

Tuomioistuimen kokoonpano

Käräjätuomari Mikko Jaatinen
Käräjänotaari Axel Gamba
Käräjätuomari Anssi Savilampi

Asianosaiset

Kantaja
Hilpinen Heikki Tapani

Kantaja
Hilpinen Mirja Helena

Vastaaja
Äänekosken kaupunki

Asia

Muu riita-asia.

Vireille

16.1.2023

SELOSTUS ASIASTA**Riidaton tausta***Sopimussuhteen taustatiedot*

Kantajat ovat saaneet vuokrasopimusten siirtojen kautta vuokralaisen oikeudet 8.12.1986 Suolahden kaupungin ja Automatla Oy:n kesken tehdyssä maavuokrasopimuksessa mainittuun 3.000 m² suuruiseen maa-alueeseen silloisen Suolahden kaupungin Paadentaipaleen kylässä olleesta Autolan tilasta RN:o 1:329.

Maa-alueen omistus on kuntaliitoksen kautta siirtynyt myöhemmin Äänekosken kaupungille, josta on tullut vuokranantaja ja vuokralaisen oikeus on siirtynyt Äänekosken käräjäoikeuden päätöksellä 8.5.2001 kantajille. Vuokrasopimus siirto- ym. merkintöineen on kantajien kirjallisena todisteena K1).

Vuokralaisten oikeus vuokraoikeuteen perustuu alkujaan 27.3.2001 tehtyyn kauppaan, jossa Keski-Suomen Osuuspankki myi muun ohella edellä mainitun maa-alueen vuokraoikeuden ja maa-alueella sijainneen toimisto- ja hallirakennuksen kantajille. Rakennuksen omistusoikeus siirtyi siis tuolloin kantajille.

Samassa kaupassa kantajat ostivat myös viereisen maa-alueen vuokraoikeuden rakennuksineen, josta ei ole nyt kysymys. Kokonaiskauppahinta oli 400.000 mk (Kauppakirja KT K2 kohta 1).

Riidan kohde

Riidan kohde on jäljempänä selviävin tavoin rakennuksen lunastusarvon määrittämistä koskevan sopimusehdon tulkinta.

Tosiseikkatasolla riitainen seikka on kaupungin toissijaiseen eli kohtuullistamisvaatimukseen liittyen kohteen käypä arvo, joka kaupungin mukaan on 100.000 euroa.

Kanne

Vaatimukset

Heikki Hilpinen ja Mirja Hilpinen vaativat

- 1) vahvistettavaksi, että Äänekosken kaupunki on Suolahdessa 8.12.1986 tehdyn maanvuokrasopimuksen perusteella velvollinen lunastamaan vuokra-alueella (Äänekosken kaupunki, Paadentaipale, Autola RN:o 1:329) olevan kantajien omistaman rakennuksen 630.000 euron hinnasta,
- 2) että Äänekosken kaupunki veloitetaan suorittamaan heille sanottu 630.000 euron lunastushinta korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen vuokrasopimuksen päättymisestä 30.9.2022 lukien.

(Kantaja on pienentänyt kannevaatimuksen määrää pääkäsittelyssä, alkuperäinen oli 693.000 euroa.)

- 3) että Äänekosken kaupunki veloitetaan suorittamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta.

Perusteet

Rakennuksen lunastushintaa koskeva ehto

Vuokrasopimuksen mukaan kaupunki on velvollinen suorittamaan kantajille lunastuskorvauksena 60 % kantajien omistaman rakennuksen rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana eli 30.9.2022. Rakennustekninen arvo tarkoittaa rakennuksen jälleenhankinta-arvoa, eli todennäköistä rakentamiskustannusta, mikäli se rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella uudelleen.

Sopimusehdon aikamääre "vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana" tarkoittaa rakentamiskustannusten laskemista tuon hetkisillä kustannuksilla eli rakennusmateriaalien hintojen, palkkakulujen ym. perusteella. Nämä kustannukset voivat vaihdella runsaasti hyvin lyhyilläkin aikaväleillä. Tästä syystä uuden rakennuksen rakentamisesta aiheutuvien kulujen laskenta-ajankohta on ollut syytä sopimuksessa määrittää kyseisellä tavalla.

Asiantuntijalausunnon mukaan sopimuksessa käytetty termi tarkoittaa nimenomaisesti jälleenhankinta-arvoa. Kysymys ei ole teknisestä nykyarvosta, jonka määrittämisessä lasketaan kyllä ensin jälleenhankinta-arvo, josta tehdään nykyarvon määrittämiseksi rakennuksen ikään, kulumiseen ym. liittyvät vähennykset eli poistot. Näin saadaan rakennuksen

tekninen päivänarvo. Asiantuntijalausunnossa mainituin perustein sopimusosapuolten ei voida katsoa tarkoittaneen tätä arvoa.

Rakennuksen iästä, kulumisesta, ajanmukaisuudesta ym. aiheutuva ikäalennus eli poisto on sopimuksessa sisällytetty rakennusteknisestä arvosta tehtävään 40 % alennukseen, jolloin lunastus on ollut 60 % jälleenhankinta-arvosta. Tämän yksinkertaisen laskutavan on katsottu olevan selkein ja helpoin lunastuksen määrittämistapa.

Jos sopimuksen mukainen 40 % alennus tehtäisiin teknisestä nykyarvosta, jossa ikäalennus on jo kertaalleen tehty, tulisi poisto tehdyksi kahteen kertaan. Tätä ei sopimusosapuolten voida katsoa tarkoittaneen. Tämä todetaan myös kantajien kirjalliseksi todisteeksi nimettävän asiantuntijalausunnon K3) sivulla 3 kpl 2.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo

Kantajat ovat pyytäneet samalta asiantuntijalta myös erillisen lausunnon rakennuksen jälleenhankinta-arvosta, jossa lausunnossa hän on laskenut myös jälleenhankinta-arvoon perustuvan teknisen arvon (kantajien kirjallinen todiste K4). Arvio on päivätty 30.8.2022 ja sen on katsottava vastaavan sopimuksessa mainittua aikamääritettä "vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana" joka oli siis 30.9.2022.

Arviossa, joka perustuu mm. kohteeseen tutustumiseen paikan päällä, on päädytty jälleenhankinta-arvoon 1.155.000 € (s. 6, taulukko 2), ja tekniseen arvoon 485.100 € (sama taulukko, sekä s. 6 viim. kpl). Tekninen arvo on edellä todetusti jälleenhankinta-arvosta tehdyn ikäalennuksen eli poiston vähentämisen jälkeen saatava tekninen nykyarvo, eli ns. nykyhinta.

Kantajat ovat pyytäneet kyseistä asiantuntijaa määrittämään tämänkin arvon, vaikka se ei suinkaan ole sama kuin vuokrasopimuksessa tarkoitettu lunastusarvo. Näin sen johdosta, että kaupungin puolesta on vedottu nimenomaan teknisen nykyarvon - 40 % käyttämiseen lunastushinnan laskentaperusteena.

Kantajat katsovat, että vuokrasopimuksen mukainen lunastuskorvaus tulee laskea asiantuntijan laskemasta jälleenhankinta-arvosta, jota hänen ja kantajien mukaan on tarkoitettu sopimuksessa mainitulla rakennusteknisellä arvolla. Tällöin lunastuskorvaus on $1.155.000 \times 60 = 693.000.00$ €.

