



§ 16

Oikaisuvaatimus kiinteistölautakunnan päätöksestä koskien Meilahdessa sijaitsevan kiinteistön myymistä

HEL 2017-004914 T 10 01 01 01

Paciuksenkaari 7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** kiinteistölautakunnan päätöksestä 4.5.2017 (235 §) tekemän oikaisuvaatimuksen esitystekstin mukaisin perustein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 30.5.2017 (91-15-585-2)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Ostajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Oikaisuvaatimuksen hakijat ovat vaatineet, että kiinteistölautakunnan 4.5.2017 (235 §) tekemä päätös Meilahdessa sijaitsevan rakennetun kiinteistön (os. Paciuksenkaari 7, kiinteistötunnus 91-15-585-2) myyn-



nistä kumotaan, ja esittänyt, että myyntiprosessin toisen vaiheen tarjouskierros tulisi käydä uudelleen.

Oikaisuvaatimuksen hakijat esittävät, että kaupunki on antanut myyntiprosessin aikana väärää tietoa koskien maaperän laatua ja maaperää koskevaa kauppakirjaehtoa sekä lisäksi suosinut parhaan tarjouksen jättänyttä tahoa maaperää- ja haitta-aineita koskevien tietojen ja myyntiehtojen jakamisessa. Oikaisuvaatimuksen hakijat eivät ole esittäneet luotettavaa selvitystä väitteidensä tueksi.

Ulkopuolisen asiantuntijan laatima maaperän pilaantuneisuustutkimus valmistui tarjousajan päättymisen jälkeen, minkä lisäksi myöskään ulkopuolisen asiantuntijan laatimia radonmittaustuloksia ei ole ollut käytettävissä vielä tarjousaikana, mistä johtuen tietoja ei ole ollut tosiasiallisesti mahdollista jakaa tarjouskilpailussa mukana olleille tarjousaikana. Siten kaikilla tarjouksentekijöillä on ollut käytettävissään yhtäläiset tiedot tarjouskilpailun kohteesta tarjousaikana. Näin ollen oikaisuvaatimus tulee hylätä perusteettomana.

Kuntalain perusteella oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä. Tarjouskilpailun kohteena olevasta kiinteistöstä tehtävää kauppaa ei ole mahdollista tehdä ennen kuin kiinteistön myyntiä koskeva päätös on lainvoimainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja vastine siinä esitettyihin perusteisiin

Hakija on esittänyt, että kaupunki on antanut väärää tietoa myyntiprosessin aikana koskien myöhemmin määriteltävää kauppakirjanluonnoksen maaperäehtoa. Perusteluinaan hakijat ovat esittäneet, että kaupungin edustaja on puhelimesta todennut, että kiinteistö myydään sellaiseenaan ja mahdolliset maa-alueen vauriot ovat ostajan riskillä.

Hakijan esittämä väite väärän tiedon antamisesta on epätosi. Hakijalle on myyntiprosessin aikana ilmoitettu, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus ja maaperä myydään sellaisessa kunnossa kuin ne ovat myyntihetkellä. Myyntiaineistossa ei ole määriteltä viittaaman kauppakirjaluonnoksen mukaista maaperäehtoa miltään osin, sillä selvitystä maaperän pilaantuneisuudesta ei ollut olemassa kyseisessä vaiheessa. Kauppakirjaluonnoksen mukainen maaperäehto on laadittu tarjousajan päättymisen jälkeen, eikä sen voida katsoa olevan miltään osin ristiriidassa myyntiesitteen kanssa.

Kaupungin luovuttaessa rakennettuja kohteita on normaali luovutuskäytäntö, että kohteet myydään siinä kunnossa kuin ne myyntihetkellä ovat. Kaupungin ostaessa, myydessä tai vuokratessa harkitaan aina



erillisen maaperäselvityksen tarpeellisuutta. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa kaupassa maaperän tutkimustarve tunnistettiin siinä vaiheessa, kun myyntiprosessi oli jo käynnissä oikaisuvaatimuksen kohteena olevan kiinteistön osalta. Alustavat tutkimustulokset valmistuivat kuudentoista päivän kuluttua tarjousajan päättymisen jälkeen, mistä johtuen yhdelläkään tarjoajalla ei ole ollut käytössä kaupungin teettämää selvitystä maaperän pilaantuneisuudesta. Siten kaikilla tarjouskilpailuun osallistuneilla tahoilla on ollut tarjousta tehdessään käytettävissä yhtenäiset tiedot tarjouskilpailun kohteesta.

Oikaisuvaatimuksessa hakijat esittävät myös, ettei päätöksenlaiseen kauppakirjaluonnokseen määritetty maaperäehto olisi ollut tarjouskilpailun ehtojen mukainen. Kohteen myyntimateriaalista ei löydy mitään sellaista, mikä perustelisi väitettä. Kauppakirjaluonnos laaditaan tyypillisesti vasta, kun tarjouskilpailu on käyty, sillä kauppakirjaluonnos tarvitaan myyntiä käsittelevän päätösesityksen liitteeksi.

Kaupungin myydessä kiinteistön sovitaan kauppakirjassa maaperän puhdistamiseen liittyvästä vastuusta, puhdistustyön toteuttamisesta ja puhdistamisen tasosta, mikäli alueella todetaan pilaantuneisuutta.

