

## Koottuja oikkuja

**JOKA AMMATTIKUNNALLA JA NURKAKUNNALLA** on omat, ulkopuolisen näkövinkkelistä aivan pähkähullut oikunsa, joita taas oma sisäpiiri pitää omasta mielestään ellei ainoana oikeana niin ainakin maan tapana. USA:n pankinjohdajien ahneudesta ja maantavasta olemme lukeneet lehdistä ja nähneet TV:ssä, niin kuin myös Suomen poliitikoista vaalirahasotkujen osalta.

### Säästömanttaali

Maanmittarikunnan ehkäpä jalostetuin järjettömyys oli aikoinaan ns. säästömanttaaliperiaatteen keksiminen ja sen myös ainoaksi oikeaksi hyväksyminen. Tämä periaate juontui ajalta, jolloin AJ, oikealta nimeltään Armollinen asetus jakolaitoksesta, astui voimaan 1.1.1917. Jo sinänsä adjektiivi ”armollinen” herättää varmaan hilpeyttä facebook-sukupolvessa. AJ:n 34 §:n mukaan lohkotila sai automaattisesti osuuden yhteiseen vesialueeseen tai emätilan omaan vesialueeseen, ellei sitä nimenomaisesti ollut kielletty. Tästäpä lähes ryöstöksi tituleeratusta lakipykälästä keksivät erään läänin maanmittarit, että jos emättilalla on suoritettu lohkomisia ja osuus on ikään kuin säästynyt kantatilalle, tuohon säästöosuuteen ei uusi lohkotila saanutkaan osuutta, vaan vain ns. perusosaan. Aluksi pääosa Suomen maanmittareista katsoi, että ei helevatissa, mutta periaate kuitenkin saatiin siunattua oikeuskäytännöksi. Tätä periaatetta ei kylläkään, luulen mä, voinut johtaa lainsäädännöstä eikä lain esitöistä. Periaate aiheutti tosi pitkäaikaisen riesan, koska osuuksia ei voitu laskea suoraan jakolaskulla, vaan ns. säästöosuutta joutui juoksettamaan laskelmissa mukana. Riesa alkaa kohta kuitenkin olla poissa päiväjärjestyksestä, kun osakasselvitykset on suurelta osin koko maassa tehty.

### Osittamisrajoitukset

Yksi tänäkin päivänä vallalla oleva kummallisuus on osittamisrajoitukset. Ympäristöministeriön ylijohtaja **Pekka Kangas** ajoi jostain syystä päähänsä

saaman osittamisrajoitusaparaatin väkisin vuonna 1997 voimaan tulleeseen kiinteistönmuodostamislakiin, vaikka ainakin ulkopuolisesta tilanne on maakaaren säätämisen jälkeen vähintäänkin kummallinen. Siis määräalan ostaja saa määräalalle lainhuudon ja huudatetulle määräalalle kiinnityksiä, mutta lohkoa määräalaa ei niin vain saa. Kuntaliiton miehet ovat esittäneet, että osittamisrajoitukset estävät hallitsematonta rakentamista estämällä rakennuspaikoiksi tarkoitettujen määräalojen kauppoja. Niiden osalta ovat kuntaliiton miehet sanoneet edelleen, että on vaikea olla antamatta rakennuslupaa jo lohkotulle määräalalle, mikä osoittaa kyllä sillä puolella erinomaista epäjohtonmu-

### ”Asianajajat ovat lojailimpia toisiaan kuin päämiehiään kohtaan.”

kaisuutta. Rakennusluvan edellytykset ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan eikä lohkominen luo, toisi kuin ehkä jakolain aikaan, tiloille uutta rakennusoikeutta. Suurin osa esim. Uudellamaalla lohkomattomista runsaasta 100 määräalasta on sellaisia, joille on jo rakennettu asuinrakennus, joten tämä perustelu suunnittelemattoman rakentamisen estämisestä ontuu. Loput lohkomattomat määräalat ovatkin taas pääosin sukulaisluovutuksia.

Mitä pitemmälle aikaa kuluu, sitä sotkuisemmaksi asia menee. Osittamisrajoitusta kierretään mm. siten, että tilasta myydään pinta-alan mukainen murtoosa, esim. 2323/4941 osaa ja sen jälkeen tehdään murto-osan omistajien kesken hallinnanjakosopimus ja rakennusluvut haetaan yhdessä tuon sopimuksen mukaisesti ja saadaan myös. Hallinnanjakosopimukset ovat tällaisissa tapauksissa piilevä riidanpesä, nimimerkki kokemusta on,

kun asianosaisten sopimukset ovat tältä osin tasoltaan erittäin kirjavia ja usein ristiriitaisia.

Siis lainhuudon, kiinnitykset ja rakennusluvan määräalalle kyllä saa, mutta lohkoa ei, vaan pitää käyttää lain porsaanreikiä hyväkseen, että jotenkin asia ratkeaa. Tässä oikussa ei ole mitään järkeä.

### Asianajajat toimivat päämiestensä edun vastaisesti

Tämä oikku ei liity maanmittaukseen kuin satunnaisesti maa- ja metsäoikeudessa, mutta kun ajattelin ampua kerralla kaikki rikolliset, otan tämänkin vielä lyhyesti esille.

Käräjäoikeuksissa selvityksen mukaan 3/4-osassa asianosaisten välisistä ns. riitajutuista riidan intressi on vähäisempi kuin oikeudenkäyntikulujen määrä. Kuu- lin juuri, että asianajajat eivät enää juuri missään tapauksessa paljoksua vastapuolen asianajajan laskua. Näin ovat alkaneet toimia jopa yleisesti koko maassa maanomistajien etuja ajavan toimiston lakimiehet. Jos tällöin juttu hävitään, ja jompikumpi useimmiten häviää, asianajaja on toiminut lähes varmasti päämiehensä edun vastaisesti, koska samalla asianajajien laskut ovat nousseet tähtitieteellisiksi. Kun josakin 100 euron jutussa asianajajan lasku on ollut kuulemani mukaan esim. 20 000 euroa, niin sen määrän paljoksumatta jättäminen olisi mielestäni jo rikollisuuden rajoja lähestyvää. Eräsikin maanomistaja määrättiin maksamaan äskettäin valtiota vastaan ajamassaan jutussa valtiolle noin 100 000 euroa asianajopalkkiota ja suurelta osin vain siksi, että maanomistajan asiamies ei viitsinyt paljoksua laskua, niin kuin ei paljoksunut valtionkaan asiamies maanomistajan asiamiehen laskua. Asianajajien lojaalisuus toisiaan kohtaan on ylittänyt säädylisyyden rajat ja ainakin päämiestensä kohtaan olevan lojaalisuuden tason. Joskus sellainen asiamies, joka on kehdannut paljoksua vastapuolen laskua, on saanut kovan ryöpytyksen ”kuinka sinä kehtaat” -sanoilla. Milloin tähän pystytään puuttumaan ja miten, kysyyppi