

RakL 131 §:n yhdyskuntateknistä laitetta koskevan sopimuksen sivullissitovuus

Kiinteistön myöhemmän luovutuksensaajan oikeussuojan tarve yhdyskuntateknisen laitteen
sijoittamista koskevassa järjestelyssä

Kiinteistöoikeus
ON-työ/Tutkielma

Laatija:
Roosa Repo

7.11.2025

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu
Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

ON-työ / Tutkielma

Oppiaine: Oikeustiede – Kiinteistöoikeus, erikoistumisjakso

Tekijä: Roosa Repo

Otsikko: RakL 131 §:n yhdyskuntateknistä laitetta koskevan sopimuksen sivullissitovuus. Kiinteistön myöhemmän luovutuksensaajan oikeussuojan tarve yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamista koskevassa järjestelyssä

Ohjaaja: Martti Häkkänen

Sivumäärä: VII + 25 sivua

Päivämäärä: 6.11.2025

Yksityisten väliseen sopimukseen perustuva oikeus sijoittaa yhdyskuntatekninen laite toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle on sisältynyt rakentamislainsäädäntöön ydinsisällöltään muuttumattomana rakennuslaista aina nykyisin voimassa olevaan rakentamislakiin. Maankäyttö- ja rakentamislain yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamista koskevaan 161 §:ään lisättiin säännös, jonka mukaan sopimus sitoo myöhempiä kiinteistön luovutuksensaajaa. Sitovuus on riippumatonta myöhemmän luovutuksensaajan tietämyksestä sopimuksen suhteen.

Tutkimuksen aiheena on voimassa olevan rakentamislain 131 §:n mukaisen sopimusperusteisen sijoittamisoikeuden sivullissitovuuden tarkastelu ja suhde kiinteistörasitelainsäädäntöön. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, millaiseksi myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturva muodostuu rakentamislain ja kiinteistönmuodostamislain kiinteistörasitteita koskevan lainsäädännön valossa, kun kiinteistön kaupan kohteena olevaa kiinteistöä rasittaa rakentamislain 131 §:n mukainen sijoittamisoikeus. Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturvaa havainnollisesta tarkastelemalla esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen toteutumista rakentamislain 131 §:n mukaisen sopimusperusteisen sijoittamisoikeuden osalta.

Tutkimuksen metodi on lainopillinen. Oikeusteoreettista analyysia on käytetty vähäisessä määrin havainnollistettaessa johtorasiteoikeuden ja rakentamislain 131 §:n sijoittamisoikeuden sisältöä. Tutkimusaineisto muodostuu voimassa olevasta lainsäädännöstä, lainvalmisteluaineistosta, ylimpien kotimaisten tuomioistuinten ratkaisukäytännöstä sekä oikeuskirjallisuudesta. Tutkimusaineistoon sisältyy myös yksi hovioikeuden ratkaisu.

Tutkimuksen perusteella rakentamislain 131 §:n sijoittamisoikeus on olennaisilta osiltaan samansisältöinen kuin kiinteistörasiteoikeuksiin lukeutuva johtorasiteoikeus. Myöhemmällä luovutuksensaajalla on todellinen oikeussuojan tarve, joka ei nykyisen rakentamislain ja kiinteistönmuodostamislain järjestelmässä ei täyty tyydyttävällä tavalla. Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturva on heikompi, kun kyse on rakentamislain 131 §:n mukaisesta sijoittamisoikeudesta johtorasiteoikeuden sijaan. Oikeusturvan heikkous on yhteydessä esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen toteutumattomuuteen ja myöhemmän luovutuksensaajan puutteelliseen omaan kykyyn hallita riskiään kiinteistön kaupassa sijoittamisoikeuden suhteen. Myöhemmän luovutuksensaajan aseman parantamiseksi tehdään *de lege ferenda* -kannanotto.

Avainsanat: rakentamislaki, kiinteistönmuodostamislaki, kiinteistörasite, yhdyskuntatekninen laite, johtojen sijoittaminen

Sisällys

RakL 131 §:n yhdyskuntateknistä laitetta koskevan sopimuksen sivullissitovuus.....	I
Lähteet	IV
Lyhenteet	VII
1 Johdanto	1
1.1 Tutkimuskysymys-, aineisto-, -metodi ja tutkimuksen rakenne.....	2
1.2 Rajaus	3
2 Kiinteistörasitteet	5
2.1 Kiinteistörasitteen käsite ja johtorasiteoikeus	5
2.2 Esineoikeudellinen julkisuusperiaate ja kiinteistörekisterin julkinen luotettavuus	7
2.3 Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturva rasitejärjestelyssä	10
3 Yhdyskuntatekninen laite	13
3.1 Yhdyskuntateknisen laitteen käsite	13
3.2 Oikeus sijoittaa yhdyskuntatekninen laite	14
3.2.1 RakL 131 §:n sisältö.....	14
3.2.2 Esineoikeudellinen julkisuusperiaate ja sijoittamisoikeuden sivullissitovuus.....	17
3.3 Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturva RakL 131 §:n mukaisessa järjestelyssä	19
4 Yhdyskuntateknisen laitteen ja kiinteistörasitteen vertailu	23
5 Johtopäätökset	24
5.1 Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturva	24
5.2 De lege ferenda -kannanotto	25

Lähteet

Kirjallisuus

- Hakalehto-Wainio, Suvianna*: Julkisyhteisön vahingonkorvausvastuun peruskysymyksistä, *Defensor Legis* 4/2009, s. 587–605
- Hallberg, Pekka – Haapanala Auvo, – Koljonen, Ritva – Ranta, Hannu – Reinikainen, Jukka*: Maankäyttö- ja rakennuslaki, 4. uudistettu painos, Alma Talent Oy 2020
- Hirvonen, Ari*: Mitkä metodit? : opas oikeustieteen metodologiaan, Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17, Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta 2011.
- Hollo, Eri J. – Kuusiniemi, Kari*: Rakennuslaki ja oikeuskäytäntö, Lakimiesliiton Kustannus 1989
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari*: Maakaari, 5. uudistettu painos, Talentum 2010
- Jääskeläinen, Lauri*: KHO 2015:69. Oikeustapauskommentti. Julkaistu Edilexissä 19.1.2016 www.edilex.fi/artikkelit/16065. Julkaistu aiemmin *Rakennettu ympäristö* -lehdessä 4/2015
- Karvinen, Pauli*: Maarekisterirasitteet ja niiden perustaminen. Rasitteet ja rasitteen vertaiset käyttöoikeudet rakentamisessa, maankäytössä ja kiinteistökaupassa, Insinöörijärjestöjen koulutuskeskuksen julkaisusarja, 0357–3451, 118, Insinööritieto 1986
- Kurki, Visa A.J.*: A Theory of Legal Personhood, 1st. edition, Oxford University Press 2019
- Leskinen, Minni*: *De lege ferenda* -tutkimuksesta metodina ja tieteenä, *Lakimies* 7–8/2022, s. 1158–1185
- Malin, Kimmo*: Sähkö- ja vesijohtojen sijoittaminen – menettely, pysyvyys, muutoksenhaku, *Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja* 2007, s. 45–103
- Majamaa, Vesa – Markkula, Markku*: Kiinteistönmuodostamislaki, 2. laitos, Edita Publishing Oy 2016
- Martinkauppi, Kirsi*: Rakentamislaki, 1. painos, Alma Talent Oy 2024.
- Mäkinen, Kaisa*: Maankäyttö- ja rakennuslaki perusteluineen, Edita Publishing Oy 2005
- Mäenpää, Olli*: Hallinto-oikeus, 3. uudistettu painos, Alma Talent Oy 2023.

*Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena
Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika:*
Varallisuus oikeus, E-kirja, Sanoma Pro Oy 2012

Sten, Hillert: Servitut, 3. uudistettu painos, Justus Förlag AB, 1991.

Twining, William: General Jurisprudence: Understanding Law from a General
Perspective, 1. painos, Cambridge University Press, 2009.

Wirlander, Juhani: Rasitteesta maankäyttömääräyksenä: tutkimus rasitteen
käsitteestä, kehityksestä, voimaansaattamis edellytyksistä ja voimassaolon
perusteista Suomen oikeuden mukaan, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen
julkaisuja, A-sarja 2814–8053, n:o 132, Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen
tiedekunta 1979

Virallislähteet

Hallituksen esitykset

HE 91/1954 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle rakennuslainsäädännön
uudistamisesta

HE 1/1981 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakennuslain muuttamisesta

HE 6/1985 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistörekisterilain

HE 120/1994 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen
liittyviksi laeiksi

HE 227/1994 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan
lainsäädännön uudistamisesta

HE 232/1997 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain
ja kiinteistörekisterilain muuttamisesta

HE 101/1998 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle rakennuslainsäädännön
uudistamiseksi

HE 139/2022 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislain ja siihen liittyviksi
laeiksi

HE 265/2009 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain ja
eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

Ympäristövaliokunnan lausunnot ja mietinnöt

YmVM 6/1998 vp: Ympäristövaliokunnan mietintö. Hallituksen esitys
rakennuslainsäädännön uudistamiseksi

YmVM 27/2022 vp: Ympäristövaliokunnan mietintö. Hallituksen esitys eduskunnalle
rakentamislainsäädännön uudistamiseksi ja siihen liittyviksi laeiksi

Perustuslakivaliokunnan lausunnot ja mietinnöt

PeVL 64/2022 vp: Perustuslakivaliokunnan lausunto. Hallituksen esitys eduskunnalle
rakentamislainsäädännön uudistamiseksi ja siihen liittyviksi laeiksi

Oikeustapaukset

KKO 2003:59

KHO 2015:69

KKO 1933 I 17

KKO 1993:38

KKO 2003:106

Helsingin HAO 10/1160/5

Lyhenteet

ArkistoL	Arkistolaki (831/1994)
HE	Hallituksen esitys
JulkisuusL	Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999)
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
KRL	Kiinteistörekisterilaki (392/1985)
LunastusL	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977)
MK	Maakaari (540/1995)
MML	Maanmittauslaitos
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
OikTL	Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
RakL	Rakentamislaki (751/2023)
RL	Rakennuslaki (370/1958)
VahL	Vahingonkorvauslaki (412/1974)

1 Johdanto

Rakentamislain (751/2023) (RakL) 131 §:n sisältämä kiinteistön hyväksi perustettava oikeus on siitä erityinen, että se on tarkoitukseltaan kiinteistöä vastaava ja pysyvä, mutta se on mahdollista perustaa täysin kiinteistön omistajien välisen sopimuksen varaisesti¹. RakL 131 §:ssä todetaan järjestelyn sivullissitovuuden osalta, että sopimus yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamisesta sitoo kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa.² Säännös yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamista koskevan sopimuksen sitovuudesta suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan lisättiin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) (MRL) säätämisen yhteydessä vastaavaan ja RakL 131 § edeltävään säännökseen.³ Aiemmin sijoittamista koskevan sopimuksen sitovuus jouduttiin ratkaisemaan erikseen.⁴ MRL 161 §:n säädösperusteluissa todetaan, että sitovuudesta myöhempää luovutuksensaajaa kohden säädetään sopimusten pysyvyyden turvaamiseksi.⁵ Tämä muutos yhdyskuntateknistä laitetta koskevassa sääntelyssä on ratkaisevasti muuttanut järjestelyä huomattavasti enemmän rasitteenkaltaiseksi sitomalla järjestely kiinteistöjen, eikä niiden kulloinkin ajankohdasta riippuen omistavien ja hallitsevien tahojen, välille.⁶ Näin ollen RakL 131 §:n nojalla perustetun järjestelyn sitovuus ei ole riippuvainen myöhemmän luovutuksensaajaan tiedosta tai siitä, että tämän olisi pitänyt tietää laitteen ja sitä koskevan sopimuksen olemassaolosta.

