

VAASAN HOVIOIKEUDELLE

Asia Valitus

Tuomio jota valitus koskee

Keski-Suomen kärjäoikeuden 1.12.2023 antama tuomio nro 1014 2291 asiassa
Dnro L 715/2023/70

Valittajat

Heikki Tapani Hilpinen ja Mirja Helena Hilpinen.

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Eero Hilpinen, Asianajotoimisto Eero Hilpinen, PL 202, 44501 Viitasaari,
p. 0400 667 946, 014 571 456, eero.hilpinen@asianajotoimisto.inet.fi.

Vastapuoli

Äänekosken kaupunki

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Tuukka Haaranen, Asianajotoimisto Fenno, Ylipoistonkatu 38, 40100 Jyväskylä
+358 50 308 8300/ +35810 504 9023, tuukka.haaranen@fennolaw.fi

Vaatimukset

Haemme muutosta kärjäoikeuden ratkaisusuun kokonaisuudessaan.

Vaadimme ensisijaisesti, että hovioikeus kumoaa kärjäoikeuden päätöksen ja hyväksyy valittajien kanteen kokonaisuudessaan, sekä velvoittaa Äänekosken kaupungin korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut kärjäoikeudessa 56 369,20 eurolla korkolain 4 § 1 momentin mukaan laskettuine viivästyskorkeineen 2.1.2024 lukien, sekä kulut hovioikeudessa myöhemmin esitettävän laskun mukaan korkoineen.

Ensisijainen kannevaatimus on, että kaupungin vahvistetaan olevan 8.12.1986 tehdyn vuokrasopimuksen vuoksi velvollinen lunastamaan vuokra-alueella olevan valittajien omistaman liikerakennuksen 630.000 € kauppahinnasta. Ja että kaupunki veloitetaan suorittamaan valittajille kyseinen 630.000 € lunastushinta korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen vuokrasopimuksen päättymisestä 30.9.2022 lukien.

Toissijaisesti vaadimme, että Äänekosken kaupunki määrätään maksamaan lunastuskorvausta 60 % vastaajan esittämästä uudishinnasta 695.254 euroa, eli 417.152 euroa korkoineen, ja korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut kärjäoikeudessa edellä mainitusti ja kulut hovioikeudessa, kummatkin korkoineen. Jos alioikeuden päätös pysytetään, tulee valittajat vapauttaa oikeudenkäyntikuluvastuusta kaupungille, tai sitä määrällisesti alentaa.

Jatkokäsittelylupa

Meille on myönnettävä jatkokäsittelylupa, koska on aihetta epäillä kärjäoikeuden ratkaisun lopputuloksen oikeellisuutta ja koska kärjäoikeuden ratkaisun lopputuloksen oikeellisuutta ei ole mahdollista arvioida jatkokäsittelylupaa myöntämättä. Lisäksi lupa tulisi myöntää, koska lainsoveltamisen kannalta muissa vastaavanlaisissa tapauksissa on tärkeää myöntää lupa, ja koska tähän on muu painava syy.

Pyynnön perustelusteluiden osalta viittaamme jäljempänä muutoksenhakuvaatimuksen perusteluissa esitettyyn.

Pääkäsittely hovioikeudessa

Emme pyydä pääkäsittelyn järjestämistä, koska kysymys on ensisijaisesti sopimustekstin tulkinnasta, josta osaksi ollaan yksimielisiä (rakennusteknillisen arvon sisältö) ja siihen liittyvän aikamääreen (sopimuksen päättymishetkenä) merkityksestä. Asianosaisten ja todistajien kuuleminen ei näiltä osin ole tarpeellista.

Vaatimusten perusteet ja käräjäoikeuden ratkaisun perustelujen virheellisyys

Taustaa

Valittajilla ja Äänekosken kaupungilla on ollut 8.5.2001 alkaen maanvuokrasuhde kaupungin omistamaan maa-alueeseen Äänekoskella, ja valittajilla omistusoikeus alueella sijaitsevaan liikerakennukseen. Valittajat ovat ostaneet vuokraoikeuden ja rakennuksen mainittuna ajankohtana 400.000 mk:n kauppahinnalla. Tarkemmat oikeusuhteen syntyyn liittyvät yksityiskohdat käyvät ilmi käräjäoikeuden päätöksen sivulta 1.

Vuokrasopimuksessa, joka on laadittu 8.12.1986, ja päättyväksi 30.9.2022, on kaupungille asetettu velvollisuus lunastaa vuokralaisen eli valittajien omistama liikerakennus ja maksamaan heille siitä lunastusta näin kirjatusti: "Lunastusta maksetaan 60 % rakennuksen rakennusteknillisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana".

Riidan kohteena on ensiksikin tuon sopimusehdon tulkinta siltä osin, mitä on tarkoitettu ilmaisulla "rakennuksen rakennusteknillinen arvo" ja toisaalta mitä tarkoittaa aikamääritys "vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana". Kolmas riidan kohde on rakennusteknillisen arvon laskentatapa ja arvon määrä.

Valittajat/kantajat ovat tulkinneet ensinmainitun ilmaisun "rakennusteknillinen arvo" tarkoittavan rakennuksen jälleenhankinta- eli uudisarvoa, ja aikamääritystä "vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana" tuota nimenomaista uudisarvoa sopimuksen päättyessä 30.9.2022, mistä tulee valittajien käsityksen mukaan laskea lunastuskorvaukseksi 60 %.

Rakennuksen jälleenhankinta-/uudisarvon laskenta on tehtävä valittajien hankkiman asian-tuntijan Harri Isoniemen laskutavan mukaisesti (korjaus pa-virheen vuoksi) 1.050.000 €:n suuruiseksi, jolloin lunastuskorvauksen määrä on tästä 60 % eli 630.000 €.

