

MUTTA EI KAI SENTÄÄN KORKEIN SATUNNAISHINTA?

MINUN EI PITÄNYT puuttua enää Förstin pariskunnan lunastusasiaan (ks. *Maankäyttö* 4/2006 ja 1/2007), mutta professori Veikko O. Hyvösen puheenvuoro Maankäytön viime numerossa siihen suorastaan pakotti.

Asiaan vihkiytymättömälle lukijalle ensin seuraavaa: Eräs Espoon Tuomarilan rakennettu, mutta kaavoittamaton omakotikortteli kaavoitettiin AK-tontiksi. Rakennusyhtiö sai ostaa ajan mitaan kaikki muut korttelin tontit, paitsi Förstin pariskunnan taloa ja tonttia. Ne lunastettiin tontinosan lunastuksena, ja se taas johti aikanaan laajaa julkisuutta saaneeseen häätöprosessiin. Lunastuskorvaus määrättiin AK-tontinosan hinnoittelun perusteella. Ympäristön AK-tonttien yleinen hintataso oli 206–250 euroa/kerros-m², korkein hinta – joka koski juuri yhtä rakennusyhtiön tästä korttelista ostamaan kiinteistöä – oli 363 euroa/kerros-m² ja lunastushinnaksi määrättiin 304 euroa/kerros-m². Lunastustoimikunta lausui, että valtaosassa vertailukauppoja ei ollut purettavia rakennuksia, ja vähensi maapohjakorvauksesta 5 000 euroa lunastusalueella olevan omakotitalon purkukustannuksina. Maa- ja metsätalouden ministeriön päätös Maaoikeus hyväksyi arvioinnin pientä korjausta lukuun ottamatta. Lopullinen lunastushinta oli noin 150 000 euroa.

Asiaa koskevassa julkisuudessa on annettu ymmärtää, että Förstille määrätty lunastuskorvaus oli ”ilman muuta” liian alhainen. Televisiosta ja yleisöosastojen kirjoituksista ei kannata asiallisessa keskustelussa välittää ja professori Vesa Majamaankin vastineen (*Maankäyttö* 4/2006) jätän rauhaan. Mutta kun Hyvönenkin kirjoittaa suorastaisesta, että ”täysi korvaus on virheellisten perustelujen tukemana jäänyt saamatta”, niin sitä en voi jättää vastausta vaille.

”Kun julkisuus huusi kurkku suorana, ettei korvaussummalla saanut enää minkäänlaista asuntoa tilalle, se tarkoitti asuntotakuusäännöksen soveltamista häätöhetken eli syyskuun 2006 hintatasossa.”

Minkä virheellisten perustelujen? Arvonjäätymisperiaate tai lunastuslain 31.2 §:n mukainen arvonleikkaus (ja Majamaalle: tai saman säännöksen 1. momentin periaate) eivät vaikuttaneet Förstin asiaan. Lunastuslain 32 §:n mukainen asuntotakuusäännös on sen sijaan keskeinen. En ryhdy toistamaan sitä koskevaa keskustelun avauskirjoitustani, mutta pysyn tiukasti siinä kannassani, ettei säännös tullut eikä tule tontinosan lunastuksessa sovellettavaksi. Majamaan toisensuuntaiset perustelut eivät vakuuttaneet, ne olivat Hyvösen termiä lainatakseni ”haettuina”. KKO:n Joensuun ratkaisua 1990:112 pidän hutina ja ratkaisu 2003:114 palautti asian oikeisiin uomiinsa.

Mitä virheellisiä perusteluja tämän jälkeen jää jäljelle? Hyvönen näyttäisi tarkoittavan ainakin lunastuksen yksikköhinnan

määräämistä kirjoittaessaan, että ”hintahan nousee loppua kohti, kun grynderin täytyy päästä rakentamaan eikä aikaa ole syytä hukata odottamiseen”. Juuri niin. Teen vain tuosta lauseesta erisuuntaisen johtopäätöksen kuin Hyvönen. Kun tietyssä tilanteessa ollaan valmiita maksamaan korkea hinta eli ehkä ylihintaa, niin silloin ostetaan muutakin kuin vain kaupan kohteena oleva omaisuus. Ilmiö on tuiki tuttu osakekaupoista. Sellainen kauppa ei ole mielestäni ns. edustava kauppa. Kun sähköyhtiö maksoi jo 1990-luvun alkupuolella Etelä-Hämeessä 100 000 markkaa yhdestä hehtaarista raakaa, paljasta metsämaata, niin pitkö sekin kauppa ottaa hintatilastoissa huomioon?

Eikä edellisessä kappaleessa käsitellystä asiasta ollut edes kysymys. Lunastustoimikunta lausui, että lunastajan maksama korkein

yksikköhinta 363 euroa/kerros-m² ylittää merkittävästi keskimääräis hinnat. Maa- ja metsätalouden ministeriön päätös Maaoikeus toisti tämän ja lisäsi, ettei korvausta tule määrätä yksinomaan sen perusteella. Missään ei sanota, etteikö sitä hintaa otettu ollenkaan huomioon, ja kun katsoo tämän kirjoituksen 2. kappaleen lukuja, niin eiköhän se otettu. Jos Hyvönen tarkoittaa, että korvaus olisi pitänyt määrätä yksinomaan sen hinnan perusteella, niin se ei tarkoita edes korkeinta käypää hintaa, vaan korkeinta satunnaishintaa, ja se onkin sitten ihan uusi asia.

Siitä voidaan keskustella, pitkö AK-alueena korvatulla tontinosalla olleen omakotitalon purkukustannukset vähentää lunastuskorvauksesta, mutta se ei ole onneksi olennaista lopputuloksen kannalta.

Kaikkein olennaisinta on nimitäin seuraava: Vaikka lunastuskorvaus olisikin ollut oikein määrätty lunastushetken (marraskuun 2003) hintatasossa, niin kun Förstilt eivät ottaneet sitä vastaan eivätkä ostaneet heti uutta asuntoa tilalle ja kiinteistöjen hinnat nousivat silloin jo jyrkästi, Förstien saama lunastuskorvaus putosi kyydistä. Kun julkisuus huusi kurkku suorana (Majamaan ja Hyvösen tarkoituksista en väitä mitään), ettei korvaussummalla saanut enää minkäänlaista asuntoa tilalle, se tarkoitti *asuntotakuusäännöksen soveltamista häätöhetken eli syyskuun 2006 hintatasossa*. Se sisältää jo kaksi perustavan laatuaista virhettä, eikä siitä kai sentään voinut olla kysymys.

Kyllä tässä asiassa on pantu puurot ja vellit sekaisin, joku tarkoituksella ja joku tarkoituksetta.

Sakari Nikander
sakari.nikander@om.fi

”Förstin lunastuksen arviomiehiä lyödään kuin ’vierasta sikaa’ yksilöimättä, mikä arvioinnissa oli väärin.”