SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 132

Juhani Wirilander

RASITTEESTA MAANKÄYTTÖ-MÄÄRÄYKSENÄ

Tutkimus rasitteen käsitteestä, kehityksestä, voimaansaattamisedellytyksistä ja voimassaolon perusteista Suomen oikeuden mukaan

Mit deutscher Zusammenfassung

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA

A-sarja N:o 132

SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 132

JUHANI WIRILANDER

RASITTEESTA MAANKÄYTTÖ-MÄÄRÄYKSENÄ

Über die Dienstbarkeit als Bodennutzungsbestimmung

Mit deutscher Zusammenfassung

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

RASITTEESTA MAANKÄYTTÖ-MÄÄRÄYKSENÄ

Tutkimus rasitteen käsitteestä, kehityksestä, voimaansaattamisedellytyksistä ja voimassaolon perusteista Suomen oikeuden mukaan

KIRJOITTANUT

JUHANI WIRILANDER

OIKEUSTIETEEN LISENSIAATTI
VARATUOMARI

Yliopistollinen väitöskirja, joka Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella esitetään julkisesti tarkastettavaksi Porthanian luentosalissa III lauantaina huhtikuun 7 päivänä 1979 kello 10

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1979, Vammalan Kirjapaino Oy

ISBN 951-9068-94-5 (nidottu)
ISBN 951-9068-95-3 (sidottu)
ISBN 978-951-599-8 (pdf)

ALKUSANAT

Saattaessani käsillä olevan tutkimuksen julkisuuteen mieluisa velvollisuuteni on kiittää kaikkia niitä, jotka eri tavoin ovat edistäneet tutkimustyön suorittamista ja sen tulosten julkaisemista.

Professori *Simo Zitting* kiinnitti aikanaan huomiota tutkimuksen tarpeeseen nimenomaan rasitteiden osalta. Hänen kanssaan käymäni keskustelut samoinkuin hänen ja professori *Veikko O. Hyvösen* kannustava tuki tutkimustyön eri vaiheissa ovat olleet korvaamattomaksi avuksi. He ovat myös tiedekunnan määräämänä esitarkastajina lukeneet käsikirjoituksen. Professori *Leena Kartion* kanssa olen eri yhteyksissä keskustellut esineoikeuden ongelmista. Tiedekunnan määrättyä hänet viralliseksi vastaväittäjäksi hänen kanssaan on ollut ilo sopia monista väitöstilaisuuden järjestelyyn liittyvistä kysymyksistä.

Professori *Aulis Aarnion* kanssa olen pohtinut oikeusteoreettisia kysymyksiä monissa yhteyksissä jo 1960-luvulla. Keskustelut hänen kanssaan ovat olleet vaikuttamassa näkemyksiini metodikysymyksissä. Aarnio on lukenut tutkimuksen käsikirjoituksen ja esittänyt sekä varteen otettavaa kritiikkiä että rohkaisuja. Julkisuuteen saatetun työn kannalta merkittäviä ovat olleet myös ne asiantuntevat huomautukset, joita hallintoneuvos *Veli-Heikki Eronen* on käsikirjoituksen luettuaan esittänyt. Varatuomari *Jouko Kylmälän* kanssa Helsingin kaupungin rakennustarkastusvirastosta olen voinut keskustella Helsingissä noudatetusta rakennusrasitteita koskevasta käytännöstä. Hän on lukenut tutkimuksen 4. luvun ja esittänyt huomionarvoisia näkökohtia. Hyödyllisiä ovat niinikään olleet ne keskustelut, joita minulla on ollut tilaisuus käydä kiinteistönmuodostamiskomitea II:n rasitejaostossa. Arvokasta apua on antanut fil. tohtori *Dietrich Assmann* kääntämällä tutkimuksen tiivistelmän saksan kielelle. Edellytyksiä tutkimustyön suorittamiselle on luonut vaimoni *Riitan* suuriarvoinen tuki ja myös apu monissa käytännön järjestelyissä.

Kiitollisuudella mainitsen vielä valtionarkiston, Helsingin kaupunginarkiston, eduskunnan kirjaston, Helsingin yliopiston kirjaston, Helsingin

yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan kirjaston ja saman yliopiston yksityisoikeuden laitoksen virkailijoilta sekä *Vammalan Kirjapaino Oy:n* toimihenkilöiltä eri vaiheissa saamani avun.

Kaikille tutkimustyötä eri tavoin edistäneille esitän lämpimän kiitokseni.

Tutkimusta varten olen saanut apurahat *Suomen Kulttuurirahastolta* ja *Kyösti Haatajan Säätiöltä. Suomalainen Lakimiesyhdistys* on puolestaan tuntuvasti tukenut tutkimuksen julkaisemista ottamalla teoksen julkaisusarjaansa. Saamastani tuesta esitän säätiöille ja yhdistykselle kunnioittavat kiitokseni.

Käsikirjoitus on lähetetty painoon marraskuussa 1978. Sen jälkeen ilmestynyttä aineistoa on voitu ottaa huomioon vain hyvin rajoitetusti.

Helsingissä tammikuun 1 päivänä 1979

Juhani Wirilander

SISÄLLYS

A. YLEISPIIRTEINEN JAOTTELU

Alkusanat V
Sisällys VII
Lähdeaineisto XVII
Lyhenteet XLIV
Johdannoksi 1

I. RASITTEEN KÄSITTEESTÄ JA RASITELAINSÄÄDÄNNÖSTÄ SUOMESSA JA MUISSA POHJOISMAISSA
1. Rasitteen käsitteestä 7
2. Rasitelainsäädännön määrittely ja tutkimuskohteen täsmentäminen 70
3. Skandinavian maiden rasitelainsäädäntö 95
3.1. Ruotsi 98
3.2. Norja 146
3.3. Tanska 173
3.4. Tarkastelua 190

II. SUOMEN RASITELAINSÄÄDÄNNÖN KEHITYKSESTÄ
4. Suomen rasitelainsäädännön kehityksestä 193
4.1. Taustaa 193
4.2. Tilarasitteet 203
4.3. Rakennus- ja tonttirasitteet 230
4.4. Sopimusrasitteiden perustaminen julkisen valvonnan ulkopuolella 261

III. RASITTEEN VOIMAANSAATTAMISEN EDELLYTYSTEN MÄÄRITTELYSTÄ LAINSÄÄDÄNNÖSSÄ
5. Yleisiä näkökohtia rasitteiden voimaansaattamisedellytysten määrittelystä lainsäädännössä ja seuraavan esityksen jaottelusta 269
6. Sopimus ja viranomaisvalvonta rasitteen voimaansaattamismenettelyssä 272
7. Rasitetyypit 296

8. Dominanssi ja servienssi 318
9. Rasitteen perustamisedellytysten määrittely maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta ja perustamisen liittyminen laajemman maankäyttösuunnitelman toteuttamiseen 394
10. Rasitteen voimaan saattamisen suhde kaavoitukseen 502

IV. RASITTEEN VOIMASSAOLON PERUSTEISTA
11. Voimassaolokysymysten tutkimisen lähtökohdista. Voimassaolokysymysten ja voimaansaattamiskysymysten suhteesta 533
12. Rasitteen voimassaoloaika 538
13. Rasitesuhteen osapuolten vapautumistahdonilmaisujen merkityksestä rasitteen voimassaolon kannalta 567
14. Rasitteiden sitovuudesta eri henkilösuhteissa 581
15. Olosuhteiden muuttuminen ja rasitteen voimassaolo 613
15.1. Olosuhteiden muuttumisen vaikutukset rasitteiden voimassaoloon lainsäädännön kohteena 613
15.2. Rasitteen tarpeen väheneminen 616
15.3. Rasitteen rasittavuuden kasvu 632
15.4. Oikeutettua ja rasitettua kiinteistöä koskevat muutokset kiinteistöjaotuksessa 659
15.5. Kaavoituksen vaikutuksista rasitteisiin 681

V. MAANKÄYTTÖMÄÄRÄYKSEN LUONNEHTIMISESTA RASITTEEKSI
16. Luonnehtimisongelmasta 731
17. Sopimukseen perustuvien maankäyttömääräysten rasitteeksi luonnehtimisesta 737
18. Viranomaisvalvonnassa voimaan saatettujen maankäyttömääräysten rasitteeksi luonnehtimisesta 761
Zusammenfassung 784
Oikeustapaushakemisto 811
Asiahakemisto 814

B. ERI LUKUJEN YKSITYISKOHTAINEN JAOTTELU

I. RASITTEEN KÄSITTEESTÄ JA RASITELAINSÄÄDÄNNÖSTÄ SUOMESSA JA MUISSA POHJOISMAISSA
1. Rasitteen käsitteestä 7
1.1. Johdannoksi 7
1.2. Rasitteen käsite suomalaisen oikeuskirjallisuuden valossa 10
a. Sisältö 11
b. Subjekti 12
c. Objekti 16
d. Peruste 17
e. Voimassaolo 18
f. Tarkastelua 21

1.3. »Rasite» ja »rasiteoikeus» lainsäädännössä 24
1.4. »Rasite» ja »rasiteoikeus» oikeuskäytännön valossa 29
1.4.1. Johdannoksi 29
1.4.2. Ratkaisun KoO 1919 tuomio II 23 analyysi 31
a. Tapauksen selostus 31
b. Ratkaisun perustelut 32
c. Oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisun perusteluissa. Käsitelainoppi ja sen kritiikki 32
d. Oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisun perusteluissa. Brusiinin käsitys 36
e. Oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisun perusteluissa. Pohjoismainen keskustelu 37
f. Esitettyjen käsitysten tarkastelua esillä olevan ratkaisun valossa 42
g. Tapauksen analyysin lähtökohdista. Ratkaisun löytäminen ja perusteleminen. Perustelemisen tavoitteista ja perustelujen ilmaisemisesta tuomioistuinratkaisussa 43
h. Rasitteeseen viittaaminen esillä olevan päätöksen perusteluissa 50
i. Tapauksen tarkastelua aiheen kannalta 53
1.4.3. Ratkaisunn KoO 1939 II 163 analyysi 54
a. Tapauksen selostus 54
b. Ratkaisun perustelut 55
c. Tarkastelua 57
1.4.4. Ratkaisun KoO 1966 II 50 analyysi 59
1.5. Kokoava katsaus ja käsitteiden täsmentäminen. Täsmentämisen merkityksen tarkastelua 60
2. Rasitelainsäädännön määrittely ja tutkimuskohteen täsmentäminen 70
a. Keskeisimmät säännöstöt 72
b. Johtojen sijoittamista koskevat säännökset 74
c. Vesilaki 76
d. Kaavoitusta koskeva lainsäädäntö 84
e. Yleisiä teitä, rakennuskaavateitä ja ulkoilureittejä koskeva lainsäädäntö 87
f. Luonnon ja kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelua koskeva lainsäädäntö 92
g. Yhteenveto 94
3. Skandinavian maiden rasitelainsäädäntö 95
3.1. Ruotsi 98
3.1.1. Ruotsin rasitelainsäädäntö 98
3.1.2. JB:n ja FBL:n rasitesäännösten suhteesta 101
3.1.3. JB 104
a. Rasiteoikeuden perustamisesta 104
b. Rasiteoikeuden voimassaolo 108
3.1.4. FBL 113
a. FBL:n rasitesäännösten suhde muihin rasitesäännöksiin 113

b. Rasiteoikeuden perustamisedellytykset 115
c. Rasiteoikeuden voimassaolo 120
3.1.5. AnlL 129
3.1.6. LednL 132
3.1.7. Muut säännöstöt 135
a. BL 18 a § ja 41 a § 135
b. ExL 137
c. VL 137
3.2. Norja 146
3.2.1. Rasiteoikeuden käsite ja rasitelainsäädäntö Norjassa 146
3.2.2. Rasiteoikeuden perustaminen 152
3.2.3. Rasiteoikeuden luovutettavuudesta 164
3.2.4. Rasiteoikeuden voimassaolo 166
a. Voimassaoloajan määrittely 166
b. Rasiteoikeudesta luopuminen ja rasiteoikeuden käyttämättä jättäminen 167
c. Rasiteoikeuden muuttaminen tai lakkauttaminen olosuhteiden muuttumisen perusteella 168
d. Rasiteoikeuden voimassaolosta rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja etuoikeus muihin oikeuksiin nähden 173
3.3. Tanska 173
3.3.1. Rasiteoikeudet Tanskan oikeudessa 173
3.3.2. Rasiteoikeuden perustaminen 175
3.3.3. Rasiteoikeuden voimassaolo 185
a. Voimassaoloaika ja lakkauttaminen oikeustoimin 185
b. Olosuhteiden muuttuminen 186
c. Rasiteoikeuden voimassaolo rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja suhde muihin samaan kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin 188
3.4. Tarkastelua 190

II. SUOMEN RASITELAINSÄÄDÄNNÖN KEHITYKSESTÄ

4. Suomen rasitelainsäädännön kehityksestä 193
4.1. Taustaa 193
4.1.1. Rasiteoikeuksien juurtuminen Ruotsin oikeuselämään 1600- ja 1700-luvuilla 193
4.1.2. Tunnettiinko Suomessa rasiteoikeuksia 1600- ja 1700-luvuilla? 200
4.2. Tilarasitteet 203
4.2.1. Rasitteet ja jakolainsäädäntö ennen vuoden 1895 osittamisasetusta 204
4.2.2. Rasitteet ja veronalaisen maan vähentämiskielto 205
4.2.3. Tilarasitteiden perustaminen vuoden 1895 osittamisasetusta edeltäneessä oikeuskäytännössä 209
4.2.4. Tilarasitteita koskevan säännöksen ottaminen vuoden 1895 osittamisasetukseen 214
a. Osittamisasetuksen valmisteluvaiheet 214

b. Vuoden 1895 osittamisasetuksen 10 §:n valmistelu 218
c. Osittamisasetuksen 10 §:n merkitys kehityksen kannalta 220
4.2.5. Tilarasitteita koskevan lainsäädännön kehittyminen vuoden 1895 osittamisasetuksen jälkeen 222
4.3. Rakennus- ja tonttirasitteet 230
4.3.1. Tutkimuksen lähtökohdista 230
4.3.2. Rakennusjärjestysten aikaansaaminen Suomessa ja rasitekysymykset ensimmäisten rakennusjärjestysten valossa 231
4.3.3. Rakennusrasitteita koskevat säännökset Helsingin rakennusjärjestyksissä 236
4.3.4. Rasitesäännösten kehitys vuosien 1825—1917 Helsingin rakennusjärjestyksissä 238
a. Taustaa 238
b. Säännökset muista rasitteista kuin viemärirasitteista vuosien 1825—1917 rakennusjärjestyksissä 239
c. Viemäröinti vuosien 1825—1917 rakennusjärjestysten valossa 246
4.3.5. Rasitesäännökset Helsingin vuoden 1945 rakennusjärjestyksessä 248
a. Yleisiä näkökohtia 248
b. Muut rasitteet kuin viemärirasitteet vuoden 1945 rakennusjärjestyksessä 251
c. Viemärirasitteet vuoden 1932 rakennussäännön ja Helsingin 1945 rakennusjärjestyksen valossa 256
4.3.6. Voimassa olevat säännökset tontti- ja rakennusrasitteista 258
a. Säännösten valmisteluvaiheet 258
b. Tärkeimmät uudistukset aikaisempaan nähden 260
4.4. Sopimusrasitteiden perustaminen julkisen valvonnan ulkopuolella 261
4.4.1. Sopimusrasitteiden asemasta kirjallisuudessa käyty keskustelu 262
4.4.2. Sopimusrasitteet ja oikeuskäytäntö 265

III. RASITTEEN VOIMAANSAATTAMISEN EDELLYTYSTEN MÄÄRITTELYSTÄ LAINSÄÄDÄNNÖSSÄ
5. Yleisiä näkökohtia rasitteiden voimaansaattamisedellytysten määrittelystä lainsäädännössä ja seuraavan esityksen jaottelusta 269
6. Sopimus ja viranomaisvalvonta rasitteen voimaansaattamismenettelyssä 272
6.1. Sopimuksen ja viranomaisvalvonnan suhteesta rasitteen voimaansaattamismenettelyssä 272
6.2. Sopimus yksinomaisena rasitteen voimaan saattamisen tapana .. 274
6.3. Sopimus ja viranomaisen päätös vaihtoehtoisina rasitteen määrittelytapoina 275
6.4. Sopimus rasitteen perustamisen edellytyksenä viranomaismenettelyssä 279
6.5. Sopimuksen merkityksestä tilanteissa, joissa sopimusta ei ole asetettu rasitteen perustamisen edellytykseksi viranomaismenettelyssä 287
7. Rasitetyypit 296

7.1. Rasitteiden määrittelytavoista niiden perustamista koskevissa säännöksissä ... 296
7.2. Määrittelyn merkityksestä de lege lata ... 300
7.2.1. Yleistä ... 300
7.2.2. Tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännöstöjen soveltamisaloista toisiinsa nähden ... 311
8. Dominanssi ja servienssi ... 318
8.1. Dominanssin ja servienssin nimeämisen merkityksestä rasitteiden perustamisen kannalta ... 318
8.2. Toimintamuodot, joita rasitteen avulla voidaan edistää (dominanssi) ... 321
8.2.1. Maan käyttö ... 322
a. Kiinteinstörekistereiden yksiköt ... 322
b. Muut maankäytön yksiköt ... 331
8.2.2. Yrityksen toteuttaminen, laitoksen käyttö ja elinkeinotoiminnan harjoittaminen ... 340
8.2.3. Organisaation toiminta ... 353
8.2.4. RakL 133 §:ssä ja NaapL 16 §:ssä edellytettyjen rasitteiden dominanssista ... 357
8.2.5. Yhteenveto ... 362
8.3. Toimintamuodot, joita rasitteen avulla voidaan rajoittaa (servienssi) ... 364
8.3.1. Maan käyttö ... 365
a. Kiinteistörekistereiden yksiköt ... 367
b. Rasitealueet ... 375
c. Muut alueet. Osuus yhteiseen kiinteistöön tai yhteisalueeseen ... 377
8.3.2. Rakennusten, rakennelmien ja laitosten käyttö ... 384
8.4. Kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmän merkityksestä dominanssin ja servienssin määräytymisen kannalta ... 390
9. Rasitteen perustamisedellytysten määrittely maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta ja perustamisen liittyminen laajemman maankäyttösuunnitelman toeuttamiseen ... 394
9.1. Johdannoksi ... 394
9.2. Perustamisedellytysten määrittely maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta ... 397
9.2.1. Säännökset ... 397
9.2.2. Dominanssi ... 397
a. Säännösten yleinen rakenne dominanssin osalta ... 397
b. Edistettävälle toiminnalle asetetut vaatimukset ... 398
1. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntö ... 398
2. Rakennusrasitteita koskevat säännökset ... 404
3. NaapL 16 § ... 405
4. RakL 133 § ... 406
5. VesiL ... 406
6. Yhteenveto ... 409

c. Rasitteen merkitys edistettävän toiminnan kannalta 409
1. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntö ja rakennusrasitteita koskevat säännökset 409
2. RakL 133 §, NaapL 16 § ja LunL 413
3. VesiL 417
4. Yhteenveto 425
9.2.3. Servienssi 426
a. Johdannoksi 426
b. Rasitteen aiheuttamien haittavaikutusten laajuudesta 426
1. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntö ja rakennusrasitteita koskevat säännökset 426
2. Yleistä muista kysymykseen tulevista säännöksistä 434
3. NaapL 16 § 436
4. RakL 133 § 437
5. VesiL 437
a. Jäteveden johtaminen toisen maalla olevaan ojaan .. 438
b. Viemärin tekeminen toisen maalle 445
c. Jäteveden ja maankuivatusveden johtaminen toiselle kuuluvaan viemäriin 446
d. Pohjaveden ottaminen toisen alueelta 448
e. Yleistä intressivertailusta rasitteen perustamista koskevissa säännöksissä 450
f. VesiL 4 luvun 7 § ja 9 luvun 18 § 451
g. Yhteenveto 455
c. Haittavaikutusten rajoittamiskeinoista 456
1. Jakolainsäädäntö 457
2. YksTieL 459
3. Tontti- ja rakennusrasitteita koskevat säännökset 462
4. NaapL 16 § ja RakL 133 § 464
5. VesiL 465
6. Yhteenveto 474
9.3. Perustamisen liittyminen laajemman maankäyttösuunnitelman toteuttamiseen 476
9.3.1. Säännökset 476
9.3.2. Perustamisedellytysten määrittelystä 477
10. Rasitteiden voimaan saattamisen suhde kaavoitukseen 502
10.1. Johdannoksi 502
10.2. Vaihtoehtoisista tavoista järjestää kaavoituksen huomioon ottaminen rasitteita perustettaessa 506
10.3. Kaavoituksen huomioon ottaminen rasitteita perustettaessa de lege lata 513
10.3.1. Johdannoksi 513
10.3.2. Kaavoituksen huomioon ottamista koskevat säännökset kiinteistön muodostamista ja rakennusrasitteita koskevissa säännöstöissä 514
a. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntö 514
b. Rakennusrasitteita koskevat säännökset 524

10.3.3. Rakentamis- ja toimenpiderajoituksista ja rakennus- ja toimenpidekielloista rasitteen perustamisen kannalta 525
10.3.4. Yhteenveto 528

IV. RASITTEEN VOIMASSAOLON PERUSTEISTA
11. Voimassaolokysymysten tutkimisen lähtökohdista. Voimassaolokysymysten ja voimaansaattamiskysymysten suhteesta 533
12. Rasitteen voimassaoloaika 538
12.1. Yleistä 538
12.2. Rasitteen voimassaoloajan rajoittaminen 549
12.2.1. Rajoittaminen tarpeen väliaikaisuuden perusteella 549
12.2.2. Rajoittaminen haittavaikutusten kehityksen arvioimisvaikeuksien perusteella 559
13. Rasitesuhteen osapuolten vapautumistahdonilmaisujen merkityksestä rasitteen voimassaolon kannalta 567
13.1. Johdannoksi 567
13.2. Viranomaisvalvonnassa perustetut rasitteet 570
13.3. Viranomaisvalvonnan ulkopuolella perustetut rasitteet 576
14. Rasitteiden sitovuudesta eri henkilösuhteissa 581
14.1. Johdannoksi 581
14.2. Sitovuuden ulottuminen eri henkilötahoihin 582
14.2.1. Rasitelainsäädännön edellyttämällä tavalla voimaan saatettujen rasitteiden sitovuudesta 582
a. Käyttöoikeuksien sitovuutta koskevien kysymyksenasettelujen soveltuvuudesta aiheen tutkimiseen 582
b. Sitovuudesta eri henkilösuhteissa 590
14.2.2. Sopimukseen ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden sitovuudesta eri henkilötahoihin nähden 596
14.2.3. Ns. henkilökohtaisista rasiteoikeuksista sitovuuden kannalta .. 600
14.3. Rasitteen kohdeyksikön omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövallan rajoittumisesta 608
14.4. Sitovuuden edellytyksistä 612
15. Olosuhteiden muuttuminen ja rasitteen voimassaolo 613
15.1. Olosuhteiden muuttumisen vaikutukset rasitteiden voimassaoloon lainsäädännön kohteena 613
15.2. Rasitteen tarpeen väheneminen 616
15.2.1. Yleistä 616
15.2.2. Edistettävässä toiminnassa tapahtuvat muutokset 618
15.2.3. Rasitetta korvaavat järjestelyt 628
15.2.4. Sopimukseen ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvat rasitteet 631
15.3. Rasitteen rasittavuuden kasvu 632
15.3.1. Johdannoksi 632
15.3.2. Rasittavuuden kasvusta rasitteen voimassaolon kannalta 635
a. JL ja YksTieL 637
b. VesiL 649

c. Muut tilanteet 655
d. Yhteenveto 658
15.4. Oikeutettua ja rasitettua kiinteistöä koskevat muutokset kiinteistöjaotuksessa 659
15.4.1. Johdannoksi 659
15.4.2. Kiinteistöjaotuksen muuttuminen oikeutetun kiinteistön osalta 660
15.4.3. Kiinteistöjaotuksen muuttuminen rasitetun kiinteistön osalta .. 671
15.4.4. Kiinteistöjen yhdistäminen rasitteen voimassaolon kannalta .. 679
15.5. Kaavoituksen vaikutuksista rasitteisiin 681
15.5.1. Johdannoksi 681
15.5.2. Rakennus- ja toimenpidekieltojen ja rakentamis- ja toimenpiderajoitusten vaikutuksista rasiteoikeuden haltijan asemaan 683
15.5.3. Puuttuminen voimassa oleviin rasitteisiin kaavan toteuttamisen helpottamiseksi 687
a. Yleistä 687
b. Kiinteistötoimitukset 689
c. Lunastusmenettely 700
1. Muun alueen kuin tontinosan tai rakennuspaikan osan lunastus 701
2. Tontinosan ja rakennuspaikanosan lunastus 705
3. Rasiteoikeuteen kohdistettu lunastus 709
d. Kaavan toteuttaminen liikenneväylien ja katujen osalta 713
1. Yleiskaavassa liikenneväyläksi osoitetun alueen kuntoonpano ja luovuttaminen yleiseen liikenteeseen 714
2. Katualueen erottaminen ensimmäisen asemakaavan toteuttamiseksi 716
3. Kadun ja kaavatien alueen haltuunotto, rakentaminen ja yleiseen käyttöön luovuttaminen yksityiskohtaisesti kaavoitetuilla alueilla 717
4. Yhteenveto 725
e. Puuttuminen asemakaavan tai tonttijaon muutoksen toteuttamista haittaaviin rakennusrasitteisiin 725

V. MAANKÄYTTÖMÄÄRÄYKSEN LUONNEHTIMISESTA RASITTEEKSI
16. Luonnehtimisongelmasta 731
17. Sopimukseen perustuvien maankäyttömääräysten rasitteeksi luonnehtimisesta 737
17.1. Sopimus viranomaispäätöksen kanssa vaihtoehtoisena rasitteen määrittelytapana 737
17.2. Sopimus rasitteen yksinomaisena voimaansaattamisperusteena .. 740
17.2.1. Veden otto toisen alueelta 741
17.2.2. Maa-ainesten otto toisen alueelta 749
17.2.3. Rakennuksen pito toisen alueella 752
17.2.4. Kalastus toisen vesialueella 756
17.2.5. Yhteenveto 760

18. Viranomaisvalvonnassa voimaan saatettujen maankäyttömääräysten rasitteeksi luonnehtimisesta 761
18.1. Johdannoksi 761
18.2. Voimaan saattaminen lain edellyttämässä viranomaismenettelyssä rasitteeksi luonnehtimisen ensikäden kriteerinä 762
18.3. Rasitteen sitovuutta koskevien normien soveltamisedellytyksistä 766
18.4. Voimaan saattamisen virheellisyyksien merkityksestä maankäyttömääräyksen rasitteeksi luonnehtimisen kannalta 774

KIRJALLISUUSLUETTELO

A. KIRJALLISUUS

Aalto, Väinö: Maan luovuttamisesta tiealueeksi johtuvien korvausten määräämisessä huomioon otettavia seikkoja. Mm 1960 s. 6—14. (*Aalto,* Mm 1960)

Aalto-Setälä, Erkki: Terveydenhoitolautakunnan, vesilautakunnan ja rakennuslautakunnan tehtävien rajoista. SK 1970 s. 1084—1091. (*Aalto-Setälä,* SK 1970)

— » — Tielautakunta ja sen tehtävät. Helsinki 1971. (*Aalto-Setälä,* Tielautakunta)

Aalto-Setälä, Erkki — Martikainen, Kauko — Rankamo, Risto: Yksityisen tien tienpidon käsikirja. 2. painos. Helsinki 1970. (*Aalto-Setälä — Martikainen — Rankamo*)

Aarnio, Aulis: Juridisen tutkimuksen näköaloja. JFT 1969 s. 371—406. (*Aarnio,* JFT 1969)

— » — Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta. SLY A-sarja n:o 86. Vammala 1969. (*Aarnio,* Testamentti)

— » — Oikeudellisen ajattelun perusteista. SLY A-sarja n:o 93. Vammala 1971. (*Aarnio,* Ajattelu)

— » — Laki, teko ja tavoite. Forssa 1975. (*Aarnio,* Laki)

— » — Perimyssäännösten taustaa erityisesti maa- ja väestöpolitiikan kannalta. LM 1976 s. 290—319. (*Aarnio,* LM 1979)

— » — On Legal Reasoning. Turun yliopiston julkaisuja sarja B osa 144. Turku 1977. (*Aarnio,* Reasoning)

— » — Mitä lainoppi on? Helsinki 1978. (*Aarnio,* Lainoppi)

Aho, Matti L.: Rakennusten suojeluun liittyvistä korvauksista. LM 1969 s. 152—177. (*Aho,* LM 1969)

Airaksinen, Juhani: Yksityistielain mukaisesta tietoimituksesta. Maankäyttö 1976 s. 79—81. (*Airaksinen,* Maankäyttö 1976)

Airaksinen, Kalevi: Sivistyksellisesti huomattavan omaisuuden suojelumenetelmistä lainsäädännössä. Kaarlo Kaira — U. J. Castrén. Juhlajulkaisu. SLY C-sarja n:o 6. Vammala 1961. (*Airaksinen,* Juhlajulkaisu Kaira — Castrén)

— » — Jätevesiä koskevista säännöksistä uudessa vesilaissa. Vesitalous 1961 n:o 1 s. 24—26. (*Airaksinen,* Vesitalous 1961 n:o 1)

— » — Taaja-asutuksen vedensaannista vesilaissa. Vesitalous 1961 n:o 4 s. 9—11. (*Airaksinen,* Vesitalous 1961 n:o 4 s. 9—11)

— » — Tieoikeuden syntymisestä yksityisistä teistä annetussa laissa. LM 1964 s. 823—837. (*Airaksinen,* LM 1964)

Airaksinen, Kalevi: Vesilainsäädännön pääperiaatteita. TTK. Kurssi »Vesilainsäädäntö ja sen soveltaminen 14.—16. 2. 1972.» 7 s.

— » — Vesilainsäädännön liittymäkohdat muuhun lainsäädäntöön. Vesiasiat hallinnon ja lainkäytön kannalta. SLL koulutuskeskuksen julkaisuja n:o 11. Vammala 1974. s. 12—29. (*Airaksinen,* Vesiasiat)

Alanen, Aatos: Yleinen oikeustiede ja kansainvälinen yksityisoikeus. SLY B-sarja n:o 26. 2. painos. Porvoo 1965. (*Alanen*)

Alanen, Pekka: Rakennuskaavatien haltuunottomenettely. MK 1967 s. 631—635. (*Alanen,* MK 1967)

Alkio, Paavo: Tuomion perustelemisesta. Oikeushistoriallisia näkökohtia. LM 1967 s. 26—38. (*Alkio,* LM 1967)

Andersen, Bendt: Byggeret. 2. udgave. Copenhagen 1966. (*Andersen,* Byggeret)

— » — Lov om kommuneplanlægning. Juristen 1977 s. 85—92. (*Andersen,* Juristen 1977)

— » — Kommuneplanloven. København 1976. (*Andersen,* Kommuneplanloven)

Arnholm, Carl Jacob: Privatrett. I. Oslo 1964. (*Arnholm,* Privatrett I)

Asuinympäristön suunniteluperiaatteet. Sisäasiainministeriö. Kaavoitus- ja rakennusosasto. Kaavoitusohjeita 2/1975. Helsinki 1976.

Austenå, Torgeir: Lov om særlege råderettar over framand eigedom. (Servituttloven). LoR 1970 s. 35—46. (*Austenå,* LoR 1970)

— » — Avskiping av servitutt etter servituttlovens § 7. LoR 1974 s. 130—140. (*Austenå,* LoR 1974)

Backman, Eero: Oikeudellisen ratkaisun loogisista perusteista. LM 1970, s. 1037—1055. (*Backman,* LM 1970)

Baur, Fritz: Lehrbuch des Sachenrechts. 4. Aufl. München und Berlin 1968. (*Baur*)

Berglund, Hadar: Stadsbyggnadlagstiftning och grannelagsrätt. Göteborg 1929. (*Berglund*)

Bergman, C. Gunnar: Studier i svensk servitutsrätt. I—II. Uppsala 1909. III. Servitut i 1600-talets rättspraxis. Lund 1926. IV. Servitut i modernt rättsliv. Lund 1926. (*Bergman* I—IV)

Bexelius, A. — Körlof, V.: Väglagarna. 2. upplagen. Stockholm 1965. (*Bexelius — Körlöf*)

Bexelius, A. — Nordenstam, A. — Körlof, V.: Byggnadslagstiftningen. 5. upplaga. Stockholm 1971. (*Bexelius — Nordenstam — Körlof*)

Bjerkén, Torsten: Expropriationsrätt. Stockholm 1974. (*Bjerkén*)

Björne, Lars: Siviilioikeuden yleiset opit. Turun yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja sarja A N:o 2. Turku 1977. (*Björne*)

Bochalli, Alfred: Besonderes Verwaltungsrecht. 3. Aufl. Köln etc. 1967. (*Bochalli*)

Bolding, Per Olof: Juridik och samhällsdebatt. Uppsala 1968. (*Bolding*)

von Bonsdorff, Johan Gabriel: Stor-Furstendömet Finlands Kameral-Lagfarenhet systematiskt framställdt. I—III. Helsingfors 1833. (*von Bonsdorff*)

Borre, Niels: Miljøbeskyttelsesloven. København 1974. (*Borre*)

Bouvin, Åke — Hedman, Bengt: VA-lagstiftning. Stockholm 1972. (*Bouvin — Hedman*)

Bouvin, Åke — Hedman, Bengt — Stark, Hans: Expropriationslagen. Stockholm 1975. *(Bouvin — Hedman — Stark)*

Brækhus, Sjur — Hærem, Axel: Norsk tingsret. Gjøvik 1964. *(Brækhus — Hærem)*

Brusiin, Otto: Tuomarin harkinta normin puuttuessa. SLY julkaisuja n:o 14. Vammala 1938. *(Brusiin,* Harkinta)

— » — Über die Objektivität der Rechtsprechung. Helsinki 1949. *(Brusiin,* Objektivität)

— » — Über das juristische Denken. Soc. Scient. Fenn. Comm. Hum. Litt. XVII.5. Helsingfors 1951. *(Brusiin,* Juristische Denken)

Brüggemann, Jürgen: Die richterliche Begründungspflicht. Schriften zur Rechtstheorie 25. Berlin 1971. *(Brüggemann)*

Calonius, Matthias: Siviilioikeuden luennot. Suom. Edwin Linkomies. SLY B-sarja n:o 21. Vammala 1946. *(Calonius)*

Carbonnier, Jean: Droit civil. 3. Les Biens. 6. ed. Paris 1969. *(Carbonnier)*

Carlson, B. C.: Om doms motivering. DL 1956 s. 15—28 ja 47—61. *(Carlson,* DL 1956)

Cervin, Ulf: Mark- och miljorätt. 5. uppl. Uppsala 1975. *(Cervin)*

Chesire, G. C.: The Modern Law of Real Property. 9. ed. London 1962. *(Chesire)*

Christensen, Helge: Jordskifteloven med kommentar. 2. utgave. Oslo 1962. *(Christensen)*

Chydenius, Jakob Wilhelm: Lärobok i finsk kontraktsrätt. II. 2. upplaga. Helsingfors 1925. *(Chydenius)*

Colesanti, Vittorio: Die Entscheidungsbegründung im Italienischen Verfahrensrecht. Entscheidungsbegründung s. 355—390. *(Colesanti)*

Dahlström, Svante: Åbo Brand 1827. Studier i Åbo Stads byggnadshistoria intill 1843. I. Bidrag till Åbo Stads historia. Åbo 1929. *(Dahlström)*

Dittus, Wilhelm: Grenzen der Anwendbarkeit von Servituten. NJW 1954 s. 1825—1829 *(Dittus,* NJW 1954)

Eckhoff, Torstein: Litt om det juridiske rettighetsspråk. Festskrift til Alf Ross. København 1969. s. 63—78. *(Eckhoff,* Festskrift Ross)

Eeg, Jette: Karnov's lovbok. Tillaeg 1975. (Kommentar). s. 3677 ss.

Ekelöf, Per Olof: Juridisk slutledning och terminologi. TfR 1945 s. 211—272. *(Ekelöf,* TfR 1945)

— » — Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1946. s. 309—313. *(Ekelöf,* TfR 1946)

— » — Om begagnandet av termen rättighet inom juridiken. Festskrift Birger Ekeberg. Stockholm 1950. *(Ekelöf,* Festskrift Ekeberg)

Ekström, F. W.: Privaträttens allmänna läror. Utg. av Einar Cavonius. 1—7. Helsingfors 1921—1925. *(Ekström)*

Ellilä, Tauno: Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano. SLY B-sarja n:o 57. 2. painos. Porvoo 1965. *(Ellilä,* Oikeudenkäynti)

Eloniemi, Pentti: Tien parannuksista tien käyttäjille koituvan hyödyn määrääminen. Tielehti 1957 n:o 3 s. 18 ss.

Engisch, Karl: Einführung in das juristische Denken. Urban-Bücher 20. 2. Aufl. Stuttgart 1959. *(Engisch)*

Die Entscheidungsbegründung in europäischen Verfahrensrechten und im Verfahren vor internationalen Gerichten. Herausgegeben von Rainer Sprung und Bernhard König. Wien — New York 1974. (Entscheidungsbegründung)

Enäjärvi, Jaakko: Uusi yksityistielaki koskee myös kaupunkeja ja kauppaloita. SKL 1962 s. 200—202. (*Enäjärvi*, SKL 1962)

Eranti, Kalevi: Maapakettiesityksen perustelujen tarkastelua. MI 1974 s. 109—111.

Eriksson, Lars D.: Rättslig argumentering och dialektiska logiken. JFT 1966 s. 445—482. (*Eriksson*, JFT 1966)

— » — Samhällstillvänd juridik. JFT 1968 s. 565—583. (*Eriksson*, JFT 1968)

Eronen, Veli-Heikki: Yhteisen vesivoiman käyttöön ottamisen edellytyksistä uuden vesilain mukaan. Vesitalous 1962 n:o 1 s. 5—9. (*Eronen*, Vesitalous 1962 n:o 1)

— » — Vesilautakunnan käsikirja. 2. painos. Vesitalous 1974 n:o 5. Helsinki 1974. (*Eronen*, Vesilautakunta)

— » — Vesien pilaantumisen ehkäisemistä koskevien säännösten soveltamiskysymyksiä. Vesiasiat hallinnon ja lainkäytön kannalta. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 11. Vammala 1974. s. 63—85. (*Eronen*, Vesiasiat)

— » — Vesitaloudellisen yrityksen toteuttamiseen liittyvä velvollisuus rajoittaa haittavaikutuksia. Vesiasiat hallinnon ja lainkäytön kannalta. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 11. Vammala 1974. s. 149—161. (*Eronen*, Vesiasiat s. 149—)

Expropriationsteknik. Stockholm 1968.

von Eyben, W. E.: Praemisser og dissenser. JFT 1962 s. 83—94.

— » — Formuerettigheder. 4. udgave. København 1972. (*von Eyben*, Formue)

— » — Formueretlige domme till studiebrug. København 1967. (*von Eyben*, Domme)

— » — Fast ejendoms regulering. 3. udgave. København 1971. (*von Eyben*, Regulering)

— » — (hovedredaktion), Dansk miljøret. I. København 1978. II. København 1977. III. København 1977. IV. København 1978. V. København 1978. (*von Eyben*, Miljøret)

Fasching, Hans W.: Die Entscheidungsbegründung im österreichischen streitigen zivilgerichtlichen Erkenntnis-, Exekutions- und Insolvenzverfahren. Entscheidungsbegründung s. 135—154. (*Fasching*)

Frederiksen, Arne: Kommentar till tinglysningsloven. København 1951. (*Frederiksen*)

Gale on Easements. 13. edition. By Michael Bowles. London 1959. (*Gale*)

Granlund, Lars: Motivering av dom. JFT 1972. s. 382—407. (*Granlund*, JFT 1972)

Grunsky, Wolfgang: Die Entscheidungsbegründung im deutschen zivilgerichtlichen Verfahren. Entscheidungsbegründung s. 63—99. (*Grunsky*)

Gschnitzer, Franz: Sachenrecht. Wien — New York 1968. (*Gschnitzer*)

Haataja, Kyösti: Jakolainsäädäntö. Porvoo 1917. (*Haataja*, Jakolainsäädäntö)

— » — Maanjaot ja talojärjestelmä. SLY B-sarja n:o 37. Helsinki 1949. (*Haataja*)

— » — Vesioikeus. I. SLY B-sarja n:o 49. Porvoo 1951. II. SLY B-sarja n:o 72. Porvoo 1955. III. SLY B-sarja n:o 90. Helsinki 1959. (*Haataja*, Vesioikeus)

Hakulinen, Y. J.: Hallinnansaannin merkityksestä, kun sama esine on vuokrattu kahdelle. LM 1937 s. 399—411. (*Hakulinen,* LM 1937)

— » — Velvoiteoikeus. I. Yleiset opit. Suomen tiedettä 12. 2. painos. Helsinki 1965. (*Hakulinen,* Velvoite)

— » — Vuokraoikeus I. Maanvuokra. SLY B-sarja n:o 136. Helsinki 1967. (*Hakulinen,* Vuokra)

Halila, Aimo: Suomen kaupunkien kunnallishallinto 1600-luvulla. Historiallisia tutkimuksia XXVIII. I. Helsinki 1942. II. Helsinki 1943. (*Halila, Aimo*)

The Laws of England by the Late the Right the Hon. *Earl of Halsbury.* 3. ed. Vol. 12. London 1955. Cumulative Supplement 1976. London 1976. (*Halsbury's* Laws of England)

Harbek, Ole F. — Solem, Erik: Lov om tinglysning med kommentar. 5. utgave. Oslo 1968. (*Harbek — Solem*)

Harjula, Jouko: Pohjaveden ottamisesta ja pohjaveden ottamon suoja-alueesta aiheutuvan vahingon korvaamisesta. Vesihallitus. Tiedotus 73. Helsinki 1974. (*Harjula*)

Havansi, Erkki: Takavarikko ja hukkaamiskielto ulosottolain 7 luvun mukaan. I. SLY A-sarja n:o 111. Vammala 1975. (*Havansi*)

Heck, Philipp: Gesetzesauslegung und Interessenjurisprudenz. Tübingen 1914. (*Heck,* Gesetzesauslegung)

— » — Begriffsbildung und Interessenjurisprudenz. Tübingen 1932. (*Heck,* Begriffsbildung)

— » — Interessenjurisprudenz. Recht und Staat 97. Tübingen 1933. (*Heck,* Interessenjurisprudenz)

Hedemann, Justus Wilhelm: Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX Jahrhundert. II: 1. Das materielle Bodenrecht. Berlin 1930. (*Hedemann,* Bodenrecht)

— » — Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Lehrbücher und Grundrisse der Rechtswissenschaft III. 3. Aufl. Berlin 1960. (*Hedemann*)

Hedlund, Gunnar: Till frågan om rättshandlingsservituten och tvångsservituten. Uppsala 1938. (*Hedlund*)

Heilimo, Olli: Kirkkolaki. SLL kirjasarja n:o 28. Joensuu 1967. (*Heilimo*)

Heitzer, Sebastian — Oestreicher, Ernst: Bundesbaugesetz. 3. Aufl. Berlin 1968. (*Heitzer — Oestreicher*)

Herlitz, Nils: Ur den svenska stadsbyggnadslagstiftningens historia. Stadshistoriska Institutet. Stockholm 1922. (*Herlitz*)

Hernberg, Alarik: Om servituter vid jorddelning. JFT 1899 s. 309—321. (*Hernberg,* JFT 1899)

Hernmarck, Michaël, Löseskilling vid expropriation för tätbebyggelse. 2. upplaga. Stockholm 1967. (*Hernmarck,* Löseskilling)

Hesse — Saage — Fischer: Grundbuchordnung. 4. Aufl. von Erwin Saage, Fritz Riedel und Norbert Fischer. Berlin 1957. (*Hesse — Saage — Fischer*)

Hessler, Henrik: Allmän sakrätt. IFRF LXIX. Stockholm 1973. (*Hessler*)

Hillert, Sten: Servitut — förmån och last. Stockholm 1960. (*Hillert*)

— » — Servitut. Provisoriskt kompendium. Uppsala 1970. (*Hillert,* Kompendium)

Hillert, Sten: Rättsreglerna och praktiken. Uppsala 1971. Mon. (*Hillert,* Rättsreglerna och praktiken)

Hinkka, Reino: Päätöksenteko vesituomioistuimissa. TTK. Kurssi »Vesilainsäädäntö ja sen soveltaminen 14—16. 2. 1972.» 6 s.

Hintikka, Jaakko: Deonttista logiikkaa. Moniste.

Hohfeld, Wesley Newcomb: Fundamental Legal Conceptions as applied in Judicial Reasoning. Ed. by Walter Wheeler Cook. 3. print. New Haven and London 1964. (*Hohfeld*)

Hollo, E. J.: Yksinäissäännöstelystä ja sen edellytyksistä vesilain mukaan. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 14. Helsinki 1973. (*Hollo,* Yksinäissäännöstelystä)

— » — Näkökohtia vesilainsäädäntöä tarkistettaessa. LM 1973 s. 496—505. (*Hollo,* LM 1973)

— » — Pilaamiskiellon sisältö vesilain mukaan. SLY A-sarja n:o 113. Vammala 1976. (*Hollo*)

— » — Ympäristönkäytön oikeudellisia piirteitä. LM 1978 s. 113—122. (*Hollo,* LM 1978)

Holopainen, Toivo: Vesihuollon oikeuskysymyksistä. I. Käyttövesikysymyksiä. LM 1964 s. 846—880. (*Holopainen,* LM 1964)

— » — Kunnan asema valtiossa. SLY A-sarja n:o 81. Vammala 1969. (*Holopainen*)

Hårberg, Kristian: Om servitutter. Oslo 1944. (*Hårberg*)

Hyvönen, Veikko O.: Osittamisrajoituksesta historian, talouspolitiikan ja oikeustieteen kentässä. Maanmittaus 1968 n:o 1—2 s. 34—67. (*Hyvönen,* Mm 1968)

— » — Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. SLY A-sarja n:o 87. Vammala 1970. (*Hyvönen*)

— » — Asianosaisten määräämistoimista kiinteistötoimituksessa SLY A-sarja n:o 92. Vammala 1970. (*Hyvönen,* Asianosainen)

— » — Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. SLY B-sarja n:o 170. Vammala 1974. (*Hyvönen,* Kaavoitus)

— » — Maapaketti. SLY B-sarja n:o 175. Espoo 1976. (*Hyvönen,* Maapaketti)

— » — Uuden lunastuslain arvonleikkaussäännöstöstä. Seurakuntien talousneuvoston julkaisuja XVIII. Tampere 1978. s. 29—37.

Hämäläinen, Eeva: Rasitteista. Rakennusvalvonta 1964 n:o 3 s. 25—26 ja 53. (*Hämäläinen, Eeva*)

Hämäläinen, Olli: Puhelinlaitosten oikeudesta sijoittaa puhelinjohtojaan. Puhelin 1955 n:o 1 s. 17—22. (*Hämäläinen,* Puhelin 1955)

Härkänen, Kirill, Optisista näkökohdista teiden suunnittelussa. Tielehti 1960 n:o 6 s. 14 ss.

Illum, Knud: Servitutter. Kjøbenhavn 1943. (*Illum,* Servitutter)

— » — Dansk tingsret. 3. udgave ved Vagn Carstensen. København 1976. (*Illum,* Tingsret)

Jansson, Mats — Sihver, Kenneth: Gemensamhetsanläggningar — förvaltning, inställning och erfarenheter. Svensk lantmäteritidskrift 1975 n:o 6 s. 345—354.

Jatkola, Tapani: Rakennuslainsäädäntö ja maaseudun puhelinlaitos. Puhelin 1964 n:o 2 s. 13—15. (*Jatkola,* Puhelin 1964)

— » — Rantakaavasäännöstön pääpiirteet. MK 1969 s. 827—830. (*Jatkola,* MK 1969)

Jokela, Heikki: Tuomari lainsäätäjänä. LM 1970 s. 840—850. (*Jokela,* LM 1970)

Jutikkala, Eino: Suomen talonpojan historia. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran toimituksia 257. osa. 2. uudistettu ja lisätty laitos. Turku 1958. (*Jutikkala,* Talonpoika)

— » — Suomen kaupunkien synty ja kehitys. Oma Maa 10. Porvoo—Helsinki 1961. s. 404—417. (*Jutikkala,* Oma maa 10)

Jørgensen, Stig: Argumentation and Decision. Festskrift til Alf Ross. s. 261—284. (*Jørgensen,* Festskrift Ross)

Kahanpää, Ensio: Hakemus- ja riita-asioiden käsittely. Vesiasiat hallinnon ja lainkäytön kannalta. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 11. Vammala 1974. s. 104—114. (*Kahanpää,* Vesiasiat)

Kallio, Kustaa: Metsän arviointi ja metsäkorvaukset tiealueiden pakkolunastustoimituksissa. Mm 1959 s. 46—65. (*Kallio,* Mm 1959)

— » — Metsän arviointi ja metsäkorvaukset voimajohtolinjojen reunavyöhykkeiden pakkolunastustoimituksissa. Mm 1960 s. 1—5. (*Kallio,* Mm 1960)

Kangas, Pekka: Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa. Kaupunkien geodeettien ja kiinteistöinsinöörien neuvottelupäivät 1975. Moniste. (*Kangas,* Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa)

Kangas, Urpo: Piirteitä Otto Brusiinin ajatusmaailmasta. Yleisen oikeustieteen laitoksen julkaisuja 1. Helsinki 1976. (*Urpo Kangas*)

Kantee, Lauri: Maatilan siirrosta maanjaossa aiheutuvista, sen rakennuksiin kohdistuvista menetyksistä ja kustannuksista. Helsinki 1959.

— » — Tiekorvauksen perusteista. MI 1961 s. 251—255. (*Kantee,* MI 1961)

— » — Eräitä näkökohtia yleisistä teistä ja niiden suunnittelusta sekä tietoimituksesta. MK 1961 s. 572 ss.

Kantola, Jorma: Yksityistielaista ja sen tarkoituksenmukaisuudesta tietoimituksia silmällä pitäen. MI 1968 s. 36—40. (*Kantola,* MI 1968)

— » — Maapoliittisen lainsäädännön uudistamisesta. Maankäyttö 1975. s. 31—33. (*Kantola,* Maankäyttö 1975)

Kartio, Leena: Kiinteistön luovutuksensaajan kolmannen oikeutta koskevan tietoisuuden merkityksestä. LM 1969 s. 558—574. (*Kartio,* LM 1969)

— » — Rakennuksen omistajan oikeusasemasta. SLY A-sarja n:o 107. Vammala 1974. (*Kartio*)

Kaser, Max: Roomalainen yksityisoikeus. Porvoo 1968. (*Kaser*)

Keskustelukysymys n:o 7/1876—1877 JFF. JFT 1880 s. 337—342.

Kiinteistöarviointitoiminnan kehittäminen. Maanmittaustieteiden Seuran julkaisu n:o 7. Vammala 1975.

Kivimäki, T. M. — Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. SLY B-sarja n:o 91. 3. painos. Porvoo 1973. (*Kivimäki — Ylöstalo*)

Klami, Hannu Tapani: Logiikkaa juristeille. Turun yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja A: 8/1978. 2. painos. Turku 1978. (*Klami,* Logiikkaa)

Knophs oversikt over Norges rett. Utgitt av Birger Stuevold Lassen og Knut S. Selmer. 7 utgave. Oslo 1975. *(Knophs* oversikt)

Koski, P. G.: Laki yksityisistä teistä selityksineen. 3. painos. Rauma 1966. *(Koski)*

Kroeschell, Karl: Landwirtschaftsrecht. Köln etc. 1966. *(Kroeschell)*

Kurvinen, Pekka: Hallintopäätösten rakenteesta ja kirjoitustavasta. DL 1973 s. 17—35. *(Kurvinen,* DL 1973)

König, Bernhard: Die Entscheidungsbegründung im österreichischen ausserstreitigen Verfahren. Entscheidungsbegründung s. 155—178. *(König)*

Lager, Irma: Tuomionpurun edellytyksistä siviili- ja hallintoprosessissa. SLY A-sarja n:o 97. Helsinki 1972. *(Lager)*

Lahtinen, Osvi: Zum Aufbau der rechtlichen Grundlagen. Helsinki 1951. *(Lahtinen)*

Landhl, Tore — Nordström, Olof: Kommentar till fastighetsbildningslagen. Stockholm 1973. *(Landahl — Nordström)*

Larenz, Karl: Methodenlehre der Rechtswissenschaft. Berlin — Göttingen — Heidelberg 1960. *(Larenz)*

Larma, Otto: Rakennuslaki ja -asetus. SLL kirjasarja n:o 16. 2. painos. Vammala 1976. *(Larma)*

Larsen, Egon: Tvungen ejendomsafstaaelse. Kjøbenhavn 1940. *(Larsen,* Ejendomsafstaaelse)

— » — Erstatningsfrie reguleringer. København 1959. *(Larsen,* Reguleringer)

Larsen, Leif: Lov om private fællesveje og lov om grundejerbidrag til offentlige veje. Juristen 1973 s. 158—162. *(Larsen,* Juristen 1973)

Laurila, Eero: Veden hankinta vesilain mukaan. Vesiasiat hallinnon ja lainkäytön kannalta. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja no: 11. Vammala 1974. s. 53—62. *(Laurila,* Vesiasiat)

Laurila, Kalle H.: Pakkolunastusmenettely voimalinjoilla. Maanomistaja 1960 n:o 4 s. 5—7. *(Laurila,* Maanomistaja 1960)

Lawson, F. H.: Introduction to the Law of Property. Oxford 1958. *(Lawson)*

Lid, Olav: Dei nye lovreglane om hevd. LoR 1967 s. 289—307.

Liivala, Mikko: Oikeustapausselostus. (KHO 1969 A II 149). Luonnonhoito — kasvava yhteiskunnallinen tehtävä. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 3. Helsinki 1974. s. 253—254 ja 260—263. *(Liivala,* Luonnonhoito)

Liver, Peter: Die Servitut in der Eigentumsordnung und Eigentumslehre der deutschen, französischen und italienischen Rechtsgeschichte. ZfR 1966 s. 297—333. *(Liver,* ZfR 1966)

— » — Die Dienstbarkeiten und Grundlasten. I. Die Grunddienstbarkeiten. Kommentar zum Schweitzerischen Zivilgesetzbuch. IV. Das Sachenrecht. 2. Auflage. Zürich 1968. *(Liver)*

Ljungman, Seve — Stjernquist, Per: Den rättsliga kontrollen över mark och vatten. I. 3. uppl. Stockholm 1966. II. 2. uppl. Stockholm 1964. *(Ljungman — Stjernquist)*

Mahkonen, Sami: Käsitelainopista — erään ajatussuunnan aatehistoriallista taustaa. LM 1976 s. 19—35. *(Mahkonen)*

Majamaa, Vesa: Kaupunkimaan vuokrauksesta Helsingin kaupungin soveltamien ehtojen valossa. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 12. Helsinki 1973. *(Majamaa)*

— » — Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. SLY A-sarja n:o 126. Vammala 1978. *(Majamaa,* Rakennus)

Makkonen, Kaarle: Zur Problematik der juridischen Entscheidung. Turun yliopiston julkaisuja sarja B osa 93. Turku 1965. *(Makkonen)*

— » — Luova ajattelu oikeustieteessä. LM 1965 s. 839—845. *(Makkonen,* LM 1965)

— » — Kunnallinen säädösvalta. SLY A-sarja n:o 79. Vammala 1968. *(Makkonen,* Kunnallinen säädösvalta)

— » — Lainkäyttö ja maailmankatsomus. LM 1970 s. 1056—1069. *(Makkonen,* LM 1970)

— » — Mietteitä oikeustieteen aatehistoriasta. LM 1975 s. 145—153. *(Makkonen,* LM 1975)

— » — Luentoja yleisestä oikeustieteestä. Yleisen oikeustieteen laitoksen julkaisuja 5. Helsinki 1978. *(Makkonen,* Luentoja)

Maljonen, Juhani: Rakennuskaavatien yleiseen käyttöön luovuttamisesta. MK 1967 s. 643—646. *(Maljonen,* MK 1967)

Manner, Eero: Yleiskäyttö vesioikeudellisena käsitteenä. SLY A-sarja n:o 46. Vammala 1953. *(Manner)*

Manner, E. J.: Järjestelyn ja säännöstelyn käsitteistä vuoden 1961 vesilainsäädännössä. LM 1964 s. 931—944. *(Manner,* LM 1964)

— » — Vesihuolto hallinnollisena ja oikeudellisena ongelmana. SLL XVII lakimiespäivien pöytäkirja 1966. s. 35—45. *(Manner,* SLL XVII lakimiespäivien pöytäkirja 1966)

Marjanen, Pauli: Rakennuskaavateiden haltuunottomenettelyyn liittyvistä toimenpiteistä. MK 1966 s. 122—125. *(Marjanen,* MK 1966)

Martikainen, Kauko: Korvattavan rakennuskaavatiealueen määräämisestä. MK 1967 s. 636—642. *(Martikainen,* MK 1967)

Marty, Gabriel — Raynaud, Pierre: Droit civil. II. 2. Les Biens. Paris 1965. *(Marty — Raynaud)*

Megarry, R. E. — Wade, H. W. R.: The Law of Real Property. 4 ed. London 1975. *(Megarry — Wade)*

Melander, Ilmari: Yksityistielainsäädäntömme uusimisen tarpeellisuudesta. LM 1953 s. 463—477. *(Melander,* LM 1953)

— » — Eräitä kalastusoikeutta koskevia kysymyksiä. LM 1961 s. 378—390. *(Melander,* LM 1961)

Merikoski, V.: Hallinto-oikeuden oikeussuojajärjestelmä. SLY B-sarja n:o 143. 2. painos. Vammala 1968. *(Merikoski,* Oikeussuojajärjestelmä)

Meurman, Otto-I.: Eräitä ajatuksia tiesuunnittelusta. Tielehti 1957 n:o 4 s. 17 ss.

Meuronen, Väinö: Rasitteiden käsittelystä kaava-alueilla. Kunnallistekniikka 1969 s. 367—368 ja 370—372. *(Meuronen)*

Meyer, Klaus — Stich, Rudolf — Tittel, Hans-Joachim: Bundesbaurecht. M. von Brauchitsch, Verwaltungsgesetze des Bundes und der Länder, neu herausgegeben von C. H. Ule. V: 1. Köln etc. 1966. *(Meyer — Stich — Tittel)*

M(iettinen), M(artti): Oikeustapausselostus. (KoO 1970 II 6). LM 1970 s. 605—607. *(Miettinen,* LM 1970)

Modeen, Tore: Det rättsliga skyddet av historiskt och arkitektoniskt värdefulla miljöer och byggnader i Finland. 1—2. JFT 1971 s. 9—36 ja 184—212. *(Modeen,* JFT 1971)

— » — Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten suojelu. SKL 1971 n:o 9 s. 27—29. *(Modeen,* SKL 1971)

Molfenter, Robert: Das Flurbereinigungsgesetz. 4. Aufl. Stuttgart 1969. *(Molfenter)*

Moring, K. A.: Finlands skiftesrätt. I—III. Helsingfors 1922—1927. *(Moring)*

Murén, Edvard: Rasitteista. SKL 1964 s. 334—337. *(Murén,* SKL 1964)

— » — Puhelinjohtojen ja kaapelien asentamisesta kaupunkialueella. Puhelin 1964 n:o 2 s. 6—7. *(Murén,* Puhelin 1964)

— » — Tontinomistajan velvollisuus asemakaavan toteuttamiseen. Kysymyksiä rakentamisen alalta. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 1. Vammala 1970. s. 83—94. *(Murén,* Kysymyksiä rakentamisen alalta)

— » — Rakennussuojelu kaavoituksessa. Kaavoitus ja rakentaminen. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 17. Vammala 1975. s. 140—156. *(Murén,* Kaavoitus ja rakentaminen)

Muukkonen, P. J.: Sopimusvapauden käsitteestä. LM 1956 s. 601—612. *(Muukkonen,* LM 1956)

— » — Muotosäännökset. SLY A-sarja n:o 57. Vammala 1958. *(Muukkonen)*

Mäkelä, Timo: Säännöstelyhankkeen oikeudellinen käsittely ja siinä syntyvien eturistiriitojen ratkaiseminen. Vesihallitus. Tiedotus 111. Helsinki 1976. *(Mäkelä)*

Mäki, Antti: Maatalouden korvauskysymykset tietoimituksissa. MI 1963 s. 156—167. *(Mäki,* MI 1963)

Nehrman, David: Inledning til Then Swenska Iurisprudentiam Civilem. Lund 1729. *(Nehrman 1729)*

— » — Then Swenska Iurisprudentia Civilis, Efter Sweriges Rikes år 1734 antagna Lag. Stockholm 1746. *(Nehrman 1746)*

Nielsen, Viggo — Brix, Bo — Koester, Veit — Plougman, Ole — Ziegler, Lars: Naturfredningsloven. København 1973. *(Nielsen — Brix — Koester — Plougman — Ziegler)*

Noponen, V. K.: Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoimiin naapurin maalla. Helsinki 1931. *(Noponen,* Liikenne)

— » — Rasitteista maanjaossa. Maanmittaustieteiden seuran julkaisuja n:o 4. Helsinki 1932. *(Noponen)*

— » — Selvitys yksityisiä teitä koskevasta erikoislainsäädännöstä ja siihen liittyvistä oikeudellisista ja lainsäädännöllisistä kysymyksistä. Moniste. (Kolme nidettä. Helsinki 1946.) *(Noponen,* Selvitys)

— » — Tiet yksityistielainsäädännön kohteena. Esikysymyksiä. Suomen teknillinen korkeakoulu. Tieteellisiä tutkimuksia 1. Helsinki 1949. s. 99—119. *(Noponen,* Eripainos)

Nykysuomen sanakirja. I—VI. Lyhentämätön kansanpainos. Porvoo 1966.

Nykänen, Paavo: Rasiteinstituutiosta. Mm 1966 n:o 3—4 s. 32—47. *(Nykänen)*

Ojanen, Ilmari: Jokamiehen oikeus ja maanomistajan oikeussuoja. LM 1969 s. 432—455. *(Ojanen,* LM 1969)

— » — Maapakettilait. SLY B-sarja n:o 184. Helsinki 1978. *(Ojanen,* Maapakettilait)

Ojitustoimituksen suorittaminen. Vesihallituksen julkaisuja 9. Helsinki 1974. (Ojitustoimitus)

Olivecrona, Karl: Det rättsliga språket och verkligheten. Lund 1964. *(Olivecrona)*

Ollila, Jaakko: Voimajohtoalueiden pakkolunastus. Teknillinen Aikakauslehti 1956 s. 141—145. *(Ollila,* Teknillinen Aikakauslehti 1956)

Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch. 21. Aufl. München und Berlin 1962. 37. Aufl. München und Berlin 1978.

Palmgren, Bo: Motivering av dom. JFT 1952 s. 82—91. *(Palmgren,* JFT 1952)

Pekkanen, Raimo: Vesistön säännöstelyyn osallistumisesta. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja B 4. Helsinki 1968. *(Pekkanen,* Osallistuminen)

Perelman, Ch.: The Idea of Justice and the Problem of Argument. London 1963. *(Perelman)*

Perelman, Ch. — Olbrechts-Tyteca, L.: The New Rhetoric. A Treatise on Argumentation. First paperback edition. Notre Dame, Indiana 1971. *(Perelman — Olbrechts-Tyteca)*

Pietilä, Jorma: Tilojen yhteenrakentamisesta rakennuskaava-alueilla. LM 1964 s. 539—565. *(Pietilä,* LM 1964)

— » — Yksityistietoimituksissa esiintyviä laintulkintakysymyksiä. MI 1966 s. 94 ss. *(Pietilä,* MI 1966)

— » — Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteistä ja niiden keskinäisestä suhteesta. LM 1966 s. 782 ss. *(Pietilä,* LM 1966)

— » — Maanomistajan oikeussuoja rasitteen rasittavuuden lisääntyessä. MI 1967 s. 4—9. *(Pietilä,* MI 1967)

— » — Yksityisen tien käsitteestä. MI 1969 s. 136—138. *(Pietilä,* MI 1969)

— » — Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan. SLY A-sarja n:o 82. Vammala 1969. *(Pietilä)*

— » — Rakentamiseen liittyviä kiinteistöoikeudellisia kysymyksiä. Kysymyksiä rakentamisen alalta. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 1. Vammala 1970. s. 57—82. *(Pietilä,* Kysymyksiä rakentamisen alalta)

— » — Jätevesihuoltoa koskevien vesilain säännösten systematiikasta. DL 1970 s. 84—100. *(Pietilä,* DL 1970)

— » — Jäteveden vesistöön johtamiseen liittyvästä korvausvastuusta. LM 1970 s. 402—421. *(Pietilä,* LM 1970)

— » — Kunnallisen käyttövesihuoltoyrityksen maantarpeen tyydyttämisestä. SK 1971 s. 436—439. *(Pietilä,* SK 1971)

— » — Vesioikeus. SLL kirjasarja n:o 37. Helsinki 1973. *(Pietilä,* Vesioikeus)

— » — Kiinteistönmuodostamisoikeus. SLL kirjasarja n:o 34. 2. painos. Helsinki 1974. *(Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus)

Piponius, Gunnar: Yleissilmäys tiesuunnittelun eri työvaiheisiin. Tielehti 1960 no 6 s. 6 ss.

— » — Tielinjan sovittaminen maastoon. Tielehti 1962 no 4 s. 8 ss.

Powell, Richard: The Law of Real Property. Vol. 3. Albany — New York 1952. *(Powell)*

Puchta, G. F.: Geschichte des Rechts bei dem römischen Volk mit einer Einleitung in die Rechtswissenschaft und Geschichte des römischen Civilprocesses. Cursus der Institutionen. I Band. 8. Aufl. Leipzig 1875. *(Puchta)*

Pyrhönen, Lauri: Rakennuskaavan oikeusvaikutuksista. DL 1960 s. 310—322. *(Pyrhönen,* DL 1960)

Rabenius, Lars Georg: Lärobok i svenska kameral-lagfarenheten. 2. uppl. Örebro 1832. *(Rabenius)*

Rakennettujen alueiden liikennejärjestelmän kehittäminen. Sisäasiainministeriö. Kaavoitus- ja rakennusosasto. Tiedotuksia 1/1975. Helsinki 1975.

Rattel, Paul Norbert — Göttlinger, Franz — Kobes, Helmut — Miller, Friedrich: Rahmen — Soll — Konzept. Grundstücksdatenbank. Arbeitspapiere Rechtsinformatik. Heft 5. Berlin 1971. *(Rattel — Göttlinger — Kobes — Miller)*

Rautiala, Martti: Rantakaava. Helsinki 1973. *(Rautiala,* Rantakaava)

Rosenborg, J. W.: Om inskränkningar uti dispositionsrätten öfver hemman. I. Helsingfors 1856. *(Rosenborg)*

Ross, Alf: Tû — Tû. Festskrift til Henry Ussing. København 1951. *(Ross,* Festskrift Henry Ussing)

— » — Om ret og retfaerdighed. København 1953. *(Ross,* Ret)

— » — Status i rettighedsdiskussionen. SvJT 1953 s. 529—540. *(Ross.* SvJT 1953)

Salmiala, Bruno A.: Vielä muutama sana yksilön oikeusturvasta ja tuomion perusteluista. LM 1965 s. 825—830. *(Salmiala,* LM 1965)

Sarstedt, Werner: Die Entscheidungsbegründung im deutschen Strafgerichtlichen Verfahren. Entscheidungsbegründung s. 83—99. *(Sarstedt)*

Savolainen, Kalervo: Maaseudun liikenneongelmat kehityksen valossa. MI 1966 s. 47 ss.

Schrödter, Hans: Bundesbaugesetz. 3. Aufl. München 1973. *(Schrödter)*

Schulze, E. — Ditlefsen, Johan L.: Bygningsloven og byggeforskriftene i praksis. I. Oslo 1966. *(Schulze — Ditlefsen)*

Schütz, Walter — Frohberg, Günther: Kommentar zum Bundesbaugesetz. 3. Aufl. Neuwied und Berlin 1970. *(Schütz — Frohberg)*

Seppälä, Väinö: Lohkomisesta. SLL X lakimiespäivien pöytäkirja 1959. Vammala 1959. s. 93 ss.

Serlachius, Julian: Kommentar till lagen om vattenrätten. 1—4. Helsingfors 1913—1914. *(Serlachius,* Vattenrätten)

— » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3. uppl. Helsingfors 1916. *(Serlachius)*

Sisäasiainministeriön yleiskirjeet rantakaavasäännöksistä.

— Yleiskirje 19. 9. 1969 n:o 2502/501/69/TJ

— Yleiskirje 24. 11. 1969 n:o 2827/501/69/TJ/ER

— Yleiskirje 20. 3. 1970 n:o 762/501/70/TJ/ER

Skogström, Väinö: Tieliikenteen kehityksen vaikutus teiden geometriseen rakenteeseen. Tielehti 1957 n:o 4 s. 55 ss.

Riksrådet *Johan Skyttes* Kommentar till stadslagen. Med inledning och anmärkningar utgifven af Emil Wolff. Göteborg 1905. *(Skytte)*

Soergel, Hs. Th. — Siebert, W.: Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. 4. Sachenrecht. 10. Aufl. Stuttgart 1968. *(Soergel — Siebert)*

Stark, Hans Olov: Jordabalken. 4. uppl. Uddevalla 1973. *(Stark)*

J. v. Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. III Band. Sachenrecht. 11. Aufl. Berlin 1963. *(Staudinger* III)

Steuer, Robert: Flurbereinigungsgesetz. 2. Aufl. München und Berlin 1967. *(Steuer)*

Stone, Julius: The Province and Function of Law. 3. printing. Cambridge, Massaschusetts 1961. *(Stone)*

— » — Reasons and Reasoning in Judicial and Juristic Argument. Legal Essays a Tribute to Frede Castberg. Halden 1963. s. 170—197. *(Stone,* Legal Essays Castberg)

Strahl, Ivar: Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1946. s. 204—210. *(Strahl,* TfR 1946)

— » — Till frågan om rättighetsbegreppet. TfR 1947. s. 481—514. *(Strahl,* TfR 1947)

Strömholm, Stig: Den juridiska argumentationens relevanskriterier. SvJt 1974 s. 641—668. *(Strömholm,* SvJT 1974)

Suomaa, Väinö: Rasitteista tonttijakoalueella. MI 1962 s. 64—70. *(Suomaa,* MI 1962)

— » — Jakolainsäädäntö selityksineen. 3. painos. Porvoo 1974. *(Suomaa)*

Suomela, Terho: Intressivertailu vesiasioissa. Vesitalous 1971 n:o s. 39—41. *(Suomela,* Vesitalous 1971 n:o 3)

Suonio, Väinö: Vaihtoehtoisten tiesuuntien vertailusta. Tielehti 1960 n:o 6 s. 49 ss.

— » — Teknillis-taloudellisista kysymyksistä tie- ja liikennesuunnittelussa. Tielehti 1962 n:o 4 s. 24 ss.

Talas, Onni: Suomen pakkolunastuslainsäädäntö. I. Helsinki 1924. *(Talas)*

Talvio, Tauno: Kiinteistönmuodostus asemakaava- ja rakennuskaava-alueilla. Kaavoitus ja rakentaminen. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 17. Vammala 1975. s. 84—102. *(Talvio,* Kaavoitus ja rakentaminen)

Telaranta, Kaarlo: Tahdonilmaisun ja käyttäytymisvastuun käsitteistä varallisuusoikeuden alalla. Toivo Mikael Kivimäki. 1886. 5. 6. 1956. Juhlajulkaisu. SLY C-sarja n:o 4. Vammala 1956. s. 363—411. *(Telaranta,* Kivimäen juhlajulkaisu)

Tirkkonen, Tauno: Oikeusvoimasta, sen luonne ja subjektiivinen ulottuvuus Suomen siviiliprosessioikeudessa. Helsinki 1933. *(Tirkkonen,* Oikeusvoima)

— » — Tuomionpurku. SLY n:o 12. Vammala 1937. *(Tirkkonen,* Purku)

— » — Suomen siviiliprosessioikeus. I. SLY B-sarja n:o 105. 2. painos. Porvoo 1974. II. SLY B-sarja n:o 128. Porvoo 1966. *(Tirkkonen* I ja II)

Toivonen, Aarre: Vesilain ja rakennuslain määräysten rajankäyntiä. SKL 1970 n:o 2 s. 51. *(Toivonen,* SKL 1970)

Tolstrup, Flemming: Landboret. 3. udgave. København 1968. *(Tolstrup)*

Tolstrup, Flemming — Barfod, Jørgen: Vandløbsloven. Vandforsyningsloven. København 1975. *(Tolstrup — Barfod)*

Toulmin, Stephen: The Uses of Argument. Cambridge 1964. *(Toulmin)*

Tribes, Roger: Die Entscheidungsbegründung im französischen Verfahrensrecht. Entscheidungsbegründung s. 337—353. *(Tribes)*

Turunmaa, Tauno: Ojitusta ja vesistön järjestelyä koskevista vesilain säännöksistä. Vesitalous 1962 n:o 2 s. 10—14. *(Turunmaa,* Vesitalous 1962 n:o 2)

Uggla, John: Byggnadsservitut i stad. JFT 1937 s. 845—858. *(Uggla,* JFT 1937)

Uggla, John — Tammio, E. H. I.: Asemakaavalaki ja rakennussääntö. Porvoo 1933. *(Uggla — Tammio)*

Undén, Östen: Svensk sakrätt. II. Fast egendom. 2. 2. uppl. Lund 1948. *(Undén II: 2)*

Uotila, Martti: Oikeustapausselostus. Luonnonhoito — kasvava yhteiskunnallinen tehtävä. SLL koulutuskeskuksen julkaisusarja n:o 3. Vammala 1971. s. 153—178.

Uusi tietosanakirja. 7. Helsinki 1961.

Vahinkojen arvioiminen. I—II. Insinöörijärjestöjen koulutuskeskus. Julkaisu 12—68. Helsinki 1968. (Vahinkojen arvioiminen)

Wahlgren, Otto: Yksityisten teiden teknillisestä suunnittelusta. MI 1963 s. 15 ss.

Walder, Hans Ulrich: Die Entscheidungsbegründung im schweizerischen zivilgerichtlichen Verfahren. Entscheidungsbegründung s. 297—327. *(Walder)*

Wallenius, Helmer: Vesilain mukaisten rajoitusten merkitseminen kiinteistöluetteloihin ja muut kiinteistöjaotusta koskevat kysymykset. Vahinkojen arvioiminen II esitelmä 40.

Walsh, William F.: Commentationes on the Law of Real Property. Vol. 2. Albany — New York 1947. *(Walsh)*

Wartiovaara, Liisa: Kotitalouksien vedenkulutus ja vedentarve. LVI 1977 n:o 6 s. 36—40.

Wasserstrom, Richard A.: The Judicial Decision. Stanford 1961. *(Wasserstrom)*

Wedberg, Anders: Some problems in the logical analysis of legal science. Theoria 1951 s. 246—275. *(Wedberg)*

Westerlind, Peter: Vad som är fast egendom. Stockholm 1967. *(Westerlind)*

Vihervuori, Pekka: Näkökohtia vesioikeudellisen lupapäätöksen rakenteesta sekä oikeudesta yrityksen toimeenpanoon. Vesitalous 1976 n:o 2 s. 12—16. *(Vihervuori,* Vesitalous 1976 n:o 2)

Wiiala, Arvid: Tiekorvaukset. Maanjaon arvioimisoppi III. Vammala 1960.

— » — Yksityiset tiet. Vammala 1962. *(Wiiala,* Yksityiset tiet)

— » — Pakkolunastus- ja tilikorvaukset. Maanjakoarvioimisoppi II. Vammala 1966.

— » — Maankäyttö ja yhteiskunta. Vammala 1969. *(Wiiala,* Maankäyttö)

— » — Kiinteistöarvioinnin käsikirja. Otaniemi 1976. *(Wiiala,* Kiinteistöarviointi)

Vilkkonen, Eero: Hallintotoimen mitättömyydestä. SLY A-sarja n:o 89. Vammala 1970. *(Vilkkonen)*

— » — Hallintolainkäyttö I. SLY B-sarja n:o 178. Vammala 1976. *(Vilkkonen,* Hallintolainkäyttö)

Vinding Kruse, Fr.: Ejendomsretten. 3. udgave. I—III. København 1951. Tillaeg til Fr. Vinding Kruse Ejendomsretten. Bind I, II og III, 1951. København. *(Vinding Kruse* I—III ja Vinding Kruse Tillaeg)

Wirilander, Juhani: Lailla säätelemättömistä käyttöoikeuksista oikeuskäytännön valossa. LM 1975 s. 200—219. *(Wirilander,* LM 1975)

Virkkunen, Leo: Rantakaava. Kysymyksiä rakentamisen alalta. SLL julkaisusarja n:o 1. Helsinki 1970. s. 94—112. *(Virkkunen,* Kysymyksiä rakentamisen alalta)

Witt, Günther: Das Baurecht. Basler Studien zur Rechtswissenschaft 92. Basel und Stuttgart 1970. *(Witt,* Baurecht)

Wohlfarth, Paul: Die Servitut im englischen Recht. JB 1966 s. 464—467. *(Wohlfarth,* JB 1966)

Voipio, Jaakko: Luentoja tielainsäädännöstä. Yleiset tiet. (1961). Mon. Täydennysosa I. 1963. Mon. *(Voipio,* Luentoja)

— » — Rakennuskaavatietä varten tarvittavan maan käyttöönotto. DL 1963 s. 92—106. *(Voipio,* DL 1963)

Wolff, Martin: Sachenrecht. Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts begründet von Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp und Martin Wolff. 10. Bearbeitung von Martin Wolff und Ludwig Raiser. Tübingen 1957. *(Wolff — Raiser)*

Wrede, R. A.: Finlands gällande civilprocessrätt. II. 3. uppl. Helsingfors 1923. *(Wrede,* Civilprocessrätt II)

(Wrede, R. A.:) Anteckningar enligt professor *R. A. Wredes* föreläsningar öfver inhemsk civilrätt. Sakrätt II. Ny uppl. Helsingfors 1899. *(Wrede)*

— » — Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan. 2. painos. Toimittanut Ilmari Caselius. I. Helsinki 1946. II. Helsinki 1946. *(Wrede — Caselius)*

Vuorio, Jorma: Työsuhteen ehtojen määrääminen. SLY B-sarja n:o 76. Turku 1955. *(Vuorio)*

— » — Oikeustoimesta funktio- ja substanssikäsitteenä. LM 1956 s. 444—478. *(Vuorio,* LM 1956)

Zinkahn, Willy: Bundesbaugesetz. 5. Aufl. München 1973. *(Zinkahn)*

Zitting, Simo: Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. SLY A-sarja n:o 43. Vammala 1951. *(Zitting,* Omistajanvaihdos)

— » — Tyyppipakko esineoikeudessa. JFT 1962 s. 347—353. *(Zitting,* JFT 1962)

— » — »Puhtaan» oikeudellisen ajattelun vaatimuksesta käytännössä. Juhlajulkaisu Ilmari Caseliuksen ja Aarne Rekolan 70-vuotispäivänä 29. 4. 1963. SLY C-sarja n:o 7. Porvoo 1963. s. 284—289. *(Zitting,* Juhlajulkaisu Caselius — Rekola)

— » — Uusi maanvuokralaki maankäytön perusteena. SLL XVIII lakimiespäivien

pöytäkirja 1967. Vammala 1967. s. 101—115. *(Zitting,* Lakimiespäivät XVIII)

— » — Tiedon ja puuttuvan tiedon merkityksestä sivullissuhteissa. LM 1970 s. 830—839. *(Zitting,* LM 1970)

Zitting, Simo — Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. SLL kirjasarja n:o 20. 4. painos. Helsinki 1976. *(Zitting — Rautiala)*

Ylinen, Tauno: Taloudellisesti edullisimpien tieinvestointikohteiden valintamenetelmistä. Tielehti 1960 n:o 5 s. 11 ss.