Vastaaja on valittajien käsityksen mukaan tulkinnut termin "rakennusteknillinen arvo" samalla tavalla eli että kyse on jälleenhankinta-/uudisarvosta, mutta katsonut ilmaisun "vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana" muuttavan rakennusteknillisen arvon sisällön uudisarvosta rakennuksen tuonhetkiseksi nyky-arvoksi. Tämä näkemys on valittajien mielestä perusteleminen ja väärä.

Vastaajan puolesta esitetty uudisarvon laskentatapa on valittajien mielestä myös väärä pelkästään jo sillä perusteella, että arvo on oikeusprosessin kestäessä muuttunut lähes sata prosenttia alkuperäistä korkeammaksi. Lisäksi vastaajan puolesta kuullut todistajat ovat käyttäneet laskennan perusteena virheellistä rakennuksen käyttötapaa, mikä on olennaisesti vaikuttanut arvolaskelman lopputulokseen. Heidän laskelmansa perusteena ovat olleet tilastolliset/alueelliset neliöhinnat tietyntyyppisille rakennuksille, ja käyttäneet tämän kohteen

osalta huomattavasti alhaisempia teollisuuskiinteistöjen keskimääräisiä neliöhintoja vaikka kyse ei varmuudella ole ollut teollisuuskiinteistöistä. Tämän osoittaa rakennuslupa (K5).

Käräjäoikeus on varsin erikoisin perusteluin syrjäyttänyt tämän virheellisuuden ja päätenyt uudishinnan osalta vastaajan asiantuntijan esittämään lopputulokseen.

Valittajat ovat vaatineet, että mikäli kannevaatimus ei kaikilta osin menestyisi, tulisi oikeudenkäyntikulujen osalta soveltaa OK 21 luvun määräyksiä kuluvastuun kohtuullistamisesta. Myöhempana esitettävien, käräjäoikeudessaakin vedotuista perusteista tähän on olemassa vahvat syyt, joita käräjäoikeus ei ole miltään osin huomionnut. Vastaajan esittämään kohtuullistamisvaatimukseen lunastuksen alentamisesta ei ole valittajien mielestä perusteita.

Riidanalaiset seikat ja käräjäoikeuden päätöspäätöseluiden virheellisyys

Käräjäoikeus on tuomion sivulta 10(19) alkaen esittänyt ”TUOMION PERUSTELUT” ja ensimmäisenä asiakokonaisuutena on oikeudelle jääneet ”Ratkaistavat kysymykset”. Oikeus on kiteyttänyt tässä kohden oikealla tavalla kysymys olevan ensin siitä, mitä aiemmin mainitulla sopimusehdolla tarkoitetaan, ja toiseksi, miten tuo arvo valitun tulkinnan perusteella määräytyy.

Tämän jälkeen oikeus on käsitellyt otsikolla ”Sopimuksen tulkinnasta yleensä” yleisiä sopimusten tulkintaperiaatteita. Oikeuden kirjauksia kommentoidaan tältä osin päätöksen sivuilla 11 – 13(19) olevien ”Sopimuksen tulkinta tässä tapauksessa” mainittujen oikeuden lausumien arvioinnin yhteydessä.

Termin ”rakennusteknillinen arvo” tulkinta (s. 11-12(19))

Käräjäoikeus toteaa (s. 11 kpl 4), että ”yleisesti ja siten käräjäoikeuteen tiedossa ei ole, mitä termillä rakennusteknillinen arvo tarkoitetaan”. Tämän jälkeen oikeus lausuu kaikkien asiantuntijatodistajien Isoniemi ja Hämäläinen (valittajien todistajat) sekä Laajala, Matara ja Holopainen (kaupungin todistajat) olleen yhtä mieltä siitä, että termillä tarkoitetaan ”niiden taloudellisten panosten yhteismäärää, joilla tarkastelun kohteena olevan laatuinen rakennus saataisiin rakennetuksi”.

Oikeuden ilmaisu ei ole täsmällinen eikä vastaa tarkasti todistajien kertomuksia. Kun oikeus rinnastaa Isoniemen lausuman muiden yhteneväisiin käsityksiin termin merkityksestä, ei tämä voi tarkoittaa muuta kuin että termi merkitsee oikeudenkin mielestä samaa kuin jälleenhankinta- eli uudisarvo. Eli hintaa jolla uuden vastaavan rakennuksen rakentaminen nykyaikaisilla materiaaleilla ja -menetelmillä toteutettaisiin. Tätä Isoniemikin on lausunnossaan nimenomaisesti korostanut termin sisällö tarkoittavan (todiste K3).

Näin ovat myös vastaajan asiantuntijat sen ymmärtäneet kun ovat kirjallisen todisteen V2 s.1 mukaan käyttäneet arvioissaan termiä uudis-hinta, ja laskeneet sen olevan 695.254 €. Samaisen todisteen mukaan (s. 1) on ”UUDISHINTA” määritelty tekstiosassa juuri jälleenhankinta-arvon mukaiseksi. On tärkeää huomata, että uudishintaa laskettaessa ei vielä ole tehty ns. ikälennusta, eli rakennuksen ikää, kulumista ym. koskevaa arvon alentumista tarkoittavia vähennyksiä, jotka huomioimalla päästään rakennuksen rakennusteknilliseen (rakennustekniseen) nykyhintaan. Tämä hinta on määritetty myös sekä Isoniemen arvioissa K4 että vastaajan todisteissa V2 (s.1).

