

Oikaisuvaatimus maankäyttöjohtajan viranhaltijapäätökseen 23.2.2026 § 12, Rakennuksen myynti, maksetun kauppahinnan osan palauttaminen (rakennus vuokramaalla kiinteistöllä 734-619-29-39)

Elinvoimajaosto 31.03.2026 § 49
2100/10.00.02.00/2025

Valmistelija

Kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 044 778 2302,
Kiinteistöinsinööri Hanna Heikkilä, hanna.heikkila@salo.fi, 02 778 5401,
Maankäyttöinsinööri Niko Toivonen, niko.toivonen@salo.fi, 02 778 5406

TAUSTA

Kaupunginvaltuusto päätti 19.05.2025 § 45 asettaa entisen Puolukkapuiston päiväkodin vuokratontilla olevan rakennuksen myyntiin 8000 €:n lähtöhinnalla. Rakennus on ollut myynnissä huutokaupat.com-palvelussa syksyllä 2025. Korkeimman tarjouksen tehneiden kanssa yritettiin tehdä kauppa siinä kuitenkaan onnistumatta. Huutokaupat.com-palveluun pitää tunnistautua vahvasti tarjouksen jättääkseen ja huutokaupparajouspalvelun käyttöehdot hyväksytään samalla. Vetäytyminen tarjouksesta jälkeensä aiheuttaa 3000 euron määräisen sopimussakon luonteisen maksuvelvollisuuden. Näiden ehtojen mukaisesti kaupunki palautti vain osan kauppahinnasta. Rahanpalautusta koskevasta vaatimuksesta annettiin maankäyttöjohtajan seuraavan sisältöinen päätös:

” Sopimussakon palautusvaatimuksen käsittely

Entinen Puolukkapuiston päiväkotina on ollut myynnissä Huutokaupat.com-palvelussa kaupunginvaltuuston 19.5.2025 tekemän päätöksen mukaisesti. Rakennus oli myynnissä siinä kunnossa missä se myyntihetkellä oli ja tarjousten jättö -aikana kiinteistöllä järjestettiin näyttö, jotta kiinnostuneet saattoivat tutustua rakennukseen. Huutokaupat.com-palvelussa tulee kirjautua vahvasti ja tarjouksen jättäjä sitoutuu noudattamaan huutokaupat.com -palvelun sekä myynti-ilmoituksen myyntiehtoja tarjouksen jättääkseen. Em. myyntiehdot kaupasta vetäytymisen osalta ovat seuraavat:

” Kaupasta vetäytyminen

Osapuolen, joka kieltäytyy tekemästä kauppaa, on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta sekä muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet, kohtuulliset kustannukset.

Huutokaupassa tehdyt tarjoukset ovat sitovia. Mikäli tehty tarjous hyväksytään, on tarjouksen tekijä velvollinen maksamaan tarjoamansa kauppahinnan sovittuun maksuajan kuluessa. Tarjotun kauppahinnan maksamatta jättäminen johtaa korvausvelvollisuuteen.

Tarjouksen tekemällä tarjouksen tekijä sitoutuu siihen, että mikäli tarjouksen tekijä tarjouksen tekemisen jälkeen vetäytyy kaupasta, on hänen maksettava sopimussakkona myyjälle tekemästään tarjouksesta 20 %, kuitenkin vähintään 3 000 euroa, lähetettävän laskun mukaisesti.”

██████████ ovat sittemmin vaatineet sopimussakon palautettavaksi.

Korkein rakennuksesta jätetty tarjous oli 8500 €. Korkeimman tarjouksen jättäneet eivät olleet ennen tarjouksen jättöä osallistuneet kiinteistöllä järjestettyyn näyttöön, vaan heille järjestettiin pyynnöstä tutustumiskäynti tarjouksen jättämisen jälkeen. Tarjouksen jättäneet maksoivat kauppahinnan, mutta vaativat mm. kaupunkia korjaamaan rakennusta, mikä oli huutokaupat.com-palvelussa olleen ilmoituksen ja kaupan sisällön vastaisia. Vaatimukseen ei voitu suostua ja neuvotteluista huolimatta

yhteisymmärrykseen ei päästy. Huutokaupat.com-palvelun ehtojen mukaisesti kaupunki palautti kauppahinnan, josta on vähennetty huutokaupat.com-palvelun ehtojen mukainen sakkomaksu. Muuta summaa eli sopimussakkoa ei palauteta.”

OIKAISUVAATIMUS

Asianosaiset ovat jättäneet päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaativat sopimussakkoa palautettavaksi.

Kaupunki on toiminut Huutokaupat.com-palvelun ja kaupantekotarjoukseen liittämiensä ehtojen mukaisesti ja oikaisuvaatimuksen jättäneet ovat sitoutuneet em. palveluehtoihin tarjouksen jättäessään.

Oikaisuvaatimuksessa on vedottu maakaaren sääntelyyn esisopimuksesta ja sen sitovuudesta. Esisopimuksen muotomääräyksiä koskevat säännökset eivät tule sovellettavaksi rakennuksen luovutusta valmisteleavassa huutokaupassa, jossa annetaan tarjouksia sopimuksen tekemiseksi. Maakaaren 4 luvun 4 §:n mukaisesti maakaarta sovelletaan soveltuvin osin käyttöoikeuden luovutusta koskevaan sopimukseen eli silloin kuin myytävänä on vuokraoikeus rakennuksineen. Nyt kyseessä ollessa kaupassa on myyty rakennusta ja vuokrasopimus maapohjasta on tehtävissä erikseen ja erillään huutokaupasta. Lain muotomääräysten mukaan erillinen käyttöoikeuden luovutus sopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi maakaaren 2 luvun 1 §:n 3 momentissa tarkoitetut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Säännös ei koske eikä kata tämän kaupantekovalmistelun nyt käsillä ollutta tarjousvaihetta, eikä siten siinä käytetyn tarjousalustan käyttöehtoja.

Näin ollen vaatimus tulee hylättäväksi.

Muutoksenhaku tähän päätökseen

Tähän päätökseen voi hakea muutosta hallinnolliselta osalta kunnallisvalituksella ja muilta osin myöhempää velkomusta koskevana riitautuksena yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Elinvoimajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosaiset