



KANTELU

Kantelija on osoittanut oikeuskanslerille 6.11.2013 kantelun koskien kaupungin kiinteistöviraston menettelyä. Kantelija arvostelee kaupunkia siitä, että toisin kuin 23.9.2010 pidetyssä maanmittaustoimiston lunastustoimikunnan kokouksessa oli päätetty, kaupunki ei ollut tallettanut lunastuskorvausta aluehallintovirastoon koskien kiinteistöä 9-418-7-402. Myöskään lunastuspäätöstä ei toimitettu asianosaisille. Kantelija ei ole myöskään saanut vastausta asiaa koskeviin 17.4.2013, 21.8.2013 ja 17.10.2013 päivätyihin tiedusteluihin.

SELVITYS

Kaupungin kiinteistövirasto on antanut asiasta selvityksen. Asian esittelijä on lisäksi hankkinut tietoja Maanmittauslaitokselta. Selvityksen jäljennös toimitetaan kantelijalle ohessa.

RATKAISU

Olenaiset sovellettavat säännökset

Perustuslain 108 §:n 1 momentin mukaan oikeuskanslerin tulee valvoa, että tuomioistuimet ja muut viranomaiset sekä virkamiehet, julkisyhteisön työntekijät ja muutkin julkista tehtävää hoitaessaan noudattavat lakia ja täyttävät velvollisuutensa.

Valtioneuvoston oikeuskanslerista annetun lain 4 §:n 2 momentin mukaan oikeuskansleri ryhtyy hänelle tehdyn kantelun johdosta niihin toimenpiteisiin, joihin hän katsoo olevan aihetta lain noudattamisen, oikeusturvan tai perus- ja ihmisoikeuksien toteutumisen kannalta.

Hallintolain 7 §:n 1 momentin mukaan asiointi ja asian käsittely viranomaisessa on pyrittävä järjestämään siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita ja viranomainen voi suorittaa tehtävänsä tuloksellisesti.

Hallintolain 8 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on toimivaltansa rajoissa annettava asiakkailleen tarpeen mukaan hallintoasian hoitamiseen liittyvää neuvontaa sekä vastattava asiointia koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin. Neuvonta on maksutonta.

Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 52 §:n 1 momentin mukaan hakijan on suoritettava kertakaikkinen korvaus tai, jos ennakkorvausta on suoritettu, loppuosa korvauksesta kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lunastuspäätös on julistettu, maksamalla korvaus korvauksensaajalle tai tämän määräämään rahalaitokseen taikka, jos korvaus on määrätty tallettavaksi, kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon.

Selvitysten sisältö

Kaupungin kiinteistöviraston selvityksen mukaan kaupunki on alun perin neuvotellut kyseisen maa-alueen omistavan kuolinpesän kanssa kaavan toteuttamiseksi tarpeellisen, asemakaavan muutoksessa kaduksi osoitetun alueen ostamisesta. Kantelija on kyseisen kuolinpesän osakas. Kauppaneuvotteluissa syntyi neuvottelutulos. Kun ilmeni, ettei kaupunki omistusoikeuteen liittyvien epäselvyyksien vuoksi voinut kiinteistöä ostaa, kaupunki ja kuolinpesän edustajat sopivat, että kaupunki hakee alueen lunastustoimitusta. Toimituksen kautta kaupunki saa omistusoikeuden alueeseen, kun se on tallettanut lunastuskorvauksen aluehallintovirastoon. Omistaja saa nostaa varat esitettyään omistusoikeusnäytön.

Edelleen selvityksessä todetaan, että vaikka lunastusmenettely sinänsä on varsin yleinen ja siihen liittyvät toimintatavat ovat tiedossa, kaupunki on käyttänyt sitä hyvin harvoin. Asiaan liittyvät menettelytavat eivät ole tästä syystä rutiininomaisia ja tietokatkokset ovat mahdollisia. Tässä tapauksessa asian virheellinen lopputulos johtui useista inhimillisistä virheistä. Lunastuspäätöksen vireillepanosta vastannut kiinteistöviraston toimihenkilö jäi eläkkeelle ennen toimituksen aloittamista ja siirsi asian kollegalleen, joka edusti kaupunkia alkukokouksessa. Jatkokokouksessa kaupunki ei ollut edustettuna, sillä jostain syystä kokouskutsu ei saapunut oikealle henkilölle. Lunastuspäätöksen vastaanottanut toimihenkilö puolestaan ei varmistanut että hallinto-osasto olisi saanut tiedon päätöksestä. Lopputuloksena lunastuskorvaus jäi maksamatta. Lisäksi Maanmittauslaitos rekisteröi toimituksen varmistamatta, että lunastuskorvaus on suoritettu. Kiinteistöviraston tiedossa ei ole, miksi Maanmittauslaitos ei ole toimittanut lunastuspäätöstä kantelijalle.

Selvityksen mukaan kiinteistövirasto on ollut yhteydessä kantelijaan ja sopinut tämän kanssa, että hän pyrkii selvittämään omistusoikeuskysymyksen, jonka jälkeen asiassa voidaan tehdä sopimus. Ellei omistusoikeutta pystytä luotettavasti selvittämään, kaupunki hakee uudelleen lunastustoimituksen korvauksen määräämistä varten.

