

## Tapauksen kulku toimituksessa

Espoossa aloitettiin keväällä 2006 maanomistajan hakemuksesta rasitetoimitus, jossa oli tarkoitus perustaa oikeus johtojen sijoittamiseen kahden naapuritontin alueelle. Toimitusinsinööri oli laatinut hakijan pyynnöstä luonnoksen rasitesopimukseksi. Toisen kohdekiinteistön omistaja teki toimituksessa estemuistuksen epäillä toimitusinsinöörin riippumattomuutta, koska tämä oli yksipuolisesti hakijan pyynnöstä laatinut rasitesopimusluonnoksen toimien siten hakijan avustajana.

Estemuistuksen johdosta toimitusinsinööri totesi, että sopimusluonnos oli laadittu virkatyönä yleisesti käytössä olevan mallin mukaisesti asianosaisten neuvottelun pohjaksi, eikä se siten sisältänyt kannanottoja tai ratkaisuja rasitesopimuksen sisällön osalta. Toimitusinsinööri katsoi, ettei hänen riippumattomuutensa ollut vaarantunut ja hylkäsi estemuistuksen.

Muistutuksen tekijä valitti toimitusinsinöörin päätöksestä maa-  
oikeuteen perustaen näkemyksensä kiinteistömuodostamislain 11 §:n kautta oikeudenkäymiskaaren 13 luvun 4 ja 7 §:n säännöksiin, joiden mukaan tuomari (toimitusinsinööri) on esteellinen asiassa, jossa hän toimii asianosaisten edustajana, avustajana tai asiamiehenä taikka jos on perusteltua aihetta epäillä hänellä olevan käsiteltävään asiaan ennakoasenne.

## Asian käsittely maa- oikeudessa

Maa-oikeus totesi, että eurooppalaisessa oikeuskäytännössä on puolueettomuuden arvioinnissa otettava subjektiivisen puolueettomuuden ohella huomioon myös vaatimus objektiivisesta puolueettomuudesta, missä on kysymys siitä, onko ulkonaisten seikkojen perusteella perusteltua aihetta epäillä toimitusinsinöörin puolueettomuuden vaarantuvan, vaikka näyttää subjektiivisen esteellisyysperusteen olemassaolosta ei olisikaan. Kysymys on siis siitä, miltä asiat näyttävät ulospäin,



© Antero Aaltonen

**”Ei ole yleisen oikeustajun mukaista, että toimitusinsinööri voidaan jäädä yksinomaan sillä perusteella, että joku vailla asiallisia perusteita vain muodolliseen näyttöön nojaten päättää asettaa hänen motiivinsa kyseenalaisiksi.”**

# Onko niin miltä näyttää?

## Erään oikeustapauksen analysointia

**Kiinteistötoimituksen toimitusinsinööri todettiin maa-  
oikeuden päätöksellä esteelliseksi, koska tämä oli laatinut luonnoksen toimituksen perusteena käytettäväksi asiakirjaksi. Asiassa oli ensisijainen merkitys ns. objektiivisen puolueettomuuden vaatimuksella eli sillä seikalla, miltä asiat näyttävät ulospäin. Tapauksen selostusta on pelkistetty voimakkaasti, jotta asiassa oleellinen tulisi paremmin näkyviin.**

syntyykö asianosaisten vaikutelma toimitusinsinöörin puolueettomuudesta.

Maa-oikeus katsoi, että toimitusinsinöörin tekemä rasitesopimusluonnoksen laatiminen asiassa, joka sopimuksen jäätyä syntymättä sittemmin tulee riittäväksi toimitusinsinöörin ratkaistavaksi rasitetoimituksessa, on rinnastettavissa

oikeudenkäymiskaaren tarkoitetuun esteellisyden synnyttävään avustajana toimimiseen. Lisäksi vain toisen osapuolen neuvominen etukäteen vastapuolen edustajien poissa ollessa on antanut aihetta epäillä toimitusinsinöörillä olleen ennakoasenne rasitetoimituksessa ratkaistavaan asiaan ja on siten vaarantanut toimitusinsinöörin

puolueettomuuden.

Edellä esitetyin perustein maa-oikeus päätyi ratkaisussaan siihen, että rasitetoimituksen toisen osapuolen avustaminen rasitesopimuksen laadinnassa oli antanut toimituksen toiselle osapuolelle perustellun aiheen epäillä toimitusinsinöörin puolueettomuutta, minkä johdosta rasitetoimitus oli määrättävä keskeytettäväksi ja toimitusinsinöörin tilalle piti määrättävän toinen toimitusinsinööri. Maa-oikeuden ratkaisu syntyi äänestyksen jälkeen äänin 3–1 maa-oikeusinsinöörin jäätyä eriävine mielipiteineen oppositioon. Ratkaisuun ei haettu muutosta, joten se on lopullinen.