Österman, Eino: Laki yksityisistä teistä ja kunnat. SKL 1963 s. 396—398. *(Österman,* SKL 1963)

— » — Vesilain, rakennuslain ja terveydenhoitolain määräysten rajankäyntiä. SKL 1969 n:o 10. s. 18—23. *(Österman,* SKL 1969)

— » — (Aarre Toivosen kirjoituksen johdosta). SKL 1970 n:o 2 s. 51 ja 67. *(Österman,* SKL 1970)

B. SÄÄDÖSKOKOELMAT

Arwidsson, Adolf Ivar: Handlingar till upplysning af Finlands Häfder. Useita osia. Stockholm 1846—

Gyldén, Claës Wilhelm: Samling af författningar rörande landtmäteriet och justeringen af mått, mål och vigt i Finland. I—II. Helsingfors 1836. *(Gyldén)*

Holmbäck, Åke — Wessén, Esaias: Magnus Erikssons stadslag i nusvensk tolkning. Rättshistoriskt bibliotek VII. Lund 1966. (Magnus Erikssons stadslag)

Modee, R. G.: Utdrag utur alle ifrån den 7. Decemb. 1718 utkomne Publique Handlingar, Placater, Förordningar, Resolutioner och Publicationer. Useita osia. Stockholm 1742—

Schmedeman, Joh.: Kongl. Stadgar, Förordningar, Bref och Resolutioner Ifrån Åhr 1528 in til 1701 Angående Justitae och Executionis-Ährender. Upsala 1706. *(Schmedeman)*

Stiernman, And. Anton: Alla Riksdagars och Mötens Beslut ifrån år 1521 intil år 1727. I—III. Stockholm 1728—1733. *(Stiernman)*

von Stiernman, Anton: Samling utaf Kongl. Bref, Stadgar och Förordningar. Stockholm 1747.

Sweriges Rikes Stads Lagh, etc. Stockholm. Tryckt aff Heinrich Keyser Åhr 1654.

Swerikes Stads-Lagh etc. I. Stockholm hos sal. Anders Biörkmans Enkia, åhr 1730.

Tigerstedt, Karl.: Handlingar rörande Finlands historia kring medlet af 17:de århundradet. Helsingfors 1849—1850.

Waaranen, Johan E.: Handlingar uplysande Finlands historia under Gustaf II Adolfs tid. Samling af urkunder rörande Finlands historia. IV—V. Helsingfors 1874—1878.

C. RAKENNUSJÄRJESTYKSET JA NIIDEN MALLIT

Förnyad Bygnings-Ordning för Stockholms Stad 12. 6. 1736. Modee. (1736 RJ)

Kongl. Maj:ts förnyade Byggnings-ordning för Kongl. Residence-Staden Stockholm 22. 3. 1763. Modee. (1763 RJ)

Byggnadsordning för Wasa län: Wasa, Gamla Carleby, Jacobstad, Ny Carleby, Christina och Kaskö Städer 4. 12. 1800. Inrikes civila expeditions registratur år 1800 tom III fol. 668v—695v. Ruotsin valtionarkisto

Byggnadsordning för Borgå Stad 7. 1. 1801. Inrikes civila expeditions registratur år 1801 tom I fol. 39 v—57. Ruotsin valtionarkisto

Byggnads och Brandordning för Staden Björneborg 18. 8. 1807. Consepter uti inrikes civila ärender 1807 aug. — sept. Vol. 425. Ruotsin valtionarkisto

Byggnads och Brandordning för Staden Nystad. Gifwen Stockholms Slott den 18 Augusti 1807. Rakennushallitus. Rakennus- ja palojärjestykset 1814—1912. Hp 1. Valtionarkisto

Project till Byggnads Ordning för Åbo Stad 1814. Rakennushallitus. Rakennus- ja palojärjestykset 1814—1912. Hp 1. Valtionarkisto

Byggnads-Ordning för Åbo Stad 12. 8. 1823. Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1822 pag. 626—653 ja senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823 fol. 275. Valtionarkisto

Project till Allmän Byggnads Ordning för alla Städer i Finland, med undantag af Åbo och Helsingfors 1814. Rakennushallitus. Rakennus- ja palojärjestykset 1814—1912. Hp 1. Valtionarkisto

Byggnads Ordning för Städerne i Åbo och Björneborgs Län, med undantag af Åbo, Björneborg och Nådendahl 12. 8. 1823. Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823 fol. 116—127 ja 275—276. Valtionarkisto

Byggnads Ordning för Tavastehus och Ekenäs Städer 25. 10. 1823. Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823 fol. 336 ja fol. 116—127. Valtionarkisto.

Byggnadsordning för Städerne Borgå och Lovisa 25. 10. 1823. Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823 fol. 336—337 ja fol. 116—127. Valtionarkisto.

Byggnads Ordning för Städerne i Kuopio Län 25. 10. 1823. Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823 fol. 337 ja fol. 116—127. Valtionarkisto.

Byggnads Ordning för Städerne i Uleåborgs Län 25. 10. 1823. Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823 fol. 337 ja fol. 116—127. Valtionarkisto.

Instruction, Hwarefter den till Helsingfors Stads Nybyggnads Anstalter i Nåder tillförordnade Comité har sig att rätta. Gillad och fastställd medelst Hans

Kejserliga Majestäts egenhändiga påskrift i St. Petersburg den 2. November 1812. (Helsingin uudelleenrakentamiskomitea. Komitean johtosääntö 1812. Ha. 1. Valtionarkisto)

Hans Kejserliga Maj:ts Nådigst fastställda Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad 20. 12. 1825. Helsingfors 1826. (1825 RJ)

Nya Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad 10. 12. 1859. Helsingfors 1874. (1859 RJ)

Nya Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad 9. 6. 1875. Helsingfors 1880. (1875 RJ)

Byggnadsordning för Helsingfors Stad 3. 5. 1895. Helsingfors 1904. (1895 RJ)

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 8. 5. 1917. Helsinki. (1917 RJ)

Rakennusjärjestyksen mallit kaupungeille, kauppaloille, taajaväkisille yhdyskunnille ja rakennussuunnitelma-alueille. Sisäasiainministeriön toimeksiannosta laatinut lainvalmistelukunnan IV jaosto asiantuntijain avustamana. Lvk 1935 n:o 7. Helsinki 1935. (Lvk 1935: 7, 1935 Malli RJ)

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 27. 12. 1945. Helsinki. (1945 RJ)

Rakennusjärjestyksen malli. Kaupunkiliiton mallisääntöjä n:o 21. 2. painos. Helsinki 1966. (KMalliRJ)

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 13. 8. 1963. Helsinki 1963. (Helsingin 1963 RJ)

Rakennusjärjestys. Suomen Kunnallisliiton lomake n:o 9606 4.73. Helsinki 1973. (MMalliRJ)

D. SUOMEN OIKEUTTA KOSKEVAT LAINVALMISTELUTYÖT

1. Vuoden 1734 laki

— *Almquist, Jan Eric:* Olof Bärlings förslag till jordabalk. Förarbetena till Sveriges Rikes Lag 1666—1686. Uppsala 1933.

— *Sjögren, Wilhelm:* Förarbetena till Sveriges Rikes Lag 1686—1736. I. Upsala 1900. II. Upsala 1901. III. Upsala 1901. IV. Upsala 1902. V. Upsala 1903. VI. Upsala 1904. VII. Upsala 1908. VIII. Upsala 1909. *(Sjögren)*

2. Kirjaamislainsäädännön uudistaminen

— Förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jorda- och rättegångsbalken och till andra dermed sammanhängande författningar jämte motiv. Helsingfors 1892. (Lagber. 1892: 2)

— Utlåtande i anledning af särskilda myndigheters yttranden öfver beredningens förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jorda- och rättegångsbalken. Helsingfors 1898. (Lagber. 1898: 3)

— Ehdotus kiinteistökiinnityslaiksi perusteluineen. Lvk. 1930 n:o 20. Helsinki 1930. (Lvk. 1930: 20)

3. Jakolainsäädäntö ja kiinteistöjen rekisteröiminen

— KM n:o 9/1885 vp. muutamista erityisistä tilusten lohkomisen ja maan eroittamisen lajeista valtiopäiväasiakirjoineen. Vp. 1885 A I. (KM n:o 9/1885 vp.)
— Förslag till förordning angående delning af jordlägenheter. Helsingfors 1887. (Lagber. 1887: 1)
— Betänkanden angående jorddelning och jordlega (1887—1908). Nidos Helsingin yliopiston kirjastossa.
— KM n:o 1/1891 vp. maatilojen osittamisesta ja maan vuokraamisesta maalla valtiopäiväasiakirjoineen. Vp. 1891 A I. (KM n:o 1/1891 vp.)
— KM n:o 2/1894 vp. maatilojen osittamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. Vp. 1894 A I. (KM n:o 2/1894 vp.)
— *Sjölin, J.*: Maanmittaus-, jako- ja verotustoimesta Skandinavian maissa sekä Saksassa ja Itävallassa. Helsingissä 1886. *(Sjölin)*
— Niistä periaatteista, joita olisi noudattaminen Maanmittaus-, jako- ja veroitusasioita koskevaa lainsäädäntöä uudistettaessa. Komitean-mietintö. Helsingissä 1887. (Prinsiippikomitea)
— Lainvalmistelukunnan ehdotus laiksi jakolaitoksesta ynnä perustelmat. Helsingissä 1902. (Lvk. 1902: 2)
— Lainvalmistelukunnan tarkastettu ehdotus asetukseksi jakolaitoksesta ynnä asetukseksi, joka sisältää tarkempia määräyksiä sen sovelluttamisesta. Helsingissä 1910. (Lvk. 1910: 4)
— KM n:o 12/1913 vp. jakolaitoksesta valtiopäiväasiakirjoineen.
— Jakolakikomitean mietintö. Kom. 1933 n:o 8. Helsinki 1933. (JLK)
— Ehdotus jakolaiksi ja jakoasetukseksi. Jakoasetustoimikunnan mietintö. Kom. 1936 n:o 17. Helsinki 1936. (JAT)
— Korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940. Korkein oikeus AD 5255. 14. 3. 1941.
— Jakoasetustoimikunnan mietintö (n:o 3). Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle jakolainsäädännön uudistamiseksi. Jakoasetustoimikunnan vuonna 1949 laatiman jakolakiehdotuksen perustelut. Kom. 1949 n:o 44. Helsinki 1949. Mon. (JAT 1949)
— HE n:o 2/1950 vp. jakolainsäädännön uudistamiseksi valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 2/1950 vp.)
— Jakolainsäädäntökomitean mietintö. I. Kom. 1971: B 122. Helsinki 1971. II. Kom. 1971: B 123. Helsinki 1971. (Kom. 1971: B 122, kom. 1971: B 123)
— HE n:o 79/1974 vp. laiksi jakolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 79/1974 vp.)
— HE n:o 129/1975 II vp. maatilalaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 129/1975 II vp.)
— Kiinteistörekisteritoimikunnan mietintö. Kom. 1972: A 14. Helsinki 1972.

— Kiinteistörekisteritoimikunnan osamietintö II. Ehdotus laiksi yhteisten teiden ja valtaojien lakkaamisesta ym. Kom. 1972: B 45. Helsinki 1972. (Kom. 1972: B 45)
— Kiinteistörekisteritoimikunnan osamietintö VI. Ehdotus kiinteistörekisteriksi. Kom. 1976 n:o 30. Helsinki 1976. (Kom. 1976: 30)
— HE n:o 215/1974 vp. laiksi tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 215/1974 vp.)
— HE n:o 10/1975 II vp. laiksi tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi valtiopäiväasiakirjoneen. (HE n:o 10/1975 II vp.)
— Kiinteistönmuodostamiskomitean mietintö. Kom. 1974 n:o 8. Helsinki 1974. (Kom. 1974: 8)

4. Yksityisiä teitä koskeva lainsäädäntö

— Ehdotus laiksi yksityisistä teistä maalla ynnä perustelut. Lvk. 1921 n:o 9. Helsinki 1921. (Lvk. 1921: 9)
— Komiteanmietintö yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Kom. 1957 n:o 16. Helsinki 1957. (Kom. 1957: 16)
— Laintarkastuskunnan lausunto 1961 n:o 1 ehdotuksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Helsinki 1961. Mon. (Ltk. 1961 n:o 1)
— HE n:o 36/1961 vp. yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamiseksi valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 36/1961 vp.)
— Yksityistielakitoimikunnan mietintö. Kom. 1971: B 26. Helsinki 1971. (Kom. 1971: B 26)
— HE n:o 19/1974 vp. laiksi yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta sekä laiksi eräiden alueiden siirtämisestä ja liittämisestä kiinteistöön yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyssä tietoimituksessa valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 19/1974 vp.)

5. Kaavoitusalueiden jakolainsäädäntö

— Ehdotus lainsäädännöksi jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteimistörekisteristä kaupungissa sekä siitä, mitä jakotoimituksissa taajempaa asutusta varten maaseudulla on huomioonotettava ynnä perustelut. Lvk. 1924 n:o 5. Helsinki 1925.
— Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteimistörekisteristä kaupungissa sekä jakotoimituksista taajempaa asutusta varten maaseudulla. Lvk. 1930 n:o 3. Helsinki 1930.
— Kaupungin jakolakikomitean mietintö n:o 1. Ehdotus kaupungin jakolaiksi. Kom. 1956 n:o 6. Helsinki 1956. Mon. (Kom. 1956: 6)
— Kaupungin jakolakikomitean mietintö n:o 2. Ehdotus kaupungin jakoasetuk-

seksi sekä tonttikirjan eri osien kaavoiksi. Kom. 1958 n:o 91. Helsinki 1958. Mon. (Kom. 1958: 91)
— Kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan mietintö n:o 1. Ehdotus kaupunkien ja muiden kaavoitusalueiden jakolaiksi. Kom. 1958 n:o 55. Helsinki 1959. Mon.. (Kom. 1959: 55)
— Kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan mietintö n:o 2. Ehdotus kaavoitusalueiden jakoasetukseksi. Kom. 1960 n:o 25. Helsinki 1960. Mon. (Kom. 1960: 25)
— HE n:o 65/1959 vp. kaupunkien ja muiden kaavoitusalueiden jakolaiksi valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 65/1959 vp.)
— HE n:o 81/1967 vp. laiksi kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 81/1967 vp.)
— HE n:o 125/1970 vp. laiksi kaavoitusalueiden jakolain sekä yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 125/1970 vp.)

6. Rakennuslainsäädäntö

— Luonnos asemakaavalainsäädännöksi Suomessa. Lainvalmistelukunnan 4. osaston laatima. Helsinki 1923.
— Ehdotus asemakaavalainsäädännöksi sekä yleiseksi rakennussäännöksi perusteluineen. Helsinki 1924. (Lvk. 1924: 2)
— Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle asemakaavalainsäädännön muuttamisesta. Lvk. 1937 n:o 8. Helsinki 1937. (Lvk. 1937: 8)
— Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle asemakaavalainsäädännön muuttamisesta. Tarkistettu ehdotus. Lvk. 1937 n:o 18. Helsinki 1937. (Lvk. 1937: 18)
— Lainvalmistelukunnan ehdotus asemakaavalaiksi. 1949. Monistettu.
— Rakennuslainsäädännön uudistamiskomitean mietintö. Kom. 1952 n:o 10. Helsinki 1952. Mon. (Kom. 1952: 10)
— Rakennusasetustoimikunnan mietintö. Kom. 1957 n:o 76. Helsinki 1957. Mon. (Kom. 1957: 76)
— HE n:o 91/1954 vp. rakennuslainsäädännön uudistamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 91/1954 vp.)
— HE n:o 3/1969 vp. laiksi rakennuslain muuttamisesta ja laiksi yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 3/1969 vp.)
— HE n:o 22/1973 vp. laiksi rakennuslain 50 §:n muuttamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 22/1973 vp.)
— Laki maankäytön suunnittelusta ja rakentamislaki. Alustavat ehdotukset. Sisäasiainministeriö. Kaavoitus- ja rakennusosasto 1. 2. 1977. Helsinki 1977.

7. Pakkolunastuslainsäädäntö

— KM n:o 23/1897 vp. kiinteän omisuuden pakkolunastuksesta yleistä tarvetta varten valtiopäiväasiakirjoineen.

— *Ojanen, Ilmari:* Ehdotus hallituksen esitykseksi Eduskunnalle lunastuslainsäädännön uudistamisesta. Helsinki 1973. *(Ojanen)*
— Maapaketin vaikutusten selvitystoimikunnan mietintö. Kom. 1976: 50. Helsinki 1976. (Kom. 1976: 50)
— HE n:o 179/1975 II vp. lunastuslainsäädännön uudistamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 179/1975 II vp.)
— HE n:o 181/1975 II vp. laiksi rakennuslain muuttamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 181/1975 II vp.)

8. Naapuruuslaki ja lennätinlaitelaki

— Lainvalmistelukunnan ehdotus asetukseksi, joka koskee eräitä naapurien välisiä suhteita ynnä perustelut. Helsingissä, 1914. (Lvk. 1914: 3)
— HE n:o 36/1919 vp. laiksi eräistä naapuruussuhteista valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 36/1919 vp.)
— HE n:o 34/1919 vp. lennätinlaitteista valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 34/1919 vp.)

9. Vesilaki

— Ehdotus uudeksi vesioikeuslaiksi. Kom. 1939 n:o 3. Helsinki 1939. (Kom. 1939: 3)
— Suomen Vesivoimayhdistyksen lausunto tarkoitusta varten asetetun komitean 1939 ja 1941 julkaisemasta ehdotuksesta uudeksi vesioikeuslaiksi 16. 12. 1942. Helsinki 1943. (painettu)
— Professori Kyösti Haatajan kirjelmä oikeusministeriölle 15. 5. 1943 sekä kirjelmään liittyvät, Haatajan valmistama ehdotus Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle vesilaiksi ynnä perustelut.
— Oikeusministeriössä vuonna 1944 laadittu luonnos (taittovedos) Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle vesistölaiksi.
— Professori Kyösti Haatajan huomautuksia Hallituksen vesistölakiehdotuksen johdosta.
— Kihlakunnantuomari Edvard Hällforsin lausunto ehdotuksesta Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle vesistölaiksi syyskuussa 1945.
— Kihlakunnantuomari Edvard Hällforsin ehdotus vesistölakiehdotukseen otettaviksi säännöksiksi uppopuista 14. 12. 1946.
— Vesistötoimikunnan lausunto ehdotuksesta Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle vesistölaiksi ja lausunnon antamista koskeva vesistötoimikunnan pöytäkirjan jäljennös, jossa mm. eri mieltä olevien jäsenten lausunnot 16. 4. 1946.
— Suomen Vesivoimayhdistyksen lausunto ehdotuksesta Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle vesistölaiksi 24. 4. 1946.
— Maataloushallituksen kirjelmä eräiden vesioikeuslain säännösten kiireellisestä muuttamisesta ja vesistöjen valvonnan tehostamisesta 23. 12. 1947 sekä tähän liittyvä Suomen Maatalousseurojen Keskusliiton johtokunnan kirjelmä 15. 11. 1946.

— Maataloushallituksen lausunto ehdotuksesta Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle uudeksi vesistölaiksi 19. 12. 1947.
— Maataloushallituksen lausunto Hallituksen vesistölakiehdotukseen sisältyvistä kalastusta koskevista säännöksistä 24. 1. 1948.
— Lapin lääninhallituksen ehdotus vesioikeuslain 2 luvun 10 §:n muuttamisesta 19. 12. 1951.
— Päiväämätön ja allekirjoittamaton muistio vesistöjä koskevien rakennuslupa-asioiden hoidosta.
— Korkeimman hallinto-oikeuden lausunto Hallituksen esityksestä Eduskunnalle vesistölaiksi 22. 5. 1946 (AD n:o 163/276 Oik.m. 1943)
— Korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta vesistölaiksi 30. 7. 1948 (N:o 1943. N:o 99/42 A. D. 1945).
— Vesilakikomitean mietintö. Kom. 1958 n:o 97. Helsinki 1958. Mon. (Kom. 1958: 97).
— Vesilakikomitean pohjavesitutkimus. Tammela, Kauko J. A. — Niinivaara, K.: Pohjavesilainsäädännön tarpeellisuudesta sekä pohjaveden käytöstä, pohjavesilain periaatteista ym. Helsinki 1953. Mon. (Vesilakikomitean pohjavesitutkimus)
— Hallituksen esitys Eduskunnalle vesilainsäädännön uudistamiseksi n:o 64/1959 vp. valtiopäiväasiakirjoineen (HE n:o 64/1959 vp.)
— Vesilainsäädännön siirtymävaihetoimikunnan mietintö. Kom. 1963 n:o 98. Helsinki 1963. Mon. (Kom. 1963: 98)

Koko edellä mainittu vesilakia koskeva aineisto on valojäljenteinä Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan kirjastossa.

— Vesilain tarkistamiskomitean mietintö. Kom. 1972: B 134. Helsinki 1972. (Kom. 1972: B 134)

10. Muut säännöstöt

— Kalastuskomitean mietintö. Kom. 1933 n:o 9. Helsinki 1933. (Kom. 1933: 9)
— Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle kalastuslainsäädännön uudistamisesta. Lvk. 1941 n:o 4. Helsinki 1941. (Lvk. 1941: 4)
— HE n:o 59/1950 vp. kalastuslainsäädännön uudistamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 59/1950 vp.)
— Maankäyttölainsäädäntökomitean mietintö IV. Ehdotus maanvuokralaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi perusteluineen. Helsinki 1957. (Kom. 1957: 1)
— Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. Lvk. 1963 n:o 8. Helsinki 1963. (Lvk. 1963: 8)
— Maanvuokralainsäädännön uudistaminen. Ltk. 1964 n:o 3. Helsinki 1964. Mon. (Ltk. 1964: 3)
— Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi. Tarkistettu ehdotus. Lvk. 1965 n:o 2. Helsinki 1965. (Lvk. 1965: 2)
— HE n:o 126/1965 vp. maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 126/1965 vp.)

— Protokollet förda i det Utskottet af Finlands fyra stånd, som till följd af Hans Kejserliga Majestäts Nådiga Manifest af den 29 mars (10 April) 1861 sammanträdde i Helsingfors den 20 Januari — 6 Mars 1862. Helsingfors 1862. (Tammikuun valiokunta)
— KM nr. 42/1863—1864 1d. angående lindring af jordegarens skyldighet till hållskjutsning samt väg- och brobyggnd valtiopäiväasiakirjoineen. (KM nr. 42/1863—1864 vp.)
— KM nr. 27/1867 1d. angående ordnandet af skjutshållningen och gästgifverierne samt väg- och brobyggnaden valtiopäiväasiakirjoineen. (KM nr. 27/1867 vp.)
— KM n:o 24/1887—1878 vp. asetuksen antamisesta teiden ja siltain tekemisestä ja voimassa-pitämisestä maalla valtiopäiväasiakirjoineen. (KM n:o 24/1877—1878 vp.)
— KM n:o 10/1882 vp. asetuksesta teitten ja siltain tekemisestä ja voimassa pitämisestä maalla valtiopäiväasiakirjoineen. (KM n:o 10/1882 vp.)
— Mietintö ehdotuksineen laiksi yleisistä teistä ja laiksi oikeudesta entiseen tiealueeseen ym. Kom. 1952 n:o 5. Helsinki 1952. (Kom. 1952: 5)
— Ulkoilulakikomitean mietintö. Kom. 1967: B 11. Helsinki 1967. (Kom. 1967: B 11)
— HE n:o 209/1969 vp. ulkoilulaiksi ja laiksi palolain muuttamisesta valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 209/1969 vp.)
— HE n:o 21/1972 vp. ulkoilulaiksi valtiopäiväasiakirjoineen. (HE n:o 21/1972 vp.)
— Ehdotus luonnonsuojelua koskevaksi lainsäädännöksi ynnä perustelut. Lvk. 1921 n:o 10. Helsinki 1921. (Lvk. 1921: 10)
— Luonnonsuojelua koskevan lainsäädännön uudistaminen. Luonnonsuojelulakikomitean mietintö. Kom. 1966: A 5. Helsinki 1966. (Kom. 1966: A 5)
— Ehdotus muinaismuistoja koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Lvk. 1960 n:o 1. Helsinki 1960. (Lvk. 1960: 1)
— Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle muinaismuistoja koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Lvk. 1961 n:o 5. Helsinki 1961. (Lvk. 1961: 5)
— Ehdotus sivistyshistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevaksi lainsäädännöksi. Lvk. 1960 n:o 2. Helsinki 1960. (Lvk. 1960: 2)
— Ehdotus hallituksen esitykseksi eduskunnalle kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevaksi lainsäädännöksi. Lvk. 1963 n:o 2. Helsinki 1963. (Lvk. 1963: 2)

E. POHJOISMAISET LAINVALMISTELUTYÖT

1. Ruotsi

— Lagberedningens förslaf till jordabalk. I. Förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m. Stockholm 1905. II. Förslag till lagar om köp, byte

och gåva af fast egendom, om rätt till undantag samt om inskrifning af rätt till fast egendom m.m. Stockholm 1908. III. Förslag till jordabalk m.m. Stockholm 1909. (Lagber. 1905—1909)
— Lagberedningens förslag till jordabalk. I. SOU 1947: 38. Stockholm 1947. (SOU 1947: 38)
— Lagberedningens förslag till jordabalk. I—III. SOU 1960: 24—26. Stockholm 1960. (SOU 1960: 24—26)
— Reviderat förslag till jordabalk m.m. SOU 1963: 55. Stockholm 1966. (SOU 1963: 55)
— Kungl. Maj:ts proposition 1970: 20 med förslag till jordabalk. Del A, B1, B2. Stockholm 1970. (Prop. 1970: 20)
— Kungl. Maj:ts proposition 1970: 145 med förslag till lag med införande av nya jordabalken m.m. Stockholm 1970. (Prop. 1970: 145)
— Kungl. Maj:ts proposition 1971: 20 med förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom m.m. Stockholm 1970. (Prop. 1971: 20)
— Fastighetsbildning. SOU 1963: 68. Stockholm 1963. (SOU 1963: 68)
— Fastighetsregistrering. SOU 1966: 63. Stockholm 1966. (SOU 1966: 63)
— Kungl. Maj:ts proposition 1969: 128 med förslag till fastighetsbildningslag. Del A, B1, B2. Stockholm 1969. (Prop. 1969: 128)
— Tredje lagutskottets utlåtande nr. 35 år 1970. Stockholm 1970.
— Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m. SOU 1963: 23. Stockholm 1963. (SOU 1963: 23)
— Anläggningslag och lag om förvaltning av samfälligheter jämte följdförfattningar. Anläggningslagen. Nytt juridiskt arkiv 1974. II. Stockholm 1976. s. 1—98. (NJA II 1974 s. 1—98)
— Ledningsrättslag. SOU 1972: 57. Stockholm 1972. (SOU 1972: 57)
— Ledningsrättslag. Nytt juridiskt arkiv 1974. II. Stockholm 1976. s. 187—237. (NJA II 1974 s. 187—237)
— Nya medel för plangenomförande. SOU 1963: 78. Stockholm 1963. (SOU 1963: 78)
— Expropriationsändamål och expropiationsersättning m.m. SOU 1969: 50. Stockholm 1969. Bilaga 3. SOU 1969: 51. Stockholm 1969. (SOU 1969: 50 ja 51)
— Revision av vattenlagen. Del 2. Ersättningar, avgifter m.m. SOU 1972: 14. Stockholm 1972. (SOU 1972: 14)
— Vattenlagen. Nytt juridiskt arkiv 1974. II. Stockholm 1976. s. 438—507. (NJA II 1974 s. 438—507)

2. Norja

— Utkast til Lov om bygningsvesenet med motiver. Instilling fra komitéen til revisjon av bygningsloven. Orkanger 1960. Kungelige Propositioner og Meldinger for 109. ordentlige storting. I. 1964—1965. 4. Del a. Oslo.
— Ot. prp. nr. 1 (1964—65). Om ny bygningslov. Bergen 1964. Kungelige Propositioner og Meldinger for 109. ordentlige Storting. I. 1964—1965. 4. Del a. Oslo.

— Lov av 29. november 1968 um saerlege råderettar over framand eigedom. Forarbeid:
  — Om saerlege råderettar over framand eigedom. Frå sivillovbokutvalet. Rådsegn 5. Orkanger 1960. (Rådsegn 5)
  — Ot. prp. nr. 8 (1967—68). Om lov om servituttar. (Ot. prp. nr. 8)
  — Innst. O. XII. (1967—68). Tilråding frå justisnemndi um lov um saerlege råderettar over framand eigedom. (Innst. O. XII)
  — Forhandl. i Odelst. for 1968—69. side 9—19.
  — Forhandl. i Lagt. for 1968—69. side 12—14.
  Forarbeid til lovene 1968. Utgitt etter tiltak av justisdepartementet. Bind II. Nr. 48. 1968.
— Revisjon av jordskifteloven. NOU 1976: 50. Oslo — Bergen — Tromsø 1976. (NOU 1976: 50)
— Ny planleggningslov. NOU 1977: 1. Oslo — Bergen — Tromsø 1977. (NOU 1977: 1)

3. Tanska

— Betaenkning nr. 298 om vandforsyningslovgivningen. København 1961.
— 2. Betaenkning vedrorende Gennemgang af ekspropriationslovgivningen. Betaenkning nr. 595. København 1971.
— Forslag till lov om kommuneplanlaegning. Folketingstidende. 1973—1974. Tillaeg A. Bind II. København 1975. 1974—1975. Tillaeg A. Bind II. København 1976.

F. OIKEUSTAPAUSKOKOELMAT

— Justitierevisionen. Revisionsakter 1636—1780. Mikrofilmit FR 1090—1116. Valtionarkisto.
— Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirja. Helsinki. (KHO)
— Korkeimman oikeuden päätökset ja tuomiot. Helsinki. (KoO)
— Korkeimman oikeuden ratkaisujen hakemisto 1926—1968. Toim. Martti Miettinen. SLL kirjasarja n:o 29. Helsinki 1969.
— Selostuksia ja tiedonantoja korkeimman oikeuden ratkaisuista. Helsinki. (KoO)
— *Serlachius, Julian:* Samling af justitiedepartementets domar i tvistemål under åren 1829—1865. Helsingfors 1905. *(Serlachius,* Domar)
— Turun raadin pöytäkirjoja 1624—1638. Bidrag till Åbo Stads historia. Första serien. II. Helsingfors 1885. IV. Helsingfors 1887. VI. Helsingfors 1890. VII. Helsingfors 1891. IX. Helsingfors 1898. XIII. Helsingfors 1905.
— Åbo Stads Protocoll Pro Anno 1685. Valtionarkisto.

G. MUUT LÄHTEET

— Berättelse angående Helsingfors stads kommunalförvaltning år 1892. Helsingfors 1894.
— Maakunta-arkistojen yleisluettelo III. Valtionarkiston monistesarja 2:3. Helsinki 1971.
— Maanmittaus. Maanmittaushallituksen kertomus 1975. Suomen virallinen tilasto XIV A:71. Helsinki 1975.
— Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1822. Valtionarkisto.
— Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823. Valtionarkisto.
— Senaatin talousosaston pöytäkirja 1823. Valtionarkisto.
— Suomen tilastollinen vuosikirja 1968. Helsinki 1969.
— Tuomioistuinten toiminta 1974. Suomen virallinen tilasto XXIII C:92. Helsinki 1976.

LYHENTEET

(Muut kuin lähdeluettelossa mainitut)

A	Asetus
A.	Asiakirjat (valtiopäiväasiakirjoissa)
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch 1811 (Itävalta)
AJ	A jakolaitoksesta 13. (26.) 10. 1916/82
AKL	Asemakaavalaki 24. 4. 1931/145
AMM	Asetus menettelystä maanmittaustoimituksissa 13. (26.) 10. 1916/82
AnlL	Anläggningslag 14. 12. 1973 (Ruotsi)
AsiakJulkL	L yleisten asiakirjain julkisuudesta 9. 2. 1951/83
ATK	Automaattinen tietojenkäsittely
AusfVO	Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung vom 8. August 1935 (Saksa)
BBauG	Bundesbaugesetz vom 3. August 1953 (Saksa)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch 1896 (Saksa)
BL	Byggnadslag 30. 6. 1947 (Ruotsi)
C.c.	Code civil 1803 (Ranska)
DL	Defensor Legis
ElL	Lag, innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar 27. 6. 1902 (Ruotsi)
EVL	Lag om enskilda vägar 3. 9. 1939 (Ruotsi)
ExL	Expropriationslag 19.12. 1972 (Ruotsi)
ExprL	Lag om expropriation 12. 5. 1917 (Ruotsi)
FBL	Fastighetsbildningslag 17. 12. 1970 (Ruotsi)
FBLS	Lag om fastighetsbildning i stad 12. 5. 1917 (Ruotsi)
FfL	Lag om exekutiv försäljning av fast egendom 14. 5. 1971 (Ruotsi)
FlurbG	Flurbereiningungsgesetz vom 14. Juli 1953 (Saksa)
GBO	Grundbuchordnung in der Fassung vom 5. August 1935 (Saksa)
GruvL	Gruvlag 3. 6. 1938 (Ruotsi)
Halkomisasetus 1747	Kongl. Förordning angående Hemmans klyfning 30. 6. 1747 (Ruotsi-Suomi)
Halkomisasetus 1852	Kejserlig kungörelse, angående hemmansklyfningar och sytning å jordlägenheter i Finland 1. 3. 1852
HD	Högsta domstolen (Ruotsi)

HE	Hallituksen esitys Eduskunnalle
HM	Suomen Hallitusmuoto 17.7. 1919/94
HO	Hovioikeus
IlmailuL	Ilmailulaki 11. 12. 1964/595
JA	Jakoasetus 28. 11. 1952/407
JB	Jordabalk 17. 12. 1970 (Ruotsi)
JB (aikakauslehti)	Juristische Blätter
JDL	Lag om delning av jord å landet 18. 6. 1926 (Ruotsi)
JFF	Juridiska Föreningen i Finland
JFT	Juridiska Föreningens i Finland Tidskrift
JL	Jakolaki 14. 12. 1951/604
JO	Järjestysoikeus
JP	Lag om införande av nya jordabalken 17. 12. 1970 (Ruotsi)
KaavJA	Kaavoitusalueiden jakoasetus 11. 7. 1960/353
KaavJL	Kaavoitusalueiden jakolaki 20. 2. 1960/101
KaivosS	Keisarillisen Majesteetin Armollinen Waltaus- ja Kaivossääntö 12. 11. 1883/35
KalL	Kalastuslaki 28. 9. 1951/503
KalTorppLunA	A kalastustorppain lunastamisesta 18 päivänä tammikuuta 1924 annetun lain toimeenpanosta 18. 1. 1924/17
KalTorppLunL	L kalastustorppain lunastamisesta 18. 1. 1924/16
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KHO 1964 A II 99 (esimerkki)	Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirja 1964 A yleinen osa tiedonantoja n:o 99
KiinnA	A kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9. 11 1868/32
KirkkoL	Kirkkolaki 23. 12. 1964/635
KJA	A jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa 6. 3. 1936/123
KJL	L jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa 17. 7. 1931/232
KK	Kungl. kungörelse
KL	Konkurslag 13. 5. 1921 (Ruotsi)
KM	Kejserliga Majestäts nådiga proposition till Storfurstendömet Finlands Ständer
KO	Kihlakunnanoikeus
Kom.	Komitean mietintö
KoO	Korkein oikeus
KoO 1922 tuomio I 18 (esimerkki)	Korkeimman oikeuden päätökset ja tuomiot 1922, tuomio selostus n:o 18
KoO 1939 II 163 (esimerkki)	Selostuksia ja tiedonantoja korkeimman oikeuden ratkaisuista 1939, tiedonanto n:o 163
KunL	Kunnallislaki 10.12. 1976/953
L	Laki
Lagber.	Lagberedningens förslag (Suomi ja Ruotsi)

LednL	Ledningsrättslag 14. 12. 1973 (Ruotsi)
LennätinlaiteL	L lennätinlaitteista 23. 12. 1919/150
LGA	Lag om vissa gemensamhetsanläggningar 16. 12. 1966 (Ruotsi)
LH	Lääninhallitus
LM	Lakimies
LO	Lääninoikeus
Lohkomisasetus 1864	Förordning angående ägostyckning och jordafsöndring å frälse- och skattehemman samt legoaftal om någon del af slika lägenheter 19. 12. 1864/32
Lohkomisasetus 1883	Asetus tilusten lohkomisesta ja maan eroittamisesta rälssi- ja perintötiloilla sekä jotakin semmoisen tilan osaa koskevasta wourasopimuksesta 19. 2. 1883/9
LoR	Lov og Rett
Ltk.	Laintarkastuskunta
LunL	L kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29. 7. 1977/603
LuonnonsuojeluL	Luonnonsuojelulaki 23. 2. 1923/71
Lvk.	Lainvalmistelukunta
LVV	L sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta 23. 7. 1902/31
MaakaasuverkostoL	L maakaasuverkoston rakentamista varten pakkolunastettavien alueiden haltuunottamisesta eräissä tapauksissa 16. 6. 1972/465
Maanmittausasetus 1749	Kongl. Förordningen, angående Landtmätare och deras förrättningar 1. 3. 1749 (Ruotsi-Suomi)
Maanmittausasetus 1766	Kongl. Maj:ts förnyade Landtmäteri-Förordningen 20. 11. 1766 (Ruotsi-Suomi)
Maanmittausasetus 1783	Kongl. Förordningen om Landtmäteriet i Riket 12. 8. 1783 (Ruotsi-Suomi)
Maanmittausohjesääntö 1725	Kongl. Maj:ts Instruction hwarefter så väl Landtmätare i gemen, som hwar och en i synnerhet, hafva sig att regulera och rätta 20. 4. 1725 (Ruotsi-Suomi)
Maanmittausohjesääntö 1848	Hans Kejserliga Majestäts Nådiga Reglemente, angående Landtmäteriet, Ägodelnings- och Skattläggnings-werket, samt justeringen af mått, mål och vigt i Finland 15. 5. 1848
MaatilaA	Maatila-asetus 13. 5. 1977/385
MaatilaL	Maatilalaki 18. 2. 1977/188
MEKL	Maunu Eerikinpojan kaupunginlaki (Magnus Erikssons stadslag, stadfästelse 7. Jan. 1618)
MHL 1945	Maanhankintalaki 5. 5. 1945/396
MI	Maanmittausinsinööri (aikakauslehti)
MJO	Maanjako-oikeus
MK	Maakaari

MK (aikakauslehti)	Maalaiskunta
MKL 1958	Maankäyttölaki 16. 8. 1958/353
Mm	Maanmittaus
MO	Maaoikeus
Mon.	Monistettu
MoottoriajoneuvoA	Moottoriajoneuvoasetus 4. 10. 1957/330
MuinaismuistoL	Muinaismuistolaki 17. 6. 1963/295
MVL	Maanvuokralaki 29. 4. 1966/258
MVL 1902	L maanvuokrasta maalla 19. 6. 1902/19
NaapL	L eräistä naapuruussuhteista 13. 2. 1920/26
NJA	Nytt Juriskt Arkiv
NJW	Neue juristische Wochenschrift
NOU	Norges offentlige utredninger (Norja)
OK	Oikeudenkäymiskaari
OsittA	A maatilojen osittamisesta 12. 6. 1895/21
PakkolunL	L kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14. 7. 1898/27
PuolPakkolunL	L pakkolunastuksesta puolustustarkoituksiin 13. 10. 1944/787
RajakTilJärjA	Rajakuntien tilusjärjestelyasetus 9. 6. 1960/283
RajakTilJärjL	Rajakuntien tilusjärjestelylaki 9. 6. 1960/282
RakA	Rakennusasetus 26. 6. 1959/266
RakK	Rakennuskaari
RakL	Rakennuslaki 16. 8. 1958/370
RO	Raastuvanoikeus
RS	Rakennussääntö 29. 1. 1932/41
Servituttloven	Lov um saerlege råderettar over framand eigedom 29. 11. 1968 (Norja)
ServL	Lag om servitut 14. 6. 1907 (Ruotsi)
SFS	Svensk författningssamling
SisM	Sisäasiainministeriö
SK	Suomen Kunnat
SKL	Suomen Kunnallislehti
SLL	Suomen Lakimiesliitto
SLY	Suomalainen Lakimiesyhdistys
SOO	Senaatin oikeusosasto
SOU	Statens offentliga utredningar (Ruotsi)
Suppl.	Supplement
SvJT	Svensk Juristtidning
SähkölaitosPakkolunL	L kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten 11. 5. 1928/168
TaajJL	L siitä, mitä jakotoimituksissa taajahkoa asutusta varten maaseudulla on huomioonotettava 17. 7. 1931/233
TelefoonijohtoJ	Julistus niistä ehdoista, joilla telefoonijohtoja saadaan maahan asettaa ja käyttää 23. 12. 1886

TervL 1927	Terveydenhoitolaki 1. 7. 1927/192
TervS 1927	Terveydenhoitosääntö 2. 12. 1927/336
TfR	Tidskrift for Rettsvitenskap
TieA	A yleisistä teistä 30. 12. 1957/482
TieL	L yleisistä teistä 21. 5. 1954/243
TieL 1918	L teiden tekemisestä ja kunnossapidosta maalla 11. 10. 1918/147
TilustieL	L tilusteistä 3. 5. 1927/167
TL (Tanska)	Lov nr. 111 af 31. 3. 1926 om tinglysning
TL (Norja)	Lov om tinglysning 7. 6. 1935
TurvesuonPakkolunL	L turvesuon pakkolunastuksesta 7. 8. 1942/641
TvH	Tie- ja vesirakennushallitus
U.l.	Uudenmaan lääni
UlkL	Ulkoilulaki 13. 7. 1973/606
VesiA	Vesiasetus 6. 4. 1962/282
VesiensuojeluA	A vesiensuojelua koskevista ennakkotoimenpiteistä 6. 4. 1962/283
VesiL	Vesilaki 19. 5. 1961/264
VesiO, VO	Vesioikeus
VJärjL	L vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa 9. 3. 1962/218
VL	Vattenlag 28. 6. 1918 (Ruotsi)
VLunL	L eräiden vuokra-alueiden lunastamisesta maalaiskunnissa 16. 8. 1938/361
VOL	Vesioikeuslaki 23. 7. 1902/31
vp.	Valtiopäivät
Vuoden 1619 sääntö	Stadga om Städernes administration och upkomst i Riket. Datum Stockholm den 26. Decembris 1619.
VYO	Vesiylioikeus
YhteisalueL	L eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista 9. 5. 1940/204
YksTieA	A yksityisistä teistä 28. 12. 1962/690
YksTieL	L yksityisistä teistä 15. 6. 1962/358
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch 1907 (Sveitsi)
ZSR	Zeitschrift für Schweizerisches Recht
ÄgofredsL	Lag om ägofred 2. 6. 1933 (Ruotsi)

JOHDANNOKSI

Viimeisimmän rasitteita koskevan monografian ilmestymisestä Suomessa on kulunut pian viisikymmentä vuotta. Teos oli *V. K. Noposen* vuonna 1932 julkaisema tutkimus »Rasitteista maanjaossa». Tämän jälkeen melkein koko rasitelainsäädäntömme on kuitenkin uudistunut ja muuttunut. Uusi kiinteistöjen muodostamista koskeva lainsäädäntö rasitesäännöksineen, niihin luettuna mm. käytännössä tärkeä laki yksityisistä teistä, on saatettu voimaan 1950- ja 1960-luvuilla. Samoihin aikoihin uudistettiin myös rakennuslainsäädäntö ja siihen liittyen annettiin uusia säännöksiä rakennusrasitteista. Rakennuslakiin ja -asetukseen otettiin myös muita tärkeitä rasitteita koskevia säännöksiä. Vesioikeudellisista rasitteista annettiin runsaasti uusia säännöksiä 1960-luvun alussa voimaan saatetussa uudessa vesilainsäädännössä. Niinikään pakkolunastuslainsäädäntö on uudistettu olennaisilta osilta 1970-luvulla ja nämäkin uudistukset ovat koskeneet muun ohella rasitteita. Noposen tutkimuksen ilmestymisen aikana voimassa olleista rasitesäännöksistä ja -säännöstöistä on enää voimassa eräitä soveltamisalaltaan rajoitettuja säännöksiä johtojen sijoittamisesta toisen alueelle ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvista rasitteista.

Viitattuja uusia rasitesäännöksiä on käsitelty oikeuskirjallisuudessa sekä eri alojen yleisesityksissä että monografioissa. Ainoatakaan nimenomaan rasitteita koskevaa monografiaa ei aihepiiristä ole kuitenkaan julkaistu uuden lainsäädännön pohjalta. Tämän vuoksi rasitteiden valinta monografiamuotoisen tutkimuksen kohteeksi on näyttänyt perustellulta, etenkin, kun rasitelainsäädännössä on sitten Noposen aikojen tapahtunut huomattavaa periaatteellistakin kehitystä. Jo kehityksen päälinjojen valaiseminen on tutkimuksen arvoinen tehtävä.

Tutkimuksen puitteita suunniteltaessa näytti tarkoituksenmukaiselta kiinnittää päähuomio rasitteiden voimaansaattamisedellytyksiä ja voimassaolon perusteita koskeviin kysymyksiin, koska ne ovat rasitelainsäädän-

nön soveltamisen kannalta keskeisimpiä. Näiden kysymysten välillä vallitsee syvä funktionaalinen riippuvuus, josta on pyritty antamaan kuva mm. käsillä olevan tutkimuksen 11. luvussa. Tämän riippuvuuden takia puheena olevien kysymysten isoloitua tarkastelua ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena eikä edes mahdollisena, mikäli rasitelainsäädännöstä pyritään antamaan oikeasuhtainen kuva.

Tutkimuksen puitteita eräissä muissa suhteissa määriteltäessä kävi ennenpitkää selväksi, että tutkimuksen kohteeksi oli tarpeen ottaa rasitelainsäädäntömme kokonaisuudessaan mm. sen vuoksi, että rasitejärjestelmän kehittymisen kannalta mielenkiintoisin kehitys oli itse asiassa tapahtunut niillä lainsäädännön osa-alueilla, jotka aikaisemmissa rasitteita koskevissa esityksissä olivat yleensä jääneet suhteellisen vähälle huomiolle, nimittäin vesilainsäädännössä, rakennuslainsäädännössä ja eräissä johtojen sijoittamista toisen alueelle koskevissa säännöstöissä ja säännöksissä. Koko rasitelainsäädännön kattavan tutkimuksen laatimista puolsi myös se, että tämän tyyppistä monografiaa ei oikeuskirjallisuudessamme ollut aikaisemmin ilmestynyt. Rasitelainsäädäntöömme kokonaisuudessaan on kiinnitetty huomiota eräissä pääasiassa esineoikeuden alaa koskevissa yleisesityksissä, mutta aihepiirin käsittely tämän tapaisissa yhteyksissä on asettanut käsittelyn perusteellisuudelle luonnollisesti voimakkaita rajoituksia. Osa näistä sinänsä korkeatasoisista esityksistä kuten *Serlachiuksen* ja *Wreden* yleisesitykset ovat sitäpaitsi lainsäädännön muututtua jo monin paikoin vanhentuneet.

Koko rasitelainsäädännön ottaminen tutkimuksen kohteeksi pakotti toteamaan, että se käsitteistö, jonka avulla rasitteita koskevia kysymyksiä on perinnäisesti käsitelty, ei ollut kaikissa tapauksissa adekvaatti pyrittäessä valaisemaan uuteen lainsäädäntöön liittyviä kysymyksiä. Tämä on antanut aiheen ottaa rasitteen käsite tarkastelun ja uudelleen arvioinnin kohteeksi. Tämän uudelleen arvioinnin tulosta on mm. kirjan nimi »Rasitteesta maankäyttömääräyksenä». Mutta lisäksi tutkimusta suoritettaessa kävi ilmi, että eräiden rasitelainsäädäntöömme de lege lata liittyvien kysymysten käsittely edellytti rasitelainsäädännössä jo aikaisemmin tapahtuneen kehityksen huomioon ottamista. Tällainen rasitelainsäädännön osa-alue on mm. rakennus- ja tonttirasitteita koskevat säännöstöt.

Kosketeltujen eri näkökohtien huomioon ottaminen on johtanut siihen, että käsillä olevan tutkimuksen rakenne on muodostunut seuraavanlaiseksi.

Ensimmäisessä pääjaksossa tarkastellaan rasitteen käsitettä ja rasitelainsäädäntöä Suomessa ja vertailuja silmällä pitäen myös muissa Pohjoismaissa. Vaikka muiden Pohjoismaiden rasitelainsäädännöt poikkeavat monissa olennaisissa kohdissa, ennenkaikkea sopimusrasitteiden osalta huomattavasti Suomen voimassa olevasta rasitelainsäädännöstä, on vertailu monien yksityiskysymysten osalta sekä mahdollista että hyödyllistä. Tällainen on esimerkiksi kysymys rasitteiden ja kaavoituksen välisistä suhteista, mikä on tämän päivän rasitelainsäädäntöä laadittaessa osoittautunut niin meillä kuin muissakin Pohjoismaissa keskeiseksi kysymykseksi.

Toisessa pääjaksossa pyritään valaisemaan Suomen rasitelainsäädännön ja sopimusrasitteita koskevien tavanomaisoikeudellisten oikeusnormien kehitystä. Esityksessä pyritään saamaan esiin käsillä olevan tutkimusaiheen kannalta olennaiset kehityspiirteet. Yhdessä ensimmäisen pääjakson kanssa tämä jakso muodostaa lähtökohdan jatkoesitykselle. Jaksot yhdessä käsittävät noin kolmanneksen teoksen koko sivumäärästä.

Kolmannessa pääjaksossa tarkastellaan rasitteiden voimaan saattamisen edellytyksiä koskevia säännöksiä. Jakson ensimmäisessä luvussa pyritään antamaan yleiskuva aiheesta ja muissa luvuissa keskitytään eri osakysymysten tarkasteluun. Myös tämä jakso käsittää noin kolmanneksen teoksen sivumäärästä.

Neljäs pääjakso on otsikoitu puhumalla rasitteen voimassaolon perusteista. Jakson ensimmäisessä luvussa tarkastellaan voimassaolokysymysten tutkimisen lähtökohtia ja näiden kysymysten suhdetta voimaansaattamiskysymyksiin. Muissa luvuissa tutkitaan voimassaoloon liittyviä eri osaongelmia. Samalla pyritään valaisemaan näiden ongelmien keskinäisiä riippuvuussuhteita. Tällaista riippuvuutta on havaittavissa mm. rasitteen voimassaoloaikaa ja olosuhteiden muuttumisen vaikutuksia koskevien ongelmien välillä.

Viidennessä pääjaksossa tarkastellaan vihdoin maankäyttömääräyksen rasitteeksi luonnehtimista. Jakson alussa pyritään valaisemaan luonnehtimisongelman luonnetta ja merkitystä ja jakson muissa luvuissa aihetta tarkastellaan yhtäältä viranomaisvalvonnan ulkopuolella syntyneiden sopimusrasitteiden ja toisaalta viranomaisvalvonnassa voimaan saatettujen rasitteiden osalta. Jaksolla on läheisiä liittymäkohtia sekä rasitteen voimaansaattamisedellytyksiä että voimassaolon perusteita koskeviin jaksoihin niinkuin jäljempänä esitettävästä käy ilmi. Tämä jakso yhdessä

neljännen pääjakson kanssa käsittää niinikään noin kolmanneksen koko tutkimuksen sivumäärästä.

Käsillä olevaa tutkimusta voitaneen tarkastella eri näkökulmista. Kun kysymys on positiivisoikeudellisesta tutkimuksesta, siihen sisältyy paljon yksityisten lainsäännösten tulkintaa ja siihen liittyvien kysymysten käsittelyä. Mutta eräs tavoite tutkimuksessamme on ollut koetella 1. luvussa käyttöön otetun rasitteen käsitteen käyttökelpoisuutta voimassa olevaa rasitelainsäädäntöä selviteltäessä ja tulkittaessa. Tältä kannalta katsoen tutkimuksen 1. luvun suhde muihin lukuihin, ennenkaikkea kolmeen viimeiseen pääjaksoon on hieman samantapainen kuin hypoteesin suhde eksperimenttiin.

I. Rasitteen käsitteestä ja rasitelainsäädännöstä Suomessa ja muissa Pohjoismaissa

1. RASITTEEN KÄSITTEESTÄ

1.1. JOHDANNOKSI

Useissa rasitteita koskevissa esityksissä on ennen aihepiirin yksityiskohtaista käsittelyä määritelty *rasitteen käsite* ja siihen liittyvät ala- ja lähikäsitteet.[1] Tällainen määrittely on palvellut eri tarkoituksia. Sen avulla on pyritty mm. helpottamaan aihepiirin rajausta, sen keskeisten kysymysten osoittamista ja esityksen jäsentelyä.

Hyvän esimerkin siitä, millä tavoin määrittely liittyy aihepiirin rajaukseen, tarjoavat *Pietilän* tonttirekisterikiinteistön muodostamista koskevaan tutkimukseen sisältyvät esitykset rasitteista. Tutkimuksessaan Pietilä määrittelee rasitteen kahdessa eri asiayhteydessä kahdella eri tavalla. Kummassakin tapauksessa määrittely liittyy olennaisesti tutkit-

---

[1] Rasitteen käsitteestä ks. *Calonius* s. 375., *Serlachius* s. 280 ss., *Wrede,* Föreläsningar s. 105 ss., *Wrede — Caselius* s. 397 ss., jossa rasitteen käsitettä koskeva esitys poikkeaa Wreden em. teoksen esityksestä, *Ekström* s. 193 ss., *Moring* s. 146 ss., *Noponen* s. 7 ss., *Uggla* JFT 1937 s. 845 ss., *Uggla — Tammio* s. 81 ss., *Haataja* s. 332 ss., *Nykänen* s. 32 ss., *Pietilä* s. 410 ss. verrattuna s. 108 ss., *Hyvönen,* Asianosainen s. 221 ss., *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 164 ss., *Pietilä,* Vesioikeus s. 230 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 339 ss., *Hämäläinen, Eeva,* Rakennusvalvonta 1964 n:o 3 s. 25—26 ja 53, *Zitting — Rautiala* s. 140 ss., *Zitting,* Juhlajulkaisu Caselius — Rekola s. 284 ss.

Rasitteista ks. myös *Hernberg* JFT 1899 s. 309 ss., *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 31—33 ja 39 siinä viitattuine kohtineen, *Suomaa* MI 1962 s. 64 ss., *Pietilä* MI 1967 s. 4 ss., *Noponen,* Liikenne, *Noponen,* Selvitys, *Airaksinen* LM 1964 s. 823—837, *Koski, Wiiala,* Yksityiset tiet, *Serlachius,* Vattenrätten 1 s. 27—37, *Haataja,* Vesioikeus II s. 248—258, III s. 134—140 ja 235—237, *Melander* LM 1961 s. 381—386, *Holopainen* LM 1964 s. 846—880, *Hollo* s. 135 ss., *Larma* s. 718—724, *Meuronen* s. 367—372, *Murén* SKL 1964 s. 334—337, *Kangas,* Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa, *Talas* s. 132—136, 196—197, 265—272, *Kartio* s. 29—30, 175—176 sekä lisäksi jäljempänä 2. luvun aliviitassa 6 mainittu kirjallisuus.

Ulkomaisten rasitteita koskevien esitysten osalta viitataan jäljempänä 3. luvussa viitattuun kirjallisuuteen.

tavaksi otettujen oikeusnormien joukon määrittelyyn. Käsitellessään asemakaavan ja rasitteiden välistä suhdetta Pietilä antaa rasitteesta laajan määritelmän luonnehtien rasitteen mm. RakL 59 §:ää silmällä pitäen muulle kuin omistajalle kuuluvaksi, dynaamisesti suojatuksi, erityiseen saantoon perustuvaksi partiaaliseksi käyttövallaksi kiinteistön alueella.[2] Myöhemmin samassa tutkimuksessa Pietilä KaavJL:a, RakA 11 lukua ja kaupunkien rakennusjärjestysten rasitesäännöksiä silmällä pitäen määrittelee KaavJL:n ja RakA:n nojalla perustettavat rasitteet kiinteistön tai kaupungin hyväksi voimassa oleviksi, dynaamisesti suojatuiksi rajoitetuiksi esineoikeuksiksi, joiden nojalla tuon kiinteistön omistaja tai kaupunki on oikeutettu käyttämään rasitettuun kiinteistöön kuuluvaa aluetta tai rakennusta tietyssä käyttötavan puolesta rajoitetussa suhteessa, joka kuuluu johonkin laissa lueteltuun tyyppiin. Pietilä lisää, että poikkeustapauksissa voi myös olla kysymys oikeutetun kiinteistön käyttämisestä tavalla, joka ilman rasiteoikeutta ei olisi luvallinen.[3] Esimerkin siitä, millä tavoin määrittelyä on käytetty hyväksi esityksen jäsentelyssä ja aihepiirin keskeisten kysymysten osoittamisessa, tarjoaa taas *Wrede — Caseliuksen* esitys rasitteista.[4] Se perustuu olennaisesti sellaisten käsitteiden kuin rasiteoikeus, kiinteistörasite, henkilörasite, positiivinen rasiteoikeus, negatiivinen rasiteoikeus, maanviljelysrasite ja rakennusrasite määrittelyyn sekä näissä määritelmissä oikeuden tarkoituksesta, syntyperusteesta, sisällöstä, kohteesta ja voimassaolosta esitettyjen lausumien eksplikointiin.

Se että esitys aloitetaan sanotunlaisella käsitteen määrittelyllä tarjoaa usein tiettyjä esitysteknisiä etuja. Lukija voidaan tällä tavoin johdattaa suoraan aihepiirin keskeisiin kysymyksiin ja esityksen jäsentely muodostuu johdonmukaiseksi ja kiinteäksi. Mutta menettelyyn liittyy myös ongelmia, joihin suomalaisessa rasitteita koskevassa kirjallisuudessa ei ole juuri kiinnitetty huomiota. Kirjallisuudesta voidaan näet havaita, että se, millä tavoin rasitteen käsite on määritelty, on usein määräävällä ja samalla rajoittavalla tavalla vaikuttanut tutkimuksen kysymyksenasetteluun.[5] Tämä koskee sekä ongelmien valintaa ja muotoilua että niiden käsittelytapaa. Kun monessa esityksessä lisäksi on lähdetty jonkun jo aikaisemmin esitetyn rasitteen määritelmän pohjalta, on esityksestä toi-

[2] Ks. *Pietilä* s. 110.
[3] Ks. *Pietilä* s. 413.
[4] Ks. *Wrede — Caselius* s. 397—411.
[5] Ks. aliviitassa 1 mainittu suomalainen kirjallisuus.

seen liikuttu suunnilleen samankaltaisen kysymyksenasettelun pohjalla eivätkä tähän kätkeytyvät mahdolliset puutteet ole päässeet esiin. Esimerkkinä voidaan mainita rasitteita koskevien voimassaolokysymysten käsittely suomalaisessa oikeustieteessä.

Lausumia voimassaolosta on useissa rasitteita koskevissa esityksissä otettu jo rasitteen määritelmään.[6] Niinpä kiinteistörasite on luonnehdittu toisen kiinteistöön kohdistuvaksi rajoitetuksi käyttöoikeudeksi, joka on voimassa kiinteistön tai siihen rinnastettavan objektin hyväksi periaatteessa jatkuvasti ja joka pysyy voimassa sekä oikeutetun että rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa. Tällainen luonnehdinta näyttää vaikuttaneen voimassaoloa käsiteltäessä sekä käsittelyn kohteeksi otettujen kysymysten valintaan että niiden käsittelytapaan. Kysymysten valinnan osalta vaikutus näkyy siinä, että päähuomio on kohdistettu samalla tavoin kuin käyttöoikeuksien kohdalla yleensä oikeuden ajalliseen kestoon ja sitovuuteen edellä mainituissa omistajanvaihdostilanteissa sekä rasitteiden ja eräiden muiden samaan kiinteistöön kohdistuvien käyttöoikeuksien välisiin kollisioihin.[7] Sensijaan eräät muut kysymykset kuten kysymys olosuhteiden muutosten vaikutuksesta rasitteiden voimassaoloon yleensä ja erityisesti kysymys rasitteiden ja erilaisten julkisoikeudellisten maankäyttömääräysten kuten kaavojen välisistä suhteista ovat jääneet suhteellisen vähälle huomiolle.[8] Sitovuuskysymysten käsittelytavan

---

[6] Ks. jäljempänä s. 18 ss.

[7] Ks. *Wrede — Caselius* s. 402—405, *Serlachius* s. 286—289, *Ekström* s. 200, *Noponen* s. 7—15 ja 41—48, *Uggla* JFT 1937 s. 845—858, *Haataja* s. 331—334. Haatajan osalta rajoittuminen rasitteiden käsittelyyn jakotoimituksissa on luonnollisesti rajoittanut käsiteltäviksi otettujen kysymysten valintaa. Ks. edelleen *Nykänen* s. 32—47, *Hyvönen,* Asianosainen s. 221—245. Hyvösen osalta on esitettävä sama varaus kuin Haatajan osalta. Ks. vielä *Zitting — Rautiala* s. 140—141.

[8] *Pietilä* on käsitellyt tonttirasitteiden ja asemakaavan suhdetta tonttirekisterikiinteistön muodostamista koskevassa tutkimuksessaan s. 110—119 ja s. 432—439 sekä kiinteistönmuodostamisoikeuden oppikirjassaan s. 224—232. Rasitejärjestelmän hyväksikäyttömahdollisuuksia asemakaavan edellyttämiä yhteisjärjestelyjä toteutettaessa on tarkastellut *Kangas* aliviitassa 1 mainitussa esitelmässään. Julkisoikeudellisten määräysten ja rasitteiden perustamisen suhdetta ovat koskettelleet myös *Noponen* s. 18 ja 78—79 ja *Uggla* JFT 1937 s. 856. Kysymys olosuhteiden muuttumisen vaikutuksista rasitteisiin on laaja ongelmakokonaisuus, jonka eräitä osaongelmia on käsitelty kirjallisuudessa muita laajemmin. Ehkä eniten käsitelty on kysymys kiinteistönmuodostuksen vaikutuksesta vanhoihin rasitteisiin. Tästä ks. *Moring* s. 146—156, *Haataja* s. 341—351, *Pietilä* s. 432—439, *Noponen* s. 68—69 ja 107—128, *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 78—80, 101—102,

osalta vaikutus näkyy puolestaan siinä, että käsittelytapa on ollut samankaltainen kuin käyttöoikeuksien sitovuuden käsittely yleensä.[9] Se, että rasiteoikeuden sitovuus poikkeaa muiden käyttöoikeuksien sitovuudesta, ei ole johtanut kysymyksenasettelun perusteiden pohtimiseen.

Mainitunlaiseen pohdintaan näyttää kuitenkin olevan aihetta. Siihen näyttää olevan aihetta jo sen vuoksi, että rasitteen käsite ei ole suinkaan niin yksiselitteinen kuin se kirjallisuuden pohjalta ensinäkemältä näyttäisi olevan. Jos analysoimme yksityiskohtaisesti ilmaisun »rasite» käyttöä kirjallisuudessa, lakiteksteissä ja tuomioistuinten päätösten perusteluissa, voimme havaita, että ilmaisua on käytetty eri asiayhteyksissä eräissä suhteissa toisistaan olennaisesti poikkeavissa merkityksissä. Tämän vuoksi on perusteltua ottaa rasitteen käsite tarkastelun kohteeksi. Tällainen tarkastelu palvelee mm. tutkimuskohteemme määrittelyä.

1.2. RASITTEEN KÄSITE SUOMALAISEN OIKEUSKIRJALLISUUDEN VALOSSA

Sanoja »rasite» ja »rasiteoikeus» on käytetty suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa yleensä toistensa synonyymeina. Kummallakin on tarkoitettu tietyn tyyppistä subjektiivista oikeutta. Systemaattisesti tuo oikeus on luettu käyttöoikeuksien piiriin kuuluvaksi. Oikeutta luonnehdittaessa (määriteltäessä) huomiota on kiinnitetty sen sisältöön, subjektiin, objektiin, perusteeseen ja voimassaoloon.[10]

126, 162—163. Muista syistä johtuvista olosuhteiden muutoksista ks. *Pietilä* MI 1967 s. 4—9, jossa tosin laajasti käsitellään oikeutetun kiinteistön osittamisen vaikutuksia rasitteisiin, *Hyvönen,* Asianosainen s. 241—245, *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 227—228. Tekstissä esitettyyn käsitykseen on päädytty tarkasteltaessa rasitteiden voimassaoloa koskevien kysymysten käsittelyä koko aliviitassa 1 mainitussa suomalaisessa kirjallisuudessa.

9 Ks. jäljempänä s. 19 ss.

10 Tämän luvun esitys perustuu aliviitassa 1 mainittuun suomalaiseen kirjallisuuteen. Siihen viitataan tässä yleisesti. Eri kirjoittajien esityksiin on seuraavassa viitattu vain silloin, kun asianomainen on nimetty tekstissä tai tekstiin sisältyy suora lainaus kirjoittajan esityksestä tai viittaamiseen on ollut muu näihin rinnastettava painava syy. Näin on menetelty, jotta aliviittojen osuus ei esityksessä kohtuuttomasti paisuisi.

a. Sisältö. Sisällön osalta on yleisesti lähdetty siitä, että rasiteoikeus aiheuttaa rajoituksen oikeuden kohteena olevan kiinteistön omistajan käyttövallassa, mutta ei hänen luovutus-, luotto-, tms. kompetenssissaan. Varsin yleisesti rasiteoikeudet on luokiteltu positiivisiin ja negatiivisiin oikeuden sisältöä silmällä pitäen. Eroa on luonnehdittu mm. lausumalla, että rasiteoikeus on sisältönsä puolesta positiivinen, mikäli oikeudenhaltija voi käyttää toisen kiinteistöön nähden toimivaltaa, mitä hänellä muutoin ei olisi, ja negatiivinen, mikäli oikeudenhaltijalla on valta kieltää toisen kiinteistön omistajalta sellainen kiinteistön vallitseminen (käyttö), johon tämä muutoin olisi oikeutettu. Lisäksi on kiinnitetty huomiota siihen, että rasiteoikeuden sisältönä saattaa olla kiinteistön omistajan valta ryhtyä omalla kiinteistöllään sellaisiin toisen kiinteistön käyttöön vaikuttaviin toimenpiteisiin, jotka muutoin olisivat kiellettyjä. Mm. *Serlachius* ja *Wrede — Caselius* lukevat nämä tapaukset positiivisiin rasiteoikeuksiin.[11]

Yleisesti kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että rasiteoikeuden sisältönä voi olla vain rajoitettu valta toisen kiinteistöön nähden. Silmällä on tällöin pidetty sekä vallan laatua että sen kohteena olevaa aluetta. Rajoituksia kummassakin suhteessa on kuvattu puhumalla mm. partiaalisesta käyttövallasta.[12] Kirjallisuudessa on niinikään lähdetty siitä, että tietyntyyppiset oikeutukset eivät voi muodostaa rasiteoikeuden pääasiallista sisältöä. Niinpä on painotettu sitä, että rasiteoikeuden pääasiallisena sisältönä ei voi yleensä olla oikeuden kohteena olevan kiinteistön omista-

---

[11] Ks. *Serlachius* s. 282, *Wrede — Caselius* s. 403. Vrt. *Hyvönen,* Asianosainen s. 221.

Noposen (s. 7) suorittama erottelu poikkeaa mielenkiintoisella tavalla muiden suorittamasta erottelusta. Noponen tekee eron kiinteistörasitteen positiivisen ja negatiivisen määrittelytavan välillä sen mukaan, pidetäänkö määrittelyssä silmällä oikeutetun vai rasitetun kiinteistön omistajan oikeusasemaa. Positiivisessa määrittelyssä kiinnitetään hänen mukaansa huomiota hallitsevan kiinteistön omistajan oikeuteen ryhtyä toimenpiteisiin, joihin hän ei muutoin olisi kiinteistön omistajana oikeutettu, ja hänen oikeuteensa kieltää palvelevan kiinteistön omistajaa ryhtymästä omalla kiinteistöllään toimenpiteisiin, joihin tämä muutoin olisi oikeutettu. Negatiivisessa määrittelyssä kiinnitetään taas huomiota mainittujen oikeuksien korrelaatteihin, ts. palvelevan kiinteistön omistajan velvollisuuteen sallia hallitsevan kiinteistön omistajan toimenpiteet ja velvollisuuteen pidättyä toimenpiteistä, joihin hän palvelevan kiinteistön omistajana muutoin olisi oikeutettu. Noposen erottelut muistuttavat kiintoisalla tavalla Hohfeldin tapaa erotella käsitteet right ja duty sekä privilege ja no-right, ks. *Hohfeld* s. 35 ss.

[12] Ks. *Pietilä* s. 110.

jan positiivista toimimisvelvollisuutta vastaavaa vaadetta (ns. facerekielto).[13] Sensijaan on katsottu, että rasiteoikeuteen saattaa sivuvaateena sisältyä vaade oikeuden käyttämisen kannalta tarpeellisten toimenpiteiden suorittamisesta kuten vaade tietyn rakennelman tai laitteen kunnossapidosta. Aikaisemmin kirjallisuudessa esitettiin myös, ettei rasiteoikeuden sisältönä voi yleensä olla oikeutta ottaa kiinteistöltä kasvutuottoa tai muuta mikä kiinteistöön kuuluu. Todennäköisesti JL 116 §:n vaikutuksesta tällaisia kannanottoja ei uudemmassa kirjallisuudessa ole enää esitetty.

b. *Subjekti.* On oireellista, että käsiteltäessä rasiteoikeuden subjektia on jouduttu tietynlaisiin luonnehtimisvaikeuksiin. Nämä koskevat erityisesti kiinteistörasitteita. Katsaus eräiden kirjoittajien esityksiin valaisee tilannetta tältä osin.

Serlachius[14] perustaa rasiteoikeuksia koskevan esityksensä mm. kiinteistörasitteiden ja henkilökohtaisten rasitteiden erotteluun. Jälkimmäiset perustetaan ja ovat voimassa henkilön hyväksi. Niitä Serlachius käsittelee vain lyhyesti. Edellisiä Serlachius käsittelee sensijaan varsin laajasti.

Serlachius lähtee kiinteistörasitteita kuvatessaan siitä, että rasiteoikeuden subjektina on hallitsevan kiinteistön kunkinhetkinen omistaja, siis tietty *henkilö.* Toisaalta Serlachius kuitenkin toteaa, että rasite on muodostettu *kiinteistön hyväksi* ja *liittyy tiettyyn kiinteistöön.* Liitännäisyyden Serlachius selittää siten, että rasiteoikeus on kiinteistön *erottamatonta tarpeistoa.* Tähän liittyen Serlachius toteaa, että jokainen rajoitettu esineoikeus, joka kohdistuu hallitsevaan kiinteistöön, ulottuu hallitsevan kiinteistön ohella myös rasiteoikeuteen sikäli kuin asianomainen esineoikeus sisältää oikeutuksen sellaiseen käyttöön, joka rasitteen on tarkoituksensa mukaan määrä tehdä mahdolliseksi tai jota rasitteen on määrä helpottaa. Tätä kannanottoaan Serlachius perustelee viittaamalla siihen, että rasiteoikeus on edellä mainitulla tavalla tarpeistoa. Serlachius edellyttää myös, että rasiteoikeus voidaan perustaa ja *voi olla voimassa kahden samalle omistajalle kuuluvan kiinteistön välillä.* Tämänkin mielipiteensä perusteluina Serlachius viittaa siihen, että rasiteoikeus on hallitsevan kiinteistön tarpeistoa. Lisäksi rasite voi Serlachiuksen mukaan liittyä *kaupunkiin, vuorilaitokseen* ja *tehdaslaitokseen* ja se voidaan mää-

---

13 Ks. *Noponen* s. 20.

14 Ks. *Serlachius* s. 283—287.

rätyissä tapauksissa perustaa myös *toisen maalla olevan rakennuksen hyväksi.*

Wrede — Caseliuksen[15] esitys muistuttaa varsin paljon Serlachiuksen esitystä, mikä johtunee siitä Wreden esipuheessa ilmoittamasta seikasta, että hänen oppikirjassaan on paljolta käytetty hyväksi Serlachiuksen esineoikeuden esitystä. Eroavuuksia kuitenkin on. Wrede — Caselius jakaa Serlachiuksen tapaan rasiteoikeudet henkilörasitteisiin ja kiinteistörasitteisiin. Kiinteistörasitteita tarkoittaen Wrede — Caselius toteaa, että rasiteoikeus kuuluu *henkilölle* määrätyn *kiinteistön omistajana.* Myöhemmin esityksessään kirjoittajat toteavat, että kiinteistörasite on esinekohtainen oikeus, jonka nojalla henkilö kiinteistön omistajana *tai haltijana* on oikeutettu käyttämään määrättyä oikeutusta toisen kiinteistöön. Edelleen he toteavat: »Kiinteistörasitteella käsitetään Suomen oikeuden mukaan erityiseen saantoon perustuvaa ja määrättyyn *kiinteistöön liittyvää* esinekohtaista oikeutta toiseen kiinteistöön, jonka oikeuden nojalla ensin mainitun *kiinteistön omistaja siinä ominaisuudessa* voi käyttää viimeksi mainittuun kiinteistöön määrättyä toimivaltaa ———. Sitä *kiinteistöä, jonka hyväksi* rasiteoikeus on perustettu, kutsutaan hallitsevaksi ———. *Kiinteistörasitteen subjekti* on hallitsevan kiinteistön *omistaja.* Roomalaisen oikeuden mukaan ——— ei tämä milloinkaan voinut olla palvelevan kiinteistön omistaja. Tämä sääntö ei ole pätevä meillä. Kun rasiteoikeus seuraa hallitsevaa kiinteistöä *samalla tavalla kuin tarpeisto,* ei se lakkaa olemasta sen johdosta, että sama henkilö tulee hallitsevan ja palvelevan kiinteistän omistajaksi.»[16] Samaan tapaan kuin Serlachius myös Wrede — Caselius katsoo, että jos hallitsevaan kiinteistöön kohdistuu rajoitettu esineoikeus, joka käsittää oikeuden sellaiseen toimintaan, mikä on rasiteoikeuden sisältönä, saa myös rajoitetun esineoikeuden haltija tämän rajoissa käyttää samaa oikeutusta. Niinikään *Wrede — Caselius* katsoo, että rasiteoikeus voidaan perustaa *kaupungin, vuori- ja tehdaslaitoksen* sekä tietyissä tapauksissa *toisen maalla olevan rakennuksen* hyväksi.[17]

Myös *Noponen* tekee eron kiinteistörasitteiden ja henkilökohtaisten rasitteiden välillä.[18] Kiinteistörasite on Noposen mukaan katsottava rajoitetuksi esineoikeudeksi, joka *liittyy* johonkin *kiinteistöön* sen asianmukaista käyttämistä varten sekä kohdistuu toiseen kiinteistöön. Kiinteistö-

15 Ks. *Wrede — Caselius* s. 397—402.
16 Ks. *Wrede — Caselius* s. 402.
17 Ks. *Wrede — Caselius* s. 409—411.
18 Ks. *Noponen* s. 8, 13—15.

rasite saattaa kuitenkin Suomen oikeuden mukaan liittyä *muunkinlaiseen dominanssiin* kuin kiinteistöön.[19] Noponen toteaa mm.: »Vaikka kiinteistörasitteen edellytyksenä tavallisesti on se, että hallitsevalla kiinteistöllä on pysyväinen ominaisuus rasitteen hyväksikäyttämiseen, täytyy silti hyväksyä ns. »tehdasrasitteet». ——— *Määrätty teollinen tarkoitus,* joka usein vain m u o d o l l i s e s t i riippuu kiinteistöstä, on koroitettu siksi tärkeään asemaan, että yksinomaan sitä silmällä pitäen hankitut oikeudet saattavat nauttia rasitesuojaa. Muutamissa tapauksissa *tarkoitus,* jota varten laki sallii kiinteistörasitteen perustamisen, *saattaa ilmetä erityisenä laitoksena,* joka kuitenkin on voimassa olevan oikeuden mukaan katsottava irtaimeksi omaisuudeksi.» Viimeksi lausuttua perustellakseen Noponen viittaa tuolloin voimassa olleisiin KaivosS:öön ja TilustieL:iin ja toteaa, että näiden mukaan ojia ja teitä koskevia rasitteita voidaan perustaa kaivoksen hyväksi ja että rasitteeksi katsottava tieoikeus voidaan perustaa kaivoksen, vuorilaitoksen, vesilaitoksen ja tehtaan tai tehtaaseen verrattavan laitoksen hyväksi, joka on irtainta omaisuutta. Noponen jatkaa: »Mutta oikeudessamme on suorastaan menty niinkin pitkälle, että sellaistenkin kiinteistörasitteiden perustaminen on sallittu, joilla varsinaisessa mielessä *ei lainkaan ole hallitsevaa kiinteistöä. Tämän korvaa määrätty tarkoitus, jonka toteutumisella on huomattava kansantaloudellinen tai yhteiskunnallinen merkitys.* Yleisen pakkolunastuslakimme mukaan voidaan, milloin yleinen etu vaatii, perustaa kiinteistörasitteita riippumatta siitä, onko hallitsevaa kiinteistöä osoitettavissa. Kiinteistörasite voidaan perustaa *myös lauttausväylän hyväksi* (pysyväisiä lauttauslaitteita varten) lähinnä siinä järjestyksessä kuin VOL:ssa säädetään.»[20]

Sitä että kiinteistörasite säilyy voimassa vaikka hallitseva kiinteistö vaihtaa omistajaa Noponen perustelee toteamalla, että kiinteistörasite *liittyy kiinteistöön, mutta ei määrättyyn henkilöön.* Liitännäisyyttä käsitellessään Noponen lausuu mm.: »Syystä että *hallitsevan ja palvelevan kiinteistön välillä on olemassa oikeudellinen side (iuris vinculum), joka johtuu rasitteen omasta tarkoituksesta,* vieläpä sen käsitteestä, ei voi ajatella, että hallitsevan kiinteistön omistaja voisi siirtää rasitteen toiselle niin, että rasite joutuisi erilleen dominanssistaan.[21] ——— Koska *kiin-*

19 Ks. *Noponen* s. 8.

20 Ks. *Noponen* s. 21—22.

21 Ks. *Noponen* s. 24.

teistörasitteiden tarkoitus on kiinteistöjen asianmukaisen käyttämisen edistäminen ja ne siinä suhteessa ikäänkuin täydentävät kiinteistönmuodostusta, ollen riippumattomia sellaisista satunnaisista seikoista kuin esim. *kuka kulloinkin kiinteistön omistaa,* täytyy pitää mahdollisena sitä, että hallitsevalla ja palvelevalla kiinteistöllä on sama omistaja.[22] — — — Koska *maanjakorasite yleensä erottamattomasti liittyy hallitsevaan kiinteistöön, voidaan sitä pitää tämän kiinteistön osana verrannollisessa mielessä. Muut* rasitteet ovat sen sijaan yleensä vain hallitsevien kiinteistöjen *pertinenssejä.* Ne voi lakkauttamalla hallitsevasta kiinteistöstä erottaa; mutta koska ne palvelevat tämän taloudellista tarkoitusta, soveltuu pertinenssi nimitys niihin.»[23] *Oikeuksia »kenen tahansa hyväksi»* Noponen ei katso rasitteiksi huomauttaen, että »oikeus, joka olisi olemassa kenen tahansa hyväksi, ei olisi lainkaan mikään subjektiivinen oikeus, eikä siis rasitekaan.» Tältä pohjalta Noponen erottaa rasitteiden piiristä mm. ns. kunnallisrasitteet ja yleiset tiet.[24]

Haatajan mukaan rasiteoikeus *liittyy kiinteistöön* tai tiettyihin *laitoksiin.* Liitännäisyyttä Haataja luonnehtii sanoilla »pysyvällä tavalla». Sensijaan rasiteoikeus *ei* liity Haatajan mukaan kiinteistön *omistajaan* eikä siis ole henkilökohtainen oikeus.[25]

Zitting käsittelee rasitteen ja hallitsevan kiinteistön liitännäisyyteen liittyviä kysymyksiä artikkelissaan, joka koskee »puhtaan» oikeudellisen ajattelun vaatimusta käytännössä.[26] Hän toteaa mm.: »Lähdettäessä siitä, että oikeudellisesti relevantti tarpeistosuhde itse asiassa syntyy oikeuksien eikä esineiden välillä, oikeustiedettä askarruttanut pulmakysymys, voiko oikeus olla esineen tarpeistoa, selviää itsestään. Tarpeiston vertauskohdaksi ei tällöin oteta (pää-)esinettä vaan siihen kohdistuva oikeus. Näin meneteltäessä ei ole olemassa estettä esim. sille, että servituutti selitetään kiinteistön tarpeistoksi. Tämä merkitsee, että *servituutin ja kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden välillä on tietynlainen riippuvuussuhde.*»

Pietilän tarkastelutavalle on ominaista, että hän ei pyri operoimaan yleisellä rasitteen käsitteellä, vaan muodostaa tuon käsitteen kulloinkin tarkastelun kohteena olevaa säännöstöä silmällä pitäen. Siten hän mää-

22 Ks. *Noponen* s. 41.
23 Ks. *Noponen* s. 68.
24 Ks. *Noponen* s. 58—60.
25 Ks. *Haataja* s. 332.
26 Ks. *Zitting,* Juhlajulkaisu Caselius — Rekola s. 284—289.

rittelee rasitteen käsitteen eri yhteyksissä eri tavoin. Tarkastellessaan asemakaavan suhdetta rasitteiden perustamiseen hän luonnehtii rasiteoikeuden *muulle kuin omistajalle* kuuluvaksi, dynaamisesti suojatuksi, erityiseen saantoon perustuvaksi partiaaliseksi käyttövallaksi kiinteistön alueella.[27] KaavJL:n ja RakA:n tarkoittamia rasitteita tarkastellessaan hän puhuu *kiinteistön tai kaupungin hyväksi* voimassa olevasta dynaamisesti suojatusta rajoitetusta esineoikeudesta, *jonka nojalla* kiinteistön *omistaja* tai *kaupunki* on oikeutettu käyttämään rasitettuun kiinteistöön kuuluvaa aluetta tai rakennusta rajoitetussa suhteessa, joka kuuluu johonkin laissa lueteltuun tyyppiin.[28]

Hyvönen sivuaa sopimukseen perustuvia maanjakorasitteita koskevassa tutkimuksessaan esillä olevaa kysymystä vain lyhyesti.[29] Laajaan oikeuskirjallisuuteen viitaten hän toteaa, että rasiteoikeudet jaetaan usein kiinteistörasitteisiin ja henkilörasitteisiin, joista *edelliset liittyvät hallitsevan kiinteistön omistusoikeuteen*, kun taas jälkimmäiset palvelevat määrätyn henkilön tarpeita rajoitettuna joko elinaikaan tai muuten määrättyyn aikaan.

