



laatimisvaiheessa Förstit olivat tehneet kaavaluonnoksesta muistutuksen, jossa he olivat vaatineet rakennusoikeuden lisäämistä ja rakennuskannan uudelleen rakentamisen jouduttamista.

### Ensimmäinen lunastus

Asemakaavan tultua voimaan eräs rakennusliike hankki kaksi kerrostalotonttiin sisältyvää omakotikiinteistöä ja muutamman pienehkön rakentamattoman alueen omistukseensa. Kolmen muun omakotikiinteistön omistusoikeuden saamiseksi se haki tontinosan lunastustoimitusta, joka pidettiin vuonna 1986. Ainoana lunastusvaatimuksen esittäjänä yhtiö sai luvan lunastaa em. puuttuvat osat tonttia. Toimitus lopetettiin ja kaikki kolme luovuttajaa valittivat toimituksesta maa- ja rakennuslain mukaisesti. Toimituksen lopettamisen jälkeen seurasi myrskyisä mediakohu, joka toimittaja-kirjailija Förstin myötävaikuttamana sai iltapäivälehdet kirjoittamaan repiviä otsikoita ja tv:nkin tekemään aiheesta ohjelman. Kohun jälkeen rakennusliike ilmoitti luopuvansa lunastuksesta, mikä olikin tällöin voimassa olleen lunastuslain menettelyn aikana mahdollista. Lunastus siis peruuntui kaikilta osin.

Myöhemmin lunastuksen raukeamisen johdosta pidetyssä toimituksessa Förstit vaativat vahingonkorvauksia mm. ansiotulojen menetyksestä teosten julkaisujen viivästymisen vuoksi, kiinteistönarvonalennuksen johdosta sekä asemakaavan toteuttamisen ehkäisyyn käytettävän työn kustannuksista. Korvausvaatimukset yhteensä olivat noin 3 milj. mk ja maa- ja rakennuslain mukaisesti.

uuden käsittelyssä lopullisiksi korvauksiksi määrättiin 15 000 mk. Jo tällöin näyttää siis olleen merkkejä nk. matalimman käyvän arvon periaatteesta.

### Lunastusten välinen aika

Ensimmäisen lunastuksen seurauksena Förstit haastoivat mm. toimitusinsinöörin, maa- ja rakennusinsinöörin, Espoon kaupungin kiinteistöinsinöörin ja Maanmittauslaitoksen pääjohtajan oikeuteen vahingonkorvauksia saadakseen. Förstit hävisivät jutut. He veivät tapauksen myös Euroopan ihmisoikeuskomissioon, joka 18.11.1995 antamassaan päätöksessä jätti asian tutkimatta.

Förstit anoivat vuonna 1986 kaavan muuttamista. Espoon kaupunki laati sen seurauksena kolme eri kaavaluonnosta, joissa kaikissa Förstien tontti olisi voitu lohkoa omaksi yksikökseen. Äärimmäisessä heidän kiinteistönsä olisi muutettu kokonaiseksi, noin 1 000 m<sup>2</sup>:n kaavan mukaiseksi pientalotontiksi. Lunastusuhkaa ei olisi ollut, mutta tontin tehokkuusluku olisi laskenut kerrostalotontin 0,55:stä pientalotontin tehokkuuslukuun (0,20 tai 0,25). Kaavanmuutosesitys asetettiin virallisesti nähtäväksi 1994, mutta Förstit vaativat sen hylkäämistä ja kaavanmuutos jäi tekemättä.

Lunastuksen käynnistänyt rakennusliike päättyi konkurssiin 1990-luvun alussa ja sen omaisuus päättyi noin 10 vuodeksi pankille. Muutoin 1990-luku oli hiljaiseloa asiassa. Kerrostalotontin viidestä omakotikiinteistöä kaksi oli vielä alkuperäisten omistajien käytössä

ja asuinkäytössä. Toisen omakotitalon omistajat kertoivat myöhemmin tilanteen olleen jumissa, koska kerrostalotontille ei ollut laman aikana toteuttajaa. Kukaan ei siis luonnollisesti ollut halukas ostamaan kerrostalotonttiin sisältyvää omakotikiinteistöä, jota uhkasi pakkolunastus. Toisaalta vanhalle omakotitalolle ei saanut edes peruskorjauslupaa.

### Toinen lunastus

Rakennusliike NCC osti pankilta pääosan kerrostalotontista 2000-luvun alussa. Vapaaehtoiseen kauppaan Förstien ja toisen omakotitalon omistajien kanssa ei taaskaan päästy ja niinpä NCC haki vuonna 2001 uutta tontinosan lunastusta. Toimituksen aloittamista viivytettiin joulukuuhun 2002, koska NCC teki vielä uuden tarjouskierroksen tonttien omistajille, mutta tuloksetta. Toimituksen alkukokouksessa ei vielä ratkaistu lunastusoikeutta tai korvauksia, mutta tonttien omistajat valittivat kesken toimituksen mm. jääviysmuistutuksen hylkäämisestä ja oikeudesta olla asianosainen.

Helmikuussa 2003 NCC ja maanomistajat tekivät vapaaehtoisen kaupan toisesta omakotikiinteistöä. Hinta oli lähes kaksinkertainen muihin lähialueen kerrostalotonttikauppoihin nähden. Näin ollen Förstit jäivät ”viimeisinä mohikaneina” taistelemaan omistusoikeudestaan. Pian em. kiinteistökaupan jälkeen tapahtui murhenäytelmä, kun toinen myyjistä menehtyi.

Maa- ja rakennuslain mukaisesti tai jätti tutkimatta kaikki Förstien kesken toimitusta



tekemät valitukset eikä Korkein oikeus myöntänyt asiassa valituslupaa loka-kuussa 2003. Toinen lunastus lopetettiin marraskuussa 2003. Ainoan lunastusvaatimuksen esittänyt NCC sai lunastaa Förstien kiinteistön ja sai näin ollen omistukseensa koko kerrostalotontin. Toimitusmiehet määräisivät korvaukseksi yhteensä 148 000 €, josta korvaus muutokuluista oli 3 000 €. Korvaus määräytyi kerrostalotontin rakennusoikeuden hinnan mukaan, sillä toimitusmiesten näkemyksen mukaan Förstien kiinteistön arvo omakotitonttina rakennuksineen oli alempi kuin kerrostalotonttina. Todettakoon, että (yllättävän) paljon huomiota herättäneiden rakennusten purkukustannusten vaikutus lunastuskorvaukseen oli 5 000 € vähentävä. Toimitusinsinööri oli pyytänyt mm. julkisen luotettavuuden saamiseksi arvion kahdelta merkittävältä yksityiseltä arviointipalvelujen tarjoajalta. Nämä päättyivät hieman pienempään arvioon kuin toimitusmiehet pitäen mm. Förstien taloa arvottomana omakotikäytössäkin. Kaikessa korvauksien julkisessa puimissa tämä seikka on jäänyt täysin huomioimatta. Alimman käyvän hinnan periaate DDR:n malleineen näyttää siis juurtuneen myös yksityiseen arviointitoimintaan. On esitetty myös arvioita, että DDR:n mallin ovat huomanneet vain ne, joiden omat arviointinäkemykset ovat DDR:n ajalta. Korvauksen suuruutta julkisuudessa arvosteltaessa unohtui myös, että korvaukset määrättiin vuoden 2003 hintatasossa ja suoritettiin alkuvuodesta 2004. Julkisuuskeskustelu käytiin kuitenkin vasta vuonna 2006, johon mennessä esim. omakotitontin hintataso oli noussut noin 30 %.

Förstit luonnollisesti valittivat toimituspäätöksistä hyvin monisivuisesti pääpainon ollessa toimituksen perustuslain vastaisuudessa ja lunastusluvan laittomuudessa. Korvausvaatimus lunastetusta omaisuudesta oli maa- ja metsäoikeudessa 2,1 milj. €, jonka lisäksi Förstit vaativat vahingonkorvausta aiheuttomasta ja laittomasta lunastusprosessista 1,2 milj. €. Maa- ja metsäoikeus korotti lunastuskorvausta 4 500 €:lla 152 500 €:een. Tämä johtui siitä, että toimitusmiehiltä oli jäänyt huomaamatta kaavamääräys, jonka mukaan kerrostalotontin varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa 6 % myymälä-, kerho- ja lastentarhatiloja. Kaikki muut vaatimukset maa- ja metsäoikeus hylkäsi tai jätti tutkimatta. Korkein oikeus ei antanut Försteille valituslupaa syyskuussa 2005. Lunastaja sai siten haltuunotto-oikeuden lunastettavaan omaisuuteen joulukuussa 2005.

## Häätö ja sitä seurannut julkisuus

Förstit eivät suostuneet muuttamaan pois talostaan huolimatta toimituksen lainvoimaisuudesta. Niinpä lunastaja oli pakotettu panemaan vireille häätöprosessin. Häätö toimeenpantiin syyskuussa 2006 ja se kesti kaikkiaan kolme päivää. Ylen MOT-ohjelma kuvasi koko häädön ja näytti mm., kun 83-vuotias Matti Försti oli vielä hetkeä ennen häätöä munuaiskooneessa saamassa dialyysihoidoa. Tilanteen dramaattisuuden kruunasi vastustelevalta Eliina Förstin kantaminen ambulanssiin ja kiinnisittominen. Matti Försti poistui paikalta omalla autolla. Espoon kaupunki järjesti Försteille aluksi tilapäismajoituksen kaupungin kriisiasunnosta ja myöhemmin heille järjestyi paikka Soukan veteraanitalosta. MOT-ohjelma esitti tapauksen tapansa mukaan varsin yksipuolisesti välttämättä julkaisemasta muutamia Förstien kannalta varsin arveluttavia piirteitä, kuten ensimmäisen lunastuksen jälkeisen kaavanmuutosprosessin.

Ennen häätöä lunastuksesta ei ollut mainittu halaistua sanaakaan tiedotusvälineissä. MOT esitti häädön 16.10.2006. Ohjelmasta seurasi välittömästi valtava mediakohu ja Försteistä tuli kertaheitolla kansan lemmikkejä ja superjulkikaisia. Esimerkiksi MOT-ohjelma ei ollut kymmenvuotisen historiansa aikana saanut yhtä paljon palautetta. Eri verkkosivuilla käytiin keskusteluita, joihin osallistui satoja henkilöitä. Useat lehdet – ilta- ja aamulehdet – nostivat tapauksen esille. NCC ja Espoon kaupunki joutuivat syntyneiksi julkisessa sanassa. NCC laati vastatiedotteita ja pyrki vielä neuvottelukosketukseen Förstien kanssa, jälleen tuloksetta. Espoon kunnanhallitus teetti sisäisen selvityksen kaupungin toiminnasta asiasta. Moni julkisuuden henkilö keräsi irtopisteitä asialla ottamalla voimakkaasti kantaa Förstien puolesta selvittämättä lainkaan asian taustoja. Pikkuhiljaa nettikeskusteluissakin alettiin kuitenkin löytää myös jutun ”toisia puolia” ja MOT-toimittajakin joutui julkisuudessa puolustautumaan.

## Maanmittauslaitoksen ja virkamiehen rooli

Maanmittauslaitos pääsi kohussa melko vähällä, mikä johtui luultavasti siitä, että lunastustoimitus oli asian julkitulohetkellä jo lainvoimainen. Julkisuuteen jäi kuitenkin melko voimakkaana käsitys, että lunastuskorvaus oli naurettavan alhainen ja että lakia oli asiassa sovellettu väärin nk. asuntotakuusäännöksen osalta. Tästä huolimatta Maanmittauslaitoksen

johto kieltäytyi kommentoimasta asiaa julkisuudessa vedoten siihen, että Maanmittauslaitos on ”oikeuslaitos”. Käytäväkeskusteluissa eräs ”oikeuslaitoksen” johtaja oli kuitenkin asiassa huolissaan ”liikelaitosmaisesti” lähinnä siitä, miten lunastustoimitusten tilauskannan käy. Tämänkaltaiseen huoleen ei kuitenkaan liene aihetta. Siitä pitää huolen laitoksen vireävä maine DDR:n mallin mukaisena alimman käyvän hinnan lunastajana, joka takaa lunastajien kiinnostuksen toimituksia kohtaan.

Tapauksen julkisuus on jo jäänyt taakse, mutta viimeistä sanaa ei kuitenkaan liene vielä sanottu, ainakaan Förstien toimesta. Förstit ovat tehneet rikosilmoituksen mm. toimitusmiehistä, maa- ja metsäoikeustuomarista ja -insinööristä, lautamiehistä, kaupungingeodeetista, maanmittauslaitoksen tuotantopäälliköistä, arviolausunnon tekijöistä ja useasta NCC:n työntekijästä. Kohta lienee myös *Maankäytön* päätoimittajan pää pölkkyllä. Vireille on luultavasti tulossa myös kanne Euroopan ihmisoikeustuomioistuimeen.

Toimitusinsinööriä on syytetty mm. todistusaineiston väärennöksistä, virkavalan vannomatta jättämisestä, maa- ja metsäoikeustuomarin hurmaamisesta, väärästä ilmiannosta ja joulurauhan pilaamisesta. Maanmittauslaitoksen rekisterinpitäjää on syytetty kiinteistötietojen siirtämisestä maarekisteristä kiinteistörekisteriin lupaa kysymättä.

## Mitä jäi käteen

Förstien tapauksesta seurasi arvokeskustelu, jossa myös maanmittarit ovat esittäneet mielipiteitä nykyisen lunastusjärjestelmän muuttamiseksi. On kuitenkin syytä muistaa, että omakotitalojen pakkolunastuksia on vuosien saatossa tehty luultavasti muutamia satoja. Pelkästään Kerava–Lahti-oikoradan rakentamisen yhteydessä tehtiin muutamia kymmeniä lunastuksia ilman häätöjä ja sanottavaa kohua. Järjestelmä on ollut varsin toimiva ja yksittäistapauksen perusteella ei pitäisi vetää liian voimakkaita johtopäätöksiä.

Förstin talon paikalle on jo rakennettu uusi kerrostalo. Sen sijaan lunastuskorvaukset lienevät yhä lääninhallituksessa, johon lunastaja ne talletti, koska Förstit eivät niitä suostuneet vastaanottamaan. Toimitusinsinööri ja muut asiaan sotkeutuneet ovat yhä vapaalla jalalla eikä virkavalaa ole vannottu.

**Artikkeli perustuu *Maankäyttö-*lehden tutkivan journalismin osaston selvityksiin.**