

Marita Toivasen kysymys Varman esisopimukseen liittyen

43/10.00.02/2012

Khall 24.10.2017 § 365

Marita Toivanen on tehnyt Varman esisopimuksen Raukeamisesta ja sopimussakosta kysymyksen 26.9.2017.

Kysymyksen mukaan Kittilän kunta ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ovat 18.2.2008 allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen 3,7 ha suuruisen alueen myynnistä 13 milj.euron kauppahinnalla. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt sopimuksen kokouksessaan 25.2.2008. Esisopimuksessa on sovittu 200.00 euron sopimussakosta.

Luottamushenkilöt ovat useaan otteeseen pyytäneet selvitystä siitä, miksi kyseinen esisopimus raukesi ja miksi esisopimuksen mukaista sopimussakkoa ei ole peritty. Asiaa on viimeksi käsitelty kunnanvaltuuston kokouksessa 24.4.2017 kohdassa valtuutettujen puheenvuorot, kysymykset ja aloitteet:

"Valtuutettu Torsti Patakangas kertoi tehneensä aikaisemmin kysymyksen Varman esisopimukseen liittyen muuta siihen ei ole annettu vastausta. Miksi sopimus on rauennut. Sopimukseen kuului 200 000 euron sopimussakko ja tulee selvittää miksi sitä ei ole peritty.

Vt.kunnanjohtaja Kyösti Tornberg vastasi Varma-asiaan, että hä on ollut yhteydessä Varmaan ja saanut Varman taholta horjuvan vastauksen. Hanke ei ollut suunnitteluvaiheessa operaattorin näkökulmasta taloudellinen.

Hän sai selville, että sopimussakko ei langennut maksettavaksi. Hän on tutustunut papereihin ja sopimussakko on vahva, mutta asian selvittäminen on kesken. Hän on jäämässä pois, mutta aikoo selvittää asian ja tapaa lähiaikoina Varmaa edustaneen entisen sijoitusjohtajan."

Sopimuksen raukeamista ja sopimussakon perimisestä luopumista ei Toivasen käsityksen mukaan ole koskaan käsitelty missään kunnan luottamuselimissä. Ainoa viittaus asiaan löytyy kunnanhallituksen 24.6.2013 salaiseksi julistetun 12 §:n silloisen kunnanjohtajan esittekstistä:

"Ylä-Levin asemakaavan osa 1 korttelissa 1154 ja 1156/1 on ollut esisopimus vakuutusyhtiö Varman kanssa. Sopimus on rauennut ja hanke ei toteudu."

Toivanen jatkaa, että käsityksensä mukaan Kittilän kunta on omalta osaltaan täyttänyt esisopimuksen mukaiset velvoitteensa ja esisopi-

mus on rauennut Varman taholta. On selvittävä millä perusteella ja kenen toimesta on päädytty siihen, että esisopimuksen mukaista 200 000 euron sopimussakkoa ei ole peritty. Tällaista päätöstä ei ainakaan kunnanhallitus tai valtuusto ole missään vaiheessa tehnyt. Toivanen tuo esille asian selvittämistä. Selvittämistä on vaadittu lukuisia kertoja ja vastaukset ovat edelleen saamatta ja asian selvittely siirrettäisiin toimeksiantona sopimusoikeudellisiin asioihin perehtyneelle puitesopimuksen mukaiselle asianajotoimistolle ja selvitys tuotaisiin kunnanhallitukselle tiedoksi.

Vs. hallintojohtaja:

Kunnanhallitus päättää, että Marita Toivasen kysymys Varman esisopimuksen raukeamisesta ja sopimussakon asettamisesta siirretään puitesopimuksen mukaisena toimeksiantona sopimusoikeudellisiin asioihin perehtyneelle asianajotoimistolle ja pyydetään selvitys asiaan sekä mahdolliset toimenpide-ehdotukset asiassa. Asia annetaan toimeksiantona Procopé & Hornborg Oy:lle selvityksen hankkimiseksi.

Vs. hallintojohtajan muutettu päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää, että Marita Toivasen kysymys Varman esisopimuksen raukeamisesta ja sopimussakon asettamisesta siirretään puitesopimuksen mukaisena toimeksiantona sopimusoikeudellisiin asioihin perehtyneelle asianajotoimistolle ja pyydetään selvitys asiaan sekä mahdolliset toimenpide-ehdotukset asiassa. Asia annetaan toimeksiantona puitesopimuksen mukaiselle asianajotoimistolle selvitettäväksi.

Tuula Mertaniemi jätti eriävän mielipiteen asian palauttamiseksi valmisteluun "Kunnanhallitukselle tulee toimittaa esisopimus ja siihen liittyen esitys siitä ovatko sopimuksessa mainitut ehdot edellyttäneet sopimussakon perimistä". Ahti Ovaskainen kannatti Tuula Mertaniemen esitystä.

Raili Fagerholm kannatti vs. hallintojohtajan esitystä. Vilho Molkoselkä kannatti vs. hallintojohtajan esitystä.

Kunnanhallituksen puheenjohtaja Pekka Rajala teki äänestysesityksen jatketaanko asian käsittelyä kokouksessa: Jaa-asian käsittelyä jatketaan tässä kokouksessa ja Ei-asia palautetaan jatkokäsittelyyn. Jaa-äänen antoivat: Raili Fagerholm, Sakari Kautto, Vuokko Mäntymaa, Vilho Molkoselkä, Pekka Rajala, Antti Pekkala. Ei-äänen antoivat Ahti Ovaskainen ja Tuula Mertaniemi.

Äänestyksen tulos (6) Jaa-ääntä ja (2) Ei-ääntä.

Kunnanhallituksen puheenjohtaja totesi asian käsittelyn jatkuvan tässä kokouksessa äänestyksen tuloksena.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi vs. hallintojohtajan muutetun esityksen.

Khall 16.04.2019 § 119

(Lisätietoja: Vs. kunnanjohtaja Antti Jämsén, puh. 040 745 9830, Valmistelija: Hallintojohtaja Sanna Ylinampa, puh. 040 653 0774)

Asianajotoimisto Ferenda Norden Oy on toimittanut vs. kunnanjohtaja Sanna Ylinammalle sähköpostilla 31.3.2018 selvityksen kunnan 24.10.2017 antamasta toimeksiannosta. Toimeksiannon sisältönä on ollut toimittaa kunnalle ”selvitys asiaan sekä mahdolliset toimenpide-ehdotukset asiassa”. Raportti sisältää selvityksen siitä, onko kunnalla perusteita vaatia sopimussakkoa maksettavaksi liittyen Kittilän kunnan ja Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varman välillä solmittuun kiinteistön kaupan esisopimukseen 18.2.2008 perustuen. Lisäksi raportissa annetaan saadun selvityksen perusteella toimenpide-ehdotus.

Selvityksen mukaan kohdassa 5. Oikeudellinen arviointi 5.1 Sopimussakon edellytyksistä, s. 6/8:

”Sopimussakkoa koskevan ehdon mukaan, jotta esisopimuksen mukaista sopimussakkoa voitaisiin sopimusosapuolen toimesta vaatia, tulisi toisen sopimusosapuolen olla kieltäytynyt kiinteistönkaupan tekemisestä ”tämän esisopimuksen ehtojen täyttymisestä huolimatta”. Siten, jotta Kittilän kunta olisi voinut vaatia Varmalta esisopimuksen mukaisen sopimussakon suorittamista, kaikkien esisopimuksen ehtojen olisi ensinnäkin olla tullut täytetyksi. Tämä tarkoittaa, että Kittilän kunta olisi täyttänyt esisopimuksen mukaiset velvollisuutensa eli tehnyt tarpeelliset toimet esisopimuksen kohteena olevan alueen asemakaavan saattamiseksi lainvoimaiseksi tai täytäntöönpanokelpoiseksi ja ilmoittanut tästä Varmalle. Kuten edellä on todettu, esisopimus asettaa myös Varman hallituksen investointipäätöksen hankkeesta yhdeksi kiinteistönkaupan toteutumisen ehdoksi.

Sen jälkeen, kun esisopimuksen mukaiset ehdot olisivat täyttyneet, sopimussakon suoritettavaksi tuleminen edellyttää esisopimuksen mukaan vielä sitä, että toinen osapuoli on kieltäytynyt kiinteistönkaupan tekemisestä. Kuten edellä kohdassa 4.1.1 on esitetty, esisopimus ei myöskään automaattisesti ehtojen täytyttyä muutu lopulliseksi kiinteistön kauppaa koskevaksi sopimukseksi, vaan osapuolen tulee vaatia toiselta osapuolelta kiinteistön kauppakirjan laatimista ja esisopimuksen mukaista suoritusta.

Esisopimus on sen voimassaoloa koskevan ehdon mukaan voimassa ”kolme vuotta allekirjoittamisesta lukien ja jatkuu sen jälkeen enintään kaksi (2) vuotta jollei jompikumpi sopijapuoli irtisano sitä edellä

mainitun jatkoajan kuluessa päättymään kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomisesta”. Esisopimus on siis sovittu olemaan voimassa ensin 18.2.2011 saakka, minkä jälkeen voimassaolo jatkuu 18.2.2013 saakka sillä ehdolla, ettei sopimusta tänä aikana irtisano- ta. jos lopullista kiinteistönkauppaa ei ole tehty 18.2.2013 mennessä, esisopimus raukeaa ja ”kumpikin osapuoli vastaavat kustannuksis- taan”. Osapuolet vastaavat omista kustannuksistaan myös siinä tapauksessa, että esisopimus irtisanotaan sanotun kahden vuoden jatkoajan kuluessa.

Kuten edellä kohdassa 4.1.1 todetaan, esisopimus raukeaa, jollei kauppaa ole tehty sen voimassa ollessa taikka kannetta kaupan te- kemiseksi pantu vireille määrääjassa. Tiedossa ei ole, että kunta tai Varma olisi kanteella vaatinut kaupan tekemistä. Vain siinä tapauk- sessa, että osapuoli esisopimuksen voimassaoloaikana kieltäytyy lo- pullisen kaupan tekemisestä, on kyseessä korvaukseen velvoittava sopimusrikkomus.”

Edelleen selvityksen mukaan kohdassa 5.2. Sopimussakon vaati- matta jättäminen, s. 7/8:

”= = = =

Koska kaupan edellytykset eivät ole täyttyneet, ei ole ollut perustel- tua vaatia kaupan tekemistä. Koska kaupan tekemistä ei ole voitu vaatia, ei siitä ole voitu myöskään kieltäytyä, mikä on sopimussakon vaatimisen edellytys. Näin ollen sopimussakkoakaan ei ole voitu vaa- tia.”

Selvityksen yhteenvetona ja suosituksena todetaan, että kohdassa 5 esitetyn oikeudellisen arvioinnin perusteella edellytyksiä esisopimuk- sen mukaisen sopimussakon vaatimiselle ei ole eikä ole ollut. Suosi- tuksen mukaan asiassa ei ryhdytä jatkotoimenpiteisiin.

Vs. kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi Asianajotoimisto Ferenda Norden Oy:n selvityksen 31.3.2018 ja päättää, ettei asiassa ryhdytä jatkotoi- menpiteisiin.

Päätös:

Marita Toivanen esitti, että näyttää siltä, että sopimus on ollut varsin yksipuolinen, joten on selvitettävä, kuka on alunperin tämän sopi- muksen laatinut? Onko se laadittu kunnan virkamiesten toimesta vai onko sen laatinut Varma? Sopimuksen ovat kunnan puolesta allekir- joittaneet Seppo Maula ja Lauri Kurula. Maulalta ei enää selvitystä voi saada, mutta Lauri Kurula voi varmasti kertoa, miten asia alun- perin on edennyt. Miten asia ylipäänsä tuli virkamieskäsittelyyn? Kun sopimus on vaatinut useita neuvotteluja, niin ketkä kaikki neuvottelui- hin osallistuivat? Kun sopimukseen on sisällytetty 200.000 euron so-

pimussakko ja sopimus on kaupanvahvistajan vahvistama, niin ainakin valtuustossa on uskottu, että kumpikin osapuoli on asian suhteen ollut tosissaan. Nyt on kuitenkin todettu, että sopimus on ollutkin sellainen, että Varma on voinut vetäytyä siitä ilman mitään sanktioita. Kuka näin yksipuolisen sopimuksen on laatinut?

On myös kerrottu, että Varma olisi suhteellisen pian sopimuksen vahvistamisen jälkeen ilmoittanut kirjallisesti vetäytyvänsä sopimuksesta. Miksi tätä ilmoitusta ei ole diarioitu kuntaan? Miksi asiaa ei ole tuotu kunnanhallituksen eikä -valtuuston tietoon? Olihan sopimuksen arvoksi ilmoitettu 13 milj. euroa eli summa on kunnan kannalta ollut erittäin merkittävä. Miksi kaavoitusta on kunnan kustannuksella jatkettu, jos on tiedetty Varman vetäytymisestä? Kunnan strategiahän on ollut vaatia kaavoitussopimuksia varsin pienistäkin kaavamuutoksista.

Tulevaisuuden kannalta on välttämätöntä tietää, miten tämä asia on edennyt, ettei uudelleen ajauduttaisi vastaaviin tilanteisiin. Esitänkin asian jättämistä pöydälle ja sopimuksen syntyvaiheiden selvittämistä sekä erityisesti sen selvittämistä, miksei Varman vetäytymistä ole tuotu luottamuselinten käsiteltäväksi?

Vastaesitykseensä perustuen jäsen Marita Toivanen esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Sakari Kautto kannatti Marita Toivasen esitystä.

Tuula Mertaniemi esitti Ahti Ovaskaisen kannattamana, että asian käsittelyä jatketaan.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen, joka hyväksyttiin: Ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa". Ne jotka kannattavat asian palauttamista valmisteluun, äänestävät "ei".

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin kaksi (2) jaa-ääntä ja viisi (5) ei-ääntä.

Jaa-ääniä antoivat Tuula Mertaniemi ja Ahti Ovaskainen. Ei-ääniä antoivat Sakari Kautto, Pekka Rajala, Pekka Kenttälä, Raija Palo-saari ja Marita Toivanen.

Puheenjohtaja totesi, että asia päätettiin palauttaa valmisteluun.

Tuula Mertaniemi ja Ahti Ovaskainen tiedustelivat hallintojohtajalta miksi Ferenda Norden Oy:n selvitystä ei ole tuotu kunnanhallitukselle tiedoksi sen tultua kuntaan, vaan vasta vuoden kuluttua selvityksen saapumisesta.

Tuula Mertaniemen ja Ahti Ovaskaisen kysymys kokonaisuudessaan
pöytäkirjan liitteenä.
