

Rakennuksen lunastusvelvollisuuteen liittyvä riitaisuus / Lunastuksen toimeenpanoa koskeva sopimus

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 kärjäoikeuteen haastehakemuksen. Tämän pääasiallisena sisältönä on, että he kantajina vaativat kärjäoikeutta 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 Haarasen 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 Haarasen palveluksia aiemmin varsinkin rakennusurakoihin liittyvissä asioissa.

Kaupunki on tehnyt riitaisuudesta myös oikeusturvavakuutuksen 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

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 kohdekäynteineen 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.

- - - - -

KH 15.01.2024 § 3

Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen ovat 2.1.2024 valittaneet Keski-Suomen käräjäoikeuden 1.12.2023 julistamasta tuomiosta (ratkaisunumero 1014 2291, asianumero L 715/2023/70) Vaasan hovioikeuteen. Valituskirjelmän mukaan he hakevat muutosta käräjäoikeuden ratkaisuun kokonaisuudessaan.

Valituskirjelmä on esityslistan liitteenä. Myös käräjäoikeuden tuomio on esityslistan liitteenä.

Kaupungilla on mahdollisuus halutessaan tehdä vastavalitus viimeistään 16.1.2024. Viranhaltijajohdon näkemyksen mukaan kaupungilla ei ole tähän aihetta.

Voidaan arvioida, että hovioikeus saattaa päättää jatkokäsittelyluvasta ehkä syksyllä 2024. Hovioikeuden istunto voisi tällöin olla arviolta aikaisintaan keväällä 2025.

Vaikka käräjäoikeuden tuomio ei siis ole lainvoimainen eikä asiassa ehkä ole lainvoimaista tuomioistuinratkaisua ainakaan useisiin kuukausiin, on puheena olevan rakennuksen lunastaminen mahdollista toimeenpanna osapuolten välisellä sopimuksella. Sopimuksella voitaisiin sopia, että kaupunki maksaisi Heikki Hilpiselle ja Helena Hilpiselle käräjäoikeuden tuomion mukaisen lunastushinnan, ja kyseisen rakennuksen omistus ja hallinta siirtyisivät kaupungille kevättalvella tai keväällä 2024.

On huomattava, että asiassa ei missään vaiheessa ole ollut erimielisyyttä siitä, onko kaupungilla lunastusvelvollisuutta, vaan riittäisyys on koskenut ainoastaan maksettavan lunastushinnan määrää ja sen määräytymisperusteita.

Kaupungin kannalta lunastuksen toimeenpaneminen suhteellisen pian olisi perusteltua taloudellisista syistä. Käräjäoikeuden tuomion mukainen lunastushinta perustuu vuosina 2022–2023 teetettyihin asiantuntija-arvioihin rakennuksen arviointiajan mukaisesta arvosta. Rakennuksen arvo vähenee pelkästään ajan kulumisen johdosta, joten mikäli lunastus toimeenpannaan käräjäoikeuden tuomion mukaisesti ehkä vasta vuosien kuluttua arviointiajasta, voidaan esittää, että lunastussumma on jo tosiasiallista arvoa suurempi. Lisäksi käräjäoikeuden tuomion mukaan summalle on maksettava viivästyskorkoa maanvuokrasopimuksen päättymisestä 30.9.2022 lukien, joten ajan kulumisen kasvattaa korkokertymää.

Voidaan esittää, että myös Heikki Hilpisellä ja Helena Hilpisellä olisi taloudellisia perusteita pyrkiä lunastuksen toimeenpanoon suhteellisen pian, sillä rakennuksen omistuksen ja hallinnan siirryttyä kaupungille heillä ei enää olisi siihen liittyvien lämmitys- ja muiden

kulujen, kiinteistöveron ja maanvuokran maksuvelvollisuutta. On epäselvää, miten käräjäoikeuden tuomitseman lunastushinnan reaaliarvo kehittyy, kun otetaan huomioon toisaalta inflaatio ja toisaalta viivästyskorko.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että kaupunki ehdottaisi Heikki Hilpiselle ja Helena Hilpiselle lunastuksen toimeenpanoa ja tätä koskevan sopimuksen tekemistä siten, että rakennuksen omistus ja hallinta siirtyisi kaupungille esimerkiksi 1.3.2024 lukien tai muuna sovittavana ajankohtana kevättalvella tai keväällä 2024. Sopimuksen perusteella kaupunki maksaisi heille käräjäoikeuden tuomion mukaisen lunastushinnan 110 429,40 € lisättynä tuomitulla viivästyskorolla ja vähennettynä kaupungin maanvuokrasaatavalla.