Kuten tunnettua, rakennusten arvostamiskeinoina on laajalti käytössä kolme tapaa, eli kauppa-arvo, tuotto-arvo ja kustannusarvomenetelmät. Tämä jaottelu on ollut voimassa jo tässä käsiteltävän vuokrasopimuksen laatimisaikaan eli 1980 -luvulla. Samoin kuin edellä kuvattu kustannusarvomenetelmän kaksivaiheinen laskentatapa eli jälleenhankinta-arvon (uudisavon) määrittäminen, ja siitä tehtävä ikälennus (poisto), jolloin saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. Uuden rakennuksen tekninen nykyarvo on sama kuin uudishinta, kun kulumista ei ole ehtinyt tapahtua.

Termi rakennusteknillinen arvo on, kuten oikeuskin on todennut, poistunut sopimuksen tekohetken 1986 jälkeen käytöstä. Sen merkityssisältö ei kuitenkaan ole muuttunut siten että sen voitaisiin katsoa tarkoittaneen (van) rakennusteknillistä nykyarvoa. Sen korvanneet rakennustekninen arvo ja tekninen arvo tarkoittavat myös uudisarvoa ja tekninen nykyarvo tarkoittaa arviointihetken mukaista, uudisarvon mukaan laskettavaa teknistä nykyhintaa.

Sopimuksessa ei ole käytetty ilmaisua rakennusteknillien nykyarvo, vaikka tämä alleviivattu termi oli yleisesti käytössä jo ainakin 1970 -luvulla (m.m. Arvid Wiialan teoksessa kiinteistöarvioinnin käsikirja 1976, s. 74). Tämä herättää kysymyksen, miksi tätä ilmaisua rakennusteknillinen nykyarvo ei käytetty tässä sopimuksessa.

Kysymykseen on valittajien ja asiantuntija Isoniemen käsityksen mukaan selkeä vastaus ja useampikin syy. Ensiksikin maakaarella olevan säännöksen 76.2 § mukaan lunastuskorvaukseen sovelletaan lain 34.3 § mukaisia laskentaperusteita. Viimeksi mainittu lainkohta ei sinänsä sovellu tähän tapaukseen, ”Muu maanvuokra”, mutta on tämän sopimuksen tulkinnan kannalta merkittävä sikäli, että tähän sopimukseen olisi voitu ottaa maininta 34.3 § määräämän käyvän arvon mukaisesta korvauksesta.

Näin ei asiaa sovittu, koska kuntien edustajatahon mielestä tämä olisi voinut johtaa erityisesti liikekiinteistöjen kohdalla liian korkeisiin lunastushintoihin. Nykyistä huomattavasti alhaisempien rakennuskustannusten aikana katsottiin, että kunnille oli edullisempaa laatia sopimusmalli, jota tässäkin tapauksessa on käytetty, eli tietty prosentuaalinen osuus rakennuksen jälleenhankinta-avosta sopimuksen päättyessä.

Toisaalta kuntien intressissä oli olla sitomatta korvausta käyviin arvoihin, koska kiinteistöjen ja rakennusten markkina-arvojen heilahtelut ei olleet ennustettavissa siinä määrin kuin rakentamiskustannusten kehitys. Nämähän eivät välttämättä kulje käsikädessä, esimerkiksi taloudellisina lama-aikoina.

Sopimukseen on sisällytetty ikälennuksen huomioiminen siten, että rakennusteknillisestä arvosta eli uudishinnasta tehdään, ei yksityiskohtaista ikä-, kunto- ja kulumislaskelmaan perustuvaa alennusta, vaan selkeämpi prosenttivähennys, joka tässä tapauksessa on sovittu 40 % suuruiseksi. Tämä laskentatapa on pyrkinyt rakennuksen lunastuhinnan määrittämiseen helpommalla tavalla.

Laskentatapa ei ole altis markkinatilanteiden vaihteluille ja on rakennuksen ostajan ja maapohjan vuokraajan kannalta selkeämpi vaihtoehto. Vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia (tässä 30 v.) ja vuokralaisenkin intressissä on, että lunastushinta on sidottu enemmän uuden rakennuksen rakentamiskustannuksiin kuin markkinatilanteeseen sopimuksen päättyessä.

Kun lunastuksen lähtökohtana on sen uudishinta, kuten oikeuskin toteaa kaikkien todistajien lausuntojen osoittavan, mistä tulee tietysti lunastuksen määrittämiseksi tehdä jonkinlainen alennus, olisi ostajan/vuokralaisen kannalta täysin kohtuutonta ja sopimustekstin vastaista, että alennus tehtäisiin kahteen kertaan, mitä oikeuden tulkinta kokonaisuudessaan tarkoittaisi. Eli ensin määritetään uudishinta, siitä tehdään ikäalennus, ja tästä vielä vähennetään 40 %. Tällaista kaksinkertaista lunastuksen alennustapaa ei ole sopimuksessa millään tavalla perusteltu tai yksilöity.

Mikäli tällaista tuplapoistoa olisi tarkoitettu sisällytettävän sopimukseen, olisi tästä pitänyt informoida vuokralaista/rakennuksen ostajaa. Tällaista ei ole edes väitetty tapahtuneen, mikä tukee valittajien näkemystä, ettei sellaista ole tarkoitettu.

