Vantaa

Oikaisuvaatimus toimitilapäällikön päätökseen § 85/2026 / PW

VD/5586/02.05.03.00/2022

AK/TL/MH/HN

Esitetään hylättäväksi toimitilapäällikön § 85/2026 päätöksestä tehty oikaisuvaatimus. Toimitilapäällikön päätös koskee As Oy Kivivuorenkuja 4:ssä sijaitsevan asuinhuoneiston myyntiä.

Toimitilapäällikön viranhaltijapäätös 85/2026
Kaupunginhallitus on 5.9.2022 § 13 päättänyt hyväksyä kaupungin omistamien ns. yksiöt ja pasut -salkkujen yksittäisten asuntojen myynnin aloittamisen. Yksi näistä asunnoista on ollut Asunto Oy Kivivuorenkuja 4 -nimisen yhtiön asuinhuoneisto E 65 ja se on ollut kiinteistövälittäjän kautta julkisessa myynnissä. Toimitilapäällikkö on 28.9.2026 päättänyt myydä Asunto Oy Kivivuorenkuja 4 -nimisen yhtiön asuinhuoneisto E 65 velattomalla hinnalla 71 000 euroa.

Oikaisuvaatimus
Yksityishenkilö (myöh. *hakija*) on tehnyt kyseisestä päätöksestä 9.10.2026 saapuneen oikaisuvaatimuksen. Hakija vaatii päätöksen kumoamista ja uuden, avoimen ja tasapuolisen myyntiprosessin järjestämistä, jossa kaikkia potentiaalisia ostajia kohdellaan yhdenvertaisesti.

Hakija katsoo, että myyntimenettely on ollut epäselvä ja hänen näkökulmastaan epätasapuolinen. Hakijan mukaan hänen tarjouksiaan ei ole käsitelty asianmukaisesti, alkuperäisiä tarjouksia ei ole toimitettu kaupungille, eikä myöhempää hyväksyttyä kauppahintaa korkeampaa tarjousta otettu käsittelyyn. Lisäksi hakija vaatii selvitystä tarjousten käsittelystä, vertailuperusteista sekä menettelyn lainmukaisuudesta. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään myös asiaan liittyvät julkiset asiakirjat sekä kirjallinen perusteltu ratkaisu.

Oikaisuvaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan luottamushenkilöiden nähtävillä Extranetissä.

Kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikön vastine oikaisuvaatimukseen
Asunto on ollut julkisesti myynnissä kiinteistövälittäjän kautta mm. Oikotie-palvelussa, ja kaikilla halukkailla on ollut mahdollisuus olla yhteydessä välittäjään ja tehdä halutessaan tarjous asunnosta.

Kiinteistövälittäjä on 21.9.2026 saanut 67 500 euron tarjouksen asunnosta ja myöhemmin 22.9.2026 saanut toisen 67 500 euron tarjouksen asunnosta. Välittäjä on tämän jälkeen selontekonsa mukaan kertonut tarjoajille, että asunnosta on kaksi samansuuruista tarjousta. Tämän jälkeen Hakija on korottanut tarjoustaan 68 000 euroon ja toinen tarjoaja 68 500 euroon. Nämä tarjoukset on toimitettu kaupungille 22.9.2026.

Myyjä ei voi antaa samanaikaisesti vastatarjousta usealle tarjoajalle samasta kohteesta. Vastatarjous on oikeudellisesti uusi tarjous, ja sen hyväksyminen johtaa sopimuksen syntymiseen tarjouksen tehneen ja sen hyväksyneen osapuolen välillä. Jos myyjä tekisi vastatarjouksen yhtä aikaa usealle tarjoajalle ja useampi tarjoaja hyväksyisi sen, myyjälle syntyisi ristiriitainen tilanne, jossa sama kohde olisi sitouduttu myymään usealle eri ostajalle. Tarjous- ja vastatarjousmenettelyn lähtökohtana on siten, että myyjä valitsee, minkä tarjouksen perusteella neuvotteluja jatketaan ja kenelle mahdollinen vastatarjous tehdään.

Tästä syystä kaupunki teki korkeamman tarjouksen tehneelle tarjoajalle lainvoimaiselle viranhaltijapäätökselle ehdollisen vastatarjouksen 71 000 euroa, jonka kaupunki toimitti sähköpostilla kiinteistövälittäjälle 23.9.2026.

Vastatarjouksen saanut tarjoaja hyväksyi kaupungin tekemän toimitilapäällikön lainvoimaiselle viranhaltijapäätökselle ehdollisen vastatarjouksen 23.9.2026. Tämän jälkeen kaupunki valmisteli toimitilapäällikön viranhaltijapäätöksen As Oy Kivivuorenkuja 4:n asuinhuoneisto E 65 myymisestä velattomalla hinnalla 71 000 euroa, minkä toimitilapäällikkö allekirjoitti 28.9.2026.

Kiinteistönvälittäjältä saadun selonteon mukaan, kun tarjoaja on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta kohteesta. Menettely vastaa Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton Hyvän välitystavan ohjetta (kohta 9.2.2.3).

Kiinteistövälittäjä toimitti kuitenkin 25.9.2026 kaupungille tiedoksi Hakijan tekemän uuden tarjouksen 72 500 euroa. Kaupunki ei voinut kuitenkaan enää tässä vaiheessa hyväksyä tarjousta, koska aiempi tarjous oli jo hyväksytty 23.9.2026 ehdollisena toimitilapäällikön lainvoimaiselle viranhaltijapäätökselle. Mikäli kaupunki olisi perunut jo aiemmin hyväksytyn vastatarjouksen, olisi kaupungille syntynyt velvollisuus maksaa kaupasta vetäytyvänä osapuolena 2 545,68 euron sopimussakko.

Kaupunki on toiminut asian käsittelyssä noudattaen lakia ja kohdellut tarjoajia tasapuolisesti. Myyjän tulee valita, minkä tarjouksen perusteella neuvotteluja jatketaan ja kenelle vastatarjous tehdään, jottei synny tilannetta, jossa asunto on sitouduttu myymään usealle taholle. Tällainen tilanne olisi voinut syntyä, jos kaupunki olisi tehnyt vastatarjouksen molemmille tarjoajille ja molemmat tarjoajat olisivat hyväksyneet tarjouksen. Tasapuolinen kohtelu ei siis tarkoita sitä, että myyjän tulisi tehdä samansisältöinen vastatarjous kaikille tarjoajille.

Edellä kuvatuin perustein Kiinteistönhallinta ja asuminen -yksikön näkemys on, että Vantaan kaupunki on toiminut asiassa tasapuolisesti, puolueettomasti ja lainmukaisesti.

Hakijan pyyntö luovuttaa asiaan liittyvät julkiset asiakirjat käsitellään erikseen julkisuuslain mukaisesti.

Kaupunkitilalautakunta 11.11.2026

Vs. kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
toimitilapäällikkö Tiina Louhikoski,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)