

Saatavasta vapauttamista koskevat anomukset

96/10.00.02/2016

KH 11.06.2018 § 104

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kahden maanvuokrasopimuksen vuokralaiset ovat pyytäneet, että kaupunki vapauttaa heidät heiltä laskutetusta sopimussakosta.

Kaupunki on sopinut kummankin vuokralaisen kanssa, että vuokralainen hakee sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden kirjaamista ja että vuokralainen on velvollinen 3 kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta hakemaan parhaalla etusijalla kolminkertaisen perusvuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin. Kiinnitys haetaan siis kaupungin hyväksi ja vuokranmaksun vakuudeksi.

Kyseiset vuokralaiset ovat laiminlyöneet hakea kiinnitystä määräajassa, joka heidän kuului tehdä jo vuokrasopimusten perusteella ilman erillistä muistutusta kaupungin puolelta. Kaupungin toimesta muistutettiin kuitenkin vuokralaisia tästä velvollisuudesta ennen määräajan päättymistä. Lisäksi kaupungin toimesta lähetettiin määräajan jälkeen toinen muistutusviesti, jossa varattiin mahdollisuus hakea vuokrasopimuksen mukaista kiinnitystä uuteen määräaikaan mennessä ja ilmoitettiin samalla, että mikäli vuokralainen ei hae kiinnitystä mainitussa määräajassa, kaupunki katsoo sopimusrikkomuksen olennaiseksi ja velvoittaa vuokralaiset maksamaan vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon. Vuokralaiset eivät vielä tämänkään jälkeen hakeneet sopimuksen mukaista kiinnitystä, minkä takia heille lähetettiin toukokuun alkupuolella laskut sopimussakosta, laskujen summien ollessa noin 13 000 euroa. Toinen vuokralainen haki kiinnityksen 15.5.2018 ja toinen 25.5.2018. Kumpikin vuokralainen on nyt pyytänyt, että kaupunki poistaa mainitut laskut. Molemmat ovat vedonneet mm. ymmärtämättömyyteen ja kohtuullisuussyihin. **Oheismateriaali**, jaetaan vain KH:n jäsenille.

Maanvuokrasopimusten mukaan vuokralainen on edellä mainitun kaltaisesti sopimusrikkomuksesta velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä sen lisäksi sopimussakkoa kunkin olennaisen sopimusrikkomuksen osalta erikseen kaksi kertaa vuotuisen vuokran määrän. Sopimusrikkomuksen olennaisuuden harkinnassa voidaan huomioida muun muassa sopimusrikkomuksen kesto, kummankin osapuolen toimenpiteet sekä sopimusrikkomuksen merkitys kummallekin osapuolelle, kaupungin kohdalla vakuuden puuttumisen muodossa.

Kiinnityksen hakemista koskeva ehto on sinänsä selvä ja velvoittava. Vuokralaisia on kahdesti muistutettu velvollisuudesta hakea kiinnitystä, mutta eivät ole tätä tehneet, vaikka kaupunki jälkimmäisessä muistutusviestissään on ilmoittanut katsovansa sopimusrikkomuksen olennaiseksi, ellei kiinnitystä ole haettu viestissä ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kiinni-

tykset on haettu vasta 3 kuukautta sopimuksen mukaisen määräajan men-
tyä umpeen ja vasta kaupungin lähetettyä heille sopimusrikkomuksesta
laskun.

Kaupunki katsoo vuokralaisten suhtautuneen välinpitämättömästi sopimus-
ehtoihin ja katsoo vuokralaisten syyllistyneen olennaiseen sopimusrikko-
mukseen.

Sopimussakko on sopimuksen mukainen. Vuokralaiset ovat vedonneet ym-
märtämättömyyteen ja kohtuullisuussyihin. Koska kaupunki on muistuttanut
vuokralaisia asiasta kahdesti, väite ymmärtämättömyydestä tai unohtami-
sesta ei ole uskottava. Koska kiinnitys on pitänyt hakea ilman erillistä muis-
tuttamista kaupungin puolelta, merkitystä ei ole myöskään sillä, milloin
vuokralaiset ovat huomanneet kaupungin lähettämät sähköpostiviestit.
Vuokralaiset ovat kohtuullisuuden osalta vedonneet sopimussakon mää-
rään, joka sinänsä on tuntuva, niin kuin sopimussakon kuuluukin olla.

Vaikka sopimussakon kohdalla ei vaadita, että kaupungille olisi asiassa ai-
heutunut vahinkoa, harkinnassa voidaan ottaa huomioon, ettei kaupungille
ehtinyt syntyä vahinkoa. Kyseinen sopimusehto on yleisluontoinen ja kattaa
eri tyyppiset sopimusrikkomukset. Kaupungille olisi voinut aiheutua vahin-
koa, jos puolivuositain erääntyvä vuosivuokra olisi jäänyt vuokralaisilta
maksamatta. Sopimussakko n. 13 000 euroa suhteessa puolivuositain
erääntyvään vuosivuokraan n. 3 000 euroa on kuitenkin sen verran iso, et-
tä kaupunki katsoo kohtuulliseksi kohtuullistaa sopimussakon näissä kah-
dessa tapauksessa 3 000 euroon.

Kaupungin sisäisen valvonnan ohjeiden mukaan yli 5 000 euron vapautuk-
sen myöntämisestä päättää asianomaisen valiokunnan esityksestä kau-
punginhallitus. Koska kyseiset maanvuokrasopimukset ovat perustuneet
KH:n päätökseen, asia tuodaan suoraan KH:lle.

KJ:

KH päättää myöntää vuokralaisille osittaisen vapautuksen saatavasta ja
katsoo vuokralaisten olevan velvollisia suorittamaan kaupungille sopimus-
sakkona nyt kysymyksessä olevista sopimusrikkomuksista kumpikin 3 000
euroa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.