

Kiinteistöjen luovuttaminen rakentamattomana - sopimussakko

Khall 31.10.2022 § 327
558/10.00.00/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

1. Tausta

Jämsän kaupunki on antanut Urtti Asianajotoimisto Oy:lle toimeksiannon kiinteistön kauppaa koskevassa reklamaatiossa avustamisessa.

Jämsän kaupunki ja Sami Nyman LKV Oy ovat sopineet tonttien 182-40-4553-1, 182-40-4553-2, 182-40-4553-3, 182-40-4553-4 ja 182-40-4553-5 kaupasta 15.10.2021 päivätyllä kauppakirjalla.

Kauppahinnaksi on sovittu 86 870,00 euroa, joka on kuitattu maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin. Tähän hintaan on siis myyty viisi (5) tonttia rakentamistarkoitusta varten.

Kauppakirjan kohdassa 8 on sovittu ostajan rakentamisvelvoitteesta ja sopimussakosta seuraavasti:

Ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistöille asemakaavan, rakennusjärjestyksen, alueelle laadittujen suunnittelu- ja rakentamisohjeiden sekä hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuin- ja lomarakennukset kolmen vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa niissä rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen.

...

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä edellä mainittuna aikana sopimuksen allekirjoittamisesta, on kaupungilla oikeus periä sopimussakkona 20% tämän sopimuksen vaihtoarvoksi määritellystä arvosta vuosittain."

Lisäksi kauppakirjan kohdassa 10 on sovittu tontin edelleen luovuttamisesta rakentamattomana seuraavaa:

"Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kiinteistöjä rakentamattomana, ellei myyjä anna siihen kirjallista suostumustaan. Mikäli ostaja luovuttaa tontin tai osankin tontin omistuksesta tai hallinnasta rakentamattomana edelleen muille, on ostaja velvollinen suorittamaan sopimussakkona kauppahinnan nelinkertaisen määrän kertasuorituksena."

Jämsän kaupungin saamien tietojen mukaan Sami Nyman LKV Oy on luovuttanut tontit 182-40-4553-1, 182-40-4553-2, 182-40-4553-3, 182-40-4553-4 ja 182-40-4553-5 rakentamattomina edelleen Himoskuutio Oy:lle 12.5.2022 päivätyllä luovutuskirjalla.

Jämsän kaupunki on reklamoinut Sami Nyman LKV Oy:tä 3.8.2022 päivätyllä kirjallisella reklamaatiolla ja vaatinut, että Sami Nyman LKV Oy suorittaa sille 15.10.2021 päivätyn kauppakirjan ehtojen kohdan 10 mukaisen sopimussakon eli kauppahinnan 86 870,00 euroa nelinkertaisena eli kokonaisuudessaan siis 347 480,00 euroa.

Jämsän kaupungin edustajina elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen ja maankäyttöinsinööri Teijo Taipale sekä asianajaja Elina Saari ja vastapuolelta Sami Nyman sekä Kimmo Saarinen Tampere Areena Oy:n edustajana ja Himoskuutio Oy:n toisen omistajan edustajana ovat käyneet asiaa koskevan neuvottelun 17.8.2022, jossa oli tarkoitus selvittää tarkemmin kiinteistöjen edelleen luovutuksia uuden yhtiön eli Himoskuutio Oy:n nimiin.

Sami Nyman on toimittanut selvityksen kiinteistöjen luovutuksista ja ilmoittanut, että Sami Nyman LKV Oy omistaa puolet (1/2) Himoskuutio Oy:stä, joka on 12.5.2022 tehdyn luovutuksen perusteella tullut omistajaksi Jämsän kaupungilta ostettuihin tontteihin.

Tämän lisäksi Sami Nyman on toimittanut selvityksen siitä, ettei hän ole hyötynyt taloudellisesti tonttien edelleenmyynnistä, sillä hän on sijoittanut em. tontit ja niillä olevat rakennukset apporttina uudelle yhtiölle Himoskuutio Oy:lle. Vastaavasti Tampere Areena Oy Himoskuutio Oy:n toisena omistajana on sijoittanut apporttina uuteen yhtiöön rahaa vastaavan määrän kuin mikä on ollut LKV Sami Nymanin kiinteistösijoituksen arvo (tontit + siihenastiset rakennuskustannukset).

