

KORKEIN HALLINTO-OIKEUS

Päivämäärä
21.07.2016

Diaarin:o
2265/1/16

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 VANTAA



SELITYSPYYNTÖ

Korkein hallinto-oikeus lähettää oheiset Recycle Star Oy:n valitukseen liittyvät asiakirjat selityksen antamista varten.

Selitys ja sen liitteet on toimitettava tänne **31.8.2016 mennessä**. Lähetesiakirjat on samalla palautettava.

Selitys on toimitettava myös sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi tai valtioneuvoston suojatun sähköpostipalvelun kautta: <https://turvaposti.om.fi/>. Käytettävyyden vuoksi liitetiedosto pyydetään toimittamaan ensisijaisesti .txt-, .rtf- tai .doc-tiedostomuodossa tai vaihtoehtoisesti pdf-tiedostona.



laarin sijainen

Mari Pihalehto
Puh: 029 5640 350
029 5640 200 (vaihde)

Vastausta varten

Lähetesiakirjat palautetaan

☐ selityksen ja ___ liitteen kera

Allekirjoitus ja nimen selvennys

___ / ___ 201__

Saapunut 05. 07. 2016

Liitteitä 3 No 2265/1/16

4302, 5-postitse

30.6.16

7.6.16 (ps annettu)

23

5.7.16 (s-postitse)

28 pv.

→ tiedoksisaatu 8.6.16
✓ joissa (huom. laskettu ps:en antopv:sta)

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA:

Valitus Helsingin hallinto-oikeuden tekemästä päätöksestä (7.6.2015) "Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa: Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistökaupassa: Silfverberg Kalle ja Lotta / Recycle Star Oy" (liite 1).

VALITTAJA:

Recycle Star Oy (Y-tunnus: 2553590-9) ("valittaja")

ASIAMIES JA PROSESSIOSOITE:

Asianajaja Jaakko Lindgren

Dottir Asianajotoimisto Oy

Temppelikatu 4

00100 Helsinki

Puh: 09 4281 7000

Matkapuhelin: 0400 958755

Sähköposti: jaakko.lindgren@dottirlaw.com

VAATIMUKSET

- 1) Ensisijaisesti vaaditaan, että korkein hallinto-oikeus palauttaa asian uudelleen käsittelyyn Helsingin hallinto-oikeuteen.
- 2) Toissijaisesti vaaditaan, että Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 tekemä päätös kumotaan etuostolain vastaisena.
- 3) Kolmanneksi vaaditaan, että Vantaan kaupunginhallituksen 30.11.2015 tekemä päätös kumotaan sen perusteella, että päätös on hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen ja näin ollen lainvastainen.
- 4) Neljänneksi vaaditaan, että valittajan oikeudenkäyntikulut korvataan hallintolainkäyttölain 74 §:n perusteella.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

Helsingin hallinto-oikeus ("hallinto-oikeus") on menetellyt vastoin hallintolainkäyttölakia käsitellessään ja tehdessään päätöstä asiassa. Valitusviranomaisen on huolehdittava siitä, että asia tulee selvitettyksi. Valitusviranomaisen on hankittava viran puolesta selvitystä siinä laajuudessa kuin käsittelyn tasapuolisuus, oikeudenmukaisuus ja asian laatu sitä vaativat.

Tässä tapauksessa valittaja on vaatinut sekä katselmusta että suullista käsittelyä asiassa. Hallinto-oikeus on hylännyt molemmat vaatimukset. Asian kannalta niillä on ollut ratkaiseva merkitys. Asiassa merkittävä oikeuskysymys on se, onko etuosto-oikeuden käyttäminen asiassa ilmeisen kohtuutonta. Hallinto-oikeus on vain hylännyt valituksen ja todennut, että valittajan tekemät investoinnit eivät tee Vantaan kaupungin päätöksestä ilmeisen kohtuutonta. Hallinto-oikeuden olisi pitänyt jotenkin pyrkiä selvittämään asiaa, mikäli se perustaa päätöksen tähän. Pelkkä katselmuksen toteuttaminen tontille olisi riittänyt osoittamaan hallinto-oikeudelle, että tässä tapauksessa etuosto-oikeuden käyttäminen on ilmeisen kohtuutonta. Hallinto-oikeus olisi voinut havaita omin silmin valittajan tekemät merkittävät investoinnit.

Tämän lisäksi Vantaan kaupungin virkamiehet ovat suullisesti useasti todenneet valittajalle, että etuosto-oikeutta ei tulla asiassa käyttämään. Vantaan kaupungin päätös on hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen eli lainvastainen. Tässä tapauksessa ei ole kysymys ”kantelusta viranomaisen toiminnasta” kuten hallinto-oikeus katsoo vaan omasta valitusperusteestaan. Hallinnon oikeusperiaatteiden toiminta on johtanut lainvastaiseen päätökseen. Tässä asiassa olisi pitänyt suullisesti kuulla Vantaan kaupungin virkamiehiä, jotka ovat antaneet valittajalle suullisia ohjeita sekä valittajan edustajia, jotka ovat ottaneet ohjeet vastaan.

