



Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:
Aihe: RE: Asia: Valituksen jättäminen?



Hei!

Liitteenä valitus sekä päätökset joita valitus koskee.

Teemu Ypyä
041-546 1211

From: helja.havumaki@oikeus.fi [mailto:helja.havumaki@oikeus.fi] **On Behalf Of** helsinki.hao@oikeus.fi
Sent: 6. lokakuuta 2016 8:37
To: Teemu Ypyä <typya@bolzoni-auramo.com>
Subject: Asia: Valituksen jättäminen?

Hei!

Valituksen voi toimittaa myös sähköpostilla. Viestin mukaan tulisi liittää päätös, josta valitetaan.

Ystävällisin terveisin,

Heljä Havumäki
Notaari / Notarie

Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol
Radanrakentajantie 5 / Banbyggargvägen 5
00520 HELSINKI / HELSINGFORS
Puh. / Tel. 029 56 42000
Faksi / Fax 029 56 42079
www: oikeus.fi/hao/helsinki

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:
Aihe: Valituksen jättäminen?

Hei!

Onko mahdollista jättää valitusta sähköpostitse?

Teemu Ypyä

This e-mail and its attachments are strictly confidential and are solely intended for the use of the designated recipient. If you have received this message by mistake

please return it to the sender.



Helsingin Hallinto Oikeudelle Sopimussakkovalitus, Teemu ja Eerika Ypyä.pdf



Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 43.pdf Kaupunginhallitus 29.8.2016 § 28.pdf

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Valitus kaupunginhallituksen päätöksestä 20.6.2016 sekä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä 29.8.2016



Viite: Valituksenalaiset päätökset

Vantaan kaupunginhallitus, 20.6.2016 §43

Vantaan kaupunginhallitus, 29.8.2016 §28

Vaatimukset

Vaadimme, että Vantaan kaupunginhallituksen päätös 20.6.2016 §43 kumotaan Hallintolain 6 § ja 31 § vastaisena.

Vaadimme toissijaisesti, että edellä mainittua Vantaan kaupunginhallituksen päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen hylkäävä päätös 29.8.2016 §28 kumotaan ja asia palautetaan Vantaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi Hallintolain 45 § 1 mom. ja 49 g § 1 mom. vastaisena.

Esitämme lisäksi, että hallinto-oikeus kieltää Hallintolainkäyttölain 32 §:n nojalla valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon siihen asti, kunnes asia on ratkaistu hallinto-oikeuden lainvoimaisella päätöksellä.

Asian tausta

Valittajat ovat ostaneet Vantaan kaupungilta tontin 30.04.2014, rakentaakseen tontille asuntomessukohteena toimivan paritalon puolikkaan. Tonttivaraus oli alun perin 22.04.2013 tehty Edelhaus Ab:n nimiin. Tämä varaus siirrettiin sellaisenaan valittajien nimiin.

Vantaan kaupunginhallitus oli tätä ennen 5.11.2012 päättänyt asuntomessutonttien luovuttamisen periaatteista ja käytettävän kauppakirjan sisällöstä. Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme on 10.9.2013 päättänyt Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan valtuuttamana tonttien luovuttamisesta ja luovutuksen ehdoista. Valittaja ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet tonttikauppakirjan 30.04.2014.

Valittaja on rakentanut tontille talon, joka oli yksi Vantaan Asuntomessujen näyttelykohteista.

Kaupunki lähetti jäteputkiyhtiön liityntäsopimuksen ehdot tiedoksi valittajalle tammikuussa 2015. 21.8.2015 Kaupunki ilmoitti valittajalle sähköpostitse, että valittajan tulisi kauppakirjan ehdon mukaisesti liittyä alueelle rakennetun jätteiden putkikeräysjärjestelmän käyttäjäksi. Eräät messurakentajat olivat tähän liittyen käyneet keskusteluja asukkaille esitetyn liityntäsopimuksen sisällöstä. Asukkaat olivat todenneet tarjotun sopimuksen ehdot jätelain ja kuluttajansuojan pakottavien säännösten vastaisiksi; sopimusluonnoksen mukaan liittyminen järjestelmän käyttäjäksi olisi muun muassa peruuttamatonta ja se muodostaisi kiinteistölle rasituksen, siis rasitteen, jota ei ole mahdollista kirjata.

