

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

ASIANAJOTOIMISTO

Tuoretta Oikeuskäytäntöä KKO ja KHO

8.6.2022

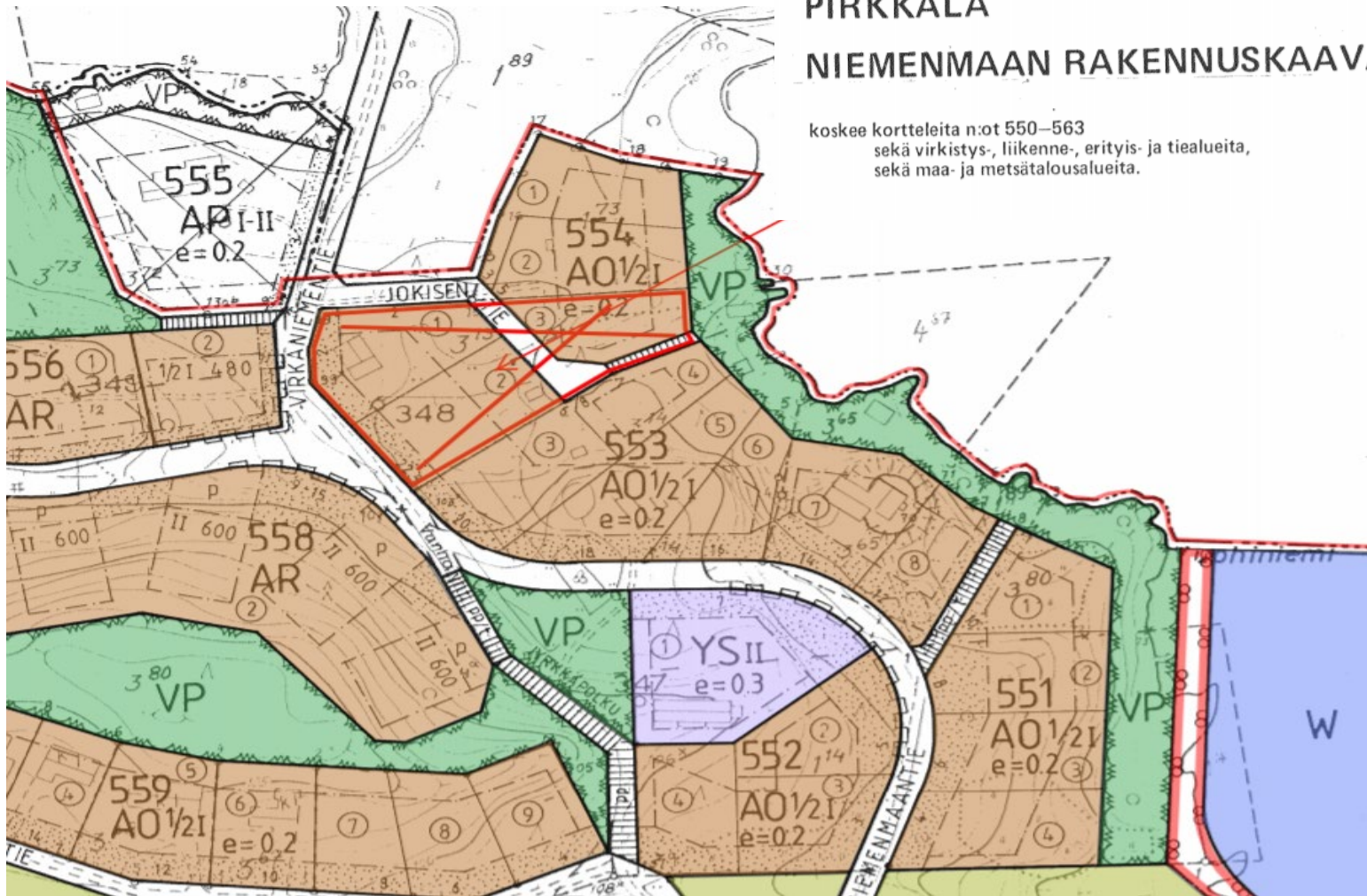
Asianajaja Jaakko Kanerva



MRL:n mukainen lunastustoimitus – haitankorvaus KKO:2019:49

- Case Niemenmaa – lunastustoimitus vahvistetun asemakaavan mukaisten puisto-, katu- ja venevalkama-alueiden omistusoikeuden lunastamiseksi Pirkkalan kunnalle
- KKO ratkaisu koski 4 kiinteistöä
- Onko määrättävä haitankorvausta kiinteistön arvon alenemisesta?
 - Rantayhteyden menettäminen
- Lunastustoimikunta 2016 -> ei haitankorvausta
- Maaoyikeus 2017 (maaoikeusinsinööri eri mieltä) -> haitankorvaus määrättiin
- KKO 2019 -> ei haitankorvausta

MRL:n mukainen lunastustoimitus – haitankorvaus KKO:2019:49



MRL:n mukainen lunastustoimitus – haitankorvaus KKO:2019:49

- Peruste MRL 96 §
- Lunastuslaki 35 §
- KKO:1993:13 aikaisempi joenvarsitontti jäi ilman rantaa lunastuksen johdosta -> korvattava haitta
- Miten tilanne Niemenmaalla poikkesi KKO:1993:13?
- Kaavassa erillispientalojen korttelialueen (AO) ja rannan väliin on merkitty puistoalueita (VP)
- Kaava-alueella ei ollut asuinrakennuksia ennen kaavan vahvistamista.
 - Kaava vahvistettu 1984, jolloin uudet rakennuspaikat muodostuivat
 - Rakennuspaikat eivät rajoittuneet rantaan

MRL:n mukainen lunastustoimitus – haitankorvaus KKO:2019:49

- Lohkominen: rakennuspaikasta ja siihen rajoittuvasta, mutta kaavassa yleiseen tarkoitukseen osoitetusta alueesta on muodostettu eri tilat, vaikka ovat kuuluneet samalle omistajalle
