



Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämiselle ja Ojangan pientalotontin 92103/6 takaisin ostamisesta / AK

VD/6381/10.00.02.01/2013

AK/MH/ET

Esitetään hylättäväksi tontin 92103/6 omistajien oikaisuvaatimus koskien rakentamisvelvoitetta, sopimussakkoa ja tontin 92103/6 takaisin ostamista.

Vantaan kaupunki on myynyt 8.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Ojanko 92. kaupunginosan korttelin 92103 tontin nro 6. Tontille on myönnetty 24.10.2016 rakennuslupa. Tontilla ei ole kuitenkaan aloitettu rakentamista. Rakennusvalvonnan pitämä aloituskokous on pidetty 1.11.2016.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa on kauppakirjassa todettu rakentamisvelvoite sekä siihen liittyvä sopimussakko. Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, ostajat ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Kiinteistöt ja asuminen on lähettänyt sähköpostitse 22.8.2017 ja 4.1.2018 muistutuskirjeet tontin ostajille. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta 8.6.2018.

Tontin ostajat ovat 12.3.2018 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle 31.12.2019 saakka ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa henkilökohtaisiin asioihin vedoten. Hakijat ovat esittäneet hakemuksessa, että he aloittavat rakentamisen, kun he ovat saaneet asuntonsa myytyä.

Tontin ostajat ovat ostaessaan tontin olleet tietoisia ko. tontin rakentamisvelvoitteen olemassaolosta ja sopimussakosta. Kaupunki on vastaavalla tavalla velkonut sopimussakkoja muiltakin vastaavassa tilanteessa olevilta, joten menettely ei ole poikkeuksellinen eikä aseta tontin ostajia eriarvoiseen asemaan muiden kanssa.

Tontin ostajat eivät ole esittäneet kaupungille riittävän pätevää syytä rakentamisvelvoitteen jatkoajan myöntämiselle eikä sellaisia perusteita, jonka pohjalta pitäisi olla perimättä sopimussakkoa. Tontin ostajat eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa.

Kaupungin puolelta on tontin ostajille myös kerrottu mahdollisesta vaihtoehdosta, että kaupunki ostaisi tontin takaisin alimmalla hyväksyttävällä myyntihinnalla, jolla tontti oli myytävänä tarjouskilpailussa vuonna 2015. Mikäli tontti päätetään ostaa takaisin, tontin myynti ei tuottane kaupungille ongelmaa.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 7.7.2015. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen kohdistuu kiinnityksiä yhteensä 600.000 euroa. Panttikirjat ovat lainan vakuutena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä. Pantinhaltijan tulee antaa suostumus sille, että hakijat saavat myydä tontin 92103/8 panttaamattomana kaupungille. Takaisinostotilanteessa myyjät



luovuttavat ilman eri korvausta panttikirjat kaupungille kaupantekotilaisuudessa tai kaupunki kuolettaa kiinnitykset myyjien kustannuksella.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa myyjille on palautettu heidän maksamansa lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseisen kustannuksen tontin tulevalta omistajalta.

Koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden viivästymiselle esitetään, että kaupunki ei anna lisääaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi. Samalla esitetään, että kaupunki ostaa tontin 92103/6 panttaamattomana takaisin 128.000 euron kauppahinnalla ja mikäli kauppaa ei ole tehty 14.9.2018 mennessä, kaupunki perii hakijoilta kauppakirjassa 7.2 kohdan määritetyn sopimussakon viivästysajalta 9.6.2018 lähtien, jos rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2018 mennessä. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Hakijoilla on ollut mahdollisuus rakentaa tontille asuinrakennus siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi 8.6.2018 mennessä.

Ostopäätös raukeaa, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta 14.9.2018 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisääaikaa.
- b) ostaa tontti 92103/6 panttaamattomana takaisin 128.000 euron kauppahinnalla ja palauttaa maksetut lohkomiskustannukset takaisin kaupanteon jälkeen.
Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.9.2018. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 14.9.2018 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b)
- c) periä viivästysajalta sopimussakkoa, jos tontin 92103/6 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 14.9.2018 mennessä ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2018 mennessä.
Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tontin 92103/6 omistajat ovat toimittaneet kaupungille 4.5.2018 päivätyn oikaisuvaatimuksensa koskien kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä 16.4.2018 § 29 olla myöntämättä tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteeseen lisääaikaa ja tontin 92103/6 takaisin ostamista.

Tontin 92103/6 omistajat vaativat päätöksen muuttamista siten, että heille myönnetään hakemuksen mukaisesti lisääaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.12.2019 saakka ja ettei heiltä peritä sopimussakkoa. Toissijaisesti he vaativat, että kaupunki ostaa tontin takaisin 143 100 euron kauppahinnalla ja palauttaa maksetut lohkomiskustannukset takaisin.

Tontin 92103/6 omistajat vetoavat siihen, että he ovat saaneet rakennusluvan 24.10.2016, jonka saaminen kesti pitkään heistä riippumattomista syistä. Lisäksi he ovat vedonneet hakemuksessa ilmeneviin seikkoihin.



Kaupunki on myöntänyt rakentamisvelvoitteisiin jatkoaikoja ja ollut perimättä sopimussakkoja, jos rakentaminen on ollut käynnissä ja perusteet sopimussakon perimisestä luopumiseen ovat olleet päteviä.

Kaupunki on muutamissa tapauksissa ostanut tontin takaisin, jos tontin myynti myöhemmin ei tule tuottamaan vaikeuksia. Kaupungilla ei ole kauppakirjassa eikä missään muussakaan sopimuksessa velvoitetta ostaa tonttia takaisin. Kaupunki määrittelee jokaisessa tapauksessa erikseen takaisinostohinnan, jos kaupunki on valmis ostamaan tontin takaisin. Tapauskohtaisesti aina mietitään, onko kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista ostaa tontti takaisin. Kuten oikaisuvaatimuksessa todetaan, kaupungilla on edelleen kaksi tonttia myynnissä Tesseninkujalla. Toinen tonteista on varattu toukokuussa. Oikaisuvaatimuksessa todetaan myös, että tontin 92103/6 myynti olisi ongelmallista. Tontin 92103/6 omistajat ovat tässä oikeassa, siitä syystä kaupunki onkin esittänyt tontin 92103/6 ostamista takaisin tarjouskilpailun 128.000 euron pohjahinnalla eikä 143.100 eurolla. Kaupungin olisi vaikeuksia myydä tontti hakijoiden esittämällä hinnalla, jonka perusteella tonttia ei tule ostaa 143.100 euron hinnalla.

Tontin 92103/6 omistajat eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä sopimussakon perinnästä luopumisesta. Tontin 92103/6 omistajat eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Kaupunki on vastaavalla tavalla velkonut sopimussakkoja muiltakin vastaavassa tilanteessa olevilta, joten menettely ei ole poikkeuksellinen eikä aseta tontin 92103/6 omistajia eriarvoiseen asemaan muiden kanssa.

Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Henkilötiedot.doc.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi