

Oikaisuvaatimus

Asia: Kaupunginhallituksen päätös 20.6.2016, 48 §

Vaadimme kaupunginhallitusta kumoamaan virheellisen päätöksensä 20.6.2016, 48 §.

Kaupunginhallitus on päättänyt periä sopimussakkona 53 000 euroa tontin kauppakirjan ehdon 6.4 noudattamatta jättämisestä. Päätös on virheellinen ja tulee kumota, koska

- 1) päätöksessä kuvattua sopimusrikkomusta ei ole tapahtunut,
- 2) kauppakirjan ehto 6.4 on rauennut 31.8.2015 tekemämme ilmoituksen johdosta,
- 3) kauppakirjan ehto 6.4 on mitätön, koska ehto on lisätty kauppakirjaan ilman valtuutusta,
- 4) kauppakirjan ehto 6.4 on kohtuuton sopimusehto, johon vetoaminen ei ole mahdollista ja koska
- 5) kaupunginhallituksen päätös on virheellinen menettelymuodoltaan, sillä päätös on tehty eri tarkoituksessa, kuin mikä on päätöksen todellinen sisältö.

1 Väitettyä sopimusrikkomusta ei ole tapahtunut

Päätöksen keskeisenä perusteena on ollut, että tontin ostajilla olisi luovutus sopimuksen perusteella velvollisuus liittyä Kivistön putkijäte Oy:n järjestämään jätteenputkikeräykseen ja että HSY ei siten tehdyt päätöksen perusteella järjestäisi tavanomaista tontti- tai kiinteistökohtaista jätekuljetusta.

Jätelain 40 §:n perusteella kiinteistöjä ei voida velvoittaa yhteisen jäteastian tai putkikeräysjärjestelmän syöttöpisteen käyttöön.¹ (Lähde: Alustava selvitys. Espoon, Vantaan ja Helsingin kaupunkien putkikeräysyhtiöt – yhtiöiden nykytila (HSY)). Asiasta on tehty ainoastaan hallituksen esitys (HE 184/2010).

Meillä ei näin ollen ole ollut velvollisuutta liittyä putkijätteen käyttäjäksi, eikä sopimusrikkomusta ole siten voinut tapahtua. Päätös perustuu virheelliseen selvitykseen ja tulee näin ollen kumota.

2 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.

¹ "Jätelain 40 §:n perusteella ei kuitenkaan voida velvoittaa kiinteistöjä yhteisen jäteastian tai putkikeräysjärjestelmän syöttöpisteen käyttöön. Liittymisvelvoitteesta putkijärjestelmään tai järjestelmän käyttämisvelvoitteesta ei voida antaa esimerkiksi jätehuoltomääräyksiä, koska ne eivät perustuisi jätelakiin. Järjestelmien toimivuuden sekä niiden vaatimien suurehkojen investointien kannalta olisi kuitenkin olennaista, että kaikki putkikeräysjärjestelmän piirissä olevat kiinteistöt liittyisivät järjestelmään, eivätkä nykyiset tontinluovutuskiirjojen ehdot tai kaavamääräykset ole välttämättä loppuun saakka kestäviä esimerkiksi kilpailuoikeudellisessa tarkastelussa. HSY on saattanut edellä mainitun epäkohdan ympäristöministeriön tietoon ja ehdottanut jätelakia täsmennettäväksi jätteen putkikeräysjärjestelmien osalta. Myös kuntaliitto ja Jätelaitosyhdistys ovat nostaneet ongelman esiin." (Lähde: HSY)

Olemme 31.8.2015 ilmoittaneet kaupungille, että koska liityntäsopimuksen ehdot ovat eräiltä osin lainvastaisia² 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.

3 Kauppakirjan ehto 6.4 on mitätön, koska kyseisen ehdon lisäämiseen ei ole ollut valtuutusta

Kaupunginhallitus 5.11.2012 § 21 on Kivistön kaupunginosan kortteleiden 23172, 23173, 23175, 23176, 23177, 23178 ja 23179 luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hintojen osalta päättänyt, että asuntomessualueen tontit luovutetaan myymällä. Päätöksen mukaan luovutukset oli tarkoitus tehdä päätöksen liitteenä olleen kauppakirjamallin mukaisesti, johon oli mahdollista tehdä vain teknisluonteisia korjauksia.

Vantaan kaupungin ja messutontin ostajan väliseen kauppakirjaan on tämän kaupunginhallituksen päätöksen ja varausmaksun maksamisen jälkeen lisätty ehto 6.4. "Ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään, mikäli sellainen rakennetaan alueelle."

Osa asuntomessutonttien ostajista on vaatinut kaupunginhallitusta korjaamaan ehdon lisäämiseen liittyvän menettelyvirheen. Tuossa yhteydessä kaupunginhallitus on todennut, että kyseessä ei ole ollut teknisluonteinen korjaus, jonka tekemiseen viranhaltijalla olisi ollut valtuus alkuperäisen päätöksen sanamuodon perusteella.

Sen sijaan kaupunginhallitus on katsonut, että kauppakirjaan lisättävää ehtoa koskenut valtuus olisi perustunut kaupunginhallituksen päätökseen 7.10.2013. Kaupunginhallitus on menettelyvirheen korjaamista koskeneeseen vaatimukseen liittyen todennut, että menettelyvirhettä ei olisi tapahtunut.

Kun ehto 6.4 ostajien velvollisuudesta liittyä keskitettyyn putkijätekeräysjärjestelmään on lisätty tontin luovutusta koskevaan kauppakirjaan kaupunginhallituksen nimenomaisen valtuuden vastaisesti, ehto on mitätön. Kaupunginhallituksen päätös tulee siksi kumota.

² Lainvastaisuus perustuu mm. kuluttajasuojalakiin, toinen luku, 3 §, jonka mukaan menettelyä pidetään sopimattomana, jos se on "omiaan selvästi heikentämään kuluttajan kykyä tehdä perusteltu ostopäätös tai kulutushyödykkeeseen liittyvä muu päätös ja johtamaan siihen, että kuluttaja tekee päätöksen, jota hän ei ilman menettelyä olisi tehnyt."

4 Kauppakirjan ehto 6.4. on kohtuuton sopimusehto

Allekirjoitimme tonttia koskevan kauppakirjan 30.1.2014. Tätä ennen 17.8.2013 olimme hakeneet tonttia ja maksaneet varausmaksun, jolla sitouduimme ostamaan messutontin. Tontinhakuesitteessä oli maininta, että alueelle tulee keskitetty jätteidenkeruujärjestelmä, mutta ei mainintaa liittymisvelvoitteesta kunnallistekniikan tapaan. Velvollisuudesta liittyä järjestelmän käyttäjäksi ei 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.

5 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 tosiasiaa 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.

Oikaisuvaatimuksen määräaika

Pöytäkirjan ote oli postitettu 28.6.2016 ja päivitetty Kivistön putkijäte Oy:n pienkiinteistön liityntäsopimus oli postitettu 11.7.2016 osoitteeseen Rubiinikehä 27, Vantaa. Olemme saaneet nämä tiedoksi 19.7.2016.

Vantaalla 19.7.2016

Marko Karppinen, Rie Maeda