2. Oikeudellinen muistio

Jämsän kaupunki on pyytänyt Urtti Asianajotoimisto Oy:ltä asiantuntijalausuntoa siitä, kuinka kiinteistöjen edelleen luovutusta koskevaa järjestelyä tulee arvioida Sami Nyman LKV Oy:n ja Jämsän kaupungin kauppakirjan sopimussakkoa koskevien ehtojen valossa.

2.1. Apportti

Sami Nyman LKV Oy on antanut selvityksen, että se on sijoittanut Himoskuutio Oy:öön nk. apporttina Jämsän kaupungilta ostetut tontit kaikkine siihenastisine rakennuskustannuksineen.

Osakeyhtiölain 2 luvun 4 §:n mukaan osakkeen merkintähinta merkitään osakepääomaan, jollei sitä ole perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätty merkittäväksi osittain sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon taikka kirjanpitolaissa toisin säädetä.

Sami Nyman LKV Oy ja Tampere Areena Oy ovat sopineet apportin merkitsemisestä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon 12.5.2022 päivätyllä sopimuksella.

Kiinteistöt on luovutettu Himoskuutiot Oy:lle 12.5.2022 päivätyllä luovutuskirjalla.

Tampere Areena Oy on sopinut 12.5.2022 päivätyllä sopimuksella sijoittavansa 467 308,37 euroa Himoskuutiot Oy:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Sekä Sami Nyman LKV Oy että Tampere Areena Oy ovat sijoittaneet Himoskuutiot Oy:öön saman verran omaisuutta.

Osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n mukaan, jos merkintähinta maksetaan rahan sijasta kokonaan tai osittain muulla omaisuudella (apporttiomaisuus), omaisuudella on luovutushetkellä oltava vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Sitoumus työn tai palvelun suorittamiseen ei voi olla apporttiomaisuutta.

Merkintähinnan maksamisesta apporttiomaisuudella on määrättävä perustamissopimuksessa. Perustamissopimuksessa on lisäksi oltava selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen vaikuttavat seikat ja omaisuuden arvostamisessa noudatettavat menetelmät. Jos tämän momentin säännöksiä ei ole noudatettu, merkitsijällä on velvollisuus näyttää, että omaisuudella oli maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle. Puuttuva määrä on maksettava yhtiölle rahassa.

Sami Nyman LKV Oy ei ole saanut näkemyksensä mukaan mitään taloudellista hyötyä Jämsän kaupungilta ostamiensa tonttien siirtämisestä Himoskuutio Oy:lle. Nymanin kertoman mukaan yhteistyötä Tampere Areenan kanssa aloittaessa käytettiin asiantuntijoita ja he suosittelivat, että asiassa tehtäisiin apporttisopimukset, jossa jo Nymanin ostamat materiaalit, tontit ja liittymät arvostettaisiin hankintahintaisena ja tämän saman euromääräisen summan Areena sijoittaisi rahana yritykseen.

Urtti Asianajotoimisto Oy:n näkemyksen mukaan järjestelyä ei pelkästään tällä perusteella voida pitää mitenkään erityisenä tai poikkeavana. Sami Nyman LKV Oy on tarvinnut kiinteistökehitysprojektiin jo tekemänsä sijoituksen ja panostuksen jälkeen rahoitusta ja sitä on saatu perustamalla uusi yhtiö, jossa uusi yhtiökumppani on mahdollistanut kohteen lisärahoituksen.

2.2. Apportin suhde etuostolakiin

Arvioitaessa Nymanin apporttina luovuttaman omaisuuden, eli tässä tapauksessa Jämsän kaupungilta ostettujen tonttien, suhdetta kauppakirjassa sovittuun kiellettyyn edelleen luovutukseen ja sitä koskevaan sopimussakkoon, voidaan tulkinta-apua saada osaltaan myös etuostolaista.

Kunnalla on etuosto-oikeus kiinteistönkaupassa. Kiinteistönkauppana pidetään sellaista vastikkeellista luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu

kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan (EOL 1 luvun 2 §:n 2 momentti). Kiinteän omaisuuden vaihto tai lahja eivät siten anna kunnalle väliinmenomahdollisuutta. Sen sijaan vaihto, jossa vastikkeen arvosta yli puolet on irtainta omaisuutta, esim. asunto-osakkeita, voi olla etuoston kohteena. Apportti luovutusmuotona ei sulje etuosto-oikeutta pois. Etuosto saattaa olla toki kohtuuton EOL 6 § nojalla tilanteessa, jossa kyse on apportista. Koska etuosto-oikeus koskee vain kiinteistön kauppaa, ei kiinteistön omistavan osakeyhtiön osakkeiden kauppaan liity etuosto-oikeutta.

2.3. Himoskuutio Oy omistus

Sami Nyman LKV Oy:n ilmoituksen mukaan Himoskuutiot Oy:n omistavat Sami Nyman LKV Oy (50%) ja Tampere Areena Oy (50%).

Sami Nyman on toimittanut kaupparekisteristä otteen Himoskuutio Oy:n tosiasiallisista edunsaajista. Otteen mukaan yrityksellä tai yhteisöllä ei ole tosiasiallisia edunsaajia tai se ei ole pystynyt tunnistamaan edunsaajiaan. Yrityksen tai yhteisön edunsaajina pidetään tällöin hallituksen jäseniä, vastuunalaisia yhtiömiehiä, toimitusjohtajaa tai muuta vastaavassa asemassa olevaa henkilöä.

Himoskuutio Oy:n kaupparekisteriotteen mukaan Yhtiön hallitus on seuraava: puheenjohtaja Saarinen Kimmo ja hallituksen jäsenet Karlsson Rita, Koivisto Risto ja Nyman Sami.

Riidatonta ja selvää asiassa on se, että Sami Nyman LKV Oy on luovuttanut ostettujen tonttien omistuksesta 50% luovuttamalla ne apporttina Himoskuutiot Oy:lle, jossa toisena omistajana on Tampere Areena Oy.

Sami Nyman LKV Oy ei siis ole enää itse suoralla omistuksella tonttien omistaja, vaan omistus kuuluu Himoskuutio Oy:lle. Vastuu tonttien rakentamisesta kuuluu nykyään siis Himoskuutio Oy:lle, joka ei ole ollut Jämsän kaupungin sopimusosapuoli tonttikaupassa.

Tältä osin Sami Nyman LKV Oy on selvästi rikkonut sen ja Jämsän kaupungin 15.10.2021 välisen kauppakirjan ehtoja. Näkemyksemme mukaan pelkästään tämä luovutus jo itsessään loukkaa osapuolten välistä kauppaa ja sen ehtoja, mikä puoltaa sopimussakkovaatimuksen esittämistä ja eteenpäin viemistä.

2.4. Sopimussakkovaatimuksen esittäminen ja sen kohtuullisuus

Tähän mennessä saadun selvityksen perusteella vaikuttaa siltä, että Sami Nyman LKV ei ole suoranaisesti hyötynyt taloudellisesti kiinteistöjen luovutuksesta Himoskuutio Oy:lle.

Lisäksi Sami Nyman LKV Oy omistaa 50% Jämsän kaupungilta ostetuista tonteista epäsuorasti Himoskuutio Oy:n kautta.

Toisaalta luovutus on tapahtunut vastoin kauppakirjan ehtoja, mikä puoltaisi sopimussakon vaatimista.

Sami Nyman LKV on toimittanut verotodistukset Himoskuutio Oy:stä ja Tampere Areena Oy:stä osoittamaan, ettei yhtiöillä ole verorästejä. Saadun selvityksen perusteella ei ole nähdäksemme riskiä siitä, että tontteja pyrittäisiin ohjaamaan tahoille, jotka eivät kykene niitä rakennuttamaan valmiiksi.

Myöskään Sami Nymanin toimittama selvitys ei anna aihetta epäillä, että järjestelyn tosiasialliset edunsaajat olisivat täysin ulkopuolisia henkilöitä.