Osapuolten näkemyserot lunastuskorvauksesta

Osapuolten näkemykset eroavat varsin paljon sekä vuokrasopimustekstin sisällön tulkinnan että rakennuksen teknisen nykyarvon suuruuden osalta. Kaupunki on ensiksikin katsonut, että termi "rakennusteknillinen arvo" tarkoittaa samaa kuin rakennuksen tekninen nykyarvo, mitä se ei jo pelkästään semanttisessa katsannossa voi olla.

Kaupunki on lisäksi ennen oikeudenkäyntiä lasketuttanut omalla asiantuntijallaan teknisen nykyarvon täysin tilastollisten perusteiden mukaisesti ilman että asiantuntija olisi käynyt rakennuksessa. Hän on antanut lausuntonsa kaupungin kohteesta antamien tietojen perusteella. Arviointimenetelmä ei ole luotettava.

Tämä asiantuntija on päätenyt tekniseen nykyarvoon 99.025,00 €, jonka kaupunki katsoo olevan vuokrasopimuksessa tarkoitettu rakennusteknillinen arvo sopimuksen päättymishetkellä, ja vähentänyt tästä 40 %o päätyen lunastusmäärään 59.415,00 €.

Kantajat eivät ole voineet hyväksyä tällaista laskentatapaa pelkästään jo siitä syystä, että sopimuksessa ei puhuta mitään teknisestä nykyarvosta. Lisäksi teknisen nykyarvon laskentatapa on kaupungin arviossa virheellinen, koska jälleenhankinta-arvon laskenta on tehty ohjeellisten tilastoneliömetriarvojen perusteella. Oikean teknisen nykyarvon määrittäminen edellyttää jälleenhankinta-arvon laskemista nimenomaan kyseisen rakennuksen yksityiskohtiin tutustumalla.

Kaupunki on hankkinut toisen arvion rakennuksen markkina-arvosta, millä ei luonnollisesti ole mitään tekemistä sovitun lunastusarvon kanssa. Tässä arviossa otetaan kantaa sopimustekstin määrittämään "rakennusteknillinen arvo" toteamalla, että tuo lauseke vastaa käsitettä tekninen nykyarvo. Tämä käsitys on kantajien ja asiantuntijansa käsityksen mukaan väärä.

Kaupunki on haastehakemuksen jättämisen jälkeen vastauksessaan ilmoittanut vastauksesta ilmenevät uudet korkeammat arvot. Muutos on noin 100 %.

Vastaus

Vaatimukset

Äänekosken kaupunki vastustaa kannetta ja vaatii siitä poiketen

1.1 vahvistettavaksi osapuolten väliseen 8.12.1986 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen perustuvaksi rakennusten lunastushinnaksi 110.429,40 euroa ja ylittäviltä osin hylkäämään kantajien kanteen määrältään liiallisena,

1.2 toissijaisesti, että osapuolten välisen 8.12.1986 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ehtoja sovitellaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n mukaisesti siten, että vuokrasopimukseen perustuvaksi rakennuksen lunastushinnaksi määrätään 110.429,40 euroa,

2. että kantajat veloitetaan suorittamaan sille yhteisvastuullisesti oikeudenkäyntikulut korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen käräjäoikeuden tuomiosta lukien.

Perusteet

Riidan kohteena oleva maanvuokrasopimus on saadun selvityksen perusteella tehty allekirjoitushetkellä voimassa olleen Kuntaliiton maanvuokrasopimusohjeistuksen ja mallipohjan mukaisesti. Kuntaliiton aikaisemmissa ohjeistuksissa – joihin perustuen tapauksen

maanvuokrasopimus on tehty - on rakennusten lunastushinnaksi määritetty 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Kyseinen 60 % perustuu yleisesti Euroopassa käytössä olleeseen vakiintuneeseen lunastuskorvauksen tasoon. ”Rakennusteknillinen arvo” on tarkoittanut Kuntaliiton ohjeistuksessa sitä, että rakennuksen jälleenhankintakustannuksista tehdään tarpeelliseksi katsottu käyttöajasta ja kunnosta aiheutuva arvon alennus. Kuntaliiton ohjeistuksessa rakennusteknisellä arvolla on siis tarkoitettu rakennuksen teknistä arvoa ja sen määrittelyyn pätee teknisen arvon määrittelyyn soveltuvat ohjeistukset. Nykyiseen Kuntaliiton maanvuokrasopimus pohjaan termi ”rakennusteknillinen arvo” on muutettu termiksi tekninen arvo, joka vastaa yleisesti myös esim. AKA-arvosteluperusteissa käytettyä terminologiaa. Tämänhetkissä suurimpien kaupunkien ja seurakuntien maanvuokrasopimus pohjissa on lunastushinnan määrittelyn osalta käytetty joko termiä tekninen arvo tai rakennustekninen arvo vuokrasopimuksen päättymishetkellä. (liite.) Maanvuokrasopimukseen kirjattu termi ”rakennusteknillinen arvo” vuokrasopimuksen päättymishetkellä on sisällöltään täysin vastaava kuin ”tekninen arvo” tai ”rakennustekninen arvo”.

Maanvuokrasopimuksessa mainitulla aikamääreellä ”vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana” on tarkoitettu teknisen arvon määrittämisaikajankohdtaa. Ehdolla on tarkoitettu selvittää, että vuokrasuhteen päätyttyä lasketaan rakennuksen tekninen arvo, jossa tulee huomioiduksi rakennuksen kuluminen ja elinkaari vuokrasopimuksen aikana. Arvostus vastaa siten faktisesti rakennuksen vuokrasopimuksen päättymishetken teknistä arvoa.

Rakennusteknillinen arvo vuokrasopimuksen päättymishetkellä

Vastaaja on pyytänyt PH-Rakennuttajapalvelu Oy:ltä laskelman rakennuksen teknisestä arvosta vuokrasopimuksen päättymishetkellä. Laskelman mukaan rakennuksen tekninen arvo on ollut vuokrasopimuksen päättymishetkellä 184.049,00 euroa. Laskelma on perustunut kohteeseen tutustumisen lisäksi alalla vakiintuneesti käytettyyn ja tunnustettuun Haahtelan kustannuslaskentaohjelmaan. Todettakoon selvyudeksi, että kyseistä ohjelmaa käytetään vakiintuneesti laajoissa rakentamishankkeissa ja niiden kustannuslaskennassa. Ohjelmalla saatuja arvoja pidetään yleisesti erittäin tarkkoina ja paikkansapitävinä. Ohjelma ottaa huomioon paikkakuntakohtaiset erityispiirteet, sekä ajantasaiset muutokset rakentamiskustannuksissa ja se on siten poikkeuksellisen ajantasainen ja tarkka. Ohjelma ottaa huomioon kustannusten muutoksen vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkeltä vuokrasopimuksen päättymisaikaan ja johtaa siten juuri oikeaan ja maanvuokrasopimuksen tarkoittamaan lopputulemaan kohteen rakennusteknisestä arvosta vuokrasopimuksen päättymishetkellä. Arvion laatija Juhani Laajala on käynyt kohteella 17.3.2023 ja on todennut kohteen kunnan ja sen vaikutukset tekniseen arvoon paikan päällä. Em. katselmuksen perusteella Laajala on päivittänyt arviotaan siten, että tekninen arvo vuokrasopimuksen päättymishetkellä on 184.049 euroa. Asiaan liittyen on pyydetty lisäksi arvio kohteen uushankinta-arvosta ja teknisestä arvosta Sweco Oy:ltä. Kustannuslaskenta-asiantuntija Toni Matara on laatinut arvion teknisestä nykyarvosta. Sen perusteella kohteen tekninen nykyarvo on 190.554 euroa. Selvyudeksi todetaan, että Laajalalla on ollut arviota laatiessaan käytössä Haahtelan kustannuslaskentaohjelmasta ohjelmistoversio, jossa tilojen kunnan määrittelyä voidaan huomioida tilakohtaisesti. Tämä johtaa tarkempaan lopputulemaan kuin Mataran arvio. Mataran arvio tukee kuitenkin yksiselitteisesti sitä johtopäätöstä, että Laajalan