RakL 131 §:n nojalla perustetun oikeuden sivullissitovuuden syntyminen ainoastaan kiinteistöjen välisellä sopimuksella on omiaan luomaan ongelmia käytännössä. Esimerkiksi vaihdantatilanteissa luovutuksensaajalla ei ole mahdollisuutta tarkistaa oikeuden olemassaoloa julkiluotettavasta rekisteristä, jolloin kiinteistölle sijoitettu laite voi yllättäen rajoittaa luovutuksensaajaa käyttämästä omaa kiinteistöään aikomallaan tavalla. RakL 131 §:n nojalla sijoitettavat laitteet ovat monesti maanalaisia, joten myöhempi luovutuksensaaja ei kiinteistön kaupassa voi välttämättä itse ottaa asiasta selkoa vaikeudetta.

¹ Kiinteistöä ja RakL 131 § oikeus sijoittaa yhdyskuntatekninen laite toisen maalle ovat kiinteistön pysyviä oikeuksia, jotka palvelevat tai edistävät kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä

² Esim. huomioidessa RakL 131 §:n mukaisen järjestelyn tarkoitus sekä RakL 131 §:n oikeuden sisältö ja pysyvyys voidaan tehdä perusteltu teleologinen päätelmä, että RakL 131 §:n nojalla annettava viranomaispäätös sitoo *ex analogia* säännöksen tarkoittaman sopimuksen tavoin

³ MRL 161 §. Ympäristövaliokunnan HE 101/1998 koskevassa mietinnössä YmVM 6/1998 vp MRL 161 §:ää koskien ei ole tehty muutos- tai lausumaehdotuksia

⁴ Hallberg *et al.*, s. 1036.

⁵ HE 101/1998, s. 111.

⁶ Esimerkiksi yleistä sopimusoikeudellista periaatetta sopimusten pitävyydestä ei ole selvästi pidetty riittävänä keinona liittämään yhdyskuntateknistä laitetta koskevaa järjestelyä kiinteistöihin, kun kyse on sopimukseen perustuvasta järjestelystä. Sopimuksen sitomattomuus suhteessa kolmanteen voisi painaa arvioinnissa.

1.1 Tutkimuskysymys-, aineisto-, -metodi ja tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen aiheena on tarkastella RakL 131 §:n yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamista koskevan sopimuksen sivullissitovuutta suhteessa kiinteistön myöhempään luovutuksensaajaan. Tarkoituksena on selvittää, mahdollistaako RakL 131 § eräänlaisen 'näkyttömän johtorasitteen' perustamisen olematta kiinteistörekisteriin merkittävä rasite.⁷ RakL 131 §:n mukaisella sijoittamisoikeudella vaikuttaa *prima facie* olevan rasiteoikeuden tunnusmerkit kiinteistöä palvelevuus ja pysyvyys.⁸ Tutkimuksessa tarkastellaan RakL 131 §:n mukaisen sijoittamisoikeuden mahdollista johtorasitteen kaltaisuutta. Tutkimuksella pyritään havainnollistamaan RakL 131 §:n mukaisen sopimuksen sivullissitovuuden aiheuttamia, käytännössä esiin tulevia ongelmia ja myöhemmän luovutuksensaajan asemassa korostuvia riskejä, kun perustettavaa kiinteistön oikeutta ei ole sidottu ulkoiseen viranomaisen vahvistustoimeen eikä ostajan ole aina mahdollista saada oikeutta koskevaa tietoa edes huolellisesti ja perusteellisesti toimimalla. Tutkimuksella haetaan vastausta kysymykseen, tarjoaako nykyinen rakentamislaki ja kiinteistönmuodostamislain järjestelmä tehokasta ja riittävää suojaa myöhemmälle luovutuksensaajalle suhteessa RakL 131 §:n mukaiseen oikeuteen.

Tutkimus on lainopillinen tutkimus, jossa pyritään tulkitsemaan RakL 131 §:n sisältämän kiinteistön hyväksi perustettavan oikeuden sisältöä ja sen sitovuutta suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan kiinteistön kaupassa kiinteistörasitteita koskevan lainsäädännön ja rakentamislakia tulkitsemalla käyttäen vakiintuneita lainopillisiä tulkintametoja.⁹ Tutkimuksessa hyödynnetään vähäisessä määrin oikeusteoreettista analyysia, kun tarkastellaan johtorasiteoikeuden ja RakL 131 §:n sijoittamisoikeuden haltijan oikeusasemaa. Tutkimuksen teoreettiset lähtökohdat ovat RakL 131 §:n mukaisen sijoittamisoikeuden pysyvyys kiinteistöllä omistajanvaihdoksesta huolimatta, Wirilanderin tekemä käsitteellinen erottelu toisistaan rasitteesta maankäyttömääräyksenä ja rasiteoikeudesta tämän maankäyttömääräyksen sisältönä ja rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman kuvauksena¹⁰, sekä

⁷ Näkyttömyydellä viitataan siihen, että RakL 131 §:n mukaista oikeutta ei ole voimassa olevan lainsäädännön mukaan tarvitse perustaa viranomaistoimella eikä kirjata viranomaisrekisteriin. Kiinteistörasitteen perustaminen on sidottu viranomaisen päätökseen ja ne kirjataan viranomaisrekisteriin.

⁸ RakL 131 §:n sisältö ja näitä tunnusmerkkejä tarkastellaan tarkemmin osiossa 3.2.1.

⁹ Hirvonen, s. 38–40.

¹⁰ Wirilander, s. 65, 70. Wirilander on tehnyt tämän erottelun, jotta rasitteen voimassaolon kysymykset omistajanvaihdoksissa voidaan ratkaista erikseen kysymyksistä siitä, kenet ja mihin rasite oikeuttaa tai velvoittaa.

kiinteistörasiteoikeuden mieltäminen esineoikeudeksi¹¹ ja esineoikeudellinen julkisuusperiaate. Tutkimusaineisto koostuu voimassa olevasta lainsäädännöstä, lainvalmisteluaineistoista, ylimpien kotimaisten tuomioistuimien ratkaisukäytännöstä ja oikeuskirjallisuudesta. Tutkimusaineistoon kuuluu yksi hovioikeuden ratkaisu.

Tutkimuksen aluksi analysoidaan kiinteistörasitetta oikeutena ja sen sivullissitovuutta sekä kiinteistörekisterin merkitystä myöhemmän luovutuksensaajan riskinotolle, sekä myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturvaa tilanteessa, jossa hän joutuu tyytymään kiinteistönsä rasitettuna. Kiinteistörasitteiden käsittelyn jälkeen analysoidaan RakL 131 §:n sisältöä samoista lähtökohdista kuin kiinteistörasitteita. Kiinteistörasitteesta ja RakL 131 §:stä tehdyt havainnot tiivistetään ja niitä vertaillaan, jonka jälkeen seuraa johtopäätöksien koonti sekä *de lege ferenda* -kannanotto myöhemmän luovutuksensaajan aseman parantamiseksi lainsäädännön keinoin.¹²

1.2 Rajaus

Tarkasteltavasta rakentamislainsäädännöstä on jätetty suurelta osin pois rakennuslaki (370/1985) (RL), joka sisälsi yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamista koskevan säännöksen, mutta joka ei käsittänyt sijoittamissopimuksen sitovuutta suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan.¹³ Rakennusrasitteet on jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Tutkimus rajataan koskemaan kiinteistörasitteiden osalta KML 154 § 1 momentin 2, 4 ja 3 kohdan mukaisia johtorasitteita sekä tilanteita, joissa tällaisella rasitteella on laillinen perusta. Tutkimuksessa tarkastellaan sellaisia yhdyskuntateknisiä laitteita, jotka on sijoitettu sopimuksen perusteella tai jotka ovat kiinteistöä palvelevia.¹⁴ Yhdyskuntateknisen laitteen ja kiinteistörasitteen sivullissitovuutta tarkastella ei muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden tai

¹¹ Kartio & Tammi-Salminen lähteessä *Saarnilehto et al.*, VI Esineoikeus. Lähtökohdat. Esineoikeuksien ryhmittely. Rasitteet. Rasitteet on jätetty käsittelemättä teoksessa osana tarkasteltavia esineoikeuksia. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että ne eivät olisi esineoikeuksia, vaan kyse on teoksen kyseisen jakson alussa todetusta tarkoituksenmukaisuusharkinnasta ja esitysvalinnoista. Suomessa perustettavia esineoikeuksia ei ole rajoitettu *numerus clausus*. Saman teoksen jaksossa VI Esineoikeus. Lähtökohdat. Esineoikeus oikeudenalana todetaan ”jos lähtökohdaksi otetaan oikeuden *sisältö*, voidaan esineoikeuksiksi lukea kaikki sellaiset oikeudet, joiden välittömänä kohteena on yksilöllisesti määrätty konkreettinen objekti eli esine”. *Wirilander*, s. 9, 10, 16–17. Rasiteoikeuden kohteena on yleisesti hyväksytysti tietty esine, kiinteistö. *Majamaa & Markkula*, s.143. Rasitteet katsotaan teoksessa rajoitettujen esineoikeuksien ryhmäksi, jotka eivät käsitä esineen hallintaa kokonaisuudessaan.

¹² *Leskinen*, s. 1162–1172

¹³ RL 133 §.

¹⁴ RakL 131 § koskee lisäksi yhdyskuntaa palvelevia laitteita. RakL 131 §:n mukaan yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamisesta voi päättää rakennusvalvontaviranomainen.

saantotilanteiden kuin myöhemmän luovutuksensaajan ja kiinteistökaupan osalta. Tutkimuksessa lähdetään tilanteesta, jossa kiinteistöt ovat omistajanhallinnassa.¹⁵

¹⁵ RakL 131 §:n asettaa sietovelvoitteen sekä omistajalle että haltijalle.

2 Kiinteistörasitteet

2.1 Kiinteistörasitteen käsite ja johtorasiteoikeus

Wirilander on tehnyt käsitteellisen erottelun rasitteesta voimaan saatettavana maankäyttömääräyksenä, jolla järjestetään rasitenormistossa tarkoitettujen kiinteistöjen keskinäinen käyttö¹⁶ ja rasiteoikeudesta tämän maankäyttömääräyksen sisältönä ja rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman kuvauksena.¹⁷

Suomalainen oikeusjärjestys tunnistaa rasitteiden perusjaon kiinteistörasitteisiin ja rakennusrasitteisiin.¹⁸ KML sisältää keskeisen kiinteistörasitteita koskevan normiston, ja sen 154 § 1 momentissa luetellaan tyhjentävästi Suomessa tunnustetut kiinteistörasitetyypit. Kiinteistörasite maankäyttömääräyksenä tarkoittaa Wirilanderin erottelun mukaan ja voimassa olevan kiinteistörasitenormiston mukaan viranomaisen antamaa, KML:n säännöksiin pohjautuvaa päätöstä, joka on kiinteistörasiteoikeuden oikeusperusta.¹⁹ Osiossa 1.2 tehdyn rajauksen piirissä olevat johtorasitteet²⁰ ovat siis maankäyttömääräyksiä, jotka on perustettu KML:n säännösten mukaisesti.

