

Vantaan kaupunginhallitukselle

Oikaisuvaatimus

Asia: Kaupunginhallituksen päätös 20.6.2016, 39 §

Vaadimme kaupunginhallitusta kumoamaan virheellisen päätöksensä 20.6.2016, 39 § tai jättämään sen pöydälle.

Kaupunginhallitus on päättänyt periä sopimussakkona 34 450 euroa tontin kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä. Päätös on virheellinen ja tulee kumota, koska

- 1) kauppakirjan ehto 6.4 on rauennut 31.8.2015 tekemämme ilmoituksen johdosta,
- 2) kauppakirjan ehto 6.4 on kohtuuton sopimusehto, johon vetoaminen ei ole mahdollista ja koska
- 3) kaupunginhallituksen päätös on virheellinen menettelymuodoltaan, sillä päätös on tehty eri tarkoituksessa, kuin mikä on päätöksen todellinen sisältö.

Vaihtoehtoisesti vaadimme kaupunginhallitusta palauttamaan päätöksen 20.6.2016, 39 § pöydälle, kunnes tarjotun sopimuksen ehdot ovat kohtuulliset ja hyvän sopimustavan mukaiset. Katsomme että meille tarjottu sopimus sisältää useita kohtuuttomia ehtoja, eikä meille ole annettu minkäänlaista mahdollisuutta vaikuttaa sopimuksen sisältöön.

1 Kauppakirjan ehto 6.4 on rauennut

Vantaan kaupunki on kahteen otteeseen, 19.8.2015 ja 21.8.2015, ilmoittanut edellyttävän, että asuntomessutonttien ostajien tulee kauppakirjan ehdon 6.4. mukaisesti liittyä jätteen putkikeräysjärjestelmän käyttäjäksi.

Olemme 31.8.2015 ilmoittaneet kaupungille, että koska liityntäsopimuksen ehdot ovat eräiltä osin lainvastaisia ja kohtuuttomia ja koska Kivistön Putkijäte Oy ei ole valmis neuvottelemaan liityntäsopimuksen sisällöstä, olemme katsoneet ehdollisen liittymisvelvoitteen rauenneen.

Tähän viestiin tai muutoinkaan siihen, että kaupunki katsoisi velvoitteen olevan edelleen pätevä, emme ole saaneet vastausta. Kevään 2016 aikana olemme toki saaneet seurata muun muassa lehdistön välityksellä kaupungin luottamushenkilöelimissä vireillä olleita päätösesityksiä. Kaupunginhallituksen päätös 20.6.2016 on ensimmäinen meille osoitettu asiakirja, jossa kaupunki tuo esiin, että sopimuksen ehto 6.4. ei olisikaan rauennut ilmoituksemme johdosta.

Jos kaupunki on katsonut, että raukeamisilmoitus olisi ollut perusteeton, ilmoitus olisi tullut kiistää kiireellisesti. Lähes kymmenen kuukauden kuluttua esitetty vaatimus jo rauenneeksi ilmoitetun sopimusehdon velvoittavuudesta on esitetty liian myöhään.

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös sopimussakon perinnästä on siksi kumottava, koska sopimussakko perustuisi kauppakirjan rauenneeseen ehtoon.

2 Kauppakirjan ehto 6.4. on kohtuuton sopimusehto

Allekirjoitimme tonttia koskevan kauppakirjan 23.4.2014. Ostimme Edelhaus Ab:n varaaman tontin Vantaan kaupungilta. Tontin varausmaksun oli maksettu Edelhaus Ab:n (Ilkka Koskenkorva) toimesta hänen saadessaan tonttivarauksen vuonna 2013. Tonttivarausmaksu palautettiin hänelle kaupparamme yhteydessä. Ilkka Koskenkorva ei osannut kertoa putkikiertoisesta jätejärjestelmästä muuta, kun että sellainen saatetaan rakentaa alueelle. Siitä informoidaan myöhemmin mahdollisesti lisää. Hänen saamansa tiedon mukaan jäteputki oli ekologinen ja helppokäyttöinen. Toteuttamissuunnitelmaa hän ei ollut nähnyt.

Velvollisuudesta liittyä järjestelmän käyttäjäksi ei ole ollut mainintaa yhdessäkään muussa tonttikauppaa koskevassa asiakirjassa kuin kauppakirjassa.

Putkijätejärjestelmän käyttäjille osoitetun liityntäsopimuksen saimme allekirjoitettavaksi 31.1.2015. Liityntäsopimukseen oli otettu useita lainvastaisia ja kohtuuttomia ehtoja. Olimme siten kauppakirjalla tulleet sidotuksi toiseen sopimukseen, jonka ehdot esitettiin meille yli vuoden kuluttua tonttikauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan sopimusehto, johon kuluttaja sidotaan, vaikka hänellä ei ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta tutustua sopimusehtoihin ennen sopimuksen tekemistä, on kohtuuton.

Kauppakirjan ehto 6.4. on Kilpailu- ja kuluttajaviraston kuvaama kohtuuton sopimusehto. Koska kaupunginhallitus on päätöksessään vedonnut kohtuuttomaan sopimusehtoon, päätös tulee kumota.

3 Päätös on menettelymuodoltaan virheellinen

Hallintolain mukaan hallintopäätös voidaan tehdä vain päätökseen kirjatussa tarkoituksessa.

Kaupunginhallituksen päätöksen perusteluissa on esitetty, että sopimussakon perimisen nimenomaisena tarkoituksena on pakottaa tontin ostaja liittymään putkijätejärjestelmän käyttäjäksi. Suspensiivisesta sopimussakon perimisestä päättämisellä on tosiasiallisesti pyritty luomaan uhkasakon asettamista vastaava tilanne.

Uhkasakon asettaminen edellyttää lakiin perustuvaa nimenomaista valtuutta. Yksityisoikeudellisessa asiassa kaupunginhallituksella ei luonnollisestikaan voi olla toimivaltaa päättää uhkasakon asettamisesta.

Hallintopäätöksen menettelymuotoa koskeva virhe on vakava laillisuusvirhe, jolloin kaupunginhallituksen tulee todeta tekemänsä päätös pätemättömäksi jo viranpuolesta ja kumota oikaisuvaatimuksen alainen päätös.

Vantaalla 19.7.2016

Teemu Ypyä

Eerika Ypyä