arvio kohteen osalta on oikea ja asianmukainen. Lisäksi em. laskelmien lopputulos osoittaa, että Trellum Oy:n arvio, selvästi muiden laskijoiden arvioista poikkeavana, on virheellinen. Sopimuksen mukaisesti Vastaajan tulee maksaa lunastuskorvausta 60 % rakennuksen rakennusteknisestä arvosta. Rakennustekninen arvo on vuokrasuhteen päättyessä ollut 184.049 euroa, jolloin Vastaajan maksettavaksi tulevaksi lunastushinnaksi tulee vahvistaa 110.429,40 euroa. Kantajien vaatimus 693.000 euron lunastuskorvauksesta on täysin ylimitoitettu ja perusteeton. Kantajien vaatimus perustuu uuden vastaavan rakennuksen jälleenhankinta-arvoon, joka on laskettu olennaisesti virheellisesti. Todellisuudessa vastaavan kohteen uushankintahinta on asiantuntijoiden laskelmien ja arvioiden mukaisesti n. 700.000 euroa.

Trellum Oy:n arviokirjassa laskettu rakennuksen arvo perustuu oletukseen, jonka mukaan rakennuksesta 30 % olisi kulumatonta rakennetta ja loput 70 % kuluva rakennetta. Tämä ei pidä paikkaansa. Todellisuudessa koko rakennuksella on tekninen elinkaari, joka on vuokrasuhteen päättyessä ollut lopussa. Vuokramaalla oleva rakennus on elinkaarensa päässä ja sen rakennustekninen arvo on tämä huomioiden varsin alhainen. Kyseessä oleva rakennus on kevytrakenteinen halli, jonka rakenteiden suunniteltu elinkaari on keskimääräistä lyhyempi, joten kuluminen on tapahtunut nopeammin ja edennyt pidemmälle kuin Trellum Oy:n käyttämä yleinen kulumisprosentti antaa ymmärtää. Em. virheelliset lähtötiedot ovat aiheuttaneet virheet Trellum Oy:n arvioissa.

Vuokrasopimuksen ehdon tulkinta

Osapuolten välisessä maanvuokrasopimuksessa ei puhuta jälleenhankinta-arvosta mitään. Kantajien tulkinta, jonka mukaan *rakennustekninen arvo vuokrasopimuksen päättymishetkellä* tarkoittaisi kohteen jälleenhankinta-arvoa, on yksiselitteisen väärä. Tämä ei ole ollut osapuolten tarkoitus sopimuksen tekemisen hetkellä, eikä tällaiselle määräykselle olisi ollut mitään syytä. Tämä tarkoittaisi siis, että lunastetaan teknisen elinkaaren päässä oleva vanha rakennus hinnalla, joka määritellään täysin uuden rakennuksen hinnan mukaisesti. Vuokralainen saa uuden rakennuksen hinnan ja vuokranantaja saisi uuden rakennuksen hinnalla vanhan teknisen elinkaaren päässä olevan rakennuksen. Tällainen ajatus on lunastusjärjestelmälle täysin tuntematon ja poikkeuksellinen.

Kantajien tulkinta, jonka mukaisesti vuokralaiselle olisi vuokranantajana toimineiden Kuntien edunvalvojana toimivan Kuntaliiton mallivuokrasopimusehdoissa tarkoitettu antaa Vuokralaiselle mahdollisuus yksipuolisesti vaatia vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen lunastusta hinnalla, joka ylittää kohteen käyvän arvon, on täysin perusteeton. On täysin selvää, että vuokrasopimuksen tarkoitus on se, että lunastushinta on 60 % siitä teknisestä arvosta, joka kohteella on vuokrasopimuksen päättyessä, jolloin lunastaja ei missään olosuhteissa kärsi vahinkoa, vaikka joutuisi pakon edessä lunastamaan vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen. Pitkäaikaisessa vuokrasuhteessa on täysin selvää, että kohteen tekninen käyttöikä on varsin lopussa vuokrasuhteen päättyessä, ellei vuokralainen tee vuokra-aikana kohteen elinkaarta pidentäviä peruskorjauksia. Mikäli korjauksia sen sijaan tehdään, niiden vaikutus elinkaareen ja kohteen tekniseen arvoon kompensoidaan lunastuksen yhteydessä 60 %:sesti.

Kantajien asiantuntija Harri Isoniemi toteaa arvioidessaan rakennusteknisen arvon käsitettä, että mikäli maanvuokrasopimuksessa rakennusteknisellä arvolla tarkoitetaan teknistä arvoa, niin kohteen kulumisen tulisi huomioida kahteen kertaan eli ensin nykyisen teknisen arvon rakennuksen iän ja muun käyttökelpoisuuden alenemisessa ja toiseen kertaan vielä maanvuokrasopimuksen mukaisessa 60 %:n lunastushinnassa. Isoniemi tekee oletuksen, jonka mukaan maanvuokrasopimuksessa on tuskin ollut tarkoitus huomioida tätä kulumista kahteen kertaan.

Isoniemen kanta on virheellinen. Lunastuskäytäntöön ja lunastuskorvauksen määrittelyyn liittyvä periaate on täysin tavanomainen ja toteutuu edelleen nykyisissä kaupunkien ja julkisten toimijoiden maanvuokrasopimuskäytännöissä ja voimassa olevissa maanvuokrasopimuksissa. (V4. ja V5.) Em. lunastuskorvauksessa vähennystä ei tehdä kahta kertaa rakennuksen teknisen kulumisen perusteella, vaan kulumisen otetaan huomioon vain kerran teknistä nykyarvoa laskettaessa. Sen sijaan sopimuksessa määritellyllä lunastushinnalla, joka on 60 %:a rakennuksen rakennusteknisestä arvosta on ollut se tarkoitus, että vuokralainen ei saa lunastusvelvollisuuteen vedoten vuokranantajalta samaa summaa, jonka hän saisi tai voisi saada jatkaessaan vuokrasopimusta ja mahdollisesti myydessään vuokraoikeuden ja rakennuksen ulkopuoliselle taholle. Mikäli osapuolet eivät olisi sopineet lunastushinnasta mitään, tapahtuisi lunastus maanvuokralain mukaisesti käyvällä hinnalla. Osapuolet ovat kuitenkin tavanomaiseen tapaan allekirjoittaneet maanvuokrasopimuksen, jossa käyvän hinnan sijaan lunastushintaa on rajattu vuokranantajan eduksi. Vuokrasopimusehto on tavanomainen julkisten vuokranantajatahojen käytössä ja sen tarkoituksena on nimenomaisesti suojata vuokranantajan oikeuksia esim. lunastustilanteissa.