- kiinteistöjen 1:113 ja 1:115 alueet on ostettu asumisrakentamista varten vuonna 1983, mutta ne ovat muodostuneet rakennuspaikoiksi vasta kaavan vahvistamisella 26.4.1984. Kaupanteon aikaan on ollut tiedossa kaavaluonnos, jonka mukaan rakennuspaikkojen ja rannan väliin on tarkoitus kaavoittaa puistoalue.
- kiinteistöjen 15:0 ja 16:0 alue on luovutettu vasta kaavan vahvistamisen jälkeen

MRL:n mukainen lunastustoimitus – haitankorvaus KKO:2019:49

- KKO: lunastus on kohdistunut asuinkiinteistöistä erillisiin tiloihin
 - Arvioinnissa kuitenkin ratkaisevaa on se, onko lunastettu ja samalle henkilölle jäänyt omaisuus muodostanut toistensa yhteydessä käytettävän kokonaisuuden. Tässä tapauksessa on siksi arvioitava, onko kukin asuinkiinteistö ja siihen rajoittuva puistoksi kaavoitettu tila muodostanut yhtenäisen käyttöyksikön.
- Nykyisillä asuinkiinteistöillä ei ole koskaan ollut rantayhteyttä, ja puistoalueeseen on kohdistunut kaavan mukaiset rajoitukset.

MRL:n mukainen lunastustoimitus – haitankorvaus KKO:2019:49

- Muuta:
 - Kaavaselostuksessa teksti: ”kunta hankkii alueet vapaaehtoisesti” - ei merkitystä
 - Pitkällä rannan käytöllä omassa käytössä - ei merkitystä
 - Kunnan virkamiehet vakuutelleet, ettei lunastukseen ryhdytä – ei merkitystä
 - Perustuslain omaisuuden suoja ei pakkolunastuksessa ulotu lunastuslaissa säädettyä täyttä korvausta laajemmalle
- Vielä yksi käänne:
 - Pirkkalainen –lehti 21.8.2019: ” Niemenmaan rannan lunastuskiistassa on nähty vielä yksi käänne. Kunta on saanut asukkailta tarjouksen, jossa he ovat valmiit ostamaan jo lunastetut maat kunnalta takaisin.”

