

5.2.2024

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

LAUSUNTO ASIASSA 5812/03.04.04.04.10/2023

Lausunnon antaja

Sipoon kunta, kunnanhallitus

Lukkarinmäentie 2
(Sipoon kunnantalo Kuntala)
PL 7
04130 Sipoo
kirjaamo@sipoo.fi
[yhteyshenkilön tiedot]

Valittaja

Oy Niem Ab (y-tunnus 2630467-8)
osakeyhtiö, Porvoo
Mäntypolku 10
06100 Porvoo

SISÄLLYSLUETTELO

1.	LAUSUNTO	3
2.	PERUSTELUT	3
2.1	Aluksi	3
2.2	Tausta	3
2.3	Tontinluovutus tai kunnanhallituksen päätös ei ole syntynyt lain vastaisesti	4
	2.3.1 <i>Sipoon kunta noudattaa tontinluovutuskäytänteissä yhdenvertaisuusperiaatetta</i>	4
	2.3.2 <i>Päätös sopimussakosta on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen.....</i>	5
2.4	Täytäntöönpanon kieltämisestä tai keskeyttämisestä.....	5
2.5	Lopuksi.....	5
2.6	Lisälausumat	5

1. LAUSUNTO

Valittajan vaatimus siitä, että Sipoon kunnanhallituksen 9.10.2023 §:ssä 314 tekemä päätös rakentamisveloitteen määrääjanpidennyksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä kunnanhallituksen 12.6.2023 §:ssä 225 päätöstä koskien olisi kumottava, tulee hylätä.

2. PERUSTELUT

2.1 Aluksi

Valituksessa on arvosteltu Sipoon kunnanhallituksen 9.10.2023 §:ssä 314 tekemää päätöstä valittajan Sipoon kunnanhallituksen 12.6.2023 §:ssä 225 päätöksestä tekemän oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä, ja katsottu, että päätös on ollut lain vastainen.

Valituksessa mainitut seikat eivät anna aihetta kumota kunnanhallituksen päätöstä, koska päätös ei ole lainvastainen, eikä se ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä.

2.2 Tausta

Valittaja ja Sipoon kunta ovat 29.4.2019 solmineet kiinteistönkaupan tontista, jonka kiinteistötunnus on 753-414-0003-0152. Kauppakirjan ehtoihin on sisältynyt rakentamisvelvoiteaika, jolla on haluttu varmistaa tontin rakentaminen kohtuullisessa ajassa ja asemakaavan toteutuminen osaltaan. Kauppakirjassa valittaja on sitoutunut rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupanteokopäivästä lukien siihen valmiusasteeseen, että käyttöönottotarkastus on pidetty. Rakentamisvelvoitetta on tehostettu sopimussakkoehdolla, jonka mukaisesti valittaja on velvollinen maksamaan Sipoon kunnalle sopimussakkoa 10 % tontin kauppahinnasta jokaiselta määrääjan ylittävältä vuodelta, jolloin rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty. Sopimussakkovuosien määrä on rajattu kolmeen ja maksimisakon määrä on siten 30 % tontin kauppahinnasta.

Rakentamisvelvoitteelle on myös voitu perustellusta syystä myöntää jatkoa ja sitä on valittajalle myönnetty tällä hetkellä 29.4.2024 asti. Lisäksi kunnan tonttipäällikkö on valtuutettu pidentämään rakentamisvelvoitetta 29.4.2025 asti.

Valittaja on 3.5.2023 pyytänyt rakentamisveloitteen pidentämistä 29.4.2025 saakka ja pyytänyt lisäksi myös, että valittaja vapautettaisiin maksamasta edellä kuvattua sopimussakkoa tai mikäli se ei olisi mahdollista, sakon kohtuullistamista 10 %:iin kauppahinnasta. Kunta on päättänyt 12.6.2023 §:ssä 225, että valittajaa ei vapauteta sopimussakon maksamisvelvollisuudesta.

Valittaja keskittyy valituksessaan Sipoon kunnan ja valittajan välisen sopimussakkoehdon tulkintakysymykseen, josta valittaja on erimieltä. Kunnanhallituksen päätöksestä valituksen saa tehdä vain kuntalain 135 §:n mukaisilla laillisuusperusteilla. Valittajan

pääasiallinen vaatimus tontin kauppakirjan sopimusehdon kohtuullistamisesta on asia, joka tulisi ratkaista osapuolten neuvotteluilla tai yleisessä tuomioistuimessa käsiteltävänä riita-asiana. Kyseessä ei ole kuntalain 135 §:n mukainen laillisuusperuste. Valittajan sopimustulkintaväitteisiin ei asian taustoittamisen lisäksi tässä lausunnossa erikseen oteta kantaa.

Hallinto-oikeuden toimivaltaan kuulumattoman sopimustulkintakysymyksen lisäksi valittaja on vedonnut siihen, että Sipoon kunnan tontinluovutuskäytännöt sekä rakentamisvelvoitteiden tehosteena käytetyt sopimussakot ovat yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia. Näitä väitteitä on käsitelty tarkemmin lausunnon seuraavissa osioissa.