Mikäli kantajien kanteessa esittämä tulkinta lunastushinnan määrittämisperiaatteista pitäisi paikkansa, AKA-arvion mukaisesti 100.000 euron arvoisesta rakennuksesta tulisi maksaa lunastushintana 693.000 euroa. Käytännössä vuokralaiselle lahjoitettaisiin lunastuskorvauksen yhteydessä 593.000 euroa Kaupungin ja kaupunkilaisten rahoja. Selvytykseksi todetaan, että Vastaajan tekemän selvityksen perusteella kannevaatimuksen mukainen 693.000 euron korvaus vastaa varsin tarkkaan sitä summaa, joka vastaavan rakennuksen rakentaminen kohteelle maksaisi nykyaikaiset määräykset täyttävänä (ns. uudishinta).

Kantajien vaatimuksen mukaisesti maanvuokrasopimuksen sopimusehdon sisältö ja osapuolten tarkoitus olisi ollut se, että vuokrasopimuksen päättyessä kaupunki saa lähes 50 vuotta vanhan täysin peruskorjaamattoman ja teknisen elinkaarensa päässä olevan ränsistyneen rakennuksen ja olisi silti velvollinen maksamaan vuokralaiselle vuokrasopimuksen päättymishetkellä uuden ja nykyaikaisen rakennuksen arvoon perustuvan kompensaaion. Väite on täysin absurdi. Tämä ei missään tapauksessa ole ollut vuokrasopimusosapuolten tarkoitus, eikä sopimusta voi tulkita em. tavalla.

Vuokrasopimusehdon merkitystä arvioitaessa todetaan, että kunnan/kaupungin tarkoitus ei ole ollut sopimuksen allekirjoittamishetkellä, eikä ole edelleenkään liike- tai teollisuusrakennusten ostaminen ja omistaminen. Julkisten tahojen maanvuokrasopimukset toteutetaan vakiintuneesti siten, ettei lunastuksen toteutuminen ole vuokralaisen intressissä, vaan vuokralaisen intressissä on selvittää muut keinot ennen lunastusvaihtoehtoa, joka johtaa vuokralaisen kannalta huonompaan lopputulemaan. Vuokralainen voi välttää lunastustilanteen jatkamalla

vuokrasopimusta ja/tai halutessaan myymällä kohteen eteenpäin käypään markkinahintaan.

Lisäksi vuokrasopimusehdon tarkoituksena on se, että vuokralaisella ei vuokrasopimuksen voimassaoloaikana olisi intressiä toteuttaa vuokranantajan vahingoksi perusteettomia korjauksia, jotka eivät ole vuokralaisen toimintaan liittyen tärkeitä ja tarpeellisia. Mikäli lunastushinta olisi 100 %:a teknisestä arvosta, vuokralainen voisi toteuttaa kohteella laajoja peruskorjauksia vuokrasopimuksen aikana tietäen, että ne maksetaan täysimääräisesti vuokranantajan toimesta takaisin vuokrasuhteen päättyessä. 60 %:n korvaus ohjaa vuokralaisen toimintaa siihen, että vuokrasuhteen aikana peruskorjauksia tehdään vain niiltä osin kuin ne ovat tarpeellisia. Tämän vuoksi on tavanomaista ja tarkoituksenmukaista, että vuokranantajan lunastuskorvaus rakennuksesta ei ole markkina-arvon mukainen vaan sitä alhaisempi.

Sopimusehdon sovittelua koskeva vaatimus, Oikeustoimilaki 36 §

Mikäli katsottaisiin, että vuokrasopimukseen sisällytettyä sopimusehtoa tulisi tulkita siten, kuin kantajat ovat esittäneet, vaatii Äänekosken kaupunki, että vuokrasopimuksen ehtoa sovitellaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n mukaisesti. Ilman sovittelua vuokrasopimuksen lunastushintaa koskevan ehdon soveltaminen johtaisi kohtuuttomaan lopputulokseen. Lunastushintaa koskevaa ehtoa tulee sovitella siten, että lunastushinta vastaa lunastettavan rakennuksen käypää arvoa. Vastaajan käsityksen mukaan käypä arvo on hyvin lähellä esitettyä laskelmaa 60 %:sta kohteen teknisestä nykyarvosta.

Osapuolten allekirjoittamaan vuokrasopimukseen sisällytetty lunastusehto on luonteeltaan tavanomainen ja perustuu Kuntaliiton mallipohjaan. Mikäli vuokrasopimuksen ehto ja sen soveltaminen johtaisi kannevaatimuksen mukaisesti todellisuudessa siihen, että Äänekosken kaupungilla olisi velvollisuus lunastaa rakennus lunastushintaan, joka olisi yli kuusinkertainen suhteessa rakennuksen käypään arvoon, olisi lopputulema Äänekosken kaupungin kannalta täysin kohtuuton. Tässä tapauksessa vuokrasopimusehdon sovitteluedellytykset täyttyvät.

Lunastuskäytäntö lähtee yksiselitteisesti siitä pääsäännöstä, että lunastushinta on lunastettavan omaisuuden käypä hinta. Tästä on mahdollista poiketa sopimusteitse. Sopimusehto, jonka mukaan vuokralaisella olisi yksipuolisesti oikeus vaatia vuokramaalla sijaitsevan rakennuksen lunastamista käypää arvoa korkeampaan hintaan, on sopimusmääräyksenä yksiselitteisesti kohtuuton ja tämän sisältöisen vuokrasopimusehdon soveltaminen johtaisi riidan kohteena olevassa tapauksessa kohtuuttomaan lopputulokseen. Tästä syystä ehtoa tulee joka tapauksessa sovitella Äänekosken kaupungin vaatimalla tavoin. Oikeustoimilain 36 §:n soveltamiseen, sekä maanvuokrasopimusten ehtojen sovitteluun on suhtauduttu myönteisesti oikeuskäytännössä, esim. HelHo S 19/2654 12.2.2021.