Sopimuksen tekohetkellä vallinneiden rakentamiskustannusten perusteella laskien tämä tupla-alennus olisi aiheuttanut sen, että kuntien omistamien kiinteistöjen vuokraajia muille kuin asuinkiinteistöille ei olisi ollut saatavissa. Näin siitä syystä, että MVL 34.3 § säännös, joka siis koskee pakottavana tontinvuokraa, ja jossa lunastus on määrätty käyvän arvon mukaiseksi, on varmuudella ollut yleisessä tiedossa. Kovin vähissä olisivat olleet ne yrittäjät, joiden osalta muu maanvuokrasopimus tulee useimmin solmituksi, olisivat sitoutuneet ehtoon, jossa lunastus olisi vain 60 % rakennuksen teknisestä nykyarvosta sopimuksen päättymishetkellä. Päättymishetki kun voi olla paljon aikaisempikin ajankohta kuin vuokrasuhteen takaraja.

Kuntien vuokrasopimusmallien laatijoiden on täytynyt tämä ymmärtää, eivätkä ole voineet tarkoittaa sopimuksen tarkoittavan oikeuden sopimusehdolle antamaa tulkintaa. Tulkintaa, joka on kirjattu päätöksen sivulle 12(19) kpl 1 – 7, ja on ristiriitainen oikeuden edellisellä sivulla 11(19) ilmaisemaan tulkintaan termin ”rakennusteknillinen” sisällöstä.

Oikeus hyväksyy ensin (s. 11) ”rakennusteknillisen arvon” tarkoittavan uudishintaa, ja vetoaa tältä osin kaikkien asiantuntijoiden lausumiin. Oikeus pitää Isoniemen käsitystä siitä, ettei termi olisi muuttunut muotoon rakennustekninen tai tekninen arvo (s. 12 kpl 4 ja 5) virheellisenä. Onpa Isoniemen kanta tältä osin tulkittu oikeudessa oikein, tai onpa se kanta mikä tahansa, ei asialla ole merkitystä koska yhteisymmärrys on siitä, että kyseinen sopimuksessa käytetty termi tarkoittaa uudisarvoa.

Käräjäoikeuden s. 12 kappaleessa 6 esittämä perustelu on erikoinen, edellä kuvatun oikeuden jo hyväksymän termitulkinnan vastainen, ja osoitus siitä että oikeus on irtautunut otsikoimastaan teemasta ”Termin tulkinta” (s. 11 alaotsikko). Oikeus toteaa, ”ettei pidä alkuunkaan vartenotettavana 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”. Oikeus ei ole perustellut lausumaansa, joka on täysin virheellinen sikäli, että Isoniemi ei katso lunastushintaa laskettavan jälleenhankintahinnasta, vaan tekstin mukaisesti, sitä 40 % alentaen.

Lunastuskorvauksen pitää perustua tehtyyn sopimukseen, jonka lähtökohtana on ilmaisu ”rakennusteknillinen arvo”. Tämän merkitys on riidatonta – kyse on jälleenhankinta- eli uudisarvosta. Rakennuksen tekninen nykyarvo muodostuu kun tästä tehdään ikäalennus. Tämän on Isoniemi huomionnut omassa arviossaan K4, päätyen arvoon 441.000 € (kuntoluokkaprosentti 42 x uudisarvo 1.050.000)

Oikeus katsoo edellä lainatussa lausumassa, että Isoniemi ei olisi huomionnut rakennuksen todellista kuntoa. Tämä ei pidä paikkaansa, koska hän on sen huomionnut arviossaan yllä mainitusti. Hänen tulkintansa perustuu aivan oikein, sopimuksen kokonaissisältöön. Siihen kirjattu prosenttialennus 40 % sisältää juuri ikäalennuksen.

Käräjäoikeuden lausumassa (s. 12 kpl 7) tehdään merkittävä suunnanmuutos kun oikeus katsoo, että ”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”.

Oikeus hylkää aiemmin ottamansa kannan, että käsitteen merkitys on selvä. Aikatekijä ei tähän termiin sisälly muutoin kuin siltä osin, mikä on laskentahetki ja kustannusten suuruus tuolloin. Uudisarvoa laskettaessa ei huomioida muita aikatekijöitä eikä kukaan asiantuntija ole tällaista edes väittänyt. Rakennusteknillisen/jälleenhankinta/uudisarvon määrä lasketaan arviointihetken arvoilla, huomioimatta ikäalennusta, mikä aikatekijä tulee kuvaan mukaan vain jos määritetään rakennuksen teknillistä nyky-arvoa. Tämän itsestäänselvyyden ei olisi pitänyt jäädä oikeudelle asiantuntijoiden kirjallisten lausuntojen ja suullisten kuulemisten jälkeen epäselväksi.

Lunastusta koskevan sopimusehdon tulkinta kokonaisuudessaan (s. 12 -13(19))

Käräjäoikeus on tarkastellut ensin sopimusehdon syntyhistoriaa arvioiden asiaa pääasiassa vain todistaja Matti Holopaisen antaman kirjallisen lausuman (V7) ja oikeudessa kuulemisen perusteella. Valittajien todistajan Harri Isoniemen lausuntoa ei ole tältä osin arvioitu.

Holopaisen kirjallisen lausunnon osalta voidaan todeta, että Holopainen edustaa tai ainakin edusti aiemmin Suomen kuntaliittoa (1997 – 2022) ja on nykyisin toiminut yrittäjänä tarjoamalla erilaisia palveluja pääasiassa kunnille. Hänen kertomansa uskottavuus voidaan tällä perusteella asettaa kyseenalaiseksi, kun riidan toisena osapuolena on kaupunki, joka on nimennyt hänet todistajaksi.

Isoniemi antaa jatkuvasti palvelujaan kunnille ja kaupungeille, kiinteistöjen arvojen ja niiden muutosten arvioijana, myös Äänekosken kaupungille. Hänen on katsottava olevan tässä asiassa riippumaton arvioija, ottaen huomioon hänen nyt puolestaan valittajan näkemyksiä tukevat kannanotot.