Kiinteistövirasto toteaa, että lunastuslain säännösten mukaan lunastuskorvauksen maksaminen tai tallettaminen eräpäivän jälkeen ei ole mahdollista. Se esittää tästä syystä, että vastaavanlaisien tapausten välttämiseksi lunastuslainsäädäntöä ja lunastustoimituksen rekisteröimiskäytäntöjä tulisi selventää, jotta myös tieto lunastuskorvauksen maksamatta jättämisestä tulisi rekisterinpitäjälle ja toimitus todettaisiin rauenneeksi. Kiinteistövirasto esittää pohdittavaksi, voisiko lunastuskorvauksen maksuaikaa pidentää esimerkiksi neljään kuukauteen siten, että asianomainen viranomainen olisi velvollinen lähettämään maksumuistutuksen esimerkiksi kahden kuukauden kuluttua.

Kiinteistövirasto on pahoillaan siitä, että vastaus kantelijalle on viipynyt. Kiinteistöviraston tavoitteena on nopeasti vastata sille tehtyihin kyselyihin riippumatta siitä, missä muodossa tai millä välineellä ne saapuvat. Kun kyselyjen määrä on kasvanut nopeammin kuin henkilöresurssit ja kun yksinkertaisiinkin kysymyksiin vastaaminen usein vaatii runsaasti aikaa ja vain harvojen hallitsemaa erityisasiantuntemusta, vastausajat ovat valitettavasti venyneet. Kiinteistövirasto ohjeistaa henkilöstöä nopeasti vastaamaan vastaanottaneensa kyselyn ja mikäli mahdollista arvioimaan, millaisessa aikataulussa pystyvät vastaamaan.

Maanmittauslaitoksen oikeuspalveluista saatujen tietojen mukaan kyseisessä asiassa kopio pöytäkirjasta oli lähetetty toiselle kuolinpesän osakkaalle, joka oli ollut loppukokouksessa paikalla. Kopion lähettämistä oli käsitelty loppukokouksessa. Asiasta ei ole pöytäkirjamerkintää, mutta pöytäkirjan sekä lunastuspäätöksen ja valitusosoituksen lähettamisestä A:lle on tehty merkintä Maanmittauslaitoksen diaariin. Maanmittauslaitoksen arvion mukaan toimitusinsinöörin menettely on ollut asianmukainen ja myös Arviointitoimitukset –prosessin linjauksen mukainen.

Arviointi

Lunastusmenettely

Kiinteistön 91-418-7-402 lunastusmenettely on ollut siltä osin virheellinen, kun kaupunki ei ole huolehtinut lunastuskorvauksen maksamisesta. Virheellinen menettely on ainakin osin johdettu inhimillisestä virheestä. Kiinteistövirastosta 24.4.2015 saadun tiedon mukaan asiassa on kuitenkin tehty sopimus 27.3.2014 ja lunastuskorvaus on tämän jälkeen maksettu viivästyskorvauksineen.

Kaupungin kiinteistövirasto ei ole menetellyt kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisesti, kun se ei ole määrääjässä maksanut lunastuskorvausta.

Tiedusteluun vastaaminen

Oikeus vastauksen saamiseen viranomaiselle osoitettuun asialliseen tiedusteluun on johdettava perustuslain 21 §:ssä turvatusa hyvän hallinnon periaatteesta ja hallintolain 8 §:stä. Hallintolain 23 §:n mukaan viranomaisen on vastattava käsitellyn etenemistä koskeviin tiedusteluihin. Pääsääntöisesti mainitunlaisiin kirjallisiin tiedusteluihin tulisi vastata kirjallisesti kohtuullisessa ajassa. Viranomaisen antaman vastauksen sisältö riippuu tiedustelun ja asian ominaispiirteistä. Vastaus voi jossakin tapauksessa sisältää jopa ainoastaan maininnan, ettei viranomaiselle saapunut viesti anna aiheita viranomaisen toimenpiteisiin tai ettei siihen kyetä antamaan yksilöityä vastausta. Olennaista on, ettei tiedustelun lähettäjä jää epätietoiseksi siitä, mitä hänen tiedustelulle on viranomaisessa tapahtunut.

Kaupungin kiinteistövirasto ei ole menetellyt hallintolain ja hyvän hallinnon periaatteen mukaisesti, kun se ei ole kohtuullisessa ajassa vastannut kantelijan asiaa koskeneisiin tiedusteluihin.

Pöytäkirjan lähettäminen

Ottaen huomioon Maanmittauslaitoksen esittämä edellä kerrottu tieto pöytäkirjan lähettamisestä kuolinpesän osakkaalle en katso asiassa ilmenneen aiheita epäillä lain tai virkavelvollisuuksien vastaista menettelyä.

Toimenpiteet

Ottaen huomioon kaupungin kiinteistöviraston ilmoituksen siitä, että asiassa on sittemmin saatu aikaan sopimus ja lunastuskorvaus maksettu, katson riittäväksi kiinnittää sen huomiota lainmukaiseen menettelyyn kiinteistön lunastusta koskevissa asioissa.

Ottaen huomioon kaupungin kiinteistöviraston ilmoituksen siitä, että se vastaisen varalle ohjeistaa henkilöstöään tiedusteluihin vastaamisessa, katson riittäväksi kiinnittää sen huomiota hallintolain mukaiseen velvollisuuteen vastata tiedusteluihin kohtuullisessa ajassa.

Lähetän tämän päätöksen tiedoksi maa- ja metsätalousministeriöön.

Muihin toimenpiteisiin en katso kantelun antavan aiheutta.

Apulaisoikeuskanslerin sijainen

Kimmo Hakonen

Vanhempi oikeuskanslerinsihteeri

Minna Ruuskanen