

Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 VANTAA

MENETTELYVIRHEIDEN KORJAAMINEN

Viite KH 5.10.2015/11§

19. 11. 2015
~~KA/2730/02.02.01/2010~~
KA/4365/10.00.02.00/2012

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSELLE
Kaupunginjohtaja Kari Nenoselle

Joukko asuntomessurakentajia on 14.9.2015 saattanut hallintolain 52§ nojalla Vantaan kaupunginhallituksessa vireille tonttikauppakirjaan lisättyyn ehtoon liittyneen menettelyvirheen korjaamisasian.

Kaupunginhallitus on Vantaan kaupungin Internet-sivujen pöytäkirja-arkiston tietojen perusteella tehnyt asiassa päätöksen 5.10.2015.

Haluamme kiinnittää Vantaan kaupunginhallituksen huomion seuraaviin tätä päätöstä koskeviin perustaviin menettelyvirheisiin. Edellytämme asianosaisina, että kaupunginhallitus ryhtyy välittömästi toimenpiteisiin mainittujen menettelyvirheiden korjaamiseksi.

1. Valmistelijan esteellisyys

Hallintolain 27§ mukaan virkamies ei saa osallistua asiankäsittelyyn, jos hän on esteellinen.

Kaupunginhallituksen päätöksen on valmistellut kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki. Ketelimäki on toiminut helmikuuhun 2015 asti VTK-Kiinteistöt Oy:n toimitusjohtajana. VTK-Kiinteistöt on Kivistön Putkijäte Oy:n ainoa äänivaltainen omistaja.

Ottaen huomioon valmistelijan yhteys Kivistön Putkijäte Oy:öön sekä hänen aktiivinen roolinsa asian aiemmissa valmisteluvaiheissa, on selvää, että luottamus hallintoasian valmistelijan puolueettomuuteen on vaarantunut hallintolaissa kuvatulla tavoin.

2. Asianosaisen kuuleminen

Hallintolain 34§ mukaan asianosaiselle on varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Asianosaisen esittäessä hallintolain 52§ nojalla vaatimuksen menettelyvirheen korjaamisesta asiaa ei voida jättää tutkimatta. Asianosaista ei ole myöskään voitu jättää kuulematta tällä tai millään muullakaan perusteella, koska asiassa annettu päätös ei ole ollut asianosaisen hakemuksen mukainen. Muilta osin hallintolain mahdollistamat poikkeukset asianomistajan jättämiseen kuulematta ovat asian ratkaisemisen näkökulmasta triviaaleja.

Asianomistajan jättäminen kuulematta on perustava muotovirhe hallintomenettelyssä ja johtaa aina päätöksen pätemättömyyteen tai lainvoimaisen päätöksen purkamiseen.

3. Selvityksen riittämättömyys asiassa

Hallintolain 31§ mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi riittävät ja tarpeelliset tiedot.

Asian selvityksessä kaupunginhallitus on päättänyt siihen, että ”Rakentajien kauppakirjaan otettu ehto jätteiden putkikeräysjärjestelmään liittymisestä on siten kaupunginhallituksen päätösten mukainen ja perustuu tontin hakijoille annettuun etukäteisinformaatioon.”

Nopealla selvityksellä olisi kuitenkin osoittautunut että:

- 1) Kauppakirjaa koskenut viranhaltijan päätös on tehty 10.9.2013 ja kaupunginhallituksen päätös 7.10.2013; on selvää, että viranhaltijan päätös ei ole voinut perustua kaupunginhallituksen valtuutukseen,
- 2) puheena oleva kaupunginhallituksen päätös ei ole ollut lainvoimainen vielä edes 15.12.2013, johon mennessä valtaosa tonttikauppakirjoista on jo allekirjoitettu,
- 3) missään kirjallisessa materiaalissa ei ole ennen 7.10.2013 tuotu esiin, että pientalorakentajien tulee liittyä jäteputkijärjestelmän käyttäjäksi ja
- 4) kaupunginhallitus ei edelleenkään ole tehnyt päätöstä siitä, että velvoitteen tehosteeksi asetetaan tontin kauppahintaa vastaava, suuruusluokaltaan noin 100.000 euron, sopimussakko.

Tässä esitetty selvitys perustuu kaikilta osin Vantaan kaupungin omaan päätösaineistoon.

Kohta 1 on erittäin keskeinen. Viranhaltijalla ei ole ollut toimivaltaa valtuuttamispäätöstä tehdessään. Sopimusoikeudellisesti asiamiehen valtuutuksen ylittäminen johtaa sopimuksen pätemättömyyteen. Valtuutusta sopimuksen tekemiseen ei voida antaa jälkikäteen. Kauppakirja on siten allekirjoitettu ilman valtuutukseen perustuvaa toimivaltaa.

4. Virheellinen selvitys asiassa - kauppakirjamalli

Kaupunginhallitukselle annetussa selvityksessä on virheellisesti väitetty, että kauppakirjamalli olisi kaupungin tonttien luovutuksessa yhteydessä yleisesti käyttämä malli.

Kauppakirjan kohdassa ”Kaupan kohde” todetaan: ”Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestävät yhdessä kesällä 2015 valtakunnalliset asuntomessut Vantaalla, Marja-Vantaan messualueella. Myytävä tontti sijaitsee edellä mainitulla messualueella.”