Johtorasiteoikeutta voidaan luonnehtia positiiviseksi rasiteoikeudeksi.²¹ Johtorasiteoikeuden haltija saa johtorasitteen perustamisen myötä tiettyjä oikeuksia, joita voidaan yleisellä tasolla havainnollistaa Hohfeldin oikeussuhdeanalyysin avulla, joka käsittää oikeudenhaltijan vallan, vapauden, vaadeoikeuden ja immunitetin.²² Johtorasitemääräyksen täytäntöönpano tarkoittaa käytännössä, että rasitetun kiinteistön kautta vedetään määräyksessä tarkoitettu johto. Tällöin johtorasiteoikeuden haltijalle muodostuu oikeutus käyttää valtaa suhteessa toisen kiinteistöön, ja konkreettisesti tehdä esimerkiksi maanrakennustöitä, joiden suorittamiseen oikeusperustaa ei ilman rasitemääräystä olisi. Johtorasite ei ole merkitse automaattista pakottavaa konkreettisen johdon sijoittamista rasitemääräykseen perustuen,

¹⁶ Wirilander, s. 26–28.

¹⁷ Wirilander, esim. s. 26, s. 65, 70.

¹⁸ Kiinteistörasitteiden tyhjentävä luettelo KML 154 § ja rakennusrasitteiden MRA 80 §; HE 227/1994 154 §:n perustelut, s. 57.

¹⁹ Wirilander, s. 63–64. Teoksessa viitataan rasitteina myös muihin kuin julkisoikeudellisiin maankäyttömääräyksiin, jotka antavat rasiteoikeuden haltijan oikeudelle oikeusperustan. Tässä tutkimuksessa keskitytään johtorasitteisiin kiinteistörasitteiden ryhmänä voimassa olevan KML:n kontekstissa.

²⁰ KML 154 § 1 momentin 2, 4 ja 3 kohdan mukaiset rasitteet.

²¹ Wirilander, s. 11.

²² Hohfeldin oikeussuhdeanalyysi lähteessä Twining, s. 49–51; Kurki, 2 Rights and Persons. Hohfeldian Analysis. Hohfelds Analysis.

vaan oikeudenhaltija on vapaa sijoittamaan johdon. Johtorasiteoikeuden haltija voi vaatia rasitetta sietämään velvoitetun sallimaan johdon sijoittaminen. Koska johtorasite on julkisoikeudellinen maankäyttömääräys, siihen perustuva johtorasiteoikeus on immuuni osapuolten yksipuolisille muutoksille.

Rasitteella on perinteisesti kolme perustunnusmerkkiä, jotka ovat peräisin roomalaisesta oikeudesta: kiinteistöä palvelevuus *utilitas fundi*, pysyvyys *perpetua causa* ja rasitejärjestelyssä osallisten kiinteistöjen sijaintisuhde *vicinitas*.²³ KML:n säädösperusteluissa todetaan, että rasitteen kiinteistöä palvelevuudella tarkoitetaan kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön edistämistä.²⁴ Kiinteistörasite siis tukee tai täydentää kiinteistön käyttötarkoitusta.²⁵ Pysyvyydellä viitataan rasitteen rajoittamattomaan ajalliseen voimassaoloon eli siihen, että rasitetta ei voi muuttaa tai lakkauttaa yksipuolisesti, ja rasitteen sitovuuteen suhteessa kiinteistöjen omistajiin ja haltijoihin.²⁶ Suomessa ei edellytetä suoraan määrätynlaista rasitejärjestelyssä osapuolina olevien kiinteistöjen sijaintisuhdetta.

Vicinitaksen puuttuminen suomalaisen kiinteistörasitteen tunnusmerkistöstä käy ilmi KML 154 §:n sanamuodosta, joka ei edellytä tiettyä sijaintisuhdetta kiinteistöjen välillä, vaan kiinteistörasite voidaan perustaa yleisesti toisen (muun kuin naapuri)rekisteriyksikön hyväksi. *Vicinitaksen* puuttumista ilmentää myös KML 155 §:ssä säädetty mahdollisuus perustaa KML:n mukainen rasite kunnan hyväksi.²⁷ Johtorasitteen kohdalla *vicinitas* saa tapauskohtaisesti merkitystä rasitejärjestelyn edellytyksiä arvioidessa. KML 157 §:n mukaisesti yksi rasitteen perustamisen edellytyksistä on, että aiotulla järjestelyllä sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti. Johtorasitejärjestelyssä taloudellisen tehokkuusvaatimuksen täytyminen riippuu monesta tekijästä. Käytännössä johtorasite tarkoittaa, että palvelevalle alueelle sijoitetaan konkreettinen johto, joka kulkee sieltä toiselle kiinteistölle. Ei voida yksiselitteisesti todeta, että lyhin reitti on aina kustannustehokkain, sillä

²³ *Sten*, s. 29.

²⁴ HE 227/1994, s. 57.

²⁵ KML 156 §:n mahdollistaessa kiinteistölle tarpeellisen (1 mom.) ja tärkeän (2. mom.) rasitteen perustamisen pakkorasitteena, on perusteltua edellyttää kiinteistön palvelevuudelta välittömämpää yhteyttä käyttötarkoitukseen kuin tukevaa ja täydentävää yhteyttä, kun rasite perustetaan ilman asianosaisten suostumusta.

²⁶ *Wirilander*, s. 73.

²⁷ Kunta on itsehallinnollinen julkishallinnon yksikkö, jonka alue on rajattu, mutta joka ei entiteettinä 'sijaitse' missään. Näin ollen kunta ei rasiteoikeuden haltijana ole naapuruussuhteessa kiinteistöön. Kts. Noponen lähteessä *Wirilander*, s. 13: ” *’Mutta oikeudessamme on suorastaan menty niinkin pitkälle, että sellaistenkin kiinteistörasitteiden perustaminen on sallittu, joilla varsinaisessa mielessä ei lainkaan ole hallitsevaa kiinteistöä’*”.

lyhimmän reitin toteuttaminen voi vaatia raskaista maanrakennustöitä, joita pidempi reitti ei samassa tapauksessa edellyttäisi.

Rasitteen perustaminen vaikuttaa ajallisessa ulottuvuudessa sekä aiempiin yhtäaikaisiin ja rinnakkaisiin että tuleviin oikeudenhaltijoihin.²⁸ Perustettu kiinteistörasite sitoo myöhempää luovutuksensaajaa riippumatta siitä, onko rasitteen taustalla osapuolten sopimus vai viranomaisen käyttämä pakko²⁹. Sitovuus on riippumatonta myöhemmän luovutuksensaajan tietotasosta.³⁰ Koska kiinteistörasite voi perustua asianosaisten sopimukseen tai viranomaisen käyttämään paktoon, on aiheellista havainnollistaa rasitteen sitovuuden syntymistä suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan tarkastelemalla rasitteen perustamisen vaiheina rasitesopimuksen syntymistä, toimituksen vireilletuloa sekä päättymistä ja toimituspäätöksen lainvoimaistumista, ja sitä, mikä näistä hetkistä ratkaisee sivullissitovuuden kiinteistön myöhempään luovutuksensaajaan nähden.

KML 18 § 2 momentin mukaan, jos kiinteistö tai alue on toimituksen aikana siirtynyt uudelle omistajalle, sitoo uutta omistajaa se, mitä edellinen omistaja on [aloitetussa] toimituksessa sopinut tai hyväksynyt. Toimituksessa sopiminen toimii siis yhtenä sivullissitovuuden aikaansaajana suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan.³¹ Toisaalta KML 282 a §:n mukaan on mahdollista, että rasitetta koskevasta sopimuksesta tietämätön myöhempi luovutuksensaaja ei ole sidottu sopimukseen, jos toimitusta rasitteen perustamiseksi ei ole laitettu vireille ennen omistajanvaihdosta. Rasitesopimus yksinään voi siis olla ratkaiseva kiinteistörasitteen sitovuuden kannalta suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan, jos toimitusta ei ole vielä laitettu vireille.

2.2 Esineoikeudellinen julkisuusperiaate ja kiinteistörekisterin julkinen luotettavuus

Esineoikeudellinen julkisuusperiaate edellyttää, että sivullisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten on oltava ulkoisten tunnusmerkkien perusteella havaittavissa.³² Sivullisten oikeuksia, jotka kiinteistöön on liitetty, ei voida havaita kiinteistöä ulkoisesti tarkastelemalla.

²⁸ *Wirilander*, s. 584–586.

²⁹ Kts. KoO 1922 I 18 ja KoO 1950 II 388 lähteessä *Wirilander*, s.597.

³⁰ *Majamaa, Vesa – Markkula, Markku*, s. 146, alaviite 494.

³¹ HE 227/1994. s 19. KML 18 §:ää koskevissa perusteluissa ei oteta tarkemmin kantaa pykälän 2 momentin sääntöön sivullissitovuudesta. Perusteluissa tarkastellaan puhevaltaisen tahon määrittymistä toimituksessa.

³² Kartio & Tammi-Salminen lähteessä *Saarnilehto et al*, VI Esineoikeus. Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja. Yleistä Lähtökohdat.

Esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen toteuttamista varten on kehitetty erilaisia kiinteistöjä koskevia viranomaisrekistereitä, joista ilmenevät kiinteistöön liitetyt oikeudet ja velvollisuudet. Viranomaisrekisterien osalta on erotettava käsitteellisesti toisistaan sen esineoikeuksien julkistamisen funktio ja julkinen luotettavuus rekisterin ominaisuutena osana esineoikeudellista julkisuusperiaatetta. Rekisterin funktiolla tarkoitetaan tässä sitä, että rekisterikirjaus tekee esineestä julkisen, jonka jälkeen kuka tahansa voi saada siitä tiedon.³³ Julkinen luotettavuus on taas rekisterin ominaisuus, joka tarkoittaa tässä sitä, että rekisterimerkinnällä saadaan aikaan esineoikeuden sivullissitovuus.

Rekisterin positiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa sivullisen luottamuksen suojaamista oikeuden pätevyYTEEN, kun oikeus on kirjattu rekisteriin. Negatiivinen julkinen luotettavuus antaa suojan sivulliselle sen suhteen, että rekisteriin merkitsemätöntä oikeutta ei ole olemassa.³⁴ Viranomaisrekisterin julkinen luotettavuus ei ole suoraan lailla säännelty rekisterin ominaisuus, vaan sen ilmeneminen lainsäädännöstä on tavallisesti epäsuoraa. Rekisterin julkisella luotettavuudella on yhteys rekisteriä koskevaan lain säännöksiin ja siihen, mitä säännöksistä ilmenee esimerkiksi kirjaamistoimille annetuista oikeusvaikutuksista.³⁵ Mitä merkittävämmät seuraamukset viranomaisen pitämään rekisteriin tehtävällä kirjaamistoimella on sivullisille, sitä perustellumpaa on todeta rekisterillä olevan julkinen luotettavuus.³⁶ Yleisesti viranomaisen ylläpitämällä rekistereillä on julkinen luotettavuus.³⁷ Kiinteistörasitteet merkintään kiinteistörekisteriin, josta säädetään kiinteistörekisterilaissa (392/1985) (KRL)³⁸ ja jolle ei ole oikeuskirjallisuudessa- ja käytännössä annettu julkista luotettavuutta.³⁹

³³ Viranomaisrekistereihin sovelletaan lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) (JulkisuusL). Ilman JulkisuusL:n 6 luvun 24 § salausperustetta rekisteritieto on julkinen.