Kuten katsaus kirjallisuuteen osoittaa suomalaisessa oikeustieteessä on eri tavoin kuvattu rasiteoikeuden subjektia ja liittymistä mm. siihen kiinteistöön, jonka käyttöä se on tarkoitettu edistämään. Tässä yhteydessä näiden kuvausten herättämiä kysymyksiä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista tarkastella lähemmin. Niihin palataan yksityiskohtaisesti jäljempänä.

c. Objekti. Oikeuskirjallisuudessa[30] on yleisesti lähdetty siitä, että rasiteoikeus *kohdistuu kiinteistöön.* Tällöin on pidetty silmällä nimenomaan kiinteistörekisterien yksiköitä. Hieman samaan tapaan kuin dominanssin osalta on asianlaita, myös rasitteen kohteen osalta on kuitenkin edellytetty, että määrätyissä tapauksissa muukin objekti kuin kiinteistörekisteriin kiinteistönä merkitty yksikkö voi olla rasitteen kohteena. Niinpä kirjallisuudessa on keskusteltu esimerkiksi siitä, voiko rasite kohdistua tilojen yhteiseen alueeseen ja valtion metsämaahan, joita JL:n mukaan ei alunperin merkitty yksikköinä maarekisteriin.[31] Tämä keskustelunaihe on nyttemmin poistunut päiväjärjestyksestä sen jälkeen, kun JL 116 §:ää

---

27 Ks. *Pietilä* s. 110.

28 Ks. *Pietilä* s. 413.

29 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 221.

30 Ks. aliviitassa 1 mainittu suomalainen kirjallisuus.

31 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 237 ss. ja siinä viitattu kirjallisuus.

ja 284 §:ää on muutettu tavalla, joka nimenomaan edellyttää myöntävää vastausta.

d. Peruste. Oikeuskirjallisuudessa [32] on usein todettu, että rasiteoikeuden sisältämän oikeutuksen tulee olla sellainen, ettei se jo lain nojalla kuulu rasiteoikeuden haltijalle esimerkiksi hallitsevan kiinteistön omistajana. Tähän on jatkettu, että rasiteoikeuden tulee perustua *erityiseen oikeusperusteeseen.* Tällaisina on pidetty viranomaisen rasitteen perustamista koskevaa päätöstä, sopimusta, sopimusta ja viranomaisen toimenpidettä yhdessä sekä ylimuistoista nautintaa.

Kirjallisuudessa näyttää aikaisemmin lähdetyn siitä, että oikeusperusteen toteutuessa rasiteoikeus syntyy ikäänkuin kerralla eri henkilösuhteisiin samanaikaisesti ulottuvin vaikutuksin. Tätä ajattelutapaa on uudemmassa kirjallisuudessa kritisoitu. Rasiteoikeuden syntyprosessi on muiden esineeseen kohdistuvien oikeuksien syntyprosessin tapaan haluttu nähdä vaiheittaisena tapahtumasarjana, jonka eri vaiheisiin liittyy eri henkilösuhteissa ilmeneviä oikeusvaikutuksia. Menemättä pitkälle yksityiskohtiin voidaan todeta, että *Pietilä* käsittelee tähän liittyviä kysymyksiä tutkiessaan, onko tonttirasitteen perustamisen edellytyksenä, että oikeutettu tai rasitettu tontti on merkitty tonttirekisteriin. Pietilä toteaa mm.: »Perusteita esitettyjen ongelmien ratkaisemiseksi on mahdollista saada hajoittelemalla rasiteoikeuden perustamista koskeva kysymys siihen kuuluvaa käyttövaltaa ja dynaamista suojaa koskeviin osakysymyksiin ja tarkastelemalla millä tavoin ja missä vaiheissa käyttövalta ja dynaaminen suoja muodostuvat.»[33] *Hyvönen* taas lausuu sopimukseen perustuvia maanjakorasitteita koskevassa tutkimuksessaan: »Rasiteoikeuksia koskevassa kirjallisuudessa kysytään yleensä järjestelmän tultua muodostetuksi, että voidaanko kiinteistörasitteita perustaa esineoikeudellisin vaikutuksin myös asianosaisten sopimuksen nojalla maanmittaustoimituksen ulkopuolella.»[34] Hyvönen kritisoi tällaista kysymyksenasettelua rajoittuneena todeten, että siinä on lähdetty ajatusvälttämättömyydestä, jonka mukaan rasiteoikeuden täytyy syntyä jonakin tiettynä hetkenä kaikkiin henkilösuhteisiin samalla kertaa ulottuvin esineoikeudellisin vaikutuksin. Hyvönen toteaa edelleen, että kun käytäntö joka tapauksessa osoittaa, että rasitteen perustamiseen tähtääviä sopimuksia teh-

[32] Ks. aliviitassa 1 mainittu suomalainen kirjallisuus.

[33] Ks. *Pietilä* s. 428.

[34] Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 229.

dään, ei ole syytä kysyä, voidaanko niitä tehdä. »Sen sijaan olisi kysyttävä, millaisia oikeudellisia vaikutuksia tämän kaltaiseen sopimukseen liittyy, kutka henkilöt voivat saattaa voimaan sopimukseen mahdollisesti liittyvän pätemättömyyden, keihin henkilöihin nähden pätemättömyys ulottuu ja millaisiin seikastoihin mahdollisesti liittyy pätemättömyyden korjautuminen.»[35]

e. Voimassaolo. Rasiteoikeuden voimassaoloa on käsitelty kirjallisuudessa osaksi rasitteen käsitteen määrittelyn yhteydessä ja osaksi tästä erillään.[36] Rasitteen käsitettä määriteltäessä huomiota on kiinnitetty lähinnä kolmeen voimassaoloon liittyvään kysymykseen. Ne ovat rasiteoikeuden voimassaoloaika, sitovuus oikeuden kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja rasiteoikeuden suhde eräisiin muihin samaan kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin. Oikeuden voimassaoloaika ja sitovuus oikeuden kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksissa ovat muodostaneet yhdessä muiden seikkojen kanssa tärkeän erottelukriteerin mm. kiinteistörasitteen ja henkilörasitteen käsitteiden välillä. Sensijaan eräitä muita voimassaoloon liittyviä kysymyksiä on käsitelty rasitteen käsitteen määrittelystä erillisinä kysymyksinä. Tällaisia ovat mm. kysymys rasiteoikeuden voimassaolosta oikeutetun ja rasitetun kiinteistön jakotoimituksissa ja muissa kiinteistötoimituksissa samoinkuin ne voimassaolo-ongelmat, jotka heräävät käsiteltäessä rasitteiden suhdetta kaavoihin ja muihin julkisoikeudellisiin maankäyttömääräyksiin.

Kiinteistörasitteen käsitettä luonnehdittaessa on tavallisesti todettu, että kysymys on *ajallisesti* pysyvästä tai jatkuvasti voimassaolevasta oikeudesta. Poikkeustapauksissa kiinteistörasitteen on kuitenkin edellytetty voivan olla määräaikaisen. Niinpä Noponen aivan ilmeisesti kiinteistörasitteen käsitteen edellyttämää sitovuutta silmällä pitäen lausuu laidun-, kalastus-, metsästys- ja metsänsaantioikeuksista, että on kyseenalaista, »voidaanko tällaisia oikeuksia enää nykyjään sopimuksella perustaa r a s i t e o i k e u k s i k s i» (harv. Noposen). Hän toteaa kuitenkin, että oikeus soran, hiekan jne. ottamiseen voitaneen perustaa ainakin määräaikaiseksi rasitteeksi, vaikka tavallisempi siihen nähden on vuokraoikeuden muoto. Samaten voidaan Noposen mukaan perustaa määräaikainen oikeus metsänsaantiin rasiteoikeutena.[37] *Henkilörasitteen käsitettä*

35 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 230.

36 Tämän jakson osalta viitataan yleisesti aliviitassa 1 mainittuun suomalaiseen kirjallisuuteen.

37 Ks. *Noponen* s. 56.

luonnehdittaessa on sensijaan pääsääntönä todettu, että tällainen rasite perustetaan henkilölle hänen elinajakseen tai muutoin määrätyksi ajaksi. Tätä on perusteltu viittaamalla siihen, että tällaiset rasitteet palvelevat, toisin kuin kiinteistörasitteet, määrätyn henkilön tarpeita.

Vanhemmassa kirjallisuudessa kiinteistörasitteen sitovuutta eri henkilösuhteissa on kuvattu lausumalla, että laillisella tavalla perustettu rasiteoikeus on voimassa jokaiseen nähden. Lausumaa on täsmennetty rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksia silmällä pitäen toteamalla mm., ettei sen enempää rasiteoikeuden kohteena olevan kiinteistön vapaaehtoinen luovutus kuin pakkohuutokauppakaan vaikuta rasiteoikeuden voimassaoloon. Edelleen on todettu, ettei mainitunlaisen rasiteoikeuden voimassa pysyttämiseksi kiinnittäminen ole tarpeen eikä edes sallittu.

Kirjallisuudessa on kosketeltu myös kiinteistörasitteen ja eräiden muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien suhdetta. *Serlachius* lausuu, että rajoitus, jota rasiteoikeuden voimassaolo merkitsee, ei koske vain palvelevan kiinteistön omistajaa, vaan kaikkia niitä, joilla on ns. rajoitettu esineoikeus ko. kiinteistöön. MVL 1902 58 §:ään ja 59 §:ään viitaten Serlachius kuitenkin toteaa, että mikäli rasitteen käyttö haittaisi aikaisemmin syntyneen esineoikeuden käyttöä, rasiteoikeuden käyttö ei voi tulla kysymykseen ko. esineoikeuden haltijaan nähden niin kauan kuin hänen oikeutensa on jatkuvasti voimassa.[38] *Wrede — Caselius* puolestaan lausuu samansuuntaisesti, että aikaisemmin syntynyt rasiteoikeus on voimassa myöhemmin syntyneeseen, palvelevaan kiinteistöön kohdistuvaan nautintaoikeuteen nähden, mutta myöhemmin syntyneen rasiteoikeuden sen haltija on velvollinen jättämään käyttämättä sikäli kuin se haittaisi nautintaoikeutta.[39] Periaatteessa samoilla linjoilla on *Noponenkin.* Hän lausuu mm.: »Maanjakorasitetta perustettaessa ei kolmannen miehen etua saa loukata. Yleensä kiinteistörasitteisiin nähden on huomattava, että ne, perustukootpa ne esim. maanjakoon, ylimuistoiseen nautintaan tai sopimukseen, pysyvät Suomen oikeuden mukaan voimassa niin hyvin hallitsevan kuin palvelevan kiinteistön pakkohuutokaupassa. Ottaen tämän huomioon saatetaan rasitteen sopimuksella perustamisella loukata palvelevaan kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijain etua. Sitä vastoin ei tällä yleensä loukata niiden etua, joilla kiinteistöön ennestään on nautinta- tai rasiteoikeus, sillä uutta rasitetta tulee käyttää

[38] Ks. *Serlachius* s. 288.

[39] Ks. *Wrede — Caselius* s. 404—405.

siten, ettei aikaisemmin syntyneiden oikeuksien käyttämistä häiritä.»[40] Kaikissa kolmessa kannanotossa on lähtökohtana ajatus, ettei aikaisemmin perustetun rajoitetun esineoikeuden kohdistuminen rasiteoikeuden kohteeksi tulevaan alueeseen sinänsä estä perustamasta rasiteoikeutta. Käyttöoikeuksien välisten kollisioiden ratkaisuperusteena kysymykseen tulevalle aikaprioriteettisäännölle on kuitenkin annettu merkitystä sikäli, että mm. aikaisemmin syntyneen nautintaoikeuden on selitetty rajoittavan oikeutta myöhemmin perustetun rasiteoikeuden hyväksi käyttöön.

Uudemmassa kirjallisuudessa rasiteoikeuden *sitovuutta* rasitetun kiinteistön *omistajanvaihdoksissa ja muissa* edellä kosketelluissa *kollisioissa* on käsitelty yhä selvemmin rasiteoikeuden käsitteen määrittelystä erillään. Tähän näyttää vaikuttaneen ennenkaikkea muuttunut tapa tarkastella sitovuuskysymyksiä. Kun rasiteoikeuden sitovuutta servienssin omistajanvaihdoksissa pidettiin aikaisemmin eräänä rasiteoikeuden käsitteellisenä tuntomerkkinä, on ymmärrettävää, ettei sitovuuden kehittymistä rasiteoikeuden perustamisprosessissa tarkemmin analysoitu, vaan kirjallisuudessa pyrittiin lähinnä määrittelemään, millä tavoin ja minä ajankohtana käsitteen mukainen rasiteoikeus syntyi. Uudemmassa kirjallisuudessa tätä tarkastelutapaa on kritisoitu kuten mm. Hyvösen edellä selostettu esitys osoittaa. Rasiteoikeuden perustaminen on pyritty näkemään tapahtumasarjana, jonka eri vaiheisiin liittyy eri vaikutuksia. Tämä näyttää johtaneen siihen, että sitovuuskysymysten käsittely on yhä selvemmin erkaantunut rasiteoikeuden käsitteen määrittelystä. Niinpä *Pietilä*, joka tosin rasiteoikeutta luonnehtiessaan vielä sisällyttää määritelmäänsä lausuman rasiteoikeuden dynaamisesta suojasta, toteaa kuitenkin toisaalta tontti- ja rakennusrasitteiden perustamista käsitellessään, että se ajankohta, jolloin rasiteoikeuden dynaaminen suoja tulee voimaan ts. se ajankohta, josta lähtien rasiteoikeuden haltija on suojattu takautuvassa sivullisrelaatiossa eli lähinnä rasitetun tontin secunduksen asemassa olevaa uutta omistajaa vastaan, ei ole välittömässä yhteydessä siihen ajankohtaan, jona rasiteoikeuteen kuuluva käyttövalta tulee voimaan.[41] *Hyvönen* käsittelee vieläkin selvemmin sitovuuskysymyksiä erillään rasiteoikeuden käsitteen määrittelystä. Hyvönen ei lainkaan sisällytä antamaansa rasiteoikeuden määritelmään viittausta sitovuuteen erilaisissa

40 Ks. *Noponen* s. 46—47.

41 Ks. *Pietilä* s. 430.

kollisiotilanteissa, vaan hän käsittelee näitä kysymyksiä käsitteen määrittelystä erillään.[42]

Henkilörasitteiden osalta sitovuutta omistajanvaihdoksissa ja muissa kollisioissa on käsitelty kirjallisuudessa vain lyhyesti. Yleensä on edellytetty, että tällaisia rasitteita voidaan perustaa vain sopimuksin ja että ne lähtökohtaisesti sitovat vain sopijapuolia. *Serlachius* katsoo, ettei mainitunlaisia oikeuksia voida edes kiinnittää tai ottaa huomioon kiinteistön pakkohuutokaupassa.[43] *Wrede — Caselius* ja *Zitting — Rautiala* sensijaan edellyttävät po. oikeuksien kiinnittämisen mahdolliseksi.[44]

f. Tarkastelua. Edellä esitetty katsaus osoittaa, että rasitteen käsitteen määrittely on muodostunut oikeuskirjallisuudessa tietyn tyyppisen subjektiivisen oikeuden kuvaukseksi. Kuvauksessa on kiinnitetty huomiota sellaisiin seikkoihin, jotka valaisevat eri puolilta tuota oikeutta tai täsmällisemmin sanoen oikeudenhaltijan asemaa sen »kehittyneessä» »valmiissa» muodossa. Tämän vuoksi on ymmärrettävää, että rasitteen käsitettä määriteltäessä huomiota on kiinnitetty oikeuden subjektiin sekä oikeudenhaltijan vallan sisältöön, perusteeseen, kohteeseen ja voimassaoloon. Oikeuskirjallisuudessa annetuille subjektiivisten oikeuksien määritelmille on yleensäkin luonteenomaista, että näkökulma, josta käsin määrittelyyn on ryhdytty, on oikeuden subjektin näkökulma. Tältä pohjalta lähdettäessä määrittelyn tulokseksi saada kuvaus subjektin oikeusasemasta normaaliksi edellytetyssä tilanteessa.

Vaikeudet, joihin kirjallisuudessa nimenomaan kiinteistörasitteiden subjektia luonnehdittaessa on jouduttu, viittaavat kuitenkin siihen, että sanotunlainen lähestymistapa ei ole ollut kaikissa suhteissa tyydyttävä. Jos rasite käsitetään tietyn tyyppiseksi subjektiiviseksi oikeudeksi, on asianmukaista lähteä siitä, että mainitunlaisen oikeuden subjekti on muiden subjektiivisten oikeuksien tapaan tietty *henkilö*. Tältä pohjalta kirjallisuudessa onkin lähdetty niinkuin mm. Serlachiuksen ja Wrede — Caseliuksen esitykset osoittavat. Toisaalta kirjallisuudessa on kuitenkin selvästi tunnettu tarvetta tarkastella rasitteita ikäänkuin henkilöistä riippumattomina, *kiinteistöjen välillä* voimassa olevina pysyvinä suhteina. Tähän viittaavat useat edellä käsitellyt esitykset, mutta erityisen selvästi pyrkimys mainitunlaiseen tarkastelutapaan ilmenee Noposen eräistä lau-

---

42 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 221 ja 229—232.

43 Ks. *Serlachius* s. 286.

44 Ks. *Wrede — Caselius* s. 401, *Zitting — Rautiala* s. 140—141.

sumista. Tällaisia ovat Noposen lausuma hallitsevan ja palvelevan kiinteistön välillä olevasta oikeudellisesta siteestä, joka johtuu rasitteen omasta tarkoituksesta, ja hänen lausumansa siitä, että rasitteet ikäänkuin täydentävät kiinteistönmuodostusta ollen riippumattomia sellaisesta satunnaisesta seikasta kuin kuka kulloinkin kiinteistön omistaa. Samantapaista tarvetta ilmentää myös luonnehdinta, jonka mukaan maanjakorasitetta voidaan pitää hallitsevan kiinteistön osana verrannollisessa mielessä.

Kaikissa edellä käsitellyissä esityksissä on pyritty eri tavoin ratkaisemaan ne käsitteelliset vaikeudet, joita on aiheuttanut tarve tarkastella kiinteistörasitetta yhtäältä subjektiivisena oikeutena ja toisaalta henkilöistä riippumattomana kiinteistöjen välisenä suhteena. Ratkaisumallina, jonka pohjalta ainakin ensinäkemältä molemmat tarpeet ovat näyttäneet olevan tyydytettävissä, on käytetty tarpeistosuhdetta. Tällöin on kuitenkin yksityiskohdissa jouduttu tietynlaisiin luonnehtimisvaikeuksiin.

Serlachius lähtee siitä, että rasiteoikeuden (kiinteistörasitteen) subjektina on kiinteistön omistaja, siis tietty henkilö, mutta toisaalta rasiteoikeus on hänen mukaansa kiinteistön erottamatonta tarpeistoa. Se että Serlachius liittää tarpeistosanaan määreen »erottamaton» osoittaa hänen edellyttäneen, että tarpeistoa koskevia normeja ei voida sellaisinaan soveltaa kiinteistorasitteisiin. Yleensä tarpeistosuhde onkin purettavissa pääesineen omistajan toimenpitein esim. siten, että tarpeistoesine luovutetaan toiselle.[45] Tämän mahdollisuuden Serlachius on aivan ilmeisesti halunnut sulkea kiinteistörasitteen osalta pois korostaessaan, että kysymys on erottamattomasta tarpeistosta.

Myös Wrede — Caselius lähtee siitä, että rasiteoikeuden (kiinteistörasitteen) subjektina on henkilö, kiinteistön omistaja. Wrede — Caseliuksen luonnehdinta kiinteistörasitteen ja kiinteistön välisestä liitännäisyydestä on kuitenkin varovaisempi kuin Serlachiuksen. Wrede — Caselius ei väitä, että kiinteistörasite olisi kiinteistön tarpeistoa, vaan ainoastaan, että »rasiteoikeus seuraa hallitsevaa kiinteistöä samalla tavalla kuin tarpeisto».[46] Perustelut varovaiselle kannalle käyvät ilmi toisaalta Wrede—Caseliuksen esityksestä. Wrede — Caselius lausuu mm.: »Kun tarpeistoesine sivuesineen käsitteen mukaisesti on esine, ei ole oikein lukea tarpeistokäsitteeseen oikeuksia, kuten esinekohtaista rasiteoikeutta ja muita

45 Ks. *Zitting — Rautiala* s. 44, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 232. Vrt. myös *Kartio* s. 45 ss.

46 Ks. *Wrede — Caselius* s. 402.

rajoitettuja esineoikeuksia. On tosin totta, että sellainen rasiteoikeus kuuluu oikeutetulle kiinteistölle ollakseen sille hyödyksi ja että se seuraa kiinteistön omistusoikeutta. Mutta kun rasiteoikeus on oikeus, on sen pitäminen sivuesineenä samanlainen systemaattinen virhe kuin aineettomien esineiden käsitteenkin esittäminen.»[47]

Sanottu virhe on myöhemmin oikeustieteessä pyritty välttämään selittämällä, että liitännäisyys vallitsee rasiteoikeuden ja kiinteistön omistusoikeuden välillä eikä rasiteoikeuden ja kiinteistön välillä. Mainitulle kannalle asetuttaessa on johdonmukaista todeta, että rasiteoikeuden (kiinteistörasitteen) subjekti on kiinteistön kunkinhetkinen omistaja. Tämä vastaakin voimassa olevan lainsäädännön kantaa esim. siinä, ketä yleensä pidetään asianosaisena tai sopimuksen tekoon oikeutettuna henkilönä rasitteen perustamista, siirtämistä ja poistamista koskevissa asioissa.[48] Atyyppisissä tilanteissa, ennenkaikkea kiinteistön omistusta koskevissa kollisioissa, joissa kenelläkään ei ole täysin kehittynyttä omistajan asemaa, mainittu kuvailutapa näyttää kuitenkin riittämättömältä ja edellyttää lisäehtoja rasiteoikeuden subjektin määrittelemiseksi. Niinikään eräiden muiden tilanteiden kuvaaminen näyttää sanotun lähestymistavan pohjalta suhteellisen mutkikkaalta. Tällainen on esimerkiksi tilan vuokramiehen oikeus käyttää hyväkseen tilaa varten perustettua tierasitetta, tilanne, joka esim. Serlachiuksen kannalle asetuttaessa on kuvattavissa varsin yksinkertaisesti toteamalla, että kun vuokraoikeuden kohteena on kiinteistö, sen kohteena on kaikki mikä kiinteistöön kuuluu, mm. kiinteistöä palveleva rasiteoikeus.

Edellä mainituista kirjoittajista Noponen ja Haataja ovat ehkä selvimmin korostaneet kiinteistörasitteiden riippumattomuutta henkilöistä ja niiden liitännäisyyttä kiinteistöön. Noposen tapa tehdä ero maanjakorasitteiden ja muiden rasitteiden liitännäisyyden välillä ei kuitenkaan vaikuta edes tuon ajan lainsäädäntöä ajatellen onnistuneelta. Esittäessään, että maanjakorasitteet ovat hallitsevan kiinteistön osia verrannollisessa mielessä ja muut rasitteet kiinteistön tarpeistoa, ja viitatessaan tässä yhteydessä muiden kuin maanjakorasitteiden lakkauttamiseen Noponen on todennäköisesti pyrkinyt ilmaisemaan, että liitännäisyys on löyhempi ja helpommin purettavissa muiden rasitteiden kuin maanjakorasitteiden

47 Ks. *Wrede — Caselius* s. 37.

48 Ks. JL 64 §, 237 §, KaavJL 9 a §, 33 §, 52 §, 88 §, 96 §, Helsingin 1963 RJ 45 §.

osalta. Tällainen edellyttämä vaikuttaa kuitenkin perusteettomalta, kun otetaan huomioon yhtäältä, että AJ salli vanhojen, AJ 16 §:n sisällöllisiä vaatimuksia vastaamattomien maanjakorasitteiden poistamisen ja siirtämisen rasiteoikeuden haltijan suostumuksesta riippumatta useissa maanmittaustoimituksissa [49] ja lisäksi AJ 16 §:n nojalla perustettujen rasitteiden siirtämisen niinikään rasiteoikeuden haltijan suostumuksesta riippumatta jakotoimituksissa [50], sekä toisaalta se, että laista tyystin puuttuivat säännökset esim. kaupunkien rakennusjärjestyksissä edellytettyjen rakennusrasitteiden poistamisesta tai siirtämisestä. Noponen ei olekaan esittänyt sanottavia perusteluja erottelulleen.

Pietilä on suhteellisen lyhyesti kosketellut nyt puheena olevaa kysymystä. Hän puhuu kiinteistön hyväksi voimassa olevasta oikeudesta, jonka nojalla omistaja on oikeutettu käyttämään rasitettuun kiinteistöön kuuluvaa aluetta tai rakennusta. Lähemmin hän ei käsittele edellä kosketeltua liitännäisyyttä eikä sen perusteita.

Se että rasiteoikeuden subjektista ja rasitteen liittymisestä hallitsevaan kiinteistöön on esitetty niin eri suuntiin käyviä mielipiteitä, viittaa siihen, että on olemassa tarvetta ottaa rasitteen käsite analyysin kohteeksi. Tämän tarpeellisuuteen viittaa myös rasiteoikeuden voimassaolon poikkeavuus käyttöoikeuksiin verrattuna, mikä selvästi käy ilmi mm. siitä, mitä voimassaolosta on oikeuskirjallisuudessa rasitteen käsitettä määriteltäessä lausuttu. Käsitteen uudelleen määrittelyyn ei kuitenkaan vielä tässä yhteydessä ryhdytä. Ensin on välttämätöntä saada kuva siitä, millä tavoin ja missä merkityksessä sanaa »rasite» on käytetty lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä. Näiden kysymysten tarkasteluun siirrytään seuraavissa kahdessa luvussa.

1.3. »RASITE» JA »RASITEOIKEUS» LAINSÄÄDÄNNÖSSÄ

Voimassa olevassa lainsäädännössä tunnetaan sekä »rasite» että »rasiteoikeus». Näiden ilmaisujen käyttötavat eivät ole täysin vakiintuneet, mutta tietynlaista johdonmukaista eroavuutta niiden käytön välillä on havaittavissa.

---

[49] Ks. AJ 10 §, 15 §, 26 §, 52 §, 104 §, 105 §.

[50] Ks. AJ 15 § 2 momentti.

Ilmaisua »rasiteoikeus» on käytetty useimmiten pyrittäessä kuvaamaan *henkilön oikeusasemaa* eri suhteissa kuten kiinteistötoimitusten asianosaisena, korvauksensaajana jne. Tällöin on tavallisesti puhuttu »rasiteoikeuden haltijasta». »Rasiteoikeuden» tämän kaltaista käyttöä voidaan valaista seuraavien esimerkkien avulla:

> *L kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta 8 §:* »— — — on hänellä oikeus saada siten kärsimästään vahingosta tai haitasta korvaus valtion varoista. Samanlainen oikeus on rakennukseen tai alueeseen kohdistuvan nautinta- tai rasiteoikeuden — — — haltijalla, milloin — — —»
>
> *JL 64 § 4 momentti:* »Rasite-, vuokra- ja muun nautintaoikeuden haltija — — — on toimituksessa asianosainen — — —»
>
> *JL 67 § 1 momentti:* »Riita omistusoikeudesta tai siitä, kenelle rasite- tai nautintaoikeus kuuluu — — —»
>
> *KaavJL 53 § 2 momentti:* »Tiedotuksessa on — — — kutsuttava — — — tonttiin kohdistuvan rasite-, vuokra- tai muun nautintaoikeuden haltijat — — —»
>
> *YksTieL 41 § 2 momentti:* »Hakemukseen on liitettävä — — — luettelo niistä — — — maanomistajista sekä nautinta-, rasite- ja muun käyttöoikeuden samoinkuin määräalan erottamisoikeuden haltijoista — — —»

Sanan »rasite» käyttötapoja voidaan puolestaan tarkastella seuraavien esimerkkisäännösten pohjalta lähtien:

> *JL 17 luvun otsake ja 116 § 1 momentti:*
>
> »17 luku.
>
> Rasitteet
>
> Mikäli rasitteen perustaminen on tarpeen jaon tarkoituksen toteuttamiseksi ja — — — voidaan kiinteistön hyväksi perustaa pysyvä rasite toisen 284 §:ssä tarkoitetun rekisteriyksikön alueelle:
>
> 1) tienä — — —»
>
> *KaavJL 9 a § 1 momentti:* »Asemakaava-alueella maalaiskunnassa — — — voidaan, jos asianosaiset siitä sopivat, perustaa tilaa varten toiselle tilalle rasitteena pysyvä oikeus autojen säilytys- ja pysäköimispaikkojen — — — sijoittamiseen ja käyttämiseen. — — —»
>
> *KaavJL 85 § 1 momentti:* »Tonttia varten voidaan toiselle tontille perustaa *rasitteena* pysyvä oikeus:
>
> 1) vedenottopaikkaan — — —»
>
> *Helsingin 1963 RJ 44 § 1 momentti:* »Tonttia varten voidaan

maistraatin harkinnan mukaan perustaa toiselle tontille rakennusrasitteena pysyvä oikeus

1) rakentaa niin, että tonttien rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä, joka on osittain kummallakin tontilla tai vain toisella niistä — — —»

Kussakin luetellussa säännöksessä on lähdetty siitä, että säännöksen edellyttämässä kiinteistötoimituksessa tai muussa menettelyssä voidaan »rasitteita» perustamalla järjestää säännösten tarkoittamien kiinteistöjen vastainen keskinäinen käyttö. Tähän liittyen säännöksissä on pyritty määrittelemään, minkä sisältöisiä »rasitteita» asianomaisessa toimituksessa tai muussa menettelyssä saadaan perustaa ja millä edellytyksillä perustaminen on sallittua. Kolmessa luetelluista säännöksistä »rasitteen» sisältöä kuvattaessa on käytetty sanaa »oikeus». Tässä yhteydessä sanalla »oikeus» ei ole kuitenkaan tarkoitettu ensisijassa *henkilön* oikeusasemaa, jossa merkityksessä sanaa on käytetty esim. ilmaisussa »rasiteoikeuden haltija», vaan siitä on käytetty muussa tarkoituksessa.

Esim. KaavJL 85 §:n 1 momentin mukaan »oikeus» vedenottopaikkaan jne. voidaan perustaa »tonttia varten» »toiselle tontille». Ei ole ajateltavissa, että säännöksessä olisi haluttu nimetä tontti henkilön tapaan rasiteoikeuden subjektiksi. Tällainen kiinteistöjen personifiointi olisi liian karkea poikkeus yksityisoikeudessa yleisesti hyväksytyistä periaatteista. Mainituissa lainkohdissa onkin lähdetty »oikeudesta» puhuttaessa toiselta pohjalta. Säännöksissä on haluttu ilmaista ennenkaikkea, että kiinteistöjen välillä voidaan saattaa voimaan tietyn sisältöisiä määräyksiä kiinteistöjen vastaisesta keskinäisestä käytöstä. Puhe »oikeudesta» liittyy näiden määräysten sisällön kuvaukseen. Niinpä KaavJL 85 §:n 1 momentissa käytetty sanonta, että »tonttia varten» voidaan perustaa »toiselle tontille» »rasitteena pysyvä oikeus» vedenottopaikkaan jne. merkitsee asiallisesti sitä, että säännöksen mukaan on mahdollista saattaa voimaan (muiden edellytysten täyttyessä) sellainen pysyvä maankäyttömääräys, jonka mukaan tontin aluetta saadaan käyttää toisen tontin käytöstä aiheutuvia tarpeita varten vedenottopaikkana jne. Sanaa »rasite» on puheena olevissa säännöksissä käytetty mainitunlaisen *maankäyttömääräyksen nimenä* ja sanalla »oikeus» on pyritty muiden määreiden ohella kuvaamaan tuon maankäyttömääräyksen sisältöä.[51]

---

[51] Jo Noposen edellä (s. 14) esitetty käsitys, jonka mukaan »kiinteistörasitteiden tarkoitus on kiinteistöjen asianmukaisen käyttämisen edistäminen ja ne

Jos »rasitteet» ymmärretään maankäyttömääräyksiksi, joita voidaan saattaa voimaan mm. maanmittaustoimituksissa, voidaan edellyttää, että »rasitteiden» perustaminen maanmittaustoimituksissa on rinnastettavissa muiden maankäyttömääräysten antamiseen tällaisissa toimituksissa. Kirjallisuudessa onkin vanhastaan rinnastettu alueen yhteiseksi erottaminen ja rasitteen perustaminen toimitusmiesten käytettävissä olevina keinoina järjestää pysyvällä tavalla jako-osakkaiden tiettyjen tarpeiden tyydyttäminen. Esimerkiksi *Noponen* käsitteli varsin laajasti kysymystä, kumpaa tarjona olevaa keinoa maanjaossa on käytettävä, maan erottamista yhteiseksi vai rasitteen perustamista.[52] Yhteiseksi erottaminen ja rasitteen perustaminen rinnastettiin toisiinsa myös eräissä JL:n säännöksissä. JL 138 §:n 1 momentin mukaan jakoehdotuksesta »on käytävä ilmi, miten jako on toimitettu, miten ja mihin tarkoituksiin yhteisiä palstoja on erotettu, mitä rasitteita on perustettu ———». JA 90 §:n 1 momentin mukaan JL 161 §:ssä edellytetyt määräykset siitä, missä suhteessa jako-osakkaiden on pidettävä kunnossa jaon jälkeen käyttöön jääviä yksityisiä teitä, oli toimitusmiesten annettava »sekä niiden teiden osalta, joita varten maata on erotettu yhteiseksi, että niiden kohdalta, jotka on muodostettu perustamalla rasite».[52a] JL 190 §:n 1 momentissa oli taas toimitusmiesten käytettävissä olevina keinoina rinnastettu toisiinsa alueen erottaminen tietä varten ja tierasitteen perustaminen. Säännöksen mukaan »lohkomisessa on kullekin tilalle ja palstalle järjestettävä tarpeellinen tie joko

---

siinä suhteessa ikäänkuin täydentävät kiinteistönmuodostusta» on hyvin lähellä käsitystä, jonka mukaan rasitteissa on kysymys tietyntyyppisistä maankäyttömääräyksistä. Vastaavanlaisia käsityksiä on esitetty myös ulkomaisessa kirjallisuudessa. Niinpä *Larsen* käsitellessään yksityiskohtaisen kaavan kanssa ristiriidassa olevien rasitteiden lunastamiseen ja korvauksettomaan lakkaamiseen liittyviä kysymyksiä (Reguleringer s. 103—116) toteaa rakennusrasitteista mm. »For så vidt kan det siges, at byggeservitutter »er faktisk byggeforskrifter, der supplerer den offentlige byggeret», idet magistraten kan betinge byggetilladelse af servituttens overholdelse og for så vidt håndhaeva servitutten efter reglerne i §§ 68—72». (s. 115).

Todettakoon tässä, että rasitejärjestelmään myös Ruotsin uutta maakaarta valmisteltaessa kiinnitettiin laajasti huomiota eräänä kiinteistönmuodostuksen keinona. Rasitejärjestelmän erääksi tehtäväksi nähtiin kiinteistöjaotuksen tehostaminen olipa kysymys sopimusrasitteista tai kiinteistötoimituksessa perustettavista rasitteista. Ks. Prop. 1970: 20 B 2 s. 723—727.

[52] Ks. *Noponen* s. 92—107.

[52a] JA 90 § on muutettu lailla 4. 2. 1977/138.

erottamalla sitä varten tarvittava alue tai perustamalla oikeus tien käyttöön rasitteena».[52b]

Edellä lausuttu riittänee osoittamaan, että sanaa »rasite» on käytetty edellä luetelluissa säännöksissä olennaisesti toisessa merkityksessä kuin sanaa »rasiteoikeus» esim. JL 64 §:n 4 momentissa. Valtaosassa säännöksiä, joissa sana »rasite» esiintyy, sitä on käytetty asiayhteydessä, josta esimerkkinä voidaan esittää seuraava säännös:[53]

> *KaavJL 9 § 1 momentti:* »Asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella voidaan vastoin asianosaisen tahtoa poistaa tai siirtää toiseen paikkaan maanmittaustoimituksessa perustettu rasite taikka perustaa poistetun sijaan uusi rasite, jos toimenpide edistää — — —».

Tässä säännöksessä sanalla »rasite» on kuvattu poistamis-, siirtämis- ja perustamistoimenpiteiden kohdetta. Kohteena on edellytetty olevan alueella voimassa oleva »rasitteeksi» kutsuttu maankäyttömääräys. Säännöksen mukaan se voidaan korvata uudella vastaavanlaisella määräyksellä (perustaminen poistetun sijaan) tai lakkauttaa lopullisesti (poistaminen) taikka muuttaa kohdealueen osalta (siirtäminen).

Vaikka sanoja »rasiteoikeus» ja »rasite» onkin käytetty lainsäädännössä pääasiassa edellä esitetyissä kahdessa merkityksessä, ei varsinkaan sanan »rasiteoikeus» käyttötapa ole lainsäädännössä vakiintunut. Joissakin tapauksissa mainittua sanaa näyttää käytetyn viranomaistoimenpiteiden kohteena olevasta maankäyttömääräyksestä samaan tapaan kuin sanaa »rasite». Tällä tavoin sanaa »rasiteoikeus» näyttää käytetyn esimerkiksi JL 235 §:ssä. Sen sijaan ei ole ainakaan riidattomasti osoitettavissa, että sanaa »rasite» olisi lainsäädännössämme käytetty nimenomaan henkilön tietyn tyyppisen oikeusaseman kuvauksena samaan tapaan kuin sanaa »rasiteoikeus» mm. JL 64 §:n 4 momentissa. Lainsäädännössä ei ole puhuttu esimerkiksi »rasitteen haltijasta» niinkuin toisinaan oikeuskirjallisuudessa, vaan nimenomaan »rasiteoikeuden haltijasta». Eroavuus ei ensinäkemältä ole suuri, mutta tiettyä periaatteellista merkitystä sillä on.

[52b] JL 190 § on muutettu lailla 17. 12. 1976/984.

[53] Vrt. VLunL 75 §, VJärjL 54 §, JL 29, 117, 118, 119, 138, 143, 190, 237, 238, 239, 239 a §§, JA 93, 136, 137, 217 §§, RajakTilJärjL 23, 24, 25, 38 §§, KaavJL 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 122 §§, KaavJA 17, 18, 39, 40, 41 §§ ja VesiL 12 luvun 7 § 2 momentti.

1.4. »RASITE» JA »RASITEOIKEUS» OIKEUSKÄYTÄNNÖN VALOSSA

1.4.1. Johdannoksi

Korkeimman oikeuden judikatuuri osoittaa, että useissa tapauksissa sanoja »rasite» ja »rasiteoikeus» on käytetty ratkaisun perusteluissa aktiivisesti hyväksi perusteltaessa tulosta, johon tuomioistuin on jutussa päätynyt. Tuloksen oikeellisuus on tällöin pyritty osoittamaan viittaamalla mm. siihen, että kysymys on »rasitteesta» tai »rasiteoikeudesta». Huomattavassa osassa tapauksia, joissa näin on menetelty, kysymys on ollut riidasta, joka on koskenut kiinteistöjen omistajien tekemän, kiinteistön käyttöä koskevan sopimuksen sitovuutta jommankumman kiinteistön vaihdettua omistajaa.[54]

---

[54] Tapauksina, joissa kiinteistön käyttöä koskevaan sopimukseen perustuvan oikeuden luonnehtiminen rasiteoikeudeksi on ollut riidassa keskeinen kysymys, voidaan mainita KoO 1922 tuomio II 273 (oikeus veden ottoon), KoO 1931 II 332 (oikeus rakennuksen pitoon toisen maalla), KoO 1938 II 192 (tieoikeus), KoO 1938 II 435 (oikeus veden ottoon), KoO 1939 II 375 (oikeus veden ottoon, kysymys mm. henkilökohtaisesta rasiteoikeudesta), KoO 1941 I 11 (oikeus urheilukalastukseen toisen vesialueella), KoO 1942 II 88 (oikeus veden ottoon), KoO 1942 II 100 (oikeus puun ottoon), KoO 1944 II 145 (oikeus rakennuksen käyttöön). Seuraavissa tapauksissa on lähdetty siitä, että sopimukseen perustuva oikeus on rasiteoikeus, joka sellaisenaan sitoo kiinteistöjen uusiakin omistajia: KoO 1919 tuomio II 23 (aitausvelvollisuus rautatiealuetta vasten), KoO 1922 tuomio I 18 (oikeus rakennuksen pitoon toisen maalla), KoO 1924 tuomio II 180 (aitausvelvollisuus rautatiealuetta vasten), KoO 1938 II 312 (oikeus rakennuksen pitoon toisen maalla), KoO 1941 II 123 (oikeus veden ottoon), KoO 1942 II 22 (oikeus soran ottoon), KoO 1966 II 50 (oikeus veden ottoon, kysymys henkilökohtaisesta rasiteoikeudesta). Lisäksi sopimukseen perustuvan oikeuden luonnehtiminen rasiteoikeudeksi on ollut esillä seuraavissa kahdessa tapauksessa, jossa sitovuuden on tosin katsottu edellyttävän myös eräiden lisäedellytysten täyttymistä: KoO 1939 II 163 (oikeus valon saantiin asemakaavoitetulla alueella), KoO 1941 II 70 (oikeus tiehen asemakaavoitetulla alueella).

Tilanne ns. sopimusrasitteiden osalta on Suomessa hieman samantapainen kuin Englannissa, jonka osalta *Gale* toteaa rasitteen käsitteen määrittelyä käsitellessään: »No precise definition seems possible. The question of easement or no easement usually arises where (1) a right has been granted, and (a) the allegedly dominant tenement or the allegedly servient tenement has since changed hands, or (b) the grantee of the right seeks to restrain obstruction by a stranger to the allegedly servient tenement, or (2) a »right» long enjoyed is alleged to have

Mainitunlaisten ratkaisujen perustelut osoittavat, että sanoja »rasite» ja »rasiteoikeus» on tällöin käytetty toisistaan jossainmäärin poikkeavissa merkityksissä.[55] Eräissä tapauksissa perusteluihin sisällytetyllä sanalla »rasite» on pyritty viittaamaan ennenkaikkea siihen tavanomaisoikeudelliseen tai säädännäiseen normistoon, jonka pohjalta tapausta on arvosteltu, siis lyhyesti sanottuna *rasitenormistoon*. Toisissa tapauksissa »rasitteesta» puhuttaessa on pidetty silmällä lähinnä rasitenormiston edellyttämiä *maankäyttömääräyksiä* samaan tapaan kuin lainsäädännössä. Sensijaan oikeuskäytännössä ei ole yleensä käytetty käsitettä »rasite» *henkilön* tietyntyyppisestä, (rasitenormistoon pohjautuvasta) *oikeusasemasta*. Tätä tarkoitettaessa on puhuttu »rasiteoikeudesta» niinkuin lainsäädännössäkin. Siten eräissä ratkaisuissa lopputulosta on perusteltu mm. sillä, että asianosaisen (siis henkilön) toisen kiinteistöön kohdistuva oikeus oli »rasiteoikeus».

Näiden merkityseroavuuksien osoittamiseksi analysoidaan seuraavassa yksityiskohtaisesti kolme esimerkeiksi valittua korkeimman oikeuden ratkaisua. KoO 1919 tuomio II 23 tarjoaa esimerkin siitä, kuinka perusteluihin sisällytetyn käsitteen »rasite» avulla on pyritty viittaamaan normistoon, jonka pohjalta tapausta on arvosteltu. Ratkaisussa KoO 1939 II 163 käsitteellä »rasite» on taas tarkoitettu rasitenormiston edellyttämää maankäyttömääräystä. KoO 1966 II 50 tarjoaa vihdoin esimerkin siitä, millä tavoin käsitettä »rasiteoikeus» on käytetty hyväksi tuomioistuimen ratkaisua perusteltaessa.

Sekä kotimaisessa että ulkomaisessa oikeuskirjallisuudessa on eri yhteyksissä käsitelty kysymystä, mitä osaa oikeustieteessä luodut käsitteet esittävät oikeudellisessa päättelyssä, ennenkaikkea tuomioistuinten ratkaisujen perusteluissa.[56] Tästä on kysymys myös edellä mainittujen korkeimman oikeuden ratkaisujen kohdalla. Kun etenkin ensiksi mainitun ratkaisun, KoO 1919 tuomio II 23, analyysi on näyttänyt tarjoavan pohjaa eräiden uusien näkökohtien esittämiseen, on aihetta käsitelty mainitun oikeustapauksen analyysin yhteydessä varsin laajasti.

---

been acquired, by prescription, or lost grant, as an easement. In such cases it is safer to try to discover the essential charasteristics of an easement, and see whether the right in question has them, than to rely on some pretended definition which may or may not be wholly accurate.» (s. 5).

55 Ks. aliviitassa 54 mainitut oikeustapaukset.

56 Ks. jäljempänä s. 32 ss.

1.4.2. Ratkaisun KoO 1919 tuomio II 23 analyysi

a. Tapauksen selostus.[57] Tilan aikaisempi omistaja X oli rautatiealueen pakkolunastuksessa vuonna 1882 sitoutunut korvausta vastaan rakentamaan ja pitämään kunnossa aidan tilansa ja rautatiealueen välillä. Osa aidasta oli kuitenkin huonossa kunnossa. Tämän vuoksi rautatiehallitus vaati, että tilan uusi omistaja Y velvoitettaisiin kunnostamaan aita. Y vastusti vaatimusta.

Velvoittaessaan Y:n määräajassa korjaamaan aidan KO, jonka 15. 3. 1913 julistaman päätöksen HO ja KoO pysyttivät, lausui mm.:

> »selvitetyn, että Tampereen ja Waasan kaupunkien välisen rautatien rakentamista varten toimitetussa, vuonna 1883 päättyneessä pakkolunastuksessa — — — tilan silloinen omistaja oli pakkolunastusta varten asetetun arviolautakunnan lainvoiman saaneessa toimituksessa määräämästä ja nostetuksi kuitatusta korvauksesta sitoutunut aitaamaan rautatiealueeseen rajoittuvat tiluksensa ja vastaisuudessa pitämään aidan kunnossa, mihin nähden ja kun mainitusta sitoumuksesta johtuvan aitausvelvollisuuden oli katsottava rasitteen luontoisena seuraavan tilaa ja selvitetty oli, että kanteessa mainittu aitaosa ei ollut kunnossa, KO on velvoittanut Y:n ennen 1. 7. 1913 tarpeenmukaisesti korjaamaan sanotun aidan, uhalla, että — — —»[58]

---

57 Asiakirjat akti n:o Pag. 342 R.D. 1917 (SOO).

58 Lainattu KO:n päätöksen kuvaus on otettu korkeimman oikeuden tuomion kertoelmasta, jossa päätöstä on eräissä suhteissa stilisoitu. Päätöksen stilisointi kertoelmassa osoittaa mihin seikkoihin KoO on KO:n päätöksen ja HO:n tuomion pysyttäessään kiinnittänyt huomiota. KO:n pöytäkirjan mukaan KO:n päätös kuului sanatarkasti seuraavasti: »Kihlakunnanoikeus on tämän asian lopullisesti tutkinut ja katsoo siinä selvitetyn, että puheena oleva Tampereen ja Nikolainkaupungin välillä olevan rautatien rakentamista varten pidetyn, vuonna 1893 (korjattu 1883) päättyneen pakkolunastuksen yhteydessä, lunastettuun rautatiealueeseen rajoittuvien tilojen omistajien joukossa myöskin puheenalaisen Sorolan talon silloinen omistaja on pakkolunastusta varten asetetun arviolautakunnan lain voiman voittaneessa toimituksessa määräämää ja asianmukaisesti nostetuksi kuitattua korvausta vastaan sitoutunut ei ainoastaan kerran aitaamaan rautatiealueeseen rajoittuvat tiluksensa, vaan myöskin vastaisuudessakin pitämään aidan kunnossa, mihin nähden ja kun mainitusta sitoumuksesta johtuva aitausvelvollisuus, jonka voimassa pysymiseksi tilan myöhempää omistajaa vastaan Marraskuun 9. päivänä 1868 kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun Keisarillisen asetuksen mukaan ei edes olisi voitukaan kiinnitystä vahvistaa, rasituksen luonteisena on katsottava seuraavan kiinteistöä, sentähden ja koska selvitetty on, että aita rautatietä pitkin, mikäli se rajoittuu puheenalaiseen tilaan, ei ole asianmukaisessa kunnossa, Kihlakunnanoikeus harkitsee oikeaksi velvoittaa vastaajan

b. Ratkaisun perustelut. Ratkaisua analysoitaessa lähtökohdaksi on otettava lopputulos, se että Y velvoitettiin korjaamaan aita. Tätä KO perusteli viittaamalla kolmeen seikkaan:

1) X:n pakkolunastuksessa antamaan sitoumukseen, jonka sisällön KO lyhyesti kuvaa. Lausuma »nostetuksi kuitatusta korvauksesta» liittyy tähän kuvaukseen ja lienee tarkoitettu osoittamaan, että aitausvelvollisuus oli X:lle sitoumuksen mukaan syntynyt,
2) siihen, että »mainitusta sitoumuksesta johtuvan aitausvelvollisuuden oli katsottava rasitteen luontoisena seuraavan tilaa» ja
3) siihen toteamaansa tosiseikkaan, että osa aidasta ei ollut kunnossa.

Tapauksen analyysin kannalta kohdassa 2 mainitulla lausumalla on keskeinen merkitys. Lausuma osoittaa, että ratkaisun lopputulosta on perusteltu mm. viittaamalla rasitteen käsitteeseen. Mitä osaa viittaus esittää perusteluissa?

Ennenkuin kysymystä käsitellään yksityiskohtaisesti on aiheellista kiinnittää huomiota kolmeen kirjallisuudessa esitettyyn käsitykseen oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisujen perusteluissa. Ensimmäinen näistä käy ilmi ns. käsitelainopin ja eräiden sen arvostelijoiden esityksistä, toinen Brusiinin oikeudellista ajattelua koskevasta tutkimuksesta ja kolmas jäljempänä selostettavasta pohjoismaisesta keskustelusta. Yhdessä ne muodostavat sopivan lähtökohdan tapauksen analyysille.

c. Oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisun perusteluissa. Käsitelainoppi ja sen kritiikki. Käsitelainopin piirissä oikeustieteessä luoduilla käsitteillä oli oikeudellisessa päättelyssä keskeinen asema.[59] Se perustui olennaisesti oikeustieteen asemaan eräänä oppisuunnan edellyttämänä oikeuslähteenä. Käsitelainopin edustajista esim. *Puchta* opetti, että inhimillisen oikeuden alkulähde oli kansan henki,

---

— — — — ennen ensi Heinäkuun 1. päivää toimituttamaan mainitun aidan tarpeenmukaiseen kuntoon, uhalla, että — — — — —»

[59] Käsitelainopista ks. *Larenz* s. 16—34. Ks. myös *Heck*, Gesetzesauslegung s. 71 ss., *Heck*, Begriffsbildung s. 3 ja s. 91 ss., *Engisch* s. 183 ss., *Brüggemann* s. 64—71, *Wasserstrom* s. 14—22. Suomalaisista esityksistä ks. *Alanen* s. 75 ss., *Mahkonen* LM 1976 s. 19—35, *Aarnio*, Laki s. 32, *Makkonen* LM 1975 s. 148, *Björne* s. 28 ss., *Makkonen*, Luentoja s. 37 ss.

»Volksgeist».[60] Kansalla oli yhteinen oikeus niinkuin yhteinen kieli.[61] Kansan hengen tutkimattomissa syvyyksissä syntyvä oikeus tuli päivänvaloon kolmessa eri muodossa: 1) kansan jäsenten välittömänä (oikeudellisena) vakaumuksena, joka ilmeni heidän toiminnassaan, 2) laeissa ja 3) tieteellisen deduktion tuloksena. Oikeuslähteitä, ts. orgaaneja, jotka antoivat oikeudelle näkyvän hahmon, olivat siten välitön kansanvakaumus (tapaoikeus), lainsäädäntö ja tiede.[62]

Kansan oikeuden muodostavat yksityiset oikeusnormit (Rechtssatz) olivat Puchtan mukaan toisiinsa orgaanisessa yhteydessä.[63] Niinkuin kansan kieli perustui tiettyihin periaatteisiin ja sääntöihin, joita siinä itsessään ei ollut lausuttu julki, niin myös oikeus. Oikeusnormit saivat systemaattisen yhteytensä siitä, että ne olivat toisistaan riippuvaisia ja edellyttävät toisiaan, siis siitä, että normin olemassaolosta voitiin päätellä toisen olemassaoloon.[64] Puchtan mukaan tieteen tehtävänä oli tutkia oikeusnormeja systemaattisessa yhteydessään, toisistaan riippuvina ja toisistaan johdettavissa olevina suureina, jotta siten voitaisiin seurata yksityisten normien genealogiaa normeista niistä ilmenevään periaatteeseen ja periaatteista edelleen aina sukupuun uloimmalle oksille saakka.[65] Näin toimien, lausui Puchta, tuodaan tietoisuuteen ja päivänvaloon normit, jotka kätkeytyvät kansallisen oikeuden henkeen, mutta jotka eivät ole tulleet näkyviin sen enempää kansan jäsenten välittömässä vakaumuksessa ja toiminnassa kuin laeissakaan ja jotka siis tulevat näkyviin vasta tieteellisen deduktion tuloksena. Näin astui tiede kolmantena oikeuslähteenä tapaoikeuden ja lainsäädännön rinnalle. Oikeus joka siten syntyi, oli tieteen oikeutta tai, kun se tuli päivänvaloon juristien toiminnan vaikutuksesta, juristioikeutta.[66]

Puchtan mukaan juristioikeuden merkitys oikeuslähteenä tuli näkyviin ennenkaikkea aukkotapauksissa. Sangen usein tuomarin oli annettava ratkaisu asiasta, josta sen enempää tapaoikeus kuin lainsäädäntökään ei sisältänyt nimenomaista määräystä. Tässä tieteen tuli kolmantena oikeuslähteenä antaa tuomarille normit, joiden mukaan hän teki

60 Ks. *Puchta* s. 15.
61 Ks. *Puchta* s. 15.
62 Ks. *Puchta* s. 18.
63 Ks. *Puchta* s. 21.
64 Ks. *Puchta* s. 21.
65 Ks. *Puchta* s. 22.
66 Ks. *Puchta* s. 22.

ratkaisun. Nämä normit eivät perustu, Puchta lausuu, ulkoiseen arvovaltaan, vaan ne ovat voimassa ainoastaan sikäli kuin ne seuraavat sisäisellä välttämättömyydellä voimassa olevan oikeuden periaatteista ja vaativat tämän vuoksi saman pätevyyden kuin kansanvakaumuksessa tai laissa ilmenevät normit. Tämä oikeus todettiin siten sisäisistä perusteista käsin. Johtona toteamisessa oli koko oikeustiede.[67]

Käsitelainopillisen ajattelutavan keskeinen metodi ns. aukkotapauksissa oli siten se, että voimassa olevien yksityisten oikeusnormien pohjalta pyrittiin luomaan yleisiä oikeudellisia periaatteita ja käsitteitä, joista sitten johdettiin aukkotapauksissa sovellettavia normeja. Tätä inversiomenettelyksi kutsuttua menetelmää vastaan kääntyi ennenkaikkea intressijuridiikkana tunnettu oppisuunta.[68]

Intressijuridiikan todennäköisesti huomattavin edustaja *Philipp Heck* arvosteli erityisesti ratkaisuohjeen johtamista oikeustieteessä systemaattisia tarkoitusperiä silmällä pitäen luoduista käsitteistä, joille hän omisti nimityksen »Ordnungsbegriff».[69] Heckin oman ajattelun lähtökohtana oli käsitys, että lainsäätäjä tahtoi tiettyjen arvostelmien mukaan rajoittaa erilaisia inhimillisiä intressejä toisiinsa nähden. Tuomarin tehtävänä oli toteuttaa näitä lainsäätäjän tavoitteita omassa ratkaisutoiminnassaan. Hänen tuli ottaa ratkaisuissaan huomioon intressitilanne, joka lainsäätäjällä oli ollut mielessään. Intressien huomioon ottamisen merkitys tuli näkyviin ennenkaikkea aukkotapauksissa. Niissä aukko tuli täyttää intressipunninnan avulla pitäytymällä ensi sijassa lainsäätäjän arvostuksiin ja vasta toissijaisesti omaan arvostukseen.[70]

Näihin perusajatuksiin liittyi läheisesti vaatimus avoimesta argumentoinnista.[71] Heck kääntyi voimakkaasti käsitelainopilliseksi näennäis-

---

67 Ks. *Puchta* s. 26.

68 Intressijuridiikasta ks. ennenkaikkea *Heck*, Gesetzesauslegung, *Heck*, Begriffsbildung, *Heck*, Intressenjurisprudenz. Ks. myös *Larenz* s. 47—59, 122—143, *Engisch* s. 180—193, *Stone* s. 164 ss., *Wasserstrom* s. 14—22, *Alanen* s. 17, *Aarnio*, Laki s. 37—39, *Björne* s. 51 ss., *Makkonen*, Luentoja s. 56 ss. Käsitelainoppia vastaan kääntyi myös ns. vapaaoikeudellinen suunta (Freirechtslehre, esim. Ehrlich, Kantorowicz), mutta aiheemme kannalta intressijuridiikan edustajien kritiikki on tärkeämpi.

69 Ks. *Heck*, Begriffsbildung s. 91—95 ja s. 63.

70 Ks. *Heck*, Gesetzesauslegung s. 224—250, *Heck* Begriffsbildung s. 106—112.

71 Ks. *Heck*, Gesetzesauslegung s. 236—237. Todettakoon, että mm. ns. avoin argumentointi tuli Suomessa laajemmin keskustelun kohteeksi 1960- ja 1970-lukujen taitteessa pääasiassa filosofian puolelta (Toulmin, Perelman) saatujen vai-

perusteluksi nimitettyä ilmiöitä vastaan. Hän totesi, että näennäisperustelua esiintyi eri muodoissa. Puhdas muoto oli käsillä silloin, kun tutkija oli selvillä siitä, että hän täyttää esiintyvän aukon intressipunninnan tietä ja sitten, ottamalla lähtökohdaksi täydennyksen tuloksena syntyneen normin (ratkaisuohjeen), muodostaa sellaisen konstruktion, joka antaa tulokseksi tuon normin. Tällaista menettelyä samoinkuin eräitä muita näennäisperustelun muotoja Heck piti hylättävinä.[72] Hän toi varsin painokkaasti esiin mm. Saksan toisilla tuomaripäivillä 1911 tehdyn päätöksen, jossa lausuttiin, että tilanteissa, joissa laki salli erilaisia tulkintoja, tuomarilla oli valta asettaa etusijalle sellainen tulkinta, joka parhaiten vastasi oikeustajua ja oikeudellisen kanssakäymisen vaatimuksia. Tämän laatuista ratkaisua tuomarin tuli päätöksen mukaan perustella esittämällä punnintansa tulokset avoimesti. Hänen tuli välttää peittämästä todellisia perusteita keinotekoisen argumentoinnin alle.[73]

Heckin ohella myös muut saksalaiset kirjoittajat ovat kiinittäneet huomiota samantapaisiin näkökohtiin. Uudemmista esityksistä mainittakoon, paitsi yleisen oikeustieteen yleisesityksiä,[74] mm. *Brüggemannin* vuonna 1971 ilmestynyt tutkimus tuomioiden perusteluvelvollisuudesta[75] ja vuonna 1974 julkaistu laaja kokoomateos *Entscheidungsbegründung*,[76] jossa tuomioiden ja muiden lainkäyttöratkaisujen perustelemista tarkastellaan monesta näkökulmasta. Kritiikkiä käsitelainopillista ajattelutapaa vastaan on esitetty myös skandinaavisessa ja anglo-amerikkalaisessa kirjallisuudessa. Tässä yhteydessä näihin esityksiin on tyydyttävä vain viittaamaan.[77]

---

kutteiden johdosta, ks. *Eriksson*, JFT 1966 s. 445—482, *Eriksson*, JFT 1968 s. 565—583, *Aarnio*, JFT 1969 s. 371—406. Aarnion viimeksi mainitusta artikkelista alkoi osaksi JFT:n ja osaksi LM:n palstoilla pääasiassa oikeustieteen metodikysymyksiä koskenut väittely (Aarnio, Eriksson, Kivivuori, Jyränki, Tolonen, Klami), johon käsillä olevan aiheen kannalta ei ole tarpeen lähemmin puuttua. Sensijaan on aiheellista viitata *Makkonen*, LM 1970 s. 1056—1069, *Jokela* LM 1970 s. 840—850, *Aarnio*, Ajattelu, *Aarnio*, Laki.

72 Ks. *Heck*, Begriffsbildung s. 98—100.

73 Ks. *Heck*, Begriffsbildung s. 98.

74 Ks. *Larenz* s. 279—303, *Engisch* s. 134—193.

75 Ks. *Brüggemann*, s. 19—90, erityisesti s. 85—90.

76 Die Entscheidungsbegründung in europäischen Verfahrensrechten und im Verfahren vor internationalen Gerichten. Herausgegeben von Rainer Sprung und Bernhard König. Wien—New York 1974.

77 Ks. *Bolding* s. 64 ss., *Ross*, Ret s. 179 verr. s. 159 ss., *Stone* s. 160 ss., *Wasserstrom* s. 14 ss.

Suomalainen oikeustiede on eri vaiheissa ottanut vaikutteita sekä käsitelainopista että sen kritiikistä. Käsitelainopin vaikutusta on havaittavissa varsinkin vanhemmassa siviilioikeudellisessa kirjallisuudessa.[78] Niinpä Serlachius, joka esineoikeuden oppikirjansa rasitteita koskevan luvun alussa luo katsauksen vuoden 1734 lain rasitteita koskeviin säännöksiin, toteaa sanotun lain järjestelmästä johtuvan, että laissa erikseen mainitut rasitetapaukset on mainittu vain tyypillisinä tapauksina ja että rasitteen käsitteen piiriin kuuluvat vain sellaiset oikeussuhteet, jotka olemukseltaan ovat saman laatuisia kuin laissa luetellut. Rasitteen käsitteen sisältö voidaan johtaa selvittämällä ja yleistämällä se, mikä näissä tapauksissa on tyypillistä.[79] Samantapaisen lausuman esittää myös Wrede — Caselius esineoikeuden yleisesityksessään.[80] Mainittujen lausumien jälkeen kummassakin teoksessa kuvaillaan tarkemmin rasitteiden osalta voimassa olevaa oikeutta. Esitykset osoittavat, että kuvaus perustuu huomattavalta osalta juuri yleistyksen tietä luotuun rasitteen käsitteen määritelmään.

Tämän kaltaista normilauseiden johtamista käsitteistä on uudemmassa kirjallisuudessa arvosteltu. Kun suomalainen kritiikki paljolti liittyy Pohjoismaissa aihepiiristä käytyyn keskusteluun, jota käsitellään seuraavassa, viitataan myös kritiikin osalta jäljempänä esitettävään.[81]

d. Oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisun perusteluissa. Brusiinin käsitys. Brusiin tarkastelee oikeudellista ajattelua koskevassa tutkimuksessaan oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemaa tuomioistuinratkaisun perusteluissa olennaisesti toisesta näkökulmasta kuin käsitelainoppi ja sen arvostelijat. Käsitellessään oikeudellisen

78 Vrt. myös *Brusiin,* Harkinta s. 38 ss., *Björne* s. 100 ss.

79 Ks. *Serlachius* s. 281. Vrt. myös *Björne* s. 138 verr. 131—139.

80 Ks. *Wrede — Caselius* s. 399—400.

81 Ks. jäljempänä kohdassa e. käsiteltyjä suomalaisia esityksiä. Intressilainopillisesta ajattelutavasta varhaisemmassa suomalaisessa oikeustieteessä ks. myös *Björne* s. 143 ss. Käsitelainopin kritiikkiä sisältyi myös Brusiinin esityksiin, ks. *Brusiin,* Harkinta s. 38 ss., *Brusiin,* Juristische Denken s. 100—133, erityisesti s. 123 ss. Ks. myös *Alanen* s. 75. Lisäksi on aiheellista kiinnittää huomiota siihen kritiikkiin, jota *Makkonen* (s. 195—206) ja *Aarnio* (Reasoning s. 78—85) esittävät oikeudellista induktiota käsitellessään.

Kuten *Mahkonen* (LM 1976 s. 34 alav. 33) huomauttaa, ns. substanssiajatteluun liittyvissä päättelytavoissa voidaan havaita tiettyjä yhtäläisyyksiä käsitelainoppiin. Tässä yhteydessä on aiheellista viitata ns. substanssiajattelusta 1950-luvulla käytyyn keskusteluun. Ks. *Vuorio* s. 49 ss., *Telaranta,* Kivimäen Juhlajulkaisu s. 363—411., *Vuorio* LM 1956 s. 444—478.

ajattelun pysyviä piirteitä Brusiin erottaa toisistaan shemaattisuuden, tarkoitusajattelun (Zweckbetrachtung) ja kokonaisnäkemyksen (Ganzheitsschau).[82] Brusiinin mukaan shemaattisuus oikeudellisen ajattelun piirteenä merkitsee, että juristin asennoituminen sosiaaliseen todellisuuteen on erityislaatuinen. Juristina henkilö vetää sosiaalisesta todellisuudesta esiin yksinomaan oikeudellisesti merkittävät piirteet, hän kokee todellisuuden noiden piirteiden yhdistelmänä. Hänen todellisuutensa on tässä suhteessa toisenlainen kuin yhteiskunnassa elävän ihmisen todellisuus yleensä. Näistä yleisistä lähtökohdista käsin Brusiin tarkastelee myös tuomarin toimintaa ja mm. oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemaa mannermaisten ja angloamerikkalaisten tuomioistuinten ratkaisuissa. Brusiinin mukaan sanotunlaisten käsitteiden merkitys ratkaisujen perusteluissa on ennenkaikkea siinä, että niiden avulla sosiaalinen todellisuus keinotekoisesti yksinkertaistetaan ratkaisua varten olennaisina pidettyjen piirteiden esiin saamiseksi.[83] Selostettuaan mm. tarkastelun kohteeksi ottamansa englantilaisen tuomion perusteluja Brusiin poimii perusteluista joukon käsitteitä ja kysyy: »Was bedeuten hier Worte wie »agreement», »divide», »company», »unsold», »freehold» »properties», »shareholders», »trustee», »in fee simple», »estate», »dissolution», »revert», »grantor», »approved»?. Brusiin vastaa: »Sie sind Träger von stereotypen Begriffen, die im englischen juristischen Denken in den verschiedensten Kombinationen gebraucht werden. Durch solche Begriffe wird die soziale Wirklichkeit strukturiert, d.h. künstlich vereinfacht. Auch können wir im Urteilstexte eine ganze Menge von logischen Termini feststellen, die bei der Kombinatorik als Bindeglieder funktionieren.»[84]

e. Oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisun perusteluissa. Pohjoismainen keskustelu. Pohjoismaisessa kirjallisuudessa kysymystä oikeudellisten käsitteiden asemasta oikeudellisessa päättelyssä on tarkasteltu eri yhteyksissä. Aiheemme kannalta merkittävä on keskustelu, jota kirjallisuudessa on tähän liittyen käyty käsitteen »oikeus» ja sen erilaisten johdannaisten merkityksestä.

Keskustelun lähtökohtana voidaan pitää *Ekelöfin* vuonna 1945 Tidskrift for Rettsvitenskap -lehdessä julkaisemaa artikkelia.[85] Artikkelissa

---

[82] Ks. *Brusiin,* Juristische Denken s. 70—100. Vrt. myös *Urpo Kangas* s. 114—119.

[83] Ks. *Brusiin,* Juristische Denken s. 81 verr. s. 77.

[84] Ks. *Brusiin,* Juristische Denken s. 81.

[85] Ks. *Ekelöf,* TfR 1945 s. 211—272.

suoritettiin kirjallisuudesta nyttemmin hyvin tuttu erottelu oikeustosiasioihin ja oikeusseuraamuksiin ja todettiin, että mm. lakiin sisältyvät normit oli tavallisesti ilmaistu ehtolauseen muodossa: jos A, niin B, missä A edusti oikeustosiasioita ja B oikeusseuraamuksia. Tähän liittyen Ekelöf tarkasteli käsitteen »saamisoikeus» merkitystä seuraavissa kahdessa päätelmässä, jotka on eräiden suomentamiseen liittyvien tulkintaongelmien vuoksi esitetty alkukielellä.[86]

A

Om en försträckning föreligger, så föreligger även en fordran
Här föreligger en försträckning
Alltså föreligger här även en fordran

B

Om det föreligger en fordran, så skall betalning ske på förfallodagen
Här föreligger en fordran
Alltså skall här betalning ske på förfallodagen

Päätelmien pohjalta Ekelöf käsitteli laajasti kysymystä, millä eriytyneemmällä ilmaisulla käsite »saamisoikeus» voitiin korvata edellämainituissa lauseissa ilman, että ne korvaamisen johdosta menettivät juridisen funktionsa. Hän päätyi toteamaan, että käsitettä »saamisoikeus»

---

86 Käännösvaikeudet liittyvät lähinnä päätelmän A ylälauseeseen »Om en försträckning föreligger, så föreligger även en fordran». Onko lause käännettävä lauseella »Jos on olemassa velaksianto, on olemassa saamisoikeus» vai lauseella »Jos on tapahtunut velaksianto, on olemassa (syntynyt) saamisoikeus»? Edellisessä suomennoksessa kysymys ei itse asiassa ole saamisoikeuden syntymisen edellytysten kuvaamisesta, vaan siitä, että saamisoikeuden käsite määritellään velaksiannon avulla. Tällaisesta määrittelystä ei sensijaan ole kysymys jälkimmäisessä suomennoksessa, jossa saamisoikeuden käsite sinänsä on jätetty avoimeksi, mutta sensijaan on ilmaistu, mikä mm. on saamisoikeuden syntymisen edellytyksenä. Mainitun ruotsinkielisen lauseen tulkinnanvaraisuus on aiheuttanut keskustelua jo Ekelöfin itsensä ja hänen keskustelukumppaninsa Strahlin välillä. Strahl toteaa mm.: »Enligt Ekelöf skulle min uppfattning vara, att med fordran i A-fallet avses de i hypoteserna angivna fakta att förfallodagen inträtt, att gäldenären försatts i konkurs o.s.v. Detta har jag dock icke menat och, såvitt jag kan se, icke heller uttalat. Min mening är, att med fordran avses den omständigheten att försträckning ägt rum och betalning, preskription eller annat fordringsupphävande faktum icke inträffat e l l e r a t t annat fordringsgrundande faktum ———— icke skett. ———— Den kritik av min uppfattning, som Ekelöf bygger på att jag med fordran skulle avse blott förfallen fordran eller fordran som på annat sätt blivit aktuell, vilar således på ett missförstånd». (TfR 1947 s. 482—483).

käytettiin päätelmissä kahdessa eri merkityksessä. Päätelmässä A korvaaminen voitiin suorittaa sijoittamalla tilalle tietty oikeusseuraamusten joukko (komplex av rättsföljder) ja päätelmässä B sijoittamalla tilalle osittain disjunktiivisesti erilaisia asiantiloja, jotka kuuluivat tiettyyn oikeustosiasioiden joukkoon (komplex av rättsfakta). Kaiken kaikkiaan Ekelöf päätyi siis tulokseen, että käsitettä »oikeus» saatettiin käyttää päättelyssä joko oikeustosiasioista tai oikeusseuraamuksista.

Ekelöfin artikkeli herätti kirjallisuudessa keskustelua.[87] *Strahl* totesi, että lainkäytössä esimerkin B mukaiset päätelmät usein perustuivat esimerkin A mukaisille päätelmille sheeman A → B → C osoittamalla tavalla. Tämä oikeutti vaatimaan, että termiä »oikeus» käytettiin sekä esimerkin A että esimerkin B mukaisissa päätelmissä samassa merkityksessä.[88] Ekelöfin artikkelin johdosta välittömästi kirjoittamassaan kommentissa Strahl epäili, tarkoitettiinko termillä »oikeus» missään yhteydessä oikeusseuraamusten joukkoa.[89] Päätelmää A tarkastelleessaan hän näyttää edellyttäneen, että vaikka käsite »saamisoikeus» oli ylälauseena olevassa normissa sijoitettu oikeusseuraamusten paikalle, se ei kuitenkaan viitannut oikeusseuraamuksiin, vaan pikemminkin niihin Ekelöfinkin edellyttämiin muihin oikeustosiasioihin, jotka velaksiannon ohella olivat oikeusseuraamusten syntymisen edellytyksenä ja joita ei ollut mainittu ylälauseena olevassa normissa.[90] Myöhemmin Strahl kuitenkin tarkisti jossain määrin kantaansa todetessaan, että ilmaisua »oikeus» ja muita vastaavanlaisia ilmaisuja käytettiin myös sellaisissa yhteyksissä, joissa niillä tarkoitettiin oikeusseuraamuksia. Strahl ei kuitenkaan pitänyt ilmaisun tätä käyttötapaa esimerkiksi siviilioikeutta systematisoitaessa hyödyllisenä.[91]

Strahlin kritiikin vaikutuksesta Ekelöf tarkisti myöhemmin kantaansa sikäli, että hänkin edellytti, että sheeman A → B → C tyyppisissä päätelmissä käsitettä »oikeus» oli käytettävä samassa merkityksessä. Mutta

---

87 Ks. *Strahl* TfR 1946 s. 204—210, *Ekelöf* TfR 1946 s. 309—313, *Strahl* TfR 1947 s. 481—514, *Ekelöf*, Festskrift Ekeberg s. 151—177, *Ross*, Festskrift Henry Ussing s. 468—484, *Wedberg*, Theoria 1951 s. 246—275, *Ross*, SvJT 1953 s. 529—540, *Eckhoff*, Festskrift Ross s. 63—78. Ks. myös *Olivecrona* s. 32—44.

88 *Strahl* TfR 1947 s. 489 ss.

89 *Strahl* TfR 1946 s. 208.

90 *Strahl* TfR 1946 s. 208—209.

91 *Strahl* TfR 1946 s. 502.