Holopaisen ulkomaita koskevan historiakatsauksen lopputulemana on se, että muissa maissa katsottiin ettei ole perusteltua maksaa lunastuksena rakennuksen käypää arvoa vaan ainoastaan osa siitä (s. 13(19) kpl 2). Tämä poikkeaa Suomen lainsäädännön sisällöstä kun maamme lainsäätäjät ovat sisällyttäneet maanvuokralakiin juuri käypään arvoon perustuvan lunastuskorvauksen (MVL 34.3 §), joka on määrätty pakottavaksi oikeudeksi, tosin vain tontinvuokrasopimusten osalta. Mutta kun tähän lainkohtaan viitataan muuta maanvuokraa koskevassa 76 §:ssä, on perin outoa jos Suomen lakiin erityisesti sidottu julkinen taho eli kaupunki/kunnallisliitto olisi halunnut omaksua väitetyn eurooppalaisen sopimusmallin, aikana jolloin maa ei ollut edes EU:n jäsen.

Holopaisen lausumaan sisältyy varsin erikoinen ilmaus kun hän kertoo tarkoittavansa tässä yhteydessä käyvällä arvolla ”teknistä käypää arvoa”. Rakennusten arviointien

malli ei tunne tällaista termiä, eikä sellaista ole varmuudella tarkoitettu ulkomaalaisissa arviointisäännöissä, eikä takuuvarmasti ainakaan suomalaisessa lainsäädännössä. MVL:n ilmaisema käypä arvo tarkoittaa markkinahintaa, eli mikä hinta kohteesta saataisiin sitä vapailta markkinoilla myydessä. Holopaisen asiantuntemus joutuu tämän perusteella outoon valoon, ja antaa aiheen epäillä, että hänen lausuntonsa on annettu tarkoitushakuisesti kaupungin sopimustulkintaa tukevaksi.

Holopaisen mukaan kuntaliitto on antanut maanvuokralain tultua voimaan mallisopimuksen, jonka mukainen tämän sopimuksen ehto on. Oikeuden kirjauksen mukaan Holopaisen kanta on, että ”Puheena oleva ehto 40 % leikkauksineen on sopimusmallin mukainen, eikä leikkaus liity rakennuksen kulumaan (=rakennusteknilliseen arvoon), vaan on edellä mainitusta syystä tehtävä sopimukseen perustuva vähennys”. Tämän lausuman sisältö jää avoimeksi sen osalta, onko sopimukseen perustuva vähennys tehtävä rakennusteknillisestä eli uudisarvosta, vai ikäalennuksen jälkeisestä teknisestä nykyarvosta. Tämä asiahan on koko tulkintariidan ydin.

Holopaiselta valittajien toimesta kysyttäessä, onko hän käytännössä joutunut tekemisiin tämän nimenomaisen sopimustekstin tulkintaongelman kanssa, tai onko tiedossa jokin konkreettinen tapaus, jossa ehtoa olisi sovellettu hänen kertomallaan tavalla, oli vastaus valittajien käsityksen mukaan kieltävä.

Tämän perusteella voidaan todeta Holopaisen todistuksen olevan yleisellä teoriatasolla ja vain hänen omalla näkemyksensä sopimuksen tulkinnasta. Todistuksen anti on vain se, että käytetty sopimusehto on kaupunkiliiton sopimusmallin mukainen, mutta ei anna mitään luotettavaa tietoa siitä miten ehtoa olisi tulkittava. Todettakoon, että Holopainenhan oli aiemmin todetusti oikeudenkin käsityksen mukaan yhtynyt kaikkien asiantuntijoiden näkemykseen, että termi ”rakennusteknillinen” sellaisenaan tarkoittaa jälleenhankinta- eli uudisarvoa (s. 11(19) kpl 5).

Käräjäoikeus tekee pitkälti eurooppalaisen historiakatsauksen sisältävästä Holopaisen lausunnosta johtopäätöksen, että ”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” (s. 13(19) kpl 5), mistä tehdään sopimuksen mukainen 40 % alennus.

Huomionarvoista on, että oikeus ei tässäkään kohtaa perustele millään tavalla, miten se näkee aikamääreen ”vuokrasuhteen päättyessä” merkityksen vaikka se on keskeinen kysymys tässä jutussa. Oikeuden tulkinta, jonka mukaan aikalauseke merkitsee termin ”rakennusteknillinen” sisällön muuttuvan aikamääreen kautta rakennusteknilliseksi nykyarvoksi, on väärä, yksinomaan jo kielipillisten seikkojenkin perusteella.

Aikamääre liittyy vain ja ainoastaan termiin ”rakennusteknillinen arvo”, ja määrittää sen ja vain sen termin sisältöä ajallisesti. Sopimus olisi voinut sisältää laskentaperusteeksi muunkin ajankohdan, esimerkiksi ”sopimuskauden puolivälissä”, jolloin kukaan ei olisi voinut edes kuvitella sen tarkoittavan teknistä nykyarvoa.

Mikäli olisi sovittu MVL 34.3 § mukaisesta ”käyvästä arvosta” maksuperusteena, sopimussuhteen päättyessä, ei käyvän arvon sisällölle olisi annettu muuta merkitystä kuin se kielellisesti ilmaistuna on. Aikamääritys merkitsee tuossakin lainkohdassa

vain kyseisen arvon määrittystä tietynä ajakohtana. Nyt on oikeuden tulkinnassa arvioitu toisin, eli perustermin sisältöä muutettu aikailmaisun perusteella sopimuksen vastaisesti rakennusteknilliseksi nykyarvoksi vaikka siihen ei ole sopimuksessa viitattu eikä muutokseen ole muutoinkaan perustetta.

