

## Vielä kerran Förstien lunastuskorvauksesta

**Vaikka professori Veikko O. Hyvönen** näyttää siirtyneen kritisoimaan enemminkin lunastuskorvausten määräämistä yleensä kuin juuri Förstien lunastusasi-aa, niin hänen viimeisin kirjoituksensa edellisessä *Maankäytössä* 1/2008 vaatii kuitenkin pari kommenttia.

Kirjoitin *Maankäytössä* 4/2007, että ”lunastuskorvaus määrättiin AK-tontinosan hinnoittelun perusteella. Ympäristön AK-tonttien yleinen hintataso oli 206–250 euroa/kerros-m<sup>2</sup>, korkein hinta – joka koski juuri yhtä rakennusyhtiön tästä korttelista ostamaa kiinteistöä – oli 363 euroa/kerros-m<sup>2</sup> ja lunastushinnaksi määrättiin 304 euroa kerros/m<sup>2</sup>”. Tähän Hyvönen vastaa, että ”...vertailuaineiston valinta näyttäisi etsivän perusteluja matallimman käyvän arvon suuntaan järjestelmän vakiinnuttamaan tapaan”.

Ei minulla ole enää kauppahintatilastoja eikä muita papereita, joiden perusteella tekisin uutta tutkimusta, mutta miten Hyvönekään voi noiden lukujen valossa heittää tuollaisen yksilöimättömän väitteen? Tulee mieleen vähän sellainen argumentointi, että ”kun lunastuskorvaus oli mielestäni liian alhainen, niin lopputulos osoittaa, että se oli liian alhainen”.

Toinen asia koskee tontilla olleen asuinrakennuksen purkukustannuksia. Förstien kiinteistö arvioitiin sen uuden käyttötarkoituksen eli AK-tontinosan arvon mukaan ja siitä vähennettiin 5 000 euroa tontilla olevan rakennuksen purkukustannuksina. Tästä Hyvönen kirjoittaa, että ”ensiksi maanomistaja menetti asuntonsa ja rakennuksensa ja joutui maksamaan niiden purkukustannukset, kun nämä

vähennettiin lunastuskorvauksesta”.

Jos kaikki käytetyn kauppahintatila-aston vertailukaupat olisivat koskeneet rakennettuja AK-tontinosia, niin silloin purkukustannukset sisältyivät jo kauppahintoihin, eikä niitä saanut enää erikseen vähentää. Jos taas kaikki kaupat olivat eirakennettuja tontinosia, niin purkukustannukset oli vähennettävä. Onko joku tästä eri mieltä? Toimituksen mukaan kysymys oli lähinnä jälkimmäisestä vaihtoehdosta. Kun olen kuitenkin itsekkin epäroinyt vähennyksen oikeutusta Förstien tapauksesta, tarkoitan seuraavaa: Helsingin seudun kauppahintatilastoja ja muitakin arviointiasioita hyvin tunteva **Sampo Hatunen** sanoi, ettei riittävästi tiedetä, miten mahdolliset purkukustannukset käyttäytyvät kauppahintojen sisällä. Ostajat (rakennusliikkeet) eivät niitä ehkä vähennä ja ainakin Tikkurilan rakentamisessa 80-luvulla (vähän vanha juttu tietysti) purettavista rakennuksista jopa maksettiin. Tämän takia, sanoi Hatunen, purkukustannusten vaikutus korvaukseen olisi ollut syytä jollain tavalla selvittää. Tätä vastaan en voi väittää mitään.

Yhdyn Hyvöseen siinä, että asia on periaatteellisesti tärkeä ja on se sitä rahallisestikin, onhan 5 000 euroa merkittävä summa kelle tahansa. Kun tulin tätä asiaa vähän vähätelleeksi, tarkoitin sitä, että Förstien rakennuksen tosiasialliset purkukustannukset ylittivät varmaan reippaasti sanotun 5 000 euroa, joten kohtuullisuuteen tässäkin pyrittiin.

**Sakari Nikander**  
sakari.nikander@aina.net

**Jyrki Hurmeranta kirjoitti** *Maankäyttö* -lehden numerossa 1/2008 osittamisrajoituksesta ja esitti kantanaan, että osittamisrajoitusten purkamisesta olisi enemmän haittaa kuin hyötyä ja hän pohjasi kantansa lähinnä Kiinteistömuodostamislain muutoksen lakiluonnoksesta annettuihin lausuntoihin. Olen kirjoituksessa esitetyistä väitteistä kovasti eri mieltä.

Hurmeranta vähättelee osittamisrajoitusten vuoksi lohkomatta jääneitä määräaloja (Uudenmaan maanmittaustoimiston alueella kymmenessä vuodessa 151), mutta määrä on joka tapauksessa koko maassa tuhansia. Jos tämän määrän merkitystä vertaa **Veikko O. Hyvösen** samassa lehdessä peräämän lunastuslain leikkaussäännöksen poistamiseen, niin leikkaussäännöstä on raakamaan lunastuksissa sovellettu lain voimassaoloaikana koko Suomessa vain pari kertaa, niin ainakin näissä lukumäärissä on huima ero.

Sitä en ole koskaan ymmärtänyt, mikä ja minkä ennalta ehkäisevä vaikutus osittamisrajoitus voi olla, kun määräälan saannolle saa lainhuudon ja määräälaan saa myös rakennusluvan MRL:n 136 ja 137 §:n mukaisten edellytysten täytyessä. Laissa ei toden totta ole säännöstä, että lohkotulle tai halotulle tilalle saa rakennusluvan, mutta määräälalalle ei saa. Lisäksi maakaari mahdollistaa kaupan purkamisen ja ostajalle siis hyödyttömän kiinteistön muodostamatta jättämisen, jos tarkoitus on rakentaa, mutta rakennuslupaa ei saada.

Mikä on se peruste, mikä oikeuttaa väittämään, että tilojen pirstominen heikentää kuntien maapoliittisia toiminta-



## Tiesitkö

- että Maankäytön web-sivustossa ovat luettavissa artikkelikohtaiset PDF-tiedostot kaikista vuoden 2000 jälkeen ilmestyneistä jutuista?
- että voit hakea artikkeleita esim. kirjoittajan, otsikon, avainsanan ja vapaan sanahaun perusteella?

### Käy tutustumassa:

[www.maankaytto.fi/arkisto/sisallysluettelot.php](http://www.maankaytto.fi/arkisto/sisallysluettelot.php)



© Antero Aaltonen

## Eri mieltä osittamisrajoitusten purkamisesta

edellytyksiä? Päin vastoin, lohkomattomat määräalat, joille kyllä on saatu lainhuuto, mutta joiden rajojen tarkkaa paikkaa ei ole lohkomisella määritetty, vaikeuttaa kaavojen ja tonttijakojen laatimista. Tämä on ongelma etenkin alueella, jolle on odotettavissa asemakaava.

Siinä vaiheessa, kun vuoden 1997 alusta maakaari tuli voimaan ja määräalan saannolle saattoi hakea lainhuudon ja lohkomisen tuli automaattisesti vireille lainhuudon myöntämisestä, juna meni jo eikä paluuta maanmittarin rakennusluvan edellytysten tutkimiseen lohkomisissa ole. Halkomisissa viimeistään ennakkopäätös KKO:2006:103 poisti viimeisetkin esteet halkomisille. Tuossa tapauksessa halottavalla saaritulalla oli aikoinaan laillisesti rakennettuja rakennuksia ja tila määrättiin halottavaksi, vaikka silloin muodostui yksi pinta-alaltaan hyvinkin pieni tila. Jotta Hurmerannan penäämä loma-asuntojen rakennuspaikkojen osittamisen estäminen siten, että esim. saunalle,

mökille ja aitalle ei voisi muodostaa omaa tilaansa, ei onnistukaan enää halkomisissa muuten kuin osittamisrajoituksia kiristämällä, mitä maa- ja metsätalousministeriö ei liene esittämässä.

Rakentamista voi ja pitääkin rajoittaa tietyillä alueilla, mutta, kun rakennus on laillisesti rakennettu, ei kiinteistönmuodostus tuo enää mitään ilmastomuutoksen uhkalla ryydytettyä lisuketta asiaan. Rakentaminen ja rakennuslupa on se tärkein vaihe ja siihen kuntien onkin kiinnitettävä huomiota. Lohkomisen sijasta kiinteistön muodostamisen voi usein suorittaa siis halkomalla ennakkopäätöksen mukaisesti ja näppärä asianajaja voi nykysäännösten puitteissa muuttaa lohkomisen halkomiseksi, jos hyvää tahtoa siihen löytyy. Ihmetyttää kuntien lohkomisen vastustaminen sellaisessa tilanteessa, jossa tilalle on rakennettu asuinrakennuksia koko tilan alueelle myönnetyn rakennusluvan perusteella ja kullekin, riittävän suurelle, määräalalle

kohdistuu yksi asuinrakennus. Tällaisen määräalan lohkomisen ei kyllä pahenna ilmastomuutosta ja senkin osalta juna oli jo aikoja sitten mennyt, kun alueelle oli rakennettu. Lohkomattomuus tuollaisessa tapauksessa, kun määräalalle on saatu jo lainhuuto, on rinnastettavissa neuvostoajan virkamiesmafiaan ja on byrokratiaa pahimmillaan enkä ymmärrä, mitä tällaisella menettelyllä voitetaan.

**Maoikeusinsinööri  
Sampo Hatunen**