



Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen 11.1.2016 § 24 tekemästä päätöksestä asuatomessualueen pienrakentajien vaatimuksesta menettelyvirheen korjaamiseksi

KA/4365/10.00.02.00/2012

HP/JM/JB

Joukko Kivistön asuatomessualueen pienrakentajia on vaatinut kaupunginhallitusta oikaisemaan päätöksensä 11.1.2016 § 24, jolla kaupunginhallitus on jättänyt tutkimatta pienrakentajien 19.11.2015 esittämät vaatimukset menettelyvirheen korjaamisesta. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu kaupunginhallitusta oikaisemaan päätöksensä 11.1.2016 § 24. Vaatimus on perusteltu siksi, että asia olisi tullut käsitellä hallintolain mukaisessa korjaamismenettelyssä. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus voi käsitellä aiemmin esitetyt vaatimukset.

Menettelyvirheen korjaamista koskevat vaatimukset puolestaan liittyvät kaupunginhallituksen 5.10.2015 § 24 tekemään päätökseen pienrakentajien 14.9.2015 saapuneen kirjeen perusteella. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista ja vaatimusten tutkimista hallintolain mukaisena menettelyvirheen korjaamista koskevana asiana.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos

- 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;
- 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen;
- 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai
- 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

Päätöksessä oleva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe on korjattava. Asiavirheen korjaaminen on viranomaisen harkinnassa. Asiavirheen korjaaminen voi tulla vireille asianosaisen tai viranomaisen aloitteesta.

Rakentajien 14.9.2015 ja 19.11.2015 esittämät vaatimukset:

Pienrakentajat ovat 14.9.2015 saapuneessa kirjeessä katsoneet, että valtuutus kauppakirjan allekirjoittamiseen on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja sen johdosta valtuutus tulisi kokonaisuudessaan poistaa. Kuitenkin niin, että kaupunginhallitus toteaisi pätemättömäksi vain kauppakirjan kohdan 6.4., jossa ostajat sitoutuvat liittymään putkijätejärjestelmään. Kaupunginhallitus päätti 5.10.2015 § 24, että kirje ei anna aiheutta toimenpiteisiin.

Pienrakentajien 19.11.2015 kaupunginhallitukselle osoittamassa kirjeessä allekirjoittaneet ovat esittäneet, että kaupunginhallituksen 5.10.2015 § 12 tekemää päätöstä ja kiinteistöjä koskevia kauppakirjoja rasittavat seuraavat virheet:

- 1) Esteellisyys. Valmistelijana toiminut kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki on ollut esteellinen, koska hän on toiminut helmikuuhun 2015 asti VTK-kiinteistöt Oy:n toimitusjohtajana. VTK-kiinteistöt on Kivistön Putkijäte Oy:n ainoa osakkeenomistaja.
- 2) Allekirjoittajien mukaan asianosaisia olisi tullut kuulla käsittelyn aikana, koska päätöstä ei ole ollut asianosaisten hakemuksen mukainen.
- 3) Allekirjoittajien mukaan kaupunginhallitus on tehnyt 5.10.2015 § 12 päätöksensä riittämättömään selvityksen perustuen. Rakentajat vetoavat myös siihen, että viranhaltijalla ei ole ollut toimivaltaa valtuuttamispäätöstä tehdessään, kaupunginhallituksen päätös ei ole ollut lainvoimainen sopimuksen allekirjoitushetkellä, ennen 7.10.2013 ei ole missään materiaalisissa tuotu esille liittymisvelvollisuutta ja että kaupunginhallitus ei ole tehnyt päätöstä noin 100 000 euron suuruudesta sopimussakosta.
- 4) Viranhaltija on antanut kaupunginhallitukselle virheellistä selvitystä kauppakirjamallista.
- 5) Kaupunginhallitukselle on annettu virheellistä selvitystä putkijätejärjestelmään liittymisestä.

Vaatimusten arviointi

Allekirjoittajien kaupunginhallitukselle esittämät vaatimukset kohdistuvat kaupunginhallituksen 5.10.2015 tekemän päätöksen valmisteluun ja kiinteistön kauppaa edeltävään prosessiin.