Rakennusteknillinen arvo on pääilmaus, jolle on annettu osapuolten sopimasti tietty merkityssisältö, ja aikailmaus kuvaa ajankohtaa, jonka mukaan sen sisältö määritetään. Eli uuden vastaavanlaisen rakentamiskustannukset lasketaan 30.9.2022 mukaisella kustannusten hinnoittelulla, ei minkään muun ajankohdan tilanteen perusteella.

Mikäli sopimustekstille annetaan oikeuden päätöksen mukainen tulkinta, joka perustuisi kaupunkiliiton sopimusmalleihin, tulee ottaa huomioon, että se on vain toisen sopimusosapuolen tulkinta tekstisisällöstä, joka on vähintään tulkinnanvarainen. Kysymys on vain ohjeellisesta sisältöulkinnasta, joka ei perustu lainsäädäntöön eikä alempitaisosiin osapuolia sitoviin normeihin. Ehdon sisältöä ei ole tulkittu oikeustännössä eikä oikeuskirjallisuudessa. Käräjäoikeuskin toteaa, että ”yleisesti ja siten käräjäoikeudenkaan tiedossa ei ole, mitä termillä rakennusteknillinen arvo tarkoitetaan”.

Yhteenvedona ehtotulkinnan osalta on todettava, että termin rakennusteknillinen arvo tulkinnasta on yksimielisyys, minkä oikeuskin on todennut. Kyse on jälleenhankinta eli uudisarvosta. Aikamäärittäminen sopimuksen päättymisen hetkellä ei voi tarkoittaa muuta kuin tuon arvon suuruutta nimenomaan 30.9.2022. Tästä arvosta on sovittu maksettavaksi lunastusta 60 %. Tämä on sopimustekstin ainoa oikea tulkinta, johon valittajien asiantuntija, ainoa puolueettomana tahona kantansa esittänyt, on yhtynyt.

Valittajien näkemys perustuu kirjallisuudessa useiden oikeusoppineiden ilmaisemaan käsityksen rakennusten arvostamisesta, laskentatavasta kustannusarvomenetelmässä ja terminologiasta. Esimerkkinä Aarnio-Kangas-Räbinä: Perunkirjoitus- ja perinnönjakoseuraamukset 2020 s. 195. Oikeusoppineiden mukaan kustannusarvomenetelmässä ensin lasketaan rakennuksen jälleenhankinta-arvo eli uudishinta, joka on määriteltävä yleisesti hyväksytyllä ja lain säätämällä tavalla.

Seuraavaksi määritetään ikäalennus, jonka tarkoitus on samalla tavoin yleisesti tunnettu arviointikäytännöissä, riippumatta siitä, tehdäänkö arvio kiinteistöverotusta, vakuutusarvoa tai käypää arvoa määritettäessä.

Vähentämällä jälleenhankinta-arvosta ikäalennus, saadaan rakennuksen tekninen nykyarvo. Tätä kolmivaiheista laskentatapaa ei ole tässä kiistanalaisessa vuokrasopimuksessa sovittu käytettäväksi, vaan on päädytty laskennallisesti helpompaan tiehen eli prosenttuaaliseen ikäalennukseen 40 %.

Pelkästään terminologiselta kannalta katsoen oikeusoppineet ovat erottaneet termit rakennusteknillinen arvo, joka tässä jutussa on siis yhteisen näkemyksen mukaan sama kuin uudishinta (s. 11(19) kpl 5), tekninen arvo ja tekninen nykyarvo. Kaksi viimeksi mainittua termiä on joidenkin kirjoittajien mielestä samaa merkitseviä, (esimerkiksi Veikko Kanerva: Kiinteistö arviointi 1980 s. 17), mutta tässä asiassa olennaista on uudemmassa kirjallisuudessa esitetty uudishinnan ja teknisen nykyarvon erottaminen toisistaan.

Rakennusteknillinen arvo vuokrasopimuksen päättymishetkellä (s. 13(19) viimeinen kpl)

Oikeus vertailee tämän otsikon alla valittajien ja vastaajan asiantuntijoiden tapaa laskea rakennusteknillistä eli jälleenhankinta-arvoa 30.9.2022. Oikeus pitää vastaajan esittämää laskemaa oikeampana. Näin siitä huolimatta, että vastaajan (Haahtela) laskelma perustuu väärään tilastoista saatuun arvoon rakennuksen neliöhinnasta. Vastaajan arvioijat Laajala ja Mataro ovat katsoneet kyseessä olleen teollisuusrakennus, vaikka täysin riidatonta on (K5) että kyse on liikerakennuksesta. Sen tilastollinen neliöhinta on yli 1.700 € kun teollisuusrakennuksen neliöhinta on 1.413 €/neliö (V2). Tämä virheellisyys/eroavuus tuli esille jutun pääkäsitelyssä Laajalaa kuultaessa.

Tämä virhe jo pelkästään antaa aiheen pitää Isoniemen arviota uudisarvosta oikeampana. Määrätäänpä lunastuskorvaus kumman arvion perusteella tahansa, olennaisista on, että lunastuskorvaus on siitä arvosta 60 %, eli joko valittajien vaatima 630.000 euroa tai vastaajan arvioimasta uudishinnasta (V2) $695.254 \times 60 \% = 417.152$ euroa.