KML:n mukainen rasite – korvaus vai ei?

KKO:2019:24

- Tausta: Tontin B omistaja (K/S yhtiö) haki rasitetoimitusta rasitteiden perustamiseksi ajoneuvojen pitämistä (45 paikkaa) ja kulkuyhteyttä varten tontin B hyväksi. Rasitteet sijoituivat tontin A alueelle, jonka omisti kiinteistö Oy. Toimitus vuonna 2016.
- Rasitettu tontti A oli 29.9.2005 lainvoiman saaneessa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), ja sitä koskevan kaavamerkinnän mukaan sille sai sijoittaa tontin B autopaikkoja. Tontilla A ei ollut rakennusoikeutta. Tontti B käyttötarkoitus KL (liikerak. kortteli)
- Ei rasitesopimusta, luonnos oli vuodelta 2007
- Tontilla A olevat autopaikat on toteutettu tontin B rakentamisen yhteydessä.

KML:n mukainen rasite – korvaus vai ei?

KKO:2019:24

- Tontti A vaati ensisijaisesti kaikkien rasitetoimituksessa perustettujen rasitteiden poistamista. Toissijaisesti se vaati rasitteiden perustamisesta kertakorvausta 4 200 euroa kutakin autopaikkaa kohden.
- Toimitus: rasitteet perustettiin, ei korvausta
- Maa- ja metsätalouden ministeriö: pysytti toimituksen
- KKO: pysytti maaoikeuden tuomion
- Koko alue (tontit A ja B) oli ollut rakennusliike N:n tytäryhtiöiden omistuksessa vuonna 2004, kun aluetta oli ryhdytty rakentamaan
- Tytäryhtiöt olivat myyneet K/S yhtiölle 19.11.2004 tonttia B vastaavan määräalan. Kaupparikirjan mukaan tonttiin liittyi sitä palveleva myöhemmin perustettava pysäköintirasite. Asemakaavan voimaantulon jälkeen tonttia B vastaavan määräalan toisena myyjänä ollut tytäryhtiö on jakautunut useaksi kiinteistöyhtiöksi, joista Kiinteistö Oy A on saanut omistukseensa tonttia A vastaavan alueen.

KML:n mukainen rasite – korvaus vai ei?

KKO:2019:24

- 2 kysymystä
 - 1. pakkorasitteen edellytykset?
 - 2. onko sovittu tai edellytetty, ettei rasitteista makseta korvausta?
- arvioitava, täyttyvätkö rasitteen tarpeellisuutta, tärkeyttä, kaavanmukaisuutta ja aiheutuvaa haittaa koskevat kiinteistörasitteen perustamisen edellytykset
 - Taustalla asemakaava, jossa jo tutkittu MRL 54 § mukaan mm. maanomistajalle aiheutuva haitta
 - Rasitetoimituksessa tällä merkitys, mutta edellytykset tutkitaan KML:n mukaan joka tapauksessa
 - Edellytykset täyttyivät

KML:n mukainen rasite – korvaus vai ei?

KKO:2019:24

- Pääsääntö on, että korvaus maksetaan
 - onko sovittu tai edellytetty, ettei rasitteista makseta korvausta? Näyttökysymys
 - Määräalan (Tontin) B Kauppakirjassa olevan ehdon mukaan tarvittavat autopaikat järjestetään pysäköintirasitteen avulla tontilta A. Toisena myyjänä (tontin B kaupassa) on ollut tytäryhtiö, joka kauppakirjan allekirjoittajana on sitoutunut tähän ehtoon.
 - Tämä tytäryhtiö myöhemmin jakautunut mm. Kiinteistö Oy:ksi jonka omistukseen tontti A tullut
 - Autopaikat tontilla A on kunnostettu ja otettu asemakaavan mukaiseen käyttöön tontin B tarpeita varten jo ennen kuin tontti A on jakautumisen seurauksena siirtynyt Kiinteistö Oy A:n omistukseen.
 - osapuolten aiemmat toimet, muun muassa vuonna 2007 laadittu rasitesopimusluonnos osoittaa, että pysyvästä käyttöoikeudesta ei ollut tarkoitus maksaa korvausta