Kiinteistön kauppaa koskevan maakaaren 2 luvun 11 §:n 3 momentin mukaan kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä. Kyseisen säännöksen 1 momentin mukaan oikeustoimen ehtoa voidaan joko sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta, jos ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Luovuttaessaan kiinteistön yksityiselle ostajalle kunta antaa tämän velvoitteiden vastineeksi yleensä taloudellisen edun kiinteistön alhaisen kauppahinnan muodossa. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, ettei yksityiselle asetetun rakentamisvelvollisuuden sanktiointi sopimussakoin voi lähtökohtaisesti olla tälle kohtuutonta, mikäli sopimussakko ja kiinteistön kauppahinta eivät yhdessäkään ylitä olennaisesti kiinteistön käypää hintaa (Kartio, Leena: Sopimusoikeuden roolikäsitteet ja julkisintressi. Teoksessa Juhlajulkaisu Pertti Juhani Muukkonen, 1987, s. 72).

Tässä tapauksessa yhteensä viiden kiinteistön kauppahinnaksi oli sovittu 86 870,00 euroa, joka on kuitattu maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksin. Kauppakirjan ehtojen mukaan sopimussakon määräksi muodostuisi 347 480,00 euroa eli maksettu kauppahinta ja sopimussakon määrä olisivat yhteensä 434 350 euroa.

Jos sopimussakkoa 434 350 euroa verrattaisiin suoraan Sami Nyman LKV:n ja Himoskuutio Oy:n väliseen kauppahintaan 555 018,92 euroa, ei sopimussakkoa voitaisi pitää kohtuuttomana.

On kuitenkin huomioitava, että Sami Nyman LKV:n luovuttaessa tontit edelleen Himoskuutio Oy:lle 12.5.2022, on ainakin osa tonteista ollut jo rakennettu tai lähes rakennettu tai rakenteilla.

Sami Nyman LKV:n ja Himoskuutio Oy:n välisen luovutusasiakirjan 12.5.2022 mukaan kiinteistöjen arvo on luovutushetkellä ollut 555 018,92 euroa. Rakennuskustannusten määrä on Sami Nyman LKV:n antaman selvityksen mukaan ollut 343 409,37 euroa.

Sami Nyman LKV on esittänyt laskelman Himoskuutio Oy:lle luovuttamastaan apportiomaisuudesta seuraavasti:

	90 344,80	maa-alueet
	21 427,41	liittymismaksut
	12 125,80	kalusto
	343409,37	rakennukset
	467307,38	
Vähennetyt alv:t	87 711,54	
Yhteensä sis. Alv.	555018,92	

Kyseessä on Excel -taulukko rakentamiskustannuksista, mutta sen yksilöintitaso huomioon ottaen sen luotettavuutta ei ole aihetta epäillä ja Sami Nyman on ilmoittanut, että tarvittaessa kaikki kuitit ja laskut voidaan toimittaa tarkasteltavaksi.

Jos sopimussakkoa 434 350 euroa verrattaisiin Sami Nyman LKV:n ja Himoskuutio Oy:n välisen kaupan kohdalla pelkästään maapohjan 90 344,80 euroa arvoon, olisi 15.10.2021 kauppakirjan ehtojen mukaan määritettävän sopimussakon määrä kohtuuton.

Saadun selvityksen perusteella ei kuitenkaan voida katsoa, että Sami Nyman LKV Oy olisi vielä hyötynyt tästä järjestelystä taloudellisesti ja Himoskuutio Oy ilmeisesti suorittaa suunnitellut rakennustyöt loppuun. Tähän mennessä mökkejä on valmistunut kaksi ja syksyllä mökkejä pitäisi valmistua kaksi lisää.

Mökit on suunnattu vuokraustoimintaan:
<https://www.nettimokki.com/jamsa/12136>

3. Yhteenveto ja suositus

Sami Nyman LKV on esittänyt, että kiinteistöjen luovutus edelleen ilman Jämsän kaupungin suostumusta on tapahtunut epähuomiossa ja ettei kiinteistöt luovuttanut yhtiö Sami Nyman LKV ole hyötynyt taloudellisesti asiassa.