³⁴ Kartio & Tammi-Salminen lähteessä *Saarnilehto et al.* VI Esineoikeus. Julkisuusperiaate ja vilpittömän mielen suoja esineoikeudessa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus.

³⁵ Esim. MK 13 luku 3 § lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävien oikeuksien etusijaisuus on kytketty kirjaamistoimien ajankohtiin suoraan lain säännöksellä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kirjaamistoimille on muutoinkin annettu kattavat sivullisia sitovat oikeusvaikutukset suoraan maakaaren säännöksillä.

³⁶ On huomioitava, että rekisterin julkinen luotettavuus ei automaattisesti kata koko rekisteriä, vaan voi koskea vain osaa rekisteritiedoista.

³⁷ Mäenpää, Olli, s. 107.

³⁸ Kiinteistörekisteriä ylläpitävät MML ja kunnat. Kaikki kunnat eivät ylläpidä kiinteistörekisteriä. KRL 5 §:n mukaan kunta voi päättää, ottaako se kiinteistörekisterin pidon huolehdittavakseen. Kunta voi saman pykälän nojalla myös luopua kiinteistörekisterin pitämisestä. Kiinteistörekisteriä ylläpitävistä kunnista löytyy tieto MML:n nettisivuilta.

³⁹ *Majamaa & Markkula*, s. 218 ja 219; KKO:2003:106.

Esimerkkinä kiinteistörekisterin positiivisen julkisen luotettavuuden rajallisuudesta tai puutteellisuudesta ja sen vaikutuksesta rasiteoikeuden sivullissitovuuteen on korkeimman oikeuden ratkaisu KKO:2003:16, jossa oli kyse KRL 8 §:n soveltamisesta. Ratkaisun perustelujen nojalla voidaan todeta, että jos kiinteistörekisteriin merkitty rasitetta koskeva tieto poikkeaa merkinnän perusteena olleesta toimitusasiakirjassa olevasta tiedosta tai merkintä on puutteellinen taikka jos kiinteistörekisterissä oleva rasitetta koskeva tieto on väärä tai rekisteristä puuttuu muuhun kuin toimitusasiakirjoihin perustuva rasitetta koskeva siihen merkittävä tieto, korjaava kiinteistörekisterimerkintä ei saa aikaan rasitteen sitovuutta merkintää vastaavasti suhteessa nykyiseen kiinteistönomistajaan. Korjaustoimenpiteellä ei ole tarkoitettu olevan vaikutusta kiinteistön omistajan tai muiden henkilöiden oikeuksiin⁴⁰. KKO on tullut tähän johtopäätökseen KRL 8 § koskevan HE 6/1985 perusteella, ja katsonut lisäksi HE 232/1997 nojalla kiinteistörekisteriä koskevan merkinnän korjaamistoimenpiteen olevan teknislautonainen.⁴¹ KKO:2003:106:n ratkaisun perusteluja mukaillen on loogista, että kiinteistön myöhempi omistaja ei voi vedota rasitteen sitovuuden osalta siihen, että kiinteistö on sidottu rasitteeseen vain sellaisena kuin se on kiinteistörekisterissä olevan tiedon perusteella. Rasitteen sitovuus on syntynyt ennen rekisterimerkintää toimituspäätöksellä, josta ilmenee sitovan rasitteen sisältö.

KKO 2003:106:ssa esitetty sääntö siitä, että kiinteistörekisteriin tehty rasitetta koskeva (korjaus)merkintä ei luo rasitteen sitovuutta, on toimiva myös käänteisesti ilmentäen kiinteistörekisterin rajallista taikka puuttuvaa negatiivista julkista luotettavuutta.⁴² Koska rekisterimerkintä rasitteesta ei saa aikaan rasitteen sitovuutta suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan, niin rekisterimerkinnän puuttuminen ei päinvastoin aikaansaa rasitteen sitomattomuutta suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan. Rasite voi tulla kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa sitovaksi pelkästään rasitteen perustamisen takia, vaikka kiinteistön luovutuksensaajalla ei ole tai tämän saatavilla ei ole julkisesti luotettavaa rekisteritietoa kiinteistön liitetyistä oikeuksista ja velvollisuuksista.⁴³ Kiinteistörekisteriä

⁴⁰ KKO:2003:106.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² KKO 1933 I 17 lähteessä *Karvinen*, s. 13.

⁴³ Rekisteritiedon ohella perustetusta rasitteesta on olemassa toimituspäätös, joka on julkinen viranomaisen asiakirja. Kiinteistön kaupan virheen osalta on syvällisemmän tarkastelun arvoinen kysymys, ulottuuko myöhemmän luovutuksensaajan selontotovelvollisuus rekisteritietojen yli rasitetta koskevien viranomaispäätösten selvittämiseen.

edeltäneellä maarekisterillä on myös ollut rajallinen taikka puuttuva negatiivinen julkinen luotettavuus.⁴⁴

Julkisen luotettavuuden puuttumisen vastapainona voidaan pitää KRL 11 §:n mukaista rekisterinpitäjän ankaraa vahingonkorvausvastuuta virheellisistä kiinteistörekisteritiedoista aiheutuneista vahingoista. Kiinteistörekisterikirjaus on siis esineoikeudellista julkisuusperiaatetta toteuttavana toimenä vaikutuksiltaan rajallinen, sillä sen perusteella sivullisen luottamusta oikeuden pätevyteen tai olemassaoloon ei suojata. Kirjaaminen lähinnä lisää rasiteoikeuden havaittavuutta sivullisen näkökulmasta eli mahdollistaa rasiteoikeuden julkistamisen. Kiinteistörekisteriä on rasitteita koskevien tietojen osalta pidettävä siksi ennemminkin informatiivisena kuin normatiivisena.

2.3 Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturva rasitejärjestelyssä

Jos luovutuksensaajalla ei ole mahdollista saada kauppaa puretuksi eikä perustettua rasitetta poisteta viranomaisen päätöksellä, tällä ei ole muuta vaihtoehtoa kuin tyytyä kiinteistöön rasitettuna, vaikka tämä ei olisi tietänyt eikä tämän olisi pitänyt tietää siitä kaupantekohetkellä.⁴⁵ Rasitteen siirtämisellä voi olla joissain tapauksissa mahdollista saada aikaan myöhempää luovutuksensaajaa ja rasitejärjestelyn oikeutettua osapuolta yhtä aikaa tyydyttävä järjestely, mutta siirtämisestä huolimatta kiinteistö on yhä rasitettu ja rasite jää voimaan myöhemmän luovutuksensaajan kiinteistön käyttöä rajoittavana järjestelynä. Kiinteistörasitteiden rajoittava vaikutus omistajan muutoin vapaalle kiinteistön käytölle voi olla merkittävä. Kiinteistörasitteet voivat esimerkiksi estää rakentamisen tiettyyn kohtaan kiinteistöä tai luovutuksensaajan omalle kiinteistölle tarpeellisten rasitteiden perustamisen kustannustehokkaimmalla tavalla. Varsinkin johtorasitteen ollessa kyseessä myöhemmän luovutuksensaajan mahdollisuudet hyödyntää kiinteistöä esimerkiksi rakentamiseen voivat

⁴⁴ KKO 1933 I 17 lähteessä *Karvinen, Pauli s. 13.*

⁴⁵ Perustetusta ja lainvoiman saaneesta rasitteesta on mahdollista päästä eroon purkamalla päätös OK:n ylimääräistä muutoksenhakua koskevia säännöksiä noudattaen, jos rasitetoimitus on virheellinen KML 278 § tarkoittamalla tavalla: ”... kiinteistörekisteriin merkityn toimituksen tai lainvoimaisen päätöksen purkamisesta sellaisen virheen johdosta, jonka korjaamista kiinteistöjärjestelmän selvyys tai luotettavuus taikka muu yleinen etu vaatii.”

olla merkittävästi rajoittuneemmat kuin ilman rasitetta, sillä konkreettinen johto estää monenlaisen rakentamisen johdon sijaintikohdassa.⁴⁶

Myöhemmän luovutuksensaajan tieto mahdollisesta johtorasitteesta riippuu kiinteistörekisterin tiedoista ja myyjältä saatavista tiedoista. Oikeussuojaa antavia toimia ei rasitteesta maksettavaa korvausta lukuun ottamatta kohdisteta rasitejärjestelyn toisena osapuolena olevaan kiinteistöön. Oikeutetun osapuolen maksama korvaus on melko tehottomaksi jäävä myöhemmän luovutuksensaajan oikeussuojan muoto rasitejärjestelyn osapuolten välisessä suhteessa.⁴⁷

Pelkkä rasitesopimus voi sitoa myöhempää luovutuksensaaja, jos myöhempi luovutuksensaaja saa tietää sopimuksesta ennen luovutusta. Rasitesopimuksen takia kiinteistöön kohdistuu toisen oikeus, jota koskevan tiedon virheellisyyden tai harhaanjohtavuuden tai antamatta jättämisen voidaan olettaa vaikuttaneen kiinteistön kauppaan. Tällaisen tiedon antamatta jättäminen voi saada aikaan virheen kiinteistön kaupassa.⁴⁸ Kuitenkin pelkkä rasitesopimus sitoo myöhempää luovutuksensaaja vain, jos tämä saa tietää sopimuksesta ennen luovutusta. Tullessaan tietoiseksi sopimuksesta ennen luovutusta perustetta oikeudelliselle virheelle ei synny rasitesopimuksen nojalla. Jos myyjä taas ei saa tietoa rasitesopimuksesta ennen kiinteistön luovutusta, tämä ei ole sidottu sopimukseen, vaan saa kiinteistön näiltä osin virheettömänä.

Vaikka kiinteistörekisterimerkinnät eivät itsessään saa aikaan sitovuutta suhteessa kolmansiin ja kiinteistörekisterillä ei ole aukotonta negatiivista julkista luotettavuutta, kiinteistörasitteita koskevat tiedot ovat merkittävässä roolissa siinä, kuinka suureksi riskiksi kiinteistöä sitova mahdollinen rasitejärjestely muodostuu myöhemmän luovutuksensaajan kannalta. Maakaaren (540/1995) (MK) 2 luvun 22 § mukaan ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä

⁴⁶ Johdosta voi seurata esim., että sen päälle ei voida huolto- ja korjausmahdollisuuden säilyttämisen takia rakentaa tai sen kohdalla ei voida tehdä maanrakennustöitä.

⁴⁷ Myöhemmän luovutuksensaajan näkökulmasta perustamishetkellä maksettava korvaus ei ole tehokas kompensatio rasitteen aiheuttamasta haitasta, sillä korvauksesta hyötyy perustamishetken aikainen rasitettavan kiinteistön omistaja. Jos ennen myöhemmän luovutuksensaajan omistusta perustettu rasite muuttuu sen käytön muuttumisen takia aiempaa rasittavammaksi, muutoksesta johtuva lisäkorvaus voi tulla myöhemmän luovutuksensaajan hyödyksi. Lisäkorvaus ei ole ensisijainen keino kompensoida rasitteen rasittavuuden lisääntyminen, vaan ensin on tutkittava rasitteen siirtämisen ja poistamisen mahdollisuudet, kts. KML 160 § ja 161 §. Tilanne voi olla edullisempi, jos alkuperäisessä sopimuksessa on maksettu jatkuvasta korvauksesta.