Kirjalliset todisteet (KT)

Kantaja

- K1 Maanvuokrasopimus 8.12.1986
- K2 Kauppakirja 27.3.2001 vuokraoikeuden ja rakennuksen luovutuksesta
- K3 Asiantuntijatodistajan, Trellum Oy:n edustaja Harri Isoniemen lausunto 1.12.2022
- K4 Harri Isoniemen arviokirja 30.9.2022
- K5 Rakennuslautakunnan päätös 11.12.1986 käyttötarkoituksen muutoksesta
- K6 Vjan edustajan Aleksi Heikkilän sv 14.11.2022
- K7 Vjan arviomiehen Juhani Laajalan nykyhinta-arvio 1.6.22 rakennuksesta 99.025 € (sisältyy vastaajan todisteeseen V1)
- K8 Salon kaupungin maanvuokrasopimus, kohta 5.3 ”Lunastushinta”
- K9 Rakennusmestari Pekka Hämäläisen sv 24.8.22
- K10 Heikki Hilpisen ja vastaajan todistajan Matti Holopaisen 2:n puhelinkeskustelun litterointi 9.9.2022
- K11 Heikki Hilpisen muistiinpanot Holopaisen kanssa käydyn 1:n puhelinkeskustelun sisällöstä
- K12 Uudisrakentamistarjouspyyntö
- K13 Kolme kpl rakennushankkeita

Vastaaja

- V1 Huoneistokeskuksen arviokirja liitteineen, laatija Jarmo Berg (sisältää kantajan todisteen V7)
- V2 PH-Rakennuttajapalvelu Oy:n laskentamuistio liitteineen, laatija Juhani Laajala
- V3 Sweco Oy:n laskentamuistio, laatija Toni Matara
- V4 Jyväskylän kaupungin maanvuokrasopimusmalli
- V5 Vantaan seurakunnan maanvuokrasopimusmalli
- V6 Sähköpostikirjeenvaihto Matti Holopaisen ja Aleksi Heikkilän välillä 29.9.2022-13.10.2022
- V7 DI Matti Holopaisen 5.10.2023 päivätty lausunto vuokrasopimusehdon sisällöstä, sekä lunastuskäytännön perusteista ja tavanomaisista lunastuskäytännöistä

Henkilötodistelu

Kantaja

1. Heikki Hilpinen
2. Todistaja Harri Isoniemi
3. Todistaja Pekka Hämäläinen

Vastaaja

4. Aleksi Heikkilä, Äänekosken kaupungin edustajana
5. Todistaja Jarmo Berg
6. Todistaja Juhani Laajala
7. Todistaja Toni Matara
8. Todistaja Matti Holopainen

TUOMION PERUSTELUT

Ratkaistavat kysymykset

Ratkaistavana on ensin sopimusehdon tulkintaa koskeva kysymys: mitä tarkoitetaan ehdolla ”rakennusteknillinen arvo vuokrasopimuksen päättymishetkellä”.

Toisena ratkaistavana kysymyksenä on se, miten tuo arvo valitun tulkinnan perusteella määräytyy.

Todisteita arvioidaan sikäli kuin niillä on katsottava olevan merkitystä asian ratkaisemisessa.

Sopimuksen tulkinnasta yleistä

Sopimuksen tulkinnan päämääränä on sopijapuolten yhteisen sopimustekohetkisen tarkoituksen selvittäminen.

Pääsääntöisesti sopimusta tulkitaan objektiivisesti, jolloin sopimusta tulkittaessa on ensiksi kiinnitettävä huomiota sanamuotoon.

Tulkinnalla pyritään silloin selvittämään sopijapuolten ilmaisujen normaalisisältö.

Mikäli sopijapuoli väittää, ettei sopimuksen sanamuodon mukainen sisältö vastaa osapuolten tarkoitusta, on hän velvollinen näyttämään se toteen.

Sopimusehtoa on tulkittava sopimuksen osana siten, että ehdolla on mielekäs ja johdonmukainen merkitys sopimuksen tarkoituksen kannalta.

Sopimusta tulkittaessa on otettava huomioon muikin tarkoituksesta kertova aineisto kuten sopimusneuvotteluiden sisältö ja sopimuksen täyttämistoimet.

Mikäli osapuolten tarkoitusta ei saada selvitettyksi edellä selostetuilla niin sanotuilla ensisijaisilla tulkintavälineillä, on sen sisältö vahvistettava niin sanotun toissijaisen tulkinnan avulla tarkoittaen muun ohella epäselvän ehdon tulkintaa sopimuksen laatijan vahingoksi taikka mahdollisimman kohtuullista tulkintaa.

Sopimusehdon tulkinta tässä tapauksessa

Termin "rakennusteknillinen arvo" tulkinta

Ensisijaisista tulkintakriteereistä on käytettävissä oikeastaan vain sanamuoto, koska sopimuksen tekijöitä ei oikeudenkäynnissä ole kuultu, eikä olisi ilmeisesti kuultavissakaan enää.

Asianosaisten vetoamisista johtuu, että aluksi selvitettävänä on sanaparin "rakennusteknillinen arvo" merkitys/tarkoitus/tulkinta. Tämän jälkeen on arvioitavissa, miten lunastusehtoa kokonaisuudessaan on tulkittava paitsi itsessään myös osana koko sopimusta ja sen tarkoitusta, mukaan lukien ehdon osa "vuokrasuhteen päättyessä".

Käräjäoikeus pitää selvänä, että termi rakennusteknillinen arvo tarkoittaa lähtökohtaisesti jotain muuta kuin rakennuksen käypä arvo, vaikka poissuljettua ei toki ole se, että sanotut arvot joissakin tilanteissa saattavat olla määrällisesti samatkin. Tähän tulkintaan on päädyttävä yksistään jo sen vuoksi, että maanvuokralain 34 § 3 momentissa esiintyy termi "käypä hinta", joka olisi ollut sopimuksessa käytettävissä, mikäli sitä olisi sopimuksessa haluttu tarkoittaa.

Sen sijaan yleisesti ja siten käräjäoikeudenkaan tiedossa ei ole, mitä termillä rakennusteknillinen arvo tarkoitetaan.

Todistajat Isoniemi, Hämäläinen, Laajala ja Matara rakennusalan ammattilaisina, mutta myös todistaja Holopainen maankäyttöön liittyvien kysymysten asiantuntijana ovat olleet pohjimmiltaan yhtä mieltä siitä, että sillä tarkoitetaan niiden taloudellisten panosten yhteismäärää, joilla tarkastelun kohteena olevan laatuinen rakennus saataisiin rakennetuksi.

Tähän nähden ei ole ristiriitaista se, mikäli myös Heikki Hilpinen on saanut tämänkaltaisen vastauksen todistaja Holopaiselta tältä sanottua määritelmää puhelinkeskustelussa tiedusteltuaan. Kun Hilpinen ei ole kysymyksessään tarkemmin yksilöinyt sopimusehtoa (mm. ajallinen määre "vuokrasuhteen päättyessä"), on hän saamastaan vastauksesta ilmeisesti tehnyt sen johtopäätöksen, joka on johtanut kanteen ajamiseen.

Selväksi on tullut se, ettei termi nykyisin ole käytössä, vaan sen ovat korvanneet sellaiset termit kuin rakennustekninen arvo tai tekninen arvo.

Todistajista Isoniemen mukaan rakennusteknillinen arvo tarkoittaa terminä aina rakennuksen jälleenhankintakustannuksia, koska hänen mukaansa myöhemmät termit olisivat tulleet käyttöön vasta 1990-luvun laman seurauksena korjausrakentamisen yleistyessä uuden rakentamisen kustannuksella, ja vasta tällöin olisi syntynyt erityinen tarve ryhtyä laskemaan myös vanhempien rakennusten teknistä arvoa.

Isoniemi on perustellut kantaansa ilmauksin ”faktaa tästä tulkinnasta ei ole, mutta ajankuvaan peilaten näin se täytyy nähdä”.

Sen sijaan muut todistajat ovat olleet yhtä mieltä siitä, että myöhemmät termit ovat tulleet termin rakennusteknillinen sijaan ilman merkityssisällön muuttumista.