Tällä perusteella mahdollinen sopimussakon periminen voisi johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen ja suurella todennäköisyydellä oikeudenkäyntiin, koska asia ei ole oikeudellisesti arvioiden selvä. Tämä

tarkoittaa, että jos kaupunki päättää periä sopimussakon Nymanilta, on mahdollista, että Nyman riitauttaa vaatimuksen ja asia joudutaan ratkaisemaan viime kädessä oikeusteitse.

Riidatonta on myös se, ettei Sami Nyman LKV ole luovuttanut kaikkia tontteja täysin rakentamattomina edelleen ja tonttien rakennustyöt ovat jatkuneet suunnitelmien mukaisesti. Tämä vaikuttaa sopimussakon määrän määrittämiseen. Viime sijassa oikeuden ratkaistavaksi jäisi, voiko kaupunki vaatia 15.10.2021 kauppakirjan ehtojen mukaisesti kaavamaisesti laskettua sopimussakon määrää Nymanilta kokonaisuudessaan tilanteessa, jossa osa tonteista on 12.5.2022 luovutushetkellä ollut ainakin jossain valmiusasteessa rakentamisen osalta. Tämä puoltaisi sopimussakon määrän kohtuullistamista. Kohtuullistamiseen vaikuttaa myös edellisessä kappaleessa 12.5.2022 apportoitu luovutetun omaisuuden kustannuserittelyt, jossa Nymanin luovuttamien maa-alueiden arvo on ollut 90 344,80 euroa. Kauppahinnan 555 018,92 euroa ja maa-alueiden arvon 90 344,80 euroa välinen erotus on koostunut liittymistä, kalustosta ja rakentamiskustannuksista/rakennuksista.

Luovutusta ei ole myöskään tehty täysin ulkopuoliselle, vaan yhtiölle, josta Sami Nyman LKV Oy omistaa puolet.

Hyötymistä voi arvioida myös seuraavasta näkökulmasta. Jos henkilö/yritys x, joka on ostanut tontin edelliseen hintaan kaupungilta, myy sen tai osan kiinteistöstä eteenpäin henkilölle/yritykselle y hankintahintaa korkeammasta hinnasta, niin näiden erotus on voittoa taholle x. Nyt Sami Nyman LKV Oy on myynyt omistusosuudestaan 50 %:a Himoskuutio Oy:lle. Kauppahinta ei suoranaisesti ole tullut rahana myyjälle, mutta toisaalta kiinteistöosuuksien luovutusta vastaan myyjä on saanut rahoituksen saattaa rakennushankkeet loppuun. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna Sami Nyman LKV Oy on hyötynyt kaupasta, jos tilanne on se, että ilman myyntiä Sami Nyman LKV Oy:llä ei olisi ollut mahdollisuutta rakentaa kiinteistöjä. Sami Nymanilta itseltään saadun selvityksen perusteella ja koska kauppajärjestely on tehty, niin voitaneen perustellusti olettaa, että lisärahoitus on välttämätöntä.

Edellä esitetty tarkoittaa sitä, että jos Nyman ei olisi hankkinut ja saanut lisärahoitusta, ei hän olisi todennäköisesti pystynyt huolehtimaan ostamansa viiden tontin rakentamisveloitteessa kauppakirjan ehtojen 8 mukaisessa määräajassa (edellä sivu 1 viimeinen kappale ja sivu 2 ensimmäinen kappale). Tästä hänelle olisi seurannut sopimussakkona 20% sopimuksen vaihtoarvoksi määritellystä arvosta vuosittain. Näin ollen voidaan katsoa Sami Nyman LKV Oy:n hyötynneen siitä, että se on myynyt 50 % omistusosuuden Jämsän kaupungilta ostamistaan tonteista Himoskuutio Oy:lle. Ilman tätä kauppaa olisi Sami Nyman LKV Oy:lle joka tapauksessa erittäin suurella todennäköisyydellä kauppakirjan ehtokohdan 8 perusteella realisoitunut sopimussakkoseuraamus.