⁴⁸ Ei ole yksiselitteistä, mikä virhetyyppi tulee kyseeseen. MK:n kaikkia virhetyyppejä koskee säännös, jonka mukaan virhe voi tulla kyseeseen, kun virheellisen tai harhaanjohtavan annetun tiedon tai olennaisen antamatta jätetyn tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kts. esim. MK 2 luku 17 § 1 mom. 2 ja 3 kohta., 18 § 1 mom. 1, 2 ja 3 kohta, 19 § 1 mom. 2 ja 3 kohta.

tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. MK 2 luvun 22 §:n säädöserusteluissa todetaan, että tietynkaltaiset rasitteet, kuten toisten kiinteistöjen oikeus käyttää myytävän kiinteistön läpi kulkevaa tietä, voidaan useissa tapauksissa päätellä ulkoisesti havaittavista seikoista.⁴⁹ Johtorasite ei yleensä ole ulkoisesti havaittavissa oleva seikka, mutta sitä koskevan rekisteröintimahdollisuuden takia ostajan tarkastusvelvollisuus voi laajentua koskemaan rekisteriin merkittyjä rasitteita.⁵⁰ Toisaalta MK 2 luku 22 § säädöserustelujen näkökulmasta rekisteriin merkittyjä rasitteita voidaan todennäköisesti yleisesti tiedossa olevina seikkoina, joista ostajan voidaan katsoa olevan selvillä.⁵¹ Huolellisesti ja perusteellisesti toimiva ostaja voi merkittävästi hallita riskiään myyjästä riippumatta tarkistamalla kiinteistörekisteriotteen.⁵² Myöhemmän luovutuksensaajan suurin riski liittyy tilanteeseen, jossa perustettu kiinteistörasiteoikeus on jäänyt merkitsemättä kiinteistörekisteriin. Tällöin myöhempi luovutuksensaaja saisi todennäköisesti oikeussuojaa julkisyhteisön vahingonkorvausvastuun perusteella.⁵³ Lisäksi myyjän laajan selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden takia kyseeseen voisivat tulla hyvin todennäköisesti kiinteistön kaupan virhettä koskevat seuraamukset, jos myyjä ei ole kertonut kiinteistöön kohdistuvasta rasiteoikeudesta myöhemmälle luovutuksensaajalle. Kiinteistörasitejärjestelyn vahva sivullissitovuus ei muodosta myöhemmälle luovutuksensaajalle todennäköisesti realisoituvaa riskiä.

⁴⁹ MK 2 luku 22 § pykäläkohtaiset perustelut, HE 120/1994, s. 57.

⁵⁰ Kiinteistörekisteri on olemassa muun muassa ulkoisesti havaitsemattomien rasiteoikeuksien julkistamista varten. Kts. osio 3.2, s. 8.

⁵¹ HE 120/1994, s. 57.

⁵² Oikeuskäytännössäkin on todettu, että tiedot kiinteistön rasituksista voivat tosiasiallisesti olla varsin merkityksellisiä. KKO:2003:106.”... Tuolloin ehdotettua valituskieltoa kaikkien [KRL] 8 §:ssä tarkoitettujen päätösten osalta ei kuitenkaan eduskunnassa hyväksytty, koska esimerkiksi tiedot kiinteistön pinta-alasta, rasituksista, kanta- ja lohkiinteistöstä tai erityisen oikeuden kohteesta voivat tosiasiallisesti olla varsin merkityksellisiä (MmVM 3/1998 vp s. 3).”

⁵³ VahL 3 luku 2 §; *Hakalehto-Wainio*, s. 589. Vaikka puuttuvassa rekisteritiedossa olisi kyse julkisyhteisön virheestä, vahingonkorvausvastuu ei tule välttämättä kyseeseen, jos virhe katsotaan vähäiseksi poikkeamaksi viranomaisen toiminnassa.

3 Yhdyskuntatekninen laite

3.1 Yhdyskuntateknisen laitteen käsite

Yhdyskuntateknisen laitteen käsite on täsmentynyt ja kaventunut lainsäädännön muuttuessa rakennuslaista maankäyttö- ja rakennuslakiin ja rakentamislakiin. Soveltamisalan kavennukset liittyvät matkaviestintäteknologian kehitykseen ja sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) säätämiseen.

RL 133 §:n nojalla kiinteistön omistaja ja haltija olivat velvollisia sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien lennätin-, puhelin-, voima-, lämpö- ja valaistusjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen sekä, yleisten ja yksityisten viemäreiden ja vesijohtojen sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen tontille, rakennuspaikalle tai muulle alueelle. Velvollisuus sijoittamisen sallimiseen koski lisäksi johtoihin liittyviä vähäisistä laitteita, rakennelmia ja laitoksia.⁵⁴ Yhdyskuntateknisen laitteen käsitettä täsmennettiin MRL säädettäessä.

Ympäristövaliokunta täsmensi muistiossaan ehdotetun MRL 161 §:n yhdyskuntateknisen laitteen tarkoittavan myös sadevesiviemäreitä ja muita järjestelyjä kiinteistön pintaveden poisjohtamiseksi.⁵⁵ Muutoin MRL 161 §:n tarkoittama yhdyskuntatekninen laite vastasi RL 133 §.⁵⁶

RakL 131 § on tarkoitettu suppeasti tulkittavaksi säännöksen mahdollistaessa omaisuudensuojaan puuttumisen.⁵⁷ RakL säädösperustelujen mukaan yhdyskuntateknisellä laitteella tarkoitetaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevaa johtoa sekä johtoon liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia.⁵⁸ Matkaviestinteknologiaan liittyvät laitteet eivät ole RakL 131 §:n soveltamisalaan kuuluvia yhdyskuntateknisiä laitteita, vaan RakL 131 § 3 momentin mukaan niiden sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään

⁵⁴ HE 1/981 133 § pykäläkohtaiset perustelut. RL 133 § oli ennen lakimuutosta 499/81 RL 132 §. Lakimuutos ei merkittävästi vaikuttanut yhdyskuntateknisen laitteen käsitteen sisältöön. Merkittävin muutos koski soveltamisalan laajenemista koko kunnan alueelle riippumatta kaavoitustilanteesta. Kts. myös HE 91/1954 132 § pykäläkohtaiset perustelut.

⁵⁵ YmVM 6/1998, 161 §.

⁵⁶ HE 101/1998 todetaan, että 161 § ehdotetaan säädettävän RL 133 § vastaavaksi.; *Hallberg et al.*, s. 1038; *Malin*, s. 56.

⁵⁷ KHO 2015:69 lähteessä *Jääskeläinen*, s. 2, 3. Ratkaisussa koskien MRL 161 §:n soveltamisalaa korkein hallinto-oikeus on todennut, että yhdyskuntateknisen laitteen käsitettä on tulkittava suppeasti säännöksen mahdollistaessa PL 15 §:n omaisuudensuojaan puuttumisen.

⁵⁸ HE 139/2022. s. 238–239. Hallituksen esityksessä 101/1998 eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi 161 §:n perusteluissa mainitaan niin ikään laitteiden ja rakennelmien lisäksi johtoon liittyvät vähäiset laitokset.

sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.⁵⁹ Lennätin- ja puhelinjohtojen johtojen sijoittaminen RakL 131 §:n nojalla on epätodennäköistä teknologian kehittyessä, vaikka suoranaista estettä RakL 131 §:n perusteella näiden sijoittamiselle ei ole.⁶⁰

Yhdyskuntateknisellä laitteella näin ollen tarkoitetaan lähinnä energia- ja vesijohtoja ja niihin liittyviä laitteita.⁶¹

3.2 Oikeus sijoittaa yhdyskuntatekninen laite

3.2.1 RakL 131 §:n sisältö

RakL on tullut voimaan 1.1.2025, ja sitä koskevaa kattavaa oikeuskirjallisuutta ja -käytäntöä ei ole ehtinyt tämän tutkimuksen laatimisajankohtaan mennessä kertymään.⁶² Mahdollisuus yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamiseen kiinteistöjen välisellä sopimuksella on tunnustettu rakentamislainsäädännössä RL:n voimaantulosta asti.⁶³ Säännös on pysynyt ydinsisällöltään muuttumattomana.⁶⁴ Tästä syystä aiempaa MRL 161 §:ää koskevaa oikeuskirjallisuutta ja -käytäntöä voidaan edelleen hyödyntää tämän tutkimuksen keskiössä olevien kysymyksen vastaamiseen. RakL:n ja MRL:n yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskevien säännösten tarkoitus on mahdollistaa yhdyskuntateknisen laitteen sijoittaminen ilman viranomaisen määräystä.

RakL 131 § 1 momentin perusteella kiinteistön omistajalla on oikeudellinen velvollisuus sallia kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen alueelle, jos johtoa ei voida sijoittaa muulla tavoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Oikeudellisen sietovelvoitteen olemassaolo merkitsee, että järjestelyn toisella osapuolella on sitä vastaava johdon sijoittamisoikeus.⁶⁵ Sietovelvoite ja sitä vastaava sijoittamisoikeus voidaan nähdä Wirilanderin käsite-erottelua soveltaen henkilöiden oikeusaseman kuvauksina. RakL 131 § 1

⁵⁹ Laki sähköisen viestinnän palveluista (917/2014) 223 §.

⁶⁰ *Martinkauppi*, s. 648.

⁶¹ HE 139/2022, s. s. 238–239. Oikeuskäytännön perusteella yli 110 kilovoltin sähköjohdot näyttäisivät olevan osa ylikunnallista sähköverkkoa, jolloin ne jäisivät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle. Myöskään 132 § koskevien perusteluiden osalta vesilain mukaiset vesitalouslupaa edellyttäviin hankkeisiin liittyvät laitteet ovat 131 §:n soveltamisalan ulkopuolella, kun taas vähäiset vesitalouslupaa tarvitsemattomat laitteet voidaan sijoittaa RakL 131 §:n perusteella; *Malin*, s. 49.

⁶² Kirsi Martinkauppi on kirjoittanut RakL:ia koskevan perusteoksen *Rakentamislaki*, Alma Talent 2024.

⁶³ RL:ää koskevassa HE 91/1954 pykälä oli alun perin 132 § eikä sitä perusteltu. Säännös muutettiin 133 §:ksi lailla 499/81. Lakia 499/81 koskevassa HE 1/981 RL 133 §:ää koskivat laajemmat perustelut. Kts. *Hollo, Erik J. – Kuusiniemi, Kari*, s. 969.