92 *Ekelöf*, Festskrift Ekeberg s. 165—170.

hän piti edelleen kiinni siitä, että tuo käsite saattoi eräissä tapauksissa viitata oikeustosiasioihin, toisissa taas oikeusseuraamuksiin ja tietyissä tapauksissa molempiin.[92]

Keskusteluun osallistuivat eri aikoina myös *Wedberg*, *Ross* ja *Eckhoff*.[93] Näistä erityisesti Rossin esittämät näkökohdat ovat aiheemme kannalta tärkeitä. Ross lähti Strahliin liittyen siitä, että jos käsite »oikeus» korvattiin mainitunlaisissa päätelmissä jollakin uudella ilmaisulla, sen tuli tarkoittaa toisiinsa liittyvissä päätelmissä samaa.[94] Rossin käsitys poikkesi kuitenkin sekä Ekelöfin että Strahlin käsityksistä siinä, että Rossin mielestä käsite »oikeus» ei viitannut sanotunlaisissa yhteyksissä erikseen sen enempää oikeustosiasioihin kuin oikeusseuraamuksiinkaan. Käsitettä »oikeus» käytettiin yleensä esitysteknisenä apuvälineenä helpottamaan oikeusnormien systemaattista esittämistä.[95] Lausuma »oikeudesta» palveli myös kosketellun kaltaisissa päätelmissä mainitunlaisena apuvälineenä kuvattaessa voimassa olevaa oikeutta tai sen yksityistapausta koskevaa sovellutusta. Sillä ei ollut semanttista referenssiä reaalimaailman ilmiöihin.[96] Se ei viitannut mihinkään oikeustosiasioiden ja oikeusseuraamusten välissä olevaan reaaliseen ilmiöön. Käsitteen »oikeus» avulla tuotiin vain enemmän tai vähemmän täsmällisesti tietoisuuteen joukko oikeusnormeja, normeja, joissa oikeustosiasioiden joukkoon kuuluviin asiantiloihin oli liitetty joukko oikeusseuraamuksia.[97]

Käydyllä keskustelulla näyttää olleen vaikutusta eri oikeudenalojen tutkimuksissa noudatettuun käsittelytapaan ja tutkijoiden tieteelliseen

---

93 Ks. *Wedberg*, Theoria 1951 s. 246—275, *Ross*, Festskrift Henry Ussing s. 468—484, *Ross*, SvJT 1953 s. 529—540, *Ross*, Ret s. 206—211, *Eckhoff*, Festskrift Ross s. 63—78.

94 Ks. *Ross*, Festskrift Henry Ussing s. 481 ss., *Ross*, SvJT 1953 s. 534.

95 Ks. *Ross*, Festskrift Henry Ussing. s. 478, *Ross*, SvJT 1953 s. 534.

96 Ks. *Ross*, Festskrift Henry Ussing s. 474—480, *Ross*, SvJT 1953 s. 534.

97 Ks. *Ross*, Festskrift Henry Ussing s. 474—483. Rossilaista nominalismia on toisaalta kritisoitu. Kun Ross esimerkiksi teoksessaan Ret og retfaerdighet lausuu, että käsitteellä »oikeus» ei ole mitään semanttista referenssiä (s. 210), on tämän johdosta huomautettu, ettei oikeudellisten käsitteiden käyttö toisaalta perustu myöskään pelkkiin mielivaltaisiin sopimuksiin niiden käyttötavoista. Samalla on kiinnitetty huomiota siihen, että käsitteiden käyttökelpoisuutta tulee voida koetella voimassa olevan normiston avulla, näin mm. *Aarnio* keskusteluissa tämän kirjoittajan kanssa. Ilmeistä onkin, että viitatunlainen koeteltavuus, itse asiassa käsitteen kyky auttaa tarkastelija normiston ymmärtämisen kannalta adekvaattiin tarkastelutapaan, on sen käyttökelpoisuuden tärkeimpiä kriteereitä. Koeteltavuuden ajatus on mm. käsillä olevan tutkimuksen läpikäyviä teemoja, ks. johdanto.

asennoitumiseen. Niinpä *Hillert* toteaa rasitteita koskevan tutkimuksensa alussa, että »oikeuden» olemassa oloa koskevalla lausumalla voidaan eri asteisesti tarkoittaa asianomaisen oikeudenalan oikeusnormeihin sisältyviä oikeustosiasioita tai oikeusseuraamuksia ja että oikeustieteellisessä esityksessä, joka koskee tietyn »oikeuden» problematiikkaa, ei voida saavuttaa tyydyttäviä tuloksia, ellei kumpaakin puolta oteta huomioon.[98] Hillertin tutkimuksen perustuvaa laatua oleva jaottelu onkin juuri jaottelu oikeustosiasioihin ja oikeusseuraamuksiin ja rajankäynti tältä pohjalta »rasiteoikeuden» ja »käyttöoikeuden» välillä.[99] Suomessa mainittu keskustelu näyttää vaikuttaneen mm. *Zittingin* ja *Aarnion* käsityksiin. Zittingin osalta on tyydyttävä viittaamaan hänen tutkimukseensa omistajanvaihdoksesta,[100] mutta Aarnion osalta seuraava lainaus on paikallaan, koska siinä on ehkä konkreettisemmin kuin missään muussa suomalaisessa esityksessä tarkasteltu oikeustieteessä luotujen käsitteiden — tässä tapauksessa käsitteiden »yleistestamentti» ja »legaatti» — käyttöä oikeudellisessa päättelyssä:[101]

»Jos vielä palaamme itse muodolliseen päättelyaktiin, merkitsee edellä oleva kokoavasti esitettynä sitä, että seuraamusten yms. seikkojen valossa muodostettu valmis ratkaisu *perustellaan* vetoamalla oikeudelliseen käsitearsenaaliin (t, y, po, m). Kuten edellä olen väittänyt, on ilmeistä, että todellisuudessa pyrimme lausumaan vain jotakin siitä, onko *testamenttaajan tarkoitusten mukaista antaa saajalle kyseisessä tapauksessa moiteoikeus.* Liitämme toisin sanoen testamentinsaajan käyttäytymiseen *välittömästi* — ilman yleiskäsitteiden myötävaikutusta — määrätyt oikeusseuraamukset.

Juuri *tämän* seikan sanomiseen tarvitsemme mutkikkaan oikeudellisen päättelykoneiston, organismin, joka itse seurausta vahvistettaessa on ikäänkuin tyhjäkäynnillä. Tekisi mieli sanoa, ettemme halua ulospäin näyttää, miten suoraviivaisesti itse asiassa etenemme ja miten mahdolliset oikeusseuraamusten variaatiot vaikuttavat ratkaisun sisältöön. Tahdomme päinvastoin säilyttää kuvan siitä, että oikeudellinen ratkaisutoiminta *poikkeaa* »loogisuutensa» vuoksi täysin muusta yhteiskunnassa tapahtuvasta päätöksenteosta.

---

98 Ks. *Hillert* s. 11.

99 Tässä on viitattava koko Hillertin tutkimukseen.

100 Ks. *Zitting,* Omistajanvaihdos s. 3—6.

101 Ks. *Aarnio,* Testamentti s. 123. Kursivoinnit Aarnion.

Äskeiseen liittyvänä, mutta ei suinkaan merkityksettömänä seikkana ansaitsee huomiota tuomioistuinten päätöksissään käyttämä *kieli*, joka näyttää suorastaan merkillisellä tavalla standardisoituneen. Jo *päätöksen muoto* on siten omiaan peittämään todellisen ratkaisuaktin yksityiskohdat. *Bolding* kirjoittaa samasta asiasta sanoin: »mönstret var sådant att det icke gav utrymme för presentation av andra argument än sådana som pekade fram most just domslut som man hade valt» (106).»

f. Esitettyjen käsitysten tarkastelua esillä olevan ratkaisun valossa. Esitetyt kolme näkemystä oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisun perusteluissa eroavat olennaisesti toisistaan. Käsitelainopin edustajat edellyttivät, että oikeustieteessä luoduista käsitteistä voitiin johtaa yksityistapauksia koskevia ratkaisuohjeita nimenomaan aukkotapauksissa. Tämän tapaisen johtamisen edellyttivät mahdolliseksi myös oppisuunnan eräät arvostelijat, ennenkaikkea intressijuridiikan edustajat, mutta heidän kritiikkinsä mukaan tällainen menettely peitti useimmiten alleen ratkaisun todelliset perusteet, s.o. arvostukset, joiden pohjalta ratkaisu tehtiin. Olennaista on kuitenkin huomata, että niin käsitelainopin edustajien kuin mainittujen arvostelijoidenkin näkemyksissä tuomioistuinratkaisun perusteluissa käytetyillä oikeustieteen käsitteillä oli sama funktio: ratkaisuohje edellytettiin voitavan johtaa näistä käsitteistä.

Brusiinin näkemys oikeustieteessä luotujen käsitteiden asemasta tuomioistuinratkaisun perusteluissa on olennaisesti toinen. Hänen mukaansa tuomioistuinratkaisu edellyttää sosiaalisen todellisuuden yksinkertaistamista. Perusteluissa tuo yksinkertaistaminen suoritetaan käyttämällä apuna juridisia käsitteitä. Mainitunlaisten käsitteiden käyttö palvelee siten ennenkaikkea ratkaisussa edellytetyn asiantilan kuvaamista.

Edellä käsitelty pohjoismainen keskustelu on tuonut esiin kolmannen vaihtoehdon. Tämän vaihtoehdon mukaan sellaiset käsitteet kuin »oikeus» ja sen eri johdannaiset ovat ennenkaikkea esitysteknisiä apuvälineitä, joita oikeudellisessa päättelyssä käytetään hyväksi pyrittäessä kuvaamaan voimassa olevia oikeusnormeja. Näillä käsitteillä ei ole semanttista referenssiä reaalimaailman ilmiöihin. Oikeudellisessa päättelyssä ne voidaan korvat sijoittamalla tilalle tietyn normin tai tiettyjen normien kuvaus.

Näitä kolmea käsitystä on kiintoisaa verrata esillä olevan ratkaisun perusteluihin. Tällainen vertailu osoittaa, että perusteluihin sisältyy huomattava joukko juridisia käsitteitä, joita on käytetty juuri siinä tarkoituk-

sessa kuin Brusiin edellyttää. Mm. käsitteet »pakkolunastus», »omistaja», »nostetuksi kuitattu», »korvaus», »sitoutunut», »rautatiealue» ja »sitoumus» ovat juridisia käsitteitä, joiden avulla ratkaisussa edellytetty asiantila (tosiasiapuoli) on pyritty kuvaamaan juuri sillä tavoin yksinkertaistaen ja olennaiseen keskittyen kuin Brusiin edellyttää. Mutta samalla on tärkeää huomata, että käsitteen »rasite» käyttö kihlakunnanoikeuden päätöksen perusteluissa ei palvele samaa tarkoitusta. Tämä havaitaan helposti, jos päätöksen perusteluista poistetaan sanat »rasitteen luontoisena». Poistaminen voidaan suorittaa ilman, että ratkaisussa edellytetyn asiantilan (tosiasioiden) kuvaus muuttuu. Brusiinin käsitys ei näin ollen tarjoa sopivaa lähtökohtaa esillä olevan tapauksen analyysille.

Ensiksi mainittu käsitys, näkemys, jonka mukaan tuomioistuin johtaa ratkaisuohjeensa aukkotapauksissa oikeustieteessä luoduista käsitteistä, vastaa ehkä paremmin esillä olevan ratkaisun perusteluja. Mutta sellaisenaan ei tämäkään käsitys anna riittävää eikä tyydyttävää vastausta kysymykseen, mitä osaa viittaus rasitteen käsitteeseen näyttelee ratkaisun perusteluissa. Niin käsitelainopin kannattajat kuin arvostelijatkin edellyttävät, että ratkaisuohje voidaan johtaa perusteluihin sisällytetyistä oikeudellisista käsitteistä. Kummankaan oppisuunnan piirissä ei ole kuitenkaan riittävästi analysoitu sitä, mistä mainitunlaisessa »johtamisessa» oikeastaan on kysymys. Tämä on keskeinen ongelma esillä olevan oikeustapauksen analyysin kannalta.

Kolmas edellä käsitellyistä näkemyksistä, käsitys, jonka mukaan sellaiset käsitteet kuin »oikeus» ja sen eri johdannaiset ovat oikeudellisessa päättelyssä esitysteknisiä apuvälineitä, joiden avulla pyritään kuvaamaan voimassa olevia oikeusnormeja, tuo valoa viimeksi mainittuun ongelmaan. Käsitellyn pohjoismaisen keskustelun heikkous aiheemme kannalta on kuitenkin siinä, että keskustelua on käyty kovin yleisellä tasolla ja pääasiassa silmällä pitäen käsitteiden käyttöä oikeustieteen piirissä, jolloin konkreettiset tuomioistuinratkaisut, ennenkaikkea yksittäisten ratkaisujen analyysi on jäänyt vähemmälle huomiolle. Oikeustieteessä luotujen käsitteiden asema tuomioistuinratkaisun perusteluissa ei sen vuoksi täysin paljastu myöskään mainitun keskustelun pohjalta. Jatkoanalyysiin on siten sekä sijaa että tarvetta. Seuraavassa siihen käydään jossainmäärin mainitusta pohjoismaisesta keskustelusta poikkeavalta pohjalta.

g. Tapauksen analyysin lähtökohdista. Ratkaisun löytäminen ja perusteleminen. Perustelemisen tavoitteista ja perustelujen ilmaisemisesta tuomioistuinratkaisussa. Tuomioistuimen ratkaisutoimintaa koskevassa

kirjallisuudessa on eri yhteyksissä korostettu *ratkaisun löytämisen* ja *ratkaisun perustelemisen* välistä eroa. Ratkaisun perusteleminen on erilaista ja erilaisiin tavoitteisiin tähtäävää toimintaa kuin ratkaisun löytäminen. *Wasserstrom* omistaa ensiksi mainitulle prosessille termin process of discovery ja viimeksi mainitulle prosessille termin process of justifiacation.[102] Suomalaisessa kirjallisuudessa samantapaisen erottelun ovat esittäneet *Makkonen* ja *Aarnio*.[103]

Läheisesti tähän erotteluun liittyy toinen kirjallisuudessa suoritettu erottelu, erottelu *tuomion syiden* ja *tuomion perustelujen* välillä. Suomalaisessa kirjallisuudessa erottelun on suorittanut mm. *Brusiin*. Lainkäytön objektiivisuutta koskevassa tutkimuksessan hän korostaa, ettei tuomion (yksilöpsykologisia) syitä pidä sekoittaa tuomion perusteluihin.[104]

Kirjallisuudessa on edellä mainittuihin kahteen erotteluun liittyen esitetty vielä kolmaskin aihepiiriin liittyvä erottelu. Jos voimme tehdä eron ratkaisun löytämisen ja ratkaisun perustelemisen välillä, voimme tehdä eron myös *ratkaisun tekemistä ja ratkaisun perustelemista koskevan tutkimuksen* välillä. Ainakin osaksi tältä pohjalta näyttää lähteneen *Aarnio*. Hän erottaa toisistaan ratkaisun justifioinnin, ratkaisukäyttäytymisen (intentionaalisen) selittämisen ja päätöksenteon heuristisen kuvaamisen (ei-intentionaalinen selitys).[105]

Esillä olevan päätöksen analysoinnin kannalta on tärkeää kiinnittää huomiota nimenomaan ratkaisun perustelemista koskeviin näkökohtiin. Tarkastelu voidaan aloittaa kysymällä, mitä tarkoituksia tuomioistuinratkaisun perusteleminen palvelee.

Aihetta on käsitelty suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa prosessioikeuden, hallinto-oikeuden ja yleisen oikeustieteen piirissä. Prosessi-

---

102 Ks. *Wasserstrom* s. 26—27. Jäljempänä viitattavien Makkosen, Brusiinin ja Aarnion esitysten lisäksi ks. myös esim. *Stömholm*, SvJT 1974 s. 641—644. Argumentoinnista ks. lisäksi *Perelman — Olbrechts-Tyteca*, Rhetoric, *Perelman*, Idea, *Toulmin, Stone*, Legal Essays Castberg s. 170—197, *Jørgensen*, Festskrift Ross s. 261—284, *Erikson*, JFT 1966 s. 445—482. Arvostusten ja tavoitteellisen ajattelun osuudesta tuomioistuinratkaisuissa ks. *Brusiin*, Objektivität s. 12—26, eritt. s. 23, *Makkonen* s. 49—51, *Makkonen* LM 1970 s. 1056—1069, *Jokela* LM 1970 s. 840—850, *Aarnio*, Laki. Ks. myös *Bolding* ja sen johdosta *Eriksson* JFT 1968 s. 565—583.

103 Ks. *Makkonen*, LM 1965 s. 842 ss., *Aarnio*, Laki s. 126 ss.

104 Ks. *Brusiin*, Objektivität s. 54. Tällaisen erottelun kritiikistä ks. *Colesanti* s. 383.

105 Ks. *Aarnio*, Laki s. 126 ss.

oikeudellisen kirjallisuuden osalta voidaan viitata *Wreden, Tirkkosen, Tauno Ellilän, Palmgrenin, Carlsonin, Alkion* ja *Salmialan,* hallinto-oikeudellisen kirjallisuuden osalta taas mm. *Merikosken, Kurvisen* ja *Vilkkosen* esityksiin.[106] Yleisen oikeustieteen osalta on mainittava ennenkaikkea *Brusiinin* lainkäytön objektiivisuutta koskeva tutkimus.[107] Näissä kaikissa tuomioistuinratkaisun perustelemisen merkityksestä on esitetty arvokkaita näkökohtia.

Ehkä monipuolisimmin tuomioistuinratkaisun perustelemisen merkitystä on kuitenkin valotettu aiemmin mainitussa itävaltalaisessa kokoomateoksessa Entscheidungsbegründung.[108] Kun teoksen lukuisissa artikkeleissa esitetyt näkökohdat perustelemisen merkityksestä ovat länsieurooppalaisia oloja ajatellen pääosiltaan yleispäteviä ja kun monissa edellä viitatuissa suomalaisissa esityksissä on kiinnitetty huomiota vain osaan teoksessa käsitellyistä näkökohdista, tarjoaa teos monipuolisuudessaan mainittuja suomalaisia esityksiä sopivamman lähtökohdan jatkoesitykselle. Teoksessa on esitetty seuraavanlaisia näkökohtia perustelemisen merkityksestä:

Tuomiovallan ja lainsäädäntövallan välistä suhdetta silmällä pitäen ovat ne, jotka ovat asettuneet ns. vallan kolmijako-opin kannalle, esittäneet, että tuomion perusteleminen

— muodostaa lainkäytön kriteerin,[109]
— tarjoaa keinon kontrolloida, että tuomioistuin on pysynyt vallanjaon periaatteesta johtuvan toimivaltansa puitteissa[110] ja
— tarjoaa pohjan tuomioistuimen toiminnan julkiselle valvonnalle, ennenkaikkea laillisuusvalvonnalle.[111]

---

106 Ks. *Wrede,* Civilprocessrätt II s. 216, *Tirkkonen* II s. 294, *Ellilä,* Oikeudenkäynti s. 31, *Palmgren* JFT 1952 s. 82—91, *Carlson* DL 1956 s. 15—28 ja 47—61, *Alkio* LM 1967 s. 26—38, *Salmiala* LM 1965 s. 825—830. Edellä mainitun Alkion artikkelin ohella ansiokas tuomion perustelujen historiaa Ruotsi—Suomessa ja Suomessa valottava artikkeli on *Granlund* JFT 1972 s. 382—407. Ks. myös *Merikoski,* Oikeussuojajärjestelmä s. 150 ss., *Kurvinen,* DL 1973 s. 17—35 ja *Vilkkonen,* Hallintolainkäyttö I s. 21 ss.

107 Ks. *Brusiin,* Objektivität s. 42—60.

108 Ks. edellä alav. 76.

109 Ks. *Colesanti* s. 375 ss.

110 Ks. *König* s. 158.

111 Ks. *Fasching* s. 136, *König* s. 158, *Walder* s. 300, *Colesanti* s. 368 ss. ja s. 375 ss.

Sveitsiläinen kirjoittaja, joka taas on tarkastellut tuomiovallan ja lainsäädäntövallan suhdetta toisesta näkökulmasta, toteaa, että perusteleminen

— on edellytyksenä sille, että tuomari täyttää tehtävänsä lainsäätäjän työn jatkajana.[112]

Jutun *asianosaisten* kannalta on kiinnitetty huomiota siihen, että perusteleminen

— tarjoaa asianosaiselle keinon kontrolloida tuomioistuimen toiminnan lainmukaisuutta,[113]
— antaa asianosaiselle takeet tuomioistuimen mielivaltaa vastaan,[114]
— tarjoaa asianosaiselle informaatiota siitä, miksi jutussa on päädytty tiettyyn ratkaisuun,[115]
— osoittaa asianosaiselle, ennenkaikkea syytetylle, että tuomioistuin on suhtautunut hänen väitteisiinsä vakavasti,[116]
— muodostaa pohjan asianosaisen päätöksenteolle tulevaisuudessa[117] ja
— muodostaa pohjan asianosaisen muutoksenhakua koskevalle harkinnalle.[118]

Oikeuslaitoksen oman toiminnan kannalta on vihdoin kiinnitetty huomiota siihen, että perusteleminen

— palvelee tuomioistuimen harjoittamaa itsekontrollia,[119]
— tarjoaa pohjan jutun käsittelemiselle ja ratkaisemiselle muutoksenhakuasteessa,[120]
— osoittaa, miten alempi tuomioistuin on arvostellut näyttökysymyksiä, mm. kysymystä todistustaakan jaosta,[121]
— on edellytyksenä oikeudenkäynnin kohteen identifioimiselle[122], esim. tuomioistuimessa kuitattujen saatavien yksilöimiselle[123] ja

112 Ks. *Walder* s. 307.
113 Ks. *Fasching* s. 136. *König* s. 157.
114 Ks. *Tribes* s. 338, *König* s. 157.
115 Ks. *Grunsky* s. 72.
116 Ks. *Sarstedt* s. 84.
117 Ks. *Grunsky* s. 73.
118 Ks. *Sarstedt* s. 83.
119 Ks. *Sarstedt* s. 84.
120 Ks. *Sarstedt* s. 83, *Walder* s. 300, *Colesanti* s. 362 ss.
121 Ks. *Walder* s. 306.
122 Ks. *Fasching* s. 136, *Walder* s. 306.
123 Ks. *Walder* s. 306.

— on edellytyksenä oikeusvoima- ja vireilläolovaikutusten määrittelemiselle,[124] erityisesti oikeusvoiman objektiivisen ulottuvuuden määrittelylle.[125]

Nimenomaan Suomessa tuomioistuinten toiminnan laillisuuden valvonnalla on vanhastaan ollut keskeinen sija. Jo OK 24 luvun 3 §:ssä tähdennetään, että »jokainen tuomio perustettakoon syihin ja lakiin eikä mielivaltaan, ja pantakoon siihen selvästi ne pääsyyt ja se lainkohta, joihin päätös perustuu». Virkatoiminnan laillisuutta on korostettu myös HM 92 §:n 1 momentissa. Sen vuoksi ei ole yllättävää, että suomalaisten tuomioistuimien ratkaisujen perusteluissa keskeinen sija on ollut ja on edelleenkin nimenomaan sen osoittamisella, että tuomio tai päätös on lain mukainen. Käsillä olevan oikeustapauksen analyysin kannalta on tärkeää kiinnittää huomiota kysymykseen, millä tavoin tämä eri tilanteissa osoitetaan.

Ns. syllogismiopin mukaan tuomion lopputuloksena esitettävä normatiivinen lausuma ts. tuomio- tai päätöslauselma — sellainen kuin »harkitsee oikeaksi tuomita syytetyn ———— vankeuteen ja määrätä ————», »harkitsee oikeaksi vahvistaa, että ———, »harkitsee oikeaksi velvoittaa vastaajan ——— maksamaan kantajalle ————» jne. — johdetaan mm. ylälauseena esitettävästä yleisestä normista.[126] Käsitystä tuomiosta syllogismina on kirjallisuudessa kuitenkin arvosteltu.[127] Mainittu käsitys saattaakin antaa helposti virheellisen kuvan tuomion perustelujen muotoilusta käytännössä, vaikkakaan syllogismioppia ei ole perusteltua leimata suoraviivaisesti kokonaan vääräksi.[128] Käytännön pohjalta voidaan todeta, että jutun tosiasiapuolen tultua selvitetyksi tuomion lopputulos on usein alustavasti selvillä jo ennen perustelujen muotoilua ja niihin sisäl-

124 Ks. *Fasching* s. 136, *Walder* s. 306.

125 Ks. *Colesanti* s. 367 ss.

126 Vrt. *Tirkkonen* II s. 292 ss., *Brusiin,* Objektivität s. 54 ss., *Lahtinen* s. 156 ss., *Makkonen* s. 47 ss., *Aarnio,* Laki s. 123 ss., *Backman* LM 1970 s. 1036—1048.

127 Ks. *Brusiin,* Objektivität s. 54 ss., *Lahtinen* s. 158 ss., *Makkonen* s. 49 ss., *Aarnio,* Laki s. 125 ss., *Aarnio,* Reasoning s. 60 ss., *Klami,* Logiikka s. 11.

128 Syllogismiopin ansiona on pidettävä sitä, että se johtaa kiinnittämään huomion yleistä muotoa olevien normien ja yksityistapausta koskevien normatiivisten lausumien kuten tuomio- ja päätöslauselmien välisiin deonttisiin suhteisiin. Vastaavaa deonttisen logiikan osa-aluetta on käsitellyt mm. *Hintikka,* Deonttista logiikkaa. Juristeista tähän suhteeseen on kiinnittänyt huomiota mm. *Aarnio,* Laki s. 126 ss. ja *Backman,* LM 1970 s. 1037—1055.

tyvien lainkohtien määrittelyä.[129] Tuomion muotoilu tapahtuu tämän jälkeen siten, että alustavasti selvinnyttä *lopputulosta verrataan tiettyyn normiin tai normistoon* sen selvittämiseksi, salliiko ko. normi tai normisto aiotun lopputuloksen, siis sallivatko esim. rikoslain 36 luvun 1 §:n 1 momentista ja 3 luvun 2 §:stä ilmenevät normit sen, että viisitoista vaan ei kahdeksantoista vuotta täyttänyt henkilö tuomitaan vankeuteen yhdeksi vuodeksi. Mikäli tällöin havaitaan, ettei näin ole asianlaita, lopputulosta tavallisesti muutetaan sen verran, että sitä voidaan pitää sallittuna. Usein mainitunlaisessa vertailussa joudutaan samalla toteamaan, että aiottu lopputulos on, ei ainoastaan sallittu, vaan myös käsketty. Vertailussa on siis olennaisesti kysymys tuomiona julistettavan normatiivisen lausuman ja tiettyjen voimassaolevien yleisten normien ristiriidattomuuden (yhteensopivuuden) toteamisesta.[130]

Kysymystä, millä perusteilla »tapaukseen soveltuvat normit» valitaan tuomion perusteluihin, ei voida tässä yhteydessä perusteellisesti käsitellä. Kysymystä ovat suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa tutkineet mm. *Makkonen*[131] ja *Aarnio*,[132] joiden esityksiin on aiheellista viitata. Kahteen aihepiiriin liittyvään näkökohtaan on kuitenkin tarpeen kiinnittää huomiota.

Käytännössä on pidetty itsestään selvänä, ettei tuomion perusteluissa viitata mihin hyvänsä voimassa oleviin normeihin — vaikka periaatteessa voidaankin edellyttää, ettei tuomio saa olla ristiriidassa minkään voimassaolevan yleisen oikeusnormin kanssa[133] — vaan perusteluihin sisällytetään viittaus ainoastaan niihin normeihin, joiden kohdalla tuomion ja normin välisen ristiriidan mahdollisuus on suurin. Siten esim. rattijuopumustuomion perusteluissa ei viitata yksityismetsälakiin — vaikka teoriassa vaaditaankin, ettei tuomio saa olla ristiriidassa ainoankaan voimassa olevan oikeusnormin kanssa —, vaan rikoslain 23 lukuun sisältyviin normeihin. Näiden osalta valinta jatkuu — hyvin yksinkertaistettua kuvaustapaa käyttääkseni — edelleen siten, että mainitun luvun eri säännöksiin

---

129 Tähän ovat kiinnittäneet huomiota mm. *Makkonen* s. 50 ja *Jørgensen* Festskrift Ross s. 270.

130 Yhteensopivuudesta ks. *Hintikka*, Deonttista logiikkaa. Ks. myös *Aarnio*, Laki s. 126 ss., *Backman* LM 1970 s. 1043—1045.

131 Ks. *Makkonen* s. 78—152.

132 Ks. *Aarnio*, Laki s. 130—136.

133 Vrt. mitä *Hintikka* lausuu toteutuvuudesta tutkielmassaan Deonttista logiikkaa.

sisältyvää oikeustosiasioiden kuvausta »verrataan» siihen kuvaan, jonka tuomioistuin on saanut jutun tosiasiapuolesta kunnes »oikeaan» normiin päädytään. Tätä »vertailua» ja siihen liittyvää lakien tulkintaa ei ole tässä yhteydessä kuitenkaan mahdollista käsitellä lähemmin.[134]

Sensijaan on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, millä tavoin tuo vertailu *ilmaistaan* tuomion perusteluissa. Tuomiota kirjoitettaessa perusteluihin sisällytetään usein lyhyitä lausumia, jotka viittaavat vertailun suorittamiseen. Tällaisia ovat esim.: »— — — kihlakunnanoikeus, *nojautuen* rikoslain 36 luvun 1 §:n 1 momenttiin ja 3 luvun 2 §:ään, harkitsee oikeaksi — — —», »— — — eikä suoritusta *huomioon ottaen* velkakirjalain 5 §:n 2 momenttiin sisältyvän säännöksen voida pitää — —» jne. Jo nämä lausumat osoittavat, että keskeisellä sijalla vertailussa on sen toteaminen, ettei tuomiona tai päätöksenä julistettava normatiivinen lausuma ole ristiriidassa perusteluissa viitattujen yleisten normien kanssa.[135]

Normi tai normisto, johon tuomioistuin vertaa lopputulosta, voitaisiin teoriassa kuvata siten, että ko. normit kirjoitettaisiin sanatarkasti perusteluihin.[136] Näin ei kuitenkaan tavallisesti menetellä. Silloin kun normi käy ilmi jostakin (kirjoitettuun) lakiin sisältyvästä säännöksestä, normiin viitataan ao. säännöstön nimen ja säännöksen järjestysluvun avulla esim. käyttämällä ilmaisua »rikoslain 36 luvun 1 §:n 1 momentti», »velkakirjalain 5 §:n 1 momentti» jne. Järjestysluvun avulla nimetään vertailun perustaksi valitut normit. Mikäli normi sensijaan ei (ainakaan selvästi) käy ilmi laista, on viittaustekniikka toisenlainen.

Tauno Ellilä kirjoittaa yliopistollisia prosessioikeuden harjoituksia silmällä pitäen, että milloin lakitekstistä ei saada nimenomaista tai edes analogistakaan tukea, yliopistollisissa harjoituksissa ja kokeissa on koetettava löytää kurssikirjoista jokin sopiva oikeusohje, jota joko yksinään tai yhdessä jonkin muun oikeusohjeen kanssa käy tapaukseen soveltaminen. Hän edellyttää, että näin löydetty oikeusohje kirjoitetaan näkyviin perusteluihin kuvaamalla sen sisältö. Toisaalta hän kuitenkin toteaa, että oikeuskäytännössä ei varsinkaan alioikeudessa monestikaan riitaju-

134 Tämän osalta viitattakoon *Makkonen* s. 78—152. »Vertailussa» on kysymys komplisoidusta ajatusprosessista, jossa mm. tavoitteellisuudella on oma osuutensa.

135 Tuomiolauselmajärjestelmän käyttöönotto on muuttanut eräissä suhteissa mainitun vertailun ilmaisemista perusteluissa, mutta tämäkin järjestelmä edellyttää kosketellun vertailun suorittamista.

136 Vrt. *Ellilä*, Oikeudenkäynti s. 34—35.

tuissa annetuissa tuomioissa kirjoiteta lainkohtia näkyviin ja vielä harvemmin ratkaisuissa näkyy muualta kuin lakitekstistä ilmeneviä oikeusohjeita.[137]

Ellilän toteamus, ettei riitajutuissa annetuissa tuomioissa useinkaan viitata edes kirjoitettuun lakiin sisältyviin oikeusohjeisiin, pitänee monien tuomioiden osalta paikkansa. Toisaalta Ellilältä näyttää kuitenkin jääneen havaitsematta eräs kiintoisa tapa viitata voimassaoleviin normeihin, nimenomaan kirjoitettuun lakiin sisältymättömiin tavanomaisoikeudellisiin normeihin. Sensijaan että tällaisten normien sisältö kuvattaisiin perusteluissa Ellilän edellyttämällä tavalla viittaus suoritetaan usein lyhyemmässä muodossa *käyttämällä hyväksi oikeustieteessä normistoa luokiteltaessa kehitettyä käsitteistöä.* Tämän tapaisen viittaustekniikan kanssa olemme tekemisissä esillä olevan korkeimman oikeuden ratkaisun, KoO 1919 tuomio II 23 kohdalla.

h. Rasitteeseen viittaaminen esillä olevan päätöksen perusteluissa. Jo kihlakunnanoikeuden päätöksen perustelut antavat aiheen väittää, että lausumaan »mainitusta sitoumuksesta johtuvan aitausvelvollisuuden oli katsottava rasitteen luontoisena seuraavan tilaa» sisältyvillä sanoilla »rasitteen luontoisena» tuomioistuin on pyrkinyt viittaamaan tiettyyn voimassa olevaksi edellyttämäänsä normiin tai normistoon samaan tapaan kuin voimassa oleviin normeihin viitataan esimerkiksi rikosasiassa annetun päätöksen perusteluihin sisällytetyllä lausumalla »rikoslain 36 luvun 1 §:n 1 momentin ja 3 luvun 2 §:n nojalla». Tähän viittaa lausumalle »oli katsottava rasitteen luontoisena seuraavan» annettu normatiivinen sävy. Mutta muitakin perusteluja voidaan väitteen tueksi esittää.

---

137 Ks. *Ellilä,* Oikeudenkäynti s. 35—36.

Ellilän kehotus etsiä kurssikirjoista eri tapausten ratkaisua varten oikeusohjeita on periaatteellisesti mielenkiintoinen. Tätä menettelyä noudatetaan tietyssä laajuudessa myös oikeuskäytännössä. Tunnettua on, että varsinkin vaikeammissa riitajutuissa oikeustieteellinen kirjallisuus on eräs apuväline ratkaisuohjeita haettaessa. Viittauksia kirjallisuuteen sisällytetään mm. ylemmissä oikeusasteissa laadittuihin esittelymuistioihin. Tämä ei sinänsä merkitse sitä, että oikeustiede olisi ilman muuta korotettu oikeuslähteen asemaan. Usein kysymys lienee siitä, että kirjallisuudesta on pyritty saamaan informaatiota argumenteista, joita tulkinnanvaraisissa tapauksissa voidaan esittää eri suuntiin käytävien ratkaisuvaihtoehtojen tueksi. Joissakin tapauksissa kysymys voi olla tarpeesta saada informaatiota jollakin alalla vakiintuneista (tavanomaisena oikeutena voimassa olevista) normeista. On legitiimiä odottaa, että oikeustiede, joka on ottanut tehtäväkseen mm. voimassa olevan oikeuden — myös tavanomaisen oikeuden — systemaattisen selvittelyn ja esittämisen, kykenee antamaan tällaista informaatiota.

Jos harkitaan, mitä jutun lopputulos merkitsee asianosaisten kannalta, havaitaan, että Y:n osalta lopputulos tietää sitä, että Y:n velvollisuutta aidan korjaamiseen on arvosteltu X:n antaman aitausta koskevan sitoumuksen pohjalta. Oikeudessamme laajalti hyväksyttyyn yksityisautonomian periaatteeseen [138] nähden tämä on poikkeuksellista ja on epäilemättä vaatinut perusteluja, ennenkaikkea sen osoittamista, että joku voimassa oleva oikeusnormi tai -normisto sallii tällaisen arvostelun. Lausuma »rasitteen luontoisena» sopii tällaiseksi viittaukseksi. Sensijaan sellaiseksi ei sovi mikään muu perusteluihin sisältyvä lausuma.

Lisäperusteluina voidaan viitata vielä seuraavaan korvattavuutta koskevaan näkökohtaan. Lausuma »mainitusta sitoumuksesta johtuvan aitausvelvollisuuden oli katsottava rasitteen luontoisena seuraavan tilaa» on luontevasti ja perustelujen mielen muuttumatta korvattavissa seuraavantyyppisellä lausumalla: »mainitusta sitoumuksesta johtuvan aitausvelvollisuuden oli katsottava voimassa olevan oikeuden mukaan, joka edellyttää, että — — —, koskevan myös tilan uutta omistajaa». Tällä tavoin päätöksen perusteluista voitaisiin häivyttää lausuma »rasitteen luontoisena seuraavan tilaa» sijoittamalla tilalle tietyn normi tai normiston kuvaus. Perustelut eivät tällaisen korvaamisen johdosta asiallisesti muuttuisi — hieman ne tosin pitenisivät.

Näillä perusteilla voidaan pitää todennäköisenä, että lausumalla »rasitteen luontoisena» tuomioistuin on halunnut viitata tiettyyn normiin tai normistoon. Mutta mikä sen sisältö on? Edellähän ei ole annettu sisällöllistä kuvausta, vaikka on edellytetty, että niin voidaan tehdä.

Päätöksen lopputuloksen perusteella on tietenkin selvää, että kysymyksessä on normi tai normisto, joka ainakin sallii sen, että tilan myöhemmän omistajan velvollisuutta pitää rautatiealueeseen rajoittuvaa aitaa kunnossa arvostellaan saman tilan aikaisemman omistajan antaman sitoumuksen pohjalta. Millä edellytyksillä tämä on katsottu sallituksi, on tapauksen pohjalta vain likimääräisesti arvioitavissa. Jutun asiakirjoista ilmenee, että pakkolunastus, jonka yhteydessä X:n sitoumus annettiin, oli tapahtunut vuonna 1882. Näin ollen vuoden 1898 PakkolunL 17 §:n 3 momenttia, jossa on säännös pakkolunastuksen yhteydessä perustettavasta aitausvelvollisuudesta, ei ole voitu tapaukseen soveltaa.[139] Tä-

[138] Ks. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 56 ss.

[139] Ks. PakkolunL 71 §:n 1 momentin voimaantulosäännös.

hän vastaajan taholta kiinitettiinkin huomiota. Vuonna 1864 annettuihin pakkolunastusta (as. kok. n:o 31/1864) ja tilusrauhoitusta (as. kok. n:o 32/1864) koskeviin asetuksiin ei sisältynyt vuoden 1898 PakkolunL 17 §:n 3 momentin kaltaista tai tapaukseen muutoinkaan suoranaisesti sopivaa säännöstä, mihin vastaaja niinikään kiinnitti huomiota. Myöskään 7. 4. 1879 annetusta, rautatien rakentamista Tampereen ja Nikolainkaupungin (Vaasa) välille koskevasta asetuksesta sen enempää kuin Keisarillisen Majesteetin emärataverkon aikaansaamista tarkoittavasta esityksestä n:o 26/1877—1878 Suomenmaan Säädyille tai säätyjen vastauksesta, johon po. asetus perustui, ei esillä olevaa kysymystä ratkaistaessa ole ollut saatavissa johtoa. Kysymyksessä on siten ollut lailla sääntelemätön tilanne.

Juttua käsiteltäessä vastaaja Y mm. katsoi, että X:n antama sitoumus, josta ei ollut tehty merkintää maakirjaan, maarekisteriin tai kiinnitysasiain pöytäkirjaan, sitoi henkilökohtaisesti vain X:ää eikä enää tilan uutta omistajaa. Kantaja puolestaan huomautti, että koska aitausvelvollisuus oli syntynyt pakkolunastuksen yhteydessä, se oli rasite, joka kiinnittämättäkin sitoi ikuisesti ko. tilan uutta omistajaa. On todennäköistä, että kantajan mielipide heijastaa ratkaisun hetkellä yleisemminkin vallalla ollutta käsitystä vuonna 1882 tavanomaisena voimassa olleeksi katsotusta oikeudesta. Samantapainen käsitys käy näet ilmi eräästä toisestakin lähteestä. Käsitellessään Keisarillisen Majesteetin esitystä N:o 23/1897 vp. uudeksi pakkolunastuslaiksi Säätyjen lakivaliokunta, perustellessaan PakkolunL 17 §:n 3 momenttiin otettua säännöstä aitausvelvollisuuden siirtämisestä rautatien omistajalta maanomistajalle, kuvaa mietinnössään n:o 7/1897 vp. tuolloin (siis ennen PakkolunL:ia) voimassa ollutta oikeutta seuraavasti:[140]

> »Tähän saakka lienee maanomistaja sellaisen siirtämisen tapahtuessa saanut kerran kaikkiaan korvauksen siten lisääntyneestä vaivastaan. Siitä syntyy kuitenkin se haitta, että sittenkun maanomistajan nostama korvaussumma on käytetty, aitausvelvollisuus jää pysymään kiinteistöä painavana rasitteena, joka voi joskus melkoisessa määrin vähentää kiinteistön arvoa. Tämä haitta ——— saataisiin suuressa määrässä poistetuksi siten, että samoinkuin lainehdotuksen 10 §:ssä on säädetty, siitä korvauksesta, joka on suoritettava kiinteistön käyttämisen supistuksesta, määrättäisiin, että

140 Ks. lakivaliokunnan mainittu mietintö s. 17. Ks. myös Säätyjen vastaus s. 7, jossa esitys hyväksytään sellaisenaan.

maanomistajalle tuleva korvaus hänelle siirretystä aitausvelvollisuudesta myöskin voidaan, milloin maanomistaja haluaa, suorittaa vuotuisin maksuin.»

Kun tätä taustaa vasten tarkastellaan tuomion perustelujen muotoilua, voidaan pitää todennäköisenä, että pelkästään se seikka, että aitausta koskeva sitoumus on annettu rautatiealueen pakkolunastuksen yhteydessä, on tuomioistuimen mielestä oikeuttanut arvostelemaan tilan omistajan aitausvelvollisuutta rautatiealueen omistajaan nähden saman tilan aikaisemman omistajan antaman sitoumuksen pohjalta. Tälle kannalle asetuttaessa lienee pyrkimyksenä ollut suojata sellaista tärkeäksi katsottua ja luonteeltaan pysyvää maan käyttöä kuin käyttöä rautatieliikenteen harjoittamiseen häiriöiltä. Mainittuun tulokseen pääseminen on edellyttänyt, että aitausvelvollisuudesta on tehty tilakohtainen, määrätyn tilan kutakin omistajaa sitova velvollisuus. Tätä tarkoittava normi olisi tietenkin ollut mahdollista säätää lailla, mutta esillä olevassa tapauksessa tuomioistuin näyttää lähteneen siitä, että tällainen normi on ollut vuonna 1882 voimassa tavanomaisena oikeutena.

i. Tapauksen tarkastelua aiheen kannalta. Käsillä olevan aiheen kannalta on tärkeintä kiinnittää huomiota siihen, millä tavoin käsitettä »rasite» on käytetty analysoidun ratkaisun perusteluissa. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että kun ratkaisun perusteluissa on puhuttu »rasitteesta», silmällä on pidetty ennenkaikkea tiettyä osaa voimassa olevasta oikeusnormistosta, rasitenormistoa. Tapauksen analyysi osoittaa, että lausumalla »rasitteen luontoisena» on haluttu nimetä tuo normisto, jotta osoitettaisiin, minkä normiston pohjalta tapausta on arvosteltu. Analyysi osoittaa edelleen, että tapaukseen sovellettujen normien on edellytetty olleen voimassa tavanomaisoikeudellisina.

Korkeimman oikeuden judikatuuri osoittaa kuitenkin, että käsitettä »rasite» on käytetty ratkaisujen perusteluissa myös muussa merkityksessä. Eräissä tapauksissa »rasitteella» on melko selvästi tarkoitettu tietyn normiston (rasitenormiston) edellyttämää maankäyttömääräystä. »Rasitteesta» puhuttaessa on tällöin pidetty silmällä samanaikaisesti sekä mainitunlaista määräystä, että oikeusnormistoa, jossa sitä edellytetään. Tässä merkityksessä käsitettä »rasite» on käytetty useiden korkeimman oikeuden ratkaisujen perusteluissa. Näistä eräs, KoO 1939 II 163, tarjoaa samalla esimerkin siitä, että normisto, jossa mainitunlaista maankäyttömääräystä on edellytetty ja johon sana »rasite» ratkaisun perusteluissa

muun ohella viittaa, on ollut voimassa säädännäisnormistona, johon hyvin olisi voitu viitata myös käyttämällä ao. säännöstön nimeä ja säännöksen järjestysnumeroa. Ratkaisua tarkastellaan seuraavassa yksityiskohtaisesti.

1.4.3. Ratkaisun KoO 1939 II 163 analyysi

a. Tapauksen selostus.[141] Helsingin kaupungissa olevan tontin n:o 3 omistaja A ja tontin n:o 33 omistaja B olivat 4. 5. 1910 tehneet seuraavan sopimuksen:

> »Täten selitämme me allekirjoittaneet Talonomistaja A ja Talonomistaja B että Talonomistaja A, joka omistaa viereisen tontin No 3 ——— on oikeutettu tekemään minun omistamani tontille No 33 pohjoisessa kulmassa olevaan valopihaan päin 6 akkunaa ja sitoudun minä olemaan rakentamatta milloinkaan seinää siihen eteen. Jos minä myyn talon sitoudun ilmoittamaan myös tästä sopimuksesta. Tästä oikeudesta maksaa A kertakaikkiaan kolmesataa (300) Suomen markkaa, jonka kuittaan saaduksi.
>
> Helsingissä 4 päivänä toukokuuta 1910.
>
> A B
>
> Todistavat:
>
> X Y»

Sopimus oli 4. 6. 1910 jäljempänä selostettavalla tavalla otettu maistraatin pöytäkirjaan ja merkintä siitä oli tehty tontin n:o 33 kohdalle tonttikirjaan. 5. 2. 1910 laadittuun tontin n:o 3 tonttikarttaan oli puolestaan merkitty valopiha tontin n:o 33 puolelle tontin n:o 3 rajaa vasten. Tontti n:o 3 oli tullut A:n kuoltua A:n oikeudenomistajain M:n ym:n omistukseen. Tontti n:o 33 oli puolestaan siirtynyt K:n omistukseen, joka oli saanut 5. 10. 1931 tonttiin kiinnekirjan. 17. 4. 1934 saamansa rakennusluvan nojalla K oli rakentanut uudisrakennuksen tontille n:o 33 siten, että rakennus oli tullut osittain em. sopimuksessa mainittujen ikkunoiden eteen huonontaen valon saantia parin ikkunan kautta. M ym., jotka 30. 5. 1934 olivat antaneet K:lle tiedoksi po. sopimuksen, katsoivat K:n menetelleen laittomasti ja vaativat kanteessa vahingonkorvausta K:lta.

Antamassaan päätöksessä RO, jonka ratkaisun HO ja KoO pysyttivät muun kuin korvausmäärän osalta, lausui mm.:

---

141 Asiakirjat akti n:o 549 R.D. 1938.

»— — — selville, että A ja B olivat 4. 5. 1910 tehneet kanteessa mainitun sopimuksen, jossa myönnetystä edusta A oli maksanut B:lle korvauksena 300 markkaa; että tuo sopimus oli seuranneen kesäkuun 4 päivänä otettu Helsingin kaupungin maistraatin pöytäkirjaan, jolloin maistraatti oli päättänyt toimittaa otteen pöytäkirjasta kaupungin rakennuskonttorille merkinnän tekemistä varten tonttikirjaan; että tonttikirjaan, mikäli se koski tonttia n:o 33, oli tämän johdosta tehty seuraava merkintä: »Maistraatin pöytäkirjan otteen mukaan 4 p. kesäkuuta 1910 on tämän tontin omistaja antanut luvan naapuritontin Abrahaminkatu N:o 3 omistajalle avata 6 kpl. ikkunoita valopihaan päin.»; että kaupungin rakennuskonttorin tonttikarttaan, joka oli laadittu 5. 2. 1910, oli tontin n:o 3 luoteiskulman kohdalle tontin n:o 33 alueelle merkitty valopiha sekä että K, joka oli 5. 10. 1931 saanut kiinnekirjan taloon ja tonttiin n:o 33, oli keväällä vastoin M ym:n kieltoa rakennuttanut tälle tontille rakennuksen siten, että valopihaa ei ollut jätetty sanotulle kohdalle ja että seinä oli rakennettu M ym:n omistamaan taloon kuuluvan kahden alimman kerroksen ikkunoiden eteen, jotka olivat olleet mainittuun valopihaan päin, seurauksin että kahden tuossa talossa olevan työhuoneen valosuhteet olivat huonontuneet. Tähän nähden ja koska tonttikirjaan tehdyllä merkinnällä sekä myös siten, että tonttikarttaan oli puheenaolevaan kohtaan piirretty valopiha, tieto sellaisesta tonttiin N:o 33 kohdistuvasta rasitteesta, ettei valon saantia tontilla n:o 3 olevaan rakennukseen sanottujen valopihaa vastaan olevien ikkunoiden kautta saanut valopihaa poistamalla estää, oli saatettu julkisuuteen ja tämä rasite siis oli voimassa myös talon uutta omistajaa kohtaan sekä K rakentamalla tästä huolimatta seinän puheena olevien ikkunoiden eteen oli joutunut korvausvelvolliseksi siitä vahingosta, joka tästä oli aiheutunut tontin N:o 3 omistajalle, raastuvanoikeus — — — velvoitti K:n suorittamaan M ym:lle kohtuullisena vahingonkorvauksena — — —»

b. *Ratkaisun perustelut.* Perusteluja tutkittaessa on aluksi aihetta kiinnittää huomiota siihen, että päätöksessä hyvin huolellisesti puhutaan valopihasta ja valon saannista, ei sen sijaan esim. ikkunoiden pitämisestä. Tähän RO:lla oli omat syynsä. Kantajan käyttämän asiantuntijan, prof. *V. K. Noposen* asiantuntijalausunnossa näet eroteltiin toisistaan ns. ikkunarasite ja ns. valorasite. Noposen kuvauksen mukaan ikkunarasite oli positiivinen rasite, jonka nojalla hallitsevan kiinteistön omistajalla oli valta ikkunoiden tekemiseen ja pitämiseen. Tähän rasitteeseen viittasi Noposen mukaan vuoden 1910 sopimuksessa annettu lupa ikkunoiden tekemiseen. Valorasite taas oli Noposen mukaan negatiivinen rasite, jonka nojalla hallitsevan kiinteistön omistajalla oli valta kieltää palvelevan kiinteistön omistajaa rakentamasta seinää ikkunoiden eteen. Pelkkään

ikkunarasitteeseen ei Noposen mukaan sisältynyt vielä valorasitteelle ominaista kielto-oikeutta. Esillä olevalla sopimuksella oli Noposen mukaan tähdätty molempien rasitteiden aikaansaamiseen.

Asiakirjoista ilmenee, että asianosaiset hyväksyivät tämän Noposen suorittaman jaottelun sinänsä. Vastaaja väitti kuitenkin, että kantajan vahingonkorvausvaade perustui vain valorasitteeseen. RO:n päätöksen perustelut osoittavat tuomioistuimen hyväksyneen tämän väitteen. Tapaus kokonaisuudessaan koskee siten vain valorasitetta.

Ratkaisussaan RO päätyi siihen, että K oli M:ään ym:hin nähden vahingonkorvausvelvollinen. Tätä RO perusteli viittaamalla ensisijassa kahteen seikkaan, nimittäin siihen,

1) että tontin n:o 33 uuteen omistajaan nähden oli voimassa »rasite», että valoa ei saada estää tontin n:o 3 rakennuksessa tontilla n:o 33 sijaitsevaa valopihaa vastaan olevista ikkunoista ja
2) että K oli rakentanut tästä huolimatta seinän po. ikkunoiden eteen.

Sitä, että po. »rasite» oli voimassa tontin n:o 33 uuteen omistajaan nähden, RO perusteli edelleen

1.1) lausumalla »Edellä sanottuun nähden», mikä viittaa RO:n perustelujen alkuosaan ja
1.2) sillä, että tieto selostetun sisältöisestä »rasitteesta» oli saatettu julkisuuteen tonttikirjaan ja tonttikarttaan tehdyin merkinnöin.

Nämä molemmat perustelut viittaavat »rasitteen» voimaansaattamistapaan.

Voimaansaattamismenettelyä RO on tarkemmin kuvannut perustelujen alkuosassa toteamalla

1.1.1) että A ja B olivat 4. 5. 1910 tehneet em. sopimuksen ja selostamalla sopimuksen sisällön,
1.1.2) että sopimus oli 4. 6. 1910 otettu Helsingin maistraatin pöytäkirjaan ja ote siitä lähetetty rakennuskonttorille tonttikirjaan tehtävää merkintää varten,
1.1.3) että tonttikirjaan oli tämän perusteella tehty tontin n:o 33 kohdalle merkintä ja selostamalla sanatarkasti merkinnän sisällön, josta mm. ilmenee, että valopihan olemassaoloa tontilla n:o 33 on myös tonttikirjamerkinnässä edellytetty ja
1.1.4) että tontilla n:o 33 oleva valopiha on ollut merkittynä myös tontin n:o 3 mittauksessa 5. 2. 1910 laadittuun karttaan.

Kaiken tämän perusteella voidaan todeta, että edellä selostetun »rasitteen» on katsottu tulleen voimaan mm. tontin n:o 33 uutta omistajaa sitovalla tavalla sen vaikutuksesta, että tonttien n:o 3 ja 33 aikaisemmat omistajat olivat tehneet kuvatun sopimuksen, että se oli saatettu maistraatin tutkittavaksi ja että mainittu sopimus oli sitten saatettu tontin n:o 33 kohdalle tonttikirjaan ja tontin n:o 3 tonttikarttaan tehdyin merkinnöin julkisuuteen.

c. Tarkastelua. Ratkaisua analysoitaessa on aiheellista kiinnittää huomiota aluksi siihen, että RO:n päätöksen perusteluissa ei viitata mihinkään säännökseen. Noponen esitti asiantuntijalausunnossaan, että vuonna 1910 voimassa olleen Helsingin kaupungin vuoden 1895 RJ 122 §:n 4 momentti soveltuisi sanotunlaisiin valorasitteisiin. Tämä käsitys lienee kuitenkin virheellinen. Mainitussa pykälässä oli näet kysymys vuoden 1895 RJ:n soveltamisalasta. Sen määrittelyyn liittyen rakennusjärjestyksen määräyksiin haluttiin rinnastaa mm. ne määräykset, joita rakentamisesta oli aikaisemmin otettu luovutuskirjoihin kaupungin luovuttaessa alueita rakentajille.[142] Mainittu 122 §:n 4 momentti koski siten kaupungin ja maanomistajien kesken aiemmin tehtyjä rakentamista koskevia sopimuksia, ei sensijaan niitä sopimuksia, joita tonttien omistajat keskenään tekisivät rakentamisesta vuoden 1895 RJ:n voimassa ollessa.

Sensijaan on yllättävää, etteivät sen enempää jutun asianosaiset kuin kantajan käyttämä asiantuntijakaan prosessin kuluessa missään vaiheessa viitanneet vuoden 1895 RJ 42 §:n 2 momenttiin, vaikka tämä säännös soveltui tapaukseen. Tämän osoittamiseksi todettakoon seuraavaa.

RJ 41 §:ssä annettiin määräyksiä mm. tontin eri tyyppisten pihojen vähimmäispinta-aloista. Valon saamista palvelevan valopihan minimipinta-ala oli 3 × 3 metriä. Myös RJ 38 §:n 1 momentin avulla pyrittiin varmistumaan riittävän valaistuksen saannista tontille rakennettavaan rakennukseen. Tässä tarkoituksessa säännöksessä kiellettiin avaamasta ikkunoita naapuritontille päin olevaan seinään, mikäli seinä oli 3 metriä lähempänä tonttien välistä rajaa. RJ 38 §:n 1 momentissa sallittiin kuitenkin poiketa sanotusta pääsäännöstä siten, että tonttien omistajat tekivät keskenään sopimuksen ikkunoiden sijoittamisesta sanotunlaiseen sei-

142 Helsingin vuoden 1895 RJ:n 122 §:n 4 momentti kuului seuraavasti: »Jos kaupungille kuuluvan alueen suhteen on erityisesti määrätty, missä määrin sitä saa rakentaa eli jos semmoisen alueen omistaja on sen rakentamiseen nähden tehnyt jonkun suostumuksen, olkoon se edelleenkin noudatettavana».

nään. Säännöksessä määrättiin, että sopimus oli otettava maistraatin pöytäkirjaan ja sopimuksesta oli tehtävä merkintä tonttikirjaan.

Mainitunlaisen sopimuksen teko ja ikkunoiden sijoittaminen sen perusteella 3 metriä lähemmäksi tonttien välirajaa hyödytti tontinomistajaa ainoastaan, mikäli samalla oli varmuus siitä, että naapuritontin omistaja jätti ikkunoiden eteen omalle tontilleen riittävän suuren rakentamattoman alueen valon saannin turvaamiseksi. Tämä olikin otettu huomioon vuoden 1895 RJ 42 §:n 2 momentissa. RJ 42 §:n 1 momentti kielsi tekemästä useille tonteille yhteistä pääpihaa, mutta säännöksen 2 momentti salli naapurien sopia muunlaisen yhteisen, s.o. yhteisiä tarpeita palvelevan pihan kuten valopihan tekemisestä. Säännöksessä määrättiin, että mainitunlainen sopimus oli otettava maistraatin pöytäkirjaan ja sopimuksesta oli tehtävä merkintä tonttikirjaan. Säännös edellytti, että sanotunlainen yhteisiä tarpeita palveleva piha saattoi sijata kokonaisuudessaankin yhdellä ainoalla tontilla. Säännöksen mukaan mainitunlaisen yhteisen pihan minimileveys oli 6 metriä.

Tapausta analysoitaessa on aiheellista kiinnittää huomiota vielä vuoden 1895 RJ 7 §:ään, joka koski tonttikarttaa. Mainitun 7 §:n 2 momentin mukaan tonttikarttaan oli merkittävä mm. naapuritontit samassa korttelissa sekä näiden tonttien ne rakennukset, jotka sijaitsivat 6 metriä lähempänä tontin rajasta. Tämä määräys palveli nimenomaan tontin valaistussuhteiden selvittämistä. Tähän nähden on luonnollista, että tonttikartoille tehtiin merkintöjä myös tontteja palvelevista naapuritonteilla sijaitsevista valopihoista.

On jokseenkin varmaa, että RO on tuntenut edellä mainitut vuoden 1895 RJ:n säännökset ja päätöstä tehdessään pitänyt niitä silmällä. RO luettelee näet päätöksensä perusteluissa juuri ne seikat, joiden toteaminen on tarpeen, jotta voitaisiin ratkaista, onko tonttien välille perustettu RJ 42 §:n 2 momentissa edellytetty yhteinen valopiha tavalla, joka sitoo myös tonttien uusia omistajia. RO ei kuitenkaan viittaa päätöksensä perusteluissa mihinkään sanotun RJ:n säännökseen, vaan perustelee päätöstään näiltä osin toisella tavoin käyttämällä hyväksi rasitteen käsitettä.

RO:n päätöksen perusteluissa lausutaan mm.: »Tähän nähden ja koska tonttikirjaan tehdyllä merkinnällä sekä myös siten, että tonttikarttaan oli puheena olevaan kohtaan piirretty valopiha, tieto sellaisesta tonttiin n:o 33 kohdistuvasta rasitteesta, ettei valon saantia tontilla n:o 3 olevaan rakennukseen sanottujen valopihaa vastaan olevien ikkunoiden kautta saanut valopihaa poistamalla estää, oli saatettu julkisuuteen ja tämä rasite

siis oli voimassa myös talon uutta omistajaa kohtaan ———». Lausumassa RO kuvaili päätöksessä edellytetyn rasitteen sisältöä selostamalla, millainen maan käyttöä koskeva määräys tonttien n:o 33 ja 3 välille oli saatettu päätöksessä kuvatulla tavalla voimaan. Tämä maankäyttömääräys oli puolestaan juuri sellainen, jota vuoden 1895 RJ 42 §:n 2 momentissa tarkoitettiin. Rasitteesta puhuessaan RO on siten mitä ilmeisimmin tarkoittanut sanotun säännöksen edellyttämää maankäyttömääräystä. Lainatussa perustelujen katkelmassa esiintyvä ensimmäinen sana »rasitteesta» voidaankin perustelujen asiallisesti muuttumatta korvata esim. ilmaisulla »vuoden 1895 RJ 42 §:n 2 momentin edellyttämästä määräyksestä» ja jäljempänä perusteluissa esiintyvä ilmaisu »tämä rasite» ilmaisulla »tämä määräys». Tapauksen analyysi osoittaa siten, että käsitteellä »rasite» on oikeuskäytännössä voitu tarkoittaa myös määrätyn normiston, rasitenormiston edellyttämiä maankäyttömääräyksiä.

1.4.4. Ratkaisun KoO 1966 II 50 analyysi

Korkeimman oikeuden ratkaisua KoO 1966 II 50 analysoidaan jäljempänä tässä tutkimuksessa yksityiskohtaisesti.[143] Näin ollen tässä yhteydessä voidaan rajoittua tarkastelemaan tapausta ainoastaan niiltä osin, jotka valaisevat käsitteen »rasiteoikeus» käyttöä ratkaisun perusteluissa. Tämän tarkastelun pohjaksi riittävät KoO:n pysyttämän HO:n tuomion perustelut. Tuomiossaan HO katsoi

> »——— selvitetyksi, että M-tilan omistajalla tai omistajilla oli jo ennen S:n K-tilan omistajaksi tuloa ollut oikeus vedenottoon vuoteen 1937 asti noiden tilojen rajaviivalla sijainneesta mutta sittemmin K-tilaan kuulumaan joutuneella alueella rajaviivan lähellä olevasta kaivosta ja että S:n, joka K-tilan omistajana ollessaan oli sallinut E ym:n (M-tilan omistajia) osallistua kaivon kunnostamiseen ja ottaa siitä vettä, oli katsottava tilan ostaessaan suostuneen kaivon käyttöoikeuteen E ym:n hyväksi henkilökohtaisena rasiteoikeutena, mutta koska jutussa oli myös näytetty, että kaivosta ei vähän veden aikana talvisin ollut riittänyt vettä molempien tilojen talouksiin ja että S:llä rasiteoikeuden laatuun nähden siis oli ollut oikeus evätä E ym:ltä kaivon käyttö, niin HO kumoten KO:n päätöksen hylkäsi kanteen.»

143 Asiakirjat akti n:o 116 R.D. 1965.

HO:n tuomion perustelut osoittavat, että HO on käsitteellä »henkilökohtainen rasiteoikeus» pyrkinyt kuvaamaan E ym:n oikeusasemaa kaivon käyttäjänä.[144] Tapauksessa on kuvattu tuon oikeusaseman erästä puolta todettaessa, että S:llä, kun kaivosta ei vähän veden aikana talvisin riittänyt vettä molempien tilojen talouksiin, »rasiteoikeuden laatuun nähden siis oli ollut oikeus evätä E ym:ltä kaivon käyttö». Kun henkilön oikeusasema ratkaisevasti riippuu asianomaisella alalla voimassa olevista oikeusnormeista, on ilmeistä, että HO on edellyttänyt tuollaisten normien olleen ratkaisua tehtäessä voimassa. Yhtä ilmeistä on, että mainittujen normien on edellytetty olleen voimassa tavanomaisena oikeutena, sillä kirjoitettuja säännöksiä »henkilökohtaisista rasiteoikeuksista» ei lainsäädäntöömme tuolloin sisältynyt eikä sisälly vieläkään. Siten HO:n tuomion perusteluissa käytetyt ilmaisut »henkilökohtaisena rasiteoikeutena» ja »rasiteoikeuden laatuun nähden» viittaavat, paitsi henkilön mainitunlaiseen oikeusasemaan, myös normistoon, johon tuon oikeusaseman on edellytetty perustuvan.

1.5. KOKOAVA KATSAUS JA KÄSITTEIDEN TÄSMENTÄMINEN. TÄSMENTÄMISEN MERKITYKSEN TARKASTELUA

Edellä esitetty osoittaa, että käsitettä »rasite» on käytetty oikeustieteessä, lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä kolmessa eri merkityksessä. Käsitteen avulla on pyritty kuvaamaan ensiksikin määrätynlaista subjektiivista oikeutta ts. henkilön tietyn tyyppistä oikeusasemaa. Näin on menetelty nimenomaan oikeuskirjallisuudessa, jossa sanoja »rasite» ja »rasiteoikeus» on käytetty tässä merkityksessä toistensa synonyymeina. Toiseksi »rasitteesta» puhuttaessa on pidetty silmällä määrätyn tyyppisiä

144 Korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1939 II 375 eri mieltä oleva jäsen *Hakulinen* luonnehti tilan kaupan yhteydessä perustetun kaivon käyttöoikeuden henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi. Korkeimman oikeuden enemmistö perusteli sensijaan samaan lopputulokseen päätyvää kannanottoaan tavalla, joka osoittaa enemmistön lähteneen siitä, ettei kysymys ollut rasiteoikeudesta lainkaan. Enemmistö näet pysytti tilan alueella olevan kaivon käyttöoikeuden tilan kaupassa sillä perusteella, että ostajat tilan ostaessaan olivat suullisesti hyväksyneet vedenottooikeuden kaivosta sekä sen jälkeen sallineet kantajan käyttää kaivoa ja osallistua sen kuntoon panoon.

maankäyttömääräyksiä. Tässä merkityksessä käsitettä rasite» on käytetty sekä lainsäädännössä että oikeuskäytännössä. Mutta oikeuskäytännössä mainittua käsitettä on käytetty kolmannessakin merkityksessä. Mm. edellä kosketeltujen tuomioistuinratkaisujen perusteluissa käsitteellä »rasite» on pyritty viittaamaan tapaukseen soveltuvaan oikeusnormistoon, rasitenormistoon.

Käsitettä »rasiteoikeus» on sensijaan käytetty paljon vakiintuneemmin vain yhdessä merkityksessä. Niin oikeuskirjallisuudessa kuin lainsäädännössä ja oikeuskäytännössäkin tällä käsitteellä on pääasiassa tarkoitettu tietyn tyyppistä subjektiivista oikeutta.[145]

Käsitteen »rasite» mainittujen kolmen merkityksen välillä on tietty riippuvuussuhde. Sen valaiseminen auttaa täsmentämään jatkoesityksen kysymyksenasettelua. Sen vuoksi sitä on perusteltua käsitellä lähemmin.

Useissa siviilioikeuden, nimenomaan sopimusoikeuden perusteita koskevissa esityksissä on kiinnitetty huomiota tekijöihin, joista henkilön oikeusasema tietyn subjektiivisen oikeuden haltijana riippuu. Esimerkiksi *Arnholmin* mukaan[146] yksityinen oikeussuhde, ts. henkilön oikeudet ja velvollisuudet riippuu toisaalta voimassa olevista oikeusnormeista ja toisaalta tosiasioista, joiden joukosta Arnholm käyttää nimitystä »rettsutløsende faktum». Tähän joukkoon kuuluvat mm. oikeustoimet. Vastaavanlaisiin näkökohtiin ovat kiinnittäneet huomiota muutkin tutkijat. Esimerkiksi *Ross*[147] käyttää sanotunlaisista tosiasioista nimitystä »operative kendsgerninger» ja *Kivimäki — Ylöstalo* puhuu samassa tarkoituksessa »oikeusteoista», joiden erään osajoukon »oikeustoimet» muodostavat.[148]

Mainitunlaiset tosiasiat voidaan jaotella myös hieman toisin perustein. Niistä sopimuksista, viranomaisen päätöksistä tms. tosiasioista, joihin henkilön oikeusasema tietyn subjektiivisen oikeuden haltijana perustuu, on usein käytetty nimitystä *oikeusperuste*. Jatkoesitystä ajatellen nimenomaan oikeusperusteiden ja muiden henkilön oikeusaseman muodostumisen kannalta relevanttien tekijöiden erottelu näyttää tarkoituksenmukai-

---

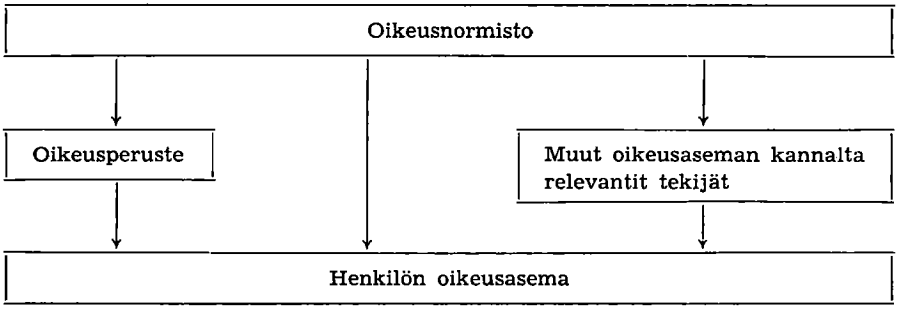
145 Lainsäädännön tutkiminen tosin osoittaa, että määrätyissä säännöksissä käsitteellä »rasiteoikeus» on tarkoitettu maankäyttömääräystä samaan tapaan kuin käsitteellä »rasite» (ks. esim. JL 235 §), mutta nämä poikkeukset eivät vaikuta terminologiasta saatavaan yleiskuvaan.

146 Ks. *Arnholm*, Privatrett I s. 140 ss.

147 Ks. *Ross*, Ret s. 278 ss.

148 Ks. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 238 ss.

selta.[149] Tältä pohjalta tietyn subjektiivisen oikeuden haltijan aseman riippuvuutta toisaalta voimassa olevasta oikeusnormistosta ja toisaalta mainitunlaisista tekijöistä voidaan yleisellä tasolla valaista seuraavanlaisen kaaviopiirroksen avulla:



Kaavio edellyttää, että henkilön oikeusasema subjektiivisen oikeuden haltijana perustuu viime sijassa voimassa olevaan oikeusnormistoon. Siten esim. maanvuokraoikeuden haltijan asema perustuu viime sijassa maanvuokraa koskeviin voimassa oleviin oikeusnormeihin. Valtaosa asianomaisesta oikeusnormistosta on, kuten tunnettua, säädännäistä normistoa, joka käy ilmi pääasiassa voimassa olevasta maanvuokralaista.

Oikeusnormiston on edellytetty vaikuttavan henkilön oikeusasemaan toisaalta välillisesti, oikeuden voimaantulon edellyttämän oikeusperusteen ja muiden oikeusaseman muodostumisen kannalta relevanttien tekijöiden »välityksellä», ja toisaalta välittömästi. Siten esim. maanvuokraoikeuden haltijan (vuokramiehen) oikeusasema suhteessa vuokranantajaan riippuu olennaisesti vuokrasuhteen perusteen muodostavasta vuokrasopimuksesta ja siihen otetuista määräyksistä, mutta tietyissä suhteissa myös muista tekijöistä, joilla voimassa olevan oikeuden mukaan on merkitystä, kuten esim. siitä, onko vuokramies konkurssitilassa vai ei. Toisaalta maanvuokralainsäädäntö vaikuttaa tietyissä suhteissa välittömästikin vuokramiehen oikeusasemaan. Siten esim. 150 vuodeksi tehty maanvuokrasopimus on »suoraan lain nojalla» voimassa vain laissa säädetyn maksimiajan, joka asuntotarkoituksiin tapahtuvassa vuokrauksessa ja

149 Mm. *Strahl* edellytti aiemmin käsitellyssä arvostelussaan (TfR 1946 s. 208) tällaista erottelua.

MVL 5 luvun edellyttämässä vuokrauksessa on 100 vuotta ja maataloustarkoituksiin tapahtuvassa vuokrauksessa tätä lyhyempi.

Vihdoin kaavion voidaan todeta edellyttävän, että voimassa olevasta oikeusnormistosta riippuu sekä se, mikä yksityistapauksessa muodostaa perusteen henkilön tietyntyyppiselle oikeusasemalle, että se, minkä muiden tekijöiden edellytetään vaikuttavan tuohon oikeusasemaan. Siten esim. maanvuokralainsäädäntö edellyttää, että vuokrasuhteen perusteen muodostaa aina sopimus, mutta oikeutta sopia vuokrasuhteen sisällöstä on MVL:ssa eräissä suhteissa, esim. irtisanomisoikeuden osalta rajoitettu. Toisaalta MVL:n voidaan todeta edellyttävän, että muutkin tekijät kuin vuokrasopimus voivat vaikuttaa vuokrasuhteeseen. Esimerkkinä voidaan viitata aikaisemmin mainittuun vuokramiehen konkurssitilaan.

Edellä esitetyn kaavion pohjalta voidaan valaista myös rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumiseen vaikuttavia tekijöitä. Viime sijassa rasiteoikeuden haltijankin oikeusasema perustuu voimassa olevaan oikeusnormistoon, tarkemmin sanoen tiettyyn osaan siitä. Lyhyyden vuoksi tuota osaa voidaan nimittää *rasitenormistoksi*. Lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö osoittavat, että rasitenormisto on osaksi säädännäistä ja osaksi oikeuskäytännössä kehittynyttä tavanomaisoikeudellista normistoa.

Voimassa oleva rasitenormisto edellyttää, että rasiteoikeuden haltijan oikeusasema voi perustua kolmeen eri tyyppiseen oikeusperusteeseen. Nämä ovat:

1) Sopimus. Ns. sopimusrasitteita koskeva oikeuskäytäntö osoittaa, että tietyissä tapauksissa rasiteoikeuden on edellytetty perustuneen kiinteistöjen omistajien tekemään sopimukseen. Esimerkkinä voidaan viitata aikaisemmin selostettuun korkeimman oikeuden ratkaisuun, KoO 1919 tuomio II 23. Mutta määrätyissä tapauksissa myös rasitteita koskeva lainsäädäntö edellyttää, että rasiteoikeus voi perustua sopimukseen. Näin on asianlaita nimenomaan niiden rasiteoikeuksien osalta, jotka lain mukaan voidaan vahvistaa vaihtoehtoisesti joko sopimuksin tai viranomaisen päätöksin. Esimerkkinä voidaan viitata NaapL 16 §:ssä edellytettyyn oikeuteen pitää säännöksen tarkoittamia johtoja toisen maalla.[150]

2) Viranomaisen päätös. Voimassa oleva rasitenormisto edellyttää, että useimmissa tapauksissa rasiteoikeus perustuu viranomaisen rasitteen voimaan saattamista tarkoittavaan päätökseen. Eräissä tapauksissa päätöksen edellytykseksi on asetettu asianosaisten perustamista koskeva

150 Vrt. *Noponen,* Liikenne s. 102—108 ja s. 231—236.

sopimus, mutta kaikissa tapauksissa ei näin ole asianlaita. Esimerkkeinä säännöksistä, joissa edellytetään viranomaisen päätöstä, voidaan mainita toisaalta JL 116 § ja toisaalta KaavJL 85 §.

3) Ylimuistoinen nautinta. Määrätyissä tapauksissa laki lähtee siitä, että vilpittömässä mielessä pitkään jatkunutta häiritsemätöntä toisen alueen käyttöä on suojattava, vaikka käytön perustaksi ei voitaisi esittääkään esimerkiksi oikeustointa tai viranomaisen päätöstä.[151] Laissa on tällöin yleensä asetettu määrättyjä edellytyksiä sekä käytön kohteena olevalle alueelle että käyttötavalle. Esimerkkinä säännöksestä, joka edellyttää, että mm. rasiteoikeus voi perustua ylimuistoiseen nautintaan, voidaan mainita LVV 4 §.

Sopimuksessa ja viranomaisen päätöksessä, joka muodostaa rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman perusteen, annetaan tavallisesti yksityiskohtaisia määräyksiä siitä, millä tavoin käytön kohteena olevaa kiinteistöä saadaan käyttää. Ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasiteoikeuksien osalta taas pitkäaikainen käyttö osoittaa, millä tavoin kohdealuetta on vastaisuudessakin sallittua käyttää. Kaikissa näissä tapauksissa voidaan sanoa, että kohdealueella on voimassa tietyn tyyppisiä *maankäyttömääräyksiä,* jotka perustuvat sopimukseen, viranomaisen päätökseen tai ylimuistoiseen nautintaan. Tällaisten maankäyttömääräysten samaistaminen rasiteoikeuden haltijan oikeusasemaan olisi ilmeinen virhe.

Välittömästi rasiteoikeuden haltijan oikeusasema riippuu siitä, minkä sisältöisiä maankäyttömääräyksiä kohdealueella on tullut voimaan rasitenormiston edellyttämällä tavalla. Mutta muutkin tekijät vaikuttavat tuon oikeusaseman muotoutumiseen. Esimerkkinä mainitunlaisista muista tekijöistä voidaan mainita kohdealueen yksityiskohtainen kaavoitus. Sillä on suuri merkitys rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muotoutumisen kannalta. Voimassa oleva rasitenormisto vaikuttaa tietyissä suhteissa myös välittömästi rasiteoikeuden haltijan oikeusasemaan. Esimerkkinä voidaan viitata oikeudessamme tavanomaisoikeudellisena normina voimassa olevaan *civiliter uti*-sääntöön, joka kieltää käyttämästä rasiteoikeutta hyväksi tarpeetonta ja kohtuutonta haittaa aiheuttavalla tavalla.[152]

---

151 Vrt. *Zitting — Rautiala* s. 70 ss.

152 Civiliter uti-periaatteesta Suomen oikeuden mukaan ks. *Noponen* s. 19 ss., *Pietilä* MI 1967 s. 6.

Kuvatun erottelun pohjalta voidaan tarkastella käsitteen »rasite» erilaisia käyttötapoja. Se, että samaa käsitettä on käytetty niinkin erilaisista asioista kuin rasitenormistosta, sen edellyttämistä maankäyttömääräyksistä ja henkilön oikeusasemasta, aiheuttaa helposti sekaannuksia. Näiden välttämiseksi näyttää perustellulta täsmentää käsitteiden »rasite» ja »rasiteoikeus» sisältöä ja käyttöedellytyksiä. Jatkoesityksessä tullaan käyttämään seuraavia neljää käsitettä eri merkityksissä:

1) Normistosta, joka koskee rasitteita, käytetään nimitystä *rasitenormisto*. Tällöin edellytetään, että rasitenormisto on osaksi säädännäisnormistoa ja osaksi tavanomaisoikeudellista normistoa.

2) Käsitettä *rasite* käytetään yksinomaan rasitenormiston edellyttämistä maankäyttömääräyksistä. Sana maankäyttömääräys on tällöin ymmärretty väljemmin kuin pelkästään maa-alueen käyttöä koskevana määräyksenä. Niinpä nimitystä maankäyttömääräys käytetään jatkossa mm. voimassa olevan rasitenormiston edellyttämistä rakennuksen ja vesialueen käyttöä koskevista määräyksistä.

3) Käsitettä *rasiteoikeuden haltija* käytetään siitä henkilöstä, joka rasitenormiston mukaan on oikeutettu käyttämään hyväkseen rasitteena voimaan saatettua maankäyttömääräystä sen edellyttämällä tavalla sekä käyttämään oikeuskeinoja mahdollista häiritsijää vastaan. Useimmiten rasiteoikeuden haltija on sen kiinteistön omistaja, jonka käyttöä rasitteen avulla pyritään edistämään, mutta määrätyissä tapauksissa muukin luonnollinen tai juridinen henkilö voi olla rasiteoikeuden haltija. Periaatteellista estettä ei pitäisi olla esimerkiksi sille, että rasiteoikeuden haltijaksi nimetään ao. kiinteistön vuokraaja, mikäli hänen asemansa rasitteen hyväksi käytön ja oikeussuojakeinojen käyttämisen suhteen on samanlainen kuin omistajan asema. Kirjallisuudessa ajatukseen vuokramiehen nimeämisestä rasiteoikeuden haltijaksi on kuitenkin suhtauduttu pidättyvästi.[153]

4) Käsitettä *rasiteoikeus* käytetään jatkossa rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman lyhyenä kuvauksena.