Hallintolain 28 §:n 5 kohdan mukaan virkamies on esteellinen, jos hän on toimitusjohtajana yhteisössä, joka on asianosainen tai jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa. Asian valmisteluun osallistunut kiinteistöpäällikkö ei ole toiminut kyseisen yhtiön toimitusjohtajana vaan VTK-kiinteistöt Oy:n toimitusjohtajana. Kyseinen yhtiö omistaa Kivistön Putkijäte Oy:n. Hallintolain tarkoittama erityisen hyödyn tai vahingon kriteeri ei välttämättä täyty. Olennaisempaa on kuitenkin se, että yhteisöjäävi on ajallisesti sidottu hetkeen, jolloin virkamies osallistuu päätöksentekoon tai asian valmisteluun. Lähtökohta on se, että virkamies ei ole yhteisöjääviyden perusteella esteellinen sillä perusteella, että hän on aiemmin toiminut kyseisen yhteisön toimitusjohtajana.

Asianosaisen kuuleminen on yksi käytettävissä oleva tapa selvittää käsiteltävänä olevaa asiaa. Ennen asian ratkaisemista asianosaiselle on varattava tilaisuus lausua asiasta. Kuuleminen ei ole kuitenkaan tarpeen hallintolain 34 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa. Asian saa ratkaista asianosaista kuulematta esimerkiksi silloin, jos vaatimus jätetään tutkimatta tai hylätään heti perusteettomana. Vaatimus virheen korjaamiseksi on käsiteltävissä ilman tekijöiden kuulemistä, mikäli aiempaa päätöstä ei muuteta heidän vahingokseen. Erillinen kuuleminen pienrakentajien kirjeiden lisäksi ei ole tarpeen.

Rakennuttajien mukaan viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa päättäessään kiinteistön kauppakirjasta ja viranhaltijan päätös ei ole voinut perustua kaupunginhallituksen valtuutukseen. Pienrakentajien vaatimukset ja väitteet kohdistuvat käytännössä yksittäisiin sopimuksen kohtiin. Pienrakentajat vaativat, että tietyt ehdot tulisi jälkikäteen todeta pätemättömiksi. Vaatimusta on perusteltu sillä, että kauppakirjan ehdot eivät ole kaupunginhallituksen hyväksymiä tai eivät vastaa kaupunginhallituksen tahtoa tapahtuma-aikaan. Perusteluissa on esitetty, että viranhaltija on tehnyt päätöksen kauppakirjasta ennen kuin hallitus on päättänyt liittymisvelvoitteesta.

Vaatimus liittymisehdon toteamisesta pätemättömäksi puuttuvan toimivallan vuoksi ei perustu lakiin tai oikeuskäytäntöön. Vantaan kaupunginhallitus on 3.12.2012 päättänyt käynnistää putkijätejärjestelmän hankinnan. Edelleen kaupunginhallitus on päättänyt 7.10.2013 § 22, että kiinteistöt velvoitetaan liittymään putkijätejärjestelmään. Asia sinänsä on kuulunut siitä päättäneen viranhaltijan ratkaistavaksi. Liittymisvelvoitteesta päättämisen jälkeen allekirjoittamassaan kauppakirjassa rakentajat ovat nimenomaisesti sitoutuneet liittymään järjestelmään. Kaikki tehdyt päätökset ovat lainvoimaisia ja sopimukset ovat sitovia.

Käytännössä kaupungin kannalta on ratkaisevaa, vastaako tehty päätös ja erityisesti tehty sopimus sisällöltään kaupungin tahtoa sopimuksen tekohetkellä. Tehtyjen päätösten perusteella tämä kaupungin tahto on selvä. Kaupungin puolesta sopimuksen on lisäksi allekirjoittanut toimivaltainen henkilö, joten sopimus on sitoumuksena pätevä. Päätöksen lainvoimaisuus ei ole kuntalain mukaan ehdoton edellytys päätöksen täytäntöönpanolle. Kivistön kauppakirjojen ehdot vastasivat sisällöltään kaupunginhallituksen tavoitteita putkijätejärjestelmän käyttöönotosta.

Käsitellessään asuntomessualueen pienrakentajien vaatimuksia 5.10.2015 kaupunginhallitus tutustui myös pientalotonttien markkinointimateriaaliin. Putkijärjestelmään liittymisestä ja kustannustasosta on informoitu kiinteistön ostajia markkinointimateriaalissa.

