai sen hintaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on rakentamislain (61 §) mukaan velvollinen selvittämään perustusolosuhteet ja tässä tilanteessa massanvaihto on tehty, kun perustusolosuhteet ovat selvinneet. Kiinteistön kaupassa ei ole virhettä, ellei kunta ole luvannut jotakin muuta perustamisen osalta. Lepistö Oy lausuu, että tässä tapauksessa rakennushankkeeseen ryhtynyt taho on menetellyt rakentamislain mukaisesti ja olisi vierasta, että tästä olisi sen jälkeen kunta korvausvastuussa.

Rakennustarkastajan lausuma asiasta:

Rakennuspaikan maaperä vaikuttaa rakentamisen mahdollisuuksiin.

On olosuhteita, jolloin maarakentamisessa tulee huomioida enemmän kuin jossain toisessa tilanteessa. Esimerkiksi kantava, routimaton ja hyvin vettäläpäisevä maaperä on yleensä suoraan anturaperusteiseen rakentamiseen soveltuva vähin massanvaihdoin. Voi olla tilanne, että maaperä on häiriintynyttä, routivaa hienojakoista maa-ainesta, jota tulee vaihtaa kohtuullisen reilustikin. Voi olla myös tilanne, että maaperä on niin pehmeää tai epätasaisesti kerrostunutta, jolloin rakennuksen perustukset joudutaan paaluttamaan kovempaan maakerrostumaan tai kallioon. On selvää, että mitä suuremmat massanvaihdot tai järeämmät perustukset joudutaan tekemään aiheuttaa tämä rakentajalle kustannuksia optimaalisimpaan tilanteeseen verrattuna.

Rakennustarkastajan mielestä Hollolan vaihtoehdoissa massanvaihtoista, perustamistavasta jne. riippumatta tontit ovat yleensä rakennettavia. Kyseessä on enemmänkin se, kuinka paljon massoja joudutaan vaihtamaan ja mitä perustamistapaa käytetään. Tämä tontin omistajan tulisi selvittää riittävällä tarkkuudella osaavan asiantuntijan toimesta. Pohjatutkimus tulisi olla riittävän kattava ja sitä kautta asiakkaan tulisi varmistua perustusrakenteiden rakennustavasta rakennuspaikalla.

Kiinteistökaupan virhe maakaaren mukaan

Maakaaren 2. luku 17 §: 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;
- 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Kiinteistön 98-414-11051 kauppakirjassa olevat sopimuslausekkeet (kohta 6)

”Ostaja on käynyt kiinteistöllä ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen, rajat ja rajamerkit sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperä-, radon ym. tutkimusten ja selvitysten tekemisestä sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

Ympäristönsuojelulain 139 §:ssä tarkoitettuna selontekona myyjä toteaa, että alue on ollut normaalissa maa- ja metsätalouskäytössä ja tonttikäytössä, eikä alueella ole todettu olevan sellaisia jätteitä ja aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän pilaantumista. [...]”

Maankäytön kanta asiaan (tapaus 2)

Mikäli tapauksessa täyttyvät maakaaren 2 luvun 17 §:ssä mainitut seikat, saattaa kunnan myymässä kiinteistössä olla laatuvirhe. Tällöin kunnalla voisi kiinteistön myyjänä olla velvollisuus alentaa myyntihintaa ja/tai korvata vahinko.

Kiinteistön kauppakirjassa todetaan kohdassa 6, että ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperä-, radon ym. tutkimusten ja selvitysten tekemisestä sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

Maankäyttö katsoo, ettei kauppakirjassa taikka muussakaan tontin markkinointiaineistossa ole annettu ymmärtää, ettei maanvaihtoja jouduttaisi kiinteistölle tekemään. Maankäyttö pitää selvänä, etteikö kiinteistö olisi ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu, ja että kunta ei ole ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellistä tietoa kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta. Kiinteistö

ei myöskään salaisen virheen vuoksi laadultaan merkittävästi poikkea siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Kauppakirjassa on maininta, että ”Ympäristönsuojelulain 139 §:ssä tarkoitettuna selontekona myyjä toteaa, että alue on ollut normaalissa maa- ja metsätalouskäytössä ja tonttikäytössä, eikä alueella ole todettu olevan sellaisia jätteitä ja aineita, jotka voisivat aiheuttaa maaperän pilaantumista”. Seikka, että alueella on maisemoitu maa-aineksen ottamispaikka, ei tarkoita, että alueella olisi YSL 139 §:ssä tarkoitettuja aineita taikka jätteitä, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Asiassa ei ole tällaiseen vedottu, ja jos alueelta tällaista ainetta taikka jätettä löytyy, saattaa kunnalla olla puhdistamisvastuu. Tämänhetkisen tiedon mukaan alueella ei yllä mainittuja jätteitä taikka aineita ole.