PÄÄTÖS ON LAINVASTAINEN ETUOSTOLAIN PERUSTEELLA

Tässä tapauksessa Vantaan kaupunginhallitus on tehnyt 30.11.2015 päätöksen (liite 2) käyttää etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa, jossa myyjinä ovat Kalle ja Lotta Silfverberg ja ostajana Recycle Star Oy. Kauppa koskee Vantaan kaupungin Viinikkalan kylässä sijaitsevaa Storängs-nimistä tilaa RN:o 3:16 määräalaa M503, kiinteistötunnus 92-424-3-16-M503 (jäljempänä ”tontti”). Vantaan kaupunginhallitus on perustellut etuosto-oikeuden käyttämistä sillä, että alue on kaupungille tärkeää tulevaisuudessa kehitettävää rakennusmaata.

Etuoosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuoston tavoitteiden toteuttaminen tulee aina olla etuostopäätöksen perusteena. Etuostoa ei saa käyttää vieraassa tarkoituksessa eli etuostoa ei saa käyttää maan hankkimiseksi muuhun kuin laissa mainittuihin tarkoituksiin ja sen tavoitteiden toteuttamiseksi (KHO 1991 A 38).

Etuostolain 1.4 §:n mukaan Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeilla on etuosto-oikeus ilman, että sen käytön tulisi liittyä yhdyskuntarakentamiseen taikka virkistys- tai suojelutarkoituksiin. Tämän pääkaupunkiseutua koskevan säännöksen ei ole katsottu tarkoittavan etuosto-oikeuden asiallista laajentumista. Pääkaupunkiseudulla rakennusmaan tilanteen on katsottu olevan sellainen, että maan hankkiminen on aina tarpeen edellä mainittuihin tarkoituksiin. Pääkaupunkiseutua koskevan säännöksen tarkoituksena on ollut poistaa kunnalta tarpeettomana pidetty näyttövelvollisuus lunastettavan alueen tulevasta käytöstä.

Etuostolain 6 §:ssä etuosto-oikeutta rajoitetaan edelleen. Säännöksen mukaan etuosto-oikeutta ei ole, jos sen käyttäminen olisi ilmeisen kohtuutonta ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet huomioiden. Kohtuullisuus voi tulla arvioitavaksi myös tilanteessa, jossa yritys hankkii maata laajentaakseen toimintaansa ja hankittavan maan sijainnilla on oleellinen merkitys (KHO 1984 II 126 ja KHO 6.2.1991 taltio 356, KHO 15.7.1979 taltio 1209, KHO 1.7.1991 T 2291).

Tässä tapauksessa Vantaan kaupunki haluaa käyttää etuosto-oikeutta tonttiin, joka on asemakaavassa osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi. Tämän lisäksi Vantaan kaupunki toteaa, että tontti olisi kehitettävää rakennusmaata. Etuostolain tarkoituksena ei voida pitää sitä, että kaupunki voisi hankkia jo kaavoitettua maata siksi, että voisi sitä mahdollisesti myöhemmin kaavoittaa uudelleen ja myydä tai vuokrata paremmalla hinnalla edelleen. Vantaan kaupunki ei ole esittänyt mitään perusteluja sille, millaista yhdyskuntarakentamista kaupunki tulisi myöhemmin tontille tekemään tai mitään muutakaan lakiin perustavaa syytä etuosto-oikeuden käyttämiselle. Tontti sijaitsee lentomelualue 1:n alueella, joka merkittävästi rajoittaa tontin käyttömahdollisuuksia.

Valittajan tarkoituksena oli tasoittaa tontti siten, että sille voidaan rakentaa pysäköintialue. Valittajan liiketoimintaan kuuluu materiaalin vastaanotto, kierrätys, lajittelu ja jalostaminen. Valittaja hankki tontin sen takia, että voisi tasoittaa tontin niillä maamassoilla, jotka valittaja on läjittänyt tontille, joka sijaitsee tämän valituksen kohteena olevan tontin välittömässä läheisyydessä. Tämän lisäksi valittajan liiketoiminnassa käytetään raskasta kalustoa ja sille tarvitaan lisää pysäköintitilaa viereisen tontin kehittämisen myötä. Mikäli Vantaan kaupungin sallitaan käyttävän etuosto-oikeutta, tämä estää valittajaa laajentamasta toimintaansa sen vuoksi, ettei valittajan omistamalle tai käyttämälle raskaalle kalustolle ole pysäköintipaikkaa. Valittajan liiketoimintaa harjoitetaan tämän valituksen kohteena olevan tontin välittömästi läheisyydessä. Valittajan tarvitsee tonttia liiketoimintaansa ja tontilla on valittajalle olennainen merkitys. Valittaja joutuisi mahdollisesti harkitsemaan liiketoimintansa siirtämistä kokonaan toiseen paikkaan ja tämän lisäksi etsimään olemassa oleville puhdistetuille maamassoille toisen läjitysalueen. Näin ollen tässä tapauksessa etuosto-oikeuden käyttäminen on etuostolain 6 §:n tarkoittamalla tavalla ilmeisen kohtuutonta.