Suuri osa messualueen rakentajaperheistä ei allekirjoittanut liityntäsopimusta vaan he ilmoittivat kaupungille käsityksensä, että koska sopimuksen ehtoista ei ollut päästy sopimukseen, putkijätejärjestelmää koskeva kauppakirjan ehto oli rauennut.

Aiemmin mainittuihin kaupunginhallituksen ja asuntoasioiden päällikkö Hurmeen tekemiin kauppakirjan sisältöä ja tontin luovutuksen ehtoja koskeviin päätöksiin ei ollut kirjattu ehtoa, jonka mukaan ostaja sitoutuisi liittymään alueelle mahdollisesti rakennettavan jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjäksi. Ehto oli lisätty allekirjoitettavaksi tarjottuun kauppakirjaan myöhemmin (tontin varausmaksun suorittamisen jälkeen), siitä valittajille erikseen mainitsematta.

Jälkikäteen kaupunginhallitus on esittänyt, että ehto olisi perustunut kaupunginhallituksen päätökseen 6.10.2013, jolla kaupunginhallitus on päättänyt Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön perustamisesta. Yksityisoikeudellisella päätöksellä olisi näin muka luotu yksipuolisesti uusia velvoitteita jo vireillä oleviin tonttikauppoihin. Lisäksi hallintopäätös tontin luovuttamisesta oli tehty ja annettu ostajalle tiedoksi jo ennen putkijäteyhtiön perustamispäätöstä, eikä tätä tontinluovutuspäätöstä ole missään vaiheessa korvattu uudella päätöksellä, jossa puheena oleva ehto olisi mainittu.

20.6.2016 Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt ryhtyä perimään asuntomessualueen tonttien ostajilta sopimussakkoa, jonka suuruus on puolet tontin myyntihinnasta, 34 450 euroa.

Vaatimusten perustelut

Sopimussakon perintää koskevan päätöksen kumoaminen

Kaupunginhallituksen päätös sopimussakon perimisestä on kumottava, koska päätös on virheellinen menettelymuodoltaan ja se on hallinnon yleisten oikeusperiaatteiden vastainen (Hallintolain 6 §).

Päätöksen kumoaminen Hallintolain 6 §:n vastaisena

Koska kaupungin omistamien tonttien luovutukset ovat edellyttäneet kaupungin eri elinten tekemiä hallintopäätöksiä, kaupungin tonttikauppoja, kauppakirjan ehdot ja niiden täytäntöönpano mukaan lukien, ohjaavat Hallintolain 6 §:ssä säädettyt hallinnon yleiset oikeusperiaatteet.

Kaupunki on perustellut sopimussakon perintään ryhtymistä sillä, että perinnän tarkoituksena on pakottaa alueen asukkaat liittymään jäteputken käyttäjiksi. Kaupunginhallituksen tarkoituksena ei siis ole ilmoituksensa mukaan ollut sopimussakon periminen vaan asettaa uhkasakko, joka pakottaisi asukkaat liittymään jäteputkiyhtiön asiakkaiksi. Uhkasakon asettaminen taas edellyttää nimenomaista lakiin perustuvaa toimivaltaa. Hallintopäätös on näin virheellinen menettelymuodoltaan, koska päätökselle on asiassa tietoisesti annettu toinen merkitys, kuin mikä on ollut päätöksen sisältö.

Hallintolain 6 §:stä ilmenevän tarkoitussidonnaisuudenperiaatteen mukaan julkisyhteisön tulee käyttää toimivaltaa vain siihen tarkoitukseen, johon se on lain mukaan määritelty tai tarkoitettu käytettäväksi. Viranomaisen ei saa ryhtyä edistämään muita tarkoituksia kuin niitä, jotka kuuluvat sen tehtäväpiiriin ja jotka sisältyvät tapaukseen sovellettavan lain tavoitteisiin.

Tarkoitussidonnaisuuden näkökulmasta on keskeistä selvittää, onko tonttikauppakirjaan ilmestyneen ehdon taustalla ollut kaupungin lakisääteisestä toimialasta johtuva julkisoikeudellinen tarkoitus.