## Pohdintaa tapauksen johdosta

Tämän jutun otsikossa on kiteytetty se, mistä on kysymys. Eurooppalainen oikeuskäytäntö näyttää tämän ja eräiden muidenkin tapausten perusteella rantautuneen Suomeen. Aiemmin ennen unioniin liittymistä esteellisyysproblematiikkaa koskevassa tarkastelussa lähtökohtana oli subjektiivisen puolueettomuuden vaatimus eli päätöksentekijä ei saanut yksittäisessä tapauksessa edistää toisen osapuolen etua tai aiheuttaa toiselle osapuolelle haittaa. Nyt oikeudelliseen harkintaan on otettu mukaan myös vaatimus objektiivisesta puolueettomuudesta.

Sinänsä objektiivisen puolueettomuuden käsitteeseen sisältyvä ulkonaisiin seikkoihin perustuva tarkastelu on perusteltu ja ymmärrettävä. Puheena olevan tapauksen valossa on kuitenkin vaikea välttyä siltä käsitykseltä, että maa-oikeuden ratkaisu olisi perustunut liian kirjaimelliseen oikeusohjeen tulkintaan ja puutteellisiin tietoihin käytännön menettelytaivoista.

Selvää on, että kiinteistötoimituksiin liittyviä asiakirjoja kuten rasitesopimuksia laaditaan yleisesti käytössä olevien mallien pohjalta. Tässä tapauksessa mallina oli käytetty Kuntaliiton verkkosivuilla olevaan Kiinteistöinsinöörin käsikirjaan sisältyvää rasitesopimusmallia, joka on niin valmiiksi laadittu, että normaalisti siihen lisätään vain sopimusosapuolet ja

asianomaisten kiinteistöjen tunkukset sekä valitaan tarpeellinen rasitetyyppi. Kun toimitusinsinööri hakijan pyynnöstä ”täyttää” tällaisen mallin sopimusluonnokseksi neuvotteluja varten, ei todellakaan ole kyse sellaisesta asianosaisen oikeudellisesta avustamisesta, mitä oikeudenkäymiskaaren esteellisyyssäännöksellä tarkoitetaan, eikä se päivänvalossa katsottuna edes näytä siltä.

Erikseen on syytä tarkastella sitä, miten tämä objektiivisen puolueettomuuden vaarantuminen todetaan. Toisin sanoen milloin on kyse sellaisesta toiminnasta, että se ulkoapäin tarkasteltuna näyttää uhanneen päätöksentekijän riippumattomuutta? Tässä rasitetoimituksessa yhden asianosaisen väite riitti oikeuskirjallisuudessa edellytetyn ”yleisen vaikutelman” syntymiseen. Tällaiseen lain soveltamiseen liittyy vaara muutoksenhakumahdollisuuden hyödyntämisestä spekulatiivisiin tarkoituksiin. Ei ole yleisen oikeustajun mukaista, että toimitusinsinööri voidaan jäävätä yksinomaan sillä perusteella, että joku vailla asiallisia perusteita vain muodolliseen näyttöön nojaten päättää asettaa hänen motiivinsa kyseenalaisiksi.

Luonnollisesti tässä jutussa on kyse yksittäisestä tapauksesta, jota ei voida pitää ennakkotapauksena. Jos oikeuskäytännön kehitys kuitenkin näyttää vakiintuvan tämän suuntaiseksi, merkitsee se hyvään asiakaspalveluun orientoituneille toimitusinsinööreille vaikeuksia. Esteellisyyden välttämiseksi on ennen toimituksen aloittamista ”pidettävä mykkäkoulua” eli asianosaisten suullinen tai kirjallinen opastaminen – olkoonkin, että se olisi luonteeltaan teknistä – ei tämän oikeustapauksen ratkaisun perustelua ahtaasti noudattaen ole enää sallittua. Tällainen näennäistä oikeusuojoa korostava kehitys ei olisi suotavaa, ainakaan se ei olisi kenenkään vilpittömässä mielessä toimivan edun mukaista.

Toivottavasti pelko edellä kuvatun kaltaisesta oikeusjärjestelmämme kehityssuuntauksesta on aiheeton...

**Kari Sorsakivi**  
**Toimistopäällikkö**  
**Helsingin kiinteistövirasto**

## KOMMENTTI

### Sakari Nikanderin ja Vesa Majamaan

## KIRJOITUKSIIN

**NIKANDER JA MAJAMAA** kirjoittivat eräästä tontinosan lunastustapauksesta ja pikaisesti lukien näyttäisi siltä, että herrat ovat kovasti eri mieltä, mutta lähempi tarkastelu osoittaa hieman lievempää asian tilaa. En tuone kirjoituksellani juurikaan uutta kantaa asiaan, mutta ehkäpä hie- man uutta perspektiiviä.