MRL, rakennusjärjestys, sivuasunnot, KHO:2020:1

- Sipoon kunnanvaltuuston päätös rakennusjärjestyksen hyväksymisestä
 - Vrt. KHO:2005:3, jossa Sipoo hyväksyi kaikki asemakaavan ja ranta-asemakaavan ulkopuoliset alueet suunnittelutarvealueiksi. Hgin HaO kumosi, KHO hyväksyi
- Kyse koko kuntaa koskevasta yleisestä määräyksestä, jonka mukaan asemakaava-alueen ulkopuolisille rakennuspaikoille sai rakentaa asuinrakennuksen lisäksi sivuasunnon, jonka suuruus oli rakennuspaikan pinta-alasta riippuen enintään 75, 100 tai 150 kerrosneliometriä.
 - Samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan

MRL, rakennusjärjestys, sivuasunnot, KHO:2020:1

- Jutun ydin: kaavoituksen ja rakennusjärjestyksen suhde maankäytön suunnittelun työkaluina
 - Suunnittelumahdollisuuksien vaarantaminen, kaavoituksen ensisijaisuus
- Kunnan maankäytön suunnittelu eli alueiden osoittaminen eri tarkoituksiin tapahtuu kaavoituksella.
- Kunnan rakennusjärjestyksen tehtävänä on puolestaan antaa muun ohella kaavoitusta täydentäviä paikallisista oloista johtuvia tarpeellisia määräyksiä suunnitelmallisesta ja sopivasta rakentamisesta.
 - Lähtökohtana kuitenkin on, että rakennusjärjestyksen määräyksillä ei tällöin vaaranneta suunnittelumahdollisuuksia tulevassa kaavoituksessa.

MRL, rakennusjärjestys, sivuasunnot, KHO:2020:1

- Rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevaa määräystä ei ollut alueellisesti rajattu koskemaan vain osaa kunnan alueesta.
 - Sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys mahdollisti siten lähtökohtaisesti asuinrakentamisen lisäämisen suunnittelemattomasti eri puolilla kunnan aluetta.
 - Tässä tilanteessa sivuasuntojen rakentamisen mahdollistamalla määräyksellä oli tosiasiasa pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella.
 - Tähän nähden rakennusjärjestystä hyväksyttäessä ei ollut riittävästi selvitetty sitä, oliko määräys tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta.

Lunastustoimitus MRL 96 § perusteella

- KKO:2021:63 (Äänestystulos)
- Kaupunki oli 21.2.2017 hakenut MRL 96 §:n perusteella lunastustoimitusta 20.6.2016 hyväksytyin asemakaavan muutoksen mukaisen katualueen lunastamiseksi useista eri kiinteistöistä kaupungin keskustan ruutukaava-alueella.
- Lunastustoimikunta, maaoikeus ja KKO samaa mieltä lopputuloksesta
- Kysymys tontinosien samanarvoisuuden soveltamisesta ja oliko siitä syytä poiketa
- Taustat
 - Lunastettavat alueet sijaitsivat erittäin keskeisellä alueella kaupungissa.
 - Alueet olivat olleet ennen lunastustoimituksen perusteena ollutta asemakaavan muutosta liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK, AL, ALK), joilla tonttitehokkuusluku vaihteli välillä 0,9–0,95.
 - Kaavamuutoksen jälkeen lunastettavat alueet ovat katualuetta.