Jätteenkeräys pääkaupunkiseudulla on annettu HSY-kuntayhtymän tehtäväksi. Vantaan kaupungilla ei siten ole toimialaan liittyvää perustetta huolehtia kiinteistöjätteiden kuljettamisesta. Kivistön Putkijäte Oy on Vantaan kaupungin perustama kaupallinen jätteenkeräystä hoitava yhtiö. Asemaltaan yhtiö on verrattavissa ihan mihin tahansa muuhun HSY-kuntayhtymän sopimussuhteiseen jätteenkuljetustoimijaan.

Perustaessaan jäteputkiyhtiötä kaupunginhallitus on päättänyt, että alueen tonttien luovutuksen saajien tulee sitoutua liittymään jäteputken käyttäjiksi. Koska putkijäteyhtiö on kaupallinen toimija ja koska jätteenkeräys on voitu hoitaa myös perinteisellä autokeräysjärjestelmällä, kaupunginhallituksen ja kauppakirjaan salaa lisätyn ehdon tarkoituksena on ollut jäteputkiyhtiön asiakasmäärän ja tuottojen varmistaminen. Kaupunginhallituksen päätös sopimussakon perintään ryhtymisestä pelkästään jäteputkitoiminnan tuottojen varmistamiseksi ei liity kaupungin lakisääteiseen toimintaan. Sopimussakon perimisen kautta kaupunginhallitus pyrkii siis edistämään muita kuin lakiin perustuvia tarkoituksia, mikä on tarkoituksidonnaisuuden periaatteen vastaista.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisten harkintavaltaa ohjaaviin oikeusperiaatteisiin kuuluu myös suhteellisuusperiaate. Tämän periaatteen keskeisenä sisältönä on, että viranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Toisin sanoen viranomaisen toimen on oltava asianmukainen, tarpeellinen ja oikein mitoitettu sen tavoitteen kannalta, johon kysymyksessä olevalla toimella pyritään.

Kuten edellä on osoitettu, sopimussakon perimisellä ei ole julkisoikeudellista tarkoitusta.

Suhteellisuusperiaate edellyttää nimenomaisesti, että viranomainen mitoittaa toimintansa alimmalle sellaiselle tasolle, jolla saadaan aikaan tarvittava vaikutus. Tonttikauppakirjaan kirjatut ostajan velvoitteet ja sopimussakkolausekkeet huomioiden kaupungille saattaisi kauppakirjan mukaan muodostua peruste periä sopimussakkoa yksitoista kertaa kauppahinnan verran. Tonttimme kohdalla sopimussakkoa olisi siis voinut muodostua kaikkiaan 1.107.700 euroa. Tämän sisältöisestä kauppakirjasta päättäminen ja tällaisen kauppakirjan sopimussakkolausekkeeseen vetoaminen tilanteessa

- 1) jossa ostaja on täyttänyt kaikki keskeiset ehdot,
- 2) jossa täyttämättä jääneessä ehdossa ei ole kyse kaupungin lakisääteisestä tehtävästä ja
- 3) jossa kaupunki on johdonmukaisesti kieltäytynyt neuvottelemasta ongelman ratkaisemisesta

sopimussakon perimisestä päättäminen on kiistatta suhteellisuusperiaatteen vastaista.

Suhteellisuusperiaatteen mukainen ratkaisu asiassa olisi myyjän ja ostajan välinen neuvottelu, mistä kaupunki on kuitenkin kieltäytynyt.

Oikaisuvaatimusta koskevan päätöksen kumoaminen

Kaupunginhallituksen päätöstä oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä ei ole perusteltu hallintolain edellyttämällä tavalla, minkä johdosta sen on kumottava virheellisessä järjestyksessä syntyneenä.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovellettavat säädökset.

Hallintolain 49 g §:n 1 momentin mukaan oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala toteaa oikaisuvaatimusta koskevan päätöksen esittelytekstissä, "...ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöstä tulisi muuttaa tai se tulisi kumota. Sopimussakon periminen perustuu allekirjoitettuun kiinteistön kauppakirjaan ja sen ehtoihin. Oikaisuvaatimuksessa ei ole edes väitetty että päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai ei kuuluisi kaupunginhallituksen toimivaltaan. Päätös ei ole muutenkaan lainvastainen."

