

## Rakennuksen lunastusvelvollisuuteen liittyvä riitaisuus / Käräjäoikeuden tuomio

KH 16.01.2023 § 13

Vuokranantajana Äänekosken kaupungin ja vuokralaisina Heikki Hilpisen ja Helena Hilpisen välillä oli maanvuokrasopimus, jonka voimassaolo päättyi 30.9.2022. Sopimus tehtiin alun perin määräajaksi 1.11.1986-30.9.2022 ja allekirjoitettiin 8.12.1986 Suolahden kaupungin ja erään osakeyhtiön kesken. Vuokra-alue on asemakaavan mukaista liikerakennusten korttelialuetta.

Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen tulivat sopimussuhteeseen vuokralaisiksi ostettuaan vuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevan liikerakennuksen eräältä pankilta 27.3.2001 allekirjoitetulla kauppakirjalla. Äänekosken kaupunki puolestaan tuli vuokranantajaksi Sumiaisten kunnan, Suolahden kaupungin ja Äänekosken kaupungin välisessä kuntaliitoksessa 1.1.2007 lukien.

Maanvuokrasopimuksen 5 §:ssä on sovittu seuraavaa:

*”Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakennukset. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arviointissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.”*

Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen ovat maanvuokrasopimukseen vedoten vaatineet kaupunkia lunastamaan heiltä vuokra-alueella olevan liikerakennuksen, joka käsittää pääasiassa autoalan yritystoiminnassa käytettyä hallitilaa.

Kaupungin ja vuokralaisten kesken on kesästä 2022 alkaen neuvoteltu sopimuksen mukaisen lunastusvelvollisuuden toteuttamisesta ja lunastuksen ehdoista, kuten kaupungin maksettavaksi tulevasta lunastussummasta.

Osapuolten kesken ei ole saavutettu yhteisymmärrystä siitä, mitä sopimukseen otetussa lunastusehdossa käytetyillä käsitteillä tarkoitetaan, kuinka suuri on rakennuksen rakennusteknillinen arvo vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana tai paljonko kaupunki on velvollinen lunastusta maksamaan. Vuokralainen on vaatinut kaupunkia suorittamaan lunastusta 693 000 euroa, kun taas kaupungin kantana on, että sopimuksen mukainen lunastussumma olisi 59 415 euroa. Osapuolet ovat perustelleet näkemyksiään toisilleen toimittamallaan asiantuntijalausunnoilla, arviokirjoilla ja muilla tiedoilla ja väitteillä.

Osapuolten kesken ei kuitenkaan ole ollut erimielisyyttä siitä, onko kaupungilla lunastusvelvollisuutta. Yhteisenä näkemyksenä on ollut, että kaupungille on sopimuksin perustettu lunastusvelvollisuus.

Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen ovat 14.1.2023 toimittaneet Keski-Suomen käräjäoikeuteen haastehakemuksen. Tämän pääasiallisena

sisältönä on, että he kantajina vaativat käräjäoikeutta vahvistamaan sopimuksen mukainen lunastussumman olevan 693 000 euroa ja velvoittamaan vastaajana olevan kaupungin suorittamaan tämän summan kantajille.

Tuomioistuinprosessin hoitaminen vaatii, että kaupunki antaa vireille tullutta asiaa koskevan asianajotoimeksiannon jollekin asianajotoimistolle tai asianajajalle. Hallintojohtaja on keskustellut Asianajotoimisto Fenno Oy:ssä toimivan asianajaja Tuukka Haaranen kanssa puheena olevasta riitaisuudesta ja siihen kuuluvista seikoista. Kaupunginhallitukselle esitetään, että se päättäisi antaa Asianajotoimisto Fenno Oy:lle (y-tunnus 2527462-2) asianajotoimeksiannon ja solmia sen kanssa toimeksiantosopimuksen.

Asianajaja Haaranen tuntee rakennus- ja kiinteistöalan hyvin, ja kaupunki on hyödyntänyt Fennon ja Haaranen palveluksia aiemmin varsinkin rakennusurakoihin liittyvissä asioissa.

Kaupunki on tehnyt riitaisuudesta myös oikeusturvailmoituksen vahinkovakuutusyhtiölle, jolta kaupunki on hankkinut oikeusturvavakuutuksen.