Lunastustoimitus MRL 96 § perusteella

- KKO:2021:63 jatkuu
 - Lunastettavat alueet nauhamaisia, melko kapeita, aiemmassa kaavassa istutettavia tontinosia
 - katualueen lunastuksella ei ollut välitöntä vaikutusta tonttien rakentamiseen, koska kerrostalotontit oli jo rakennettu, rakennusoikeutta ei menetetty
 - Rakennusoikeus absoluuttisina lukuina, ei tehokkuusluvulla ilmaistu
- riitaista se, oliko lunastettavan alueen maapohjakorvaus arvioitava kerrostalotontin käyvän yksikköhinnan perusteella pitäen koko tontin aluetta samanarvoisena vai oliko se arvioitava rakennusoikeutta vailla olevana tontin osana.
- KKO viittasi ensinnäkin vakiintuneeseen käytäntöön, jossa korvaus kaavan muutostilanteissa lunastettavasta alueesta on määrättävä sen käyttötarkoituksen mukaisesti, joka alueella on vallinnut ennen asemakaavan muuttamista

Lunastustoimitus MRL 96 § perusteella

- KKO:2021:63 jatkuu
- KKO viittasi toiseksi vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön, jossa tontin eri osien on katsottu pääsääntöisesti olevan yksikköhinnaltaan samanarvoisia
 - Viittaukset myös kiinteistöjen arvonmäärittystä koskevaan kirjallisuuteen
 - Viittaus taustalla oleviin ajatuksiin:
 - ajatus siitä, että tontilla olevan rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää tontin kaikkien osien hankintaa samalle omistajalle.
 - Ajatus siitä, että kaavan mukainen tontti on kokonaisuus, jonka arvo jakautuu tasaisesti koko tontin alueelle.
- KKO: Kysymys on toimitus- ja oikeuskäytännössä kehitetystä tontinosien yksikköhintojen lunastuslakiin perustettavan arvioinnin vahvasta lähtökohdasta, josta voidaan erityistapauksissa poiketa. Kynnys poiketa tästä lähtökohdasta on kuitenkin käytännössä asetettu korkealle.

Lunastustoimitus MRL 96 § perusteella

- KKO:2021:63 jatkuu
- KKO enemmistö katsoi samanarvoisuusperiaatteen soveltuvan, vaikka totesi että:
 - 1) Korkein oikeus toteaa, että tämä lähtökohta (samanarvoisuus, rakennusoikeuden hyödyntäminen) ei edellytä periaatteen soveltamista nyt kysymyksessä olevan kaltaisessa tapauksessa, jossa kerrostalotontit, joista alueet on lunastettu, ovat jo ennen lunastusta olleet täysin rakennettuja.
 - 2) lunastettavat alueet ovat sellaisia tontin osia, joihin rakennusoikeus ei ole kohdistunut.
 - 3) Lunastettavat alueet ovat suhteellisen kapeita ja nauhamaisia, ja ne sijaitsevat kerrostalojen ja katualueen välissä

Lunastustoimitus MRL 96 § perusteella

- KKO perusteli näin:
 - Samanarvoisuusperiaatetta on kuitenkin sekä toimitus- että oikeuskäytännössä noudatettu vakiintuneesti paitsi ensimmäisen kaavan mukaisia alueita lunastettaessa myös kaavanmuutostilanteissa.
 - Periaate on käytännön arviointitoiminnassa helposti sovellettava.
 - Tässä tapauksessa on kysymys kaupungin ydinkeskustan ruutukaava-alueella sijaitsevista kerrostalotonteista, joiden on perusteltua katsoa lähtökohtaisesti muodostavan kokonaisuuden, jonka arvo jakautuu tasaisesti koko tontin alueelle.
 - Asiassa ei ole väitetty, että tontit olisivat alun perin muodostuneet laadultaan eriarvoisista osista
 - vähäiset lunastettavat alueet ovat muodostaneet verrattain pienen osuuden tonttien kokonaispinta-alasta, eikä lunastettavista alueista maksettava korvaus ole muodostunut kohtuuttoman suureksi suhteessa tonttien arvoon.