Käräjäoikeus on katsonut lausumassaan otsikon ”Rakennusteknillinen arvo vuokrasopimuksen päättymishetkellä”/”Johtopäätökset jälleenhankinta-arvosta”, jälleenhankinta-arvon olevan Haahtelan/Laajalan arvion mukainen 695.254 euroa (s. 16(19) kpl 4. Tämä tarkoittaa oikeuden päätökseensä kirjaaman mukaisesti (s. 11(19) kpl 5) samaa arvoa kuin mitä sopimustekstin mukainen ”rakennusteknillinen arvo” tarkoittaa. Kun Laajala ja myös Isoniemi ovat arvioissaan laskeneet uudishinnan sopimuksen päättymishetken tilanteen mukaisesti, mikä ilmenee m.m. Laajalan arvion V2 s.1 otsikon ”Uudis- ja nykyhinnan laskelmat” alla ”Kustannustaso Äänekoski 104,0 (9/2022)” on kyse ollut nimenomaan tuon ajankohdan mukaisiin kustannuksiin liittyvästä rakennusteknillisen (uudisarvon) arvon laskelmasta.

Tämänkin perusteella on täysin selvää että sopimukseen otettu kirjaus vuokrasuhteen päättyessä ei voi tarkoittaa muuta kuin uudisarvoa tuona ajankohtana, eikä missään tapauksessa rakennusteknillistä nykyarvoa tuolloin.

Oikeudenkäyntikulut

Käräjäoikeus on määrännyt valittajat suorittamaan vastaajan oikeudenkäyntikulut korkoineen, hylkäämällä valittajien esittämän vaatimuksen kulujen määräämisestä osavoitto/tappiotilanteessa vastaajan maksettavaksi tai kummankin osapuolen itsensä vastattavaksi. Valittajat katsovat, että kysymys on joka tapauksessa ns. osavoittotilanteesta, jossa vastaaja tulisi määrätä korvaamaan valittajien kulut alioikeudessaakin. Mikäli tätä vaatimusta ei hyväksytä, tulisi valittajien kuluvastuu joka tapauksessa poistaa alla mainittavilla perusteilla.

OK 21 luvun säännösten soveltaminen

Ensisijaisesti vaaditaan, että vastaaja määrätään suorittamaan valittajien oikeudenkäyntikulut alioikeudessa täysimääräisesti sillä perusteella, että pääasia tulee ratkaistua tässä valituksessa vaaditulla tavalla valittajien hyväksi. Mikäli alioikeuden päätös kuitenkin pysytetään eli että vastaaja määrätään maksamaan lunastusta vain 110.429 euroa, on tämän katsottava tarkoittavan osavoittotilannetta, jossa vastaaja on määrätävä kuluvastuuseen valittajien oikeudenkäyntikuluista täysimääräisesti.

Valittajat nostivat 16.1.2023 vireille tulleen kanteen siinä tilanteessa kun vastaaja katsoi olevansa velvollinen maksamaan lunastusta vain 60.000 euroa. Vastaaja teki tämän sisältöisen tarjouksen valittajien kirjallisen todisteen K6 mukaan hallintojohtaja Aleksi Heikkilän sähköviestissä 14.10.2022. Tarjous perustui vastaajan puolesta tilattuun PH Rakennuttajapalvelu Oy:n tekemään, 1.6.2022 tehtyyn arvioon rakennuksen nykyhinnasta, joka tuolloin oli 99.025 € ja lunastushinta 60.000 euroa. Arvio on valittajien kirjallinen todiste K7.

Valittajat eivät voineet tätä hyväksyä ja nostivat kanteen edellä mainittuna päivänä. Asian vireilletulon jälkeen vastaaja toimitti kohteessa katselmuksen, minkä jälkeen laaditussa saman arvioijan arviossa V2 nykyhinta nousi n. 100 % eli 184.049 euroksi. Arvio on päivätty 21.3.2023 jolloin asia jo siis oli vireillä käräjäoikeudessa. Tämän uuden arvion mukaan lunastushinta kohosi 110.429,40 euroon.

Uusi arvio tuli valittajille tiedoksi vastaajan kanteeseen 24.3.2023 antaman vastauksen yhteydessä. Vastaaja ei ole tehnyt valittajille tarjousta tämän suuruisen lunastuskorvauksen maksamisesta, ei ainakaan ennen valmisteluistuntoa 22.8.2023. Tämän johdosta valittajia ei voida mahdollisessa tappiutilanteessa määrätä maksamaan vastaajan oikeudenkäyntikuluja tuota päivää edeltävältä ajalta.

Mikäli hovioikeus vastoin luuloa katsoo lunastuskorvauksen oikeaksi määräksi käräjäoikeuden tavoin 110.429,40 euroa, on kysymys edellä kuvattu tapahtumainkulku huomioiden kysymys osavoittotilanteesta, joka johtaa vastaajan kuluvastuuseen.

Tai joka tapauksessa siihen, että kulut on kuitattava, tai valittajat määrättävä maksamaan vastaajan kulut enintään 22.8.2022 jälkeiseltä ajalta.

Ensisijaista kuluvastuuvaadetta perusteellaan OK 21 luvun 3 § 2 momentin määräyksellä. Vastaaja on määrätty maksamaan lunastusta enemmän kuin on alkuperäisesti katsottu vastuun olevan. Tätä ei olisi tapahtunut ilman valittajien nostamaa kantetta. Vastaaja tutustui kohteeseen asian edellyttämällä huolellisuudella vasta kanteen nostamisen jälkeen toimitetussa katselmuksessa ja vetosi tätä ennen vain asiakirjoista saatuihin tietoihin kohteen arvosta. Valittajien oli pakko nostaa kanteensa vastaaajan ymmärtämään, ettei summittainen, ilman kohteeseen konkreettisesti tapahtuvaa tutkimusta annettu arvio voi olla hyväksyttävä. Vastaaja on julkinen yhteisö ja sen viranhaltijoiden olisi pitänyt ymmärtää, että heidän käyttämänsä arviometelmä ei ole yleisesti hyväksytty.