Valittaja on Vantaan kaupungin virkamiesten pyynnöistä myös investoinut tontin välittömässä läheisyydessä olevaan alueeseen tekemällä tie-, sähkö- ja muita infrastruktuuritöitä. Valittaja ja sen lähipiirin yhtiöt laskevat kyseiselle alueelle sijoitetun viimeisen viiden vuoden aikana 404 200 euroa. Kehitystyötä on tehty Vantaan kaupungin kanssa hyvässä hengessä ja yhdessä sopien. Mikäli etuosto-oikeutta voidaan käyttää, valittajan investointien taloudellinen kannattavuus katoaa. Tämän lisäksi Vantaan kaupungin virkamiehet ovat antaneet ymmärtää, että valittaja voisi rakentaa tontille myös muuta uutta liiketoimintaa.

Tämän lisäksi valittaja on tontin ostohetkestä lähtien hyödyntänyt tonttia niin vuokra- kuin kehitystoimintaan, tehden tonttia koskevia sitoumuksia seuraavasti:

- Valittaja on vuokrannut tonttia edelleen kolmannelle osapuolelle tontin ostopäivästä lukien. Maan vuokrahinta on 7.500 euroa kuukaudessa.

- Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja siihen sisältyy 100.000 euron sopimussakko, joka lankeaa maksettavaksi, mikäli sopimus purkautuu.
- Tontin käytöstä on solmittu maanrakennusta varten sopimus arvoltaan noin 280.000 - 320.000 euroa. Sopimus on sellaisenaan velvoittava ja sen purkamisesta aiheutuisi välittömiä vahinkoja valittajalle.

Näin ollen Vantaan kaupunginhallituksen päätös johtaa myös ilmeiseen kohtuuttomuuteen taloudellisilla perusteilla, koska päätöksestä aiheutuu valittajalle merkittävä taloudellinen vahinko sekä liiketoiminnan kehittymisen estymisen. Valittajan tulee mahdollisesti siirtää koko liiketoimintansa toiseen paikkaan. Näin ollen päätös on kokonaisuutena arvioiden ilmeisen kohtuuton valittajalle.

PÄÄTÖS ON LAINVASTAINEN HALLINNON OIKEUSPERIAATTEIDEN RIKKOMISEN PERUSTEELLA

Viranomaisen käyttää julkista valtaa, kun se tekee yksityisen oikeuksiin tai velvollisuuksiin välittömästi vaikuttavan päätöksen tai antaa sitovia määräyksiä. Perustuslain 2.3 §:n mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Lisäksi kaikessa julkisessa toiminnassa on muutoinkin noudatettava tarkasti lakia. Hallintovallan käyttämisessä on noudatettava hallinnon oikeusperiaatteita. Luottamuksensuojan periaate on yksi hallinnon oikeusperiaatteista.

Luottamuksensuojan periaate sisältyy hallintolain hallinnon oikeusperiaatteita koskevaan 6 §:ään. Säännöksen mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Luottamuksen suojaamisen keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Luottamuksensuojan periaate rajoittaa edunsuovien päätösten peruuttamista taannehtivin vaikutuksin ja yleensäkin päätösten muuttamista yksityiselle haitalliseen suuntaan.

Tässä tapauksessa valittajan työntekijät / omistajat ovat käyneet suullisia keskusteluja Vantaan kaupungin virkamiesten kanssa vuonna vuosina 2010-2013 tonttien ostamisesta alueelta ja mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä. Tämän lisäksi valittaja on investoinut alueelle merkittävästi käytyään tästä neuvotteluja Vantaan kaupungin virkamiesten kanssa.

