

asianomaisten kiinteistöjen tunkukset sekä valitaan tarpeellinen rasitetyyppi. Kun toimitusinsinööri hakijan pyynnöstä ”täyttää” tällaisen mallin sopimusluonnokseksi neuvotteluja varten, ei todellakaan ole kyse sellaisesta asianosaisten 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 asianosaisten 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 asiansaisten 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 tontin osan 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 poikkeuksena alapäin lunastuslain 31 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettut tapaukset, joihin liittyvätkin Majamaan esittämät ennakkopäätökset. Lunastuslain 32 §:n mukainen asuntotakuusäännös tuli lunastuslakiin lähinnä arvonleikkaussäännöksen johdosta turvaamaan asunnon menettäjälle käypä hinta asunnon osalta (ks. mm. **Ilmari Ojanen, Maapakettilait**, s. 134–135) ja yläraja Ojaseen mukaan määräytyi aina lunastuslain 30 §:n nojalla käypään hintaan. Kiinteistönmuodostamislain mukaisissa korvaustilanteissa ei tällaisia korvausta alentavia säännöksiä ole, joten sen mukaisissa lunastuksissa ja muissa arvioinneissa ei ”leikata” teoriassa eikä käytännössä. Tällöin lunastuslain 32 §:n ns. asuntotakuusäännöksellä ei ole merkitystä näissä tapauksissa. Ylöspäin poikkeuksena ovat vesilain 1,5-kertaisuus eräissä tapauksissa ja korkein käypä hinta pakkolunastuksissa puolustustarkeoituksiin.

Olen kuullut kahvipöytäkeskustelussa kommentteja, että sellaiset tontin osan lunastukset pitäisi lailla kieltää, joissa lunastetaan ihmisen 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 tontin osan lunastusmahdollisuutta Tikkurilan keskusta olisi ehkä vieläkin hyvin rikkonainen, kun se nyt on rakentunut melko yhtenäiseksi kerrostaloalueeksi.

Kerrostalotontin käypää hintaa arvioitaessa on syytä joskus selvittää, miten tontilla mahdollisesti sijaitseva omakotitalo on vaikuttanut kauppahintoihin vertailukaupoissa, siis onko vaikutus ollut negatiivinen vai positiivinen, 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 kannattanut 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 mukaisen omakotitontin ja rakennusten yhteen laskettu arvo oli tuolloin alhaisempi kuin pelkkä kerrostalotontin arvo.

Loppuun kevennykseksi eräs tapahtuma 1970-luvun lopulta. Maaoyikeus istui Pornaisissa tekeväni lohkonomista, muuten minun ensimmäinen maaoyikeuteen mennyt 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