⁶⁴ Ydinsisältönä on mahdollistaa ilman viranomaistoimia tai rasitetta kevyemmässä menettelyssä kiinteistöä palveleva ja pysyvä yhdyskuntateknisen laitteen sijoittaminen. *Martinkauppi, s.; Hallberg et al.*

⁶⁵ Hohfeldin oikeussuhdeanalyysi lähteessä *Twining*, s. 49–51.

momentti on kirjoitettu sietovelvoitteen subjektin näkökulmasta, joten se ei suoraan kerro sijoittamisoikeuden haltijan oikeusaseman sisällöstä. Sijoittamisoikeuden haltijalle RakL 131 §:n nojalla koituvia oikeutuksia voidaan havainnollistaa Hohfeldin oikeussuhdeanalyysillä samoin kuten johtorasiteoikeuden haltijan oikeutuksia.⁶⁶ Sijoittamisoikeuden haltijalla on vapaus sijoittaa johto (ei ole pakko sijoittaa, mutta voidaan sijoittaa), valta sijoittaa johto (sijoittamisoikeuden haltija voi puuttua toisen kiinteistön omistajanhallintaan tavalla, joka ei muutoin olisi mahdollinen), kyky vaatia johdon sijoittamista toisen kiinteistölle, sekä koskemattomuus oikeusasemansa yksipuolista muuttamista vastaan. Tämän perusteella RakL 131 § 1 momentin mukaista sijoittamisoikeutta voidaan kuvata positiivisena oikeutena samalla tavalla kuin johtorasiteoikeutta: sijoittamisoikeuden haltija saa käytännössä oikeutuksen tehdä ja toimia toisen alueella.⁶⁷ RakL 131 §:n sijoittamisoikeuden kohteena on kiinteistö, minkä perusteella sijoittamisoikeus voidaan mieltää esineoikeudeksi samoin perustein kuin kiinteistörasiteoikeus.⁶⁸

RakL 131 §:n sijoittamisoikeus käsittää myös kiinteistörasiteoikeuden kanssa vastaavat tunnusmerkit, kiinteistöä palvelevuuden ja pysyvyyden. RakL 131 § 1 momentissa todetaan suoraan, että säännöksen nojalla sijoitettavan johdon tulee olla kiinteistöä palveleva. *Utilitas fundi* saa kuitenkin hieman erilaisen painotuksen riippuen siitä, onko kyse kiinteistörasitejärjestelystä vai yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamisesta RakL 131 §:n nojalla. Oikeuskäytännössä yhdyskuntatekniselle laitteelle on annettu kiinteistöä palveleva merkitys, kun se palvelee kiinteistön käyttötarkoitusta.⁶⁹ Osiossa 2.1 todettiin, että rasitteen kiinteistöä palvelevuudella on säädösperusteluissa tarkoitettu tarkoituksenmukaisen käytön edistämistä. Tämän perusteella yhdyskuntateknisen laitteen kiinteistön palvelevuutta voidaan luonnehtia välittömämmäksi kuin rasitteen kiinteistön palvelevuutta, joka painottaa järjestelyn tukevaa tai täydentävää yhteyttä kiinteistön käyttötarkoitukseen.

RakL 131 §:n sijoittamisoikeuden pysyvyyttä⁷⁰ voidaan havainnollistaa sijoittamisoikeuden haltijan näkökulmasta tarkastelemalla yhdyskuntateknisen laitteen poistamista koskevaa

⁶⁶ Osio 2.1, s. 5.

⁶⁷ Osio 2.1, s. 7.

⁶⁸ Osio 1.1, s. 10, alaviite 10.

⁶⁹ KHO 2015:69, lähteessä *Jääskeläinen*, s. 3: ”Tuulivoimaloita yhdistävät johdot on tarkoitettu palvelemaan tuulivoimalakiinteistöjen käyttötarkoitusta”.

⁷⁰ Pysyvyys ilmenee niin rasitteissa kuin RakL 131 §:n mukaisen järjestelyn kohdalla monissa eri merkityksissä. Kts. osio 2.1, s. 5. Osiossa 3.2.2 tarkastellaan RakL 131 §:n pysyvyyttä suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan.

säännöstä. RakL 133 §:n mukaan yhdyskuntateknisen laitteen poistamiseen sovelletaan KML 161 §. Sen perusteella RakL 131 §:n mukaan kiinteistölle välttämätöntä laitetta vastaava laite on voitava perustaa toiseen paikkaan edellytyksenä sen poistamiselle nykyiseltä paikalta. Sijoittamisoikeus on vähimmillään pysyvä siten, että oikeudenhaltijalla on oikeus laitteen mahdollistamaan, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevan välttämättömän toiminnon pysymiseen ja toiminnon järjestämiseen toisen rekisteriyksikön kautta.⁷¹

RakL 131 § ei edellytä tiettyä sijaintisuhdetta kiinteistöjen välillä. RakL 131 §:n mukaan sietovelvollisuus tulee kyseeseen, jos yhdyskuntatekninen laite ei ole tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin muutoin sijoitettavissa. Sijoittamisoikeudessa ei ole siis kyse oikeudesta sijoittaa energia- tai vesijohtoa halvinta mahdollista reittiä.⁷² Kustannuksien muodostumiseen kohtuuttomiksi vaikuttavat monet seikat. Lyhyin reitti voi eri tapauksissa olla sekä halvin että kallein ratkaisu riippuen yksilöllisistä olosuhteista kiinteistöillä. On mahdollista, että edellytykset täyttävä reitti kulkee useamman kiinteistön kautta, jolloin oikeutettu kiinteistö ei välttämättä ole läheisessä sijaintisuhteessa kaikkien sietovelvollisten kiinteistöjen kanssa. Kiinteistöjen sijaintisuhte toisiinsa nähden on siis tapauskohtaisesti merkityksellistä johtojen sijoittamisvaihtoehtoja arvioidessa, vaikka laki ei tiettyä sijaintisuhdetta edellytä järjestelyssä osallisilta kiinteistöiltä.

Edelleen Wirilanderin käsite-erottelua soveltaen RakL 131 §:n mukainen sijoittamista koskeva sopimus toimii sijoittamisoikeuden oikeusperustana.⁷³ RakL 131 §:n mukaan on siis mahdollista, että kiinteistöjen välisessä järjestelyssä sijoittamisoikeuden haltijan asema nojaa joko yksityisoikeudelliseen tai julkisoikeudelliseen maankäyttömääräykseen. Sopimukselle ei aseteta RakL:ssa muotovaatimuksia.⁷⁴ RakL 131 §:ssä ei aseteta myöskään erityisiä rajoituksia osapuolten sopimusvapaudelle, kun sovitaan säännöksen mukaisesta velvoitteesta ja oikeudesta. Sen lisäksi, mitä RakL 131 §:stä johtuu, sopimukseen sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Kiinteistöjen omistajien välistä sopimusvapautta rajoittaa lisäksi RakL 133 § ja siten KML 160 § ja 161 § edellytykset yhdyskuntateknisen laitteen

⁷¹ HE 227/1994, s. 60.

⁷² *Hallberg et al.*, s. 1042–1043; *Martinkauppi*, s. 650.

⁷³ Oikeusnormisto mahdollistaa ylipäättään sen, että sijoittamisesta voidaan sopia tai antaa viranomaismääräys. Välittömimmin sijoittamisoikeuden haltijan oikeusasema perustuu sietovelvoitteen olemassaoloon suoraan RakL 131 § nojalla. Viime kädessä sijoittamisoikeuden haltijalla on sekä yksityisoikeudellinen (sopimus) että julkisoikeudellinen (lain säännös) perusta asemalleen. *Wirilander*, s. 62.

⁷⁴ Esim. Helsingin HAO 10/1160/5. Kiinteistön omistajan lupa johtojen sijoittamiseen voitiin rinnastaa sopimukseksi johtojen sijoittamisesta.

siirtämiselle ja poistamiselle. Siirtämisestä ja poistamisesta ei voida sopia näiden säännösten asettamien edellytysten ohi.

Laitteen sijoittamisesta voitaneen RakL 131 §:n sanamuodon mukaan sopia velvoitetun kiinteistön kannalta epäedullisemmin kuin mitä viranomais määräyksellä voidaan määrätä tämän kannettavaksi. RakL 131 §:n mukaan päätettäessä laitteen sijoittamisesta on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei sijoittaminen aiheuta huomattavaa haittaa kiinteistön käytölle. Tätä vastoin sopiessa laitteen sijoittamisesta RakL 131 § sietovelvoitteen ollessa läsnä säännös ei näytä estävän, että sietovelvoitteen subjekti oman sopimusvapautensa puitteissa ottaa kannettavakseen huomattavan haitan. RakL 131 § ei suoraan estä sitä, että asianosaiset kiinteistöt sopisivat yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamisesta, vaikka laitteen sijoittaminen voitaisiin toteuttaa muulla tavalla tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Tällöin kyseessä ei voi kuitenkaan olla RakL 131 § tarkoittama sijoittamisoikeus ja sen oikeusperusteeksi katsottava sopimus. Sitä tulee kohdella muuna, puhtaan yksityisoikeudellisena maankäytön sopimuksena, johon sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Tällaisen sopimuksen sitovuus myöhempää luovutuksensaajaa kohtaan ei ratkea RakL 131 §:n mukaisesti.

3.2.2 Esineoikeudellinen julkisuusperiaate ja sijoittamisoikeuden sivullissitovuus

RakL 131 §:n sisältää hyvin selkeän säännöksen kiinteistön omistajien välisen sopimuksen sitovuudesta suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan. RakL 131 §:n säädösperusteluissa todetaan vain, että sopimus sitoo myöhempää luovutuksensaajaa.⁷⁵ Rakentamislakia koskevassa tuoreimmassa oikeuskirjallisuudessa ei käsitellä järjestelyn sitovuutta suhteessa myöhempään luovutuksensaajaan kattavammin.⁷⁶

Kuten osiossa 2.2 todettiin, yleisesti vaihdannan perustana oleva esineoikeudellinen julkisuusperiaate edellyttää esineoikeuksien julkisuutta ja esineoikeuksia koskevien tietojen julkista luotettavuutta.⁷⁷ Kun tätä lähtökohtaa sovelletaan sopimusperusteisen sijoittamisoikeuteen, voidaan sanoa, että esineoikeudellinen julkisuusperiaate ei toteudu yhtä laajasti – jos ollenkaan – kuin johtorasiteoikeuden osalta. RakL 131 §:n sijoittamisoikeus ei

⁷⁵ HE 139/2022, s. 238–239; HE 139/2022 koskevassa ympäristövaliokunnan mietinnössä YmVM 27/2022 ei ole otettu kantaa RakL 131 §:n sijoittamisopimuksen sivullissitovuuteen; perustuslakivaliokunnan HE 139/2022 koskevassa mietinnössä PeVL 64/2022 vp ei myöskään ole lausuttu sopimuksen sivullissitovuudesta.

⁷⁶ *Martinkauppi*, s.648–649. Teoksessa ei perehdytä RakL 131 §:n säännöksen sanamuotoa tarkemmin järjestelyn sivullissitovuuteen.

⁷⁷ Osio 2.2, s. 7.

tule sopimukseen tai viranomaismääräykseen perustavana kiinteistörasitteen tavalla julkiseksi, koska sijoittamisoikeuksia ei ole lain puolesta mahdollista rekisteröidä kiinteistöjä koskeviin rekistereihin.⁷⁸ RakL ei sisällä säännöstä, jonka mukaan sopimusperusteinen sijoittamisoikeus voidaan tehdä viranomaisteitse julkiseksi.⁷⁹ Sopimusperusteinen sijoittamisoikeus ei voi olla rekisteröintimahdollisuuden puuttuessa johtorasiteoikeuden tavoin yleisesti tiedossa oleva seikka, josta ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen.⁸⁰

Erotuksena kiinteistörasitteeseen pysyvä oikeus sijoittaa laite toisen maalle syntyy jo myöhempää luovutuksensaajaa sitovasti sopimuksella riippumatta siitä, onko myöhempi luovutuksensaaja tietoinen myyjän ja järjestelyn vastapuolen sopimuksesta.

Esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen näkökulmasta myöhemmän luovutuksensaajan asemaan liittyy kiinteistörasitejärjestelyssä pienempi riski, koska kiinteistörasiteoikeudesta tehdään rekisterikirjauksella julkinen. Riski on pienempi myös KML 282 a §:n säännöksen takia. KML 282 a § toteuttaa osaltaan esineoikeudellista julkisuusperiaatetta, koska julkistamattomana rasitesopimukseen perustuva oikeus, josta myöhemmällä luovutuksensaajalla ei ole tietoa, ei myöskään sido tätä.⁸¹ RakL 131 §:n mukaisen järjestelyn voimaansaattamiseksi asiaa ei välttämättä missään vaiheessa tarvitse saattaa rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi, vaan julkistamattomana sijoittamissopimukseen perustuva sijoittamisoikeus, josta myöhempi luovutuksensaaja ei ole tietoinen, on myös sitova. Esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen lähtökohdista RakL 131 §:n on ongelmallista, että julkistamaton sijoittamisoikeus tulee myöhempää luovutuksensaajaa sitovaksi.⁸²

⁷⁸ MK 14 luku 1 §:n mukaan erityistä oikeutta ei saa kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jos se on pysyvä taikka voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi taikka jos se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä, joten RakL 131 § mukainen sijoittamisoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen tähän rekisteriin; sijoittamisoikeus ei myöskään ole KRL 7 §:n mukaan rekisteriyksikköä koskevana tietoina kiinteistörekisteriin merkittävä tieto.

⁷⁹ Sijoittamisoikeutta koskeva tieto on julkinen lähinnä sijoittamisoikeuden perustuessa viranomaispäätökseen, jolloin kuka tahansa voi pyytää viranomaisen asiakirjaa nähtäväksi. Kuitenkaan ilman julkista rekisteriä tämä ei ole yksiselitteistä, kts osio 3.3, s. 19.

⁸⁰ MK 2 luku 22 § pykäläkohtaiset perustelut, HE 120/1994, s. 57.

⁸¹ KML 282 a §. Rasitetta koskevasta sopimuksesta tietämätön myöhempi luovutuksensaaja ei ole sidottu sopimukseen, jos toimitusta rasitteen perustamiseksi ei ole laitettu vireille ennen omistajanvaihdosta

⁸² Lisäksi se, että sijoittamissopimus voi sitoa siitä tietämätöntä osapuolta, joka ei ole osallistunut sopimuksen tekemiseen, ei ensivaikutelmalta sovi yhteen sopimusoikeudellisen periaatteen kanssa, jonka mukaan sopimus synnyttää velvoitteita vain osapuolten välille, kts. Saarnilehto & Annola lähteessä *Saarnilehto et al.* III Sopimus. Johdanto. Erilaisia sopimuksia. Ulkopuolisen asema. Sopimusoikeudelliset kysymykset jäävät tämän tutkimuksen ulkopuolelle, mutta ovat ehdottomasti oman tarkastelunsa arvoisia.

3.3 Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturva RakL 131 §:n mukaisessa järjestelyssä

Osiassa 2.3 esitetyn mukaisesti myöhempi luovutuksensaaja voi tarkistaa johtorasitteita koskevat tiedot kiinteistörekisteristä ja huolellisesti ja perusteellisesti toimimalla kontrolloida omaa riskiään ennen kiinteistön kauppaa. Myöhempi luovutuksensaajaa voi itse kontrolloida omaa riskiään viranomaispäätökseen perustuvien, kiinteistöön kohdistuvien sijoittamisoikeuksien osalta lähinnä pyytämällä kyseisiä asiakirjoja kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta. RakL 131 §:n nojalla annetun päätöisasiakirjan säilytysaika viranomaisessa riippuu arkistointimääräyksestä.⁸³ Sijoittamisoikeuden pysyvyys edellyttää myöhemmän luovutuksensaajan omalähtöisen riskinhallinnan kannalta, että sijoittamisoikeuden perustana oleva viranomaispäätös säilytetään kauan tai pysyvästi rakennusvalvontaviranomaisessa tai sen arkistossa. Sopimusperusteisesta sijoittamisoikeudesta ei ole mahdollista saada tietoa viranomaiselta. Viranomaispäätöstä, joka on erikseen pyydetty tarkasteltavaksi, ei voida pitää myöhemmän luovutuksensaajan näkökulmasta yleisesti tiedossa olevana seikkana. Tästä syystä viranomaispäätöksiin perustuvassa sijoittamisoikeutta koskevissa tiedoissa on kyse myöhemmän luovutuksensaajan riskinhallinnan näkökulmasta ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuudesta. MK 2 luvun 22 §:n ja sitä koskevien säädöserustelujen valossa jää avoimeksi, ulottuuko myöhemmän luovutuksensaajan tarkastusvelvollisuus arkistoitaviin viranomaispäätöksiin.⁸⁴ Lainsäädäntö ei aseta sijoittamissopimukselle muotovaatimuksia, joten se voi yksityisten suullisena sopimuksena olla myöhempiä luovutuksensaajaa sitova. Tällaisesta sopimuksesta voi olla myös muun kuin sopimuksen tehneen kiinteistön myyjän vaikea saada tietoa.⁸⁵

Tähän mennessä tehdyt havainnot voidaan tiivistää seuraavasti: 1) johtorasiteoikeuden ja sijoittamisoikeuden sisältö ja sivullissitovuus ovat samanlaisia, mutta niiden mahdolliset oikeuserustat ovat erilaiset. Johtorasiteoikeus perustuu aina julkiseen maankäyttömääräykseen ja sijoittamisoikeus voi perustua viranomaismääräyksen ohella

⁸³ Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on arkistolain (831/1994) (ArkistoL) 1 § 2 kohdan mukaisesti arkistonmuodostaja. ArkistoL 8 § 2 momentin mukaan arkistonmuodostaja määrää tehtävien hoidon tuloksena kertyvien asiakirjojen säilytysajat- ja tavat. ArkistoL 8 § 3 momentin mukaan arkistolaitos määrää, mitkä asiakirjat tai asiakirjoihin sisältyvät tiedot säilytetään pysyvästi. RakL 131 §:ää koskevan viranomaispäätöksen säilyttämisestä ei säädetä RakL:ssa erikseen.

⁸⁴ MK 2 luku 22 § pykäläkohtaiset perustelut, HE 120/1994, s. 56, 57.

⁸⁵ Toisaalta myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus oikeudellisista rasituksista maakaarta koskevan hallituksen esityksen HE 120/1994 (s.54) mukaan on laaja, eikä myyjä voi vedota omaan tietämättömyyteensä näiden suhteen. Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden piiri RakL 131 §:n mukaisten sopimusten osalta on tämän tutkimuksen ulkopuolelle jäävä kysymys .

pelkästään yksityisten kahdenväliseen sopimukseen. 2) Myöhemmällä luovutuksensaajalla ei ole huolellisesti tai perusteellisesti etukäteen toimimalla edellytyksiä hallita kiinteistön kauppaan kuuluvaa riskillisyyttä, kun kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu RakL 131 §:n mukainen sopimusperusteinen sijoittamisoikeus.

Myöhemmän luovutuksensaajan käytettävissä olevat oikeussuojakeinot kiinteistöään rasittavaa sijoittamisoikeutta vastaan eivät ilmene suoraan RakL 131 §:n tai RakL 133 §:n yhteydestä laitteen siirtämistä ja poistamista lukuun ottamatta. Oikeussuojakeinot koostuvat monen eri lain ja säännöksen hajanaisesta kokonaisuudesta, jonka hahmottaminen ainoastaan yhdyskuntateknistä laitetta koskevien säännösten perusteella ei ole yksiselitteistä.⁸⁶ Lisäksi ne ovat aina jälkikäteisiä suhteessa kiinteistön kauppaan, kun järjestelystä on tullut myöhempää luovutuksensaajaa sitova.

Yhdyskuntateknisen laitteen siirtämisellä voi olla joissain tapauksissa mahdollista saada aikaan myöhempää luovutuksensaajaa ja sijoittamisoikeuden haltijaa yhtä aikaa tyydyttävä järjestely. Laitteen siirtäminen toiseen paikkaan velvoitetun rekisteriyksikön alueella on KML 160 §:n mukaan mahdollista sopimuksella. Jos myöhempi luovutuksensaaja haluaa siirtää laitteen, mutta edellytykset viranomaismääräykselle siirtämisestä eivät täyty⁸⁷ ja sijoittamisoikeudelle on yhä tarve, laitteen siirtäminen on täysin sijoittamisoikeuden haltijan tahdon varassa. Sopimukseen pääseminen edellyttäisi sopimista siitä, kuka kustantaa laitteen siirtämisen, kun sitä ei ole pakko tehdä, mutta myöhempi luovutuksensaaja haluaa. Siirtämisestä huolimatta oikeus sijoittaa laite jäisi kuitenkin voimaan velvoitetun kiinteistön käyttöä rajoittavana järjestelynä.

Yhdyskuntateknisen laitteen poistaminen on RakL 133 §:n ja KML 161 §:n mukaan mahdollista asianosaisten sopimuksesta, jos rasitteen merkitys siihen oikeutetulle kiinteistölle on vähentynyt. Myöhemmän luovutuksensaajan näkökulmasta laitteen poistamista koskee sama ongelma kuin siirtämistä: jos edellytykset viranomaismääräykselle poistamiselle eivät

⁸⁶ *Malin*, s. 87. Malinin artikkelissa MRL 161 § koskevaa riidanratkaisua ja muutoksenhakua kuvaava taulukko on sellaisenaan soveltuva myös RakL 131 §.

⁸⁷ KML 160 §:n mukaan yleisenä edellytyksenä siirtämiselle on, että siirtäminen ei vaikeuta asemakaavan toteutumista. Viranomaismääräys siirtämisestä edellyttää lisäksi joko sitä, että siirtämisellä voidaan poistaa laitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä, tai mahdollisestaan johdon tarkoituksenmukaisempi käyttö alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus on olosuhteiden muuttumisen vuoksi heikentynyt.

täyty⁸⁸, laitteen poistaminen on mahdollista vain, jos sijoittamisoikeuden haltijan suostuu sopimaan asiasta. Sijoittamisoikeuden haltijalla on viime kädessä oikeus laitteen mahdollistaman välttämättömän toiminnon järjestämiseen muun kuin velvoitetun rekisteriyksikön kautta.⁸⁹ On kuitenkin mahdollista, että kiinteistölle välttämätöntä toimintoa palveleva laite ei ole siirrettävissä toisen rekisteriyksikön alueelle.⁹⁰ Tällöin sijoittamisoikeuden haltija maksaa korvauksen sijoittamisoikeuden rasittavuuden lisääntymisestä, joka on aiheutunut sijoittamisoikeuden käytön muuttumisesta.⁹¹ Koska RakL 131 §:n mukaiset sijoittamisoikeudet koskevat tavallisesti maanalaisia johtoja, on epätodennäköistä, että sijoittamisoikeuden rasittavuus lisääntyisi käytön muuttumisen seurauksena. Myöhemmän luovutuksensaajan aseman parantamiseen RakL 133 §:n sekä KML 160 § ja 161 §:n nojalla liittyy näin ollen useita epävarmuustekijöitä, jotka ovat myöhemmän luovutuksensaajan hallintakyvyn ulkopuolella.

Yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamista koskevan sopimuksen riitauttamiseen liittyviä kysymyksiä on käsitelty tapauksessa KKO 2003:59 prosessilajin valinnan näkökulmasta.⁹² Korvauskysymykset eivät ratkaisun mukaan kuulu siviiliprosessissa ratkaistavaksi, vaan asia tulee ratkaista lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.⁹³ Siviiliprosessi tulisi kysymykseen vain poikkeuksellisesti, kun kyse on oikeustoimilain ja yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden pohjalta ratkaistavasta riidasta eikä asiaan liity rasitekorvauskysymystä.⁹⁴

Yleisessä tuomioistuimessa ratkaistavaksi jäisivät siis lähinnä sopimuksen oikeustoimioipillista pätevyyttä koskevat kysymykset, joiden menestykselliseen riitauttamiseen liittyy monia haasteita myöhemmän luovutuksensaajan näkökulmasta. Ensinnäkin RakL 131 §:n mukainen sijoittamissopimus voi syntyä pätevästi suullisesti tai kirjallisesti. Olettaen, että myöhempi luovutuksensaaja nostaa kanteen sijoittamissopimuksen pätevyyden kyseenalaistamiseksi päästäkseen kiinteistöään rasittavasta oikeudesta eroon, tämän on esitettävä näyttöä pätemättömyyttä tarkoittavan väitteensä tueksi. RakL 131 §:n sijoittamissopimuksen muodollisen pätevyyden edellytyksenä on lähinnä se, että kiinteistön

⁸⁸ KML 161 §:n mukaan edellytyksenä poistamiselle viranomais määräyksellä on, että olosuhteet kiinteistöllä ovat niin muuttuneet, ettei laitetta enää RakL 131 §:n säännökset huomioon ottaen voitaisi perustaa eikä rasite ole oikeutetulle kiinteistölle välttämätön.

⁸⁹ HE 227/1994, s. 60.

⁹⁰ HE 227/1994, s. 60; Esim. muun rekisteriyksikön omistaja ei suostu sijoittamiseen eivätkä viranomais määräyksen antamisen edellytykset täyty tämän rekisteriyksikön kohdalla.

⁹¹ KML 161 § 2 momentti.

⁹² KKO 2003:59 lähteessä *Malin*, s. 88.

⁹³ *Ibid.*, s. 88.

⁹⁴ *Ibid.*, s. 91.

omistaja on suostunut sopimuksen tekemiseen ja sallinut yhdyskuntateknisen laitteen sijoittamiseen kiinteistölleen. Kirjallisessa muodossa tehty sopimus toimii itsessään osoituksena siitä sopimisesta. Suullisen sopimuksen pätemättömyyden osalta näytön esittäminen sen puolesta, että yhdyskuntatekninen laite olisi sijoitettu kiinteistölle ilman omistajan suostumusta, on lähes mahdotonta käytännön syistä. On vaikea kuvitella tilannetta, jossa todennäköisesti merkittäviä maanrakennustöitä edellyttävän energia- tai vesijohdon asentaminen kiinteistölle tapahtuisi kiinteistön omistajan suostumuksen vastaisesti ja tietämättä. Toisekseen myöhemmän luovutuksensaajan on eräänlaisena sopimusosapuolen sijaantulijana vaikea esittää näyttöä OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteeseen liittyen, sillä näistä johtuva pätemättömyys liittyy sopimuksen solmineeseen, alkuperäiseen osapuoleen. Kolmanneksi myöhempi luovutuksensaaja voi yrittää myös kyseenalaistaa RakL 131 §:n edellyttämän sietovelvoitteen olemassaolon. Jos RakL 131 §:n mukaista sietovelvoitetta ei ole, kyse on muusta kuin RakL 131 §:n mukaisesta sijoittamissopimuksesta. Tällaisen sopimuksen sitovuus myöhempään luovutuksensaajan nähden täytyisi ratkaista erikseen.

4 Yhdyskuntateknisen laitteen ja kiinteistörasitteen vertailu

Tässä osiossa tiivistetään johtorasiteoikeuden ja RakL 131 §:n mukaisen sijoittamisoikeuden kannalta keskeisimmät seikat vertailua varten. Alla oleva taulukko ilmentää, että johtorasiteoikeus ja RakL 131 §:n sijoittamisoikeus ovat olennaisesti samankaltaiset, mutta eroavat mahdollisessa oikeusperustassaan ja esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen toteutumisessa.

	Johtorasiteoikeus	RakL 131 § sopimusperusteinen sijoittamisoikeus
Sitoo perustamisen jälkeen myöhempää luovutuksensaajaa tämän tietotasosta riippumatta	X	X
Julkisoikeudellinen peruste	X	
Kiinteistöä palveleva	X	X
Pysyvä	X	X
Oikeuden kohteena kiinteistö	X	X
Käsittää kaikki Hohfeldin oikeussuhdeanalyysin mukaiset oikeutukset	X	X
Esineoikeus perinteisen määritelmän mukaan	X	X
Esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen toteutuminen	Osittain, oikeus mahdollista julkistaa	Ei toteudu, oikeutta ei mahdollista julkistaa

5 Johtopäätökset

5.1 Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusturva

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että RakL 131 §:n sisältämä oikeus on olennaisilta osilta johtorasiteoikeutta vastaava. RakL 131 § käsittää kiinteistöä palvelevuuden ja pysyvyyden rasiteoikeuden tunnusmerkit.⁹⁵ Myöhempi luovutuksensaaja on kiinteistön kaupan jälkeen sidottu sekä rasitejärjestelyyn että RakL 131 §:n järjestelyyn riippumatta vilpittömästä mielestä. RakL 131 §:n mukaista järjestelyä voidaan perustellusti kuvailla rasitteenkaltaisena.

RakL 131 §:n mukaisen järjestelyn aikaansaaminen on mahdollista täysin sopimuksenvaraisesti myöhempiä luovutuksensaajia sitovasti ilman, että siitä on saatavilla virallista, edes tosiasiallisesti luotettavaa tietoa. Ennakollisia varotoimenpiteitä myöhempi luovutuksensaaja ei voi juuri tehdä itse, vaan tämä toimii myyjän antamien tietojen varassa. Myöhemmän luovutuksensaajan kiinteistön kaupassa ottama riski on suurempi toisen kiinteistön oikeuden perustessa RakL 131 § kuin rasitejärjestelyyn. Rasitejärjestelyssä myöhemmällä luovutuksensaajalla on vähintään mahdollisuus saada tieto viranomaispäätöksistä ennen kiinteistön kauppaa. RakL 131 § mahdollistama järjestely erikseen KML:n rasitejärjestelmästä on sikäli perusteltu, että RakL 131 §:n nojalla laitteen sijoittavalle kiinteistölle voidaan joustavasti mahdollistaa tarkoituksenmukainen käyttö, joka ei jää riippuvaiseksi järjestelyn toisen osapuolen kiinteistön omistajanvaihdoksista.

Kuitenkin raskasvaikutteisen, piiloon jäävän järjestelyn aikaansaaminen myöhempää luovutuksensaajaa sitovasti hyvin kevyellä menettelyllä on epätasapainoinen lainsäädännön mahdollistama tilanne. Keskeisessä asemassa RakL 131 §:n mukaiseen järjestelyyn liittyvässä oikeusturvassa on myöhemmän luovutuksensaajan puuttuva kyky hallita kiinteistön kaupassa ottamaansa riskiä mahdollisten kiinteistöä rasittavien muiden oikeuksien osalta. Jälkikäteiset keinot suojaavat huonosti sijoittamisoikeuden haltijaa vastaan. Myöhemmän luovutuksensaajalla on todellinen ja korostunut oikeussuojan tarve RakL 131 §:n sijoittamisoikeuden takia, eikä nykyinen rakentamislain ja kiinteistönmuodostamislain järjestelmä täytä sitä tyydyttävästi.

⁹⁵ Nyanssiero esimerkiksi kiinteistöä palvelevuuden määritelmässä kiinteistörasiteoikeuden ja sijoittamisoikeuden välillä vaikuttaa lähinnä tunnusmerkin täyttymiselle asetettavaan kynnykseen. Kts. s. 6 ja s. 15.

5.2 *De lege ferenda* -kannanotto

Myöhemmän luovutuksensaajan aseman parantaminen tapahtuu muuttamalla sopimusperusteista sijoittamisoikeutta koskevaa lainsäädäntöä sijoittamisoikeuden julkisuutta lisäävään suuntaan. Sijoittamisoikeuden sivullisittavuus ei muodosta suurinta riskiä myöhemmän luovutuksensaajan näkökulmasta, vaan riski kiteytyy siihen, että sijoittamisoikeudesta ei ole saatavilla tietoa. Sijoittamisoikeuden ja johtorasiteoikeuden samanlaisuuden takia tulisi pohtia johtorasiteoikeuden julkisuutta toteuttavien toimien mahdollistamista myös sopimusperusteisen sijoittamisoikeuden kohdalla. Esineoikeudellisen julkisuusperiaatteen toteutumisen parantamisen vastavaikutuksena voidaan nähdä RakL 131 §:n mukaisen menettelyn joustavuuden vähentyminen. Sinänsä RakL 131 §:n sopimusperusteinen sijoittamisoikeus omana, varsinaisesta kiinteistörasitteesta erillisenä järjestelynä on perusteltu lainsäädäntöratkaisu sovellettavissa tapauksiin, joissa kyse ei ole kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön edistämisestä, vaan välittömämmin tarkoituksenmukaisen käytön mahdollistamisesta. Laitteen sijoittamista ei ole toivottavaa hidastaa tai jäykistää lisäämällä viranomaisprosessia sijoittamisoikeuden perustamisen tai sivullisittavuuden osaksi.

Sijoittamisoikeuden julkisuutta on kuitenkin mahdollista lisätä ilman, että sen välttämättömänä oikeusperustana olisi julkisoikeudellinen maankäyttömääräys tai järjestelyn joustavuus vähentyisi tavalla, joka on ristiriidassa RakL 131 §:n tarkoituksen kanssa. Myöhemmän luovutuksensaajan näkökulmasta tehokkain parannustoimi olisi sopimusperusteisen sijoittamisoikeuden rekisteriin kirjaamisen mahdollistaminen lainsäädännöllä. Viranomaisrekisteriksi soveltuisi hyvin jo olemassa oleva kiinteistörekisteri, eikä erillistä rekisteriä olisi tarpeellista perustaa. Teknisesti kyse olisi kiinteistörekisteriin kirjattavia tietoja koskevan pykälän muokkaamisesta lisäämällä kirjattavien tietojen listaan sijoittamisoikeutta koskeva tieto. KRL ei muutoin aseta esteitä sille, että sijoittamisoikeutta koskeva tieto olisi kirjattavissa kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterin puuttuvan julkisen luotettavuuden myötä sijoittamisoikeuden kirjaaminen tai sitä koskevan tiedon puuttuminen rekisteristä ei vaikuttaisi sijoittamisoikeuden sitovuuteen, jolloin puolestaan oikeudenhaltijan asema olisi turvattu riippumatta viranomaisen tai kirjausta hakevan toiminnasta.