Näin ollen Hollolan maankäyttö katsoo, ettei kiinteistössä ole maakaaren toisen luvun 17 §:n mukaista virhettä ja että kunta on täyttänyt YSL 139 §:n mukaisen selontekovelvollisuutensa.

Kuntaa ei reklamoitu maanrakennustöiden aikana, joten kunnalla ei ole Insinööritoimisto Lepistö Oy:n lausunnon mukaan ”ollut mahdollisuutta vaikuttaa kiinteistön omistajan tekemään taikka teettämään työhön tai sen hintaan”. Muutoinkaan kyseisessä lausunnossa ei puolleta kunnan korvausvastuuta asiassa vaan sitä pidetään vieraana.

Kiinteistön omistajan teettämässä maaperätutkimusten mittausraportissa todetaan, että kiinteistöllä on paikoitellen kaivettava useita metrejä. Kunta ei ole maaperätutkimuksia teettänyt, eikä näin ollen ole vastuussa niiden oikeellisuudesta. On kuitenkin ollut jo tutkimusten mukaan selvää, että alueella on kaivettava maata reilusti. Ottaen lisäksi huomioon rakennustarkastajan asiasta antama lausuma, katsoo Hollolan maankäyttö, ettei kunnalla ole kiinteistö- eikä rakentamisoikeudellisesti korvausvelvollisuutta asiassa.

Tapauksen 1 vaikutus asiaan

Hallintolain 6 §:n nojalla kuntalaisia on kohdeltava hallinnossa tasapuolisesti ja viranomaisen toimien oltava puolueettomia.

Tapauksessa 2 korvausvaatimuksen tehnyt perustelee kunnan korvausvelvollisuuden sillä, että kunta on tapauksessa 1 osittain korvannut rakennuspaikalla olleen maa-aineksen poistamista, kun sitä on ollut rakennuspaikalla maaperätutkimuksen osoittamaa määrää enemmän.

Maankäyttö katsoo, että vaikka tapaukset 1 ja 2 ovat pintapuolisesti samanlaiset, eroavat ne yksityiskohtaisessa tarkastelussa toisistaan merkittävästi. Tapauksessa 1 kunta omistaa tontin ja vuokralainen vetosi maanrakennustöiden aikana kuntaan, että kunta reagoisi asiaan pikaisesti, koska rakennustöiden jatkaminen edellytti sitä. Näistä lähtökohdista kunta saattoi todentaa ja mitata ongelman. Kunnan johto katsoi, että asian vaatiman kiireellisyys vuoksi tarvittiin pikaista reagointia, jolloin maa-aineksen poistamisen kustannuksista sovittiin kohtuullisilta osin.

Tapauksessa 2 maanrakennustyöt oli tehty jo noin vuosi ennen kuin korvausvaatimus kuntaan lähetettiin. Kunnalla ei näin ollen ollut jälkikäteen mahdollisuutta todentaa tilannetta eikä vaikuttaa kiinteistön omistajan tekemään taikka teettämään työhön tai sen hintaan. Tapauksessa 1 tilanne oli toisin ja töistä neuvoteltiin vuokralaisen ja kunnan välillä.

Tapaus 1 voidaan nähdä yksilöllisenä tapahtumana, jossa kunta poikkeuksellisesti myöntyi korvaamaan osan maanrakennuskustannuksista, koska asia vaati kiireellistä reagointia. Maankäytön kanta asiaan on, ettei kunnan ole syytä tapauksessa 2, eikä sitä laajemmassa mittakaavassa ryhtyä korvaamaan maanrakennuskustannuksia myymillään tai kukaan vuokraamallaan kiinteistöillä. Se, että asiassa on yhdessä poikkeustapauksessa toimittu vallinneiden olosuhteiden vaatimalla tavalla ja kohtuullistettu maanrakentamisen kustannuksia, ei se aseta kunnalle yleistä velvoitetta korvata odottamattomia maanrakennuskustannuksia. Näin ollen kuntalaisia ei tältä osin kohdella kunnan hallinnossa epätasapuolisella tavalla.