Kaupungin oikeudenkäyntikulusaatavaa ei vähennetä maksettavasta lunastushinnasta, koska kaupungin käyttämä vakuutusyhtiö perii sen Heikki Hilpiseltä ja Helena Hilpiseltä tai näiden vakuutusyhtiöltä. Mahdollisesti tehtävässä sopimuksessa tulee huolellisesti käsitellä ympäristönsuojelulaissa (527/2014) ja erityisesti sen 139 §:ssä tarkoitetut maaperän pilaantumiskysymykset ja selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä.

Valmistelija Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus:

- 1) merkitsee tiedoksi Heikki Hilpisen ja Helena Hilpisen hovioikeuteen 2.1.2024 tekemän valituksen;
- 2) päättää, että kaupunki ei tee asiassa vastavalitusta; ja
- 3) päättää, että kaupunki ehdottaa Heikki Hilpiselle ja Helena Hilpiselle lunastuksen toimeenpanoa ja tätä koskevan sopimuksen tekemistä edellä esittelytekstissä olevan mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 19.02.2024 § 39
49/03.00.03/2023

Äänekosken kaupungin ja Heikki Hilpisen ja Helena Hilpisen kesken on tammi-helmikuussa 2024 neuvoteltu edellä tarkoitetun lunastuksen toimeenpanoa koskevan sopimuksen tekemisestä. Saavutetun yhteisymmärryksen mukaan asiasta voidaan tehdä liitteenä olevan ehdotuksen mukainen sopimus.

Sopimusehdotuksen keskeisenä asiasisältönä on, että Äänekosken kaupunki suorittaa Heikki Hilpiselle ja Helena Hilpiselle käräjäoikeuden tuomion mukaisen lunastushinnan 110 429,40 € lisättynä tuomitulla viivästyskorolla. Suoritusta vastaan Heikki

Hilpinen ja Helena Hilpinen luovuttavat vuokra-alueen hallinnan ja vuokra-alueella olevan rakennuksen omistuksen ja hallinnan kaupungille.

Lisäksi sopimuksessa sovittaisiin, että kaupunki luopuu maanvuokrasopimuksen päättymisen 30.9.2022 jälkeiseen aikaan kohdistuvasta maanvuokrasaatavastaan. Toisaalta Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen sitoutuisivat olemaan vaatimatta kaupungilta lämmitys- tai muiden kulujen korvaamista sanotulta ajalta.

Toisin kuin aiemmin on esitetty, sopimuksessa ei sovittaisi ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tarkoitetuista maaperän pilaantumiskysymyksistä, vaan nämä asiat jätettäisiin myöhemmin käsiteltäviksi ja ratkaistaviksi. Mahdollista maaperän pilaantumista koskevasta vastuun- ja kustannustenjaosta tai vastuunrajoituksesta ei ole välttämätöntä sopia kiinteistön luovutuksen osapuolten kesken, vaan nämä voidaan järjestää suoraan lain mukaan. Jos asiasta kuitenkin myöhemmin halutaan tai tulee tarvetta sopia jotakin, voidaan näin menetellä lunastusta koskevan sopimuksen estämättä.

On syytä korostaa, että valmistellulla sopimuksella ei ratkaista lunastushintaa koskevaa riitaisuutta osapuolten kesken eikä sopimuksen tekeminen myöskään tarkoita, että Heikki Hilpinen ja Helena Hilpinen peruuttaisivat valituksensa hovioikeuteen. Sopimus koskee ainoastaan omistuksen ja hallinnan siirron toteuttamista ennen kuin käräjäoikeuden tuomio saa lainvoiman.

Valmistelija	Hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, puh. 040 823 7921
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus: <ol style="list-style-type: none">1) hyväksyy lunastuksen toimeenpanoa koskevan sopimuksen tekemisen Äänekosken kaupungin ja Heikki Hilpinen ja Helena Hilpisen kesken liitteenä olevan sopimusehdotuksen mukaan; ja2) oikeuttaa asianajaja Tuukka Haarasen yksin hyväksymään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ennen allekirjoittamista ja yksin allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolelta.
Päätös	Hyväksyttiin. -----