



30.11.2022

Tekninen johtaja

209 §

Bostadsaktiebolaget Torno-nimisen yhtiön osakkeiden nro 66-66 kaupan peruuntumista koskeva korvausvaatimus

HEL 2022-013182 T 03 01 00

Päätös

Tekninen johtaja päätti hylätä Mend Capital Oy:n ***** korvausvaatteen, joka koskee Bostadsaktiebolaget Torno-nimisen yhtiön osakkeiden nro 66-66 kaupan peruuntumista.

Päätöksen perustelut

Tapahtumainkulku

Helsingin kaupunki omistaa osoitteessa Kalevankatu 42, 00180 Helsinki, sijaitsevan Bostadsaktiebolaget Torno -nimisen yhtiön osakkeet numero 66 - 66, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksen mukaan 1h+k+kph käsittävän huoneiston B 45 hallintaan.

Kaupunki laittoi huoneiston myyntiin 7.10.2022. Myyntiä ja markkinointia hoiti Huoneistokeskus Oy. Mend Capital Oy:n ostotarjous hyväksyttiin teknisen johtajan päätöksellä 18.10.2022 (177§). Kauppahinta oli 282 000 euroa.

Mend Capital Oy:n ostotarjouksessa oli ehto, jonka mukaan ”Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 31.10.2022.”

Kaupunki ilmoitti ostajalle 27.10.2022, että mikäli kauppakirja halutaan allekirjoittaa ostotarjouksessa mainittuna, 31.10.2022 päättyvänä määräaikana, kauppa joudutaan ostotarjouksen hyväksymistä koskevan viranomaispäätöksen kesken olevan moiteajan johdosta tekemään ehdollisena, purkavin ehdoin. Tämä tarkoittaisi sitä, että jos kaupungin päätös mahdollisen muutoksenhaun johdosta purkautuisi, myös kauppa peruuntuisi. Tällöin kaupunki korvaisi vastapuolelle purusta mahdollisesti aiheutuneet kulut.

Ostaja ilmoitti välittäjälle 31.10.2022 kieltäytyvänsä allekirjoittamasta kauppakirjaa moiteaikana, koska ei hyväksynyt purkavan ehdon käyttöä. Ostaja perusteli kieltäytymistään sillä, että ostotarjouksen lauseke ”Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 31.10.2022” tarkoittaa nimenomaan sitä, että päätöksen on allekirjoitushetkellä oltava lainvoimainen ja moiteajan päättynyt. Ostajan mukaan kauppakirjan allekirjoittaminen päätöksen moiteaikana on ostotarjouksen hyväksymisen seu-



30.11.2022

Tekninen johtaja

rauksena syntyneen sopimuksen vastaista ja täyttää sopimusrikkomuksen tunnusmerkit.

Ostajan korvausvaatimus

Ostajan näkemyksen mukaan kaupunki on, esittämällä vielä 31.10.2022 kesken olevan moiteajan johdosta purkavan ehdon ottamista kauppakirjaan, kieltäytynyt tekemästä hyväksymänsä ostotarjouksen mukaista kauppaa. Ostaja katsoo myös, että koska myyjä ei ole tehnyt hyväksytyyn tarjouksen mukaisia kauppoja määräaikaan 31.10.2022 mennessä, sopimus on rauennut sopimusrikkomukseen, eikä ostajalla ole enää velvollisuutta tehdä ostotarjouksen mukaista kauppaa.

Ostaja vaatii sähköpostiviestissään 1.11.2022 kaupunkia maksamaan Mend Capital Oy:lle ostotarjouksessa mainitun 11 280 euron suuruisen vakiokorvauksen sopimusrikkomuksen johdosta. Lisäksi ostaja toteaa 3.11.2022 lähettämässään viestissä, että ”kaupat peruutetaan edellisessä sähköpostissa mainituista syistä”.

Oikeudellinen arviointi

Sopimuksen solmimisesta säädetään yleisesti oikeustoimilaissa (Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929). Sen mukaisesti sopimus syntyy, kun on annettu tarjous ja siihen on saatu hyväksyvä ja olennaisilta osiltaan tarjousta vastaava vastaus.

Kaupungin hyväksyttyä Mend Capital Oy:n ostotarjouksen myyjän ja ostajan välille on syntynyt sopimus Bostadsaktiebolaget Torno -nimisen yhtiön osakkeiden numero 66 - 66 ostamisesta ja myymisestä.

Kumpikin sopimusosapuoli on velvollinen täyttämään sopimusveloitteensa sopimuksen mukaisesti ja näiden velvollisuuksien rikkomisesta voi seurata tiettyjä seuraamuksia. Osapuolet voivat myös sopia ennalta sopimusrikkomustilanteissa maksettavasta sopimussakosta.

Mend Capital Oy:n ostotarjouksen ilmaisu ”Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 31.10.2022” ei sisällä ehtoa ostotarjouksen hyväksymispäätöksen muutoksenhakuajan umpeutumista, vaan asettaa ainoastaan takarajan kauppakirjan allekirjoittamiselle. Moiteajan umpeutumista koskevaa ehtoa ei ole myöskään muualla kyseisessä ostotarjouksessa. Mikäli siis kauppakirja olisi allekirjoitettu viimeistään 31.10.2022, kauppa olisi ollut ostotarjouksen mukainen, vaikka muutoksenhaku aika ei olisi vielä kulunut ja kauppakirjaan olisi sen johdosta lisätty varauma siitä, että mikäli myyntipäätös muutoksenhaun johdosta purkautuu, myös kauppa peruuntuu. Ostajalle ei olisi aiheutunut varaumasta mitään taloudellista vahinkoa, sillä yleisten sopimusoikeudellisten oppien



30.11.2022

Tekninen johtaja

mukaisesti sen tahon, jonka toimesta kauppa purkautuu, tulee korvata vastapuolelle purusta mahdollisesti aiheutuneet kulut.

Ostotarjoukseen sisältyi sopimuksen purkautumisen varalta ehto vakio-korvauksesta. Ehdon mukaan ”Mikäli ostotarjouksen tekijä kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa myyjän hyväksytyä tarjouksen, tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan myyjälle 11280 euroa. Vakiokorvauksen suuruus voi olla enintään 4 % tarjotusta kauppahinnasta. Mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksymänsä tarjouksen mukaista kauppaa, myyjä sitoutuu maksamaan ostotarjouksen tekijälle vastaavan vakio-korvauksen. Vakiokorvauksen määrä on korvauksen yläraja, joten osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta todellisesta vahingosta, vaikka se olisi vakiokorvausta suurempi.”

Koska kaupunki ei ole missään vaiheessa kieltäytynyt allekirjoittamasta kauppakirjaa viimeistään ostotarjouksessa mainittuna päivänä 31.10.2022 tai kieltäytynyt tekemästä hyväksymänsä tarjouksen mukaista kauppaa, ostajan vaatimus vakiokorvauksen maksamisesta hylätään. Kaupunki toteaa lisäksi, kuten ostajalle on jo aiemmin ilmoitettu, ettei se ei katso tarkoituksenmukaiseksi esittää ostajaa kohtaan ostotarjouksen mukaista korvausvaatimusta ostajan 3.11.2022 lähettämän kaupan peruuttamisilmoituksen johdosta.

Sovellettavat lainsäädännökset

Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista (228/1929)

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



30.11.2022

Tekninen johtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 209 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



30.11.2022

Tekninen johtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



30.11.2022

Tekninen johtaja

Kari Pudas
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.11.2022.