Lunastustoimitus MRL 96 § perusteella

- ERI MIELTÄ OLLEET:
 - Kaavoituksen ja lunastuksen erillisyydestä huolimatta edellä todettujen lähtökohtien kaavamainen soveltaminen saattaa joissain tapauksissa johtaa lunastuslain tavoitteiden ja yleisen rikastumiskiellon kannalta ongelmallisiin lopputuloksiin
 - Jos kaavoituksen yhteydessä jo kuitenkin pyritään uusilla määräyksillä nimenomaisesti rajoittamaan kaavasta alueen omistajalle aiheutuvaa taloudellista menetystä, saattaa tämän taloudellisen menetyksen täysimääräinen huomioon ottaminen lunastuskorvauksen määrää arvioitaessa johtaa lunastettavan alueen omistajalle aiheutuneen menetyksen hyvittämiseen yli sen todellisen määrän.
 - eli jos rakennusoikeutta ei menetä, miksi maksetaan korvaus rakennusoikeuden perusteella?
- Katsovat, että: kaavassa turvattu rakennusoikeuden ennallaan säilyminen alaltaan pienentyvien tonttien osalta tulee lunastuslain 36 §:n mukaisena hyötynä vähentää määrättävästä lunastuskorvauksesta kohtuuden mukaan sovitellen.

Muita – rasitteen vaikutukset rakennuslupaan

- KHO:2021:49 (Kulkuyhteys asemakaava-alueella, kiinteistörasite)
 - Rakennuspaikkana olevan tontin 15 ja tontin 14 väliselle rajalle on perustettu kulkuyhteysrasite. Rasitealue ulottuu leveydeltään tontin 14 rajasta asemakaavassa osoitetun rakennusalan rajaan, joten rakennusluvan mukainen uudisrakennus sijoittuu rakennusalan ylittäviltä osin rasitealueelle.
 - Rakennuspaikalle sijoittuvan kulkuyhteysrasitteen perustamisedellytykset sekä alue, johon rasite kohdistuu, on ratkaistu rasitetoimituksessa.
 - Kiinteistörekisteriin merkittyä rasitetta ei voida rakennuslupapäätöksellä tai sen yhteydessä myönnettävällä vähäisellä poikkeamisella muuttaa tai poistaa, vaan rakennuspaikkaan kohdistuvat muiden kiinteistöjen rasiteoikeudet on otettava rakennusluvasta päätettäessä huomioon rakennuspaikan hallintaa ja käyttöä koskevin rajoituksina.
 - Kulkuyhteyttä varten varattuun rasitealueeseen kohdistuu rasiteoikeuden haltijoiden käyttöoikeus, eikä mainittu alue siten ole rakennuspaikan haltijan yksinomaisessa hallinnassa.

Muita

- Vrt. edelliseen KHO:2017:203
- Pelkästään se, että pelastustie oli osoitettu rasitepysäköintialueen lävitse, ei ollut esteenä rakennuslupien myöntämiselle. Koska rakentamista ei ollut sijoitettu kohtiin, joissa rasitteet sijaitsivat ja koska rakennuslupiin sisältyi rasitteiden huomioon ottamista rakentamisessa koskeva ehto rakennuslupien myöntäminen ei maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetulla tavalla tarpeettomasti haitannut muutoksenhakijoita.
- KHO:2022:4 -> MRL/ MRA rakennusrasite
 - Tyypipakkoperiaate -> rasitesopimuksessa sovittava tarkasti rasitteista
 - Ei ollut pakkorasitteen edellytyksiä, koska eivät olleet pakkorasitteena perustettavia
 - Rakennuslautakunta ja Hallinto-oikeus olivat pakkorasitteiden kannalla, KHO tyrmäsi



Kiitos mielenkiinnosta!

Tarvitset vain yhdet koordinaatit

www.kak-laki.fi

Asianajaja Jaakko Kanerva

jaakko.kanerva@kak-laki.fi