Jämsän kaupungin toiminnan uskottavuuden säilyttämiseksi kiinteistönluovutustapauksissa ja keinottelun estämiseksi

kiinteistönluovutusten luovutuskirjojen ehtoja tulee noudattaa ja niiden täyttymistä seurata. Lisäksi kaupungin on toimittava yhdenvertaisesti samanlaisissa tilanteissa kaikkien osapuolten kohdalla. Tapauskohtainen harkinta kyseisen tapauksen erityisolosuhteet huomioon ottaen on aina mahdollista ja perusteltuakin.

On muistettava, että Jämsän kaupungin kauppakirjassa käyttämät sopimussakkoehdot ovat yksiselitteisiä ja tarkoitettu nimenomaan estämään keinottelua kaupungin luovuttamilla tonteilla. Vastaavanlaiset ehdot ovat kaikissa kaupungin luovuttamien tonttien luovutuskirjoissa. Poikkeukset luovutusehtoihin tulee hakea ennen määräajan umpeutumista (rakentamisvelvollisuus) tai edelleen luovutusta (kiinteistön myynti). Kun sopimussakon ehtoja täyttäviä tapauksia on ilmaantunut, sopimussakot on pantu perintään. Kaupungin luovuttamien tonttien rakentamistilannetta ja kauppvoja seurataan jälkikäteen sopimussakkopykälän suhteen.

Kuntalaisten ja sopimusosapuolten yhdenvertaisen kohtelun vuoksi asian arvioinnissa ja päätöksenteossa on otettava huomioon Jämsän kaupungin kaupunginhallituksen 8.3.2010 §67 päätös vastaavassa tilanteessa. Kyseissä tapauksessa Jämsän kaupunki luovutti 26.8.2006 päivätyllä kauppakirjalla tontin 182- 40-4001-2 Tobermore Oy:lle kauppahinnan ollessa 58 800 euroa. Tobermore Oy luovutti tontin 28.3.2008 päivätyllä kauppakirjalla rakentamattomana 230 000 euron kauppahinnalla kolmannelle osapuolelle, jolle myönnettiin lainhuuto tonttiin 24.4.2008. Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että vaikka sekä Tobermoren että LKV Nymanin kaupassa on selkeästi rikottu samaa ja täysin samasisältöistä kauppakirjan ehtoa (edelleenluovutuskielto rakentamattomana ilman kaupungin suostumusta), niin tapaukset eivät ole täysin samanlaisia. Tobermore luovutti tontin täysin rakentamattomana eteenpäin, LKV Nymanin kohdalla tontteja oli ryhdytty jo rakentamaan. Tobermore luovutti tontin kolmannelle täysin ulkopuoliselle taholle, LKV Nyman luovutti yhtiölle, josta LKV Nyman omistaa 50 % ja johon Yhtiöön toinen omistaja (osuus myös 50%) sijoitti vastaavan määrän euroja.

Asiassa on olennaista ottaa huomioon, että Jämsän kaupungin ja Sami Nyman LKV Oy:n välisen kauppakirjan ehdoissa sovintosakkoa koskevaa ehtoa ei ollut sidottu millään muotoa luovutuksesta saatavaan hyötyyn. Lähtökohtaisesti voisi ajatella, että sopimusrikkomuksen perusteella kaupungilla on automaattisesti oikeus vaatia täysimääräistä sopimussakon määrää menestyksekkäästi.

Kokonaisuus huomioon ottaen katsomme kuitenkin, ettei Jämsän kaupungin kannata vaatia sopimussakkoa täysimääräisesti, koska osa tonteista on ollut jo rakennettu tai lähes rakennettu ja Sami Nyman LKV Oy on edelleen omistajana tonteissa välillisesti Himoskuutio Oy:n osaomistajana.