Kaikkien, myös Isoniemen mukaan, nykyisten termien mukaiseen arvoon vaikuttaa jälleenhankintakustannuksen lisäksi ja sitä vähentäen rakennuksen ikä ja kuluneisuus. Toisin sanoen vain uudessa rakennuksessa tekninen arvo on panosten määrä, siitä eteenpäin arvo lähtökohtaisesti laskee yksinomaan jo ajan kulumisen takia.

Käräjäoikeus pitää näistä termeistä saadun todistelun ja termien kielellisen samankaltaisuuden vuoksi selvitetynä, että termin rakennusteknillinen sijaan ovat tulleet myöhemmin käyttöön otetut termit rakennustekninen tai tekninen ilman, että merkityssisältö on muuttunut.

Isoniemen käytännössä perustelematon arvio ei tämän johtopäätöksen perusteita horjuta.

Käräjäoikeus ei myöskään pidä alkuunkaan varteenotettavana vaihtoehtona sitä tilaa, joka Isoniemen kannasta seuraisi: varsin pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten lunastusehtona olisi säännönmukaisesti rakennuksen jälleenhankinta-arvo riippumatta rakennuksen todellisesta kunnosta, kunhan rakennus jossain muodossaan olisi lunastushetkellä olemassa. On näet selvinnyt mm. Holopaisen ja kaupungin edustaja Heikkilän kertomana, että kyseistä sopimusehtoa on käytetty, Holopaisen mukaan paljonkin.

Yksittäisen rakennuksen rakennusteknillisen arvon käsitteeseen sisältyy edellä lausutun johdosta jo ajatuksellisesti myös tietty aikatekijän huomioonotto, koska termin mukainen arvo on aina väistämättä sidottava tiettyyn hetkeen, muutoin määrittäminen ei ole lainkaan mahdollista. Tässä käräjäoikeus viittaa siihen edellä lausuttuun, että rakennus alkaa heti kulua luonnonvoimille altistuessaan, minkä vuoksi arvo muuttuu jatkuvasti.

Lunastusta koskevan sopimusehdon tulkinta kokonaisuudessaan

Sopimusehdon syntyhistoriasta saatu selvitys

Nyt puheena olevassa sopimusehdossa rakennusteknillisen arvon tarkasteluhetkeksi on määritelty vuokrasuhteen päättymisen hetki.

Tässä yhteydessä päädytäänkin arvioimaan jo koko sanottua lunastusehtoa.

Sen syntyhistoriasta on osannut kertoa todistaja Matti Holopainen työkokemukseensa perustuen, ja hän on ainoa, joka aiheesta on ylipäättään

tällä tasolla kyennyt kertomaan. Hän on antanut asiasta myös lausunnon (KT V7).

Holopaisen mukaan kyse on jo teollistumisen alkuaikoina alkaneen pohdinnan lopputuloksesta. Julkista maata tarvittiin tuotantokäyttöön ja oli tarpeen sopia järkevät ehdot koskien vuokraamista ja vuokra-alueen rakennuksia vuokrasopimuksen päättymistä silmällä pitäen ja määrittää rakennuksille itsenäinen arvo.

Sellaisissa maissa kuin Saksa, Hollanti ja Itävalta päädyttiin Holopaisen mukaan siihen, ettei ole perusteltua maksaa käypää arvoa vaan ainoastaan osa siitä. Tällä haluttiin estää tarpeettomat investoinnit vuokrasuhteen loppuvaiheessa. Tätä samaa pohdintaa oli myös Suomessa. Käyvällä arvolla Holopainen tarkoittaa teknistä käypää arvoa. Maanvuokralain tullessa voimaan 1967 on kuntaliitto antanut asiaa koskien ensimmäisen mallisopimuksen, joka on päivitetty 1980-luvulla sekä 1997 tarkoituksin auttaa kuntia sekä yhtenäistää käytäntöjä. Puheena oleva ehto 40 % leikkauksineen on sopimusmallin mukainen, eikä leikkaus liity rakennuksen kulumaan (=rakennusteknilliseen arvoon), vaan on edellä mainitusta syystä tehtävä sopimukseen perustuva vähennys.

Johtopäätökset

Käräjäoikeus ei näe aihetta epäillä Holopaisen tietoja käytännössä ilmeisen yleiseksi muodostuneen malliehdon syntyhistoriasta. Käräjäoikeus pitää ehdon taustalla olevia syitä loogisina ottaen huomioon kuntien rooli nimenomaan maanvuokraajina. Tässäkin tapauksessa kaupungin edustaja Heikkilä on kertonut, ettei kaupungilla ole rakennukselle mitään käyttöä, eikä käräjäoikeus katselmuksen perusteella näe aihetta tätä väittämää kyseenalaistaa. Näin ollen maanvuokrasopimuksen kokonaistarkoituksin tukee Holopaisen esittämää ehdon tulkintamallia.

Yhteenvetona edellä mainitusta käräjäoikeuden johtopäätös lunastuslausekkeen tulkinnasta on seuraava:

Rakennusteknillisellä arvolla vuokrasuhteen päättyessä tarkoitetaan sitä arvoa, joka saadaan, kun uuden vastaavan rakennuksen rakennuskustannuksista vähennetään rakennuksen iän ja kunnon edellyttämät määrät laskettuna/arvioituna vuokrasopimuksen päättymishetkellä.

Kyseessä on siten olemassa olevan rakennuksen arvon määrittäminen näillä perusteilla, sellaisena kuin se arvioimishetkellä on.

Tästä arvosta tehdään vielä sopimuksen mukainen 40 % vähennys.

Käräjäoikeus päättyy siten hyväksymään vastaajan tulkinnan sopimusehdosta.

Rakennusteknillinen arvo vuokrasopimuksen päättymishetkellä

Kaksi laskentamallia

Malleista esitetty todistelu

Asiassa on esitetty kaksi erilaista laskentamallia: kantajan todistaja Isoniemen Trellum -malli ja vastaajan todistajien Laajalan ja Mataran käyttämä Haahtela-ohjelmistoon perustuva malli, joissa kummassakin ensin on määritettävä kohteen jälleenhankinta-arvo. Mallien perusteella on annettu lausunnot/laskelmat (KT K4 Trellum, KT V2 ja V3 Haahtela).

Trellum- malli perustuu rakennuksen ominaisuuksien mukaiseen huoneistoalaan perustuvaan kokonaisarvioon, jossa pohjana ovat Isoniemen itsensä omista projekteistaan keräämien rakennusten toteutuneet kokonaiskustannukset. Mallilla saadaan määriteltyä kohteeseen yleinen koko rakennuksen neliöhinta.

Isoniemen mukaan vertailuaineistossa ei ole yhtään autoliike- ja korjaamorakennusta, mutta muutoin ominaisuuksiltaan vastaavia rakennuksia kylläkin.

Haahtela-mallissa rakennuksen eri osat määritellään/valitaan ohjelmiston tarjoamista vaihtoehdoista ja jokaiselle osalle määritetään kyseisen tilan pinta-alan mukainen hinta/arvo. Jokaisessa tilassa on vielä alakohtia, joissa voidaan huomioida hintaa korottavat tai alentavat tekijät, ensimainituista tässä tapauksessa esimerkkinä varastotilan korkeus ja viimeksi mainitusta suihkutilan vaatimaton suunnitteluratkaisu (jotka myös katselmuksessa havaittiin). Myös Haahtela-mallin hintatiedot perustuvat toteutuneisiin rakennuskustannuksiin, ja siinä on valittavissa aluekohtainen indeksi (esimerkiksi Laajalan käyttämä ”JKL ympäristökunnat”- indeksi 104, kun samaan aikaan pääkaupunkiseudun indeksi on ollut 117).

Haahtelan ohjelma ei anna rakennuksen osien hintatietoa rakennuksen yleisen nimikkeen (teollisuushalli, liikerakennus tms mukaan) vaan valitun tilan mukaan (toimistotila, wc, varasto jne).

Todistajien Isoniemen, Laajalan ja Mataran mukaan Haahtela on varsin yleisesti käytössä rakennusalalla.

Trellum on yksinomaan Isoniemen luoma ja käyttämä, eivätkä Laajala ja Matara eivät tienneet siitä ennen tätä tapausta.

Käräjäoikeudelle jäi Isoniemen kuulemisesta käsitys, että hänen toimintansa painopiste on pääasiassa julkisen puolen ja siellä erityisesti sote-alan rakennuksiin liittyvät projektit ja siellä myös laajempien rakennusmassojen eri arvojen kuten korjausvelka-arvioiden tekeminen.

Todistelun arviointi

Haahtela on huomattavan yleinen kustannuslaskentaohjelmisto, jolla myös olemassa olevan rakennuksen jälleenhankintahinta on laskettavissa rakennuksen eri tilojen mukaisesti yksilöiden, kyseisten tilojen erityispiirteet huomioiden.

Käräjäoikeus kiinnittää huomionsa siihen, että nyt on kyseessä vuokranantajan lunastusvelvollisuuteen liittyvä arvonmääritys, joka koskee rakennusta sellaisena kuin se sopimuksen mukaisella arviointihetkellä on.

Tähän nähden käräjäoikeus pitää Haahtelan ohjelman toimintaperiaatetta läpinäkyvämpänä ja tarkempaan arvioon johtavana kuin Trellumin.

Käräjäoikeus kuvaa edellä mainittua esimerkillä. Katselmuksella havaittiin, että vanhaan korkeaan katsastushalliin on rakennettu kevytrakenteinen varastoparvi pinta-alaltaan 126 m². Trellumin arviossa tätäkin tilaa koskee periaatteessa 2.100 euron neliöhinta. Haahtelassa/Laajala se on arvioitu hanketekijän vähennyksen jälkeen 1.430 euron neliöhintaiseksi.

Isoniemi on vedonnut siihen, että Trellumissa myös kalliimmat tilat kuten wc on laskettu samalla 2.100 euron neliöhinnalla. Haahtelassa wc:n neliöhintakustannus on 4.990 euroa. Wc on kuitenkin vain 3 m² suuruinen ja sen kokonaishinta siten 15.967 euroa Haahtelassa, kun Trellumilla hinnaksi tulisi 6.300 euroa. Haahtelan wc:lle antama hinta on siten 9.667 euroa suurempi. Vastaavasti sanotun parven kustannukseksi Haahtelassa tulee 180.125 euroa, kun Trellumissa hinnaksi tulisi 264.600 euroa. Trellumin parvelle tuottama laskennallinen hinta on siten 84.475 euroa suurempi. Näitä kahta tilaa vertaamalla Trellumin tuottama kustannus on 74.808 euroa suurempi. Vertailu osoittaa Trellumin arvion suurpiirteiseksi ja myös Isoniemen ilmoittaman kahden huomattavan eri suuruisen tilan vertailun ongelmallisuuden Isoniemen ilmoittamassa tarkoituksessa.

Laajalan laskelma KT V2.3 osoittaa myös, että lukuisissa rakennuksen osissa ja yhteensä 54 m² pinta-alalla on Haahtela antanut suuremman neliöhinnan kuin Trellumin 2.100 euroa.

Edellä mainittu vertailu kokonaisuudessaan osoittaa, että Haahtela ottaa tarkemmin huomioon yksittäisten tilojen rakentamiskustannukset antaen samalla tilojen pinta-alalle ja myös tilavuudelle niiden todellista painoarvoa vastaavan merkityksen laskelmissa.

Haahtelan luotettavuus perustuu kuitenkin valittujen/syötettyjen tietojen oikeellisuuteen, kuten Isoniemi on ilmeisen aiheellisesti huomauttanut.

Laajala on pääkäsittelyssä esitellyt ohjelmiston toimintaa, jolloin asianosaisille ja käräjäoikeudelle on tarjoutunut tilaisuus havaita, millaisiin valintoihin ohjelman tuottama tulos on perustunut. Katselmuksessa saatujen tietojen perusteella käräjäoikeus ei näe aiheelliseksi epäillä Laajalan laskelmien perusteena olevien tietojen eli syötettyjen parametrien oikeellisuutta.

Kantajien vetoamilla seikoilla eli mitä asemakaava määrää tai mitä seikkoja rakennusluvassa on mainittu, ei tässä arvioissa ole merkitystä. Vaikka laskentamalleissa selvitetään aluksi uuden rakennuksen jälleenhankinta-arvo, on vertailukohtana ja myös lunastuksessa lunastajan omistukseen päätyvänä aina kyseinen rakennus kaikkine arviointihetken ominaisuuksineen ja siten myös sellaisten puutteineen. Oikeudenkäynnin kohteena olevassa rakennuksessa jälleenhankinta-arvion vertailukohtana ei ole moderni automyymälä, vaikka lunastuksen kohteena olevaa, 1970-luvun alkupuolella alun perin katsastusasemaksi rakennettua rakennusta automyymälänä sittemmin on käytettykin.

Johtopäätökset jälleenhankinta-arvosta

Käräjäoikeuden johtopäätös on se, että todistaja Laajalan Haahtela-ohjelmistolla laadittua laskelmaa kohteen jälleenhankintakustannuksista on pidettävä luotettavana. Johtopäätöstä tukee todistaja Mataran Haahtela-laskelma. Edelleen Laajalan laskelmaa tukevat kokeneen arvioitsijan ja kiinteistönvälittäjän, todistaja Bergin arvio sanotun tyyppisten uudehkojen kohteiden myyntihinnoista sekä myös kokeneen rakennusyrittäjän, todistaja Pekka Hämäläisen arvio siitä, että noin 700.000 eurolla sanotunlaisen rakennuksen voisi saada rakennetuksi.

Myös Laajalan lausunnosta ilmenevä tilastokeskuksen aineisto tukee edellä mainittua arviota rakentamiskustannuksista.

Näin ollen sopimusehdon mukaisen ajankohdan mukainen jälleenhankinta-arvo on 695.254 €.

Todistelu ja johtopäätökset rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymishetkellä

Iän ja kulumisen laskemisessa Haahtelan ohjelma tarjoaa oletuksina kullekin tilalle iän mukaisen, rakennuksen arvosta jäljellä olevan prosentuaalisen osuuden. Kutakin arvoa voi muuttaa sen mukaan kuin käyttäjä arvioi asianmukaiseksi, kuten tässäkin tapauksessa Laajala oli joissakin kohdin kuten ikkunoissa tehnyt. Jäljellä olevaksi kokonaisprosentiksi on saatu 27.

Isoniemellä kyseinen prosentti oli 42, jota hän perusteli mm siten, että kun Laajalalla ikkunat olivat 0, niin ne olivat kuitenkin olemassa, joten arvo ei voi olla nolla.

Todistelussa on ilmennyt Heikki Hilpisen kertomana, ettei rakennukseen ollut kantajien omistusaikana käytännössä investoitu lainkaan peruskorjaustoimenpiteitä. Se on muutenkin ollut monelta osin alkuperäisessä, 1970-luvun alun asussaan, mikä on voitu katselmuksessa vahvistaa.

Kun kyseessä on velvoittavaan lunastuslausekkeeseen liittyvän sopimusehdon tulkinta ja lunastushinnan määrittäminen, ei käräjäoikeus näe aihetta riitauttaa Laajalan laskelmassa olevia parametrejä myöskään rakennusteknisestä nykyarvon määrittämisestä sen johtaessa noin neljäsosaan rakennuksen jälleenhankinta-arvon mukaisesta arvosta.

Käräjäoikeuden johtopäätös on, että rakennuksen rakennusteknillinen arvo vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana on ollut 184.049 euroa.

Sopimusehdon mukainen lunastushinta

Kun sanotusta 184.049 euron arvosta tehdään sopimusehdon mukainen 40 % vähennys, on lunastusehdon mukainen arvo vastaajan myöntämä 110.429,40 euroa, minkä käräjäoikeus vahvistaa sopimuksen mukaiseksi lunastushinnaksi.

Toissijainen vaatimus sopimusehdon kohtuullistamisesta

Koska käräjäoikeus on ratkaissut sopimusehdon tulkintaa koskevan kysymyksen yllä mainitulla tavalla, ei asiassa ole edellytyksiä lausua vastaajan toissijaisesti vaatimasta sopimusehdon sovittelusta.

Oikeudenkäyntikulut

Korvausvelvollisuus

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 ja 3 §

Kantajien on katsottava hävinneen kanteensa kokonaan, kun he häviävät sopimusehdon tulkintaa koskevan kysymyksen ja myös kysymyksen lunastushinnan määräytymisen perusteista (=näyttökysymys Trellum vai Haahtela).

Kyse on tilanteesta, jossa sopimuksen perusteella tullaan joka tapauksessa vahvistamaan lunastuskorvauksen määrä. Siten kaupungin oikeudenkäynnissä myöntämän lunastuskorvauksen vahvistaminen ei oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta arvioitaessa tarkoita kantajan osavoittoa. Oikeudenkäynnin lopputuloksen kannalta kyse ei siten ole oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 3 § mukaisesta tilanteesta.

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 a §

Asia ei ole oikeudellisesti epäselvä siten kuin kantajien vetoama oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 a § tarkoittaa, vaan kyse on ollut tavanomaisesta sopimuksen tulkintatapauksesta ja todistelun arvioinnista.

Oikeudenkäyntikulujen määrä

Tarpeellisten ja kohtuullisten kulujen määrä

Kantajien ovat kiistäneet määrällisesti Holopaisen ja Swecon lausuntojen kustannukset 1.000 ja 3.000 euroa ylittävin osin.

Käräjäoikeus toteaa molempien lausuntojen hinnan vaikuttavan korkealta ottaen vertailukohtaksi Laajalan lausunnon.

Holopaisen lausunnon kohdalla sitä, ettei kilpailua mahdollisesti ole, ei voida sellaisenaan vyöryttää kantajien vahingoksi. Käräjäoikeus arvioi kohtuulliseksi määräksi 4.000 euroa.

Swecon muistio on melko suppea, mutta silti lähes kolme kertaa kalliimpi kuin yksityiskohtaisempi Laajalan lausunto. Kohtuullinen hinta lausunnonle on 2.000 euroa.

Oikeudenkäyntikululaskusta ilmenevien kulujen verottomaksi kokonaismääräksi tulee siten 12.600 euroa, ja oikeudenkäyntikulujen arvonlisäverolliseksi kokonaismääräksi 50.666,40 euroa.

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 b §

Viran puolesta voidaan soveltaa oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 b §:ää, ja myös kantajat ovat viitanneet säännöksen soveltamisedellytyksiin.

Kantajat ovat vedonneet siihen, että kanne on ollut joka tapauksessa tarpeen, koska kaupungin tarjous lunastushinnaksi on ennen oikeudenkäyntiä käydyissä neuvotteluissa ollut noin puolet sittemmin vastauksessa ilmoitusta, mikä käräjäoikeuden käsityksen mukaan onkin riidatonta.

Oikeudenkäynnin kulku kuitenkin osoittaa, että kanne olisi nostettu joka tapauksessa, vaikka kaupunki olisi tarjonnut vastauksessa ilmoittamaansa määrää jo ennen oikeudenkäyntiä. Näin ollen oikeudenkäyntiin johtaneet syyt eivät puolla tai edellytä kulujen määrää kohtuullistamista.

Kohtuullistamissäännös on poikkeus eikä se tarkoita, että esimerkiksi asianosaisten taloudellisen aseman epätasapainon vuoksi säännöstä aina sovellettaisiin. Kantajat ovat nyt ajaneet määrältään suurta korvauskannetta, jonka he ovat kokonaisuudessaan hävinneet. Kanteen ajaminen on kuitenkin pakottanut kaupungin puolustautumaan tehokkaasti, ottaen erityisesti huomioon kaupungin asema julkisena toimijana, jonka on kohdeltava kansalaisia ja muita tahoja, tässä tapauksessa muita maanvuokraajia, yhdenvertaisesti.

Tämän vuoksi kantajat ovat velvollisia korvamaan vastaajan edellä mainitut kohtuulliksi ja tarpeellisiksi katsottavat oikeudenkäyntikulut täysimääräisesti.

Käräjäoikeus on yksimielisesti ratkaissut asian tuomiolauselmalta ilmenevin tavoin.

TUOMIOLAUSELMA

Pääasia

Käräjäoikeus

- vahvistaa, että Äänekosken kaupunki on Suolahdessa 8.12.1986 tehdyn maanvuokrasopimuksen perusteella velvollinen lunastamaan vuokra-alueella Äänekosken kaupunki, Paadentaipale, Autola RN:o 1:329 olevan Heikki Hilpisen ja Mirja Hilpisen omistaman rakennuksen 110.429,40 euron hinnasta, ja

- velvoittaa Äänekosken kaupungin suorittamaan Heikki Hilpiselle ja Mirja Hilpiselle sanotun 110.429,40 euron lunastushinnan korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen vuokrasopimuksen päättymisestä 30.9.2022 lukien

Kanne hylätään edellä mainitun 110.429,40 euron ylittävältä osalta.

Oikeudenkäyntikulut

Heikki Hilpinen ja Mirja Hilpinen veloitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan Äänekosken kaupungille korvauksena oikeudenkäyntikuluista 50.666,40 euroa korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 1.1.2024 lukien.

MUUTOKSENHAKU

Ratkaisuun saa hakea muutosta valittamalla.

Määräajat

Tyytymättömyyden ilmoitus	8.12.2023
Valitus	2.1.2024
Vastavalitus	16.1.2024

Heikki Hilpinen ja Mirja Hilpinen ovat hyväksytysti ilmoittaneet tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Sähköinen allekirjoitus

Käräjätuomari Mikko Jaatinen