Valittajien taholta vedottiin vastaajaan useaan otteeseen siinä tarkoituksessa, että heidän arvionsa 1.6.2022 kohteen nykyarvosta (K7) ei voi olla oikea, muun muassa sen vuoksi että arvio ei perustunut kohteessa tehtyyn katselmukseen, mikä on aivan ehdoton edellytys kiinteistöjen tai rakennusten arvioinnissa. Tämän itsestäänselvyyden osoittamiseksi valittajat olivat pakotettuja hankkimaan oman arvion Harri Iso-niemeltä, päivättyä 30.8.2022, joka opasti valittajia näkemykseen aivan toisenlaisesta arvosta.

Vastaajan arvio (K7) oli selvästi virheellinen paitsi sen alhaisen arvon vuoksi, myös siksi, että arviossa on rakennusta pidetty teollisuuskiinteistönä, jonka arvot ovat tilastollisestikin huomattavasti liikekiinteistöjä alhaisemmat (K 7 s. 2).

Näiden seikkojen perusteella tulisi vastaaja velvoittaa suorittamaan valittajien oikeudenkäyntikulut ja valittajat vapauttaa kuluvastuusta vastaajille.

Toissijaisesti vaaditaan, että kumpikin määrätään vastaamaan itse omista kuluistaan, koska asian on katsottava olevan OK 21 luvun 8a § mukaisesti oikeudellisesti niin epäselvä, että valittajilla on ollut perusteltu syy oikeudenkäyntiin. Tältä soinn viitataan edellä esitettyyn ja erityisesti siihen, että kärjäoikeuskin on katsonut (s. 11(19) kpl 4), ettei oikeudenkaan tiedossa ole, mitä termillä rakennusteknillinen arvo tarkoitetaan.

Kärjäoikeus on katsonut (s. 17(19) viimeinen kpl) ettei kyse ole OK 21 luvun 8 a § mukaisesta tapahtumasta vaan tavanomaisesta sopimuksen tulkintatilanteesta. Valittajien käsityksen mukaan kysymyksessä on asia, johon mainittu lainkohta soveltuu. Tai kuitenkin OK 21 luvun 8 b § säännös, jonka perusteella kuluvastuun asettaminen edellä kuvattujen taustatietojen vuoksi valittajille olisi kohtuutonta, ottaen huomioon oikeudenkäyntiin johtaneet seikat, asianosaisten asema ja asian merkitys.

Sopimuksen tulkintaperiaatteet ja kohtuullisuusperiaate

Kärjäoikeus on päätöksen sivulla 10(19) tehnyt yleiskatsauksen sopimusten tulkintaan liittyviin periaatteisiin otsikolla ”Sopimuksen tulkinnasta yleisesti”. Siinä oikeus toteaa m.m. että tulkinnasta on ”ensiksi kiinnitettävä huomiota sanamuotoon”, tarkoittaen sopimustekstin merkitystä. Oikeuden mukaan ”Tulkinnalla pyritään silloin selvittämään sopijapuolten ilmaisujen normaalisisältö”. Kannanotot ovat täysin oikeat, mutta valitettavasti oikeus ei ole noudattanut omia lausumiaan.

Keskeinen sopimusehto tässä asiassa sisältää lausuman ”rakennusteknillinen arvo ... sopimuksen päättymishetkellä”. Tämä ilmaisun normaalisisältö tarkoittaa, mikä on rakennusteknillinen arvo mainittuna ajankohtana. Muu tulkinta on ehdottomasti väärä. Oikeuden antama tulkinta, että kysymys olisi rakennusteknisestä nykyarvosta, on itsestäänselvästi virheellinen.


Tämän perusteella valittajilla ei ole mitään tarvetta todistella enempää sopimuksen sisältöä, eikä osoittaa, että tämä tulkinta ei olisi mielekäs ja johdonmukainen merkitys sopimuksen tarkoituksen kannalta. Oikeuden ilmaisema tulkintaohje sopimusneuvottelujen sisällöstä ja sopimuksen täyttämistoimista ei koske tätä sopimusta, koska näistä ei ole saatavilla todistelua.

Viimeiseksi oikeus viittaa toissijaiseen tulkintamalliin, eli epäselvän ehdon tulkintaan laatijan vahingoksi tai mahdollisimman kohtuulliseen tulkintaan.

Kumpaakaan näistä ei nyt sitten kuitenkaan ole sovellettu tässä tapauksessa, vaikka perusteita olisikin ollut. Sopimuksen ilmaisu ”rakennusteknillinen arvo” on jo sellaisenaan oikeudelle merkityssisältönsä osalta täysin vieras (s. 11(19) kpl 4). Vaikka termin merkityksestä onkin saatu yhteisymmärrys (= jällehenkinta-arvo), olisi kohtuullista ymmärtää, että valittajilla on ollut perusteltu aihe oikeudenkäyntiin, kun tämän termin merkityssisältö on vastaajan toimesta koko prosessin aikana kiistetty. Tämän pitäisi, olkoonpa jutun lopputulema mikä tahansa, vaikuttaa jos ei muuhun niin ainakin oikeudenkäyntikuluvastuuseen. Siten vähintään, että valittajat vapautetaan vastuusta maksaa vastaajan kuluja.

Valittajat vetoavat todisteluna kaikkeen käräoikeudessa esitettyyn todisteluun.

Viitasaarella, 2.1.2024


Eero Hilpinen, asianajaja, Viitasaari