2.3 Tontinluovutus tai kunnanhallituksen päätös ei ole syntynyt lain vastaisesti

2.3.1 Sipoon kunta noudattaa tontinluovutuskäytännöissä yhdenvertaisuusperiaatetta

Valittaja katsoo, että Sipoon kunnan tontinluovutuskäytännöt yritystoimintaan tarkoitettujen tonttien luovutuksessa ovat vaihdelleet alueittain, eikä käytäntö näin ollen olisi yhdenvertainen tontteja ostaville tahoille. Valittaja perustelee väitettään sillä, että valituksen kohteena oleva tontti ja alueen muut yritystoimintaan tarkoitettut tontit on myyty tarjouskilpailun perusteella, kun taas joillakin muilla alueilla luovutukset ovat tapahtuneet kiinteällä hinnalla ulkopuolisen arvioijan laatiman arviokirjan perusteella. Lisäksi valittaja toteaa, että muissa, samanlaisten tonttien vuosien 2018 ja 2019 välillä tehdyissä kiinteistöinkaupoissa on todennäköisesti voitu poiketa Sipoon kunnan tontinluovutuskäytännöistä. Valittaja ei ole kuitenkaan esittänyt väitteensä tueksi konkreettisia perusteluja vaan on todennut vain, että valittaja ei ole asiasta tiedustellessaan saanut kunnalta vahvistusta, ettei näin olisi toimittu.

Valittaja on oikeassa siinä, että Sipoon kunta on luovuttanut yritystoimintaan tarkoitettuja tontteja eri alueilla eri tavoin; tarjouskilpailulla tai selvittämällä markkinahintatason muulla tavalla ja sen pohjalta neuvotellut kaupat. Luovutukset ovat niin ollen tapahtuneet markkinaehtoisesti. Markkinahinnan erilaisilla selvittämistavoilla on tavoiteltu kauppohenkilöiden markkinaehtoisuutta ja samalla yhdenvertaisuuden varmistumista. Sama hinnanmuodostamisen markkinaehtoisuuden selvittämistapa ei ole tarkoituksenmukainen kaikilla alueilla. Kiinteän hinnan käyttäminen on tarkoituksenmukaista, jos alueella on aiemmin tehty vertailukelpoisia tonttiluovutuksia. Alueilla, joilta ajantasaista vertailutietoa ei ole saatavissa, markkinaehtoisuuden edellytyksenä on avoin tarjouskilpailu, johon kaikki tonteista kiinnostuneet voivat osallistua. Tämä on ollut tilanne valituksen kohteena olevan tontin alueella, joten kunta on järjestänyt tarjouskilpailun. Valittaja on osallistunut siihen. Erilaisten markkinahintatason selvittämiskeinojen käyttämien eri alueiden tonttien hinnan määrittämiseksi ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista toimintaa.

2.3.2 Päätös sopimussakosta on yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen

Valittaja katsoo, että hänelle on jäänyt epäselväksi, onko Sipoon kunta perinyt tai tulee se perimään samantyyppisiä rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin perustuvia sopimussakkoja muilta samalla alueella olevilta tonttien omistajilta, ja väittää, että päätöksen mukainen sopimussakko olisi hallintolain yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Valituksessa ei kuitenkaan esitä väitteelle konkreettisia perusteluja tai todisteita.

Rakentamisvelvoitteen laiminlyöntiin perustuva sopimussakko on kunnan tavanomainen käytäntö, ja sopimussakko tullaan myös perimään yhdenvertaisesti kaikilta, jotka eivät tonttien kauppakirjojen rakentamisvelvoitetta määräajassa täytä. Tässä tapauksessa kunta toimisi valittajan vetoaman yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti, jos kunta ei lopulta perisi sopimussakkoa valittajalta samalla tavalla kuin muiltakin rakentamisvelvoitetta laiminlyöneiltä tahoilta.

Rakentamisvelvoite määräajassa ja sopimussakkoehto sen turvaamiseksi on ollut kunnassa pitkään käytössä ja yleisesti tiedossa oleva tavanomainen ehto kunnan kanssa solmittavissa kiinteistökauppakirjoissa. Kunnanhallituksen päätös ei ole ollut tältäkin osin yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

2.4 Täytäntöönpanon kieltämisestä tai keskeyttämisestä

Tämän valitusasian kohteena olevalla kunnanhallituksen päätöksellä ei ole tehty sellaista täytäntöönpantavissa olevaa päätöstä, jonka kieltämisestä tai keskeyttämisestä hallinto-oikeus voisi määrätä. Valittajan vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä tai keskeyttämisestä tulee jättää tutkimatta tai hylätä.

2.5 Lopuksi

Kunnan toiminta tonttien luovutuksessa sekä luovutuksiin sisältyvissä sopimusehdoissa noudattaa yhdenvertaisuusperiaatetta. Valittaja on esittänyt valituksessaan pitkälti hallinto-oikeuden toimivaltaan kuulumattomia väitteitä valittajan ja kunnan välisestä sopimussuhteesta, jotka tulisi ratkaista valittajan ja kunnan välisessä muussa menettelyssä.

2.6 Lisälausumat

Kunta varaa mahdollisuuden lausua asiassa myöhemmin annettavista lausumista ja mahdollisesti hankittavista selvityksistä.

SIPOON KUNTA

([Nimenselvennys])
[titteli]