Kivistön pienrakentajat ovat pyytäneet asian käsittelemistä asiavirheen korjaamisena. Vaatimus asiavirheen korjaaminen on asianosaisen käytössä oleva keino saattaa asia uudelleen viranomaisen harkittavaksi. Asiavirheen korjaaminen on perusteltua erityisesti tapauksessa, jossa viranomaisen päätöstä rasittaa virhe ja tämä virhe selvästi vaikuttaa asianosaisen asemaan. Asiavirheen korjaaminen on kuitenkin menettelynä ongelmallinen silloin, kun kyse on sopimuksen sisältöä koskevasta vaatimuksesta ja molemmat osapuolet ovat sitoutuneet sopimukseen tietoisina sen sisällöstä. Hallinnolliseen päätöksentekoon liittyvä virheen korjaamisen menettely on huonosti toimiva menettely sopimukseen liittyvän erimielisyyden ratkaisemiseksi.

Vaatimuksen allekirjoittajat ovat tutustuneet markkinointimateriaaliin ja allekirjoittaessaan sopimuksen sitoutuneet sopimuksen ja sen ehtojen noudattamiseen. Vaatimuksen allekirjoittajat eivät ole myöskään yksiselitteisesti esittäneet, että he eivät olisi tulleet sitoutuvansa kauppakirjassa putkijätejärjestelmään liittymiseen ja siitä seuraaviin kustannuksiin. Käytännössä kaupunkia vaaditaan luopumaan yksipuolisesti voimassa olevan sopimuksen mukaisesta velvoitteesta liittyä putkijätejärjestelmään. Sopimuksen osapuolena kaupungilla on



sopimusoikeudellisesti oikeus luopua vaatimuksistaan mutta ei velvollisuutta luopua vaatimasta sopimuksen ehtojen noudattamista.

Viranomaisen harkintavalta ei ole täysin rajoituksetonta silloinkaan, kun sillä on mahdollisuus harkita eri päätösvaihtojen välillä. Harkinnassa on huomioitava hallinnon yleiset oikeusperiaatteet. Harkittaessa liittymisehdosta luopumista kaupunginhallituksen tulee arvioida asiaa paitsi kiinteistön kaupan osapuolten kannalta, myös yleisemmin kuntalaisten yhdenvertaisen, tasapuolisen ja myös johdonmukaisen kohtelun kannalta. Luopuminen liittymisvelvoitteesta tarkoittaisi, että kaupunki luopuisi kyseisten henkilöiden hyväksi jälkikäteen markkinointimateriaalissa esitetyistä ja sopimukseen sisältyvistä vaatimuksista. Ratkaisulla olisi vaikutuksia myös muihin järjestelmän käyttäjiin. Lähtökohtana tulisi pitää toiminnan ennakoitavuutta ja johdonmukaisuutta.

Kivistön alueen pientalorakentajien vaatimuksiin suostuminen ei ole perusteltua.

Päätökseen, jolla viranomainen on hylännyt virheen korjaamista koskevan vaatimuksen, ei hallintolain 53 §:n 3 momentin mukaan saa hakea muutosta valittamalla.

Kaupunginhallitus 21.3.2015 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunginhallituksen päätös 11.1.2016 § 24 jättää tutkimatta asuntomessualueen pientalorakentajien vaatimus menettelyvirheen korjaamiseksi, ja
- b) tutkia ja hylätä pientalorakentajien 19.11.2015 ja 14.9.2015 Vantaan kaupunginhallitukselle esittämät vaatimukset.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 4.4.2016 § 16

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunginhallituksen päätös 11.1.2016 § 24 jättää tutkimatta asuntomessualueen pientalorakentajien vaatimus menettelyvirheen korjaamiseksi, ja
- b) tutkia ja hylätä pientalorakentajien 19.11.2015 ja 14.9.2015 Vantaan kaupunginhallitukselle esittämät vaatimukset.

Käsittely:

Merkittiin, että Kivistön Putkijäte Oy:n toimitusjohtaja Hannes Oksanen selosti Kivistön Putkijäte Oy:n näkökulmaa Vantaan kaupungin ja Kivistön pienikiinteistöjen omistajien väliseen riita-asiaan kokouksen alussa.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunginhallituksen 2.5.2016 kokoukseen.

Liitteet:

- Asuntomessualueen pientalorakentajien oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen 11.1.2016 tekemästä päätöksestä, 17.2.2016
- Asuntomessualueen pientalorakentajien vaatimus menettelyvirheen korjaamiseksi, 19.11.2015
- Asuntomessualueen pientalorakentajien vaatimus menettelyvirheen korjaamiseksi, 14.9.2015

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: ei muutoksenhakuoikeutta (HallintoL 53 § 3 mom.)

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Juha Myllymäki, puh. 09 8392 4241, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi