

TELEVISIOSSA esitettiin 16.10.2006 suurta huomiota herättänyt MOT-ohjelma, joka koski erään espoolaisen pariskunnan häätämistä kodistaan. Kun käsittelin asiaa kaksi kertaa Vantaan käräjäoikeuden (maaoikeuden) jäsenenä, niin esitän siitä seuraavaa.

Asian pääkohdat

Espoon keskeisellä alueella Tuomarilassa oleva vanha omakotikortteli kaavoitettiin kerrostalotontiksi. Rakennusyhtiö sai pikku hiljaa omakseen kaikki korttelin tontit, paitsi yhtä. Siinä asui vanhempi pariskunta, joka ei halunnut luopua asunnostaan. Rakennusyhtiö pani vireille tontinosan lunastamisen. Omistajapariskunta vastusti raivoisesti lunastamista, mutta lunastus tuli aikanaan lainvoimaiseksi ja rakennusyhtiö toimeenpani hädän.

Tästä asiasta voi löytyä toisenlaisiakin vivahteita kuin mitä MOT-ohjelma esitti, mutta ne eivät ole tämän kirjoituksen aiheena. Meitä maanmittausinsinöörejä asiassa kiinnostaa enemmän vain lunastuskorvaus.

Lunastuskorvauksesta

Lunastuskorvaus määrättiin tietenkin käyvän hinnan mukaan. Korvaus jäi tunteenomaisesti tarkasteluna aika alas sen vuoksi, että asuinrakennus oli jo vähäarvoinen. Lunastustoimikunnan työ oli hyvää, ja kun maaoikeus ei nähnyt siinä virhettä, se ei erästä pikkujuttua lukuun ottamatta korottanut korvausta.

Jokainen kentän arviomies tietää – Helsingin kirjoituspöytäteoreetikoiosta en ole varma – ettei yleensä ole käytettävissä niin kattavia kauppahintatilastoja, että niiden perusteella päästäisiin kovinkaan tarkkaan arviointiin. Jos lunastustoimikunta kirjoittaisi (nyt en puhu Espoon tapauksesta, vaan yleisesti), että ”kun arviointiin aina liittyy epävarmuutta ja



© Antero Aaltonen

Kodin menettäminen lunastuksessa on vaikeasti ratkaistava ongelma.

Erään lunastuksen tarkastelua

harkinnanvaraisuutta ja kun luovuttajalle on taattava täysi korvaus, niin arvioitua kohteenkorvausta korotetaan 20 %:lla”, niin se voisi olla monesti hyvä ratkaisu. Mutta jos maaoikeus menee tekemään sellaisen korotuksen jälkikäteen, niin toimitusinsinöörit siitä tuskin pitäisivät. Juuri tällaisesta ”korotetaan korvaus kaksinkertaiseksi” -tyylistä maaoikeuksia on syytetty ja siitä pyritään eroon.

Mutta tehdään asia vielä yksinkertaisemmaksi: siirrytään korkeimman käyvän hinnan taikka jopa puolitoistakertaiseen korvauksen korvaustasoon.

”Mutta unohtuiko jotain?”

Aivan MOT-ohjelman lopussa professori **Vesa Majamaa** meni sanomaan, että lunastuskorvausta määrättäessä unohtui soveltaa lunastuslain 32 §:n mukaista ns. asuntoturvatakuuta. Majamaa sanoi suunnilleen, että lain so-

veltajat eivät tunne tätä säännöstä riittävästi. Tämä lausuma oli virheellinen ensinnäkin siksi, ettei kiinteistönmuodostamislain mukaisessa toimituksessa sovelleta lunastuslain säännöksiä, ja virheellinen se olisi ollut lunastuslainkin mukaan. Ohjelman toimittajalle se kuulemma sanottiin, mutta toimittaja ei poistanut lausumaa ohjelmasta arvattavasti siksi, että sai ”kovemman jutun”. Siihen median moraali loppuu.

Vaikka kysymys ei siis ollutkaan lunastuslain mukaisesta korvausjärjestelmästä, niin tarkastelen sitä vähän. Sekä lunastuslain 32 §:n viittauksesta edelliseen 31 §:ään että KKO:n tuomiosta 1985 II 21 seuraa, että asuntoturvatakuuta sovelletaan vain yhdessä 31 §:n mukaisen arvonleikkauksen kanssa. Asuntoturvatakuun itsenäinen soveltaminen olisi epäloogistakin, sillä jos kerran omaisuudesta maksetaan käyvän hinnan mukainen

korvaus, niin totta kai sillä rahalla saa periaatteessa samanlaisen omaisuuden sijaan. Käytännössä se ei kuitenkaan toimi. Käytännössä suhteessa samaa vertausta kuin Maanmittauslaitoksen intrassa: Oletetaan, että rekka ruhjoo vanhan, mutta hyvin hoidetun ja omistajaansa hyvin palvelevan auton, oikean ”helmen”, johon saattaa sisältyä jo tunne- ja kurositeettiarvoakin. Vakuutusyhtiö maksaa omistajalle muutaman sata euroa auton käypänä hintana, ja osta sillä sitten samanlainen auto, jos jostain saat. Yleensä et saa, et autoa etkä asuntoa, kun ei markkinoilla vastaavia ole. Mutta se on toinen juttu.

Asuntoturvatakuusäännöksen lähempi tarkastelu näyttää johtavan sellaisen ainakin minulle yllättävän päätelmään, että jos arvonleikkausta sovelletaan, asuinkiinteistön omistaja pääsee parempaan asemaan kuin siinä normaalitilanteessa, ettei sitä sovelleta. Mahtaako sekään olla lainsäätäjän tarkoitus? – Mutta sekin on jo toinen juttu.

Olen käsitellyt virkaurani aikana kolme asuinkiinteistön lunastamista. Kaikissa niissä lunastushinta on painunut alas juuri rakennuksen vähäarvoisuuden takia. Asuntoturvatakuun sellainen soveltaminen, että luovuttaja saisi sijaan markkinoilla sillä hetkellä tarjolla olevan, vähintään yhtä hyvän asunnon, olisi merkinnyt kaikissa tapauksissa lunastushinnan ja ainakin kahdessa ensimmäisessä tapauksessa myös luovuttajan asumistason roimaa korottamista. MOT-ohjelma osoitti, että asuinkiinteistön lunastaminen vaatii ehkä jotain turvasäännöksiä, mutta kuinka pitkälle siihenkään suuntaan pitää mennä?

Sakari Nikander
Maoikeusinsinööri,
Hämeenlinnan
käräjäoikeus
sakari.nikander@om.fi