Edellisen lisäksi kauppakirjan kohdassa 3.2 todetaan: ”Ostajat sitoutuvat noudattamaan Vantaan kaupungin, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen ja tontin ostajan välillä xx.xx.2013 allekirjoitetussa monikantasopimuksessa mainittuja ehtoja.”

Viimeistään jälkimmäisen kohdan tuoman velvoitteen perusteella on selvää, että kauppakirjamalli ei ole kaupungin yleisesti käyttämä tonttien luovutusta koskeva kauppakirjamalli.

Kaupunginhallitus on lisäksi 5.11.2012 erikseen päättänyt, että tonttien luovutuksessa käytetään nimenomaisesti asuntomessutontteja varten laadittua kauppakirjamallia.

Viranhaltijan antaman virheellisen selvityksen merkitys kaupunginhallituksen päätöksessä jää avoimeksi. Selvityksen osalta on kuitenkin tarpeen erikseen kiinnittää kaupunginhallituksen huomio viranhoitoon liittyviin ja viranhaltijoita ohjaaviin velvollisuuksiin sekä oikeus- ja hallintoperiaatteisiin.

5. Virheellinen selvitys asiassa – tieto putkijätejärjestelmään liittymisen pakollisuudesta

Kaupunginhallitukselle annetussa selvityksessä on esitetty, että asuntomessurakentajat olisivat olleet tietoisia velvollisuudesta liittyä putkijätejärjestelmän käyttäjiksi.

Kauppakirjassa on viitattu kymmeneen eri tausta-asiakirjaan. Joissakin näistä asiakirjoista, kuten alueen kaavoitusta koskevilla tiedoilla on tuotu ehdollisesti esiin, että alueelle saatetaan rakentaa putkijätejärjestelmä. Esimerkiksi tontinhakuoppaassa, johon ei kuitenkaan ole viitattu kauppakirjassa, oli tuotu esiin arvio putkijätejärjestelmän käyttökustannuksista.

Yhdessäkään näistä kauppakirjan liiteasiakirjoista tai tontin hakuoppaassa ei kuitenkaan ole mainittu, että messutontin ostajan tulee sopimussakon uhalla liittyä järjestelmän käyttäjäksi.

6. Päätöksen tiedoksiantaminen

Kuntalain 95§:n mukaan asianosaiselle lähetetään päätöstä koskeva pöytäkirjanote oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen erikseen tiedoksi kirjeellä.

Käsittääksemme näin ei ole toimittu yhdenkään menettelyvirheen korjaamisasian vireille laittaneen asianosaisen kohdalla.

Johtopäätös

Ottaen huomioon, että menettelyvirheen korjaamisessa on ilmennyt oikeusvarmuuden näkökulmasta erittäin olennaisia virheitä, kaupunginhallitus käynnistää kiireellisesti toimenpiteet korjatakseen päätöstä koskevat menettelyvirheet.

Vantaalla 15.11.2015

Asuntomessurakentajat:

Tiikerinsilmä 3
01700 Vantaa



Leena Matinvesi



Jukka Matinvesi
p. 050 5011566

Tiikerinsilmä 5

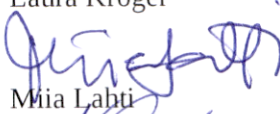


Laura Kröger



Pertti Kröger

Tiikerinsilmä 9



Miia Lahti

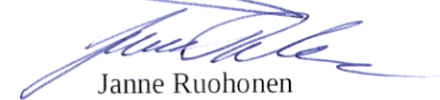


Aapo Lahti

Tiikerinsilmä 11



Katja Ruohonen



Janne Ruohonen

Tiikerinsilmä 13



Minna Nyman



Kimmo Karhu

Rubiinikehä 10

Anne Gervantes *matkalla 2.12. 2015*

Rodrigo Cervantes

Rubiinikehä 12



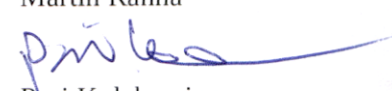
Pia Ranna

Martin Ranna

Rubiinikehä 13

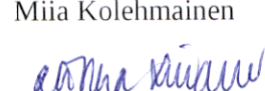


Miia Kolehmainen



Pasi Kolehmainen

Rubiinikehä 15



Riikka Leinonen



Ilkka Leinonen

Rubiinikehä 16

Sari Vuorinen



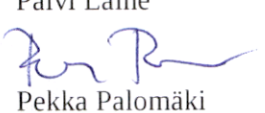
Sami Vuorinen

Rubiinikehä 19

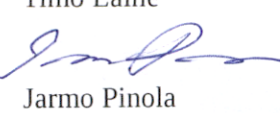
Päivi Laine

Timo Laine

Rubiinikehä 20



Pekka Palomäki



Jarmo Pinola

Rubiinikehä 21


Aarno Perttuli

Veikko Perttuli


Jaakko Parkkonen

Rubiinikehä 22


Elizaveta Parkkonen


Otto Parkkonen


Rauha Parkkonen

Rubiinikehä 23A


Eerika Ypyä


Teemu Ypyä

omistaja
vaihtu 20.11.15 

Rubiinikehä 23 B


Tiina Lappalainen

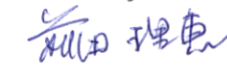

Sami Lappalainen

Rubiinikehä 24


Minna Pajala


Teemu Pajala

Rubiinikehä 27


Rie Maeda


Marko Karppinen

Rubiinikehä 29


Maija Aunio


Jani Aunio

Rubiinikehä 31 A,B


Pauliina Nelimarkka-Hakala


Tommi Hakala