Eri viranomaisarviointitilanteissa lähtökohtana yleisesti on käypä hinta ja siitä ovat poikkeuk- sena alapäin lunastuslain 31 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettut tapaukset, joihin liittyvätkin Majamaan esittämät ennakkopäätökset. Lunastuslain 32 §:n mukainen asun- totakuusäännös tuli lunastuslakiin lähinnä arvonleikkaussäännöksen johdosta turvaamaan asunnon menettäjälle käypä hinta asunnon osalta (ks. mm. **Ilmari Ojanen, Maapakettilait**, s. 134–135) ja ylä- raja Ojaseen mukaan määrytyi aina lunastuslain 30 §:n nojalla käypään hintaan. Kiinteistönmuodostamis- lain mukaisissa korvaustilanteissa ei tällaisia korvausta alentavia säännöksiä ole, joten sen mukai- sissa lunastuksissa ja muissa arvi- oinneissa ei ”leikata” teoriassa eikä käytännössä. Tällöin lunastuslain 32 §:n ns. asuntotakuusäännöksellä ei ole merkitystä näissä tapauksis- sa. Ylöspäin poikkeuksena ovat vesilain 1,5-kertaisuus eräissä tapauksissa ja korkein käypä hinta pakkolunastuksissa puolustustar- koituksiin.

Olen kuullut kahvipöytäkes- kustelussa kommentteja, että sellai- set tontinosan lunastukset pitäisi lailla kieltää, joissa lunastetaan ih- misen kotina käytetty asunto. Tällä hetkellä sellaiset ovatkin sangen harvinaisia, mutta 1980-luvulla pääkaupunkiseudulla tällaisia lunastuksia oli paljon ja etenkin Vantaan Tikkurilassa kerrostalo-

tonttien osina lunastettiin useita kymmeniä omakotikiinteistöjä. Ilman tontinosan lunastusmahdol- lisuutta Tikkurilan keskusta olisi ehkä vieläkin hyvin rikkonainen, kun se nyt on rakentunut melko yhtenäiseksi kerrostaloalueeksi.

Kerrostalotontin käypää hin- taa arvioitaessa on syytä joskus selvittää, miten tontilla mah- dollisesti sijaitseva omakotitalo on vaikuttanut kauppahintoihin vertailukaupoissa, siis onko vai- kutus ollut negatiivinen vai posi- tiivinen, jos selvitys on ylipäätään mahdollista. Vantaan Tikkurilassa havaittiin 1980-luvulla sellainen ilmiö, että kerrostalotontilla oleva omakotitalo nosti kauppahintaa sen verran, mikä vastaa noin 50 % talon teknisestä arvosta, vaikka rakennusyhtiölle aiheutui rakennuksesta purkukustannuksia eikä järjen mukaan olisi kannatta- nut maksaa korkeampaa hintaa. Mutta, kun oli vertailukaupoissa maksettu, niin maksettiin myös lunastuskorvauksissa ja ylipäätään lähistön vertailukaupat ovat minun mielestä luotettavin käyvän hinnan mittari. Tarkennuksena vielä, että vanhan rakennuskaavan mukai- sen omakotitontin ja rakennusten yhteen laskettu arvo oli tuolloin alhaisempi kuin pelkkä kerrosta- lotontin arvo.

Loppuun kevennykseksi eräs tapahtuma 1970-luvun lopulta. Maaoyikeus istui Pornaisissa teke- määni lohkomista, muuten minun ensimmäinen maaoyikeuteen men- nyt toimitus, ja yllättäen kumosi ja poisti tarkastusvelvollisuuden nojalla koko toimituksen, vaikei sitä edes oltu vaadittu. Tämä oli vuoteen 1993 asti lain kirjain, niin ettei siinä mitään ihmeellistä. Kunnanjohtaja tarjosi istunnon jälkeen maaoyikeuden jäsenille ja toimitusinsinööreille pullakahvit,

jonka aikana maaoyikeustuomari **Kaj Karring** kysyi, että mites sinä noin menit tekemään. Minä vastasin, että kaikki kollegat ja professori **Veikko O. Hyvönenkin** oli kanssani samaa mieltä, mihin Karring, että voi se professorikin erehtyä. Minä taas vastasin, että niin voi maaoyikeuskin. Karring sivalsi heti terävästi takaisin, että siinä on semmoinen ero, että, kun professori erehtyy, ei tarvitse kenenkään noudattaa, mutta, kun maaoyikeus erehtyy, on sitä kaikkien noudatettava, ellei korkein oikeus toisin määrää.

**Sampo Hatunen**