Käsitteet rasitenormisto, rasite ja rasiteoikeus ovat siten kolme samaan aihekokonaisuuteen liittyvää käsitettä, joiden välillä vallitsee määrätty riippuvuussuhde. Näiden käsitteiden erottelun merkitystä voidaan tarkastella lyhyesti kahden kirjallisuudessa käsitellyn ongelman valossa.

[153] Vrt. kuitenkin *Serlachius* s. 283, *Wrede — Caselius* s. 401, *Uggla* JFT 1937 s. 855.

Oikeuskirjallisuudessa on eri yhteyksissä käsitelty *ns. omistajanrasitteita.* Ne ovat silloin tällöin herättäneet tiettyjä käsitteellisiä epäilyjä. Niinpä *Hedemann*, joka asettaa kysymyksen, voiko henkilö, joka omistaa, kaksi kiinteistöä, perustaa niiden välille kiinteistörasitteen, pitää tällaista mahdollisuutta lähinnä mielettömänä. Hedemann jatkaa kuitenkin, että tästä huolimatta Reichsgericht on eräässä vuonna 1933 antamassaan ratkaisussa (14. 11. 1933), vastoin BGB:n perusteluja ja omasta aikaisemmasta kannastaan poiketen vastannut kysymykseen myöntävästi.[154]

Niiden maiden uudemmassa kirjallisuudessa, joissa rasiteoikeutta on pidetty käyttöoikeuksiin rinnastuvana subjektiivisena oikeutena ja joissa rasiteoikeudet voidaan käyttöoikeuksien tapaan merkitä kiinteistökirjaan, kysymystä on yleensä käsitelty kirjaamiseen liittyvänä käytännön ongelmana. Myöntävää vastausta Hedemannin esittämään kysymykseen on pidetty lähes itsestään selvänä. Perusteluina on viitattu siihen, että asianomaisen maan kirjaamisjärjestelmä sallii mainitunlaisten omistajanrasitteiden voimaan saattamisen omistajanpanttioikeuksien tapaan.[155]

Myös suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on vastattu myöntävästi kysymykseen, voidaanko kahden samalle omistajalle kuuluvan kiinteistön välille perustaa rasite. Myöntävää vastausta on kuitenkin perusteltu eri tavoin. Serlachius ja Wrede — Caselius lähtevät siitä, että kun rasiteoikeus liittyy oikeutettuun kiinteistöön tarpeistona (Serlachius) tai ainakin tarpeiston tavoin (Wrede — Caselius), se ei lakkaa sen vaikutuksesta, että sama henkilö tulee sekä oikeutetun että rasitetun kiinteistön omistajaksi. Tähän nähden kumpikin kirjoittaja pitää luonnollisena, että kiinteistön hyväksi perustetaan esim. maanjaossa rasiteoikeus siitä riippumatta, että sama henkilö omistaa tuolloin sekä oikeutetun että rasitetun kiinteistön. Viimesijaisena perusteluna kirjoittajat viittaavat siten rasiteoikeuden ja oikeutetun kiinteistön väliseen liitännäisyyteen.[156]

Noposen samaa seikkaa koskeva perustelu eroaa sekä Serlachiuksen että Wrede — Caseliuksen esittämästä ja on sinänsä varsin mielenkiintoinen. Noponen toteaa, että koska kiinteistörasitteiden tarkoitus on kiinteistöjen asianmukaisen käyttämisen edistäminen ja ne siinä suhteessa ikäänkuin täydentävät kiinteistönmuodostusta ollen riippumattomia sel-

154 Ks. *Hedemann* s. 249.

155 Ks. *Staudinger* III s. 1030—1031, *Illum*, Servitutter s. 87 ss., *von Eyben*, Miljøret IV s. 321—322, *Braekhus — Haerem* s. 265 ss., *Undén* II: 2 s. 349, *Hillert* s. 93 ss.

156 Ks. *Serlachius* s. 287, *Wrede — Caselius* s. 402.

laisista satunnaisista seikoista kuin kuka kulloinkin kiinteistön omistaa, täytyy pitää mahdollisena, että hallitsevalla ja palvelevalla kiinteistöllä on sama omistaja.[157]

Kysymystä omistajanrasitteiden sallittavuudesta voidaan valaista myös edellä käsitteiden rasite ja rasiteoikeus välillä suoritetun erottelun pohjalta. Tästä näkökulmasta katsoen koko kysymys osoittautuu suuressa määrin käsitteelliseksi näennäisongelmaksi.[158] Jos lähdetään siitä, että rasitteissa on kysymys tietyn tyyppisistä maankäyttömääräyksistä, ei pitäisi olla käsitteellisesti vaikeaa todeta, että tällaisia maankäyttömääräyksiä voidaan saattaa voimaan kiinteistöjen välille siitä riippumatta, kuka nuo kiinteistöt omistaa. Kysymys, millä edellytyksillä mainitunlaisia maankäyttömääräyksiä voidaan saattaa voimaan, on syytä pitää erillään täysin eri ongelmasta, nimittäin kysymyksestä, millä edellytyksillä henkilölle syntyy rasiteoikeuden haltijan oikeusasema. Rasitteiden voimaan saattamisen ja rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumisen välillä on kyllä tietty riippuvuussuhde. Voidaan sanoa, että rasitteen voimaan saattaminen on rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumisen välttämätön edellytys. Sensijaan ei suinkaan aina voida sanoa, että rasitteen voimaan saattaminen olisi myös rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumisen riittävä edellytys. Esim. tilanteessa, jossa useiden henkilöiden välillä on riita paremmasta oikeudesta ns. oikeutettuun kiinteistöön, kysymys, kenellä riidan osapuolista on oikeus käyttää oikeutettua kiinteistöä ja sen käytön edistämiseksi perustettua rasitetta, on usein riidanalainen eikä lopullisesti ratkea ennen omistusta koskevan riidan ratkeamista. Tällaisessa tapauksessa rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumiseen vaikuttavat muutkin tekijät kuin vain se, että kiinteistöjen välillä on aikanaan saatettu voimaan rasitteeksi kutsuttu maankäyttömääräys.[159]

---

157 Ks. *Noponen* s. 41.

158 Ks. *Hillert* s. 93 ss.

159 Subjektiivisen oikeuden analyysissaan *Ross* (s. 216 ss.) edellyttää, että henkilön asemaa tietyn oikeuden haltijana voidaan tarkastella kolmesta eri näkökulmasta, intressisubjektina, kannesubjektina ja disponointisubjektina. Voidaan kysyä, tarjoaako Rossin suorittama jaottelu pohjaa rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman analyysille. Tähän on nähdäkseni vastattava myöntävästi. Itse asiassa lainsäätäjämmekin on lähtenyt tämän kaltaisen, huomattavan pitkälle menevän analyysin pohjalta esimerkiksi VesiL 5 lukuun sisältyvissä uittorasitteita koskevissa säännöksissä. VesiL 5 luvun 13 §:n 1 momentin mukaan sanotunlaisen rasitteen *tarkoituksena* on yleiseltä kannalta katsoen tärkeänä pidettävän uiton edis-

Jos mainitun erottelun pohjalta tarkastellaan ns. omistajanrasitteita, voidaan todeta, että määrätyissä tapauksissa niiden kiinteistöjen omistajan asema, joiden välillä saatetaan voimaan rasitteeksi kutsuttu maankäyttömääräys, muuttuu mainitun toimenpiteen vaikutuksesta reaalisesti. Näin käy esim. silloin, kun kahden rinnakkain olevan kaupunkitontin omistajan (sama omistaja kummallakin tontilla) hakemuksesta toisen tontin hyväksi perustetaan kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla rasitteena oikeus rakentaa niin, että tonttien rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä, joka on osittain kummallakin tontilla.[160] Ellei rasitetta perustettaisi, ei omistaja saisi rakentaa tonteille tuleville rakennuksille yhteistä seinää.[161] Tällöin hänen tulisi siitä huolimatta, että

täminen jossakin vesistön osassa tai vesistön tai sen rannan käyttöön liittyvien yleisten tai yksityisten etujen turvaaminen uiton toimittamisesta johtuvilta vahingollisilta tai haitallisilta seurauksilta. VesiL 5 luvun 13 §:n 1—3 momenttien mukaan säännöksissä tarkoitetut *oikeudet* voidaan uittosäännössä *myöntää uittajalle* tai *muulle vesistön kuntoonpanijalle*. VesiL 5 luvun 15 §:n ja 14 §:n 1 momentin mukaan näin myönnetty *käyttöoikeus* toiselle kuuluvaan alueeseen samoinkuin mainitunlaisen uittosäännön määräyksen nojalla toiselle kuuluvalle alueelle tehdyt laitteet ja rakennelmat ovat *valtion tai*, jos vesistössä toimii uittoyhdistys, *uittoyhdistyksen omaisuutta. Valtion puolesta käyttää* mainitunlaisen omaisuuden osalta *omistajan oikeuksia vesihallitus*. Valtion oikeutta *luovuttaa* mainitunlaista omaisuutta ja uittoyhdistyksen oikeutta luovuttaa ja eräillä muilla tavoilla *määrätä* sanotunlaisesta omaisuudesta samoinkuin uittoyhdistyksen mainitunlaisen omaisuuden *ulosmittaamismahdollisuuksia* on VesiL 5 luvun 16, 64 ja 65 §:n säännöksillä voimakkaasti *rajoitettu*. VesiL 5 luvun 17 §:stä käy vihdoin ilmi, että mainitunlaisen käyttöoikeuden kohteena oleva *alue* samoinkuin uittosäännössä uittoa varten tehtäviksi määrätyt *laitteet ja rakennelmat* ovat uittosäännön mukaisesti *jokaisen käytettävänä, joka laillisesti vesistössä toimittaa uittoa*. Vastaavanlaisen analyysin pohjalta voidaan nähdäkseni lähteä muitakin, mm. tekstissä tarkoitettuja tilanteita tarkasteltaessa.

Tässä tutkimuksessa rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumista ei kuitenkaan lähemmin tarkastella, vaan päähuomio kiinnitetään rasitteiden (maankäyttömääräysten) voimaansaattamista ja voimassaoloa koskeviin kysymyksiin, joita voidaan, niinkuin jäljempänä esitettävästä käynee ilmi, tarkastella erillään rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumista koskevista kysymyksistä.

160 Ks. esim. Helsingin 1963 RJ 44 § 1 momentti 1 kohta.

161 *Pietilä* LM 1964 s. 543 ss. ja *Larma* s. 169 näyttävät edellyttävän, että yhteisen seinän rakentaminen kävisi päinsä RakL 132 §:ssä edellytetyn poikkeusluvan turvin. Voidaan kuitenkin kysyä, tuleeko mainittu poikkeuslupa kysymykseen, koska samaan päämäärään kuin poikkeusluvalla päästään säännönmukaisessa järjestyksessä käyttämällä hyväksi rakennusrasitteen perustamismenettelyä. Tämän menettelyn ja poikkeuslupamenettelyn välillä on mm. se ero, että rasite

asemakaava sallii kummankin tontin rakentamisen tonttien väliseen rajaan asti, varustaa tonteille tulevat rakennukset omilla seinillä. Tästä omistaja välttyy rasitteen perustamisen vaikutuksesta.

Mikäli tämän kaltaista muutosta omistajan asemassa halutaan korostaa, on ehkä mielekästä todeta, että rasitteen voimaan saattamisen vaikutuksesta omistajasta tulee myös rasiteoikeuden haltija. Tällöin on ehkä mielekästä puhua myös omistajanrasitteesta. Sensijaan tilanteissa, joissa oikeutetun ja rasitetun kiinteistön omistajan asema ei rasitteen voimaan saattamisen vaikutuksesta reaalisesti muutu, eron tekeminen toisaalta omistajan oikeusaseman ja toisaalta rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman välillä ja omistajanrasitteesta puhuminen on problemaattisempaa.

Rasitteen ja rasiteoikeuden välillä tehdyn erottelun pohjalta voidaan tarkastella myös oikeuskirjallisuudessa esitettyä käsitystä, jonka mukaan rasiteoikeus on oikeutetun kiinteistön *tarpeistoa* tai liittyy tarpeiston tavoin oikeutetun kiinteistön omistusoikeuteen.[162] Aikaisemmin käsiteltiin niitä ongelmia, joita näihin käsityksiin liittyy.[163] Mainittujen käsitysten heikkous on yleisesti luonnehtien siinä, etteivät ne anna riittävää pohjaa normaalista poikkeavien omistajanvaihdostilanteiden käsittelemiseksi.

Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa myyjä on pidättänyt itselleen elinkautisen hallintaoikeuden kiinteistöön, jota varten on aikanaan perustettu tierasite. Mainittujen käsitysten pohjalta lähdettäessä olisi ilmeisesti katsottava, että rasiteoikeuden haltijana on kaupan jälkeen kiinteistön ostaja. Voimassa olevan oikeutemme mukaan on kuitenkin selvää, että myyjä edelleenkin on oikeutettu käyttämään rasitetta hyväkseen kiinteistöä käyttäessään ja käyttämään oikeuskeinoja sellaisia ulko-

---

tehdään julkiseksi tonttikirjaan tehtävin merkinnöin, kun taas poikkeuslupaa ei vastaavalla tavalla merkitä julkiseen rekisteriin. Tämä eroavuus on syytä ottaa huomioon harkittaessa poikkeusluvan sallittavuutta, sillä poikkeusluvalla tapahtuvan yhteenrakentamisen oikeusperuste voi vuosikymmenien kuluttua helpommin hämärtyä kuin rasitteen pohjalta tapahtuvan yhteenrakentamisen peruste. Todettakoon, että *Hyvönen* ei kaavoitus- ja rakentamisoikeutta koskevassa yleisesityksessään esitä vastaavanlaista kannanottoa. Päinvastoin hän lausuu samantapaisen tilanteen osalta: »Tontin rajan ylittämisestä toista tonttia vastaan säädetään NaapL 14 §:ssä eikä se voi yleensä poikkeusluvan nojalla tulla kysymykseen», ks. *Hyvönen* s. 128. Vrt. myös KoO 1937 II 458, luku 18 aliviitta 1.

162 Ks. edellä luvun 1.2 b- ja f-kohdat.

163 Ks. edellä luvun 1.2 f-kohta.

puolisia vastaan, jotka häiritsevät häntä rasitteen käytössä. Kysymys, kenen myötävaikutus vaaditaan rasitteen muuttamiseen tai lakkauttamiseen silloin, kun näitä toimenpiteitä ei voida suorittaa rasiteoikeuden haltijan myötävaikutuksetta, on mainitunlaisissa tilanteissa niinikään varsin ongelmallinen. Tätäkään ongelmaa ei voida adekvaatisti valaista edellä esitettyjen käsitysten pohjalta lähtien, sillä näin meneteltäessä joudutaan aivan ilmeisesti jättämään huomiotta, että muuttamis- tai lakkauttamistilanne sivuaa sekä myyjän että ostajan intressejä.

Paremman lähtökohdan kosketeltujen tilanteiden käsittelemiseksi näyttääkin tarjoavan edellä rasitteen ja rasiteoikeuden välillä suoritettu erottelu. Tämän erottelun pohjalta lähdettäessä voidaan näet tehdä ero kahden toisistaan erillään pidettävän kysymyksen välillä. Toinen on kysymys, millä edellytyksillä rasitteeksi kutsuttu maankäyttömääräys pysyy voimassa oikeutetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa. Toinen taas on kysymys, kenelle omistajanvaihdostilanteessa muodostuu rasiteoikeuden haltijan oikeusasema ja millä edellytyksillä. Tämän erottelun pohjalta on helppo havaita, että poikkeavissa omistajanvaihdostilanteissa rasiteoikeuteen kuuluvat oikeutukset voivat olla jakautuneina eri henkilöille ja ettei tähän liittyvillä kysymyksillä ole välitöntä yhteyttä rasitteen voimassa oloon liittyviin kysymyksiin. Erottelu rasitteen ja rasiteoikeuden välillä auttaa siten analysoimaan poikkeavia omistajanvaihdostilanteita, mutta sen pohjalta voidaan yhtä hyvin valaista rasiteoikeuden haltijan vaihdokseen liittyviä ongelmia myös normaaleina pidettävissä oikeutetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa.

Myös eräissä muissa tilanteissa erottelu rasitteen ja rasiteoikeuden välillä selventää kysymyksenasettelua. Tällainen on esimerkiksi KaavJL 16 b §:n 1 momentin analyysi, jota käsitellään myöhemmin tässä tutkimuksessa tarkemmin. Säännöksen osalta rajoitutaan tässä yhteydessä vain viittaamaan jäljempänä esitettävään.[164]

2. RASITELAINSÄÄDÄNNÖN MÄÄRITTELY JA TUTKIMUSKOHTEEN TÄSMENTÄMINEN

Sen pohjalta, mitä edellä lausuttiin rasitteen käsitteestä, on suhteellisen helppo määritellä käsillä olevan tutkimuksen kohde alustavasti.

164 Ks. jäljempänä s. 496.

Tutkimus koskee rasitteiden voimaan saattamista ja voimassaoloa. Tutkimus kohdistuu siten rasitteiksi katsottaviin maankäyttömääräyksiin. Sensijaan tutkittavaksi ei oteta rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumiseen liittyviä kysymyksiä.

Se että näin menetellään perustuu luonnollisesti käsitykseen, että rasitteiden voimaan saattamista ja voimassaoloa koskevat kysymykset ovat selvästi erotettavissa rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumiseen liittyvistä kysymyksistä. Näin asianlaita myös käytännössä on. Rasitteiden voimaan saattamista ja voimassaoloa koskevia kysymyksiä voidaan käsitellä ja on mm. lainsäädännössä käsitelty yleensä »henkilöihin katsomatta». Niinpä rasitteiden voimaan saattamisen, muuttamisen ja lakkauttamisen edellytykset onkin laissa määritelty pitkälti tarkoituksenmukaisen ja järkevän maankäytön vaatimuksia silmällä pitäen.

Mitä rasiteoikeuden haltijan oikeusaseman muodostumiseen sensijaan tulee, voidaan todeta, että tähän liittyviä kysymyksiä ei useinkaan ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista käsitellä erillään omistajan oikeusaseman muodostumista koskevista kysymyksistä. Näin on asianlaita nimenomaan kiinteistörasiteoikeuksien osalta. Jos näiden osalta on yksityistapauksessa epäselvää, kuka on oikeutettu käyttämään rasiteoikeuteen kuuluvia eri oikeutuksia, epäselvyys johtuu yleensä siitä, että kysymys oikeutetun kiinteistön omistuksesta tai hallinnasta on epäselvä. Perusteet, joiden pohjalta viimeksi mainitut kysymykset ratkaistaan, ovat samalla yleensä määräviä myös ensiksi mainitun kysymyksen kannalta.

Näin ollen huomion kohdistaminen yksinomaan rasitteiden voimaan saattamista ja voimassaoloa koskeviin kysymyksiin on perusteltua. Mutta tässäkin suhteessa tutkimuskohdetta on tarkoituksenmukaista rajoittaa tuntuvasti. Tutkittavaksi otetaan seuraavassa ainoastaan rasitteiden voimaan saattamisen edellytykset ja toisaalta muuttamisen ja lakkauttamisen edellytykset voimassa olevan oikeuden mukaan. Näiden edellytysten määrittely on rasitesäännöksiä laadittaessa ollut eräs keskeisimmistä kysymyksistä ja siinä on viimeisten vuosikymmenien aikana tapahtunut ja tapahtumassa kehitystä, johon on syytä kiinnittää huomiota myös oikeustieteessä.

Sen sijaan tutkimuskohdetta ei ole tarkoituksenmukaista rajoittaa vain määrätyn tyyppisiin rasitteisiin kuten kiinteistön muodostuksessa perustettaviin rasitteisiin tai rakennusrasitteisiin. Huomattava osa

edellytysten määrittelyn kannalta mielenkiintoisesta kehityksestä on näet tapahtunut muualla kuin niissä säännöstöissä, joiden pohjalta rasitteita on perinnäisesti käsitelty.

Mainitulle kannalle asetuttaessa muodostuu keskeiseksi kysymys, mitkä säännöstöt otetaan käsittelyn pohjaksi. Näitä määriteltäessä joudutaan väistämättä rajanveto-ongelmiin. Seuraavassa pyritään perustellen osoittamaan, millä tavoin nämä ongelmat on ratkaistu.

a. Keskeisimmät säännöstöt. Lähtökohdaksi tutkittavaksi otettavien säännöstöjen joukkoa määriteltäessä on luonnollisesti otettu ne säännöstöt, joissa maankäyttömääräyksestä käytetään nimenomaisesti nimitystä *rasite* tai — poikkeuksellisesti — *rasiteoikeus*. Tällaisia säännöstöjä ovat ennenkaikkea kiinteistönmuodostusta koskevaan lainsäädäntöön kuuluvat lait, JL, JA, RajakTilJL, RajakTilJA, KaavJL ja KaavJA. Tässä yhteydessä voidaan mainita myös VLunL, VJärjL ja MaatilaL. Nämä säännöstöt muodostavat tarkasteltavaksi otetun lainsäädännön keskeisen osajoukon.

Rasitteiksi on laissa nimetty myös ne maankäyttömääräykset, jotka saatetaan voimaan RakA 11 luvun ja kaupunkien rakennusjärjestysten nojalla. Rasiteoikeuksista on puolestaan puhuttu sekä RakL:ssa että LunL:ssa. Itsestään selvää on, että nämä säännöstöt kuuluvat tutkimuksen piiriin.

Voimassa olevaan lainsäädäntöön sisältyy kuitenkin suuri joukko säännöstöjä, joissa maankäyttömääräyksistä ei käytetä rasitteen nimeä, vaikka asianomaiset määräykset tarkoituksensa, sisältönsä ja lain edellyttämän voimassaolonsa puolesta rinnastuvat laissa rasitteiksi nimitettyihin maankäyttömääräyksiin. Näistä säännöstöistä eräiden osalta syntyy melko vaikeita rajanveto-ongelmia tutkimuskohdetta määriteltäessä.

Puheena olevista säännöstöistä on ensimmäisenä mainittava YksTieL. YksTieL:ssa ei asianomaisesta maankäyttömääräyksestä käytetä nimitystä rasite, vaan nimitystä tieoikeus. Tästä huolimatta ei ole epäilystä siitä, etteikö tieoikeus olisi rinnastettavissa JL:n tuntemiin rasitteisiin. Itse asiassa tällaista rinnastusta on edellytetty JL 239 a §:ssä.[1] Näin ollen YksTieL kuuluu tutkittavaksi otettavaan lainsäädäntöön.

---

[1] Rinnastus on suoritettu mm. yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamista koskevassa komitean mietinnössä (kom. 1957:16) useissa kohdissa. Mietinnössä lausutaan mm.: »Tieoikeus lakiehdotuksen 5 luvun säännösten mukaan perustetaan ja lakkautetaan sekä ennestään olevan tien siirtämisestä päätetään

Rasitelainsäädännön piiriin voidaan epäilyksittä lukea myös ne säännökset, jotka koskevat rantakaavassa yhteiskäyttöalueiksi osoitettuihin alueisiin kohdistuvien oikeuksien perustamista rantaosakkaille. Tällaisiakaan oikeuksia ei ole laissa nimenomaisesti nimitetty rasitteiksi tai rasiteoikeuksiksi. Kun laissa kuitenkin on lähdetty siitä, että mainitunlaiset oikeudet edistävät pysyvästi osakaskiinteistöjen käyttöä, niitä koskevien säännösten voidaan perustellusti katsoa kuuluvan rasitelainsäädäntöön.[2]

Vaikeampia rajanveto-ongelmia herää sensijaan eräiden muiden säännöstöjen kohdalla. Ongelmallisia lainsäädännön aloja ovat säännökset ja säännöstöt, jotka koskevat johtojen sijoittamista toisen alueelle, vesilainsäädäntö, kaavoitusta koskeva lainsäädäntö, yleisiä teitä ja rakennuskaavateitä koskevat säännöstöt, ulkoilulainsäädäntö, luonnonsuojelulainsäädäntö ja kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelua tarkoittava lainsäädäntö. Kaikilla näillä aloilla asianomaiset säännöstöt tuntevat maankäyttömääräyksiä, jotka sisältönsä ja oikeusvaikutustensa puolesta ovat laissa rasitteiksi nimitettyjen määräysten kaltaisia.[3] Näiden määräysten voimaan saattaminen saattaa kuitenkin palvella erilaisia tarkoitusperiä. Eräissä tapauksissa määräysten avulla on edellytetty edistettävän yksityiseksi luonnehdittavaa tarvetta, toisissa taas julkisia tai yleishyödyllisiä tarkoitusperiä.

---

tietoimituksessa, joka on täysin rinnastettavissa jakolain 30 luvussa edellytettyyn erilliseen rasitetoimitukseen». (s. 28).

[2] *Pietilä* (Kiinteistönmuodostamisoikeus) lukeekin rantakaavatoimituksen rasitetoimituksiin kuuluvaksi ja toteaa tekstissä mainitusta oikeudesta mm.: »Oikeus on siten pysyväinen sekä ajallisesti että dynaamiselta kannalta katsoen. Niin muodoin sen tunnusmerkit vastaavat rasitteiden päätunnusmerkkejä: ———» (s. 230—231). Säännöksiä po. oikeuksista sisältyy sekä RakL 14 a lukuun että KaavJL 2 lukuun.

[3] Näin lausuttaessa edellytetään, että rasitteiksi laissa nimitetyt maankäyttömääräykset ovat sisällöltään rajoitettuja ja että ne pääsääntöisesti ovat pysyviä. Tällöin pysyvyydellä tarkoitetaan kirjallisuudessa edellytettyyn tapaan a) ajallisesti rajoittamatonta voimassaoloa, b) sitä, ettei rasitetta voida muuttaa tai lakkauttaa yksipuolisin toimenpitein (irtisanominen tms. toimenpide) vaan että muuttamis- ja lakkauttamismahdollisuus on lähtökohtaisesti kytketty olosuhteiden muuttumiseen perustamisolosuhteisiin verrattuna, ja c) sitä, että rasite sitoo sekä dominanssi- että servienssikiinteistön tai vastaavan yksikön kunkinhetkistä omistajaa ja haltijaa. Tällaista pysyvyyttä on rasitteiksi nimitettyjä maankäyttömääräyksiä koskevissa säännöstöissä yleisesti edellytetty. Kirjallisuuden osalta ks. edellä 1 luvussa esitetty katsaus suomalaiseen kirjallisuuteen.

Perinteisesti oikeudessamme on lähdetty siitä, että rasitteet palvelevat yksityisiä tarpeita. Rasitteita koskevassa lainsäädännössä on kuitenkin tapahtunut kehitystä, joka on omiaan hämärtämään perinnäisen lähtökohdan merkitystä. KaavJL 85 §:n ja vuosina 1961—62 laadittuun kaupunkien mallirakennusjärjestykseen perustuvien rakennusjärjestysten mukaan tiettyjä näissä säännöstöissä mainittuja rasitteita voidaan perustaa myös kaupungin hyväksi. Tällöin on pidetty silmällä kaupungille hallintoyksikkönä syntyviä tarpeita, ei sensijaan kapunkilaisten eli ns. suuren yleisön tarpeita.[4] Mutta rasitteita koskevassa lainsäädännössä on otettu askelia myös viimeksi mainittuun suuntaan. JL:iin vuonna 1976 tehtyjen muutosten jälkeen JL 116 §:ssä tarkoitettuja rasitteita voidaan perustaa, mikäli muut edellytykset täyttyvät, mm. sellaisten maarekisteriin kiinteistöinä merkittävien yksiköiden kuin kansallis- ja luonnonpuistojen, kirkkojen ja hautausmaiden alueiden sekä muihin yleisiin tarpeisiin erotettujen alueiden ja yleisten vesialueiden käytön edistämiseksi.[5] Kun nämä alueet ovat yleensä ns. suuren yleisön käytössä, edistävät ainakin tietyt rasitteet siten välillisesti myös sen tarpeiden tyydyttämistä.

Tämän kaltaiset dominanssia koskevat laajennukset rasitteiksi nimitettyjä maankäyttömääräyksiä koskevassa lainsäädännössä ovat luonnollisesti omiaan vaikeuttamaan rajanvetoa niillä lainsäädännön aloilla, joilla tunnetaan tarkoituksensa, sisältönsä ja oikeusvaikutustensa puolesta vastaavia, mutta rasitteiksi nimeämättömiä maankäyttömääräyksiä. Tällaisia lainsäädännön aloja ovat edellä mainitut alat. Niiden osalta rajanvetoa on tarkoituksenmukaista tarkastella aloittain.

b. Johtojen sijoittamista koskevat säännökset. Johtojen sijoittaminen toisen alueelle voi perustua paitsi JL:n, KaavJL:n ja kaupunkien rakennusjärjestysten rasitteita koskeviin säännöksiin myös eräisiin mui-

---

4 Ks. lähemmin jäljempänä s. ss.

5 Ks. JL 237 § verrattuna JL 284 §. HE:ssä n:o 10/1975 II vp, johon tekstissä viitatut muutokset perustuvat, lausutaan dominanssin laajentamisesta mm.: »Rasitesäännöstöä on pyritty eräissä suhteissa yhdenmukaistamaan yksityisistä teistä annetun lain (358/62) kanssa. Niinikään esityksessä on otettu huomioon jäljempänä 284 §:ään ehdotettavat muutokset, jolloin rasiteoikeudet eivät enää olisi pelkästään tilojen välisiä, vaan koskisivat myös muita kiinteistöjä. Lakiesityksen mukaan rasite voitaisiin perustaa muunkin rekisteriyksikön kuin kiinteistön alueella». (s. 7).

hin säännöksiin ja säännöstöihin.[6] Tällaisia ovat RakL 133 § verrattuna RakA 156 §:ään, NaapL 16 §, VesiL 9 ja 10 luvut, LennätinlaiteL, TelefoonijohtoJ ja pakkolunastuslainsäädäntö.[7] Jos näitä säännöksiä ja säännöstöjä tarkastellaan tyydytettävien tarpeiden kannalta, voidaan todeta, että RakL 133 §:n mukaisissa tapauksissa kysymys voi olla joko yleistä tai yksityistä tarvetta palvelevista johdoista. NaapL 16 §:n edellyttämässä tilanteessa kysymys on yksityisestä tarpeesta, »kotitarpeesta». VesiL:n edellä mainituissa luvuissa edellytetyt määräykset, jotka koskevat vesi- ja viemärijohtojen sijoittamista toisen alueelle, voivat palvella joko yksityiseksi tai yleiseksi luonnehdittavaa tarvetta. LennätinlaiteL:n avulla on pyritty tyydyttämään valtiolle (posti- ja lennätinlaitokselle) syntyvä tarve lennätin- ja puhelinjohtojen sijoittamiseen toisen alueelle. TelefooniJohtoJ:lla siihen liittyvine valtioneuvoston päätöksineen[8] on taas pyritty tyydyttämään yksityisten puhelinlaitosten johto-

---

6 Johtojen sijoittamista toisen alueelle koskevien eri säännösten, etenkin RakL 133 §:n sekä VesiL 9 ja 10 lukujen ao. säännösten keskinäisistä soveltamisaloista ks. *Airaksinen*, Vesitalous 1961 n:o 4 s. 20 ss. *Österman*, SKL 1969 n:o 10 s. 18—23 ja sen johdosta syntynyt keskustelu *Toivonen*, SKL 1970 n:o 2 s. 51 ja *Österman*, SKL 1970 n:o 2 s. 51 ja 67, *Aalto-Setälä*, SK 1970 s. 1084—1091, *Pietilä*, SK 1971 s. 436—439. Puhelinjohtojen sijoittamisesta ks. *Hämäläinen*, Puhelin 1955 n:o 1 s. 17—22, *Murén*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 6—7, *Jatkola*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 13—15. Voimajohtojen sijoittamisesta ks. *Ollila*, Teknillinen Aikakauslehti 1956 s. 141—145, *Laurila*, Maanomistaja 1960 n:o 4 s. 5—7. Muusta aihepiiriin liittyvästä kirjallisuudesta ks. *Talas* s. 131—143, *Noponen*, Liikenne, *Holopainen* LM 1964 s. 863—878, *Manner*, SLL XVII lakimiespäivien pöytäkirja 1966 s. 35—45, *Airaksinen*, Vesiasiat s. 12—29, *Pietilä*, Vesioikeus s. 230—241, *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 224—232, *Hyvönen*, Kaavoitus s. 265—273 ja 339—344, *Larma*, s. 479—483 ja s. 718—724, *Murén*, Kysymyksiä rakentamisen alalta s. 88—90.

7 Tässä yhteydessä on aiheellista todeta, että myös yksityiskohtaisessa kaavassa voidaan edellyttää johdon sijoittamista toisen alueelle niinkuin aliviitassa 5 mainitussa kirjallisuudessa on eri yhteyksissä todettu. Tämän sisältöisen kaavan voimaantulo ei kuitenkaan vielä sellaisenaan perusta sijoittamisoikeutta. Kaavan toteuttamiseksi näiltä osin on turvauduttava ao. kaava-alueella kysymykseen tulevaan, johtojen sijoittamista koskevissa säännöksissä edellytettyyn menettelyyn tai sopimukseen. Toinen seikka, johon tässä yhteydessä on aiheellista kiinnittää huomiota, on se, että TervL ei sisällä, niinkuin *Österman* (SKL 1969 n:o 10 s. 18) aiheellisesti toteaa, säännöksiä vesi- ja viemärijohtojen sijoittamisesta toisen alueelle.

8 VnP sisältävä yleisiä määräyksiä niiden puhelinjohtojen asettamisesta ja käyttämisestä, joihin myönnetään toimilupa 26. 6. 1919/88.

verkoston levitystarvetta. Pakkolunastuslainsäädäntö puolestaan sallii erilaisten johtojen sijoittamista toisen alueelle koskevien päätösten teon, mikäli yleinen tarve sitä vaatii. Pakkolunastuslainsäädäntöön sisältyy kaksi erityisesti johtojen sijoittamista koskevaa lakia. Toinen on SähkölaitosPakkolunL ja toinen MaakaasuverkostoL.

Rajanveto rasitesäännöksiksi katsottavien ja muiden säännösten välillä on eräiden edellä mainittujen säännösten osalta mahdotonta, mikäli lähtökohdaksi otetaan se, palvelevatko ao. säännösten edellyttämät maankäyttömääräykset yleistä vai yksityistä tarvetta. Samat säännökset voivat nimittäin tulla sovellettaviksi kummankinlaatuista tarvetta tyydytettäessä. Kun lisäksi otetaan huomioon edellä mainitut dominanssia koskevat laajennukset rasitteiksi laissa nimitettyjä maankäyttömääräyksiä koskevissa säännöksissä, näyttää vaikealta erottaa tutkimuksen piiristä ainoatakaan nyt käsitellyistä säännöksistä tai säännöstöistä. Seuraavassa ne kaikki onkin luettu rasitelainsäädännön piiriin kuuluviksi.

c. Vesilaki. VesiL:n osalta rajanveto-ongelmat ovat eräissä suhteissa helpompia kuin johtojen sijoittamista koskevien säännösten osalta on asianlaita. Jos lähtökohdaksi VesiL:n edellyttämiä rasitteita määriteltäessä otetaan maankäyttömääräyksen tarkoitus, sisältö ja lain edellyttämä voimassaolo, ennenkaikkea sitovuus dominanssin ja servienssin vaihdostilanteissa, voidaan mainitunlaisten rasitteiden piiri määritellä hyvinkin täsmällisesti. Määrittely voidaan suorittaa toteamalla, että VesiL:n mukaisia rasitteita ovat kaikki ne VesiL:n nojalla voimaan saatettavat, toiselle kuuluvan alueen, rakennuksen tai rakennelman käyttöä koskevat määräykset, joihin voidaan soveltaa sekä VesiL 12 luvun 5 §:ää että 6 §:n 1 momenttia.[9] Näiden lainkohtien edellyttämä sito-

[9] Itse asiassa Pietilän vesioikeudellisen rasitteen luonnehdinnat ovat eräissä suhteissa hyvin lähellä tekstissä esitettyä, vaikka periaatteelliset lähtökohdat poikkeavatkin toisistaan siinä, että *Pietilän* mukaan rasite on tietyntyyppinen subjektiivinen oikeus, kun taas tekstissä on lähdetty siitä, että rasitteessa on kysymys määrätyn tyyppisestä maankäyttömääräyksestä. Pietilä edellyttää näet selvästi, että vesioikeudellisiin rasitteisiin voidaan soveltaa sekä VesiL 12 luvun 5 §:ää että 6 §:n 1 momenttia. Tämä käy ilmi mm. seuraavista lainauksista: »Vesioikeudessa ei kuitenkaan tulla toimeen kiinteistöoikeudellisella rasitekäsitteellä, sillä vesioikeudellinen rasite saatetaan perustaa määräajaksi ja palvelemaan ei ainoastaan kiinteistöjen käyttöä vaan myös sellaisten vesioikeudellisten yritysten tarpeita, jotka eivät ole kiinteää omaisuutta, 2:7.3 ja 12:5.2.» (Vesioikeus s. 230). »Rasitteen pysyvyydellä dynaamisessa suhteessa tarkoitetaan, että sen py-

vuus on näet yhdenmukainen laissa rasitteiksi nimitettyjä maankäyttömääräyksiä koskevan sitovuuden kanssa. Ratkaisevaksi muodostuu näin ollen kysymys, mihin määräyksiin mainittuja säännöksiä voidaan soveltaa.

Oikeus puuttua toisen omaisuuteen on säännelty VesiL:ssa eri tavoin. Laki antaa aiheen tehdä eron kuuden tyyppitilanteen välillä sen mukaan, edellyttääkö puuttuminen omistajan suostumusta (tai sopimusta), viranomaisen oikeutta koskevaa vahvistuspäätöstä, pakkotoimilupaa tai yrityslupaa.[10] Tilanteet ovat seuraavat:

1) Eräissä tapauksissa puuttuminen toisen omaisuuteen ei edellytä sen enempää omaisuuden haltijan suostumusta kuin mitään edellä mainituista viranomaisen päätöksistäkään. Tällaisissa tapauksissa riittää, että puuttuminen tapahtuu VesiL:n edellyttämällä tavalla siinä mainittujen edellytysten täyttyessä. Esimerkkinä voidaan mainita VesiL 5 luvun 1 §:n 1 momentissa edellytetty oikeus uittaa puutavaraa vesistössä siellä missä se on avoinna, vaikkapa uitto tapahtuisi muun kuin uittajan vesialueella.[11]

2) Eräissä tapauksissa puuttuminen toisen omaisuuteen edellyttää oikeudenhaltijan suostumusta mutta ei yrityslupaa eikä suostumusta voida korvata oikeutta koskevalla vahvistuspäätöksellä tai pakkotoimi-

---

syvyys on riippumaton oikeutetun ja rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksista, ks. 12:6.1. Dynaaminen pysyvyys syntyy pääsääntöisesti siten, että rasite perustetaan julkisen viranomaisen päätöksellä 12:7.1» (s. 231). *Serlachius* luonnehtii vesioikeudellista rasitetta VOL 1902 1: 5 §:n pohjalta seuraavasti: »En servitut af denna typ, vattenrättslig servitut, kommer likaledes giltigt till stånd genom aftal, hvari fastighetsägare inrymmer annan stadigvarande rätt att till förmån för visst egovälde i vatten utöfra viss, i lag eljes icke medgifven invärkan å något fastigheten tillydande område i mark eller vatten. Servituten kan giltigt konstitueras till förmån för ett vattenegovälde, som vid aftalets ingående ännu icke finnes, utan först därefter kommer till». (Vattenrätten 1 s. 37). Todettakoon vielä, että *Haataja* ei mm. Vesioikeus- teoksissaan (Vesioikeus I, II ja III) puhu vesioikeudellisesta rasitteesta, vaan tavallisimmin käyttöoikeudesta tai oikeudesta ja eräissä kohdissa, mm. käsitellessään oikeutta patoa ja padon kiinnikettä varten luovutettuun alueeseen, rasiteoikeudesta, ks. Vesioikeus III s. 138. Ks. myös mitä *Hollo* lausuu suoja-aluemääräystä käsitellessään s. 135—137 ja *Holopainen* LM 1964 s. 877 ss.

10 Käsitteitä pakkotoimilupa ja yrityslupa on tekstissä käytetty *Pietilän* tarkoittamassa mielessä, ks. *Pietilä*, Vesioikeus s. 74 ss. ja s. 102 ss.

11 Vrt. *Manner* s. 134 ss., jossa uittoa on käsitelty VOL 1902 pohjalta. Ks. myös *Pietilä*, Vesioikeus s. 41.

luvalla. Esimerkkinä voidaan viitata VesiL 4 luvun 5 §:n 2 momenttiin, jossa tarkoitettu valtion tai muun yleisen kulkuväylän kuntoonpanijan oikeus asettaa maanomistajan erityiseen käyttöön otetulle alueelle (rakennuspaikalle ym. alueelle) viittoja, merkkejä, loistoja ja muita tarpeellisia laitteita edellyttää pääsääntöisesti alueen omistajan suostumusta.

3) Eräissä VesiL:n säännöksissä on lähdetty siitä, että puuttuminen toisen omaisuuteen edellyttää vaihtoehtoisesti joko oikeudenhaltijan suostumusta (sopimusta) taikka oikeutta koskevaa vahvistuspäätöstä tai pakkotoimilupaa mutta ei yrityslupaa. Esimerkkinä voidaan viitata VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momenttiin verrattuna 12 §:ään, joista käy ilmi, että oikeus tehdä maankuivatustarkoituksessa tai VesiL 6 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitetun vahingollisen vettymisen tai muun vahingon estämiseksi oja toisen maalle voidaan vahvistaa vesilautakunnan päätöksessä ellei sijoittamisesta sovita. Yrityslupaa ei näissä normaalitapauksissa tarvita. Yhteisen ojituksen osalta tulee sopimuksen ohella kysymykseen ojitustoimituksessa tehty päätös.[12]

4) Tietyissä VesiL:n säännöksissä on edellytetty, että oikeus puuttua toisen omaisuuteen edellyttää joko sopimusta taikka oikeutta koskevaa vahvistuspäätöstä tai pakkotoimilupaa ja joka tapauksessa lisäksi, että yrityksen toteuttamista varten myönnetään yrityslupa. Niinpä oikeus toiselle kuuluvan vesivoimaosuuden käyttämiseen rakennettavassa voimalaitoksessa voi VesiL 3 luvun 3 §:n 1 momentin, 6 §:n 1 momentin ja 9 §:n 2 momentin mukaan perustua joko sopimukseen tai vesioikeuden voimalaitoksen rakentamista koskevan luvan yhteydessä tekemään päätökseen. Tällöin on lähdetty siitä, että toisen vesivoimaosuuden hyväksi käyttö joka tapauksessa edellyttää voimalaitoksen rakentamista koskevan luvan — yritysluvan — myöntämistä.[13]

Pakkotoimiluvasta Pietilän tarkoittamassa mielessä ei ole kysymys niissä tapauksissa, joissa toisen omaisuuteen puuttumista tarkoittavan päätöksen edellytykseksi on asetettu sen oikeudenhaltijan suostumus, jonka hallitsemaan omaisuuteen päätöksessä tarkoitettu toimenpide tulisi

---

12 Ks. *Pietilä*, Vesioikeus s. 204—205, etenkin se, mitä Pietilä (s. 205) lausuu välittömästi lakiin ja erityiseen oikeusperusteeseen perustuvasta käyttövallasta toisen alueeseen nähden ja mitä hän tältä pohjalta toteaa ojitustoimista naapurin maalla. Ks. myös *Eronen*, Vesilautakunnan käsikirja s. 69 verr. s. 54 ja s. 67. Vrt. myös *Pietilä* SK 1971 s. 437 (vesijohdon sijoittaminen toisen alueelle) ja *Noponen*, Liikenne s. 82—83 (NaapL 16 §).

13 Ks. *Pietilä*, Vesioikeus s. 109—113 verr. s. 83

kohdistumaan. Pietilän esittämä pakkotoimiluvan määritelmä näet edellyttää, että tällainen lupa on myönnettävissä oikeudenhaltijan tahdosta riippumatta.[14] Esimerkin sanotunlaisesta tilanteesta tarjoaa VesiL 9 luvun 4 §:n 3 momentti verrattuna 4 momenttiin. Näistä käy ilmi, että vesioikeus voi myöntää oikeuden veden ottamiseen toisen kaivosta tai muusta pohjaveden ottamosta vain sillä edellytyksellä, että omistaja on antanut siihen suostumuksensa.[15] Mainitunlainen suostumusperusteinen vesioikeuden päätös voidaan tavoitellun käyttövapauden saavuttamiseksi luonnollisesti korvata sopimuksella,[16] jolloin asiaa ei ainakaan tästä syystä tarvitse viedä vesioikeuteen.[17] Eri asia on, että määrätyissä tapauksissa hankkeen toteuttamiseksi on hankittava lisäksi yrityslupa. Näin on VesiL 9 luvun 4 §:n 4 momentin ja 7 §:n 1 momentin mukaan asianlaita, mikäli pohjavedenottamon käytön laajentamisesta edellä mainitulla tavalla aiheutuisi VesiL 1 luvun 18 §:ssä tarkoitettuja seurauksia tai se, että pohjaveden otto laajenee käsittämään vähintään 250 m^3 vuorokaudessa.[18] Näin ei asianlaita kuitenkaan aina ole eikä yrityslupaa silloin tarvita. Kun nämä vaihtoehdot otetaan huomioon voidaan erottaa vielä kaksi tyyppitapausta, nimittäin,

5) tilanne, jossa puuttuminen toisen omaisuuteen edellyttää joko sopimusta tai suostumusperusteista lupapäätöstä, mutta ei yrityslupaa ja

6) tilanne, jossa mainitunlaisiin toimiin ryhtyminen edellyttää joko sopimusta tai suostumusperusteista lupapäätöstä ja lisäksi yrityslupaa.

Näiden tyyppitilanteiden muodostamaa taustaa vasten voidaan tarkastella VesiL 12 luvun 5 §:n ja 6 §:n 1 momentin soveltamisalaan liittyviä kysymyksiä. Tilanteiden kuvantunlaiset eroavuudet otettiin näet tietyssä laajuudessa huomioon jo vesilakikomitean ehdotuksen 12 luvun 5 §:ää ja 6 §:n 1 momenttia laadittaessa, joihin tarkasteltavina olevat säännökset perustuvat.

Vesilakikomitean ehdotuksen 12 luvun 5 §:ssä tehtiin ero kiinteistöä tai yritystä varten annettuun lupaan sisältyvien oikeuksien ja kiinteistöä

---

14. Ks. *Pietilä*, Vesioikeus s. 102.

15 Ks. *Holopainen* LM 1964 s. 873—878, *Laurila, Eero*, Vesiasiat s. 58., *Pietilä*, Vesioikeus s. 57 ss.,

16 Ks. *Laurila, Eero*, Vesiasiat s. 58, *Holopainen* LM 1964 s. 875 ss.

17 Eri asia on, että sopimuksen ja suostumusperusteisen vesioikeuden päätöksen oikeusvaikutukset, mm. sitovuus käytön kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksissa ovat erilaiset. Tähän kysymykseen palataan seuraavassa.

18 Ks. *Pietilä*, Vesioikeus s. 57 ja *Holopainen*, LM 1964 s. 874.

tai yritystä varten VesiL:n nojalla saatavien muiden oikeuksien välillä. Erottelu suoritettiin siltä pohjalta lähtien, että tietyissä tapauksissa yritystä varten tarvittiin yrityslupa, toisissa tapauksissa taas ei. Ensiksi mainituissa tapauksissa tarvittavat oikeudet toisen omaisuuteen edellytettiin voitavan antaa yritysluvassa. Viimeksi mainituissa tapauksissa taas edellytettiin voitavan antaa tietyillä edellytyksillä erityinen päätös, joka oikeuttaisi hakijan puuttumaan toisen omaisuuteen. Ehdotetussa 12 luvun 5 §:ssä omaksuttu sitovuussääntö haluttiin ulottaa koskemaan kummallakin tavalla myönnettyjä oikeuksia. Mainitun säännöksen vertailu komitean laatiman 12 luvun 6 §:n 2 momenttiin osoittaa (»— — — on sopimuksella taikka muutoin muulla kuin tämän luvun 5 §:ssä mainitulla tavalla — — —»), että pelkästään sopimukseen (oikeustoimeen) perustuvat toisen omaisuuteen kohdistuvat oikeudet jätettiin ehdotetun 12 luvun 5 §:n soveltamisalan ulkopuolelle.[19]

---

[19] Vesilakikomitean laatima 12 luvun 5 § kuului:

»Jos sellainen kiinteistö tai yritys, jota varten on annettu tässä laissa tarkoitettu lupa, siirtyy toiselle, siirtyvät tälle myös lupaan sisältyvät oikeudet ja velvollisuudet, mikäli tämän luvun 10 §:stä ei muuta johdu. Niinikään siirtyvät myös muut kiinteistöä tai yritystä varten tämän lain nojalla saadut, toisen omaisuuteen kohdistuvat oikeudet».

Komitean laatiman 12 luvun 6 §:n 1 ja 2 momentit puolestaan kuuluivat:

»Tämän lain nojalla saadut, toisen omaisuuteen kohdistuvat oikeudet ovat voimassa omaisuuden uuttakin omistajaa kohtaan.

Jos sellaista yritystä varten, jonka toimeenpanemiseen on annettu tässä laissa tarkoitettu lupa, on sopimuksella taikka muutoin muulla kuin tämän luvun 5 §:ssä mainitulla tavalla saatu sitä varten tarpeellinen alue ja tämä alue riidan, konkurssin tai ulosoton johdosta taikka muusta syystä on joutunut pois siltä, jolle sen lupaa myönnettäessä katsottiin kuuluvan, vesioikeus voi hakemuksesta, milloin kysymys on voimalaitoksesta, sekä muulloinkin, jos se yrityksen laadun ja merkityksen huomioon ottaen katsotaan tarpeelliseksi, antaa yrityksen omistajalle kysymyksessä olevaan alueeseen sellaisen käyttöoikeuden, jota 2 luvun 7 §:ssä tarkoitetaan». Komitean laatima 12 luvun 6 §:n 3 momentti ja 12 luvun 7 § olivat sensijaan samansisältöisiä kuin voimassa oleva laki. Komitean ehdottamien em. säännösten perustelujen osalta ks. kom. 1958: 97 (mon.) s. 66—67.

Vesilakikomitean ehdotukset, sikäli kuin ne koskivat 12 luvun 5 §:ää, näyttävät perustuneen niille periaatteille, jotka omaksuttiin vuonna 1939 valmistuneessa ehdotuksessa vesioikeuslaiksi (kom. 1939: 3). Tämän ehdotuksen 263 §:ssä ja 264 §:ssä lähdettiin siitä, että oikeudet, jotka perustuivat 1) ehdotetun lain nojalla annettuun vesistön hyväksi käyttämistä tai vahingollisen veden poistamista tarkoittavaan kiinteistöä tai kiinteää laitosta koskevaan yrityslupaan tai 2) osallistumiseen tällaiseen yritykseen silloin kun siihen ei tarvittu sanotunlaista lupaa tai 3) siihen, että vesistön hyväksi käyttämistä tai vahingollisen veden poista-

Hallituksen esityksessä (64/1959 vp.) vastaava säännös oli kirjoitettu hieman toiseen muotoon. Hallituksen esittämässä muodossa se läpäisi eduskuntakäsittelyn ja tuli laiksi. Eroavuudet hallituksen esityksen ja vesilakikomitean ehdotuksen välillä eivät kuitenkaan viittaa siihen, että hallituksen esityksessä 12 luvun 5 §:n soveltamisalan suhteen olisi haluttu omaksua periaatteessa toinen kanta kuin vesilakikomitean ehdotuksessa. Säännöksen sanonnan tarkistuksella näyttää pyrityn vain korvaamaan vesilakikomitean ehdottama sanamuoto, jossa puhuttiin (yritys-) lupaan sisältyvistä ja muista VesiL:n nojalla saaduista oikeuksista, laista ilmenevällä eriytyneemmällä ilmaisulla »kiinteistö, jonka hyväksi on annettu tässä laissa tarkoitettu lupa tai oikeus taikka jonka puolesta on osallistuttu sille hyötyä aiheuttavaan toimenpiteeseen». VesiL 12 luvun 5 §:n mukaisen sitovuuden on siten edellytetty liittyvän oikeuteen, joka perustuu 1) yritysluvan yhteydessä annettuun pakkotoimilupaan, 2) erilliseen pakkotoimilupaan tai oikeuden vahvistamista koskevaan päätökseen, 3) suostumusperusteiseen lupapäätökseen ja 4) osallistumiseen yhteiseen yritykseen. Jo se, että VesiL 12 luvun 5 §:ssä puhutaan tässä

---

mista varten oli myönnetty kiinteistön tai kiinteän laitoksen eduksi käyttö- tai rasiteoikeus muuhun sanotunlaiseen omaisuuteen, seurasivat omistusoikeutta po. kiinteistöön tai laitokseen. Ehdotuksen 49 §:ää laadittaessa lähdettiin puolestaan siitä, että voimalaitoksen rakentamista tarkoittavaan yrityslupaan perustuvat oikeudet toisen maa- tai vesialueeseen seurasivat ao. voimalaitosta ja sitoivat po. alueiden uusia omistajia, kun taas yrityslupapäätös ei periaatteessa ratkaissut kysymystä hakijan oikeudesta maa- tai vesialueeseen, mikäli se perustui jo aikaisemmin tapahtuneeseen saantoon (ks. ao. säännösehdotukset sekä niiden perustelut s. 152 ja s. 383—384). Po. ehdotuksen pohjalta oikeusministeriössä laadittiin vuonna 1944 luonnos Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle vesistölaiksi, jossa vastaavat säännökset olivat 54 §, 263 § ja 264 §, ja luonnos lähetettiin lausuntokierrokselle. Annetuissa lausunnoissa ehdotettuja säännöksiä ei arvosteltu em. periaatteiden osalta, mutta sensijaan korkein hallinto-oikeus (kirje valtioneuvostolle 22. 5. 1946 n:o 1657, 13/11 K.D. 1945 54 §:n, 263 §:n ja 264 §:n kohdalta) ja korkein oikeus (kirje valtioneuvostolle 30. 7. 1948 n:o 1944, 99/42 A.D. 1945 foliot 254—259 ja 298—300) kiinnittivät lausunnoissaan huomiota eräisiin ehdotettujen säännösten ristiriitaisuuksiin ja tulkinnanvaraisuuksiin. Vesilakikomitean ehdotuksen vertailu vuoden 1939 ehdotuksen em. kohtiin ja korkeimman hallinto-oikeuden ja korkeimman oikeuden lausuntoihin osoittaa, että 12 luvun 5 § rakentuu pääosin jo vuoden 1939 ehdotuksessa omaksutuille periaatteille. Säännöksiä pyrittiin kuitenkin yksinkertaistamaan ja selventämään. Vuoden 1939 ehdotuksen em. säännösten katsottiin puolestaan pohjautuvan huomattavalta osalta jo tuolloin voimassa olleeseen oikeuteen (ks. kom. 1939: 3 s. 140—141, 152, 383—384).

laissa tarkoitetun luvan tai oikeuden *antamisesta* osoittaa, että — yhteiseen yritykseen osallistumista koskevia tilanteita lukuunottamatta — sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuvat oikeudet on tarkoitettu jäämään VesiL 12 luvun 5 §:n soveltamisalan ulkopuolelle.[20]

Periaatteessa samalta pohjalta on lähdetty VesiL 12 luvun 6 §:n 1 momenttia laadittaessa. Mainitun säännöksen vertailu 12 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentteihin sekä 7 §:n 1 momenttiin osoittaa, että sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuvat oikeudet on tarkoitettu jäämään 12 luvun 6 §:n 1 momentin soveltamisalan ulkopuolelle siinäkin tapauksessa, että yrityslupa vesioikeudellista yritystä varten olisi myönnetty mainitunlaisen oikeustoimiperusteisen oikeuden pohjalta.[21] Tältä periaatteelliselta kannalta lähtien VesiL 12 luvun 6 §:n 2 ja 3 momenteissa sekä 7 §:n 1 momentissa on haluttu osoittaa säännösten edellyttämiä tilanteita silmälläpitäen menettely sellaisen pysyvän oikeuden saamiseksi toisen omaisuuteen, johon voidaan soveltaa VesiL 12 luvun 6 §:n 1 momenttia.

VesiL 12 luvun 6 §:n 1 momentissa on käytetty ilmaisua »tämän lain nojalla saadut». Vesilakikomitean mietinnön perustelut osoittavat, että VesiL 12 luvun 5 §:n ja 6 §:n 1 momentin soveltamisalat edellytettiin yhdenmukaisiksi.[22] Näin ollen 12 luvun 6 §:n 1 momentin soveltamisalaan kuuluvat samat oikeudet, jotka kuuluvat 12 luvun 5 §:n soveltamisalaan.

VesiL 12 luvun 5 §:ää ja 6 §:n 1 momenttia tulkittaessa on vihdoin huomattava, että säännöksissä ei puhuta oikeudesta käyttää toisen omai-

---

20 Vrt. myös aliviitassa 19 esitettyyn.

21 Tämä kanta takautuu jo vesioikeuslakikomitean alaviitassa 19 selostettuun kannanottoon, jonka mukaan voimalaitosta koskeva lupapäätös (yrityslupa) ei sisältänyt ratkaisua hakijan oikeudesta siihen maa- tai vesialueeseen, johon hänen laitoksensa oli rakennettu, vaikka sellainen (oikeustoimeen tms. saantoon perustuva) oikeus oli hänelle myönnetyn luvan perusteena.

Ks. kom. 1939: 3 49 § ja sen perustelut s. 152 ss.

22 Ks. vesilakikomitea (kom. 1958: 97) s. 66, jossa lausutaan mm.: »Jos kiinteistö tai yritys, jota varten on annettu vesilaissa tarkoitettu lupa tai oikeus, siirtyy toiselle, siirtyvät ehdotuksen mukaan tälle myös lupaan sisältyvät oikeudet ja velvollisuudet. Niinikään siirtyvät myös muut kiinteistöä tai yritystä varten vesilain nojalla saadut, toisen omaisuuteen kohdistuvat oikeudet (12: 5). Toisaalta taas toisen omaisuuteen vesilain nojalla kohdistuvat oikeudet on tarkoitettu olemaan voimassa omaisuuden uuttakin omistajaa kohtaan (12: 6, 1)». Ks. myös vesilakikomitean ehdottamat 12 luvun 5 § ja 6 §:n 1 momentin sanamuodot aliviitta 19.

suutta, vaan ensiksi mainitussa lainkohdassa ainoastaan oikeudesta ja viimeksi mainitussa lainkohdassa toisen omaisuuteen kohdistuvasta oikeudesta. Säännökset on ilmeisen tarkoituksellisesti laadittu soveltamisaloiltaan sellaisiksi, että ne käsittävät toisen omaisuuteen kohdistuvien käyttöoikeuksien ohella myös sellaiset oikeudet puuttua toisen omaisuuteen, joiden sisältönä on vain toiseen kohdistuva vaade, että tämä käyttää omaisuuttaan määrätyllä tavalla. Viimeksi mainitun tyyppisestä oikeudesta on kysymys esimerkiksi VesiL 8 luvun 7 §:n 2 momentissa, jossa säädetään säännöstelyyn soveltuvan rakennelman omistajan velvoittamisesta käyttämään rakennelmaa säännöstelyn edellyttämällä tavalla.

Yleisesti ottaen VesiL 12 luvun 5 §:n ja 6 §:n 1 momentin soveltamisalojen määrittelyssä on siis lähdetty siitä, että viranomaisvalvonnassa syntyneet oikeudet puuttua toisen omaisuuteen ovat sitovuutensa puolesta eri asemassa kuin viranomaisvalvontaa vailla syntyneet oikeudet. Tällä tavoin on varsin selvästi pyritty edistämään oikeuksien perustamista viranomaisvalvonnassa. Tämä on täysin rasitelainsäädännössämme tapahtuneen kehityksen mukaista. Jo 1800-luvulta lähtien rasitteiden perustaminen on yleensäkin laajenevassa määrin pyritty saattamaan viranomaisvalvontaan. Edellä mainitut säännökset täydentävät VesiL:n osalta tätä kuvaa.[23]

Jos tältä pohjalta tarkastellaan edellä eriteltyjä kuutta tyyppitilannetta, voidaan todeta, että kohdissa 1 ja 2 mainitut tilanteet jäävät kokonaan VesiL 12 luvun 5 §:n ja 6 §:n 1 momentin soveltamisalojen ulkopuolelle. Tämä ei kuitenkaan välttämättä merkitse sitä, etteikö 2 kohdassa mainituissa tapauksissa voisi in casu olla kysymys rasitteista, tarkemmin sanoen sopimusrasitteista. Tilanteet, joissa oikeuden puuttua toisen omaisuuteen on edellytetty voivan perustua vain asianomaisen oikeudenhaltijan suostumuksen (sopimuksen), ovat kuitenkin erilaisia. Niinpä VesiL 5 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitettu suostumukseen perustuva uittajan oikeus panna uittotavaraa jäälle toisen erityiseen käyttöön otetun alueen edustalle tähtää yleensä vain tilapäisen käyttötarpeen tyydyttämiseen eikä sen osalta voi tällöin olla kysymys sopimusrasitteesta. Toisin on sensijaan asianlaita edellä 2 kohdassa esimerkkinä mainitun VesiL 4 luvun 5 §:n 2 momentissa edellytetyn sopimusperusteisen oikeuden osalta. Tällaisella sopimuksella tähdätään selvästi pysy-

[23] Ks. jäljempänä esitettävää rasitesäännösten kehityshistoriaa.

vän käyttötarpeen tyydyttämiseen. Eri asia on, että mikäli rasitteen dominanssille asetetaan sellaisia vaatimuksia, joita sille kirjallisuudessa on perinnäisesti asetettu, VesiL 4 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun oikeuden selittäminen rasiteoikeudeksi kohtaa vaikeuksia.

Edellä 3, 4, 5 ja 6 kohdissa edellytetyissä tilanteissa VesiL 12 luvun 5 § ja 6 §:n 1 momentti koskevat pakkotoimilupaan, oikeuden vahvistamista koskevaan päätökseen tai suostumusperusteiseen lupapäätökseen perustuvia oikeuksia. Jos ajatellaan tällaisten oikeuksien sisältöä, voidaan todeta, että ne in casu voivat olla huomattavan laajoja. Esimerkkinä voidaan viitata VesiL 2 luvun 7 §:n 1 momentissa edellytettyyn oikeuteen saattaa toisen maa-alue veden alle. Kun mm. jakolainsäädännön tuntemat rasitteet ovat sisällöltään paljon rajoitetumpia, herää kysymys, onko mainitunlaisia oikeuksia aiheellista luonnehtia rasiteoikeuksiksi.[24]

Tähän kysymykseen näyttää epäilyksistä huolimatta perustellulta vastata myöntävästi. Sisällön laajuuden ottaminen ratkaisevaksi rajanvedon kriteeriksi tekisi vesioikeudellisen rasitteen käsitteestä epämääräisen. Missään tapauksessa tämä kriteeri ei kelpaa perusteeksi määriteltäessä vesioikeudellisia rasitteita koskevien säännösten joukkoa, koska samojen säännösten nojalla voidaan perustaa sekä sisällöltään suppeita että laajoja oikeuksia. Kaikkein täsmällisimmin vesioikeudellisen rasitteen käsite onkin määriteltävissä ottamalla lähtökohdaksi VesiL 12 luvun 5 §:n ja 6 §:n 1 momentin soveltuvuus VesiL:n edellyttämään maankäyttömääräykseen.

d. Kaavoitusta koskeva lainsäädäntö. Oikeuskirjallisuudessa on herätetty kysymys, merkitseekö erilaisten asemakaavamääräysten voimaantulo rasitteiden syntymistä. Kysymys on sikäli aiheellinen, että tällaiset määräykset monasti sisältönsä puolesta ovat laissa rasitteiksi nimitettyjen maankäyttömääräysten kaltaisia. Lisäksi niiden avulla pyritään usein edistämään jonkun kaavassa osoitetun kiinteistön käyttöä.

Pietilä on tonttirekisterikiinteistön muodostamista koskevassa tutkimuksessaan käsitellyt kysymystä laajasti.[25] Pietilä vastaa kysymykseen yleensä kieltävästi todeten, että asemakaavan ja eräissä tapauksissa tonttijaon voimaantulo vain aktualisoivat kompetenssinormin, jonka mukaan

---

[24] Vrt. KoO 1960 II 133, jossa oli kysymys siitä, voitiinko muuta kuin maa- ja metsätaloudellista tarkoitusta palveleva patoamisrasite, jonka perustaminen tulisi johtamaan laajahkojen alueiden jäämiseen veden alle, perustaa JL:n mukaisessa järjestyksessä. Kysymykseen vastattiin ko. oikeustapauksessa kieltävästi.

[25] Ks. *Pietilä* s. 112—119.

asianomaiset ovat kompetentteja pääsääntöisesti sopimuksellaan perustamaan KaavJL 85 §:n 1 momentissa mainittuja tonttirasitteita ja rakennusjärjestyksissä mainittuja rakennusrasitteita. Pietilä jatkaa kuitenkin, että poikkeustapauksissa, kysymyksen ollessa asemakaavamääräyksestä, joka sallii ikkunoiden pidon rajalla olevan rakennuksen seinässä, merkitsee asemakaavamääräys klassillisen ikkunarasitteen perustamista.[26]

Pietilän kannanotto antaa aiheen tarkastella yleisemmältä kannalta kaavojen ja rasitteiden suhdetta.

Niin yleispiirteinen kuin yksityiskohtainenkin kaava on lainsäädäntömme pohjalta luonnehdittavissa mm. maan käyttöä koskevaksi suunnitelmaksi.[27] Kaavan laatimisen ja toteuttamisen turvaamiseksi kaavan laatimista ja hyväksymistä koskeviin päätöksiin samoinkuin kaavan voimantuloon on eri kaavamuotojen osalta kytketty erilaisia välittömiä oikeusvaikutuksia. Tärkeimpiä ovat rakentamis- ja toimenpidekiellot ja -rajoitukset, lunastus- ja haltuunottomahdollisuuksien avautuminen sekä rajoitukset kiinteistötoimitusten suorittamisessa.[28]

Kaavan toteutuminen edellyttää kuitenkin myös erilaisten sen toteuttamiseen tähtäävien toimenpiteiden suorittamista. Näistä erään osajoukon muodostaa kaavan edellyttämien rasitteiden perustaminen. Rasitteen tyypistä riippuen tämä voi tapahtua joko KaavJL:n edellyttämässä kiinteistötoimituksessa tai, milloin kysymys on kaupungin asemakaavan edellyttämästä rakennusrasitteesta, siinä järjestyksessä kuin RakA 11 luku ja asianomaisen kaupungin rakennusjärjestys edellyttävät. Todettakoon,

---

26 Ks. *Pietilä* s. 119. *Murén* puolestaan toteaa, että mm. eräät asemakaavamääräykset ovat rasitteen tapaisia oikeuksia, ks. *Murén*, SKL 1964 s. 334. Vrt. myös *Meuronen* s. 370—371.

27 Ks. RakL 1 §:n 2 momentti ja muut RakL:n kaavoja koskevat säännökset. Ks. myös *Zitting — Rautiala* s. 22, *Hyvönen*, Kaavoitus s. 28. Vrt. *Larma* s. 21 ss., *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 32. Vrt. myös sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusosaston 1. 2. 1977 päivätty alustava ehdotus laiksi maankäytön suunnittelusta 2 §.

28 Tekstissä ei ole tyhjentävästi lueteltu kaikkia kaavoitukseen ja kaavoihin liittyviä rajoituksia, mutta kylläkin tärkeimmät. Esimerkkinä tekstissä mainitsemattomasta rajoituksesta, joka liittyy voimassa olevaan asemakaavaan, voidaan mainita rakennusrasitteen perustamista kohtaava rajoitus (ei rasitetta, joka on selvästi ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan kanssa). Vrt. esim. Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 4 kohta. Tekstissä mainittujen rajoitusten osalta viitataan RakL:iin ja KaavJL:iin. Kirjallisuuden osalta ks. *Larma* ao. rajoituksia koskevat osat, *Hyvönen*, Kaavoitus 279—297, *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus, kaavoituspoliittiset edellytykset eri kiinteistötoimitusten osalta.

että ikkunarasitteesta on säännöksiä nykyiseen KMalliRJ:een perustuvissa kaupunkien rakennusjärjestyksissä (44 §).

Lainsäädännössä on lähdetty hyvin selvästi yksityiskohtaisen kaavan laatimista ja voimaan saattamista ja toisaalta sen toteuttamista koskevan erottelun pohjalta. Tähän erotteluun liittyen laissa on mm. lähdetty siitä, että kaavan edellyttämät rasitteet on saatettava voimaan eri toimenpitein. Kaavan ja kaavamääräyksen voimaantulon sinänsä ei ole edellytetty merkitsevän laissa rasitteeksi nimitetyn maankäyttömääräyksen voimaantuloa. Lainsäädäntömme ei tunne ainoatakaan tapausta, jossa maankäyttömääräys olisi edellytetty voitavan merkitä rasitteena kiinteistörekisteriin sillä perusteella, että se sisältyy kaavaan.

Tämä on otettava huomioon tarkasteltaessa Pietilän edellä mainittua kannanottoa. Kun Pietilä toteaa, että ikkunan pitoa koskeva asemakaavamääräys merkitsee klassillisen ikkunarasitteen voimaantuloa, hän ei tarkoita eikä väitäkään, että tällainen kaavamääräys voitaisiin merkitä rasitteena kiinteistörekisteriin. Hänen kannanottonsa liittyy puhtaasti rasitteen käsitteen määrittelyyn. Hän haluaa sisällyttää käsitteen rasite alaan ikkunoiden pitoa rajalla olevan rakennuksen seinässä koskevat kaavamääräykset, mutta ei muita kaavamääräyksiä. Näin tehdessään hän on pitänyt silmällä niitä muutoksia, joita mainitunlaisen kaavamääräyksen voimaantulo aiheuttaa naapurikiinteistön omistajan asemassa.

Pietilän suorittamaa määrittelyä voidaan kuitenkin perustellusti arvostella. Muiden kuin ikkunan pitoa koskevien asemakaavamääräysten osalta Pietilä toteaa, että tällaiset kaavamääräykset ovat tavanomaisia asemakaavallisia käyttäytymisnormeja, joilla on asemakaavallisten käyttäytymisnormien yleinen tarkoitus ja vaikutus nimittäin estää omistajan hallintaoikeuden käyttäminen sellaisella tavalla, joka estäisi rasitteen perustamisen tai tekisi sen tarkoituksettomaksi. Näin lausuessaan Pietilä selvästi pitää silmällä asemakaavan voimaantuloon välittömästi liitettyjä maankäytön rajoituksia, joiden tarkoituksena on turvata mahdollisuus kaavan toteuttamiseen eri toimenpitein. Mutta samaan päämäärään tähtäävästä rajoituksesta on kysymys myös ikkunoiden pitoa koskevan asemakaavamääräyksen kohdalla. Tällainen asemakaavamääräys rajoittaa naapurikiinteistön omistajan valtaa vaatia, ettei ikkunoita rakenneta, niinkuin Pietiläkin edellyttää. Mainitunlaisen asemakaavamääräyksen tarkoitus on siten sama kuin Pietilän käsittelemien muiden asemakaavamääräysten, nimittäin kaavan toteuttamismahdollisuuksien turvaaminen. Mutta tällaisen rajoituksen rinnastaminen rakennusjärjestyk-

sen edellyttämään ikkunarasitteeseen on tuskin perusteltua, jos huomiota kiinnitetään eräisiin muihin näkökohtiin, esimerkiksi kummankin tyyppisen maankäyttömääräyksen voimassaoloon. Asemakaavamääräyksen voimassaolo määräytyy aivan eri pohjalta kuin ikkunarasitteen voimassaolo kuten asianomaiset säännöstöt osoittavat.[29] Näin ollen näyttää mielivaltaiselta selittää ikkunoiden pitoa koskevat asemakaavamääräykset rasitteiksi, mutta jättää muut asemakaavamääräykset käsitteen rasite alan ulkopuolelle.

Lainsäädännössämme on lähdetty kaavan ja sen toteuttamistoimenpiteiden, mm. kaavan edellyttämien rasitteiden perustamistoimenpiteiden erottelun pohjalta. Käsitteellisen selvyyden vuoksi kaavat ja kaavamääräykset on näin ollen perusteltua jättää käsitteen rasite alan ulkopuolelle. Siten kaavoitusta koskevaa lainsäädäntöäkään ei jäljempänä lueta rasitelainsäädännön piiriin kuuluvaksi.

e. Yleisiä teitä, rakennuskaavateitä ja ulkoilureittejä koskeva lainsäädäntö. Niin TieL:ssa edellytetyn yleisen tien kuin RakL:ssa edellytetyn rakennuskaavatien ja UlkL:ssa edellytetyn ulkoilureitinkin perustamisen oikeusvaikutukset ovat monessa suhteessa samankaltaiset kuin YksTieL:n mukaisen yksityistien perustamisen oikeusvaikutukset. Kaikissa näissä tapauksissa kohdealueen omistajan vapautta on rajoitettu sisällöltään samankaltaisin määräyksin, jotka on tarkoitettu olemaan voimassa periaatteessa pysyvästi ja joiden on edellytetty sitovan myös alueen uusia omistajia ja haltijoita.[30] Pääasiallinen eroavuus mainittujen tapausten välillä on siinä, että asianomaisilla kulkuväylillä on edellytetty tyydytettävän eri tyyppisiä tarpeita. Tämän osoittamiseksi on lyhyt vertaileva katsaus ao. säännöstöihin paikallaan.

Yleisten teiden perustaminen ja ylläpitäminen tapahtuu tielainsäädännön mukaan julkisin varoin.[31] Tämä tekijä on määräävällä tavalla vai-

---

[29] Kaavojen muuttamista ja poistamista koskevat säännökset ovat kokonaan erilaiset kuin rasitteiden muuttamista ja poistamista koskevat säännökset niinkuin RakL:n ja esim. KaavJL:n ao. säännösten tutkiminen osoittaa. Tekstissä lausuttua voidaan havainnollistaa toteamalla, että asemakaavan muuttaminen ei välittömästi vaikuta kaavan toteuttamiseksi aikoinaan perustetun tontti- tai rakennusrasitteen voimassa oloon niinkuin KaavJL 90 §:n 2 momentista ja esim. Helsingin 1963 RJ:n 5 luvun säännöksistä käy epäsuorasti ilmi.

[30] Ks. TieL 29 § verr. 33 §, RakL 103 §, UlkL 1, 8, 9, 11 ja 12 §§ ja YksTieL 2 luku.

[31] Ks. TieL 10 luku.

kuttanut sen määrittelyyn, missä tarkoituksessa yleisiä teitä on edellytetty voitavan perustaa.[32]

Sekä maantie että paikallistie on edellytetty voitavan perustaa ensiksikin silloin, kun tie on tarpeen yleistä liikennettä varten.[33] Tällöin on

---

[32] Tämän osoittamiseksi lainattakoon seuraavia tielakikomitean mietinnön (Mietintö ehdotuksineen laiksi yleisistä teistä ja laiksi oikeudesta entiseen tiealueeseen ym. Kom. 1952: 5. Helsinki 1952) lausumia.

Ehdotuksen 1 §:n perusteluissa lausutaan: »Olennaista lakiehdotuksessa tarkoitetulle yleiselle tielle on, että se on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja että sen pitämisestä huolehditaan julkisena tehtävänä sillä tavoin kuin ehdotuksessa säädetään. Tämän yleisen tien käsitteen ulkopuolelle tulisivat siis jäämään paitsi yksityiset tiet — nekin, jotka tosiasiallisesti on luovutettu yleiseen liikenteeseen — myös ne eräissä muissa laeissa ja asetuksissa yleisiksi teiksi mainitut tiet, joiden pitämisestä huolehtiminen ei tulisi tapahtumaan ehdotetun tielain perusteella». (s. 101).

Ehdotuksen 7 §:n ja 8 §:n perusteluina taas lausutaan:

»Erityistapauksessa saatettaisiin lakiehdotuksen 7 §:n 2 kohdan mukaan tie, jota on pidettävä yleisen tarpeen vaatimana, rakentaa maantieksi, vaikkakaan se ei ole tarpeen yleistä liikennettä varten. Tämän säännöksen tarkoituksesta on ollut puhetta yleisperusteluissa, joihin tässä viitataan». (s. 107).

Viitatussa yleisperustelujen kohdassa taas lausutaan:

»Yleisen liikenteen tarpeen tyydyttäminen ei ole ainoa tarkoitus, jota varten voidaan perustaa maantie. Tosin ei liene paikallaan rakentaa yleiseksi sellaista tietä, jota jokseenkin yksinomaan tullaan käyttämään jotakin rajoitettua valtion erikoistarkoitusta varten, niinkuin puolustuslaitoksen kuljetuksiin tai metsähallituksen metsäajoihin. Yleisen tien luonteeseen kuuluu, että yleinen liikenne sillä on sallittu ja että siitä on tälle liikenteelle myöskin huomattavaa hyötyä. Mutta sellainen tie saattaa kulkuyhteyden ohella palvella muitakin yleisiä tarkoituksia, kuten puolustuslaitoksen etuja ja harvaan asuttujen seutujen asuttamista ja viljelykseen saattamista (erämaantiet). Näin ollen ja kun valtio on ottanut kustantaakseen maantienpidon, ei liene syytä rajoittaa niiden perustamisen mahdollisuutta kovin ahtaalle, vain sellaiseen tapaukseen, jolloin tie on yleisen liikenteen kannalta tarpeellinen». (s. 94, harvennus komitean).

Komitean vm. esitys muistuttaa suuresti Ruotsin kulkulaitosministerin vastaavaa lausuntoa vuoden 1943 tielakiesityksestä, ks. *Bexelius — Körlof* s. 30.

Kirjallisuudessa yleisiä teitä on luonnehdittu mm. toteamalla, että ne ovat julkisen vallan haltijan tahdonilmaisulla yleiseen liikenteeseen luovutettuja teitä, ks. *Noponen,* Selvitys s. 2 ss., *Noponen,* Eripainos s. 104, *Melander* LM 1953 s. 463 ss. Osuvammalta näyttää *Voipion* luonnehdinta, että yleinen tie on tie, joka on luovutettu yleiseen liikenteeseen ja jonka pitämisestä huolehditaan julkisena tehtävänä, ks. *Voipio,* Luentoja s. 9 ss., joskaan tämäkään luonnehdinta ei ota huomioon tielakikomitean edellyttämää yleisen tien perustamisen tarkoitusta kokonaisuudessaan. Vrt. vielä yksityistielakikomitea, kom. 1957: 16 s. 27.