Asianajotoimeksiannon antamisesta päättää kaupunginhallitus, sillä kuntalain (410/2025) 39 §:n 1 momentin 3 kohdan ja Äänekosken kaupungin hallintosäännön 22 §:n 1 momentin 28 kohdan mukaan kaupunginhallitus valvoo kaupungin etua, edustaa kaupunkia ja käyttää kaupungin puhevaltaa.

Valmistelija Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus:

- 1) päättää, että Äänekosken kaupunki antaa Asianajotoimisto Fenno Oy:lle edellä esittelytekstissä tarkoitettua, rakennuksen lunastamiseen liittyvää riitaisuutta koskevan asianajotoimeksiannon ja solmii sen kanssa toimeksiantosopimuksen; ja
- 2) määrää hallintojohtajan toimimaan asian vastuuhenkilönä kaupungin puolelta ja yksin allekirjoittamaan toimeksiantosopimuksen kaupungin puolelta.

**Päätös** Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 18.12.2023 § 471  
49/03.00.03/2023

Liikerakennuksen lunastamista koskeva riitaisuus, jossa Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen ovat kantajina ja Äänekosken kaupunki vastaajana, on käsitelty Keski-Suomen käräjäoikeudessa

(asianumero L 715/2023/70). Valmisteluistunto pidettiin 22.8.2023 ja pääkäsittely 28.11.–1.12.2023. Pääkäsittelyn ensimmäisenä päivänä toteutettiin myös katselmus kyseisessä rakennuksessa.

Käräjäoikeus julisti asiassa tuomion pääkäsittelyn päätteeksi 1.12.2023. Tuomiollaan käräjäoikeus vahvisti maanvuokrasopimuksen lunastusehdon tulkinnaksi vastaajan eli Äänekosken kaupungin esittämän tulkinnan ja rakennuksen arvoksi kaupungin esittämien asiantuntijalausuntojen mukaisen arvon. Edelleen käräjäoikeus vahvisti kaupungin suoritettavaksi lunastushinnaksi kaupungin esittämän määrän 110 429,40 euroa.

On huomattava, että kaupungin näkemys lunastushinnasta on muuttunut syksyllä 2022 esitettyyn ja vielä kanteen nostamisaikana voimassa olleeseen nähden. Kaupungin tilaamia rakennuksen arvonmäärittelyyn liittyviä asiantuntijajäseniä kohdekäyntineen jatkettiin keväällä ja kesällä 2023.

Heikki Hilpisen ja Helena Hilpisen näkemyksenä lunastushinnasta valmisteluistunnon aikana ja vielä pääkäsittelyn alkaessa oli 693 000,00 euroa. Pääkäsittelyn kolmantena päivänä (30.11.2023) he pienensivät vaatimuksensa 630 000,00 euroon. Tämän perusteena oli Heikki Hilpisen ja Helena Hilpisen käyttämän asiantuntijan laskentaparametreista ilmennyt virheellisyys (runsaat 10 % todellisuutta suurempi pinta-alatieto).

Tuomiollaan käräjäoikeus ratkaisi myös kantajien ja vastaajan esittämät vaatimukset oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Käräjäoikeus tuomitsi kantajat korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikuluja 50 666,04 eurolla (sis. alv 24 %). Kaupungin esittämä vaatimus oli 56 999,70 euroa (sis. alv 24 %) eli noin 7 000 euroa hyväksytyä suurempi. – Lopullisesti summaa vaaditaan arvonlisäverottomana.

Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen ilmoittivat 5.12.2023 tyytymättömyyden käräjäoikeuden tuomioon. Tyytymättömyys koskee ilmoituksen mukaan koko päätöstä.

Tyytymättömyyden ilmoittamisen johdosta käräjäoikeuden tuomio ei ole lainvoimainen esityslistan laatimisaikana. Kantajien tulee jättää mahdollinen valitus hovioikeuteen tai valituslupahakemus korkeimpaan oikeuteen viimeistään 2.1.2024.

Valmistelija Hallintojohtaja Aleksu Heikkilä, puh. 040 823 7921

Esittelijä Hallintojohtaja Aleksu Heikkilä

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus:

- 1) merkitsee tiedoksi Keski-Suomen käräjäoikeuden 1.12.2023 julistaman tuomion; ja
- 2) keskustelee mahdollisista jatkotoimenpiteistä asiassa.

**Päätös**

Hyväksyttiin.

-----