Tapaamisiin ja niissä käytyihin keskusteluihin osallistuivat seuraavat Vantaan kaupungin virkamiehet:

Teuvo Kuparinen, asemakaavapäällikkö

Paula A. Jääskeläinen, kehitysinsinööri

Jari Sainio, elinkeinopäällikkö

Jorma Hopponen, maankäyttökonsultti

Armi Vähä-Piikkiö, tonttipäällikkö

Kaupungin virkamiehet ilmoittivat, ettei kaupungilla ole kiinnostusta kyseiseen tonttiin. Perusteluina oli, että tontti on etäisyydeltään kaukana muista kaupungin hankkeista ja kaiken lisäksi tontin lunastus ja kehittäminen olisi kaupungin toimesta liian kallista. Virkamiehet vahvistivat useaan kertaan suullisesti, ettei kaupunki aio käyttää etuosto-oikeuttaan kyseisellä tontilla.

Tontin osalta keskusteltiin ja tarkastettiin kunnallistekniikkasopimusta infrastruktuurin rakentamisesta alueelle. Kaupunki esitti vaatimuksen infrastruktuurin rakentamisesta alueelle. Valittaja on valituksessa aikaisemmin kuvatulla tavalla täyttänyt tämän vaatimuksen. Kaupunki suhtautui hyvin myönteisesti valittajan liiketoiminnan kehittämiseen tontilla.

Tässä tapauksessa valittajalla on syntynyt luottamus Vantaan kaupungin virkamiesten antamiin suullisiin lupauksiin siitä, että etuosto-oikeutta ei tulla käyttämään. Tämän jälkeen valittaja on tehnyt investointeja nyt valituksen kohteena olevan tontin välittömään läheisyyteen. Näin ollen Vantaan kaupungin päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä voidaan pitää hallintolain 6 §:n vastaisena toimenpiteenä.

Tässä tapauksessa Vantaan kaupungin virkamiehet ovat sittemmin viitanneet siihen, että kaupasta olisi ollut mahdollista pyytää etuostolain 8 §:n mukainen ennakkolausunto. Valittajien mielestä on kohtuutonta jälkikäteisesti esittää väite siitä, että olisi pitänyt pyytää ennakkolausunto. Valittaja on useasti tiedustellut Vantaan kaupungilta, tullaanko etuosto-oikeutta käyttämään. Vastaus on ollut aina yksiselitteisesti sama, Vantaan kaupunki ei käytä etuosto-oikeutta. Tämän lisäksi yksikään Vantaan kaupungin virkamies ei ole ohjeistanut valittajaa hakemaan ennakkolausuntoa, vaikka heidän viran puolesta olisi näin tullut toimia.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Hallinto-oikeuden olisi tullut selvittää asiaa eikä vain ilman asian selvittämistä todeta, että ”päättös ei ole kohtuuton”. Vantaan kaupunginhallituksen päätös on lainvastainen, koska se on etuostolain vastainen ja johtaa ilmeiseen kohtuuttomuuteen. Tämän lisäksi päätöstä edeltänyt menettely on hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen ja näin ollen päätös on lainvastainen.

SUULLINEN KÄSITTELY

Asiassa tulisi järjestää suullinen käsittely, että voitaisiin kuulla valittajan omistajia sekä työntekijöitä ja Vantaan kaupungin virkamiehiä.

KATSELMUS

Asian selvittämiseksi tulisi toimittaa katselmus, sillä valittaja on tehnyt mittavat investoinnit tämän valituksen kohteena olevan tontin välittömään läheisyyteen. Investointien merkitystä on hankala arvioida ilman katselmusta.

TODISTAJAT

Vantaa kaupungin virkamiehet:

Teuvo Kuparinen, asemakaavapäällikkö

Paula A. Jääskeläinen, kehitysinsinööri

Jari Sainio, elinkeinopäällikkö

Jorma Hopponen, maankäyttötekniikko

Armi Vähä-Piikkiö, tonttipäällikkö

Recycle Star Oy:n omistajat / työntekijät:

Marcus Mannerla

Mari Kunttu

Viljo Vehkonen

Kaikkien todistajien todistusteema olisi Vantaan kaupungin virkamiesten valittajalle antamat suulliset tiedot, ohjeet ja määräykset.

KIRJALLISET TODISTEET

Recycle Star Oy:n työntekijöiden kirjallinen lausuma Vantaan kaupungin virkamiesten antamasta suullisesta ohjauksesta (liite 3).

OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Tämä valitus johtuu Vantaan kaupungin sekä hallinto-oikeuden tekemästä lainvastaisesta päätöksestä sekä lainvastaiseen päätökseen johtaneesta hyvän hallinnon vastaisesta menettelystä. Näin ollen Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut.

Helsingissä 4.7.2016

Recycle Star Oy:n asiamiehenä,



Jaakko Lindgren
asianajaja, Helsinki

LIITEET

- 1) Helsingin hallinto-oikeuden päätös ja valitusosoitus
- 2) Vantaan kaupungin päätös
- 3) Recycle Star Oy:n työntekijöiden kirjallinen lausuma Vantaan kaupungin virkamiesten antamista suullisista ohjeista