[33] Ks. TieL 7 § ja 8 § sekä aliviitta 32.

pidetty silmällä periaatteessa rajoittamattoman käyttäjäkunnan liikennetarvetta. Vaikka TieL:ssa yleiset tiet on jaoteltu maanteihin ja paikallisteihin silmällä pitäen tien liikenteellistä merkitystä, on periaatteellinen lähtökohta sama kummankin tiemuodon osalta. Tässä suhteessa TieL eroaa ratkaisevasti YksTieL:sta, jonka avulla on edellytetty tyydytettävän jo lähtökohtaisesti rajoitetun käyttäjäkunnan liikennetarvetta.[34]

Mutta maantien perustaminen on edellytetty mahdolliseksi myös muun yleisen tarpeen vaatiessa.[35] Tällaisena tarpeena tulee kysymykseen ennenkaikkea eri hallinnonhaarojen tehtävien suorittamisesta johtuva tarve maaliikenneyhteyksien luomiseen.[36] Luonnollista onkin, että tie rakennetaan ja ylläpidetään näissä tapauksissa julkisin, nimenomaan valtion varoin.[37] Mainitunlaisten tehtävien edellyttämä liikennetarve saattaa kuitenkin olla eri tyyppistä ja tämän vuoksi maanteiksi rakennettavien teiden tulee voida olla erilaisia. TieL 1 §:n 2 momentti tarjoaa tähän mahdollisuuden. Mainitun säännöksen mukaan yleinen tie voi olla mm. vain tietynlaista liikennettä varten tarkoitettu ajotie tai polku tai ns. erityinen talvitie.

RakL 103 §:n 1 momentissa säädetään, että kun rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvää maata, jolla ei ole rakennusta tai joka ei ole välttämätön rakennuksen käyttämistä varten, tarvitaan rakennuskaava-alueen tarkoituksiin, se saadaan panna kuntoon ja luovuttaa »rakennuskaava-alueen liikenteeseen». RakL 109 §:ssä puolestaan säädetään, että sellaista rakennuskaavassa osoitettua liikenneväylän osaa, jolla on rakennus tai joka on välttämätön rakennuksen käyttämiselle ei saa ilman omistajan suostumusta ottaa käytettäväksi ennen sillä olevan rakennuksen pakkolunastamista. Tarkempia säännöksiä rakennuskaavatien alueen haltuunottamisesta, tien rakentamisesta ja yleiseen liikenteeseen luovuttamisesta sisältyy maalaiskuntien rakennusjärjestyksiin.[38]

---

34 Ks. YksTieL 8, 9, 10, 16 ja 22 §§.

35 Ks. TieL 7 §:n 2 kohta.

36 Vrt. aliviitassa 32 esitettyä.

37 Vrt. TieL 10 luvun maantietä koskevat säännökset.

38 Ks. MMalliRJ 7 luku. Rakennuskaavatien alueen haltuunottamisesta, tien rakentamisesta ja yleiseen käyttöön luovuttamisesta ks. *Larma* s. 359—362 ja 376—378, *Hyvönen*, Kaavoitus s. 260—265, *Pyrhönen*, DL 1960 s. 318 ss., *Voipio*, DL 1963 s. 92—106, *Marjanen*, MK 1966 s. 122—125, *Alanen*, MK 1967 s. 631—635, *Martikainen*, MK 1967 s. 636—642, *Maljonen*, MK 1967 s. 643—646.

Kuten mainituista säännöksistä käy ilmi rakennuskaavassa liikenneväyläksi osoitetun maa-alueen on edellytetty säilyvän maanomistajan omistuksessa silloinkin, kun alue otetaan käytettäväksi tienä. Maanomistajan vapaus käyttää aluetta rajoittuu kuitenkin huomattavasti rakennuskaavatien perustamisen vaikutuksesta. Rajoituksen on edellytetty olevan voimassa periaatteessa jatkuvasti ja koskevan alueen kunkin hetkistä omistajaa ja haltijaa. Tien perustamisen tarkoitus on laissa ilmaistu sanoissa »rakennuskaava-alueen liikenteeseen». Tällöin on edellytetty, että tie on periaatteessa rajoittamattoman henkilöjoukon käytettävissä, joskin sen on edellytetty palvelevan ennenkaikkea rakennuskaava-alueen asujamiston liikennetarvetta. Tähän liittyen RakL 113 §:ssä on edellytetty, että rakennuskaavatien rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat kunnan suoritettaviksi sen kustannuksella.

Myös ulkoilureitin avulla on edellytetty tyydytettävän periaatteessa rajoittamattoman käyttäjäkunnan liikunnantarvetta.[39] UlkL 1 §:n 1 momentissa on tässä mielessä puhuttu yleisestä ulkoilutoiminnasta. Tässä suhteessa ulkoilureitin perustaminen, joka muutoin on pitkälle rinnastettavissa yksityistien perustamiseen,[40] eroaa ratkaisevasti viimeksi mainitusta. Ulkoilureitti rakennetaan ja kunnossapidetään julkisen yhdyskunnan, joko kunnan tai määrätyissä tapauksissa valtion toimesta ja varoin.[41]

Vertailun vuoksi on syytä tarkastella lyhyesti YksTieL:ia. YksTieL:ssa on lähdetty siitä, että lain edellyttämän tien avulla tyydytetään rajoitetun käyttäjäkunnan liikennetarvetta.[42] Jo lain nimi osoittaa, että sanotunlainen tarve on luonnehdittu yksityiseksi. Tältä pohjalta lähdettäessä yksityistien pito on järjestetty tapahtuvaksi tieosakkaiden toimesta ja ainakin lähtökohtaisesti heidän kustannuksellaan.[43] Tieosakkaiden piiri on määritelty laissa varsin täsmällisesti osoittamalla, missä tarkoituksessa lain edellyttämiä tieoikeuksia ja oikeuksia yksityistien käyttöön

---

39 Ulkoilureitistä ks. Ulkoilulakikomitea (kom. 1967: B 11) s. 37—40, HE 209/1969 vp. ulkoilulaiksi ja laiksi palolain muuttamisesta (rauennyt esitys) ja HE 21/1972 vp. ulkoilulaiksi valtiopäiväasiakirjoineen.

40 Vrt. UlkL 15 §.

41 Ks. UlkL 2 § 2 ja 3 momentit.

42 Ks. YksTieL 8, 9, 10, 16 ja 22 §§. Ks. myös yksityistielakikomitea (kom 1957: 16) s. 27—31, laintarkastuskunta 1/1961 s. 24 ss., *Noponen*, Selvitys s. 288 ss., *Enäjärvi*, SKL 1962 s. 200 ss., *Airaksinen*, LM 1964 s. 823—837, *Koski*, em. pykälien selitykset, *Wiiala*, Yksityiset tiet s. 40—57 ja s. 106—113.

43 Ks. YksTieL 22 § verrattuna YksTieL 13 luku.

voidaan perustaa. Tieoikeuksien perustamisella on edellytetty edistettävän tien vaikutusalueella olevien kiinteistöjen ja kiinteistöihin käyttöyksikköinä rinnastettujen kaivosten ja toisen maalla olevien pysyviksi tarkoitettujen rakennusten ja laitosten [44] käyttöä. Oikeuksia yksityistien käyttöön on taas edellytetty voitavan perustaa YksTieL 10 §:ssä tarkoitettujen elinkeinonharjoittajien hyväksi heidän elinkeinon harjoittamistaan varten. Lisäksi YksTieL:ssa on annettu säännöksiä eräiden tienpitoa ja tieoikeuden käyttöä edistävien oikeuksien perustamisesta.[45]

YksTieL luettiin edellä rasitelainsäädännön piiriin kuuluvaksi. Kun otetaan huomioon yleisiä teitä, rakennuskaavateitä ja ulkoilureittejä koskevien säännösten yhtäläisyydet ja eroavuudet YksTieL:n kanssa, herää kysymys, olisiko myös ensiksi mainitut säännöstöt luettava rasitelainsäädännön piiriin kuuluviksi.

Sen kehityksen valossa, joka viime vuosina on tapahtunut rasitteiksi laissa kutsuttuja maankäyttömääräyksiä koskevissa säännöstöissä, vastauksen antaminen ei ole kovin helppoa. Perinteisesti oikeudessamme on edellytetty, että rasitteiksi kutsutut maankäyttömääräykset palvelevat yksityistä tarvetta. Mm. KaavJL 85 §:ssä sekä JL:ssa vuonna 1976 suoritetut dominanssin laajennukset ovat kuitenkin vähentäneet tämän periaatteen merkitystä.

Toisaalta voidaan todeta, että ainoassakaan niistä säännöstöistä, joissa maankäyttömääräystä on nimitetty rasitteeksi, ei ole lähdetty siitä, että tällainen määräys palvelisi »suoraan» rajoittamattoman henkilöjoukon tarpeita. Muutetussakin muodossa JL:ssa edellytetään, että rasitteen avulla pyritään edistämään kiinteistöjen käyttöä, olkoonkin, että kysymys saattaa olla kiinteistöstä, joka voi olla ns. suuren yleisön käytettävänä. Niinikään KaavJL 85 §:ssä edellytetään, että rasitteen avulla edistetään hallintoyksiköksi käsitetyn kaupungin tehtävien suoritusta eikä kaupunkilaisten eli ns. suuren yleisön tarpeiden tyydyttämistä. Sillä että rasitteen perustamismahdollisuus on tällä tavoin kytketty tietyn kiinteistön käyttöön tai määrätyn organisaation tehtävien suoritukseen, on se merkitys, että rasitteen rasittavuus on perustamistilanteessa paremmin arvioitavissa kuin se olisi, mikäli perustamisella pyrittäisiin välittömästi rajoittamattoman henkilöjoukon tarpeiden tyydyttämiseen.

---

[44] Ks. aliviitassa 42 mainitut lainkohdat ja kirjallisuus sekä lisäksi YksTieL 2 § 1 momentti.

[45] Ks. YksTieL 12 § ja 13 §.

De lege lata näyttää olevan aiheellista kiinnittää näihin näkökohtiin huomiota rasitelainsäädännön piiriä määriteltäessä. Yleistä tietä, rakennuskaavatietä ja ulkoilureittiä koskevien säännöstöjen sisällyttäminen rasitelainsäädäntöön johtaisi väistämättä siihen, että rasitteen käsite olisi määriteltävä olennaisesti toisin kuin mihin rasitteiksi laissa kutsuttuja maankäyttömääräyksiä koskevat säännöstöt antavat aiheen. Tällaista tarkistusta on tuskin perusteltua suorittaa ilman laista edes analogisesti saatavaa tukea. Tämän vuoksi mainitut kolme säännöstöä jätetään tässä tutkimuksessa rasitelainsäädännön ulkopuolelle. De lege ferenda tilanne saattaa kuitenkin muuttua. Julkisuudessa on kiinnitetty huomiota mm. siihen, että rasitelainsäädäntöä ei voida käyttää hyväksi pyrittäessä toteuttamaan yksityiskohtaista kaavaa yleiseen liikkumiseen osoitettujen kevyen liikenteen väylien osalta.[46] Mikäli rasitelainsäädäntöä tässä suhteessa tarkistetaan, on perusteltua tarkistaa myös käsitteellinen suhtautuminen yleistä tietä, rakennuskaavatietä ja ulkoilureittiä koskeviin säännöstöihin.

f. Luonnon ja kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelua koskeva lainsäädäntö. Sekä sisällöltään että sitovuudeltaan rasitteiden kaltaisia ovat myös tietyt luonnonsuojelulainsäädännön ja kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelua koskevan lainsäädännön perusteella annettavat suojelumääräykset. LuonnonsuojeluL:n osalta kysymykseen tulevia määräyksiä ovat ne määräykset, jotka saatetaan LuonnonsuojeluL 9 §:n nojalla voimaan yksityiselle kuuluvan alueen muodostamista suojelualueeksi koskevassa päätöksessä tai jotka perustuvat LuonnonsuojeluL 6 §:ssä ja 12 §:ssä edellytettyjen luonnonmuistomerkkien rauhoittamista tarkoittaviin päätöksiin. Tällaiset määräykset on tarkoitettu olemaan voimassa periaatteessa jatkuvasti ja ne sitovat kohdealueen aktuaalista ja uutta omistajaa ja uutta käyttöoikeuden haltijaa.[47] Oikeusvaikutuksiltaan vastaavanlaisia ovat myös kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annettuun lakiin (572/1964) ja valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annettuun asetukseen (278/1965) perustuvat suojelumääräykset, jotka saatetaan voi-

[46] Ks. *Kangas*, Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa s. 6.

[47] Ks. LuonnonsuojeL 8, 11, 12 ja 20 §§. Ks. myös LvK 1921:10 s. 25—30, 33—34, 39—40. Vrt. myös Luonnonsuojelukomitea, kom. 1966:A 5 kuvaus voimassa olevasta oikeudesta s. 12—15 sekä ehdotetut 13, 15, 17 ja 22 §§ ja niiden perustelu s. 31—34. Vrt. myös *Uotila, Martti*, Luonnonhoito s. 153—177, erityisesti KHO:n ratkaisuja s. 171—178 ja selostus s. 160—162.

maan eri päätöksin. Nämäkin määräykset on tarkoitettu olemaan voimassa periaatteessa jatkuvasti ja ne sitovat voimaan tulon jälkeen kohdekiinteistön kunkinhetkistä omistajaa ja haltijaa.[48]

Sensijaan MuinaismuistoL:ssa tarkoitettujen kiinteiden muinaisjäännösten samoinkuin kirkkojen ja kellotapulien sekä vanhojen kirkonpaikkojen, siunauskappeleiden ja hautausmaiden suojelu on järjestetty toiselle pohjalle. MuinaismuistoL:ssa lähdetään siitä, että laissa luetellut kiinteät muinaisjäännökset ovat suoraan lain nojalla rauhoitettuja.[49] Laissa on kuitenkin osoitettu erilaisia vaihtoehtoisia tapoja tällaisen muinaisjäännöksen suoja-alueen määrittämiseksi. MuinaismuistoL 5 §:ssä, 6 §:ssä ja 7 §:n 1 momentissa edellytetään, että alueen määrääminen voi perustua pakkolunastukseen, lääninhallituksen suoja-alueen rajoja koskevaan päätökseen, maanmittaustoimituksessa tehtyyn päätökseen tai museoviraston ja alueen omistajan väliseen sopimukseen. Lisäksi MuinaismuistoL 5 §:n 3 momentissa on annettu toissijainen säännös suoja-alueesta sen tilanteen varalta, ettei suoja-aluetta ole edellä mainitulla tavalla määrätty. Tältä pohjalta lähdettäessä lakiin on sisällytetty erityisiä säännöksiä muinaismuistoon kajoamista koskevasta luvasta, joka voidaan myöntää tietyillä edellytyksillä.[50] Samaan tapaan KirkkoL:ssa on säännelty kirkkojen ja kellotapulien sekä seurakunnan hallussa olevien vanhojen kirkon paikkojen ja sellaisten hautausmaiden ja siunauskappeleiden suojelu, joita ei enää käytetä tarkoitukseensa. Näiden kohteiden osalta on lähdetty siitä, että suojeluvelvollisuus perustuu suoraan lakiin.[51] KirkkoL:ssa on tältä pohjalta lähdettäessä annettu tarkempia

[48] Ks. L kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta 8—11 §§. Ks. myös Lvk 1960:2, Lvk 1963:2, *Airaksinen,* Juhlajulkaisu Kaira — Castrén s. 16—27, *Aho* LM 1969 s. 152—177, *Murén,* Kaavoitus ja rakentaminen s. 143—156, *Modeen,* SKL 1971 n:o 9 s. 27—29, *Modeen,* JFT 1971 s. 9—36 ja 184—212. Todettakoon, että em. lain 17 §:n mukaan suojelumääräyksen kohteena olevan rakennuksen tai alueen luovutuksessa tulee luovutuskirjaan otetulla maininnalla tai muutoin todistettavasti ilmoittaa saajalle suojelumääräyksestä. Tämä säännös, jolla on pyritty suojelun turvaamiseen saattamalla suojelumääräys uuden omistajan tietoon jo luovutuksen yhteydessä, ei ratkaise kysymystä suojelumääräyksen sitovuudesta omistajanvaihdoksissa. Laillisella tavalla voimaan saatettu suojelumääräys sitoo sellaisenaan rakennuksen tai alueen kunkin hetkistä omistajaa niinkuin po. lain 10 §:stä ja 11 §:stä verrattuna 18 §:ään käy ilmi.

[49] MuinaismuistoL:n osalta ks. Lvk 1960:1 ja Lvk 1961:5.

[50] Nämä säännökset sisältyvät MuinaismuistoL 11—13 §:ään.

[51] Ks. KirkkoL 338—343 §§ sekä niiden selitykset *Heilimo* s. 473—480.

ohjeita siitä, millä tavoin suojelu käytännössä toteutetaan ja miten sitä valvotaan.[52] Nyt kosketelluissa tapauksissa ei siten voi olla kysymys rasitteista.

Kun harkitaan, onko alussa mainittuja maankäyttömääräyksiä koskevat säännökset perusteltua lukea rasitelainsäädännön piiriin kuuluviksi, huomiota on aiheellista kiinnittää eräisiin edellä esitettyihin näkökohtiin. Yleisiä teitä, rakennuskaavateitä ja ulkoilureittejä koskevaa lainsäädäntöä käsiteltäessä todettiin, että rasitteiksi laissa nimitettyjen maankäyttömääräysten avulla on edellytetty edistettävän konkreettisesti määriteltävissä olevan kohteen käyttöä tai tietyn organisaation toimintaa. Tällä perusteella mainitut lainsäädännön alat suljettiin rasitelainsäädännön ulkopuolelle. Luonnonsuojelulainsäädännön ja kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelua koskevan lainsäädännön osalta tilanne on tässä suhteessa vieläkin selvempi. Tarkoitusperät, joita mainittujen säännöstöjen edellyttämien maankäyttömääräysten avulla pyritään toteuttamaan, ovat huomattavan abstrakteja. Näin ollen on perusteltua jättää nämäkin lainsäädännön alat rasitelainsäädännön ulkopuolelle.

g. Yhteenveto. Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että rasitelainsäädännön piirin määrittely ei ole yksinkertainen tehtävä. Huomion kiinnittäminen vain sellaisiin säännöstöihin, joissa maankäyttömääräyksistä nimenomaisesti käytetään nimitystä rasite tai rasiteoikeus, supistaisi tutkimuskohdetta arveluttavalla tavalla. Tällöin olisi tutkimuksen ulkopuolelle jätettävä joukko säännöstöjä, joissa tunnetaan tarkoitukseltaan, sisällöltään ja lain edellyttämän voimassaolonsa puolesta täysin rasitteita vastaavia maankäyttömääräyksiä. Jos rasitelainsäädännön piiriä määriteltäessä lähtökohdaksi taas otetaan maankäyttömääräyksen laissa edellytetty tarkoitus, sisältö ja voimassaolo niinkuin edellä on tehty, joudutaan eräiden säännöstöjen osalta varsin vaikeisiin rajankäyntiongelmiin. Näiden syynä on viimesijassa se, että on hyvin harkinnanvaraista, milloin maankäyttömääräys on katsottava mainituissa suhteissa riittävän samankaltaiseksi laissa rasitteiksi nimitettyjen maankäyttömääräysten kanssa. Vaikeuksia lisää vielä se, että viimeksi mainittuja maankäyttömääräyksiä koskeva lainsäädäntö itsessään on sellaisen kehityksen alaisena, joka edellyttää rasitteen käsitteen tarkistamista.

---

[52] Ks. KirkkoL 338, 339, 341 ja 343 §§.

Rasitelainsäädännön piiri ei siis suinkaan ole stabiili, vaan muuttuu kehityksen myötä. Tällä hetkellä näyttää perustellulta määritellä tuon lainsäädännön ala edellä esitetyllä tavalla.

3. SKANDINAVIAN MAIDEN RASITELAINSÄÄDÄNTÖ

Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa rasitelainsäädäntö rakentuu huomattavasti suuremmassa määrin kuin Suomessa yksityisoikeudelliselle pohjalle. Kaikissa näissä maissa lainsäädäntö edellyttää, että rasiteoikeuksia voidaan perustaa sopimusteitse, ja sopimukseen perustuvat rasiteoikeudet on edellytetty merkittävän kiinteistökirjaan muiden kiinteistöön kohdistuvien subjektiivisten oikeuksien tapaan. Myös käytännössä sopimusrasitteilla on Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa kokonaan toinen asema kuin Suomessa. Sopimusmenettely on kaikissa puheena olevissa maissa tavallinen ja ainakin Norjassa ja Tanskassa suorastaan dominoiva. Sopimusrasitteiden vahva asema on heijastunut myös oikeustieteelliseen kirjallisuuteen. Päähuomio on kirjallisuudessa kohdistettu nimenomaan tällaisiin rasiteoikeuksiin.[1]

---

[1] Ks. jäljempänä alaluvuissa 3.1., 3.2. ja 3.3. viitattu kirjallisuus. Käsillä olevaan lukuun ei ole otettu katsausta muiden kuin Skandinavian maiden rasitejärjestelmiin. Keskieurooppalaiset ja anglosaksiset alan esitykset on jätetty vain viittausten varaan. Kokoavasti ne voidaan esitellä seuraavasti.

Rasiteoikeuksista BGB:n valossa ks. *von Staudinger* III s. 1005—1232, *Baur* s. 272—280 ja 255—260, *Wolff — Raiser* s. 430—497, *Hedemann* s. 242—265, *Soergel — Siebert* 4 s. 486—589, *Palandt* s. 1061—1116. Rasiteoikeuksia voidaan perustaa, muuttaa ja lakkauttaa myös yksityiskohtaisen kaavan (Bebauungsplan) toteuttamista tarkoittavissa kaavauusjakotoimituksissa (Umlegung) ja pakkolunastuksissa sekä maa- ja metsätaloudellisia tarkoitusperiä silmällä pitäen suoritettavissa uusjakotoimituksissa (Flurbereinigung). Näistä ks. BBauG 9 § 1 momentin 11—13 kohdat sekä 61, 74, 86 ja 117 §§ sekä FlurbG 37 § 2 momentti, 49 § ja 85 § ja lisäksi *Schütz — Frohberg* s. 89—93, 319—321, 334, 374—385, 533, *Meyer — Stich — Tittel* s. 139—140, 284—285, 305—306, 343—347, 426—428, *Heitzer — Oestreicher* s. 37—43, 196—197, 207—208, 225—230, 329, *Schrödter* s. 174—175, 453—455, 468, 485—491, 565, *Molfenter* s. 15—17, *Kroeschell* s. 28—29, *Bochalli* s. 180—183, *Steuer* s. 221—228, 318—328, 411—415. GBO:n osalta ks. 7, 13 ja 38 §§ sekä AusfVO:n osalta 10 § sekä *Hesse — Saage — Fischer* s. 40 ss., s. 59 ss., s. 172 ja s. 428 ss. Rasiteinstituutin kehityksestä Saksassa, Ranskassa ja Italiassa ks. *Liver*, Zeitschrift für Schweizerisches Recht 1966 s. 297—333 ja julkisoikeudellisista rasiteoikeuksista historian valossa ks. *Hedemann*, Bodenrecht s. 259 ss.

Tämän vuoksi ei ole itsestään selvää, että se tarkastelutapa, jota edellä on pyritty kehittelemään Suomen rasitelainsäädäntöä silmällä pitäen, ilman muuta olisi käyttökelpoinen myös mainittujen Pohjoismaiden rasitelainsäädäntöjä tutkittaessa. On kuitenkin aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että samantapaisia ongelmia, joita edellä on käsitelty rasitteen käsitettä analysoitaessa, on kosketeltu myös pohjoismaisessa kirjallisuudessa. Tässä on aiheellista palauttaa mieleen kahden tutkijan, *Bergmanin* ja *Illumin* esitykset.

Bergman käsittelee Ruotsin rasitelainsäädäntöä koskevan tutkimussarjansa viimeisessä osassa erittäin laajasti juuri rasiteoikeuden käsitteeseen liittyviä ongelmia.[2] Käsiteltyään mm. vanhaa kiistakysymystä, onko rasiteoikeus lähempänä omistusoikeutta vai käyttöoikeutta Bergman, joka kallistuu viimeksi mainitun vaihtoehdon kannalle toteaa kuitenkin, että rasite (servitut) merkitsee kiinteistöjen välille perustettua riippuvuussuhdetta ja että käsitteellä rasite on sama itsenäinen merkitys kuin omalla alueellaan käsitteellä omaisuus. Kun omaisuudella tarkoitetaan sitä, mikä voi olla yksityisten määräämistoimien kohteena, tarkoitetaan rasitteella sitä, mikä on kiinteistöjen välillä vallitsevan tilan sisältö. Hieman myöhemmin Bergman tarkastelee laissa käytettyjen ilmaisujen »kiinteistön hyväksi» (till förmån för fastighet) ja »perustetaan rasite» (lägges besvär och last) merkityssisältöä. Tällöin hän toteaa, että ensiksi mainitun ilmaisun mukaan dominanssina voi olla myös kiinteistöön rinnastuva tarkoitus ja että ilmaisussa käytetty sanonta »hyväksi» tarkoittaa kiinteistön käyttökelpoisuuden lisääntymistä ja on tiukasti sidottu tähän. Sanonnalla »perustetaan rasite» tarkoitetaan taas Bergmanin mukaan rasitetun kiinteistön, servienssin, käytön pysyvää rajoittamista, mikä rajoitus merkitsee samalla vastaavaa dominanssin valinnan laajennusta. Bergman edellyttää, että rajoitus ei aiheuta erityistä

Rasiteoikeuksista Itävallan ABGB:n valossa ks. *Gschnitzer* s. 138—157 ja Sveitsin ZGB:n valossa *Liver*, Die Grunddienstbarkeiten, Komm. zum ZGB IV 2 a 1. Rasiteoikeuden luontoisesta rakennuspaikkaan kohdistuvasta oikeudesta ja eräistä siihen rinnastettavista oikeuksista kiinteistöön ks. *Witt*, Baurecht.

Ranskalaisista rasiteoikeuksia koskevista esityksistä ks. *Marty — Raynaud* s. 154—186 ja *Carbonnier* s. 173—186. Anglosaksisista esityksistä mainittakoon *Gale* on Easements, *Chesire* s. 465—533, *Magarry — Wade* s. 805—884, *Halsbury's* Laws of England 12 (contributed by Henry Salt) s. 517—631 ja Suppl. 1976 s. 145—153, *Lawson* s. 98—105. Vrt. myös *Wohlfahrt* JB 1966 s. 464—467. Yhdysvaltain osalta ks. *Walsh* s. 546—771, *Powell* s. 379—512.

[2] Ks. *Bergman* IV s. 40—121.

haittaa servienssin käytölle. Näillä yleisillä edellytyksillä, toteaa Bergman, kiinteistöjen välille perustetaan rasitteita.[3] Useassa kohdassa Bergman korostaa myös rasitteiden perustamisen merkitystä kiinteistönmuodostuksen osatekijänä.[3a]

Mm. Bergmanin esitys on antanut Illumille aiheen käsitellä rasitteita omistusoikeuden sääntelyn keinona.[4] Todettuaan, että vanhemmassa tanskalaisessa oikeudessa oikeus vieraan omaisuuden käyttöön pyrittiin käsittämään itsenäiseksi omistusyksiköksi ja että myöhemmin roomalaisoikeuden vaikutuksesta on tunnustettu rasiteoikeuden luonne rajoitettuna toisen kiinteään omaisuuteen kohdistuvana oikeutena, Illum tarkastelee mm. Bergmanin edellä kosketeltua esitystä. Hän toteaa omasta puolestaan, että käsitys rasitteesta (servitutten) omistusoikeuden rajoituksena tai palvelevan kiinteistön laadun muutoksena voi sinänsä olla hedelmällinen myös kiinteistörasitteiden piirin ulkopuolella. Erityisesti tämä koskee julkisia rasitteita (offentlige servitutter), jotka perustetaan pakkolunastusteitse tai lain antaman kelpuutuksen nojalla, joka oikeuttaa rajoittamaan kiinteän omaisuuden vallintaa. Esimerkkinä Illum esittää, että kun määräys esiintyy yksityiskohtaisessa kaavassa, voi olla vaikeaa (kunstigt) käsittää tilanne siten, että julkinen valta saa subjektiivisen oikeuden (ret) kaava-alueen kiinteistöihin. Pikemminkin vaikutukset käsitetään omistusoikeuden sisällön sääntelyksi.

Käsitystä rasitteen luonteesta omistusoikeuden rajoituksena ei voida kuitenkaan Illumin mielestä täysin johdonmukaisesti noudattaa sen enempää yksityisoikeudellisten kuin julkisoikeudellistenkaan rasitteiden (servitutter) osalta. Yksityisoikeudellisten rasitteiden kohdalla tämän estää nimenomaan niiden etuoikeusaseman määräytyminen kirjoihinmerkinnän pohjalta. Käsitystä rasitteen liitännäisyydestä kiinteistöön voidaan Illumin mielestä johdonmukaisesti noudattaa etuoikeutettujen rasitteiden osalta, joilla on etuoikeusjärjestyksessä muita parempi asema. Sensijaan on Illumin mielestä itsestään selvää, että henkilökohtaiset rasiteoikeudet ja sellaiset julkisoikeudelliset rasiteoikeudet, jotka sallivat palvelevan kiinteistön positiivisen hyväksi käytön, käsitetään itsenäisiksi subjektiivisiksi oikeuksiksi (ret).

Vaikka pohjoismaisessa kirjallisuudessa onkin kosketellulla tavalla

3 Ks. *Bergman* IV s. 53—54.

3a Ks. esim. *Bergman* IV s. 87.

4 Ks. *Illum* s. 77—78 ja *Illum*, Tingsret s. 523—524.

pohdittu rasitteen käsitteeseen liittyviä ongelmia, on valtaosassa esityksiä kuitenkin lähdetty roomalaisoikeudesta ulottuvan perinteen mukaisesti siitä, että kysymys on tietyn tyyppisestä subjektiivisesta oikeudesta. Tämä käsitys on hallinnut myös lainsäädäntöä ainakin sopimusrasitteita koskevien säännöstöjen osalta. Kun näillä on Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa vahva asema, olisi keinotekoista ryhtyä antamaan yleiskuvaa näiden maiden rasitelainsäädännöstä edellä Suomen oikeutta silmällä pitäen kehiteltyjen tarkastelutapojen pohjalta. Sen vuoksi seuraavassa Pohjoismaita koskevassa esityksessä pysytään perinnäisten käsitysten kannalla. On kuitenkin aiheellista huomauttaa, että tämä ei aina ole ollut kovinkaan luontevaa. Esimerkiksi Tanskan vuoden 1972 luonnonsuojelulain 19 §:ssä ja 20 §:ssä edellytettyjen rauhoitusrasitteiden (fredningsservitutter), jotka asiallisesti vastasivat Suomen vuoden 1923 luonnonsuojelulain tuntemia alueellisia rauhoitusmääräyksiä, käsittäminen subjektiivisiksi oikeuksiksi ei tuntunut erityisen luontevalta. Vuoden 1978 muutosten yhteydessä laissa onkin siirrytty käyttämään käsitettä rauhoitusmääräys (Lov nr. 219 af 24. 5. 1978 § 22).

3.1. RUOTSI

3.1.1. Ruotsin rasitelainsäädäntö

Tärkeimmät ruotsalaiset säännöstöt, joissa on annettu säännöksiä rasiteoikeuksista, ovat 17. 12. 1970 annettu maakaari (JB), 17. 12. 1970 annettu kiinteistönmuodostamislaki (FBL), 14. 12. 1973 annettu kiinteistöjen yhteisiä laitoksia koskeva laitoslaki (AnlL) verrattuna 3. 9. 1939 annettuun yksityistielakiin (EVL), 14. 12. 1973 annettu johdon sijoittamista toisen alueelle koskeva johto-oikeuslaki (LednL), 28. 6. 1918 annettu vesilaki (VL), 19. 12. 1972 annettu pakkolunastuslaki (ExL) sekä 30. 6. 1947 annettu rakennuslaki (BL). Kuten luettelosta havaitaan Ruotsin rasitelainsäädäntö perustuu pääosiltaan uusiin, 1970-luvulla annettuihin säännöstöihin. Näin ollen Ruotsin rasitelainsäädäntö on Suomen rasitelainsäädännön tutkimisen ja kehittämisen kannalta tärkeä vertailukohde.[5]

---

[5] Ruotsalaisia rasiteoikeuksia koskevia esityksiä voimassa olevia maakaarta ja kiinteistönmuodostamislakia edeltäneeltä ajalta ovat *Bergman* I—IV, *Hedlund, Hillert, Hillert,* Rättsreglerna och praktiken, *Ljungman — Stjernquist* I s. 53 ss.

ja s. 194 ss. ja II s. 19, 68—69, 76, 91—92, 103—104, 131—132. Aihepiiriin liittyvät myös läheisesti rakennusrasitteiden osalta *Berglund* ja rasiteoikeuden ja oikeutetun kiinteistön välisen liitännäisyyden osalta *Westerlind*, Fast egendom s. 94—101.

Kun Ruotsin rasitejärjestelmä pääosiltaan perustuu uusiin säännöstöihin, on näiden esitöillä keskeinen merkitys.

Maakaaren (JB) esitöitä ovat:

1) Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I—III (1905—1909):
   — I: lag om servitut
   — II: lag om inskrivning af rätt till fast egendom
   — III: jordabalk
2) Lagberedningens förslag till jordabalk I. SOU 1947: 38 (2 luvun 1 § ja sen perustelut)
3) Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I—III. SOU 1960: 24—26.
   — SOU 1960: 24: säännösehdotukset
   — SOU 1960: 25: maakaaren perustelut
   — SOU 1960: 26: voimaanpanolainsäädännön perustelut
4) Reviderat förslag till jordabalk m.m. SOU 1963: 55.
5) Kungl. Maj:ts proposition 1970: 20 med förslag till Jordabalk. A, B 1, B 2.
   — Remiss till lagrådet 11. 2. 1966 (B 1)
   — Remiss till lagrådet 20. 1. 1967 (B 2)
   — Remiss till lagrådet 19. 9. 1969 (B 2)
   — Det till lagrådet remitterade förslaget till jordabalk. Sammanställning. (A)
   — Lagrådets utlåtande 17. 2. 1969 (A)
   — Lagrådets utlåtande 20. 2. 1970 (A)
   — Proposition till riksdagen 20. 3. 1970 (A)
6) Kungl, Maj:ts proposition 1970: 145 med förslag till Lag om införande av nya jordabalken m.m.

Kiinteistön pakkohuutokaupasta 14. 5. 1971 annetun lain (FfL), johon sisältyy mm. rasiteoikeuksia koskevia säännöksiä, esitöistä mainittakoon Kungl. Maj:ts proposition 1971: 20 med förslag till Lag om exekutiv försäljning av fast egendom m.m.

Kiinteistönmuodostamislain (FBL) esitöitä ovat:

1) Fastighetsbildning. SOU 1963: 68.
2) Fastighetsregistrering. SOU 1966: 63.
3) Kungl. Maj:ts proposition 1969: 128 med förslag till Fastighetsbildningslag. A, B 1, B 2.
   — Remiss till lagrådet 19. 4. 1968 (B 1 ja B 2)
   — Det remitterade förslaget till fastighetsbildningslag (B 2)
   — Lagrådets utlåtande 2. 6. 1969 (B 2)
   — Utdrag av protkollet över justitierärenden 26. 9. 1969 (B 2)
   — Proposition till riksdagen 26. 9. 1969 (A)

Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa on vanhastaan tehty ero sopimusrasitteiden ja pakkorasitteiden välillä.[6] Tällä erottelulla on ollut vankka perusta ruotsalaisessa rasitelainsäädännössä. Sekä rasiteoikeuden perustaminen että sen sitovuus eri suhteissa olivat mm. ennen nykyistä lainsäädäntöä erilaiset sen mukaan tapahtuiko perustaminen vuoden 1907 ServL:n edellyttämää sopimus- ja kiinnitysmenettelyä käyttäen vaiko sillä tavoin kuin eri tyyppisten pakkorasitteiden perustamista koskevat säännöstöt, ennenkaikkea vuoden 1926 JDL edellyttivät.[7] Yleisesti

4) Tredje lagutskottets utlåtande nr 35 år 1970 (rasiteoikeuksien osalta s. 146).

Kiinteistöjen yhteislaitoksia koskeva 14. 12. 1973 annettu *laitoslaki* (AnlL) perustuu huomattavassa määrin 16. 12. 1966 eräistä yhteislaitoksista annetussa laissa (LGA) luodulle pohjalle. Sen vuoksi AnlL:n esitöinä voidaan mainita:

1) Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m. SOU 1963: 23.
2) AnlL:ia koskeva lainsäädäntöaineisto NJA II 1974 s. 1—98.

14. 12. 1973 annetun *johto-oikeuslain* (LednL) esitöitä ovat:

1) Ledningsrättslag. SOU 1972: 57.
2) LednL:ia koskeva lainsäädäntöaineisto NJA II 1974 s. 187—237

Rakennuslain (BL) *18 a §:n ja 41 a §:n* esitöistä on mainittava Nya medel för plangenomförande. SOU 1963: 78.

Ruotsin nykyisenkin *pakkolunastuslain* (ExL) esitöinä, joilla on merkitystä rasiteoikeuksia tutkittaessa, voidaan mainita Expropriationsändamål och expropriationsersättning m.m. SOU 1969: 50. Bilaga 3 SOU 1969: 51.

Ruotsin *vesilain* (VL) eräitä keskeisiä rasitesäännöksiä on muutettu 17. 5. 1974 annetulla lailla. Muutosten esitöitä ovat:

1) Revision av vattenlagen. Del 2. Ersättningar, avgifter m.m. SOU 1972: 14 (sisältää nimestään huolimatta muutoksia myös rasitesäännöksiin)
2) VL:ia koskeva lainsäädäntöaineisto NJA II 1974 s. 438—507.

Ruotsin uuden maakaaren ja kiinteistönmuodostamislain huomioon ottavia esityksiä rasiteoikeuksista ovat *Stark* s. 260—266, *Hillert,* Kompendium, *Hessler,* Allmän sakrätt s. 49 ja 313—338, *Cervin* s. 103—108, *Landahl — Nordström* s. 233—250 ja asiahakemistossa mainitut kohdat. LGA:ia ja AnlL:ia käsittelee *Jansson — Sihver,* Gemensamhetsanläggningar — förvaltning, inställning och erfarenheter. Svensk Lantmäteritidskrift 1975: 6 s. 345—354. Pakkolunastusteitse perustettavista rasiteoikeuksista ja johtorasitteista ks. *Bouvin — Hedman — Stark* s. 23—28 ja 55—69, *Bjerkén* s. 14—15, *Bouvin — Hedman* s. 56—66. Eräissä suhteissa vieläkin voimassa olevan Ruotsin vanhan yksityistielain (EVL) osalta ks. *Bexelius — Körlof* s. 170—311. Rakennuslainsäädäntöön liittyviä rasiteoikeuksia on käsitelty useissa kohdissa teoksessa *Bexelius — Nordenstam — Körlof.*

6 Ks. esim. *Hedlund,* jonka koko teos rakentuu tämän erottelun pohjalle, ja *Undén* II: 2 s. 333 ss.

7 Ennen uusien, tekstissä mainittujen rasitesäännöstöjen voimaantuloa tärkeimpiä pakkorasitteita koskevia säännöstöjä olivat 18. 6. 1926 annettu jakolaki (JDL), 12. 5. 1917 annettu kaupunkien kiinteistönmuodostamislaki (FBLS), 3. 9.

luonnehtien viimeksi mainittujen rasiteoikeuksien sitovuus oli mm. rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa huomattavasti vahvempi kuin kiinnitettyjenkin sopimusrasitteiden.[8]

Myös voimassa oleva lainsäädäntö antaa aiheen samantapaiseen jaotteluun. JB:iin on sisällytetty säännöksiä rasiteoikeuden perustamisesta sopimuksin ja tällaisen oikeuden merkitsemisestä kiinteistökirjaan. Muissa edellä mainituissa säännöstöissä on sensijaan lähdetty siitä, että rasiteoikeuksien perustaminen tapahtuu joko toimitusmenettelyssä tai tuomioistuimen päätöksin. Tällöin on edellytetty, että rasiteoikeus voidaan yleensä perustaa rasitetun kiinteistön omistajan suostumuksesta riippumatta, mikäli laissa säädetyt perustamisen edellytykset täyttyvät. Myös rasiteoikeuden sitovuus on erilainen sen mukaan, tapahtuuko perustaminen JB:n vaiko muiden edellä mainittujen säännöstöjen edellyttämällä tavalla. Erottelu sopimusrasitteisiin ja pakkorasitteisiin on siten Ruotsissa edelleenkin perusteltu niin rasiteoikeuden perustamismenettelyä kuin sitovuuttakin ajatellen.

3.1.2. JB:n ja FBL:n rasitesäännösten suhteesta

JB:n ja FBL:n valmisteluvaiheessa pohdittiin eri yhteyksissä kysymystä, olisiko säännökset rasiteoikeuksien perustamisesta sopimusteitse kokonaan poistettava laista.[9] Huomiota kiinnitettiin mm. siihen, että mahdollisuus perustaa rasiteoikeuksia sopimusteitse, vailla riittävää julkista valvontaa, lisäsi epätarkoituksenmukaisten ja kiinteistöjen käyttöä haitallisesti rajoittavien rasiteoikeuksien syntymisvaaraa, mikä oli mm. yleisen edun kannalta epäsuotavaa.[10] Säännökset sopimusrasitteista pysytettiin kuitenkin JB:ssa. Perusteluna viitattiin mm. siihen, että sopimusrasitteita koskeva menettely oli syvälle juurtunut ruotsalaiseen

1939 annettu yksityistielaki (EVL), joka vieläkin on eräissä suhteissa voimassa, 16. 12. 1966 annettu laki eräistä yhteislaitoksista (LGA), 12. 5. 1917 annettu pakkolunastuslaki (ExprL), 28. 6. 1918 annettu vesilaki (VL), joka vieläkin on voimassa, 3. 6. 1938 annettu kaivoslaki (GruvL), 28. 6. 1918 annettu laki kotitarvevesijohdon sijoittamisesta toisen maalle, 2. 6. 1933 annettu tilusrauhoituslaki (ÄgofredsL) ja 27. 6. 1902 annettu sähkölaitoslaki (ElL), ks. Prop. 1970: 20 B 2 s. 693 ss.

8 Ks. *Hedlund* s. 51 ss., *Hillert* s. 71.

9 Ks. SOU 1960: 25 s. 378 ss., SOU 1963: 68 s. 447, Prop. 1969: 128 B 1 s. 538 ss., Prop. 1970: 20 B 1 s. 16 ss. ja B 2 s. 714.

10 Ks. SOU 1963: 68 s. 447, Prop. 1970: 20 B 2 s. 714.

oikeuselämään. Siitä irroittautumisen katsottiin aiheuttavan käytännön vaikeuksia ja rajoittavan tarpeettomasti kiinteistön omistajan vapautta määrätä kiinteistöstään.[11]

Toisaalta JB:n ja FBL:n valmisteluvaiheessa, varsinkin JB:n valmistelun loppuvaiheessa korostettiin koko rasitejärjestelmän merkitystä tarkoituksenmukaisten kiinteistöyksiköiden luomisessa. Niinpä Ruotsin oikeusministeri lausui JB:n rasitesäännöksiä koskevassa kannanotossaan mm., että rasitejärjestelmän tehtävänä voitiin sanoa olevan tehdä mahdolliseksi sellainen kiinteistönmuodostus, joka oli omiaan kohottamaan kiinteistöjaotuksen tehoa. Tältä kannalta katsoen oli yhdentekevää, tapahtuiko rasiteoikeuksien perustaminen toimituksessa vai sopimusteitse.[12] Läheisesti näihin ajatuksiin liittyen JB:n sopimusrasitejärjestelmää ja FBL:n toimitusrasitejärjestelmää pyrittiin eri tavoin lähentämään toisiinsa.

Lähentämispyrkimyksiä edistivät huomattavasti ne muutokset, joita esitettiin rasiteoikeuksien perustamismenettelyyn kiinteistötoimituksissa. Sen enempää vuoden 1926 JDL:iin kuin vuoden 1917 FBLS:iinkaan ei sisältynyt säännöksiä erityisestä rasitetoimituksesta. JDL:n mukaan rasiteoikeuden perustaminen oli mahdollista laillisessa jaossa ja lohkomisessa ja FBLS:n mukaan kaupungin alueella suoritettavassa laillisessa jaossa ja tonttijakoon sisältymättömän maan lohkomistoimituksessa, mutta ei esimerkiksi tontinmittauksessa.[13] Rasiteoikeuksien merkitsemisessä kiinteistörekistereihin oli niinikään aukollisuutta. Maarekisteriin rasiteoikeuksista ei tehty mitään erillistä merkintää,[14] vaan ne katsottiin julkistetuiksi toimitusasiakirjoihin ja toimituskarttaan tehdyin merkinnöin.[15] Kaupungin kiinteistörekisteriin sensijaan merkittiin vuodesta 1918 lähtien laillisessa jaossa ja tonttijakoon sisältymättömän maan lohkomisessa perustetut rasiteoikeudet rasitetun kiinteistön kohdalle. Samalla tavoin tähän kiinteistörekisteriin saatiin merkitä myös ne ennen

---

11 Ks. Prop. 1970: 20 B 1 s. 18.

12 Ks. Prop. 1970: 20 B 2 s. 723—727 ja erityisesti s. 725, josta tekstissä mainittu kannanotto käy ilmi. Vrt. myös SOU 1960: 25 s. 378 ss. ja SOU 1963: 68 s. 447—451 ja 461—467.

13 Ks. JDL 10 luku ja 19 luvun 12 § ja 15 §, FBLS 5 luvun 6 § ja 6 luvun 1 §. Ks. myös *Hedlund* s. 26—27, *Ljungman — Stjernquist* I s. 34, 50, 91 ja 176—182, Prop. 1969: 128 B 1 s. 539—541.

14 Ks. 13. 6. 1908 annettu K. förordning angående jordregister.

15 Ks. *Ljungman — Stjernquist* I s. 50.

vuotta 1918 laillisessa jaossa, talonhalkomisessa ja lohkomisessa perustetut rasiteoikeudet, joista saatiin lain lähemmin osoittamalla tavalla selvitys.[16] Täten kaupungin kiinteistörekisterissä — toisin kuin maarekisterissä — saattoi olla merkintöjä edellä mainituissa kiinteistötoimituksissa perustetuista rasiteoikeuksista sekä kiinteistörekisteriin kuuluvassa tonttikirjassa (tomtbok) että samaan rekisteriin kuuluvassa, muita kuin tontteja koskevassa kaupunkikiinteistöjen kirjassa (stadsägobok).[17]

Voimassa olevassa FBL:ssa, joka ei enää rakennu kaupunkien ja muiden kuntien ja toisaalta asemakaavoitettujen ja muiden alueiden välisen erottelun varaan samalla tavoin kuin vanha lainsäädäntö ja jossa kiinteistötoimituksia koskevat säännökset on muutoinkin pyritty mahdollisuuksien mukaan yhtenäistämään, rasiteoikeuden perustamismahdollisuuksia on tuntuvasti laajennettu tekemällä perustaminen mahdolliseksi lohkomisen ja halkomisen ohella erityisessä rasiteoikeuden perustamista koskevassa järjestelytoimituksessa ja muun järjestelytoimituksen yhteydessä. Lisäksi FBL:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa perustetut rasiteoikeudet on edellytetty merkittävän kiinteistörekisteriin sekä oikeutetun että rasitetun kiinteistön kohdalle.[18] Näihin uudistuksiin liittyen FBL:n toimitusrasitejärjestelmää ja JB:n sopimusrasitejärjestelmää on lähennetty ennenkaikkea kahdessa suhteessa.

Kumpaankaan säännöstöön ei ole otettu sellaista esimerkkiluetteloa eri tyyppisistä rasiteoikeuksista, jollaiset sisältyivät aikaisemmin vuoden 1907 ServL:n 1 §:ään ja vuoden 1926 JDL:n 10 luvun 9 §:ään. JB 14 luvun 1 §:ään on otettu yleinen rasiteoikeuden määritelmä, jota on edellytetty sovellettavan myös perustettaessa rasiteoikeuksia FBL:n mukaisessa menettelyssä.[19] Vaikka jo ServL 1 §:n ja JDL 10 luvun 9 §:n esimerkkiluettelot olivat huomattavalta osalta yhdenmukaiset, on mahdollisuus perustaa samansisältöisiä rasiteoikeuksia toisaalta sopimusteitse ja toi-

---

16 Ks. 12. 5. 1917 annettu K. förordning med närmare föreskrifter om fastighetsregister i stad 28 § verrattuna voimaantulosäännökseen ja lisäksi FBLS 5 luvun 6 §:ään ja 6 luvun 1 §:ään.

17 Ks. FBLS verr. 12. 5. 1917 annettuun K. förordning med närmare föreskrifter om fastighetsregister i stad. Ks. myös SOU 1966: 63 s. 61—62 ja 65.

18 Ks. FBL 19 luvun 2 §, 13. 6. 1908 annettu K. förordning angående jordregister (muut. KK 1973 SFS nr. 1169) 54 §:n 3 momentti, 12. 5. 1917 annettu K. förordning med närmare föreskrifter om fastighetsregister i stad (muut. KK 17. 12. 1971 SFS nr. 1011) 60 §. Ks. myös SOU 1966: 63 s. 192—195, Prop. 1969: 128 B 1. s. 542, *Landahl — Nordström* s. 379.

19 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 541, *Landahl — Nordström* s. 234.

saalta kiinteistötoimituksessa em. lainmuutosten jälkeen entisestään lisääntynyt. Tämä yhdessä sen kanssa, että toimitusrasitteita nyttemmin voidaan perustaa FBL:n edellyttämässä erillisessä menettelyssä muusta kiinteistönmuodostuksesta riippumatta ja että kummankin säännöstön mukaan dominanssina tulevat kysymykseen kiinteistö, tonttioikeus ja kaivos,[20] on omiaan tekemään toimitusmenettelystä entistä merkittävämmän vaihtoehdon sopimusmenettelylle rasiteoikeuden voimaansaattamistapana. Tähän myös tietoisesti pyrittiin.[21]

FBL:n toimitusrasitejärjestelmää ja JB:n sopimusrasitejärjestelmää on pyritty lähentämään toisiinsa myös siinä suhteessa, että JB 14 luvun 14 §:n säännöksellä on tehty mahdolliseksi FBL:n rasiteoikeuden muuttamista ja poistamista koskevien säännösten soveltaminen JB:n mukaisessa menettelyssä syntyneisiin rasiteoikeuksiin. Tämä merkitsee sitä, että FBL:n mukaisissa kiinteistötoimituksissa voidaan puuttua yhdenmukaisesti niin JB:n kuin FBL:nkin nojalla perustettuihin rasiteoikeuksiin.[22]

Näistä lähentämisistä huolimatta JB:n ja FBL:n rasitejärjestelmät eroavat toisistaan kuitenkin keskeisissä kohdissa. Eroa on ennenkaikkea rasiteoikeuden perustamismenettelyssä ja perustamisen oikeusvaikutuksissa. Seuraavassa tarkastellaan erikseen JB:n ja FBL:n rasitesäännöstöjä rasiteoikeuden perustamisen ja voimassaolon kannalta. Tämän jälkeen siirrytään tarkastelemaan samasta näkökulmasta muita edellä viitattuja säännöstöjä.

3.1.3. JB

a. Rasiteoikeuden perustamisesta. JB 14 luvun 1 §:n 1 momenttiin on sisällytetty yleinen *rasiteoikeuden määritelmä.* Säännöksessä lausutaan, että tarkoituksenmukaisen maankäytön edistämiseksi kiinteistön omistajalle saadaan luovuttaa kiinteistöön kohdistuva oikeus tietyssä suhteessa käyttää tai muulla tavoin vaikuttaa rasitetun kiinteistön tai siihen kuuluvan rakennuksen tai muun laitoksen käyttöön taikka valvoa asianomaisen rasitetun kiinteistön käyttöä määrätyssä suhteessa. Säännöksen 2 momentissa jatketaan, että rasiteoikeus saa palvella vain tarkoitusta,

---

[20] Ks. JB 13 luvun 1 § ja 14 luvun 2 §, *Landahl — Nordström* s. 237.

[21] Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 541, 545, *Landahl — Nordström* s. 234.

[22] Ks. SOU 1963: 68 s. 447 ss., Prop. 1969: 128 B 1 s. 542—545, Prop. 1970: 20 s. 722—727, Tredje lagutskottets utlåtande nr 35 år 1970 s. 146, *Stark* s. 264 ss.

jolla on pysyvä merkitys oikeutetulle kiinteistölle eikä rasiteoikeuteen saada liittää muuta palvelevan kiinteistön omistajan suoritusvelvollisuutta kuin velvollisuus rasiteoikeuden edellyttämän tien, rakennuksen tai muun laitoksen ylläpitoon. Säännöksessä annettu määritelmä korvasi vuoden 1907 ServL:iin sisällytetyn esimerkkiluettelon eri tyyppisistä rasiteoikeuksista. Mainitunlaista esimerkkiluetteloa ei haluttu sisällyttää uuteen lakiin, koska sen pelättiin helposti vanhenevan ja johtavan yksityistapauksissa lain soveltamista koskeviin tulkintavaikeuksiin.[23]

Kun määritelmään sisällytettiin lausuma tarkoituksenmukaisen maankäytön edistämisestä, edellytettiin, että rasitteen perustamisen tulee johtaa kokonaisuutena katsoen entistä tarkoituksenmukaisempaan maankäyttöön. Asia ilmaistiin myös puhumalla rasiteoikeuden perustamisen positiivisesta nettovaikutuksesta, millä tarkoitettiin sitä, että oikeuden perustamisesta oikeutetulle kiinteistölle koituvan hyödyn tuli ylittää rasitetulle kiinteistölle aiheutuvat haitat. Tämä edellytettiin voitavan todeta mm. siten, että oikeutetun ja rasitetun kiinteistön yhteenlaskettu arvo nousi perustamisen tuloksena.[24] On kuitenkin selvää, että kirjaamisviranomaisella ei ole käytännössä juuri mahdollisuuksia todeta, onko rasiteoikeuden perustamisesta kussakin yksityistapauksessa tämä seuraus. Tämä otettiinkin lakia laadittaessa huomioon. Lakia sovellettaessa huomiota edellytettiin kiinnitettävän ennenkaikkea siihen, onko rasiteoikeuden luovutus sellainen, että se on tyypillisesti omiaan johtamaan tavoitellun tuloksen saavuttamiseen. Se, että tätä tulosta ei ehkä esiintyvässä yksityistapauksessa saavuteta, ei sinänsä tee luovutuksesta JB 14 luvun 1 §:n vastaista.[25]

Lakiin sisällytetyllä rasiteoikeuden määritelmällä edellytettiin olevan lain soveltamista ajatellen käytännöllistä merkitystä ratkaistaessa, voidaanko luovutuksen kohteena olevaan oikeuteen soveltaa rasiteoikeutta koskevia JB:n säännöksiä[26] ja voidaanko rasiteoikeutena perustettuun oikeuteen puuttua FBL:n mukaisessa menettelyssä. Jossainmäärin eriäviä käsityksiä on esitetty siitä, kuinka FBL:n mukaisessa menettelyssä tulee käsitellä JB:n mukaan perustettuja rasiteoikeuksia, jotka eivät alunperin ole täyttäneet JB 14 luvun 1 §:ssä asetettuja kriteerejä. JB:n esi-

---

23 Ks. Prop. 1970:20 B 2 s. 715—716.

24 Ks. Prop. 1970:20 B 2 s. 715.

25 Ks. Prop. 1970:20 B 2 s. 714—719, *Stark* s. 250—253, *Landahl — Nordström* s. 234—235.

26 Ks. Prop. 1970:20 B 2 s. 717.

töissä esitetyn käsityksen mukaan tällaisiin rasiteoikeuksiin voidaan olosuhteiden muuttumisesta riippumatta puuttua jälkeenpäin FBL:n edellyttämin muuttamis- tai poistamistoimenpitein.[27] Samalta pohjalta lähtee selitysteoksessaan *Stark*.[28] FBL:n esitöissä omaksutun kannan mukaan rasiteoikeuden luovutuksen pätevyyden edellytyksenä on, että rasiteoikeus mm. palvelee tarkoitusta, jolla on pysyvä merkitys oikeutetulle kiinteistölle. Rasiteoikeus, joka ei täytä tätä kriteeriä, on sanotun kannan mukaan pätemätön eivätkä rasiteoikeuden poistamista koskevat FBL:n säännökset näin ollen koske näitä tapauksia.[29] *Landahl — Nordströmin* mukaan, joka myös esittää mainitun kannanoton, riittää, että rasiteoikeuden mainitusta syystä johtuva pätemättömyys vain todetaan FBL:n mukaisessa toimituksessa.[30]

Kysymys, millä tavoin *kaavoitus* on otettava rasiteoikeuksia perustettaessa huomioon, on rasiteoikeuden perustamisen kannalta tärkeä. Alunperin vuoden 1960 komiteanmietinnön rasitelukuun sisällytettiin säännös (19 luvun 4 §), jossa rasiteoikeuden luovuttaminen kiinteistön hyväksi tai sitä rasittamaan kiellettiin asema- tai rakennuskaava-alueella sellaista tarkoitusta varten, josta määrätään kaavassa. Tällöin pidettiin silmällä lähinnä useiden kiinteistöjen yhteisiä intressejä palvelevia rasitejärjestelyjä, mm. ns. huvilayhdyskuntarasitteita (villaservituter), joiden oli todettu haittaavan yksityiskohtaisten kaavojen laatimista ja toteuttamista, ts. rasiteoikeuksia, jotka funktioltaan olivat rinnastettavissa kaavaan. Toisaalta pidettiin itsestään selvänä, ettei kielto koskenut sellaisia rasiteoikeuksia, joiden perustamista oli edellytetty itse kaavassa. Mikäli kiellon vastainen rasiteoikeus oli perustettu ennen kaavan toteuttamisvaihetta, katsottiin rasiteoikeuden tosin syntyneen laillisella tavalla, mutta säännösehdotuksen mukaan se lakkasi olemasta voimassa kaavaa toteutettaessa.[31]

Säännösehdotus herätti lausuntovaiheessa kritiikkiä. Mm. Ruotsin maanmittaushallitus ja Svean hovioikeus kiinnittivät huomiota ehdotuksen herättämiin vaikeisiin tulkinta- ja sovellutusongelmiin.[32] Svean hovioikeus ehdotti omasta puolestaan järjestelyä, jonka mukaan rasiteoi-

27 Ks. Prop. 1970:20 B 2 s. 717.
28 Ks. *Stark* s. 264—266.
29 Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 561—562.
30 Ks. *Landahl — Nordström* s. 246.
31 Ks. SOU 1960:24 s. 99, SOU 1960:25 s. 394.
32 Ks. SOU 1963:55 s. 210, Prop. 1970:20 s. 708—710.

keuksia saataisiin perustaa taajamissa ainoastaan paikallisen kaavoitusviranomaisen luvalla. Asianomaisen viranomaisen edellytettiin tällöin tutkivan, voiko rasiteoikeuden perustaminen johtaa ristiriitaan yhdyskuntasuunnittelun kanssa.[33]

Hovioikeuden ehdotus ei kuitenkaan toteutunut. Hallituksen esityksessä lähdettiin siitä, että kun samanaikaisesti laadittuun kiinteistönmuodostamislakiin ehdotettiin sisällytettäväksi säännökset asemakaavan, tonttijaon ja rakennuskaavan toteuttamista haittaavien rasiteoikeuksien muuttamisesta ja poistamisesta (FBL 7 luvun 4 §:n 1 momentti ja 5 §:n 1 momentti), näitä voitiin soveltaa myös JB:n mukaan perustettuihin rasiteoikeuksiin ja ehdotetun kaltaisen säännöksen ottaminen JB:iin kävi tarpeettomaksi.[34] Tältä pohjalta on JB:n säännöksissä lähdetty. JB:n mukaisessa rasiteoikeuden perustamismenettelyssä ei ole siten edellytetty tutkittavan rasiteoikeuden perustamisen vaikutuksia kaavoituksen kannalta. Yksityiskohtaisen kaavan toteuttamista haittaavaan rasiteoikeuteen on sensijaan edellytetty voitavan puuttua jälkikäteen FBL:n mukaisessa menettelyssä.

JB:n mukainen rasiteoikeuden *perustamismenettely* sinänsä on varsin yksinkertainen. JB 14 luvun 5 §:n mukaan rasiteoikeuden luovutuksen tulee tapahtua kirjallisesti. Luovutusasiakirjassa tulee säännöksen mukaan ilmoittaa oikeutettu ja rasitettu kiinteistö ja luovutuksen tarkoitus. Säännöksessä jatketaan, että luovutuksella, joka ei täytä näitä määräyksiä, ei ole rasiteoikeuden luovutuksen vaikutuksia.[35]

---

33 Ks. Prop. 1970: 20 B 2 s. 710.

34 Ks. Prop. 1970: 20 B 2 s. 726.

35 Säännöstä laadittaessa on lähdetty siitä, että vaatimus kirjallisesta muodosta koskee vain oikeutetun ja rasitetun kiinteistön ilmoittamista sekä sellaisia luovutuksen ehtoja, joilla on merkitystä luovutuksen tarkoituksen määrittelyn kannalta (Prop. 1970: 20 B 2 s. 1021). Tarkoituksen määrittely on luonnollisesti tärkeää esim. silloin, kun kirjaamisviranomainen joutuu ratkaisemaan, voidaanko luovutusasiakirjassa tarkoitettu oikeus kirjata nimenomaan rasiteoikeutena. Mitä säännöksessä asetettujen vaatimusten noudattamatta jättämisen vaikutuksiin tulee, lähdettiin lakia laadittaessa alunperin siitä, että luovutus, joka ei täytä näitä vaatimuksia, on pätemätön (Prop. 1970: 20 A s. 170—171 ja B 2 s. 734—735). Lainvalmistelun myöhemmässä vaiheessa seurausta koskeva lausuma muutettiin kuitenkin yllä olevaan muotoon (Prop. 1970: 20 A s. 78 ja 385 verratun 322 ss.). Tämä merkitsee ennenkaikkea sitä, että oikeutta ei voida merkitä JB 14 luvun 5 §:n edellyttämällä tavalla puutteellisen luovutuksen nojalla rasiteoikeutena kiinteistökirjaan. Sensijaan se ei merkitse sitä, etteikö luovutussopimus sitoisi sopijapuolia, ks. *Stark* s. 263.

JB:ssa on lähdetty myös siitä, että rasiteoikeuden luovutus voidaan *merkitä kiinteistökirjaan* käyttöoikeuksien tapaan.[36] Kirjoihinmerkinnällä on merkitystä ennenkaikkea rasiteoikeuden sitovuuden kannalta eri henkilösuhteissa.

b. Rasiteoikeuden voimassaolo. Rasiteoikeuden voimassaolosta voidaan puhua eri merkityksissä. Laajasti ottaen voimassaolo-ongelmina voidaan tarkastella seuraavia neljää ongelmakokonaisuutta:

1. rasiteoikeuden ajallinen voimassaolo
2. rasitesuhteen osapuolen oikeus saada sopimuksin tai yksipuolisin tahdonilmaisuin rasiteoikeus muutetuksi tai lakkautetuksi,
3. rasiteoikeuden sitovuus ns. kolmansiin miehiin nähden ja
4. olosuhteiden muuttumisen vaikutus rasiteoikeuden voimassaoloon.

JB:ssa ja siihen liittyvässä lainsäädännössä on säännöksiä voimassaolosta kaikissa näissä suhteissa.

JB:ssa on *voimassaoloajan* osalta edellytetty, että sopimusteitse perustettu rasiteoikeus on voimassa pääsääntöisesti jatkuvasti. Tämä periaate on luonnollinen, kun otetaan huomioon, että rasiteoikeuden edellytetään palvelevan tarkoitusta, jolla on pysyvä merkitys oikeutetun kiinteistön käytön kannalta.[37] Toisaalta lakia laadittaessa näyttää lähdetyn aikaisemman oikeuden tapaan siitä, että rasiteoikeuden voimassaolo saadaan sopimusteitse rajoittaa tiettyyn määräaikaan.[38] Nimenomaista säännöstä voimassaoloajan rajoittamisesta ei JB:iin kuitenkaan sisälly.

Ennen nykyistä JB:ia voimassa olleen oikeuden katsottiin periaatteessa sallivan sopimusteitse perustettujen rasiteoikeuksien *lakkauttamisen* rasitesuhteen osapuolen välisin *sopimuksin*.[39] Samalta pohjalta on lähdetty myös JB:ssa, vaikka asiasta ei lakiin sisällykään nimenomaista säännöstä.[40]

---

36 Ks. JB 7 luvun 10 §.

37 Ks. JB 14 luvun 1 §:n 2 momentti verrattuna 7 luvun 6 §:ään.

38 Ks. SOU 1960: 24 sisältyvä ehdotus 19 luvun 6 §:ksi ja sen perustelut SOU 1960: 25 s. 395, Prop. 1970: 20 B 1 s. 368, B 2 s. 691, *Stark* s. 214. Rajoittamismahdollisuutta voidaan pitää ymmärrettävänä siihen nähden, että JB mm. sallii sopimukseen perustuvan rasiteoikeuden lakkauttamisen sopimusteitse.

39 Ks. SOU 1960: 25 s. 402, Prop. 1970: 20 B 2 s. 692—693.

40 Vuoden 1960 ehdotukseen sisältyi sopimusteitse tapahtuvaa lakkauttamista koskeva nimenomainen säännös, 19 luvun 17 § (SOU 1960: 24 s. 101, SOU 1960: 25 s. 401—403, Prop. 1970: 20 B 2 s. 726—727). Säännösehdotusta vastaan

JB:n mukaan rasitesuhteen osapuoli voi tietyissä tapauksissa myös *yksipuolisella tahdonilmaisulla lakkauttaa* rasiteoikeuden. Tällaisen lakkauttamisen perusteena on edellytetty olevan, että toinen osapuoli on syyllistynyt JB 14 luvun 7—9 §:ien edellyttämällä olennaisella tavalla lain tai sopimuksen vastaiseen menettelyyn. Asianomaisiin säännöksiin on tässä tyydyttävä vain viittaamaan.[41]

Rasiteoikeuden *sitovuus kolmansiin miehiin* nähden on suurelta osin järjestetty säännöksin, jotka ovat yhteisiä rasiteoikeuksille ja käyttöoikeuksille. Monet näistä säännöksistä rakentuvat samantapaisille periaatteille, joita Suomessa on noudatettu käyttöoikeuksien sivotuuteen liittyviä kysymyksiä ratkaistaessa.

Lähtökohtana po. säännöksissä on periaate, jonka mukaan rasitesopimus sitoo sopijapuolia.[42] JB 14 luvun 3 §:n mukaan rasiteoikeus liittyy kuitenkin oikeutetun kiinteistön omistusoikeuteen eikä rasiteoikeutta saa luovuttaa tästä erillään. Po. oikeus seuraa näin ollen hallitsevan kiinteistön omistusoikeutta.

Mitä rasitetun kiinteistön omistajanvaihdostilanteisiin tulee, JB:ssa on annettu säännöksiä rasiteoikeuden sitovuudesta tällaisen kiinteistön luovutuksessa. Mikäli omistajanvaihdos sen sijaan perustuu perintö- tai testamenttioikeudelliseen saantoon tai muuhun yleisseurantoon, rasiteoikeuden on edellytetty ilman muuta sitovan saajatahoa.[43]

Kysymyksen ollessa vapaaehtoisesta luovutuksesta rasiteoikeus sitoo luovutuksensaajaa, mikäli oikeus on julkistettu kirjaamalla.[44] Sitovuus-

---

esitettiin kuitenkin lausuntovaiheessa kritiikkiä. Ruotsin Pankkiyhdistys kiinnitti antamassaan lausunnossa huomiota siihen, että säännösehdotuksessa omaksuttu periaate saattoi vakavasti heikentää niiden kiinnitysvelkojien asemaa, joiden kiinnitysten kohteena oli oikeutettu kiinteistö (Prop. 1970: 20 B 2 s. 710). Tämä huomautus ei antanut aihetta kannantarkistukseen. Hallituksen esityksen perusteluissa rasiteoikeuksien merkitystä pidettiin po. suhteessa varsin vähäisenä ja lisäksi huomautettiin luotonantajien mahdollisuuksista vaikuttaa esim. luoton myöntämistä harkittaessa siihen, että tärkeät sopimusteitse perustetut rasiteoikeudet korvattiin FBL:n mukaan perustetuilla rasiteoikeuksilla. Toisaalta hallituksen esityksessä lähdettiin siitä, että sopimusteitse tapahtuvasta rasiteoikeuden lakkauttamisesta ei ole syytä ottaa nimenomaista säännöstä lakiin (Prop. 1970: 20 B 2 s. 727).

41 Yksityiskohtien osalta ks. tekstissä viitattujen säännösten lisäksi JB 14 luvun 10 §, jossa on kysymys lakkauttamisoikeuden menettämisestä.

42 Ks. *Hessler* s. 313—314.

43 Ks. Prop. 1970: 20 B 1 s. 382, *Hessler* s. 318.

44 Ks. JB 7 luvun 11 §:n 1 momentti, Prop. 1970: 20 B 1 s. 349—355, 377—382,

vaikutus syntyy vapaaehtoisen luovutuksen osalta myös sillä perusteella, että oikeus on luovutuksessa pysytetty joko luovutuskirjaan otetuin ehdoin tai suullisin välipuhein voimassa tai että luovutuksensaaja tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää rasiteoikeuden luovutuksesta.[45]

JB 7 luvun 16 §:ssä viitataan pakkohuutokaupan osalta 14. 5. 1971 annettuun lakiin kiinteistön pakkohuutokaupasta (FfL). Tämän lain mukaan päämerkitys oikeuden voimassa pysymisen kannalta on kirjaamisella. Mikäli oikeus kirjaamisen perusteella on paremmalla etuoikeussijalla kuin uloshaettu saatava, se on pysytettävä pakkohuutokaupassa voimassa.[46] Mikäli etuoikeussija sensijaan on huonompi tai mikäli kysymys on kirjoihin merkitsemättömästä rasiteoikeudesta, voimassa pysyminen riippuu siitä, pystytetäänkö oikeus pakkohuutokaupassa voimassa FfL:n edellyttämällä tavalla.[47]

385—386, *Hessler* s. 318, *Stark* s. 216—218. JB 7 luvun 13 §:n mukaan sitovuus syntyy vuokraoikeuden osalta myös sen vaikutuksesta, että vuokramies on kirjallisen sopimuksen nojalla ottanut vuokra-alueen ennen luovutusta haltuunsa. Tätä sitovuusvaikutusta on kirjallisuudessa perusteltu viittaamalla siihen, että hallinta on käyttöoikeuden julkistamistapana rinnastettavissa kirjaamiseen, ks. *Hessler* s. 319, vrt. myös esim. *Zitting — Rautiala* s. 50 ss. Rasiteoikeuden osalta vastaavanlaista vaikutusta ei ole kuitenkaan kytketty rasiteoikeuden käyttöön. Lakia laadittaessa näyttää lähdetyn siitä, että kirjaaminen on rasiteoikeuden ainoa tehokas julkistamistapa.

45 JB 7 luvun 11 § ja 14 §. Prop. 1970: 20 B 1 s. 380—385, *Hessler* s. 322—323. Viimeksi mainittu sitovuusperuste on herättänyt kirjallisuudessa kritiikkiä. Hessler on arvostellut vilpittömän mielen ottamista sitovuuden perusteeksi viittaamalla mm. tätä perustetta koskeviin näyttövaikeuksiin ja siitä yksityistapauksissa aiheutuvaan epävarmuuden tilaan. Toisaalta Hessler kuitenkin toteaa kehityksen jo ennen uuden JB:n voimaan tuloa johtaneen kohti tämän kaltaisen perusteen hyväksymistä, ks. *Hessler* s. 323.

46 Ks. FfL 33 § 1 momentti.

47 FfL:ia laadittaessa pyrittiin määrätietoisesti parantamaan mm. sopimusperusteisten käyttö- ja rasiteoikeuksien asemaa kiinteistön pakkohuutokaupassa aikaisempaan nähden. Lakia valmisteltaessa katsottiin, että monet mainitunlaisista oikeuksista olivat sisällöltään sellaisia, etteivät ne muodostaneet mitään merkittävää kiinteistöön kohdistuvaa rasitusta eivätkä sanottavasti alentaneet oikeuden kohteena olevan kiinteistön arvoa. Tähän nähden mainitunlaisten oikeuksien uhraamista kiinteistön pakkohuutokaupassa pidettiin tarpeettomana. (Prop. 1971: 20 s. 192—194). Näiden perusajatusten pohjalta lähtien FfL 25 §:n 1 momentin 3 kohdassa sallitaan mm. kirjoihin merkitsemättömien mutta kirjalliseen sopimukseen perustuvien rasiteoikeuksien ottaminen velkojainluetteloon. FfL 33 §:n 2 momentin mukaan mainitunlainen rasiteoikeus samoinkuin uloshaettua saatavaa huonommalla etuoikeussijalla oleva kiinteistökirjaan merkitty

Samaan kiinteistöön kohdistuvien kiinteistökirjaan merkittyjen oikeuksien keskinäinen etuoikeus määräytyy JB 17 luvun mukaan pääsääntöisesti kirjaamishakemusten mukaisessa järjestyksessä. Etuoikeus useiden samaan kiinteistöön kohdistuvien kirjaamattomien rasite- ym. oikeuksien välillä, joita ei voida toteuttaa rinnakkain, määräytyy sensijaan myös kiinteistön pakkohuutokaupassa luovutusajankohdan mukaan.[48] Kaksoisluovutuksen tyyppisissä tilanteissa kirjaaminen voi kuitenkin määrätyillä edellytyksillä tuoda secunduksen asemassa olevalle luovutuksensaajalle etuoikeuden. Näin tapahtuu, mikäli secundus luovutuksen tapahtuessa ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Sääntö koskee sekä primusasemassa olevan omistusoikeuden luovutuksensaajan ja secunduksen asemassa olevan rasite-, käyttö- tai sähkönsaantioikeuden luovutuksensaajan välistä kollisiota että kaksoisluovutuksia, joissa sekä primuksena että secunduksena on viimeksi mainitun tyyppisen rajoitetun oikeuden luovutuksensaaja.[49]

Mikäli kiinteistö voitetaan moitekanteella siltä henkilöltä, joka on tehnyt sopimuksen kiinteistöön kohdistuvasta rasiteoikeudesta, on sopimus oikeaan omistajaan nähden pääsääntöisesti tehoton.[50] Luovutus sitoo kuitenkin oikeaa omistajaa, mikäli luovuttajalla oli luovutuksen tapahtuessa kiinteistöön lainhuuto eikä luovutuksen saaja luovutuksen tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää luovuttajan kompetenssin puuttumisesta.[51]

---

rasiteoikeus on pysytettävä pakkohuutokaupassa voimassa, mikäli puuttuu aihetta otaksua, että niistä aiheutuva rasitus tuottaa huomattavaa vahinkoa paremmalla etuoikeussijalla olevan saamisoikeuden haltijalle. Säännöstä laadittaessa on edellytetty, että pakkohuutokaupan toimittaja ratkaisee tämän kysymyksen velkojain keskustelussa ja sitä ennen kertyneen aineiston pohjalta. (Prop. 1971: 20 s. 194).

Mutta siinäkin tapauksessa, että pakkohuutokaupan toimittaja ei tekisi päätöstä rasiteoikeuden voimassa pysyttämisestä, se ei ilman muuta lakkaa huutokaupassa. Tässä tapauksessa kiinteistö tulee FfL 33 §:n 4 momentin ja 39 §:n mukaan tarjota ostettavaksi ensiksi pysyttämättä oikeutta voimassa ja sen jälkeen pysyttämällä se voimassa. Rasiteoikeuden voimassa pysyminen jää tällöin riippumaan siitä, millaisin ehdoin kiinteistö ostetaan. Tarkemmat säännökset asiasta sisältyvät FfL 39 §:ään ja 40 §:ään. Pakkohuutokaupan vaikutuksista rasiteoikeuden voimassa oloon ks. myös *Hessler* s. 334—336.

48 Ks. JB 7 luvun 22 § ja 23 §.

49 Ks. JB 17 luvun 2 § ja 3 §.

50 Ks. JB 7 luvun 25 § verrattuna 6 luvun 8 §.

51 Ks. JB 18 luvun 1 §:n 2 momentti. Mainitun säännöksen taustana on ollut

Käsiteltäessä rasiteoikeuden sitovuutta ei henkilösuhteissa on aiheellista kosketella vielä rasiteoikeuden sitovuutta luovuttajan velkojiin nähden. Tässä suhteessa on perusteltua tehdä ero konkurssi- ja ulosmittausvelkojien välillä.[52]

Ruotsin konkurssilain (KL 20 §:n) mukaan velallinen ei saa sen jälkeen, kun päätös konkurssiin asettamisesta on julistettu, vallita pesään kuuluvaa omaisuutta. Tämä merkitsee mm. sitä, ettei velallinen enää ole oikeutettu luovuttamaan rasiteoikeutta kiinteistöön. Sensijaan rasitesopimus, jonka velallinen on tehnyt ennen konkurssin alkua, sitoo periaatteessa velkojia.[53] Esi asia on, että mainitunlainen sopimus voi joissakin tapauksissa olla lähinnä KL 30 §:ään perustuvan takaisinsaannin kohteena.

Ulosmittausvelkojien osalta tilanne on hieman toinen. Ulosmittauksen vaikutuksista velallisen oikeuteen perustaa sopimuksin mm. ulosmitattuun kiinteistöön kohdistuvia rasiteoikeuksia on säännös FfL 6 §:n 2 momentissa. Ennen FfL:ia Ruotsin ulosottolainsäädännössä lähdettiin siitä, ettei kiinteistön ulosmittaus vaikuttanut velallisen oikeuteen perustaa kiinteistöön kohdistuvia rajoitettuja oikeuksia.[54] FfL:ssa mm. tätä oikeutta haluttiin rajoittaa tietyissä suhteissa. FfL 6 §:n 1 momentissa velalliselta kielletään määrätyt kiinteistön käyttämisen muodot, jotka ovat omiaan alentamaan kiinteistön arvoa. Tällaisia ovat esimerkiksi metsänhakkuu, sora- ja kiviesiintymien hyväksikäyttö jne. FfL 6 §:n 2 momentissa kielletään vastaavanlaisten oikeuksien luovuttaminen ulkopuolisille. Säännös voi siten koskea mm. rasiteoikeuksia. Lisäksi ulosotonhaltija voi FfL 6 §:n 2 momentin mukaan kieltää minkä hyvänsä oi-

---

ajatus, että luottamusta lainhuudon luomaan omistajaolettamaan on suojattava (Prop. 1970:20 B 1 s. 458 ss.), ajatus, joka on jo aikaisemmin omaksuttu Tanskan ja Norjan kirjaamisjärjestelmissä (Tanska: TL 27 §, Norja: TL 27 §). Yhdenmukaisesti näissä kirjaamisjärjestelmissä omaksutun ajattelutavan kanssa myös JB:ssa on lähdetty siitä, että välitöntä vilpittömän mielen suojaa ei kuitenkaan anneta määrättyjä kvalifioituja pätemättömyysperusteita vastaan (Prop. 1970:20 B 1 s. 468). Nämä perusteet, jotka ovat suuressa määrin samoja kuin Ruotsin velkakirjalain 17 §:ssä mainitut pätemättömyysperusteet, ovat JB 18 luvun 3 §:n mukaan väärennys, laillisen oikeuden puute, törkeä pakko, konkurssitila, vajaavaltaisuus, sieluntoiminnan häiriö sekä eräät muoto- ja menettelyvirheet.

