

## AJANKOHTAISTA JURIDIIKASTA

**YLLÄTTÄVÄNKIN PIENELLÄ KESKUSTELULLA** on sivuutettu kaavasta valittamiseen liittyvä tapaus, josta Helsingin Sanomat uutisoi 30.10.2016. HS:n mukaan helsinkiläismies vaati helsinkiläiseltä kiinteistöyhtiöltä rahaa tekemänsä kaavavalituksen perumisesta. Lopulta kiinteistöyhtiö päätyi maksaa miehelle yhteensä 24 800 euroa, jotta tämä vetäisi kaavavalituksensa pois, kuten sitten tapahtuikin. Asiaa yksityiskohtaisemmin käsittelevä HS:n juttu ("Helsinkiläismies vaati yritykseltä rahaa...") löytyy osoitteesta [www.hs.fi/kaupunki/a1477712495993](http://www.hs.fi/kaupunki/a1477712495993).

Tämäntyyppiset tapaukset eivät liene mitenkään aivan tavattomia. Nyt kiinnostavaa on kuitenkin se, että tapaus päättyi Helsingin poliisin tutkittavaksi ja lopulta syyteharkintaan. Kihlakunnansyyttäjä päätti nostaa syytteen helsinkiläismiestä ja tämän asianajaja vastaan törkeästä kiskonnasta. Käräjäoikeus totesi päätöksessään, että kiinteistöosakeyhtiö ei ole ollut kiskontarikossäänöksessä tarkoitettulla tavalla riippuvaisessa asemassa, joten korvauksen maksamiselle on ollut olemassa varteenotettava vaihtoehto. Näin ollen syyte törkeästä kiskonnasta hylättiin ja syytettyjen oikeudenkäyntikulut korvasi Suomen valtio.

Tätä kirjoitettaessa ei ollut mahdollisuutta selvittää, jäikö tämä päätös lainvoimaiseksi, mutta mikäli päätös on jäänyt tai tulee jäämään lainvoimaiseksi, on tällä merkittävä seuraus. On loogista olettaa, että tällaisia tapauksia alkaa nyt esiintyä useamminkin. Näitä on voinut olla vuosien saatossa enemmänkin. Jo **Pekka Korpinen** esitti asiasta vakavan huolensa toimiessaan Helsingin apulaiskaupunginjohtajana takavuosina.

Toiseksi tapauksen yksityiskohdat havainnollistavat hyvin sitä, miten kaavamuutoksiin liittyy useinkin kiinteistökauppoja, joilla valmistaudutaan kaavan mahdollistamiin muutoksiin. Osa näistä kaupoista (kuten tässäkin tapauksessa) on tehty ehdollisena ennen kuin kaava saa lopullisen lain voiman. Kaupan purkavana ehtona voi tällöin olla juuri kaavan lainvoimaisuus tiettyyn aikarajaan mennessä.

Näin on synnytetty lisää otollisia olosuhteita kaavavalitukselle (kunnallisvalitukselle). Valituksenhaan ovat oikeutettuja mm. kaikki kunnan asukkaat. Onneksi tämäntyyppisiä sopimuksista ei kuitenkaan liene kovin helppoa saada yleisesti tietoa paitsi silloin, jos vähintään yhtenä osapuolena on julkisoikeudellinen toimija.

Asemakaavavalitusten keskimääräinen käsittelyaika Helsingin hallinto-oikeudessa on keskimäärin 9,5 kuukautta, joten viive on helposti merkittävä. Kysymys on ongelmasta,

joka ei ratkenne muuten kuin tekemällä tarpeellisia lakimuutoksia. Vaihtoehtona olisi toki hallinto-oikeuksien asianmukainen resursointi, mutta se näyttää olevan aivan toivoton ajatus. Ja sekin olisi vaihtoehtona pikemminkin ongelman oireiden hoitoa kuin itse varsinaisen ongelman ratkaisua.

Tarve asianomaisille lakimuutoksille on koko ajan yksiselitteisempi mutta lakimuutokset ovat tunnetusti mahdollisia vain lakia säättävän eli poliittisen järjestelmän kautta. Se tie on useinkin hidas, vaikea ja lopputulemaltaan epävarma. On pakko kysyä, kuinka huippuunsa viritetty poliittinen järjestelmämme toimintaperiaatteiltaan ja käytännön toimivuudeltaan on. Onko se edes lähellä parasta mahdollista?

**MYÖS TIETEEN SARALLA** on juridiikka ajankohtaista. **Markus Malkin** väitöskirja asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenen vastuusta tarkistettiin 11.11.2016 Aalto-yliopiston Insinööritieteiden korkeakoulun Rakennetun ympäristön laitoksella. Väitöskirjassa käsitellään asunto-osakeyhtiölain 24. luvun 1. pykälän mukaista hallituksen jäsenen vastuuta. Yksi tutkimuksen keskeisiä lopputulemia on se, että mikäli hallituksen jäsenenä voidaan katsoa olevan yhtiön (asunto-osakeyhtiön) toimialaan liittyvää erityisosaamista, on hallituksen jäseneltä tällä osaamisalueella edellytettävä tavanomaista tarkempaa asioiden selonottovelvollisuutta ja huolellisuutta. Oletettavaa siis on, että kiinteistöasioihin ja vaikkapa asuntomarkkinoiden toimintaan koulutusta saaneet ja näillä aloilla työskentelevät henkilöt ovat juuri tällaisia.

Asiaa tuntevat ovat siis ankaramman vahingonkorvausvastuun piirissä. Ankaramman vahingonkorvausvastuun rajaamiseksi on tutkimuksen mukaan keinona lähinnä äänestyskäyttäytyminen; esimerkiksi erivän mielipiteen jättäminen. Tutkimuksen tulos on sinänsä looginen ja yleisten oikeusperiaatteiden mukainen. On kuitenkin aihetta kysyä, missä määrin tämä seikka lisää asiantuntijoiden kiinnostusta osallistua asunto-osakeyhtiöiden hallintoon. On siis syytä vähintäänkin tiedostaa, että vahingonkorvausvastuun syntymisen edellytykset eivät olekaan yhdenmukaisia. Toisilla on vastuuta enemmän kuin toisilla, mutta valta on kuitenkin jaettu tasan. On helppo päätellä, että tämä on jälleen yksi seikka, joka on omiaan vähentämään halukkuutta osallistua yhteisen varallisuuden hoitoon, johon kipeästi tarvittaisiin ainakin ne osaavimmat toimijat.

Linkki Markuksen väitöskirjaan: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7105-3>.