Se, mikä olisi kohtuullinen sopimussakon määrä, on kuitenkin erittäin vaikeasti arvioitavissa. Olemme neuvotelleet Sami Nymanin kanssa, jotta

olisimme saaneet häneltä sovintoesityksen kaupunginhallitukselle ennen päätöksentekoa. Nyman kuitenkin vakaasti katsoo, ettei hän olisi velvollinen sopimussakkoa maksamaan, koska hän on a) epähuomiossa unohtanut kauppakirjan kohdan 10 ehdon ja b) hänen yrityksensä ei Nymanin näkemyksen mukaan ole mitenkään hyötynyt kaupasta, jossa LKV Nyman on luovuttanut 50 %:a Jämsän kaupungilta ostamiensa neljän tontin omistusoosuudesta Himoskuutio Oy:lle ja toinen Himoskuutio Oy:n omistaja on sitä vastaan laittanut tähän yhtiöön yhtä paljon rahaa rakennushankkeiden toteuttamiseksi. Tämän vuoksi Sami Nyman LKV Oy on tarjoutunut maksamaan sopimussakkona 3 000 euroa ja vastaamaan kaikista Jämsän kaupungille tämän asian hoitamisesta aiheutuneista kustannuksista, kuten asianajokuluista.

Luonnollisestikin Jämsän kaupungin kaupunginhallituksen päätös vaatii lopputuloksestaan riippumatta perusteelliset perustelut, koska ensinnäkin kuntalaisia ja sopimusosapuolia on kohdeltava yhdenvertaisesti ja toisekseen päätös toimii ohjaavana oikeuskäytäntönä vastaavissa tapauksissa tulevaisuudessa ja antaa tietyn viestin kaupungin menettelytavasta ja suhtautumisesta kauppakirjan ehtoihin ja niiden noudattamiseen. Koska tapauskohtainen kohtuullistamisharkinta on lainsäädännössä sallittu, on se yhtä lailla sallittu ja käyttökelpoinen instrumentti myös kaupungin päätöksenteossa. Tällöin on vain huolehdittava päätöksen huolellisesta perusteleminen sitä silmällä pitäen, että vastaavassa tilanteessa tulevaisuudessa tähän päätökseen tullaan vielä palaamaan.

Lainsäädäntö mahdollistaa sopimussakon sovittelun ja sitä kautta kohtuullistamisen. Jos kaupunki päättää vaatia LKV Sami Nyman Oy:ltä sopimussakkoa ja eritoten, jos kaupunki päättäisi joko kohtuullistaa sopimussakon määrää tai sopia LKV Sami Nyman Oy:n kanssa maksuaikataulusta ja -järjestelyistä, on Tobermoren asian käsittelyssä (kaupunginhallitus 8.3.2010 §67, oikaisuvaatimus 29.3.2010 Matti Peltonen ja kaupunginhallitus 18.4.201 § 129) esille nousseet muutoseikat ja valtuudet otettava etukäteen huomioon päätöksentekoprosessissa.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle Sami Nyman LKV Oy:ltä perittävän sopimussakon määrän kohtuullistamista seuraavilla perusteilla: 1) Sami Nyman on myöntänyt tehneensä tahattoman virheen, koska ei ollut huomannut noudattaa alkuperäiseen kauppakirjan ehtoa ja pyytänyt etukäteen kaupungin suostumusta tekemälleen omistusjärjestelylle; 2) Tontit eivät olleet kokonaan rakentamattomia, kun niiden luovuttaminen Himoskuutio Oy:lle tapahtui; 3) Asiassa saadun varsin seikkaperäisen selvityksen perusteella voidaan todeta ettei Sami Nyman LKV Oy ole saanut tonttien edelleen luovutuksesta suoraa taloudellista hyötyä; 4) Sami Nyman LKV Oy on yhä Himoskuutio Oy:n osakkuuden kautta rinnastettavissa ko. tonttien osaomistajaan; 5) Tehdyn omistusjärjestelyn tavoitteena on ollut tonttien mahdollisimman nopean rakentumisen

varmistaminen. Kaupunginhallituksen näkemyksen mukaan sopimussakon kohtuullinen määrä olisi 10 % alkuperäisen sopimussakon määrästä lisättynä Jämsän kaupungille tämän asian selvittämisestä aiheutuneilla kustannuksilla.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.