52 Aiheesta ks. *Hessler* s. 327—332.

53 Ks. *Hessler* s. 328.

54 Ks. Prop. 1971:20 s. 201.

keuden luovuttamisen, joka voi vaikeuttaa kiinteistön myyntiä. Myös tämä säännös voi koskea rasiteoikeuksia.

Ulosmittaus ei siis suinkaan automaattisesti estä ulosmitattuun kiinteistöön kohdistuvien rasiteoikeuksien perustamista sopimuksin vielä ulosmittauksen jälkeenkin. Eri asia on, että tällaiset oikeudet samoinkuin oikeudet, joiden vakuudeksi ei ollut ennen ulosmittausta saatu kirjaamista, ovat etuoikeusjärjestyksessä uloshaettua saatavaa huonommalla sijalla.[55]

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että säännökset, joissa on kysymys rasiteoikeuden sitovuudesta ns. kolmansiin miehiin nähden, ovat varsin monimuotoiset. Leimallista sopimukseen perustuvien rasiteoikeuksien käsittelylle tässä suhteessa on, että rasiteoikeuksia ja käyttöoikeuksia on pyritty pitkälle käsittelemään yhtenäisten säännösten pohjalta. Yhdenmukainen sääntely koskee ennenkaikkea kirjaamisen, ulosmittauksen ja konkurssin vaikutuksia. Osaksi sääntelyssä omaksutut periaatteet ovat yhdenmukaisia myös niiden periaatteiden kanssa, jotka on omaksuttu Suomessa käyttöoikeuksien sitovuuteen liittyviä ongelmia ratkaistaessa.

Ne sitovuusongelmat, joita *olosuhteiden muuttuminen* eri suhteissa aiheuttaa, on sensijaan pyritty suurelta osalta ratkaisemaan siten, että FBL:n rasitteen muuttamista ja lakkauttamista koskevat säännökset on ulotettu koskemaan myös JB:n mukaan perustettuja rasiteoikeuksia.[56] JB:ssa on annettu vain eräitä säännöksiä rasitettua kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muutoksen vaikutuksista sopimusperusteisen rasiteoikeuden voimassaoloon (JB 7 luvun 27 § ja 29 § sekä 14 luvun 12 §). Kaikkia näitä säännöksiä on kuitenkin tarkoituksenmukaista tarkastella jäljempänä FBL:n rasitesäännösten yhteydessä.

3.1.4. FBL

a. FBL:n rasitesäännösten suhde muihin rasitesäännöksiin. FBL:n rasitesäännösten suhde toisaalta JB:n rasitesäännöksiin ja toisaalta rasiteoikeuden perustamista toimitusmenettelyssä tai muutoin pakolla koskeviin muihin säännöksiin on pyritty määrittelemään hieman erilaisista lähtökohdista käsin.

[55] Ks. *Hessler* s. 331.

[56] Ks. JB 14 luvun 14 §.

Kuten aiemmin todettiin FBL:n rasiteoikeuden perustamismenettelystä on pyritty tekemään vaihtoehto JB:n vastaavalle menettelylle. Tätä edistää se, että JB:n rasiteoikeuden määritelmää on edellytetty sovellettavan myös FBL:n mukaisessa rasiteoikeuden perustamismenettelyssä. Lisäksi FBL:ia säädettäessä on edellytetty, että JB:n mukaan perustetut rasiteoikeudet tulee mahdollisuuksien mukaan voida tarvittaessa korvata FBL:n mukaan perustettavilla rasiteoikeuksilla esimerkiksi paremman suojan saamiseksi sivullisiin nähden. Tämän helpottamiseksi FBL 7 luvun 1 §:n 1 momentissa säädetään, että harkittaessa, onko järjestelyteitse perustettavalla rasiteoikeudella kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten olennaista merkitystä, huomioon ei tule ottaa vapaaehtoiseen luovutukseen perustuvaa oikeutta.[57] Tällä tavoin päästään siihen, että kysymys rasiteoikeuden tarpeellisuudesta voidaan harkita ikäänkuin JB:n mukaista rasiteoikeutta ei olisi lainkaan perustettu.[58] Toisaalta FBL:ia laadittaessa on kuitenkin lähdetty siitä, että mikäli rasiteoikeuden perustaminen edellytysten puuttumisen vuoksi estyy FBL:n mukaan, perustaminen saattaa siitä huolimatta tulla kysymykseen JB:n mukaisessa järjestyksessä.[59]

FBL:n ja muiden pakkorasitteita koskevien säännöstöjen välistä rajaa käytäessä on sensijaan lähdetty siitä, että pääsääntöisesti mainitunlaisten erikoissäännöstöjen edellyttämiä rasiteoikeuksia saadaan perustaa FBL:n järjestelytoimituksessa, mikäli perustaminen tapahtuu muun kiinteistönmuodostustoimenpiteen yhteydessä ja on merkityksellinen tämän kannalta.[60] Tällaisten rasiteoikeuksien perustaminen ei siten tule kysymykseen erillisessä, vain tätä tarkoittavassa järjestelytoimituksessa, mutta kylläkin muun järjestelytoimituksen yhteydessä. Mainitusta pääsäännöstä on kuitenkin tehty poikkeuksia sekä FBL:n mukaisen menettelyn käyttöä rajoittavaan että laajentavaan suuntaan.[61]

---

57 Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 545—546, *Landahl — Nordström* s. 238.

58 JB:n mukaisen vanhan rasiteoikeuden lakkauttaminen mainitunlaisessa tilanteessa on taas mahdollinen FBL 7 luvun 10 §:n nojalla, ks. myös *Landahl — Nordström* s. 250.

59 Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 545 ja 548.

60 Ks. FBL 7 luvun 2 §:n 2 momentti, Prop. 1969:128 B 1 s. 549—554, *Landahl — Nordström* s. 241—242, *Cervin* s. 105—106.

61 Rajoittava on FBL 7 luvun 2 §:n 1 momentin säännös, jossa kiinteistön käytön edellyttämää viemärirasitetta lukuunottamatta LednL:n tarkoittaman johdon sijoittamista koskevan rasiteoikeuden perustaminen kielletään FBL:n mukaisessa järjestelyssä. Kieltoa on perusteltu sillä, että LednL:n mukaisissa johdoissa

b. *Rasiteoikeuden perustamisedellytykset.* FBL:n mukaan perustettavien *rasiteoikeuksien sisältö* määräytyy, kuten sanottu, JB:ssa annetun rasiteoikeuden määritelmän pohjalta. Tietyissä suhteissa sallittujen rasiteoikeuksien tyyppiä on rajoitettu. Kumpikaan säännöstö ei salli puunsaantioikeuden perustamista rasiteoikeutena eikä JB:n mukaan myöskään tule kysymykseen laiduntamisrasitteen perustaminen.[62]

Rasiteoikeuden *muut perustamisedellytykset* on määritelty FBL:ssa monella eri tasolla, mikä johtuu laissa omaksutusta systematiikasta. Mm. eri kiinteistötoimitusten tavoitteiden tarkastelussa ja siihen liittyen edellytysten määrittelyssä on pyritty yleistävään tarkastelu- ja määrittelytapaan siten, että eri kiinteistötoimituksille yhteiset edellytykset on koottu mahdollisuuksien mukaan yhteen lähtien yleisimmistä mahdollisista edellytyksistä ja siirtyen tämän jälkeen asteittain yhä eriytyneempiin eri toimituksia koskeviin edellytyksiin. Siten mm. rasiteoikeuden perustamisedellytyksiä tutkittaessa huomiota on kiinnitettävä kiinteistönmuodostuksen yleisiin sopivuus- ja kaavoitusedellytyksiin, jotka on määritelty FBL 3 luvussa, kiinteistönjärjestelyn yleisiä perusteita koskeviin säännöksiin, jotka sisältyvät 5 lukuun, ja vihdoin rasiteoikeuden perustamisedellytyksiä koskeviin 7 luvun säännöksiin.[63]

Viitatuista luvuista käy ilmi, että kiinteistönmuodostustoimenpiteiden,

---

on pääasiassa kysymys yleiseltä kannalta katsoen merkittävistä suurehkoista sähkö-, vesi-, viemäri- ym. johdoista, joita koskevien rasiteoikeuksien perustaminen ei varsinaisesti palvele kiinteistönmuodostuksen tarpeita (SOU 1972:57 s. 96—97). Kielto merkitsee ennenkaikkea sitä, että mainitunlaisten johtojen perustaminen harkitaan yksinomaan LednL:n pohjalta. Sensijaan kielto ei merkitse sitä, etteikö FBL:n mukaista toimitusta ja LednL:n mukaista toimitusta, jotka on järjestetty laissa saman viranomaisen suoritettaviksi, voitaisi in casu kumuloida ja kysymyksiä harkita samassa yhteydessä. Kumulointimahdollisuutta on säännöstä laadittaessa nimenomaan edellytetty ja lisäksi FBL 7 luvun 11 §:ään on otettu nimenomainen säännös siitä, että jos kiinteistön järjestelyn yhteydessä herää kysymys johto-oikeuden perustamisesta, muuttamisesta tai kumoamisesta, kiinteistönmuodostusviranomainen saa viran puolesta määrätä asian käsiteltäväksi LednL:n mukaisessa järjestyksessä. (NJA II 1974 s. 232—234).

Laajennusta edellä mainittuun pääsääntöön nähden merkitsee sensijaan se, että FBL:n mukaisessa menettelyssä saadaan perustaa paitsi edellä viitattuja kiinteistön käytön kannalta tarpeellisia viemärirasitteita myös kotitarveveden johtamista palvelevia rasiteoikeuksia erillisessäkin tätä tarkoittavassa järjestelytoimituksessa, ks. FBL 7 luvun 2 §:n 1 ja 3 momentit verrattuna 2 momenttiin.

62 Ks. JB 14 luvun 4 §, FBL 7 luvun 2 §:n 1 momentti.

63 Ks. Prop. 1969:128 B 2 s. 1137, *Landahl — Nordström* s. 236.

mm. rasiteoikeuden perustamisen edellytykset on pyritty määrittelemään pääasiassa näiden toimenpiteiden vaikutusten pohjalta lähtien. Vaikutuksille on asetettu po. luvuissa lähinnä neljä vaatimusta. Ne koskevat kiinteistön soveltuvuutta tarkoitukseensa, kaavoitusta ja muita maankäyttömääräyksiä kuin kaavoja, rasiteoikeuden perustamisen vaikutuksia asianomaisten kiinteistöjen käytön kannalta ja rasiteoikeuden perustamisen vaikutuksia laajemman järjestelyn suoritusmahdollisuuksien kannalta. Lisäksi rasiteoikeuden perustamisedellytyksiin kuuluu kysymys asianosaisten myötävaikutuksesta, mitä niinikään on aiheellista tarkastella lyhyesti.[64]

FBL 3 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan kiinteistönmuodostuksen tulee tapahtua siten, että jokainen muodostettu tai järjestelyn kohteena ollut *kiinteistö soveltuu* sijaintinsa, laajuutensa ja muiden edellytysten puolesta pysyvästi tarkoitukseensa. Säännöksessä jatketaan, että huomiota on tällöin kiinnitettävä erityisesti siihen, että kiinteistö saa sopivan muodon ja pääsyn tarpeellisille teille alueensa ulkopuolella ja että rakentamiseen käytettävä kiinteistö voi saada hyväksyttävät vesi- ja viemärijärjestelyt.[65] Rasiteoikeuden perustaminen estyy, mikäli perustaminen

---

64 Sensijaan FBL 3 luvun 1 §:n 2 momentissa asetetut uuden tai uuteen tarkoitukseen muodostettavan kiinteistön käyttötavan pysyvyyttä ja kiinteistönmuodostamistoimenpiteiden aktuaalisuutta koskevat edellytykset eivät sellaisinaan koskene rasiteoikeuden perustamista, koska JB:ssa annettu rasiteoikeuden määritelmä ja FBL:ssa asetetut rasiteoikeuden perustamisen edellytykset itse asiassa korvaavat ne. Po. edellytyksiin ei sen vuoksi kiinnitetä tässä yhteydessä enempää huomiota. Viittauksen varaan jätetään myös FBL 3 luvun 5—8 §:istä ja 10 §:stä ilmenevät säännökset maa- ja metsätalouden ja kalastuksen asettamien erityisvaatimusten huomioon ottamisesta. Näistä ks. *Landahl — Nordström* s. 63—80.

65 Vaatimuksen tarkoitukseen soveltuvuudesta on edellytetty koskevan kaikkia kiinteistönmuodostamistoimenpiteitä, mm. rasiteoikeuden perustamista (*Landahl — Nordström* s. 38—40). Lähtökohdan soveltuvuusedellytyksen harkinnassa muodostaa kiinteistön käyttötarkoitus, minkä kaava-alueella määrää kaava (Prop. 1969: 128 B 1 s. 123 ja B 2 s. 1102, *Landahl — Nordström* s. 39 ja 42, *Cervin* s. 57—60). Soveltuvuuden harkinnassa on edellytetty kiinnitettävän huomiota toisaalta kiinteistön omaan laatuun ja toisaalta sen soveltuvuuteen ympäristöönsä. Kiinteistön laatua harkittaessa huomiota on edellytetty kiinnitettävän säännöksessä mainittujen koon ja muodon ohella mm. maaperän soveltuvuuteen rakentamiseen, mikäli tämä tulisi olemaan kiinteistön käyttötarkoitus. (Ks. SOU 1963: 68 sisältyvä 3 luvun 2 § ja sen perustelut s. 159—166, Prop. 1969: 128 B 1 s. 113—114, *Landahl — Nordström* s. 42). Ympäristösoveltuvuutta harkittaessa huomiota on

johtaisi siihen, ettei kiinteistöstä tulisi edellä mainituissa suhteissa tarkoitukseensa soveltuvaa.

Säännökset *kaavoituksen ja muiden maankäyttömääräysten kuin kaavojen huomioon ottamisesta* kiinteistönmuodostuksessa sisältyvät FBL 3 luvun 2—4 §:iin. Säännöksiä laadittaessa on noudatettu jossainmäärin erilaista sääntelytapaa sen mukaan, onko kysymys vahvistetusta kaavasta vaiko muusta maankäyttömääräyksestä.

FBL 3 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan alueella, jolle on vahvistettu yleiskaava tai jolla on voimassa asemakaava, tonttijako tai rakennuskaava, kiinteistönmuodostuksen tulee tapahtua kaavan mukaisesti. Säännöstä laadittaessa on korostettu, ettei kaavan mukaisuus tarkoita ainoastaan kaavassa osoitettujen rajojen noudattamista, vaan myös sitä, että kiinteistönmuodostus johtaa kaavan laatimisen perustana olevien periaatteiden kannalta katsoen tarkoituksenmukaiseen kiinteistöjaotukseen.[66] Säännöksen esitöissä on niinikään korostettu sitä, että säännöstä tulee soveltaa yhdessä kiinteistön soveltuvuutta tarkoitukseensa koskevan 3 luvun 1 §:n säännöksen kanssa.[67] Säännöstä laadittaessa on nimenomaisesti lähdetty siitä, etteivät sen enempää kunnan hyväksymä yleiskaava kuin ns. dispositiokaavatkaan ole säännöksen tarkoittamassa mielessä rinnastettavissa vahvistettuun kaavaan.[68] Niinikään seutukaava on jätetty säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle.

Silloin kun kysymys on maankäyttömääräyksistä, jotka tosin tarkoituksensa puolesta ovat rinnastettavissa edellä mainittuun kaavaan mutta jotka eivät samalla tavoin yksityiskohtaisesti ja konkreettisesti osoita tietyn alueen käyttötarkoitusta kuin tämä, vaan ovat abstraktimmalla tasolla, samaa sääntelytapaa on vaikea noudattaa. Tähän FBL:ia laadittaessa kiinnitettiinkin huomiota.[69] Mainitunlaisessa tilanteessa on turvauduttu väljempään sääntelyyn lähtemällä siitä, että kiinteistönmuodostus ei saa johtaa ristiriitaan sanotunlaisten maankäyttömääräysten tarkoituksen kanssa. Tältä pohjalta lähtien FBL 3 luvun 2 §:n 2 momentissa säädetään, että mikäli maan rakentamisesta tai käytöstä muutoin on voi-

---

taas edellytetty kiinnitettävän mm. erilaisten ympäristöhaittojen kuten terveydellisten epäkohtien syntymiseen, veden tai ilman pilaantumiseen jne. (*Landahl — Nordström* s. 39).

66 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 123.

67 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 123.

68 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 123—124.

69 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 124.

massa erityisiä määräyksiä kuten seutukaava, kaava-alueen ulkopuolisia alueita koskevia määräyksiä tai luonnonsuojelumääräyksiä, kiinteistönmuodostuksen tulee tapahtua siten, ettei määräysten tarkoitusta loukata.[70]

FBL 3 luvun 3 §:ssä on pyritty sääntelemään kiinteistönmuodostuksen suhde maankäytön suunnitteluun yksityiskohtaisesti kaavoittamattomilla alueilla, ts. haja-asutusalueilla ja vanhoilla kaavoittamattomilla taajama-alueilla. Vuonna 1972 BL:ia muutettiin tavalla, joka edellyttää, että maankäytön suunnittelun tulee edeltää kaikkea rakentamista, myös rakentamista haja-asutukseen. Tältä pohjalta lähtien BL 5 §:n 2 momentissa säädetään, että lupa käyttää maata rakentamiseen edellyttää, että maan on harkittu olevan yleiseltä kannalta katsoen tarkoitukseen sovelias. Säännöksessä jatketaan, että sellainen harkinta tapahtuu BL:n edellyttämän kaavoituksen yhteydessä. Haja-asutuksen ja laajuudeltaan vähäisen taaja-asutuksen ollessa kyseessä harkinta saa kuitenkin tapahtua rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.[71] FBL 3 luvun 3 §, jota muutettiin tämän jälkeen vuonna 1973 AnlL:n säätämisen yhteydessä, on mainitun säännöksen rinnakkaissäännös ja sen avulla on pyritty estämään myös sanotussa suhteessa epätoivottava kiinteistönmuodostus.

Säännöksessä lausutaan, että ellei alueelle ole vahvistettu asemakaavaa tai rakennuskaavaa, ei kiinteistönmuodostusta saa suorittaa rakentamista varten, jos toimenpide vaikeuttaisi alueen tarkoituksenmukaista käyttöä, aiheuttaisi sopimatonta rakentamista tai vaikeuttaisi alueen soveliasta kaavoittamista. Säännöksessä jatketaan, että mikäli alueella on taaja-asutusta, edellä lausuttu koskee myös muihin tarkoituksiin tapahtuvaa kiinteistönmuodostusta. Säännöksessä edellytetyn harkinnan suorittaa kiinteistönmuodostusviranomainen ja siinä on edellytetty kiinnitettävän huomiota samantapaisiin näkökohtiin kuin rakennusluvan käsittelyssä. Taaja-asutuksella on säännöksessä tarkoitettu BL 6 §:n mukaista taaja-asutusta.[72]

FBL 3 luvun 4 §:ään sisältyy vihdoin säännös kiinteistönmuodostuksen estymisestä sillä perusteella, ettei kiinteistöltä voida järjestää yleiselle tielle ulospääsytietä yleisen tien liikennettä olennaisesti vaikeuttamatta. Tämäkin säännös voi vaikuttaa rasiteoikeuden perustamismahdollisuuksiin.

---

70 Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 124.

71 Ks. *Cervin* s. 153—155, NJA II 1974 s. 182.

72 Ks. *Cervin* s. 155, NJA II 1974 s. 182—183.

Kiinteistöjen käyttöön liittyvät rasiteoikeuden perustamisen edellytykset käyvät ilmi FBL 5 ja 7 luvuista. FBL 5 luvun 4 §:n 1 momentissa kiinteistönjärjestelyn yleiseksi edellytykseksi on asetettu, että järjestelyn avulla päästään soveliaampaan kiinteistöjaotukseen tai muutoin tarkoituksenmukaisempaan maankäyttöön ja että järjestelystä saatava hyöty on suurempi kuin siitä aiheutuvat haitat ja kustannukset. Tätä sääntöä on rasiteoikeuksien perustamista ajatellen haluttu tiukentaa, jotta estettäisiin maan käytön kannalta haitallisen laaja rasitejärjestelmän hyväksi käyttö. FBL 7 luvun 1 §:n 1 momentissa rasiteoikeuden perustamisen edellytykseksi on asetettu, että perustamisella tulee olla olennaista merkitystä kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta.[73] Edellä mainittu hyötyedellytys on siis joka tapauksessa rasiteoikeuden perustamisen edellytyksenä, mutta tämän lisäksi rasiteoikeuden perustamisen merkitystä on edellytetty tarkasteltavan oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaisen käytön kannalta. Merkityksen tulee olla olennainen. Vähämerkityksisiä rasiteoikeuksia ei ole lupa perustaa FBL:n mukaisessa menettelyssä.[74]

Mutta rasiteoikeuksia FBL:n mukaan perustettaessa tulee kiinnittää huomiota perustamisen vaikutuksiin myös eräiden muiden *kiinteistötoimitusten suorittamismahdollisuuksien* kannalta. Muun ohella rasiteoikeuksien perustamista koskee FBL 5 luvun 4 §:n 2 momentti, jonka mukaan kiinteistönjärjestelytoimenpide ei ole sallittu, jos se olennaisesti vaikeuttaisi tarpeellista ja läheisessä tulevaisuudessa odotettavissa olevaa laajempaa järjestelyä tai kohottaisi sen kustannuksia. Säännöksen merkitystä tarkasteltaessa on otettava huomioon FBL 5 luvun 5 § ja 6 §. Näistä käy ilmi, että järjestelyn laajuus määräytyy pääsääntöisesti hakijan kiinteistön parantamistarpeen ja hakemuksen tarkoituksen pohjalta. Tältä pohjalta suoritettuna järjestely saattaa kuitenkin osoittautua in casu liian kapea-alaiseksi ja johtaa jatkossa perättäisiin järjestelyihin muilla kiinteistöillä. Tällaisten järjestelyjen on katsottu aiheuttavan epävarmuutta kiinteistöjen hallinnassa ja kohottavan suhteellisesti järjestelyn kustannuksia. Säännöksellä on pyritty torjumaan tämän kaltaisia haittavaikutuksia.[75] Välillisesti säännös pakottaa muodostamaan järjestelyalueen riittävän laajaksi. Rasiteoikeuksien perustamista ajatellen tällä on merki-

---

73 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 545 ja B 2 s. 1137, *Landahl — Nordström* s. 238, *Cervin* s. 104.

74 Ks. *Landahl — Nordström* s. 238.

75 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 354, *Landahl — Nordström* s. 145.

tystä esim. pyrittäessä perustamaan tierasitteita kiinteistönmuodostuksen yhteydessä.

FBL:n rasitesäännöksiä laadittaessa on lähdetty siitä, että edellä mainittujen edellytysten täyttyessä rasiteoikeus voidaan perustaa pakolla, so. rasitetun kiinteistön omistajan *suostumuksesta* riippumatta. Tätä silmällä pitäen on laadittu myös edellä mainitut rasiteoikeuden perustamisen edellytykset. Asianosaisten suostumus tai sopimus on asetettu toimenpiteen suorittamisen edellytykseksi vain kahdessa tapauksessa. Tiettyjen asianosaisten ainakin hiljaista suostumusta edellytetään ensiksikin silloin, kun muu kuin asianosaiseksi todettu henkilö on hakenut järjestelyä tai kun asianosainen on muodostaakseen järjestelyalueen FBL 5 luvun 4 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla riittävän laajaksi hakenut järjestelyä laajemmalti kuin vain oman kiinteistönsä parantamiseksi. Yksityiskohtien osalta voidaan viitata FBL 5 luvun 5 §:n 2 momenttiin.[76] Toinen tapaus on se, että kysymys on rasiteoikeuden edellyttämän tien, rakennuksen tai laitoksen ylläpitovelvollisuuden perustamisesta. Tällaisen perustamisen edellytyksenä on FBL 7 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan oikeutetun ja rasitetun kiinteistön omistajan sopimus.

Kiinteistönjärjestelyssä asianosaisten suostumukselle on annettu tietyissä suhteissa merkitystä myös toiseen suuntaan. Eräissä tapauksissa on lähdetty siitä, että järjestely voidaan määrättyjen edellytysten puuttumisesta huolimatta suorittaa asianosaisten suostumuksen perusteella. Säännös asiasta sisältyy FBL 5 luvun 18 §:ään. Säännöstä laadittaessa on pidetty silmällä sellaisia järjestelyn edellytyksiä, joiden tarkoituksena on yksityisten etujen suojaaminen. Yleisiä etuja palvelevien edellytysten tutkimisesta ei ole edellytetty voitavan luopua mainitunlaisen suostumuksen nojalla.[77] Kaikki edellä käsitellyt rasiteoikeuden perustamisen maapoliittiset edellytykset ovat kuitenkin sellaisia, ettei suostumus voi niitä korvata.[78]

c. *Rasiteoikeuden voimassaolo.* FBL 7 luvun 1 §:n 3 momentissa on

---

[76] Ks. myös Prop. 1969:128 B 1 s. 358—364.

[77] Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 447—456, *Landahl — Nordström* s. 195—199.

[78] FBL 7 luvun 1 §:n 1 momentin perusteluissa on nimenomaisesti huomautettu, ettei säännöksessä asetettu rasiteoikeuden merkityksen olennaisuutta korostava vaatimus ole korvattavissa suostumuksella. Näin on asianlaita, vaikka 5 luvun 4 §:n 1 momentissa asetettu hyötyedellytys voidaan yleensä jättää kiinteistönjärjestelyssä huomiotta 18 §:n 1 momentin 1 kohdassa edellytetyn suostumuksen nojalla. Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 545.

lähdetty siitä, että säännöstön mukaan perustettu rasiteoikeus on periaatteessa *pysyvä*. Säännöksessä kielletään rajoittamasta voimassaoloa määräaikaan tai tekemästä voimassaolosta ehdollista. Tätä on perusteltu toteamalla, ettei ole aihetta ottaa käyttöön sellaisia kiinteistönmuodostustoimenpiteitä, joiden voimassaoloaika rajoitettaisiin jo etukäteen.[79] Säännöksen mukaan on kuitenkin sallittua määrätä, että rasiteoikeus on voimassa ainoastaan niin kauan kuin tarkoitusta, jota silmällä pitäen se on perustettu, ei ole saavutettu muulla erikseen ilmoitettavalla tavalla. Näin säädettäessä on pidetty silmällä sellaisia ennalta nähtäviä korvaavia järjestelyjä, jotka myöhemmin tulevat tekemään rasiteoikeuden tarpeettomaksi. Esimerkkinä on mainittu mm. rasitetien korvautuminen yleisellä tiellä.[80]

Mitä rasiteoikeuden *sitovuuteen eri henkilösuhteissa* tulee, on FBL:ia laadittaessa lähdetty siitä, että säännöstön mukaisesti perustettu rasiteoikeus liittyy JB:ssa edellytetyllä tavalla oikeutetun kiinteistön omistusoikeuteen ja sitoo rasitetun kiinteistön kunkinhetkistä omistajaa ja rajoitetumman oikeuden haltijaa. Viimeksi mainittua sitovuusvaikutusta on kirjallisuudessa luonnehdittu mm. toteamalla että rasiteoikeudella on paras etuoikeus kiinteistöön.[81] Omistajanvaihdoksista pakkolunastus voi vaikuttaa mainitunlaisen rasiteoikeuden voimassaoloon. Tässä suhteessa voidaan viitata ExL 3 §:ään.

FBL:ia laadittaessa on lähdetty siitä, että säännöstön mukaan perustetun rasiteoikeuden muuttaminen ja lakkauttaminen tapahtuvat yleensä FBL:n mukaisessa kiinteistötoimituksessa, normaalisti järjestelytoimituksessa. Pelkästään asianosaisten tahdonilmaisuin mainitunlaista oikeutta ei ole edellytetty voitavan muuttaa tai lakkauttaa, vaikka asianosaisten sopimuksella onkin muuttamisen ja lakkauttamisen kannalta varsin suuri merkitys.[82] Tätä silmällä pitäen pääasiassa FBL 7 luvussa on määritelty muuttamisen ja lakkauttamisen edellytykset. Niitä laadittaessa on yleensä lähdetty siitä, että muuttamis- tai lakkauttamistarve aiheutuu *olosuhteiden muuttumisesta* perustamisolosuhteisiin verrattuna. Se seikka, että po. säännöksiä on edellytetty voitavan soveltaa myös JB:n mukaan perus-

---

79 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 546. Lisäksi voidaan viitata siihen, että rasiteoikeuden on yleensä edellytetty palvelevan luonteeltaan pysyvää tarvetta, vrt. JB 14 luvun 1 §:n 2 momentti.

80 Ks. Prop. 1969: 128 B 1 s. 546, *Landahl — Nordström* s. 239.

81 Ks. *Landahl — Nordström* s. 234.

82 Ks. FBL 7 luvun 8 §.

tettuihin rasiteoikeuksiin, on kuitenkin aiheuttanut määrättyjä poikkeamia sanotusta pääsäännöstä.

Jos muuttamis- ja lakkauttamistilanteita ryhmiteltäessä lähtökohdaksi otetaan tällaisen toimenpiteen peruste, voidaan toisistaan erottaa kuusi eri tilannetta. Näitä käsitellään seuraavassa lyhyesti.

1) Ensimmäisessä tilanteessa on kysymys *kaavoituksen* vaikutuksista rasiteoikeuksien voimassaoloon. BL:n pakkolunastussäännösten nojalla on mahdollista puuttua tietyillä edellytyksillä sekä vahvistetun yleiskaavan että yksityiskohtaisen kaavan kanssa ristiriidassa oleviin vanhoihin rasiteoikeuksiin, mutta lisäksi puuttuminen mm. yksityiskohtaisen kaavan kanssa ristiriidassa oleviin rasiteoikeuksiin on tehty mahdolliseksi FBL:n tarjoamin keinoin.[83] FBL 7 luvun 4 §:n 1 momentin mukaan rasiteoikeutta voidaan muuttaa, mikäli se estää rasitetun kiinteistön tarkoituksenmukaista taikka asemakaavan, tonttijaon tai rakennuskaavan mukaista käyttöä ja haitta on muutoksella poistettavissa. Säännöstä on perusteltu sillä, että rasiteoikeus kummassakin tapauksessa loukkaa yleistä intressiä.[84]

Kun säännöstä laadittaessa kuitenkin on lähdetty siitä, että sitä voidaan soveltaa myös JB:n mukaan perustettuihin rasiteoikeuksiin ja kun näitä perustettaessa rasiteoikeuden merkitystä kiinteistön tarkoituksenmukaisen tai kaavan mukaisen käytön kannalta ei voida samalla tavoin tutkia kuin kiinteistötoimitusten yhteydessä, on säännöksessä edellytetty, ettei puuttuminen rasiteoikeuteen mainituilla perusteilla välttämättä edellytä olosuhteiden muuttumista, so. esimerkiksi uutta kaavaa.[85] Muuttamisen edellytykseksi ei ole myöskään asetettu sitä, ettei siitä saa aiheutua oikeutetuille kiinteistöille huomattavaa haittaa. FBL:n 3 ja 5 luvuissa asetettujen kiinteistönmuodostuksen ja kiinteistönjärjestelyn yleisten edellytysten, joita on edellytetty noudatettavan myös nyt puheena olevassa tilanteessa, on näet katsottu antavan riittävästi suojaa sitä vastaan, että oikeutettua kiinteistöä ei huononneta tavalla, jota ei voida hyväksyä.[86] Ellei haitan poistaminen ole muuttamalla mahdollinen, rasiteoikeus saadaan FBL 7 luvun 5 §:n 1 momentin mukaan lakkauttaa.

2) Toisena perusteena voidaan mainita *olosuhteiden muuttumisen avaama mahdollisuus muuttaa rasiteoikeutta* tavalla, josta on joko oikeu-

---

83 BL:n osalta ks. 18, 41 ja 47 §§. Vrt. myös 18 a, 19, 20, 41 a, 42, 43, 112, 114 ja 115 §§.

84 Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 555, B 2 s. 1139, *Landahl — Nordström* s. 244.

85 Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 557—558.

86 Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 558, *Landahl — Nordström* s. 244—245.

tetulle tai rasitetulle kiinteistölle *olennaista hyötyä*. Tästä on otettu säännös FBL 7 luvun 4 §:n 2 momenttiin. Toimenpiteen edellytykseksi on säännöksessä asetettu, ettei siitä aiheudu toiselle kiinteistölle merkittävää haittaa.[87]

3) Kolmantena perusteena voidaan mainita olosuhteiden muuttumisesta johtuva *rasiteoikeuden tarpeettomaksi käyminen* sekä se, että rasiteoikeutta ei ole huomattavaan aikaan käytetty ja olosuhteet muutoinkin ovat sellaiset, että rasiteoikeutta täytyy pitää hylättynä. Säännös näistä perusteista sisältyy FBL 7 luvun 5 §:n 2 momenttiin. Säännös edellyttää, että rasiteoikeus näissä tapauksissa lakkautetaan.[88]

4) Neljäntenä perusteena voidaan mainita olosuhteiden muuttumisesta johtuva rasiteoikeuden aiheuttaman *rasituksen suhteellinen kasvu*, ts. se, että rasiteoikeudesta saatava hyöty on vähäinen verrattuna rasitetulle kiinteistölle aiheutuvaan rasitukseen. Myös tästä perusteesta sisältyy säännös FBL 7 luvun 5 §:n 2 momenttiin. Säännös edellyttää rasiteoikeuden lakkauttamista tässäkin tapauksessa.

5) Viidentenä voidaan mainita ne tapaukset, joissa rasiteoikeuden muuttamis- tai lakkauttamistarve aiheutuu kiinteistötoimituksesta, jossa *kiinteistöjaotus muuttuu* oikeutetun tai rasitetun kiinteistön osalta, tai siitä, että näillä kiinteistöillä suoritetaan *kiinteistönjärjestely kiinteistöjaotusta muuttamatta*.

Säännöksiä *hallitsevaa kiinteistöä* koskevan kiinteistöjaotuksen muutoksen vaikutuksista rasiteoikeuteen on otettu FBL 2 luvun 5 §:ään, joka koskee kiinteistönmuodostusta yleensä, 7 luvun 6 §:ään, joka koskee kiinteistönjärjestelyä, 10 luvun 4 §:ään, joka koskee lohkomista ja 11 luvun 5 §:ään, joka koskee halkomista. Näitä laadittaessa on lähdetty eräissä suhteissa niiden kokemusten pohjalta, joita oli saatu sovellettaessa vuoden 1926 JDL 19 luvun 12 §:n 2 momenttia.

---

87 Ks. lähemmin Prop. 1969:128 B 2 s. 1139, *Landahl — Nordström* s. 245.

88 Mainitun perusteen avulla on haluttu luoda mahdollisuudet sellaisten rasiteoikeuksien poistamiseen, jotka ovat lähestulkoon vaipuneet unohduksiin mutta joista voi aiheutua rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa siten, että sitä käytettäessä aina on olemassa riski rasiteoikeuden heräämisestä joskus uudelleen eloon, ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 560, *Landahl — Nordström* s. 246, *Cervin* s. 107. Rasiteoikeuden käyttämättä jääminen lienee usein osoituksena myös siitä, että sen perustamisen aiheuttama tarve on joko lakannut tai voitu tyydyttää jollakin muulla järjestelyllä ja että rasiteoikeus tästä syystä on käynyt asiallisesti tarpeettomaksi.

Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan lohkomisessa tuli määrätä, saiko lohkotila osuuden mm. emätilalle kuuluneisiin erityisiin oikeuksiin ja etuihin ja millainen tuo osuus oli. Säännöstä tulkittiin käytännössä siten, että toimitusmiesten tuli aina, kun emätilalle kuului sellainen oikeus, johon lohkotilalle ylipäänsä voitiin ajatella myönnettävän osuus, antaa asiasta lausuma, vaikka tarkoituksena olisi ollut, että oikeus kokonaisuudessaan säilyy kantatilalla. Käytäntö kehittyi tämän vuoksi sellaiseksi, että toimitusmiehet ryhtyivät ottamaan lohkomistoimitusten pöytäkirjoihin kaiken varalta lausumia, joiden mukaan toimituksessa nimeämättä jääneet oikeudet säilyivät kantatilalla. Tällaista käytäntöä pidettiin FBL:ia laadittaessa turhana. Lakia laadittaessa lähdettiin siitä, että lakiin on otettava toissijaiset säännökset, jotka osoittavat, mikä on hallitsevaa kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muutoksen vaikutus mm. kiinteistölle kuuluviin rasiteoikeuksiin, ellei tästä kiinteistönmuodostuksessa erikseen määrätä. Tältä pohjalta on lähdetty edellä lueteltuja FBL:n säännöksiä laadittaessa.[89] Mainittujen säännösten on edellytetty koskevan rasiteoikeuksia siitä riippumatta, ovatko ne syntyneet sopimus- vai toimitusmenettelyssä.[90]

Lähtökohtana mainittuja FBL:n säännöksiä laadittaessa on pidetty periaatetta, jonka mukaan rasiteoikeus liittyy hallitsevaan kiinteistöön ja seuraa sitä myös kiinteistöjaotuksen muuttuessa.[91] Siten lohkomisen osalta säädetään FBL 10 luvun 4 §:n 2 momentissa, että ellei lohkomisessa muuta määrätä tai 2 luvun 5 §:stä tai erityisistä säännöksistä muuta seuraa, mm. rasiteoikeus kuuluu kantatilalle. Halkomisten osalta taas säädetään FBL 11 luvun 5 §:n 2 momentissa, että ellei halkomisessa muuta määrätä tai 2 luvun 5 §:stä tai erityisistä säännöksistä muuta johdu, mm. rasiteoikeus kuuluu halkomisessa muodostetuille kiinteistöille yhteisesti.[92] Viitatussa 2 luvun 5 §:ssä on annettu mainittua periaatetta eräässä suh-

---

89 Ks. Prop. 1969: 128 B 2 s. 662—663.

90 Ks. Prop. 1969: 128 B 2 s. 663. Lisäksi on aiheellista kiinnittää huomiota JB 14 luvun 11 §:stä ilmenevään sääntöön, jonka mukaan palvelevaa kiinteistöä ei saada rasittaa kiinteistöjaotuksen muutoksen tai muun olosuhteiden muuttumisen johdosta enempää kuin mihin rasiteoikeuden luovutus oikeuttaa. Säännöstä laadittaessa on pidetty silmällä ennenkaikkea hallitsevaa kiinteistöä koskevia kiinteistöjaotuksen muutoksia, ks. Prop. 1970: 20 A s. 172, B 2 s. 739—740, B 1 s. 267, B 2 s. 929—930 ja 1021.

91 Ks. *Landahl — Nordström* s. 32.

92 Ks. *Landahl — Nordström* s. 32—33.

teessa rajoittava säännös. Siitä käy ilmi, että jos rasiteoikeudella on merkitystä kiinteistölle ainoastaan, mikäli tietty maa-alue kuuluu kiinteistöön, rasiteoikeus seuraa maa-aluetta kiinteistöjaotuksen muuttuessa. Näin ei säännöksen mukaan kuitenkaan tapahdu, mikäli kiinteistönmuodostuksessa muuta määrätään. Myös FBL 2 luvun 5 § on siten edellä käsitellyssä mielessä toissijainen säännös.

Toimitusmiehille on kuitenkin annettu kiinteistönjärjestelytoimituksissa, lohkomisessa ja halkomisessa laajat mahdollisuudet määrätä rasiteoikeuden kuulumisesta kiinteistöön kiinteistöjaotuksen muuttuessa. Määräämisen edellytyksenä on FBL 7 luvun 6 §:n mukaan kiinteistöjaotuksen muuttamiseen tähtäävässä kiinteistönjärjestelyssä, että toimenpiteellä on merkitystä järjestelyn kannalta. Lisäksi järjestelyssä on edellytetty noudatettavan FBL 3 ja 5 lukujen säännöksiä.[93] Lohkomisessa ja halkomisessa toimitusmiehillä on taas valta määrätä rasiteoikeuden kuulumisesta kokonaan tai osittain jollekin muodostuneista kiinteistöistä tai, jollei tällainen määrääminen käy sopivasti päinsä, kiinteistöille yhteisesti.[94] Näissä toimituksissa on noudatettava lisäksi FBL 3 luvun säännöksiä.

Palvelevaa kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muutoksen vaikutuksista rasiteoikeuteen on säädetty JB 7 luvun 27 §:ssä ja 29 §:ssä. Lisäksi FBL 7 luvun 6 § koskee myös tällaista tilannetta. Nämä säännökset eivät kuitenkaan anna täyttä kuvaa Ruotsin oikeuden kannasta puheena olevaan kysymykseen. Sen vuoksi sitä on käsiteltävä hieman laajemmin.

Kysymystä käsiteltäessä niin FBL:n kuin JB:nkin esitöissä tehtiin ero toisaalta kiinteistöjaotuksen muuttamiseen tähtäävien kiinteistönjärjestelytoimitusten ja toisaalta jakotoimitusten, so. lohkomisen ja halkomisen välillä.

Mainitunlaisten järjestelytoimitusten osalta lähdettiin siitä, että järjestelytoimituksissa tuli tarpeen mukaan voida järjestellä myös sellaisia rasiteoikeuksia, jotka kohdistuivat järjestelyn kohteena olevaan kiinteistöön. Katsottiin näet, ettei rasiteoikeuksien tule nauttia järjestelyssä suurempaa koskemattomuutta kuin itse kiinteistöjaotuksen.[95] Tätä silmällä pitäen FBL 7 luvun 6 § laadittiin sisällöltään sellaiseksi, että se koskee myös nyt puheena olevaa tapausta. Se mitä edellä on lausuttu

---

93 Ks. *Landahl — Nordström* s. 247.

94 Ks. FBL 10 luvun 4 §:n 1 momentti ja 11 luvun 5 §:n 1 momentti, *Landahl—Nordström* s. 284—286 ja 300.

95 Ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 562—565, *Landahl — Nordström* s. 247.

säännöksen soveltamisen edellytyksistä muutoin, pätee myös esillä olevassa tilanteessa.

Lainvalmistelun eri vaiheissa käsiteltiin kuitenkin myös kysymystä, olisiko lakiin otettava toissijaisia säännöksiä palvelevaa kiinteistöä koskevan järjestelyn vaikutuksista siihen kohdistuviin rasiteoikeuksiin sitä silmällä pitäen, ettei asiasta määrättäisi järjestelytoimituksessa. Eräiden vaiheiden jälkeen päädyttiin lopulta siihen, että tällainen säännös otettiin JB:ssa tarkoitettujen sopimusrasitteiden osalta JB 7 luvun 29 §:ään, kun taas vastaava kysymys jäi kiinteistötoimituksessa perustettujen rasiteoikeuksien osalta laissa sääntelemättä.[96] JB 7 luvun 29 §:n 2 momentista

---

[96] Eräitä tekstissä mainittua kysymystä sivuavia säännöksiä sisältyi lakineuvostoon lausunnolle lähetettyyn, 19. 4. 1968 päivättyyn pöytäkirjanotteeseen sisältyvään ehdotukseen kiinteistönmuodostamislaiksi (esim. 8 luvun 6 § verrattuna 5 luvun 33 §, ks. Prop. 1969: 128 B 2 s. 988—989 ja 994). Nämä antoivat neuvostolle aiheen ottaa kysymyksen laajalti käsiteltäväksi.

Neuvosto lähti siitä, että pääsääntönä piti olla sääntö, jonka mukaan järjestelyssä maa-aluetta vastaan ottava kiinteistö saa sen vapaana rasituksista, joilla tarkoitettiin myös rasiteoikeuksia (Prop. 1969: 128 B 2 s. 1134—1135). Tämän kannan ottaessaan neuvosto näyttää pitäneen silmällä mm. niitä vaikeuksia, joita toisenlaisen säännön omaksuminen voisi aiheuttaa siirtyvään alueeseen kohdistuvien kirjattujen (kiinnitettyjen) oikeuksien ja vastaanottavaan alueeseen vanhastaan kohdistuvien vastaavanlaisten oikeuksien keskinäisen etuoikeuden järjestelyssä (Prop. 1969: 128 B 2 s. 1134 ja 1143). Tätä pääsääntöä neuvosto piti niin itsestään selvänä, ettei siitä sen mielestä tarvinnut ottaa lakiin nimenomaista säännöstä (Prop. 1969: 128 B 2 s. 1135).

Toisaalta neuvosto totesi kuitenkin esitetyn, että sellaiset parhaalla etuoikeussijalla olevat oikeudet, jotka kohdistuivat vain tiettyyn kiinteistön alueeseen, voitiin haitatta jättää koskemattomiksi. Tällöin pidettiin silmällä ennenkaikkea tierasitteita ja eräitä muita pakkoteitse syntyneitä rasiteoikeuksia (Prop. 1969: 128 B 2 s. 1134). Lakineuvosto hyväksyi omasta puolestaan tämän kannanoton (Prop. 1969: 128 B 2 s. 1134 verrattuna 1143), mutta edellytti, ettei myöskään tästä otettaisi lakiin nimenomaista säännöstä, vaan kysymys, missä laajuudessa pakkoteitse syntyneet rasiteoikeudet ja muut vastaavat oikeudet pysyivät järjestelyssä voimassa, jätettäisiin oikeuskäytännön ratkaistavaksi (Prop. 1969: 128 B 2 s. 1135).

Lakineuvoston suositus ei kuitenkaan sellaisenaan toteutunut. JB:ia tämän jälkeen valmisteltaessa oikeusministeri piti tarpeellisena mainitunlaisen toissijaisen säännöksen ottamista JB:iin lähinnä järjestelyssä tuntemattomiksi ja tästä syystä käsittelemättä jääneitä rasiteoikeuksia silmällä pitäen (Prop. 1970: 20 B 2 s. 927—928). Näin otettiin JB:iin tekstissä selostettu JB 7 luvun 29 §, joka koskee, niinkuin JB 7 luvun 1 §:n 1 momentista käy ilmi ja niinkuin myös lakineuvosto säännösehdotuksesta antamassaan lausunnossa huomautti, vain sopimusrasitteita (Prop. 1970: 20 A s. 329). Toimitusrasitteiden ja muiden pakkoteitse

käy ilmi, että rasiteoikeus lakkaa kiinteistöstä järjestelyssä pois siirtyvän alueen osalta, ja 1 momentissa edellytetään, että rasiteoikeus kohdistuu järjestelyssä kiinteistöön siirtyvään alueeseen, ellei oikeuden käyttöä ole rasiteoikeuden luovutussopimuksessa rajoitettu tiettyyn osaan kiinteistöstä tai oikeuden käytön kiinteistöön siirtyneellä alueella voida katsoa muutoin olevan vastoin luovutussopimusta. Kiinteistötoimituksessa tai muutoin pakkoteitse syntyneiden ja parhaalla etuoikeussijalla olevien rasiteoikeuksien osalta näyttää lakia laadittaessa lähdetyn taas siitä, että rasiteoikeus, joka kohdistuu vain tiettyyn alueeseen, pysyy voimassa, vaikka tuo alue siirtyisi toiseen kiinteistöön. Toisin on asia sensijaan sellaisten toimitus- ja pakkorasitteiden osalta, jotka eivät mainitulla tavalla paikallistu vain tiettyyn alueeseen. Niiden osalta näyttää lähdetyn samalta pohjalta kuin JB 7 luvun 29 §:ssä vastaavien sopimusrasitteiden osalta.[97]

JB:ia valmisteltaessa pohdittiin myös kysymystä, olisiko kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön otettava säännöksiä, joiden mukaan toimitusmiesten tulee jakotoimituksessa (lohkominen, halkominen) tehdä päätös jaon vaikutuksista jaettavaan kiinteistöön kohdistuviin rasiteoikeuksiin.[98] Mm. Ruotsin maanmittaushallitus vastusti tällaista ajatusta viitaten siihen, että ehdotuksesta johtuva asianosaisten piirin laajeneminen tarpeettomasti vaikeuttaisi jakotoimitusten suorittamista.[99] Mainitunlaisia säännöksiä ei FBL:iin sisällykään. Kysymys pyrittiin hoitamaan JB:iin sisällytetyin sanotunlaisia vaikutuksia koskevin säännöksin.

JB 7 luvun 27 §:n 1 momentin mukaan palvelevaan kiinteistöön kohdistuva rasiteoikeus rasittaa kiinteistön jaon jälkeen jokaista siinä syntynyttä uutta kiinteistöä.[100] Jos oikeuden käyttö on luovutussopimuksen

---

syntyneiden rasiteoikeuksien osalta lakiin (FBL) ei sensijaan otettu mitään vastaavaa toissijaista säännöstä. Näiden osalta lienee lähdettävä siitä, että rasiteoikeus, joka kohdistuu vain tiettyyn alueeseen, yleensä pysyy voimassa, vaikka tuo alue järjestelyssä siirtyisi toiseen kiinteistöön. Edellä selostetun lakineuvoston kannanoton valossa asia näyttäisi sensijaan olevan toisin sellaisten toimitus- ja pakkorasitteiden osalta, jotka eivät mainitulla tavalla paikallistu vain tiettyyn alueeseen.

97 Ks. alav. 96.

98 Ks. Prop. 1970:20 B 1 s. 402.

99 Ks. Prop. 1970:20 B 1 s. 403.

100 JB:ia laatinut lainvalmistelukunta halusi jopa ulottaa tekstissä mainitun säännön koskemaan paitsi sellaisia rasiteoikeuksia, joiden kohteena oli kiinteistö kokonaisuudessaan, myös sellaisia, jotka kohdistuivat vain tiettyyn kiinteistöön

mukaan rajoitettu tiettyyn alueeseen, oikeus lakkaa kuitenkin rasittamasta kiinteistöä, johon ei kuulu osaakaan sanotusta alueesta.

Mainittu JB:n säännös koskee 7 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan sopimusrasitteita. Vastaavia periaatteita lienee kuitenkin tarkoitettu noudatettavan myös toimitusrasitteiden osalta, vaikkei FBL:iin sisällykään asiasta nimenomaista viittaussäännöstä.[101] Selvää on, että jos yksityistapauksissa syntyy epäselvyyttä jaon vaikutuksista jaettavaan kiinteistöön kohdistuneisiin sopimus- tai toimitusrasitteisiin, asiaan voidaan saada viranomaisen ratkaisu kiinteistönmääritystoimituksessa (fastighetsbestämning).[102]

Mitä *kiinteistöjen yhdistämistoimituksiin* tulee, on laissa lähdetty siitä, että oikeutetun ja rasitetun kiinteistön yhdistämisessä rasiteoikeus lakkaa.[103] Mikäli hallitseva kiinteistö yhdistetään jonkun muun kiinteistön kanssa, on tilannetta arvosteltava FBL 2 luvun 5 §:n pohjalta. Tästä käy ilmi sääntö, jonka mukaan rasiteoikeus seuraa myös yhdistämisessä sitä maa-aluetta, johon se kuuluu, ellei kiinteistönmuodostuksessa toisin määrätä. Rasiteoikeus on siten pääsääntöisesti voimassa uuden kiinteistön hyväksi.[104] Mitä palvelevaa kiinteistöä koskeviin yhdistämistilanteisiin tulee, on kysymys mutkikkaampi. Lakia laadittaessa lähdettiin lopulta siitä, ettei sen enempää JB:iin kuin FBL:iinkaan otettu asiasta nimenomaisia säännöksiä, vaan edellytettiin, että tapaus tapaukselta tutkitaan, ulottuuko rasiteoikeus myös kiinteistöön liitettyyn alueeseen.[105] Toisaalta lainvalmistelussa lähdettiin siitä, että sopimukseen perustuva rasiteoikeus, joka kohdistuu tiettyyn alueeseen, ei ulotu rasitettuun kiinteistöön liitettyyn maahan. Tässä suhteessa viitattiin mm. FBL 12 luvun 7 §:n 2 momentista ja 6 §:n 1 momentista ilmenevään periaatteeseen. Mutta

---

kuuluvaan alueeseen (ks. vuoden 1960 ehdotus 11 luvun 23 § 1 momentti, SOU 1960: 24 s. 57). Viimeksi mainitulla ehdotuksella haluttiin helpottaa alueellisesti rajoitetun rasiteoikeuden myöhempää mahdollista siirtämistä jaossa syntyneeltä kiinteistöltä toiselle (SOU 1960: 25 s. 343). Ehdotusta arvosteltiin kuitenkin voimakkaasti eikä oikeusministeri sitä hyväksynytkään katsoen ehdotuksen tietyissä tapauksissa aiheuttavan epävarmuutta kiinteistöjen käytössä ja alentavan niiden arvoa (Prop. 1970: 20 B 1 s. 402—404). Tällä tavoin säännös sai nykyisen muotonsa.

101 Ks. Prop. 1970: 20 B 2 s. 927, *Landahl — Nordström* s. 237 ja 278.

102 Ks. FBL 14 luvun 1 §:n 1 momentti.

103 Ks. JB 14 luvun 12 §.

104 Ks. *Landahl — Nordström* s. 33.

105 Ks. Prop. 1970: 20 A s. 329—330.

tästä ei voida lain esitöiden mukaan ilman muuta päätellä, että jos rasiteoikeus on kohdistunut koko kiinteistöön, se ilman muuta käsittäisi koko yhdistetyn kiinteistön. Tämäkin kysymys edellytettiin tukittavan rasiteoikeuden luovutussopimuksen ja luovutusajankohdan olosuhteiden pohjalta.[106] Vastaavia periaatteita lienee edellytetty noudatettavan myös toimitusrasitteiden osalta.

FBL 7 luvun 7 §:ssä on vihdoin annettu säännös vanhojen rasiteoikeuksien *muuttamisesta ja lakkauttamisesta uuden rasiteoikeuden perustamisen yhteydessä.* FBL 7 luvun 10 § taas sallii rasiteoikeuden perustamisen, muuttamisen ja kumoamisen ilman eri hakemustakin muun kiinteistönjärjestelyn yhteydessä, jos sillä on tämän kannalta merkitystä. Säännös, jota laadittaessa on pidetty silmällä mm. tilanteita, joissa perustetun rasiteoikeuden käyttö (oikeus kaivon käyttöön) edellyttää toisen rasiteoikeuden (tie kaivolle) perustamista samassa toimituksessa, koskee muita kuin kiinteistöjaotuksen muuttamiseen tähtääviä järjestelytoimituksia.[107]

6) Hallitsevan ja palvelevan kiinteistön omistajien *sopimuksen* perusteella rasiteoikeutta saadaan FBL 7 luvun 8 §:n mukaan muuttaa tai se saadaan lakkauttaa kiinteistönjärjestelytoimituksessa, vaikkeivat sanotun luvun 4—7 §:issä tarkoitetut toimenpiteen edellytykset täyttyisikään. Tässäkin tapauksessa tulee FBL 3 luvussa säädettyjen edellytysten kuitenkin täyttyä.[108]

3.1.5. AnlL

AnlL:n avulla on pyritty järjestämään sellainen kiinteistöjen yhteistoiminta, joka edellyttää yhteisten laitosten rakentamista ja käyttämistä. Lain säätäminen lähti liikkeelle tarpeesta yhdistää LGA:n, EVL:n ja VL 7 luvun ojitusta koskevat säännökset yhtenäiseksi laiksi, mutta lopulta VL:n mainitut säännökset jätettiin suunnitellun uudistuksen ulkopuolelle. Uusi laki rakennettiin siten keskeisesti LGA:n ja EVL:n pohjalle.[109]

Lain 1 §:ssä ei ole annettu esimerkkiluetteloa eri tarkoituksia palvelevista yhteislaitoksista, mutta lain syntyhistorian ja voimaanpanosäännösten pohjalta voidaan todeta, että keskeisiä lain tarkoittamia yhteislaitoksia

106 Ks. Prop. 1970:20 A s. 330, *Landahl — Nordström* s. 314—316.
107 Ks. *Landahl — Nordström* s. 250.
108 Ks. *Landahl — Nordström* s. 248—249.
109 Ks. NJA II 1974 s. 3—6.

ovat kiinteistöjen yhteiset paikoituslaitokset, yhdyskulkuväylät, pihaalueet, leikkipaikat, johdot, järjestelyt pohjavesihaittoja vastaan, lämpölaitokset, pesulat jne. sekä useiden kiinteistöjen tarvetta palvelevat yksityistiet, joihin tieoikeus myönnetään AnlL:n voimaantulon jälkeen sen osoittamassa järjestyksessä, ellei tierasitteen perustaminen tapahdu muun kiinteistönmuodostuksen yhteydessä.[110] AnlL:ia ei sovelleta yleensä muun lain mukaisessa viranomaismenettelyssä perustettuihin yhteislaitoksiin.[111] Poikkeuksen tekee FBL, johon nähden AnlL:n on edellytetty olevan tietyssä suhteessa rinnakkainen säännöstö.[112]

AnlL:n 1 §:n 1 momentissa on samansuuntaisesti JB:ssa annetun rasiteoikeuden määritelmän kanssa edellytetty, että yhteislaitos palvelee tarkoitusta, jolla on osakaskiinteistöille pysyvä merkitys. Tällöin ei ole edellytetty, että mainitunlainen pysyvä tarkoitus toteutetaan jatkuvasti samalla laitoksella. Lakia laadittaessa katsottiin, että laitos tulee voida tarpeen vaatiessa korvata toisella. Tähän liittyen on lähdetty siitä, ettei ole estettä rajoittaa laitoksen olemassaolon aikaa jo etukäteen tietyn pituiseksi määräajaksi, jos on ennakoitavissa, että laitos nähtävissä olevana aikana käy tarpeettomaksi.[113]

AnlL:ia säädettäessä on edellytetty, että lakia voidaan soveltaa sekä taaja- että haja-asutusalueilla ja alueen kaavoitusasteesta riippumatta.[114] Yhteislaitoksen perustamisedellytykset on yleensä laadittu yhdenmukaisiksi FBL:n rasiteoikeuden perustamisedellytysten kanssa. Tämä koskee nimenomaan yhteislaitoksen merkitystä osakaskiinteistön kannalta, laitoksesta saatavan hyödyn sekä haittojen ja kustannusten vertailua ja kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun huomioon ottamista.[115]

---

110 Ks. LGA 1 §, 14. 12. 1973 annettu Lag om införande av anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter 9 §, FBL 7 luvun 2 § 2 momentti, NJA II 1974 s. 5—8.

111 Ks. AnlL 1 §:n 2 momentti.

112 FBL:n soveltaminen perustamisessa riippuu ensisijassa siitä, tapahtuuko yhteislaitoksen perustaminen kiinteistönmuodostuksen yhteydessä vai erillismenettelyssä. Kumpaakin lakia on edellytetty voitavan soveltaa kiinteistönmuodostuksessa. Elleivät asianosaiset sovellettavasta laista sovi, on perustamisessa edellytetty noudatettavan AnlL:ia. (NJA II 1974 s. 11—12). AnlL:n ei ole edellytetty koskevan yleistä vesi- ja viemärilaitosta, yleistä tietä eikä BL:n edellyttämää yleistä aluetta (AnlL 1 §:n 2 momentti, NJA II 1974 s. 9).

113 NJA II 1974 s. 6—8.

114 Ks. NJA II 1974 s. 6.

115 Ks. AnlL 5—10 §§.

Mitä hyötyjen sekä haittojen ja kustannusten vertailuun tulee, on laissa lähdetty siitä, että jos laitosta edellytetään vahvistetussa yleiskaavassa, asemakaavassa, tonttijaossa tai rakennuskaavassa, tulee vertailu kysymykseen vain, mikäli erityistä syytä tähän on.[116] Vertailua on pidetty tarpeettomana lähinnä sen vuoksi, että mainitunlainen vertailu suoritetaan yleensä jo kaavaa vahvistettaessa, mutta tästä pääsäännöstä on haluttu varata säännöksen osoittama poikkeamisen mahdollisuus mm. sitä silmällä pitäen, että kaava yksityistapauksessa olisi vanhentunut.[117] Lakiin on otettu myös säännös, jonka mukaan laitosta ei saa perustaa, mikäli yleiselle edulle aiheutuu jonkun arvoista haittaa. Tämä ei kuitenkaan koske sellaista laitosta, joka on yleiseltä kannalta katsoen huomattavan hyödyllinen.[118]

Lähtökohtana AnlL:ssa on, että laitos voidaan tarvittaessa perustaa kiinteistöjen yhteiseksi pakolla. Aloitteen toimitukseen voi periaatteessa tehdä yhdenkin kiinteistön omistaja.[119] Perustaminen tapahtuu yleensä kiinteistönmuodostusviranomaisen suorittamassa toimituksessa.[120] Maata tai muuta tilaa yhteislaitosta varten voidaan tällöin ottaa käytettäväksi periaatteessa sekä osakaskiinteistön että muun kiinteistön alueelta. Edellytyksenä kuitenkin on, ettei toimenpiteestä aiheudu kiinteistölle huomattavaa haittaa.[121] Siinäkin tapauksessa, että tällaista haittaa aiheutuisi, saadaan toimenpide suorittaa, mikäli suurehko määrä kiinteistöjä tarvitsee laitosta tai laitoksella muutoin on olennaista merkitystä yleiseltä kannalta.[122] Tähän liittyen lakiin on otettu säännöksiä kiinteistöä koskevasta lunastusvelvollisuudesta[123] samoinkuin eräitä muita täydentäviä säännöksiä. FBL:n tapaan myös AnlL:ssa on lähdetty siitä, että asianosaisen suostumus tekee hänen osaltaan tarpeettomaksi sellaisten edellytysten tutkimisen, jotka on laadittu pääasiassa yksityisten etujen suojaamiseksi.[124]

---

116 Ks. AnlL 6 §:n 1 momentti.

117 Ks. NJA II 1974 s. 20—21.

118 Ks. AnlL 11 §.

119 Ks. AnlL 4 § ja 17—18 §§, NJA II 1974 s. 11—12.

120 Ks. AnlL 4 §.

121 Ks. AnlL 12 §:n 1 momentti.

122 Ks. AnlL 12 §:n 2 momentti.

123 Ks. AnlL 12 §:n 2 momentti.

124 Ks. AnlL 16 §.

AnlL:n mukaisessa järjestyksessä voimaan saatetut maankäytön rajoitukset ovat mm. eri henkilösuhteissa samaan tapaan pysyviä kuin FBL:n mukaiset rasiteoikeudet.[125] Yhteislaitos ja sen edellyttämä oikeus tilaan kuuluvat puolestaan yhteisesti osakaskiinteistöille.[126] Osakkaina tulevat kysymykseen myös tonttioikeus ja kaivos ja lisäksi AnlL:ia voidaan, jos katsotaan sopivaksi, soveltaa kiinteistöön kuulumattomaan rakennukseen ja laitokseen sekä luonnonsuojelualueeseen.[127] Pysyvyyden osalta on erikseen säädetty, että olosuhteiden muutos, joka olennaisesti vaikuttaisi perustamisessa esillä olleen kysymyksen käsittelyyn, oikeuttaa ottamaan kysymyksen uuteen käsittelyyn. Kysymys voidaan ottaa uuteen käsittelyyn myös sillä perusteella, että aikaisemman käsittelyn yhteydessä on määrätty kysymyksen uudelleen harkinnasta määrätyn ajan kuluttua ja tuo aika on kulunut.[128] Lisäksi AnlL:ssa on annettu säännöksiä liittymisestä valmiiseen yhteislaitokseen ja laitoksesta eroamisesta, osakkuuden muuttumisen vaikutuksista laitoksen hallintoon ja kiinteistöjaotuksen muutosten vaikutuksista osakkuuteen. Näihin säännöksiin voidaan tässä yhteydessä vain viitata.[129]

3.1.6. LednL

Ennen LednL:ia johtojen sijoittaminen toisen alueelle saattoi perustua joko JB:n ja sitä edeltäneen lainsäädännön edellyttämiin rasite- tai käyttöoikeussopimuksiin, joihin perustuva oikeus oli merkittävissä kiinteistökirjaan (ennen JB:ia kiinnitettävissä), tai tiettyjen lakien nojalla tehtäviin pakollista sijoittamista koskeviin päätöksiin. Tällaisia lakeja olivat ExL, VL, BL, FBL ja LGA.[130] Käytännössä ylivoimaisesti suurin osa huomattavaa yleistäkin tarvetta palvelevista johtoverkostoista sijoitettiin toisen alueelle rasite- tai käyttöoikeussopimusten perusteella.[131] Kun tällä tavoin perustettujen oikeuksien voimassa pysyminen mm. eri henkilösuhteissa oli heikompi kuin pakolla perustettujen oikeuksien, pidettiin tar-

125 Ks. AnlL 12 §, NJA II 1974 s. 31—40.
126 Ks. AnlL 14 §.
127 Ks. AnlL 2 §.
128 Ks. AnlL 35 §.
129 Ks. AnlL 36—45 §§.
130 Ks. SOU 1972:57 s. 24—25, NJA II 1974 s. 187—189.
131 Ks. SOU 1972:57 s. 27—32.

peellisena saada aikaan laki, joka turvaisi lain mukaan perustetulle oikeudelle saman suojan kuin esimerkiksi ExL ja VL, mutta tekisi sjoittamisen yksinkertaisemmaksi, nopeammaksi ja halvemmaksi kuin mainitut lait.[132] Tältä pohjalta syntyi LednL.

LednL:ia laadittaessa on pidetty silmällä ennenkaikkea yleistä mutta rajoitetusti myös yksityistä tarvetta palvelevia johtoja. Lain 2 §:ään on otettu tyhjentäväksi tarkoitettu luettelo sen perusteella toisen alueelle sijoitettavien johtojen tyypeistä. Luettelon mukaiset johdot palvelevat tietoliikennettä, sähkövoiman siirtoa, veden hankintaa, jäteveden johtamista sekä sellaisten raaka-aineiden tai tuotteiden kuin öljyn, maakaasun, kaukolämmön ym. siirtoa. Luetteloa laadittaessa katsottiin, ettei maanomistaja ollut velvollinen sietämään sellaisia johtoja, joista saatava hyöty oli merkityksetön, mutta aiheutuva haitta suuri.[133] Tältä pohjalta lähtien lain 2 §:ssä on edellytetty, että yksityistä tarvetta palvelevista johdoista saa aiheutua vain vähäinen haitta hyötyyn verrattuna, jotta ne voitaisiin sijoittaa lain nojalla toisen alueelle.[134]

Määriteltäessä lain soveltamisalaa eri säännöstöihin nähden on noudatettu kahta eri periaatetta. Lakia laadittaessa ei ole ensinnäkään pyritty kokoamaan johtojen sijoittamista koskevia säännöksiä yhteen lakiin, vaan lakia laadittaessa on lähdetty siitä, että LednL muodostaa vaihtoehtoisen säännöstön ennenkaikkea ExL:lle, VL:lle, JB:lle ja GruvL:lle.[135] Vaihtoehtojen säilyttämistä perusteltiin viittaamalla siihen, että tietyissä tilanteissa saattoi osoittautua tarpeelliseksi turvautua mainittujen muiden lakien säännöksiin. Esimerkkinä mainittiin alueen pakkolunastus yritystä varten, jonka toiminta edellyttää johtoverkostojen levittämistä.[136] Toisaalta LednL:n soveltamisalaa rajoitettiin kuitenkin eräissä suhteissa. Tunnelien, ojien, kanavien ja muiden sellaisten laitosten edellytettiin jäävän laissa omaksutun johdon käsitteen ulkopuolelle eikä lakia myöskään edellytetty voitavan soveltaa erilaisiin köysiratoihin kuten hiihtohisseihin jne.[137] AnlL:iin nähden raja käytiin puolestaan siten, että LednL:ia ei ole edellytetty voitavan soveltaa silloin, kun AnlL:ia voidaan

132 Ks. SOU 1972:57 s. 27—30, NJA II 1974 s. 167—169.

133 Ks. NJA II 1974 s. 195.

134 Ks. NJA II 1974 s. 196—198.

135 Ks. NJA II 1974 s. 188—189, 200—201, 231—234.

136 Ks. NJA II 1974 s. 188—189, 195—201.

137 Ks. NJA II 1974 s. 198—200.

soveltaa.[138] FBL:iin nähden soveltamisala määriteltiin aikaisemmin viitatulla tavalla.[139]

Lain mukaan perustettavassa johto-oikeudessa on kysymys oikeudesta sijoittaa ja pitää lain edellyttämiä johtoja toisen alueella sekä ryhtyä kaikkiin tämän edellyttämiin toimenpiteisiin. Lisäksi johto-oikeuteen voidaan kytkeä rasitetun kiinteistön omistajan velvollisuus johdon ylläpitämiseen.[140] Toimitusmiesten on edellytetty voivan määritellä yksityiskohdissa, mitä johto-oikeuteen kuuluu.[141]

Johto-oikeus ei ole lähtökohtaisesti kiinteistöön liittyvä oikeus, vaan se perustetaan toimituksen hakijan hyväksi, jonka samalla on edellytetty olevan johdon omistaja.[142] Jotta johtoja johto-oikeuksineen kuitenkin voitaisiin käyttää siihen laitokseen kohdistuvien reaaliluottojen vakuutena, jonka toimintaa johdot palvelevat, on laissa tehty mahdolliseksi, että johto-oikeus johdon omistajan pyynnöstä liitetään asianomaiseen kiinteistöön tai kirjoihin merkittyyn tonttioikeuteen johto-oikeustoimituksessa annettavin määräyksin.[143] Tästä on edellytetty tehtävän merkintä kiinteistörekisteriin.[144]

Johto-oikeus on edellytetty voitavan perustaa tarvittaessa pakolla kiinteistönmuodostusviranomaisen pitämässä toimituksessa, jonka esikuvana on pidetty FBL:n mukaista järjestelytoimitusta ja AnlL:n mukaista toimitusta.[145] Johto-oikeuden perustamisen edellytykset ovat kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun sekä muun yleisen edun huomioon ottamisen ja pääasiassa myös rasitetulle kiinteistölle aiheutuvien haittojen osalta yhdenmukaiset AnlL:n vastaavien edellytysten kanssa.[146] Erikseen on aiheellista mainita, että johto-oikeuden perustaminen estyy, mikäli tarkoitus on sopivasti tyydytettävissä toisella tavoin tai perustamisesta aiheutuvat haitat ovat joko yleiseltä tai yksityiseltä kannalta katsoen suuremmat kuin saatavat edut. Mikäli johtoa kuitenkin on edelly-

138 Ks. LednL 2 §:n 2 momentti.

139 Ks. edellä alav. 61.

140 Ks. NJA II 1974 s. 192.

141 Ks. NJA II 1974 s. 194.

142 Ks. SOU 1972:57 s. 90—92.

143 Ks. LednL 1 §:n 2 momentti, 22 §:n 1 momentin 4 kohta ja NJA II 1974 s. 190—191.

144 Ks. SOU 1972:57 s. 52.

145 Ks. LednL 5 § ja 15—27 §§, SOU 1972:57 s. 38—42, NJA II 1974 s. 188 ja 191.

146 Ks. LednL 8—10 §§ ja 12 §.

tetty vahvistetussa yleiskaavassa, mainittuja edellytyksiä on noudatettava vain, mikäli tähän on erityistä syytä.[147] Syyt viimeksi mainittuun säännökseen ovat samat kuin AnlL:n vastaavaan säännökseen.[148] Lisäksi lakiin sisältyy säännös turvallisuusmääräysten huomioon ottamisesta.[149] Asianosaisten suostumuksella on perustamisedellytysten tutkimisen kannalta samankaltainen merkitys kuin AnlL:n kohdalla.[150]

Johto-oikeuden on edellytetty olevan ajallisesti rajoittamaton oikeus ja sitovuudeltaan se on edellytetty yhtä vahvaksi kuin FBL:n mukainen rasiteoikeus.[151] LednL:iin on otettu samankaltainen säännös olosuhteiden muuttumisen vaikutuksista mahdollisuuksiin ottaa oikeutta perustettaessa käsitelty kysymys uuteen käsittelyyn, jollainen sisältyy AnlL:iin.[152] Johto-oikeuden osalta ei kuitenkaan voida antaa määräystä mainitunlaisen kysymyksen ottamisesta uudelleen harkittavaksi määrätyn ajan kuluttua eikä tätä vastaavaa säännöstä näin ollen sisälly LednL:iin.

3.1.7. Muut säännöstöt

BL:n, ExL:n ja VL:n rasitesäännöksiä laadittaessa on lähdetty varsin suuressa määrin siitä, että rasiteoikeuden perustaminen liittyy osana jonkun laajemman asianomaisessa säännöstössä edellytetyn suunnitelman tai yrityksen toteuttamiseen. Tämä yhteinen piirre tarjoaa sopivan näkökulman näiden säännöstöjen tarkasteluun. Se on vaikuttanut merkittävästi ja tietyssä laajuudessa yhdenmukaistavalla tavalla rasiteoikeuden perustamisedellytysten määrittelyyn asianomaisissa säännöstöissä.

a. BL 18 a § ja 41 a § tarjoavat esimerkin rasiteinstituutin hyväksikäytöstä kaavan toteuttamisen keinona. Näissä sisällöltään yhdenmukaisissa säännöksissä edellytetään, että jos vahvistetussa yleiskaavassa tai asemakaavassa on osoitettu maata, jota ei BL 18 §:n 1 momentin tai 41 §:n 1 momentin nojalla lunasteta vahvistetussa yleiskaavassa osoitettuun liikenneväylään tai muuhun yleiseen alueeseen tai asemakaavassa osoitet-

147 Ks. LednL 6 §.
148 Ks. NJA II 1974 s. 203.
149 Ks. LednL 7 §.
150 Ks. LednL 14 §.
151 Ks. SOU 1972:57 s. 37, NJA II 1974 s. 190—191.
152 Ks. LednL 33 §.

tuun katuun tai muuhun yleiseen alueeseen kuuluvana maana, käytettäväksi yleistä liikennettä palvelevaa laitosta (anläggning) tai yleistä johtoa varten, tulee kaupungin vaatimuksesta perustaa joko rasite- tai käyttöoikeus alueeseen siinä laajuudessa kuin on tarpeen tarkoituksen toteuttamiseksi. Säännöksiä laadittaessa on johtojen sijoittamisen ohella pidetty silmällä mm. yleistä jalankulkua tai ajoneuvoliikennettä palvelevien väylien sijoittamista korttelialueille, yleiselle jalankululle tarkoitettujen arkaadien järjestämistä katuun rajoittuvien rakennusten alakerroksiin ja yleiselle ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteelle tarkoitettujen tunnelien aikaan saamista.[153] Tarvittavat alueet on edellytetty voitavan hankkia mainittuihin tarkoituksiin mm. rasiteoikeuksia perustamalla.

Säännökset edellyttävät, että alueiden käyttö edellä mainittuihin tarkoituksiin on osoitettu kaavassa. Tällöin on lähdetty siitä, että kaavaa laadittaessa otetaan lain edellyttämällä tavalla huomioon toisaalta yleiset ja toisaalta yksityiset edut.[154] Mitään erityistä määräystä suunnitellusta laitoksesta saatavien etujen ja sen perustamisesta aiheutuvien haittojen vertailusta ei säännöksiin sisälly. Rasiteoikeuden osalta on kuitenkin lähdetty siitä, että rasiteoikeuden tulee täyttää sille laissa, tässä tapauksessa JB:ssa asetetut yleiset kriteerit.[155] Tämä merkitsee mm. niinkuin *Bexelius — Nordenstam — Körlof* toteaa, että mainitunlainen rasiteoikeus voidaan perustaa kiinteistön, mutta ei sensijaan esimerkiksi kaupungin hyväksi.[156]

---

153 Ks. SOU 1963:78 s. 20—21, *Bexelius — Nordenstam — Körlof* s. 124.

154 Ks. SOU 1963:78 s. 22—23, 30—31.

155 Ks. SOU 1963:78 s. 31, *Bexelius — Nordenstam — Körlof* s. 125.

156 Ks. *Bexelius — Nordenstam — Körlof* s. 125. Tekstissä mainitun vaatimuksen reaalista merkitystä arvioitaessa on huomattava, että kun Ruotsissa siirrytään uuteen kiinteistörekisterijärjestelmään, mm. FBLS:n edellyttämän kaupunkirekisterin liitteessä C tilitetyt yksiköt kuten tiet, kadut, torit ja muut yleiset alueet (FBLS 7 luvun 1 §) rekisteröidään kiinteistöiksi ja voivat esiintyä rasiteoikeuden dominanssina, ks. 28. 5. 1968 annettu KK om uppläggande av nytt fastighetsregister m.m. (nr. 379) 17 §:n 3 momentti (muut. KK 1974 nr. 509). Ks. myös Prop. 1969:128 B 1 s. 334. Tässä yhteydessä on aiheellista todeta, että Hillert katsoi eräässä jo ennen uuden kiinteistöjä koskevan lainsäädännön voimaantuloa antamassaan asiantuntijalausunnossa, että katualue ja muut tekstissä mainitussa liitteessä C esiintyvät alueet voivat olla rasiteoikeuden dominanssina, ks. *Hillert,* Rättsreglerna och praktiken s. 88—98.

BL 20 §:ssä ja 43 §:ssä on annettu säännöksiä kaupungin oikeudesta ottaa kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisen yksityisen tien alue, joka on vahvistetussa yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi tai muuksi yleiseksi alueeksi

b. *ExL* 1 §:ssä omistusoikeuden, käyttöoikeuden ja rasiteoikeuden perustaminen on asetettu toisiinsa nähden tasaveroiseen asemaan pakkolunastuksen toteuttamiskeinoina.[157] Rasiteoikeuden perustaminen pakkolunastusteitse saattaa siten tulla kysymykseen lunastettaessa alueita missä hyvänsä ExL 2 luvussa mainitussa tarkoituksessa. Rasiteoikeuden perustamisen edellytykset määräytyvät tällöin samalta pohjalta kuin lunastamisen edellytykset yleensä.

c. Rasiteinstituutin merkitys laajemman yrityksen toteuttamiskeinona tulee erityisen selvästi esiin tarkasteltaessa eräitä Ruotsin *VL:n* rasitesäännöksiä.

Rakentaminen vesialueelle. Säännöksiä rakentamisesta vesialueelle sisältyy ennenkaikkea VL 2 luvun 1—41 §:iin. Niitä on edellytetty sovellettavan paitsi voimalaitoksia rakennettaessa, jota silmällä pitäen säännökset on lähinnä laadittu, soveltuvin osin myös muunlaisessa, mm. vesistön järjestelyn (ja säännöstelyn) sekä pintaveden poisjohtamisen edellyttämässä rakentamisessa.[158] Rasiteoikeuden perustamista ajatellen huomionarvoisia ovat erityisesti VL 2 luvun 5 § vuonna 1974 muutetussa muodossa,[159] 1 luvun 14 § ja 2 luvun 14—16 §§.[160]

---

tai asemakaavassa kaduksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, käytettäväksi sanottuun tarkoitukseen. BL 112 §:ssä ja 113 §:ssä on puolestaan annettu säännöksiä rakennuskaavassa tieksi tai muuksi yleiseksi alueeksi osoitetun maan ottamisesta käytettäväksi sanottuihin tarkoituksiin. Säännökset vastaavat tietyssä laajuudessa Suomen rakennuslainsäädännön (RakL ja maalaiskuntien rakennusjärjestykset) säännöksiä rakennuskaavatien alueen haltuun ottamisesta. Mainittuja säännöksiä ei ruotsalaisessa kirjallisuudessa ole katsottu rasitesäännöksiksi. Esimerkiksi *Bexelius — Nordenstam — Körlofin* selitysteoksen asiahakemistosta ne löytyvät hakusanan käyttöoikeus alta.