Maakaaren ja kaupungin vakiintuneesti noudattaman käytännön mukaan kaupunki alueen myyjänä vastaa myös pilaantumattomana luovutettavan kiinteistön maaperän laadusta viiden vuoden ajan kaupanteosta, ellei kauppakirjassa toisin sanota. Hakijoiden esittämä väite siitä, että kaupunki siirtäisi vastuun maaperän pilaantumisesta on vastoin kaupungin vakiintuneesti noudattamaa käytäntöä, eikä väitettä näin ollen kaupungin puolesta voida hyväksyä. Kohdetta koskevasta myyntiesitteestä ja myyntimateriaalista ei myöskään löydy asioita, jotka tukisivat väitettä väärin tietojen antamisesta.

Oikaisuvaatimuksen hakijat esittävät, että tarjouksen jättäneitä osapuolia ei olisi kaupungin puolesta kohdeltu tasapuolisesti kohdetta koskevan tiedon jakamisen suhteen. Hakijat esittävät lisäksi, että tarjouskilpailun voittanut taho on saanut tietoonsa maa-alueen pilaantumisraportin ja mahdollisesti radontutkimuksen tulokset.

Kaupungin tilaama maaperäselvitys on valmistunut 2.5.2017. Raportin pohjana toimivat analyysitulokset puolestaan valmistuivat 11.4.2017. Kohteen tarjousaika päättyi jo 26.3.2017, mistä johtuen maaperäselvitykseen liittyviä tietoja ei ole ollut mahdollista luovuttaa yhdellekään tarjoajalle tarjousaikana. Raportin analyysitulosten perusteella kaupunki on muotoillut kauppakirjaluonnokseen todetun tilanteen ja ympäristönsuojelulain (27.6.2014 /527) 139 §:n edellyttämän maaperäehdon. Parhaan tarjouksen jättänyt taho ei siten osallistunut maaperäehdon mää-



rittämiseen, eikä saanut kaupungilta maaperän suhteen tarjousaikana muita ostajia parempaa tietoa.

Radontutkimuksen osalta todettakoon, että tutkimus tilattiin kohteeseen myyntiprosessin aikana. Tutkimus vaatii runsaasti aikaa, eikä se ollut vielä valmistunut oikaisuvaatimuksen antamiseen 30.5.2017 mennessä.

Maaperän mahdolliseen pilaantuneisuuteen liittyvissä kysymyksissä, mahdollisten maaperäselvitysten tilaaminen liittyy ennemmin kaupungin omaan riskinhallintaan, kuin tavoitteisiin riskin ulkoistamisesta. On kaupungin normaalin luovutuskäytännön mukaista, että rakennuksia myydään mahdollisesti tilatun kuntoarvion mukaisessa kunnossa sellaisena kuin ne ovat. Maaperän osalta luovutettaville alueille tehdään ennen luovutusta ympäristönsuojelulain edellyttämä selvitys siitä, onko syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta ja tarvittaessa tutkitaan alue.

Myyntiprosessin ensimmäisen kierroksen jälkeen kaikkia kohteesta kiinnostuneita ohjeistettiin siitä, että toisella kierroksella jätettävät varsinaiset tarjoukset eivät saa olla ehdollisia, sillä muutoin tarjoukset eivät ole vertailukelpoisia.

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (10.4.2015/410) 147 §:n mukaisen voimaantulosäännöksen mukaan oikaisuvaatimusta ja kunnallisvalitusta koskevaa ko. lain 16 luku sovelletaan vuonna 2017 valittavan valtuuston toimikauden alusta lukien. Tätä ennen oikaisuvaatimukseen ja kunnallisvalitukseen sovelletaan, mitä lain voimaan tullessa voimassa olleessa kuntalaissa säädetään. Näin ollen asiassa sovelletaan kuntalain (17.3.1995/365) mukaisia säännöksiä

Kunnalliseen lautakunnan ja sen alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään 1 momentissa tarkoitettun lautakunnan ja sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimus on käsiteltävä viipymättä (KuntaL 89 §).

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen (KuntaL 92 §).

Päätöstä voidaan vaatia oikaistavaksi sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusperusteella.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista (KuntaL 93 §). Asianosaiselle lähetetään päätöstä koskeva



pöytäkirjanote oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen tiedoksi kirjeellä. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluessa kirjeen lähettämisestä (KuntaL 95 §).

Oikaisuvaatimuksen muodolliset edellytykset

Oikaisuvaatimuksen hakijat ovat jättäneet tarjouksen tarjouskilpailun kohteena olevasta kiinteistöstä ja ovat siten asianosaisia. Kiinteistölautakunnan päätöstä koskeva pöytäkirjanote kiinteistön myynnistä on toimitettu kirjeitse hakijoille 19.5.2017. Oikaisuvaatimus on saapunut sähköisenä asiakirjana kaupungin kirjaamoon 1.6.2017.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös faksina tai sähköpostina.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 9 §:n mukaan vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta, asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Mainitun lain 10 §:n mukaan sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanotollaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus on siten tehty määräajassa ja muutoinkin lain edellyttämällä tavalla, joten se tulee ottaa käsiteltäväksi

Oikaisuvaatimus on liitteenä nro 1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 30.5.2017 (91-15-585-2)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



20.06.2017

Asia/16

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Ostajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-
sen johdosta annettu päätös

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-
sen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 235