Esittelytekstissä Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala perustanee päätösesityksen siihen, että hylättävästä oikaisuvaatimuksesta voidaan valittaa yksinomaan kunnallisvalituksena, siis vain laillisuusperusteella, ja jättänyt tarkoituksenmukaisuusperusteen sen johdosta tutkimatta.

Oikaisuvaatimuksessa on kuitenkin kyse kuntalain mukaisesta oikaisuvaatimuksesta, joka on kunnan sisäistä hallintomenettelyä. Oikaisuvaatimuksen voi siten tehdä myös tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimuksen käsittelyssä sovelletaan Kuntalain lisäksi Hallintolain säännöksiä siltä osin kuin sääntelyä ei ole kuntalaissa.

Kaupunginhallitus on tukeutunut esittelytekstiin ja perustellut päätöksensä: "Päätetään esittelyosassa esitetyn perustein hylätä Teemu ja Eerika Ypyän oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 20.6.2016 § 43."

Kaupunginhallitus ei ole oikaisuvaatimusta hylätessään kiinnittänyt huomiota oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Kaupunginhallituksen olisi oikaisuvaatimukseen antamassaan päätöksessä tullut perustella ainakin,

- 1) millä perusteella rauenneeksi katsottu kauppakirjan ehto, johon päätöksessä tukeuduttu, olisi edelleen ollut voimassa, vaikka tontin ostaja on ilmoittanut ehdon raukeamisesta kymmenen kuukautta aiemmin, eikä myyjä ole tähän ilmoitukseen reagoinut,
- 2) millä perusteella kauppakirjan ehto, johon päätöksessä tukeuduttu, olisi pätevä, vaikka väitetty kaupunginhallituksen valtuutus ehdon lisäämisestä kauppakirjoihin on tapahtunut taannehtivasti, eikä sitä ollut otettu tontin luovutusta koskevaan hallintopäätökseen ja
- 3) millä perusteella kauppakirjan ehto, johon päätöksessä tukeuduttu olisi pätevä, vaikka kyseessä on Euroopan yhteisöjen kohtuuttomia sopimusehtoja koskevan direktiivin 93/13/ETY liitteessä 2 kuvattu kohtuuton sopimusehto, joka on kansallisesti saatettu voimaan lailla kuluttajansuojalain muuttamisesta 16.12.1994/1259.

Toisin kuin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on esittelytekstissä todennut, oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöksen kumoamista myös laillisuusperusteella, johon on viitattu edellä tässä valituksessa. Oikaisuvaatimuksen hylkäävän päätöksen perusteluissa myös tämä vaatimus on jätetty kokonaan huomiotta.

Koska kaupunginhallituksen päätöstä oikaisuvaatimuksesta ei ole perusteltu Hallintolain edellyttämällä tavalla, se on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja tulee siksi kumota.

Täytäntöönpanon kieltäminen

Hallintolainkäyttölain 32 §:n nojalla valitusviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon tai määrätä sen keskeytettäväksi tai antaa muun täytäntöönpanoa koskevan määräyksen.

Valituksenalaisessa asiassa, ottaen huomioon myyjän ja ostajan asema ja sakon uhan merkitys, päätöksen täytäntöönpanon salliminen johtaisi siihen, että valitus muodostuisi täytäntöönpanon johdosta turhaksi.

Sen sijaan täytäntöönpanon siirtymisellä olisi myyjälle ainoastaan vain erittäin vähäinen taloudellinen merkitys.

Muut asiaan liittyvät valitusasiat

Vantaan kaupunginhallitus on 29.8.2016 hylännyt 17 oikaisuvaatimusta, joissa on ollut kyse asuntomessualueen tonttien ostajiin kohdistettavien sopimussakkojen perinnästä. Sikäli kun myös näistä päätöksistä on valitettu, valitusasioissa on merkittäviä yhteneväisyyksiä, joskin myös vähäisiä eroja.

Vantaalla 4.10.2016



Eerika Ypyä
Rubiinikehä 23A
01700 Vantaa



Teemu Ypyä