157 Näin oli asianlaita jo aikaisemman oikeuden mukaan, ks. *Hillert* s. 177. Voimassa olevan lain kannalta ks. *Bouvin — Hedman — Stark* s. 22.

158 Ks. VL 3 luvun 2 §:n 2 momentti ja 26 §:n 1 momentti. Vrt. myös *Ljungman — Stjernquist* II s. 62 ss.

159 Ks. SFS nr. 273/1974.

160 Ennen uuden JB:n voimaantuloa oli käytännössä muodostunut tärkeäksi kysymys, voiko tilan yhteisomistaja luovuttaa tilaan kuuluvan koskiosuuden hyväksikäyttöä koskevan rasiteoikeuden määräosastaan tilaa ja voiko tilan omistaja sopimuksin perustaa tällaisen rasiteoikeuden tilan koskiosuuteen. Kumpaankin kysymykseen on JB:n voimaantulon jälkeen vastattava JB 7 luvun 9 §:n nojalla kieltävästi. HD oli jo tätä ennen vuonna 1957 antamassaan ratkaisussa (NJA I 1957 s. 787 ss.) ottanut kumpaankin vaihtoehtoon kielteisen kannan (vrt. myös NJA I 1966 s. 368 ss.). Viimeksi mainitun tyyppisiä rasiteoikeuksia oli kuitenkin ennen JB:n voimaantuloa kiinnitetty useita tuhansia ja niiden »laillista-

VL 2 luvun 5 §:n 1 momentti, jonka avulla on pyritty luomaan edellytykset käytettävissä olevan vesivoiman puolesta mahdollisimman tarkoituksenmukaisen voimalayksikön luomiseen, sallii sen, joka yhdessä muiden kanssa omistaa voimalaitoksen rakentamiseen soveliaan, yhdestä tai useammasta koskesta muodostuvan vesistöjakson (fallsträcka), saamaan käytettäväkseen koko jakson vesivoiman, jos hän omistusoikeuden tai muun oikeuden nojalla, joka on voimassa jokaista vastaan eikä ole ajallisesti rajoitettu, vallitsee enempää kuin puolta jakson vesivoimasta.[161] Mainitunlaisella muulla oikeudella on tarkoitettu ennenkaikkea rasiteoikeuksia ja JP 35 §:ssä mainittuja oikeuksia.[162] Säännöksen 2 momentin mukaan 1 momentin vallintavaatimus koskee myös toiseen vesistöön kuuluvaa vesistöjaksoa, jonka vesivoimaa halutaan käyttää voimalaitoksessa hyväksi johtamalla sieltä vettä rakennettavaan vesistöjaksoon, jos mainitunlainen hyväksi käyttö on teknisesti tai taloudellisesti välttämätöntä voimalaitoksen aikaansaamiseksi.[163] VL 2 luvun 5 §:ään ei ole otettu eri määräyksiä oikeuden perustamisesta saatavien etujen tai aiheutuvien haittojen huomioon ottamisesta.[164] Säännöstä laadittaessa on lähdetty siitä, että oikeuden myöntäminen, joka tulee kysymykseen vain mikäli voimalaitosta varten myönnetään yrityslupa, harkitaan yhdessä tämän kanssa.[165] Yritysluvan myöntämisen edellytykset muodostuvat siten merkityksellisiksi myös po. oikeuden perustamisen kannalta. VL 2 luvun 5 § koskee toiselle kuuluvan vesivoimaosuuden käyttöön saamista normaaleina pidettävissä tapauksissa. VL 1 luvun 14 §:ään sisältyy sensijaan säännös koskeen kohdistuvasta pakkolunastamisesta, milloin se on ylei-

minen» kävi välttämättömäksi käytännön syistä. Tämä tapahtui JB:n voimaanpanolain (JP) 35 §:llä, johon tässä viitataan. Todettakoon, että HD:n perustelujen mukaan se, että VL (2 luvun 5 §) oikeutti rakentajan, jolla oli rasiteoikeus, saamaan tietyillä edellytyksillä oikeuden muiden koskiosuuksien hyväksikäyttöön, ei vaikuttanut asian arvosteluun. Aiheesta ks. *Hillert* s. 329—386, Prop. 1970: 145 s. 338—343, *Stark* s. 329—330, SOU 1972: 14 s. 99—100.

161 Ks. SOU 1972: 14 s. 98—99, 102—103, 144.

162 JP 35 §:n johdosta ks. alav. 160. Aiheesta muutoin ks. SOU 1972: 14 s. 99—102, NJA II 1974 s. 442—443.

163 Ks. SOU 1972: 14 s. 143—149.

164 Tällaisia sisältyi ennen vuoden 1974 lainmuutosta VL 2 luvun 5—7 §:iin. Uusi VL 2 luvun 5 § korvasi VL 2 luvun 6 §:ään ja 7 §:ään sisältyneet säännökset toisen vesivoimaosuuden käyttöön saamisesta, ks. SOU 1972: 14 s. 102—103, NJA II 1974 s. 442—443.

165 Ks. SOU 1972: 14 s. 97 ss. ja s. 102 ss., NJA II 1974 s. 441 ss.

seltä kannalta katsoen tarpeen voimahuollon suunnitelmallista kehittämistä varten. Lunastus voidaan toteuttaa mm. perustamalla vesivoiman hyväksikäyttöä tarkoittavia rasiteoikeuksia. Säännökseen on tyydyttävä tässä vain viittaamaan.[166]

Toisin kuin edellä käsitellyt säännökset VL 2 luvun 14—16 §§ voivat tulla sovellettaviksi muunkin vesialueelle tapahtuvan rakentamisen kuin voimalaitosten rakentamisen yhteydessä.[167] Säännösten tarkoituksena on helpottaa ennenkaikkea veden tarkoituksenmukaista hyväksikäyttöä, mutta tietyiltä osin myös kalastuksen hoidon, luonnonsuojelun ja terveydenhoidon järjestämistä sekä veden pilaantumisen ehkäisemistä. Näitä tarkoitusperiä silmällä pitäen säännöksissä on määritelty, minkä tyyppisiä toisen kiinteistöön tai rakennukseen kohdistuvia rasiteoikeuksia säännösten mukaan on mahdollista perustaa. Esimerkkeinä voidaan mainita oikeus padon, suojavallin ja tien alueeseen sekä johtojen sijoittamiseen toisen alueelle.[168] Oikeuksien perustamisen yleisenä edellytyksenä on, että oikeus on asianomaisen tarkoituksen toteuttamisen kannalta tarpeellinen. Tarpeellisuus harkitaan kussakin tapauksessa yrityksen toteuttamissuunnitelman pohjalta. Tapauksissa, joissa yritykseen tarvitaan yrityslupa — niinkuin useimmiten lienee asianlaita — tapahtuu oikeuksien perustaminen luvan myöntämisen yhteydessä, jolloin yritysluvan edellytysten toteutuminen muodostuu merkittäväksi myös oikeuksien perustamisen kannalta. Tietyissä tapauksissa rasiteoikeuden perustamiselle on asetettu eräitä lisäedellytyksiä, joilla on pyritty tehostamaan servienssin omistajan suojaa. Esimerkiksi toiselle kuuluvan, vedessä olevan rakennuksen käyttöä veden hyväksi käyttämisen tarkoituksessa koskevan rasiteoikeuden perustaminen edellyttää VL 2 luvun 15 §:n mukaan, ettei toimenpiteestä aiheudu servienssin omistajalle olennaista haittaa. Veden hyväksi käytön edellyttämän rakennuksen ja siihen liittyvien laitteiden sijoittamista vesialueen viereiselle maa-alueelle koskevan oikeuden perus-

166 Sekä VL 2 luvun 5 §:ään että 1 luvun 14 §:ään liittyy vielä 2 luvun 19 §, joka koskee toiselle kuuluvaan rakennukseen em. säännösten edellyttämien oikeuksien myöntämisen johdosta suoritettavia muutoksia. Siihenkin voidaan tässä vain viitata.

167 VL 2 luvun 5—7 §:iä voitiin vesilakikomitean mukaan soveltaa ennen vuoden 1974 lainmuutosta muodollisesti myös muunlaisen rakentamisen kuin voimalaitosten rakentamisen (esim. vesistön järjestelyn edellyttämä rakentaminen) ollessa kysymyksessä, ks. SOU 1972:14 s. 98.

168 Ks. VL 2 luvun 14 §:n 1 momentti.

taminen edellyttää taas VL 2 luvun 16 §:n 1 momentin mukaan, ettei aluetta tarkoitukseen ole kohtuuttomitta kustannuksitta muualla tarjolla.[169]

Edellä käsitellyt rasiteoikeudet ovat VL:n mukaan voimassa jokaista kohtaan.[170] Niiden ajallinen voimassaolo riippuu sen yrityksen toteutumisesta ja pysyvyydestä, jota silmällä pitäen ne on perustettu.[171]

Maan kuivattaminen. VL 7 luvun ojitusta koskevissa säännöksissä on lähdetty siitä, että maanomistajalla, joka haluaa kuivattaa maansa, on periaatteessa oikeus sijoittaa kuivatuksen kannalta tarpeellinen oja toisen maalle ja johtaa kuivatustarkoituksessa vettä toisen ojaan sekä suorittaa tällöin tarpeellisia toisen ojan parannustoimenpiteitä.[172] Oikeuden käyttäminen sinänsä ei ole riippuvainen erityisedellytyksistä, mutta sensijaan VL 7 lukuun sisällytetyillä ojan sijaintia, suuntaa, syvyyttä ja tekotapaa koskevilla säännöksillä on pyritty mm. siihen, että ojituksesta aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa toiselle.[173] Mainittu periaatteellinen oikeus koskee ojan sijoittamista myös teiden ja rautateiden alueille. Näiltä osin VL 7 lukuun on sisällytetty yksityiskohtaisia osapuolten suhteita järjestäviä säännöksiä.[174]

Sijoittamista koskeva oikeus tulee kysymykseen sekä yksinäisojituksen että yhteisojituksen kohdalla.[175] Mainittuja periaatteita on VL 7 luvun 35 §:n mukaan sovellettava myös suon ja muun vesiperäisen maan valtaojituksessa (avdikning) paitsi milloin tällainen ojitus huomattavasti vaikuttaa veden tilaan vesistössä, jolloin on noudatettava VL:n veden johtamista kuivatustarkoituksessa koskevia säännöksiä.

VL 7 luvun 36 §:ssä on lähdetty siitä, että ojan sijoittamisesta toisen alueelle tai veden johtamisesta toisen ojaan sovitaan alueiden omistajien kesken. Siltä varalta, ettei sopimukseen päästä, säännöksessä on edellytetty, että kysymys voidaan saattaa katselmustoimituksessa tutkittavaksi ja ratkaistavaksi.[176] Sopimus- ja toimitusmenettelyihin liitetyillä oikeus-

---

169 Tekstissä mainituista rasiteoikeuksista ks. *Ljungman — Stjernquist* II s. 69, *Hillert* sivuille 164—180 ja 401—435 sisältyviä jaksoja, SOU 1969: 51 s. 50—51.

170 Vrt. VL 2 luvun 22 §.

171 Vrt. VL 11 luvun 63 §, SOU 1972: 14 s. 102.

172 Ks. VL 7 luvun 1, 2 ja 33 §§.

173 Ks. VL 7 luvun 3—6 §§ ja 16 §.

174 Ks. VL 7 luvun 7—15 §§.

175 Yhteisojituksesta ks. VL 7 luvun 20—32 §§.

176 Katselmustoimituksessa on edellytetty tutkittavan, onko ojittamiselle

vaikutuksilla on ennenkaikkea se ero, että sopimus sitoo lähtökohtaisesti vain sopijapuolia ja sen sitovuus kolmansiin miehiin nähden riippuu JB 7, 14 ja 18 lukujen säännöksistä ja niissä asetettujen edellytysten täyttymisestä, kun taas toimituksessa todettu oikeus ojan pitämiseen toisen alueella tai veden johtamiseen toisen ojaan sitoo VL 7 luvun 56 §:n mukaan periaatteessa kaikkia.[177]

VL 7 luvun 37—48 §:iin sisältyy säännöksiä maan kuivatustarkoituksessa tapahtuvasta vesialueen vedenpinnan alentamisesta ja virran, joen ja muun uoman syventämisestä, laajentamisesta ja perkaamisesta. Kun mainitunlaiset toimenpiteet useimmiten vaikuttavat myös toiselle kuuluvan omaisuuden käyttömahdollisuuksiin, on yrityksen toteuttamiselle asetettu VL 7 luvun 38 §:ssä ja 39 §:ssä eräitä taloudellisuutta ja ympäristövaikutuksia koskevia edellytyksiä.[178] Yritysluvan myöntäminen näiden edellytysten täyttyessä mainitunlaisiin toimenpiteisiin merkitsee jo sinänsä tietyntyyppisten toisen omaisuutta koskevien pakko-oikeuksien myöntämistä. Näitä oikeuksia ei ole kuitenkaan kirjallisuudessa käsitelty rasiteoikeuksina.[179] Rasiteoikeudeksi on sensijaan katsottu sanotunlaisen

---

laillisia esteitä (VL 10 luvun 50 §). Ellei tällaisia ole, päättyy asian käsittely yleensä toimitusmiesten lausuntoon, joka on rinnastettavissa tuomioon (VL 10 luvun 75 §). Tässä määritellään ojituksen suoritustapa ja ratkaistaan eräät muutkin kysymykset, ks. VL 10 luvun 62 § ja sitä seuraavat pykälät. Eräissä erikoistapauksissa lausunto alistetaan vesioikeuden tutkittavaksi (VL 10 luvun 52 §). Aloitteen toimitusmenettelyyn voi ojitusta haluavan ohella tehdä kiinteistönmuodostuksen yhteydessä myös kiinteistönmuodostusviranomainen (VL 7 luvun 36 §).

177 Ks. myös *Ljungman — Stjernquist* II s. 82. Ojituksesta muutoin ks. *Ljungman — Stjernquist* II s. 80—83.

178 VL 7 luvun 38 §:ssä on kysymys siitä, että toimenpiteistä saatava hyöty kustannusten vähentämisen jälkeen ylittää niiden aiheuttamasta vesialueen veden tilan muutoksesta toisen omaisuudelle koituvat vahingot ja haitat. Eräissä tapauksissa, mm. kysymyksen ollessa käytössä olevaa voimalaitosta koskevasta vesivoiman vähentymisestä, edunmenetykset, vahingot ja haitat on edellytetty otettavan huomioon vertailussa kaksinkertaisina. VL 7 luvun 39 §:ssä on taas pääsääntöisesti kielletty toimenpiteiden suorittaminen niistä teollisuuden taikka kalastuksen tai muiden elinkeinojen harjoittamiselle aiheutuvien huomattavien haittojen ja väestön elinolosuhteiden muunlaisen olennaisen huonontumisen perusteella sekä sillä perusteella, että toimenpiteestä on pelättävä aiheutuvan viihtyvyyden ja ympäristönsuojelun kannalta huomattavan haitallisia pysyviä muutoksia luonnonsuhteissa. Vrt. kuitenkin 39 §:n 2 momentin poikkeussäännös.

179 Ks. esim. *Ljungman — Stjernquist* II s. 83 verrattuna asiahakemisto. Ks. myös *Hillert* s. 171—175.

yrityksen toteuttamiseksi tarpeellinen VL 7 luvun 40 §:ssä säännelty oikeus sijoittaa toisen kiinteistölle pato, valli, tie tai vesijohto samoinkuin saman luvun 43 §:ssä tarkoitettu, yrityksen toteuttamiseksi tarpeellinen oikeus vaatia toiselle kuuluvan, vedessä olevan rakennuksen purkamista tai muuttamista. Kummankaan oikeuden perustamiselle ei säännöksissä ole asetettu muita edellytyksiä kuin tarpeellisuus edellä mainitun yrityksen toteuttamisen kannalta. Yrityksen toteuttamisen edellytysten täyttyminen muodostuu siten tässäkin merkittäväksi po. rasiteoikeuksien perustamisen kannalta.[180] Rasiteoikeuden voimassaolo eri henkilösuhteissa määräytyy po. tapauksessa aikaisemmin mainitun VL 7 luvun 56 §:n pohjalta.

VL 7 luvun 49—55 §:iin sisältyy vihdoin säännöksiä maan kuivattamiseksi tarpeellisten suojavallien ja muiden rakennelmien rakentamisesta vettä vastaan. VL 7 luvun 50 §:ään sisältyy tähän liittyen säännös toiselle kuuluvan vallin tai muun suojarakennelman käyttöä koskevan rasiteoikeuden perustamisesta. Tässäkin perustaminen tapahtuu yritysluvan myöntämisen yhteydessä. Edellytyksenä perustamiselle on, että oikeus on yrityksen kannalta hyödyllinen. Myös tämän rasiteoikeuden voimassaolo määräytyy VL 7 luvun 56 §:n pohjalta.

Raakaveden hankinta ja jäteveden johtaminen viemärissä. Ruotsin VL:ssa on lähdetty siitä, että oikeus vallita niin pinta- kuin pohjavettäkin kuuluu alueen omistajalle.[181]

Oikeus *pintaveden* johtamiseen toisen alueelta voidaan perustaa pakkoteitse kahdella eri tavalla. Hakijalle voidaan ensiksikin myöntää vesituomioistuimen päätöksellä oikeus johtaa pintavettä toisen vesialueelta ja sijoittaa tämän edistämiseksi johtoja sekä tietyillä edellytyksillä rakennuksia laitteineen toisen alueelle.[182] Johtojen sijoittamiselle ei tällöin ole asetettu mitään erityisiä edellytyksiä, vaan kaikki yritykseen liittyvät kysymykset harkitaan kokonaisuutena.

Mikäli kysymys on yleisen tarpeen vaatimasta veden johtamisesta niinkuin on asianlaita esimerkiksi silloin, kun kysymys on yhdyskunnan tarvitsemasta raakaveden hankinnasta, voidaan veden johtamisoikeus myöntää myös pakkolunastusteitse ExL 2 luvun 3 §:n nojalla. Pakkolunas-

---

180 Yritysluvan myöntämisestä katselmustoimituksessa ja eräissä tapauksissa vesituomioistuimessa on säännöksiä VL 7 luvun 45 §:ssä sekä 10 ja 11 luvuissa.

181 Ks. VL 1 luvun 1 § ja 15 §.

182 Ks. VL 1 luvun 4 §, 2 luvun 1, 14, 16 ja 20 §§ ja 11 luvun 17 §.

tusluvan myöntämisen jälkeinen jatkokäsittely tapahtuu tällöin VL:n mukaisena hakemusasiana.[183] Sensijaan veden hankinnan edellyttämien johtojen, rakennusten ja laitteiden sijoittamisessa toisen alueelle voidaan turvautua vaihtoehtoisiin menettelytapoihin. Asianomaiset rasiteoikeudet voidaan perustaa joko VL 2 luvun 14 §:n ja 16 §:n nojalla vesioikeudellisessa menettelyssä[184] tai ExL 2 luvun 3 §:n 2 momentin nojalla pakkolunastusmenettelyssä[185] taikka LednL:n edellyttämässä menettelyssä.[186] Yksityiskohtien osalta on rajoituttava viittaamaan näihin säännöstöihin.

Ruotsin VL:n mukaan ei ole mahdollista perustaa pakolla kenellekään oikeutta *pohjaveden* ottamiseen toisen alueelta.[187] Mikäli tällainen oikeus on yleisen tarpeen vaatima, se sensijaan voidaan perustaa ExL 2 luvun 3 §:n nojalla pakkolunastusteitse. Tässäkin tapauksessa pakkolunastusluvan myöntämisen jälkeinen jatkokäsittely tapahtuu VL:n mukaisessa järjestyksessä hakemusasiana.[188]

Mikäli pohjaveden tarkoituksenmukainen hyväksi käyttäminen edellyttää vesijohtojen, tien tai tarkkailujohtojen (observationsrör) sijoittamista tai vahinkoa estävien tai rajoittavien toimenpiteiden suorittamista toisen alueella, voidaan tätä tarkoittava rasiteoikeus perustaa VL 2 luvun 45 §:n nojalla pakolla. Oikeutta ei kuitenkaan saa saman luvun 46 §:n mukaan kohdistaa toisen tonttiin, pihaan tai puutarhaan, mikäli siitä aiheutuisi huomattavaa haittaa ja tarkoitus voidaan ilman merkittävää haittaa saavuttaa toisella tavoin. Lisäksi VL 2 luvun 62 §:n nojalla on mahdollista perustaa pakolla pohjaveden suojaamista pilaantumiselta tarkoittava rasiteoikeus. Sen enempää VL 2 luvun 45 §:ssä kuin 62 §:ssäkään ei ole asetettu rasiteoikeuden perustamiselle muita edellytyksiä kuin tarpeellisuus säännöksistä ilmenevään tarkoitukseen. Kummassakin säännöksessä edellytetyn rasiteoikeuden perustamisen vaihtoehtona näyttäisi pakkolunastustilanteissa tulevan lisäksi kysymykseen vastaavien rasiteoikeuksien perustaminen pakkolunastusteitse[189] tai, mikäli kysymyksessä

---

183 Ks. VL 2 luvun 40 §:n 2 momentti, *Bouvin — Hedman* s. 59—60, *Bouvin — Hedman — Stark* s. 64—65.

184 VL 2 luvun 14 §:n 3 momentin nojalla voidaan perustaa myös tarpeellinen kiinteistöön kohdistuva rasiteoikeus vesialueen pilaantumisen ehkäisemiseksi.

185 *Bouvin — Hedman — Stark* s. 65. Pakkolunatusmenettelyssä voidaan perustaa myös tarpeelliset suoja-aluerasitteet, ks. ExL 2 luvun 5 §.

186 Ks. LednL 2 §:n 1 momentin 3 b-kohta ja 3 §, NJA II 1974 s. 200—201.

187 Vrt. VL 2 luvun 60 §, SOU 1969:51 s. 53.

188 Ks. VL 2 luvun 60 §.

189 Ks. ExL 2 luvun 4 § ja 5 §, *Bouvin — Hedman —Stark* s. 65.

on johto-oikeuden perustaminen pohjaveden johtamista varten, LednL:n nojalla. Päällekkäisyys niin pinta- kuin pohjavesijohtoja koskevien säännösten kesken on siten varsin huomattava.

VL 8 luvun säännökset *viemärien* sijoittamisesta toisen maalle eivät koske yhdyskunnan so. yleisen vesi- ja viemärilaitoksen toimintapiirin sisällä tapahtuvaa viemäröintiä.[190] Näillä alueilla viemärijohdon sijoittaminen toisen alueelle voi tapahtua pakolla tapauksen laadusta riippuen FBL:n, BL:n, LednL:n tai ExL:n säännösten nojalla. VL 8 luvun säännökset ovat sovellettavissa sensijaan silloin, kun kysymys on yhdyskuntien välisistä viemäreistä samoinkuin viemäreistä, jotka johtavat yhdyskunnasta tietylle kiinteistölle. Kiinteistöjen välisiin viemäreihin VL 8 luvun säännöksiä voidaan soveltaa, mikäli viemäreissä on tarkoitus samalla johtaa maankuivatusvettä.[191]

VL 8 luvun 6—9 §:ien säännökset viemärijohdon sijoittamisesta toisen alueelle ovat samankaltaiset kuin VL 7 luvun säännökset ojan sijoittamisesta toisen alueelle. Myös mainituissa viemärijohtoja koskevissa säännöksissä on lähdetty siitä, että maanomistaja on periaatteessa velvollinen sallimaan johdon sijoittamisen alueelleen. VL 8 luvun 25 §:ssä sallimisvelvollisuus on ulotettu koskemaan myös jäteveden puhdistuslaitosta kuitenkin sillä rajoituksella, ettei tällaista laitosta saa sijoittaa tontille, puutarhaan tai puistoon, jos se on ilman huomattavaa haittaa vältettävissä. Päätös sijoittamisesta on säädetty tehtäväksi vesituomioistuimessa tai tietyissä tapauksissa katselmustoimituksessa.[192] Tällaiseen päätökseen perustuva sijoittamisoikeus sitoo periaatteessa kaikkia.[193]

Kulku- ja uittoväylän kuntoonpano. VL 5 ja 6 lukuihin, joista edellinen koskee yleisiä kulkuväyliä ja jälkimmäinen yleisiä uittoväyliä, sisältyy kaksi rakenteeltaan yhdenmukaista rasitesäännöstä. Niiden avulla on pyritty helpottamaan mainitunlaisten väylien kuntoonpanoa. VL 5 luvun 4 §:ssä lähdetään siitä, että mikäli yleisen kulkuväylän kuntoonpanoa varten on tarpeen puuttua toisen omaisuuteen kuten johtaa vettä toiselle kuuluvasta järvestä tai vesistöstä, omistaja on velvollinen sallimaan tätä tarkoittavan oikeuden perustamisen omaisuuteensa. Mainitunlainen oikeus

190 Ks. VL 8 luvun 19 § verrattuna 4 §:n 2 momenttiin.

191 Ks. VL 8 luvun 15—24 §§, *Bouvin — Hedman* s. 60—61, *Bouvin — Hedman — Stark* s. 65, SOU 1969:51 s. 53—54.

192 Ks. VL 8 luvun 33 §.

193 Ks. VL 8 luvun 34 §, SOU 1969:51 s. 53—54, *Ljungman — Stjernquist* II s. 85 ss.

perustetaan, sen jälkeen kun hallitus on vesituomioistuimen esityksen perusteella antanut luvan yleisen kulkuväylän perustamiseen, vesituomioistuimen päätöksiin.[194] Tällä tavoin perustettu oikeus on voimassa jokaista kohtaan ja sen ajallinen voimassaolo riippuu kulkuväylän aikaansaamisesta ja olemassa olosta.[195] Samoja säännöksiä voidaan soveltaa myös yleisiä satamia perustettaessa.[196]

Vastaavanlaiset säännökset koskevat myös yleisen uittoväylän kuntoonpanon edistämiseksi perustettavia rasiteoikeuksia. VL 6 luvun 4 §:n mukaan, jos yleisen uittoväylän kuntoonpanemista varten sellainen laitos tai toimenpide on tarpeen, joka voi vaikuttaa rannan, sillan tai vesilaitoksen omistajan, kalastusoikeuden haltijan tai jonkun muun oikeuteen, viimeksi mainittu on velvollinen sietämään siitä aiheutuvan vahingon ja haitan. Esimerkkeinä säännöksessä mainitaan padon, laiturin, tien, puomin jne. rakentaminen. Sallimisvelvollisuus on asetettu tässä samoinkuin vastaavalla tavalla VL 5 luvun 4 §:ssäkin riippuvaiseksi ainoastaan siitä, että toimenpide on tarpeen väylän kuntoonpanoa varten. Rasiteoikeuden kohteena olevan omaisuuden omistajan suojaamiseen on pyritty uittoväylän osalta lähinnä toteuttamista koskevin teknisin keinoin. Säännöksessä on lähdetty siitä, että uittoväylä tulee määrätä tehtäväksi siten, että tarkoitus saavutetaan mm. aiheuttaen niin vähän haittaa kuin mahdollista. VL 6 luvun 6 §:ään ja 7 §:ään sisältyy täydentäviä säännöksiä 4 §:ssä edellytetyn laitoksen edellyttämän alueen lunastamisesta ja uiton edistämiseksi aikaisemmin tehtyjen rakennelmien omistajan velvollisuudesta luovuttaa tarpeelliseksi ja hyödylliseksi katsottu osa niistä uittoväylän kuntoonpanon edellyttämiin tarkoituksiin. Samaan tapaan kuin kulkuväylän osalta on asianlaita, on myös uittoväylän osalta lähdetty siitä, että VL 6 luvun 4 §:ssä edellytetyt rasiteoikeudet perustetaan vesituomioistuimen päätöksin sen jälkeen, kun hallitus vesituomioistuimen esityksestä on tehnyt päätöksen yleisen uittoväylän kuntoonpanosta.[197] Myös tässä tapauksessa mainitunlainen oikeus sitoo jokaista [198] ja sen voimassaolo on ajallisesti riippuvainen uittoväylän olemassaolosta.[199]

194 Ks. VL 5 luvun 3 §.

195 Ks. VL 5 luvun 6 §.

196 Ks. VL 5 luvun 13 §.

197 Ks. VL 6 luvun 3 §.

198 Ks. VL 6 luvun 16 §.

199 Ks. VL 6 luvun 27 §.

Yhteenvetona voidaan todeta, että huomattavan monissa VL:n säännöksissä rasiteoikeuden perustamisen on edellytetty muodostavan osan vesioikeudellisen yrityksen toteuttamistoimenpiteistä. Perustamisen edellytykseksi on tällöin usein asetettu vain tarpeellisuus yrityksen toteuttamisen kannalta. Yritykselle kokonaisuutena on sensijaan tavallisesti asetettu erilaisia, mm. taloudellisuutta, ympäristövaikutuksia ja asianosaisten oikeusturvaa koskevia edellytyksiä. Välillisesti nämä vaikuttavat myös rasiteoikeuden perustamismahdollisuuksiin.

3.2. NORJA

3.2.1. Rasiteoikeuden käsite ja rasitelainsäädäntö Norjassa.[200]

Norjan lainsäädännössä, oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa omaksuttu rasiteoikeuden käsite poikkeaa eräissä suhteissa varsin suuresti siitä,

---

200 Norjalaisista vuoden 1968 servituuttilakia (Lov um saerlege råderettar over framand eigedom 29. 11. 1968) edeltäneistä rasiteoikeuksia koskevista esityksistä mainittakoon *Hårberg* ja *Braekhus — Haerem* s. 194—290. Rasiteoikeuksista Norjan jakolain (Lov om jordskifte o.a. 22. 12. 1950) valossa ks. *Christensen* 27 §:n sekä 7, 12 ja 13 lukujen selitykset. Nautintaan perustuvista rasiteoikeuksista ks. *Lid*, Dei nye lovreglane om hevd, LoR 1967 s. 289—307. Rasiteoikeuden kirjoihinmerkinnän osalta voidaan viitata *Harbek — Solem*. Kaavoituksen ja rasiteoikeuksien välisen suhteen selvittelyn kannalta tärkeitä lähteitä ovat vuoden 1965 rakennuslain (Bygningslov 18. 6. 1965) esityöt, joita ovat Utkast till Lov om bygningsvesenet med motiver. Innstilling fra komitéen til revisjon av bygningsloven. Orkanger 1960. ja Ot. prp. nr. 1 (1964—1965) Om ny bygningslov. Bergen 1964. Kumpikin on julkaistu Kongelige Propositioner og Meldinger for 109. ordentlige storting. I. 1964—1965. 4. Del a. Oslo.

Vuoden 1968 servituuttilain esityöt ovat seuraavat:

— Frå sivillovbokutvalet Rådsegn 5 »Om saerlege råderettar over framand eigedom»,
— Ot. prp. nr. 8 (1967—1968) »Om lov om servituttar»,
— Innst. O. XII (1967—1968) »Tillråding frå justisnemndi um lov um saerlege råderettar over framand eigedom» ja

lisäksi valtiopäiväkäsittelyssä valtiopäivillä 1968—1969 syntyneet asiakirjat. Mainitut esityöt sisältyvät teokseen Forarbeid till lovene 1968. Utgitt etter tiltak av justisdepartementet. Bind II. Nr. 48. 1968.

Servituuttilain voimaantulon jälkeisiä ja siihen perustuvia esityksiä ovat *Austenå*, Servituttloven, LoR 1970 s. 35—46, *Austenå*, Servituttlovens § 7, LoR 1974 s. 130—140 ja *Knophs* oversikt over Norges rett. 7. utg. Oslo 1975. s. 273—

mitä Suomessa on ymmärretty rasiteoikeudella. Norjassa omaksuttu käsite on alaltaan olennaisesti väljempi kuin Suomessa käytetty vastaava käsite. Norjassa jouduttiin rasiteoikeuden käsitteeseen kiinnittämään varsin paljon huomiota laadittaessa 29. 11. 1968 annettua lakia erityisperusteisista oikeuksista vieraaseen omaisuuteen eli ns. servituuttilakia.[201] Tämä laki, jossa on annettu säännöksiä rasiteoikeuksien käyttämisestä, muuttamisesta, kumoamisesta, siirtämisestä ja lunastamisesta sekä lisäksi erityissäännöksiä metsään kohdistuvista rasiteoikeuksista, haluttiin ulottaa koskemaan rasiteoikeuksia yleensä.[202] Lain soveltamisalaa määriteltäessä jouduttiin tämän vuoksi pohtimaan myös käsitteen rasiteoikeus alan määrittelyyn liittyviä ongelmia. Servituuttilain esityöt tarjoavat sen vuoksi hyvän lähtökohdan pyrittäessä valaisemaan, mitä rasiteoikeudella Norjassa tarkoitetaan.

Servituuttilakia laadittaessa korostettiin norjalaisten käsitysten riippumattomuutta roomalaiseen oikeuteen pohjautuvasta oppihistoriallisesta perinteestä.[203] Todettiin, että Norjassa oli vanhastaan saatu periaatteessa vapaasti perustaa minkä sisältöisiä toisen kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia hyvänsä.[204] Myös niiden siirrettävyydestä ja periytyvyydestä voitiin määrätä periaatteessa vapaasti.[205] Sopimusvapauden periaate onkin otettu lähtökohdaksi servituuttilakia laadittaessa.[206] Oikeuskäytännössä jo ennen lain laatimista vakiintuneet käsitykset rasiteoikeudesta ovat tiettyjen käytännöllisten näkökohtien ohella vaikuttaneet lain soveltamisalaa koskevan 1 §:n muotoutumiseen, jossa rasiteoikeus on yleisellä tasolla määritelty.

276, 278—280. Lisäksi voidaan mainita kaksi lainmuutosehdotusta, jotka liittyvät aihepiiriin. Toinen on Revisjon av jordskifteloven. NOU 1976: 50. ja toinen Ny planleggingslov. NOU 1977: 1.

201 Lain nimi on »Lov um saerlege råderettar over framand eigedom». Paras suomalainen vastine nimessä esiintyvälle adjektiiville »saerleg» näyttää olevan juuri sana »erityisperusteinen», sillä lakia laadittaessa korostettiin useammassa yhteydessä sitä, että lain tarkoittaman oikeuden tuli perustua sopimukseen tai muuhun erityiseen oikeusperusteeseen (saerleg rettsgrunnlag), Rådsegn 5 s. 6, Ot. prp. nr. 8 s. 60, Innst. O. XII s. 2.

202 Ks. servituuttilain 1 § sekä Rådsegn 5 s. 30—35, Ot. prp. nr. 8 s. 27—30, Innst. O. XII s. 5—6.

203 Ks. Rådsegn 5 s. 6.

204 Ks. Rådsegn 5 s. 6.

205 Ks. Rådsegn 5 s. 6.

206 Ks. Rådsegn 5 s. 37.

Mainitussa 1 §:ssä edellytetään, että rasiteoikeus on sopimukseen tai muuhun erityiseen oikeusperusteeseen perustuva oikeus.[207] Jo alusta alkaen pidettiin selvänä, että suoraan lakiin perustuvat oikeudet samoinkuin ns. jokamiehen oikeudet jäävät lain soveltamisalan ulkopuolelle.[208] Myös yhteisomistukseen perustuvien samoinkuin yleismaihin (allmenning) kohdistuvien oikeuksien (allmenningsrett) on edellytetty jäävän lain soveltamisalan ulkopuolelle.[209] Lakia laadittaessa käsiteltiin verraten laajasti kysymystä, olisiko laki ulotettava koskemaan muun tyyppisiin oikeuksiin liitännäissuhteessa olevia rasiteoikeuden tapaisia oikeuksia. Tällöin pidettiin silmällä mm. luottolaitosten käyttämiin velkakirjoihin otettuja ehtoja, joissa velallinen sitoutui noudattamaan tiettyjä rajoituksia saatavan vakuutena olevan omaisuuden käyttämisessä. Kysymyksellä oli luonnollisesti suuri merkitys pankkien ja muiden luottolaitosten kannalta, sillä myöntävä vastaus olisi merkinnyt sitä, että mainitunlaisia ehtoja olisi voitu muuttaa tai kumota servituuttilain osoittamassa järjestyksessä. Kysymykseen vastattiin kieltävästi. Lakia laadittaessa lähdettiin siitä, että mainitunlaisia liitännäisoikeuksia on arvosteltava pääoikeutta koskevien normien pohjalta.[210]

Servituuttilain 1 §:ssä on edellytetty, että rasiteoikeus vaikuttaa toisen kiinteän omaisuuden käyttämiseen ja että rasiteoikeus on toisin kuin vuokraoikeus ja muut totaaliset käyttöoikeudet sisältönsä puolesta rajoitettu oikeus. Säännöstä laadittaessa pidettiin silmällä BGB 1018 §:ää. Tämän mukaisesti edellytettiin, että rasiteoikeus saattaa tarkoittaa toiselle kuuluvan kiinteistön käyttämistä tai toisen kiinteistön käytön kieltämistä tietyssä suhteessa tahi oman kiinteistön käyttöä tavalla, joka muutoin on kielletty toisen intressissä.[211] Tähän liittyen edellytettiin toisaalta, että oikeus, joka antaa vain disponointivallan kiinteistöön nähden — esimerkkinä mainittiin mm. etuosto-oikeus — ei ole lain tarkoittama rasiteoikeus.[212] Niinikään kiinteistörasitusten edellytettiin jäävän lain soveltamisalan ulkopuolelle.[213]

---

207 Ks. edellä alav. 201.

208 Ks. Rådsegn 5 s. 6.

209 Ks. Rådsegn 5 s. 7, Ot. prp. nr. 8 s. 5.

210 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 27—28.

211 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 60.

212 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 60—61.

213 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 28 ja 60 verrattuna Innst. O. XII s. 1 ja 3.

Lähtökohtana servituuttilakia laadittaessa oli siis periaate, että kiinteistön omistaja voi rasiteoikeuden luovutusoikeustoimessa periaatteessa haluamallaan tavalla muotoilla oikeuden sisällön ja perustaa sen joko rajoitetuksi tai rajoittamattomaksi ajaksi.[214] Laajaa sopimusvapautta perusteltiin viittaamalla siihen, että asianosaiset itse osasivat parhaiten kunakin ajankohtana arvostella, mikä heidän kannaltaan oli edullista. Kovin rajoittavan lainsäädännön katsottiin helposti estävän henkilöitä käyttämästä tekniikan kehityksen tuomia edistysaskeleita hyväkseen.[215] Kun puitteet sisällön muotoilemiseksi jo vanhastaan ovat olleet varsin väljät, on servituuttilain edellyttämiksi rasiteoikeuksiksi katsottu — Suomessakin tunnettujen rasiteoikeuksien ohella — joukko oikeuksia, joita Suomessa ei ole yleensä pidetty rasiteoikeuksina. Tällaisia ovat mm. sopimukseen perustuvat metsänhakkuu-, metsästys- ja kalastusoikeudet.[216]

Rasiteoikeuksina on Norjassa käsitelty myös eräitä suomalaisessa oikeuskäytännössä lähes tuntemattomia sopimusperusteisia oikeuksia, joiden sisältönä on valta kieltää toisen kiinteistön määrätynlainen käyttö. Tällaisilla sopimuksilla, joita on tehty mm. kiinteistöjen kauppojen yhteydessä, on tähdätty esimerkiksi rakentamisen rajoittamiseen siten, että yhdyskunta säilyttää ns. huvilayhdyskunnan luonteen (villaservitutter), näköalan säilyttämiseen ennallaan, tietyntyyppisen yritystoiminnan kieltämiseen rasitetulla kiinteistöllä kilpailun rajoittamiseksi tai muista syistä ja rasitetun kiinteistön jakamisen tai muunlaisen osittamisen kieltämiseen esimerkiksi sen vuoksi, että kiinteistöä ei voitaisi käyttää kilpailutarkoituksessa tonttien tarjontaan.[217]

Toisaalta Norjassa on kuitenkin eräissä erikoislaeissa rajoitettu varsin voimakkaasti oikeutta perustaa tietynsisältöisiä rasiteoikeuksia. Metsän käyttöä tarkoittavien rasiteoikeuksien perustamista on rajoitettu jo servi-

---

214 Ks. Rådsegn 5 s. 6, 28 ss., 37.

215 Ks. Rådsegn 5 s. 37, Innst. O. XII s. 2—3.

216 Ks. servituuttilain 11—16 §§, Rådsegn 5 s. 6—16, 30—35, Ot. prp. nr. 8 s. 5—7, 19, 29, 60—62, *Braekhus — Haerem* s. 199—200, *Austenå*, LoR 1970 s. 36—37. Todettakoon, että Suomessa JL 37 §:n mukaan oli mahdollista perustaa kalastusoikeus myös rasiteoikeutena. Sensijaan sopimukseen perustuvia kalastusoikeuksia ei meillä ole pidetty rasiteoikeuksina.

217 Ks. Rådsegn 5 s. 13—30 selostettua oikeuskäytäntöä, erittäin s. 16, *Braekhus — Haerem* s. 270—271. Eräänlaisena ääriesimerkkinä sopimukseen perustuvasta rasiteoikeudesta voidaan mainita raittiusyhdistyksen oikeus kieltää alkoholipitoisten juomien myynti ja anniskelu myymällään kiinteistöllä (Rådsegn 5 s. 54).

tuuttilain 11—16 §:ien säännöksissä. Mutta rajoituksia sisältyy muihinkin säännöstöihin. Näitä käsitellään lähemmin jäljempänä.[218]

Rasiteoikeuden käsitteen kannalta on aiheellista kiinnittää huomiota vielä kahteen kysymykseen. Toinen on kysymys, kenen tai minkä hyväksi rasiteoikeus on edellytetty voitavan perustaa, ja toinen on kysymys, mikä on rasiteoikeuden kohteena.

Servituuttilakia laadittaessa todettiin, että oikeustieteessä rasiteoikeudet tavallisesti jaotellaan erilaisilla perusteilla. Tällaisilla jaotteluilla katsottiin olevan kuitenkin vain rajoitettu merkitys Norjan oikeudessa, joka rasiteoikeuksienkin osalta lähtee sopimusvapauden periaatteesta. Sopijapuolten edellytettiin näet voivan periaatteessa vapaasti määritellä, missä tarkoituksessa rasiteoikeuksia perustetaan. Joissakin tapauksissa perustamisella todettiin pyrittävän edistämään kiinteistön käyttöä, toisissa taas henkilökohtaisten tarpeiden tyydyttämistä. Mutta erityisesti kiinnitettiin huomiota siihen, että rasiteoikeuksien avulla on teollistumisen edistyessä pyritty yhä enenevässä määrin edistämään erilaisten yritysten toteutumista ja yritystoimintaa. Esimerkkeinä viitattiin voimalaitos- ja voimansiirtoyrityksiin. Servituuttilain esitöissä lähdettiin siten kiinteistörasitteiden, henkilörasitteiden ja yritysrasitteiden välisen kolmijaon pohjalta. Tällä jaottelulla edellytettiin olevan merkitystä ennenkaikkea rasiteoikeuden siirrettävyyden mutta jossainmäärin myös lakkaamisen kannalta.[219]

Kohteen osalta servituuttilakia laadittaessa edellytettiin, että rasiteoikeuden kohteena on yleensä kiinteä omaisuus. Lakia laadittaessa pohdittiin kuitenkin laajasti kysymystä, olisiko laki ulotettava koskemaan myös irtaimeen omaisuuteen kohdistuvia vastaavanlaisia oikeuksia.[220] Kun mm. toisen maalla olevat rakennukset katsotaan Norjassa kiinteäksi omaisuudeksi,[221] koski ongelma lähinnä linjaliikenteessä olevia rekisteröityjä aluksia ja moottoriajoneuvoja.[222] Näiden käyttöä oli eri yhteyksissä pyritty rajoittamaan erilaisin sopimusmääräyksin. Tutkittaessa mainitunlaisten sopimusten yleisyyttä todettiin kuitenkin, että jos muuhun sopimukseen liitännäissuhteessa olevat sopimusehdot jätetään aikaisem-

218 Rajoituksia on varsin laajasti käsitelty Rådsegn 5 s. 10—12 ja 43—44 sekä Ot. prp. nr. 8 s. 6—7 ja 29, johon tässä viitattakoon.

219 Ks. Rådsegn 5 s. 7—8, 30—31, Ot. prp. nr. 8 s. 48—49, Innst. O. XII s. 2.

220 Ks. Rådsegn 5 s. 34, Ot. prp. nr. 8 s. 33—36, Innst. O. XII s. 5—6.

221 Ks. *Braekhus — Haerem* s. 7.

222 Ks. alav. 220 mainittu kirjallisuus.

min mainituilla perusteilla lain soveltamisalan ulkopuolelle, jäljelle jäävien rajoitussopimusten määrä jää lopulta hyvin vähäiseksi. Pääasiassa mainitunlaisia, lähinnä kilpailun rajoittamiseen tähtääviä sopimuksia sisältyi laivojen kauppakirjoihin. Servituuttilain soveltaminen tällaisiin sopimuksiin herätti siinä määrin epäilyksiä, että laki rajattiin koskemaan vain kiinteään omaisuuteen kohdistuvia oikeuksia niinkuin lain 1 §:stä käy ilmi. Toisaalta lain laadinnan loppuvaiheessa edellytettiin, että lakia voidaan tarvittaessa soveltaa analoogisesti myös irtaimeen omaisuuteen kohdistuviin sanotunlaisiin oikeuksiin.[223]

Esitetty osoittaa, että rasiteoikeuden käsite on Norjan lainsäädännössä ymmärretty huomattavasti väljemmin kuin Suomen lainsäädännössä. Vastaavasti myös norjalainen rasiteoikeuksia koskeva lainsäädäntö on suomalaista heterogeenisempi. Edellä käsitelty servituuttilaki on ainoa rasiteoikeuksia yleisesti koskeva säännöstö Norjassa. Sen lisäksi rasiteoikeuksia koskevia säännöksiä sisältyy ainakin nautintaa ja kirjaamista koskeviin säännöstöihin, maatalouslainsäädäntöön, jakolainsäädäntöön ja siihen läheisesti liittyvään lainsäädäntöön, vesilainsäädäntöön ja siihen läheisesti liittyvään lainsäädäntöön, yleiseen pakkolunastuslakiin, eräisiin johtojen ja ilmaratojen sijoittamista toisen alueelle koskeviin lakeihin, naapuruuslakiin, kaavoitusta ja rakentamista koskevaan lainsäädäntöön, ulkoilulakiin, tielakiin, ilmailulakiin ja kaivoslainsäädäntöön.[224] Kun

---

223 Ks. Innst. O. XII s. 6, *Austenå* LoR 1970 s. 36.

224 Säännöksiä rasiteoikeuksista sisältyy servituuttilain ohella ainakin seuraaviin lakeihin:

— Lov om hevd 9. 12. 1966.
— Lov om tinglysning 7. 6. 1935.
— Lov om reindrift 9. 6. 1978.
— Lov om viltstellet, jakt og fangst 14. 12. 1951.
— Lov om tilskipning av jordbruk (jordlova) 18. 3. 1955.
— Lov om ymse beitespørsmål 16. 6. 1961.
— Lov om laksefisket og innlandsfisket 6. 3. 1964.
— Lov om skylddeling 20. 8. 1909, kumonnut Lov om kartleggning, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) 23. 6. 1978.
— Lov om jordskifte 22. 12. 1950.
— Lov om vassreguleringer 14. 12. 1917.
— Lov om vassdragene 15. 3. 1940.
— Lov om erstatning for naturskader m.v. 9. 6. 1961.
— Lov om oreigning av fast eigedom 23. 10. 1959.
— Lov om Anlaeg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelsesmidler 9. 6. 1903.
— Lov om anlaeg av taugbaner og løipestrenger 14. 6. 1912.

alan lainsäädäntö on varsin heterogeeninen, on selvää, että seuraavassa huomiota voidaan kiinnittää vain Suomen oikeuden kanssa suoritettavan vertailun kannalta kaikkein keskeisimpiin säännöstöihin ja kysymyksiin.

3.2.2. Rasiteoikeuden perustaminen

Rasiteoikeuden perustamistapoja käsiteltäessä Norjassa on tavallisesti tehty ero sopimuksen, nautinnan, jakolainsäädännön mukaisten toimitusten ja pakkolunastuksen välillä. Pakkolunastuksesta on tällöin puhuttu laajassa merkityksessä. Pakkolunastukseksi on katsottu yleisen pakkolunastuslainsäädännön edellyttämän lunastusmenettelyn ohella rasiteoikeuden pakolla perustaminen muidenkin säännöstöjen, esim. tie-, rakennus- ja vesilainsäädännön nojalla.[225]

Norjan oikeudessa on lähdetty rasiteoikeuksienkin osalta *sopimusvapauden* periaatteesta. Osapuolet voivat rasiteoikeuden perustamissopimuksessa muotoilla oikeussuhteen sisällön periaatteessa haluamallaan tavalla. Niinikään osapuolilla on oikeus tehdä rasiteoikeuden perustamista tarkoittava sopimus haluamassaan muodossa, mm. suullisesti, ellei laissa ole nimenomaan muuta osoitettu. Eri asia on, että mikäli sopimukseen perustuva oikeus halutaan saada merkityksi kiinteistökirjaan, sopimus on tehtävä kirjallisesti. Sopimuksen ohella saattaa rasiteoikeuden syntyperusteena tulla kysymykseen muukin oikeustoimi, mm. testamentti.[226]

Vapautta perustaa rasiteoikeuksia sopimusteitse on kuitenkin eri alojen lainsäädännössä rajoitettu. Kaavoituksen ja rasiteoikeuksien perustamisen suhdetta käsitellään lähemmin jäljempänä. Rajoituksia aiheutuu myös

---

— Lov om rettshove mellom grannar 16. 6. 1961.
— Bygningslov 18. 6. 1965.
— Lov om fornyelse av tettbygde strøk 28. 4. 1967.
— Lov om planleggning i strandområder og fjellområder 10. 12. 1971.
— Lov om friluftslivet 28. 6. 1957.
— Veglov 21. 6. 1963.
— Lov om luftfart 16. 12. 1960.
— Lov om avståing av grunn m.v. till drift av ikke mutbare mineralske forekomster 21. 3. 1952.
— Lov om bergverk 30. 6. 1972.

225 Ks. Rådsegn 5 s. 8—10, Ot. prp. nr. 8 s. 6, *Braekhus — Haerem* s. 206—211. Vrt. myös *Hårberg* s. 31—44.

226 Ks. Rådsegn 5 s. 8, Ot. prp. nr. 8 s. 6, *Braekhus — Haerem* s. 206—207.

maa- ja metsätaloudellisesta lainsäädännöstä.[227] Näistä tärkeimpiä on aiheellista käsitellä tässä yhteydessä.

Kuten edellä mainittiin servituuttilain 11—15 §:iin on otettu säännöksiä, joissa metsään kohdistuvien rasiteoikeuksien perustamista on rajoitettu metsänhoidollisista syistä. Osaksi näissä säännöksissä on kokonaan kielletty tietyn sisältöisten metsän käyttöä koskevien oikeuksien perustaminen, osaksi niissä taas on asetettu käyttöoikeudelle kuten hakkuu- ja laiduntamisoikeuksille enimmäisaika. Näihin rajoituksiin liittyen servituuttilain 16 §:ssä on säädetty, ettei 11—15 §:ien kanssa ristiriidassa oleva sopimus ole sitova.[228]

Servituuttilain 11—16 §§ tarjoavat esimerkin sellaisesta sopimusvapauden rajoittamisen sääntelytavasta, jossa lainvastaiseen sopimukseen on liitetty sitomattomuusvaikutus, mutta jossa sopimuksentekoa sinänsä ei ole saatettu julkiseen valvontaan. Mutta rasiteoikeuksien perustaminen sopimusteitse on myös saatettu tietyssä laajuudessa tällaiseen valvontaan mm. veroluvun jakamisesta 20. 8. 1909 annetulla lailla. Sen on korvannut 23. 6. 1978 annettu osittamislaki (delingsloven).

Veroluvun jakamislaissa, joka koski kiinteistöluetteloon, matrikkeliin merkittyjä veroluvun saaneita kiinteistöjä, lähdettiin siitä, että mm. pysyvien rasiteoikeuksien perustaminen joko sanotunlaisten kiinteistöjen hyväksi tai niitä rasittamaan saattoi vaikuttaa asianomaisten kiinteistöjen verolukuun. Tähän liittyen edellytettiin, että ko. oikeuden perustamis-, luovutus-, lunastus- tai luopumisasiakirjan nojalla ei saa suorittaa kirjoihinmerkintää ennenkuin verolukujen tarkistamista tarkoittava veroluvun jakotoimitus on pidetty, ellei kahden luotettavan henkilön antamalla todistuksella osoiteta, ettei asianomaisella oikeudella ole merkitystä verolukujen määräytymisen kannalta. Veroluvun jakotoimitus oli puolestaan toimenpide, jonka suorittaminen oli helppoa asettaa riippu-

227 Ks. Rådsegn 5 s. 10—12, Ot. prp. nr. 8 s. 6—7 ja Innst. O. XII s. 3—4 selostettua rajoituslainsäädäntöä.

228 Tekstissä tarkoitettujen sopimusten pohjalta ei voitane suorittaa kirjoihinmerkintää, mikäli kirjoihinmerkintäviranomainen havaitsee sopimuksen ristiriitaisuuden kosketeltujen säännösten kanssa, vrt. *Austenå* LoR 1970 s. 36—37, *Harbek — Solem* s. 70.

Tässä yhteydessä sopii mainita, että rajoituksia ennenkaikkea rasiteoikeuden voimassaoloaikaan on säädetty myös metästyslain (Lov om viltstellet, jakt og fangst 14. 12. 1951) 13 §:ssä ja kalastuslain (Lov om laksefisket og innlandsfisket 6. 3. 1964) 11 §:ssä.

vaksi tiettyjen yleiseltä kannalta katsoen tärkeiden edellytysten täyttymisestä. Rasiteoikeuksien perustamista ajatellen on aiheellista kiinnittää huomiota mainitun lain 9 §:ään. Siinä veroluvun jakotoimituksen kirjoihinmerkintä (tinglysning) asetettiin maa- tai metsätalouteen käytettyjen tai käyttökelpoisten kiinteistöjen osalta riippuvaiseksi läänin (fylke) maataloushallinnon luvasta, jota ei voitu myöntää muussa kuin siinä tapauksessa, että veroluvun jakotoimitus on yritystaloudellisesti perusteltu tai tärkeän yhteiskunnallisen edun vaatima.[229] Samassa 9 §:ssä veroluvun jakotoimituksen kirjoihinmerkintä asetettiin lisäksi 10. 12. 1971 annetun ranta- ja tunturialueiden kaavoitusta koskevan lain 2 §:ssä tarkoitettujen ranta- ja tunturialueiden osalta riippuvaksi rakennuslautakunnan luvasta, minkä luvan myöntäminen saattoi estyä kaavoitukseen liittyvistä syistä. Veroluvun jakomenettely on vuoden 1975 verouudistuksen jälkeen poistettu 23. 6. 1978 annetulla lailla, joka edellyttää, että kiinteistönmuodostus muun kuin jakolain nojalla on riippuvainen rakennuslautakunnan luvasta. Sen edellytykseksi voidaan asettaa mm. rasitteita koskeva ehtoja em. tarkoituksessa (vrt. myös rakennuslain 63 §).

Nautinta rasiteoikeuden syntyperusteena tulee kysymykseen positiivisten mutta ei negatiivisten rasiteoikeuksien kuten huvilayhdyskuntarasitteiden (villaservitutter) osalta.[230] Nautintasaannon edellytyksistä on annettu säännöksiä 9. 12. 1966 annetussa laissa nautinnasta. Edellytykset ovat erilaiset sen mukaan, käykö rasiteoikeuden olemassaolo ilmi pysyvästä ulkoisesta järjestelystä (rakennelmat ym.) vai ei. Ensiksi mainitussa tapauksessa edellytetään 20 vuoden vilpittömässä mielessä tapahtunutta rasiteoikeuden käyttöä. Tällöin edellytetään ns. perusteltua vilpitöntä mieltä so. sitä, ettei saaja eikä hänen edeltäjänsä 20 vuoden aikana ole tiennyt eikä heidän ole pitänyt tietää käyttönsä oikeudettomuudesta. Mikäli oikeus ei sensijaan käy ilmi mainitunlaisesta ulkoisesta järjestelystä tai mikäli kysymys on tapauksesta, jossa em. lain 8 §:n 2 momentissa tarkoitettu laajempi henkilöjoukko on ollut käyttäjänä, on nautinta-aika 50 vuotta. Nautinnan edellytysten täyttyminen tuo rasiteoikeuden haltijalle etuoikeuden muihin samaan kiinteistöön kohdistuviin ja myöhem-

---

229 Ks. tekstissä mainittu 9 § verrattuna 18. 3. 1955 annettu lov om tilskiping av jordbruk (jordlova) 55 § ja 2 §.

230 Nautinnasta rasiteoikeuden syntyperusteena ks. *Lid* LoR 1967 s. 289—307, *Knophs* oversikt s. 278—279, Ot. prp. nr. 8 s. 6 ja ennen vuoden 1966 nautintalakia voimassa olleen oikeuden osalta *Braekhus — Haerem* s. 569—621 verrattuna s. 207 ja 273.

piinkin oikeustoimiperusteisiin oikeuksiin nähden nautintasaannon edellytysten täyttymisajankohdasta lukien ilman kirjoihinmerkintääkin.[231] Rasiteoikeus voidaan kuitenkin merkitä kiinteistökirjaan tuomion tai rasitetun kiinteistön omistajan antaman selitysasiakirjan pohjalta.[232]

Rasiteoikeuden perustamisesta *kiinteistönmuodostuksessa* on annettu nimenomaisia säännöksiä jakotoimitusten osalta. Norjan 22. 12. 1950 annetun jakolain 35 §:ssä ja 36 §:ssä on edellytetty, että säännösten edellyttämässä virallisessa jaossa (offentleg jordskifte) voidaan perustaa tie- ja kuivatusojarasitteita sekä rasiteoikeuksia, joiden sisältönä on oikeus veden tai vesistön hyväksikäyttöön sekä vesi- ja viemärijohtojen sijoittamiseen toisen alueelle. Esimerkkeinä sanotunlaisista rasiteoikeuksista on mainittu oikeus patojen, lähteiden ja kaivojen hyväksi käyttöön, veden johtamiseen, pesu- ja liotuspaikkoihin, jään ottoon, oikeus rajoittaa maanomistajan veden ottoa jne.[233] Säännöksiä laadittaessa on lähdetty siitä, että mainitunlaiset rasiteoikeudet perustetaan jakokuntaan kuuluvien kiinteistöjen välille, mutta säännöksissä on varattu mahdollisuudet ulottaa rasiteoikeudet myös jakokunnan ulkopuolisille alueille siinä järjestyksessä kuin 21. 6. 1963 annetussa tielaissa ja 15. 3. 1940 annetussa vesistölaissa on säädetty. Lisäksi maanjako-oikeudelle (toimituksen suorittaja) on varattu mahdollisuus 14. 6. 1912 annetun lain 8 §:ssä tarkoitetun köysiradan sijoittamista toisen alueelle koskevan oikeuden perustamiseen. Kaikissa tapauksissa rasiteoikeuden perustamisen edellytykseksi on asetettu, että perustaminen on jaon suorittamista ajatellen tarpeellista. Välillisesti perustamiseen vaikuttaa myös jakolain 3 §, jonka mukaan jakoa ei saa suorittaa mm., jos se on tarpeeton tai enemmän haitaksi kuin hyödyksi. Perustaminen tapahtuu siten, että rasiteoikeudet sisällytetään lopulliseen jakosuunnitelmaan (skifteplan), joka otetaan pöytäkirjaan (rettsbok). Pöytäkirjasta on säädetty lähetettäväksi toimituksen päätyttyä ote kirjoihinmerkintäviranomaiselle. Otteen pohjalta kiinteistökirjaan tehdään merkinnät mm. perustetuista rasiteoikeuksista.[234]

Jakolain mukaan rasiteoikeuksien perustaminen on mahdollista myös lain edellyttämässä, eräissä suhteissa suomalaista lohkomista vastaavassa

---

231 Ks. TL 21 §:n 2 momentti, *Braekhus — Haerem* s. 594, *Harbek — Solem* s. 153 ja 158.

232 Ks. *Braekhus — Haerem* s. 594—595, *Harbek — Solem* s. 158.

233 Ks. *Christensen* s. 103.

234 Ks. jakolain 24 §, *Christensen* s. 74—82, 98—104, Rådsegn 5 s. 9.

sopimusjaossa (minneleg jordskifte), josta niinikään on edellytetty tehtävän merkinnät kiinteistökirjaan.[235] Sensijaan Norjan jakolakiin ei sisälly Suomen jakolain tapaisia säännöksiä rasiteoikeuksien perustamisesta erillisessa tätä tarkoittavassa toimituksessa. Norjan jakolain 27 §:ssä sekä 7, 12 ja 13 luvuissa on annettu verraten seikkaperäisiä säännöksiä vanhojen rasiteoikeuksien poistamisesta ja muuttamisesta sekä jaon yhteydessä että erillismenettelyssä. Erillismenettelyssä maanjako-oikeudelle on annettu rajoitetut mahdollisuudet korvata vanhoja rasiteoikeuksia uusilla rasiteoikeuksilla.[236]

Muissa kiinteistönmuodostukseen tähtäävissä toimituksissa ei ole edellytetty voitavan perustaa rasiteoikeuksia toimitusmiesten päätöksin.[237] Kiinteistönmuodostusta täydentävät rasiteoikeudet on laajalti edellytetty perustettavan sopimusteitse. Tiettyjen yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisen kannalta tarpeellisten rasiteoikeuksien perustaminen on kuitenkin tehty mahdolliseksi pakolla kaavoitukseen liittyvissä pakkolunastussäännöksissä.

Säännöksiä rasiteoikeuksien perustamisesta *pakkolunastusteitse tai pakkolunastukseen rinnastettavassa pakkomenettelyssä* sisältyy lukuisien eri alojen säännöstöihin. Tällaisia säännöstöjä ovat yleisen pakkolunastuslain [238] ohella sen 30 §:ssä mainitut maatila-, poronhoito-, metsästys- ja kalastuslait,[239] vesistön säännöstelylaki, vesistölaki ja laki luonnonvahin-

---

235 Ks. jakolain 79—82 §§, *Christensen* s. 179—184, Rådsegn 5 s. 9.

236 Tätä koskevat säännökset on laadittu pääasiassa silmällä pitäen metsälaiduntamisen korvaamista tarkoituksenmukaisemmilla laiduntamistavoilla, ks. jakolain 92 §:n 2 momentti, 95 §, *Christensen* s. 201—205 ja 208—212.

237 Vuoden 1965 rakennuslain VII luvussa edellytetyssä osittamistoimituksessa (deling), joka tietyissä suhteissa vastaa Suomen kaavoitusalueiden jakolain mukaista tontinmittausta, ei ole edellytetty perustettavan rasiteoikeuksia. Sensijaan rakennuslain 66 § verrattuna 63 §:ään edellyttää, että ennen tontin jakoa tai rakentamista laillinen pääsy yleiselle tielle on järjestetty esimerkiksi kirjoihin merkityin sopimusrasittein. Lisäksi tontin erottaminen ja rakennustyön aloittaminen edellyttävät mainittujen lainkohtien mukaan, että viemäröintikysymykset on järjestetty esimerkiksi rasiteoikeuksien avulla. Järjestely on siten samankaltainen kuin Tanskassa, jonka osalta kysymystä käsitellään jäljempänä (s. 180) laajemmin. Myöskään kiinteistöjen yhdistämistä koskeviin lainkohtiin (nykyään delingsloven 23. 6. 1978 4. luvun 3 §) ei sisälly säännöksiä rasiteoikeuksien perustamisesta.

238 Ks. Lov om oreigning av fast eigedom 23. 11. 1959 1 §.

239 Ks. Lov om tilskipning av jordbruk (jordlova) 18. 3. 1955 § 22, Lov om reindrift 9. 6. 1978 §§ 9—14 ja 31, Lov om viltstellet, jakt og fangst 14. 12. 1951 § 27 mom. 2, Lov om laksefisket og innlandsfisket 6. 3. 1964 §§ 26—29 ja 77.

kojen korvaamisesta,[240] laki lennätin-, puhelin- ja muiden tietoliikennelaitteiden sijoittamisesta,[241] laki köysiratojen sijoittamisesta,[242] rakennuslaki, taajamien saneerauslaki ja laki ranta- ja tunturialueiden kaavoituksesta,[243] ulkoilulaki,[244] tielaki,[245] ilmailulaki,[246] laki alueen ym. luovuttamisesta valtauskelvottomien mineraaliesiintymien käyttämiseksi[247] ja laki kaivostoiminnasta.[248] Läheisesti näihin lakeihin liittyy myös naapuruuslaki.[249] Vertailua ajatellen on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, millä tavoin rasiteoikeuden pakolla perustamisen edellytykset on näissä laeissa määritelty.

Kaikissa edellä viitatuissa säännöstöissä on osoitettu tarkoitus, jossa mm. rasiteoikeuden perustamista koskeviin pakkotoimiin voidaan ryhtyä. Toisin kuin Suomessa, jossa tarkoitus on yleisessä pakkolunastuslaissa vanhastaan ilmaistu varsin väljästi puhumalla »yleisestä tarpeesta», on Norjan yleisen pakkolunastuslain 2 §:ään otettu yksityiskohtainen luettelo tarpeista, joiden tyydyttämiseksi pakkolunastukseen voidaan ryhtyä.

---

240 Ks. Lov om vassreguleringer 14. 12. 1917 9 §:n 7 mom., 14, 16, 18 ja 19 §§, Lov om vassdragene 15. 3. 1940 käyttöveden johtamisen ja ottamisen sekä veden pilaamiselta suojelun osalta 17 §:n 1 ja 2 momentit, 18, 19 ja 21 §§, kuivatusveden johtamisen ja ojittamisen osalta 25—27 §§ ja 30 §, viemäröinnin osalta 37, 38 ja 40 §§, vesialueelle rakentamisen ja vesivoiman hyväksikäytön osalta 59 §:n 3 momentti verrattuna 62 §, 60, 62 ja 63 §§, kulkuväylän kuntoonpanon osalta 66 ja 67 §§, uiton osalta 70, 72, 73, 74, 76 ja 81 §§, tulvavahinkojen estämisen osalta 102 § ja kosken valtiolle tai kunnalle pakkolunastamisen osalta 147—149 §§ sekä toimenpiteiden yleisten edellytysten osalta 126 § ja Lov om erstatning for naturskader m.v. 9. 6. 1961 23 ja 28 §§.

241 Ks. Lov om Anlaeg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelsesmidler 9. 6. 1903 1 ja 2 §§.

242 Ks. Lov om anlaeg av taugbaner og løipestrenger 14. 6. 1912 2 ja 8 §§.

243 Ks. Byggningslov 18. 6. 1965 34—39 §§, Lov om fornyelse av tettbygde strøk 28. 4. 1967 18 ja 20 §§, Lov om planleggning i strandområder og fjellområder 10. 12. 1971 13 §:n 2 momentin 2 kohta verrattuna 11 §:n 5 momentti ja 15 §.

244 Ks. Lov om friluftslivet 28. 6. 1957 25 ja 35 §§.

245 Ks. Veglov 21. 6. 1963 yleisten teiden osalta 49—52 §§ ja yksityisteiden osalta 53 §.

246 Lov om luftfart 16. 12. 1960 84—94 §§.

247 Lov om avståing av grunn m.v. til drift av ikke mutbare mineralske forekomster 21. 3. 1952 1 §.

248 Ks. Lov om bergverk 30. 6. 1972 40 ja 41 §§.

249 Ks. Lov om rettshove mellom grannar 16. 6. 1961 10, 11, 14 ja 19 §§.

Pakkotoimien tarkoitus on määritelty yksityiskohtaisesti myös viitattujen erikoislakien asianomaisissa säännöksissä.

Yleisen pakkolunastuslain 2 §:ään on otettu säännös, joka edellyttää intressivertailua pakkolunastuksesta saatavien etujen ja aiheutuvien haittojen välillä. Mainitun 2 §:n 2 momentin mukaan pakkotoimeen ei voida ryhtyä tai lunastuslupaa antaa, ellei voida odottaa, että pakkotoimesta on selvästi enemmän hyötyä kuin vahinkoa. Pakkolunastuslain 30 §:n mukaan tämä edellytys koskee pakkotoimiin ryhtymistä myös kaikkien vm. säännöksessä viitattujen lakien nojalla sikäli kuin näissä ei ole muuta osoitettu. Tällä perusteella intressivertailu tulee rasiteoikeuksia pakolla perustettaessa kysymykseen kaikkien muiden edellä mainittujen säännöstöjen kuin naapuruuslain kohdalla. Mutta naapuruuslainkin rasitesäännöksissä on edellytetty intressivertailua kuten jäljempänä esitettävästä käy ilmi. Rasiteoikeuden perustamisesta saatavien etujen ja aiheutuvien haittojen vertailua koskeva vaatimus on siten pakkotoimisäännöksissä yleinen.[250]

Mutta eräisiin edellä viitattuihin lakeihin on otettu vielä erikseen säännöksiä rasiteoikeuden perustamisesta saatavien etujen ja aiheutuvien haittojen vertailusta. Norjan tielain 53 §:n 1 momentissa uuden yksityistien ja vanhaan yksityistiehen kohdistuvan tieoikeuden perustamisen edellytykseksi on asetettu, että toimenpiteestä on enemmän hyötyä kuin haittaa. Lausuma on yhdenmukainen pakkolunastuslain 2 §:n 2 momenttiin sisältyvän lausuman kanssa ja lausumien onkin tulkittu tarkoittavan samaa.[251] Sensijaan köysiratojen toisen alueelle sijoittamisen edellytykset on määritelty asianomaisen lain 2 §:ssä ja 8 §:ssä edellyttämällä, että radalla on huomattava merkitys aloitteentekijälle ja että radasta saatavan hyödyn oletetaan olevan huomattavasti suuremman (overveiende) kuin aiheutuvien haittojen ja vahinkojen. Näiden edellytysten on katsottu olevan maanomistajan oikeussuojan kannalta tiukempien kuin pakkolunastuslain 2 §:n 2 momentissa asetettujen edellytysten.[252]

Norjan naapuruuslain rasitesäännöksiin on puolestaan otettu vastaavanlaiset edellyttämät tavallaan käänteisessä muodossa. Mainitussa laissa on Suomen naapuruuslain tapaan lähdetty siitä, että tietyntyyppinen muille kiinteistöille haittaa aiheuttava toiminta omalla kiinteistöllä on

250 Esitetyn johdosta ks. myös *Austenå* LoR 1974 s. 136—137.

251 Ks. *Austenå* LoR 1974 s. 136—137.

252 Ks. *Austenå* LoR 1974 s. 136.

kielletty. Mikäli kiellettyä haittaa aiheutetaan, on haittaa kärsivällä periaatteessa oikeus vaatia oikaisua. Eräissä naapuruuslain säännöksissä on kuitenkin lähdetty siitä, että luvattoman haittaa aiheuttavan toiminnan voidaan sallia jatkuvan korvausta vastaan, mikäli oikaisu aiheuttaisi niin suuria kustannuksia tai menetyksiä, että ne ovat ilmeisessä epäsuhteessa oikaisusta saatavaan hyötyyn. Toiminnan muotoja, joiden suhteen voidaan menetellä sanotulla tavalla, ovat mm. eräät kaivamis- ja rakentamistoimenpiteet, rakennuksen pito osaksi toisen kiinteistöllä ja immisioiden aiheuttaminen teollisessa toiminnassa.[253] Mainitunlaiseen lupaan perustuvia oikeuksia haittaa aiheuttavan toiminnan jatkamiseen on Norjan oikeudessa pidetty rasiteoikeuksina.[254]

Edellä käsitellyillä rasiteoikeuden perustamisedellytyksillä on merkitystä ennenkaikkea tarkoituksenmukaisen maankäytön ja maanomistajan oikeusturvan kannalta. Jossainmäärin toinen funktio on sensijaan eräillä Norjan vesistölakiin sisällytetyillä vastaavanlaisilla edellytyksillä. Vesistölain 19, 38 ja 63 §:ssä rasiteoikeuden perustamiselle asetettujen edellytysten, ennenkaikkea aiheutuvien haittojen ja vahinkojen vähäisyyttä koskevien vaatimusten avulla näyttää ensi sijassa pyrityn rajaamaan toisiinsa nähden kaksi eri tyyppistä perustamismenettelyä, kuninkaan lupa ja sitä hierarkisesti alemmanasteinen skjøn-menettely.[255]

Tietyissä säännöstöissä on lähdetty siitä, että rasiteoikeuden perustaminen muodostaa erään vaiheen laajemman maankäyttöä koskevan suunnitelman toteuttamisessa. Rasiteoikeuden perustamismahdollisuudet on tällöin asetettu riippuvaksi mainitunlaisen maankäyttösuunnitelman olemassaolosta. Tältä pohjalta on lähdetty mm. useiden vesioikeudellisten yritysten osalta vesistön säännöstelylaissa ja vesistölaissa, kaavan toteuttamista palvelevien rasiteoikeuksien osalta rakennuslaissa, taajamien saneerauslaissa ja ranta- ja tunturialueiden kaavoituslaissa, yleisten teiden osalta tielaissa ja ilmaesteiden osalta ilmailulaissa.[256]

---

253 Ks. Lov om rettshøve mellom grannar 16. 6. 1961 10 §:n 2 momentti verrattuna 6, 7, 11 ja 19 §§.

254 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 6.

255 Vrt. myös *Austenå* LoR 1974 s. 140, jossa lausutaan. »Store eigedomsinngrep skal vurderes av styresmaktene, medan mindre inngrep kan avgjerast av skjønnet. Eit klårt uttrykk for dette grunnsynet finn ein i reglane om oreigning i taugbaneloven. Det er her fastsatt at oreigning til taugbane må vurderast av Kongen, medan oreigning til løypestrenger kan avgjerast av skjønnet.».

256 Suomalaisittain katsoen varsin erikoinen mutta de lege ferenda mielen-

Kaikkien näiden säännöstöjen mukaan suunnitelman hyväksyminen julkisen vallan toimesta on edellytyksenä rasiteoikeuden perustamiselle pakolla. Suunnitelman on tällöin edellytetty täyttävän laissa asetetut vaatimukset. Eräissä tapauksissa laissa on nimenomaisesti edellytetty, että suunnitelman toteuttamisesta saatavien etujen tulee olla suurempien kuin siitä aiheutuvien kustannusten, vahinkojen ja haittojen, jotta rasiteoikeus voitaisiin perustaa. Tällainen säännös on Norjan vesistölain 126 §, joka koskee vesistölain edellyttämiä vesioikeudellisia yrityksiä.[257]

Käytännössä tärkeä on *rasiteoikeuksien suhde kaavoitukseen.* Tätä suhdetta tutkittaessa on aiheellista tehdä ero kolmen toisiinsa kiinteästi liittyvän kysymyksen välillä. Nämä ovat kaavoituksen huomioon ottaminen rasiteoikeuksia perustettaessa, kaavan voimaantulon vaikutukset kaava-alueella voimassa oleviin vanhoihin rasiteoikeuksiin ja rasitejärjestelmän hyväksikäyttömahdollisuudet kaavan toteuttamiskeinona. Nor-

---

kiintoinen ja sen vuoksi maininnan arvoinen rasitesäännös sisältyy ranta- ja tunturialueiden kaavoitusta koskevan lain rakennusoikeuden tasaamista koskeviin säännöksiin. Näistä käy ilmi, että tietylle kaava-alueen kiinteistölle kaavoitettu rakennusoikeus voidaan rakennusoikeuksien tasaamiseksi määrätä kuulumaan muun kuin asianomaisen kiinteistön omistajalle. Menettely on rajattu koskemaan lomamajojen (hytte) rakennusoikeutta. Mainitunlainen määräys merkitään kiinteistökirjaan rasittamaan sitä kiinteistöä, jonka tulee asettaa rakennusoikeus toisen kiinteistön käytettäväksi. Toisaalta kukin tällainen rakennusoikeus merkitään kiinteistökirjaan omaksi yksiköksi omalle lehdelle. Esitetyn johdosta ks. Lov om planleggning i strandområder og fjellområder 10. 12. 1971 13 §:n 2 momentti verrattuna 11 §:n 5 momentti. Kysymyksessä on siten eräänlainen rakentamista koskeva rasiteoikeus.

257 Vesistölain (Lov om vassdragene 15. 3. 1940) 126 §:n 1 momentissa säädetään, että vesistölain mukaista lupaa vaatia omaisuuden tai oikeuksien luovuttamista tai omaisuutta koskevien rasitusten tai rajoitusten asettamista älköön myönnettäkö, ellei yrityksen odoteta edistävän yleistä etua tai ne edut, jotka yrityksestä odotetaan saatavan, huomattavassa määrin ylitä kustannuksia ja sitä vahinkoa ja haittaa, joka aiheutuu hakijan ja muiden omaisuudelle ja oikeuksille. Rasiteoikeuden perustamisen kytkeytyminen vahvistettuun yrityssuunnitelmaan käy puolestaan selkeästi ilmi saman säännöksen 4 momentista, jonka mukaan pakkolunastuslupa antaa, ellei luvasta tai sen perusteena olevasta lainsäännöksestä muuta johdu, oikeuden vaatia vahvistetun suunnitelman mukaisesti tarpeellisen rakennetun tai rakentamattoman alueen, mm. tarpeellisen tiepohjan, sora-, hiekka-, savi-, multa-, turve- ja kiviesiintymän, vanhojen laitteiden ym. luovuttamista korvausta vastaan sekä oikeuden vaatia yrityksestä omaisuudelle, kalastukselle ja muille etuuksille ehkä aiheutuvien rasitusten, vahinkojen ja rajoitusten sietämisvelvollisuuden asettamista.

jassa kaavoituksen ja rasiteoikeuksien suhde muodostuu näissä eri kohdissa erilaiseksi sen mukaan, onko kysymys rakennuslain, taajamien saneerauslain vaiko ranta- ja tunturialueiden kaavoituslain edellyttämistä kaavoista.

Yleisesti voidaan todeta, että kaavojen voimaantuloon liittyy Norjassa niinkuin muissakin maissa varsin laajoja tosiasiallista maankäyttöä koskevia rajoituksia. Yksityiskohtien osalta voidaan viitata siihen laajaan mm. mainitunlaisia maankäytön rajoituksia koskevaan selvitykseen, joka on otettu vuoden 1977 kaavoituslakiehdotuksen perusteluosaan.[258] Maanomistajien ohella myös erityisperusteisten oikeuksien haltijoiden on edellytetty noudattavan tämän kaltaisia rajoituksia. Näin ollen rasiteoikeuden perustaminen saattaa muodostua oikeudenhaltijan kannalta hyödyttömäksi mainitunlaisten rajoitusten johdosta, vaikka laki ei nimenomaisesti olisi ottanutkaan kantaa esimerkiksi kaavasta poikkeavan rasiteoikeuden perustamistoimen pätevyyteen.

Norjan lainsäädännössä on kuitenkin otettu kantaa myös viimeksi mainittuihin kysymyksiin, mutta eri laeissa hieman eri tavoin.

Mitä ensiksi tulee kaavoituksen huomioonottamiseen rasiteoikeuksia perustettaessa, on aiheellista tehdä ero viranomaistoimin ja sopimusteitse tapahtuvan rasiteoikeuden perustamisen välillä. Silloin kun rasiteoikeuden perustaminen on järjestetty tapahtuvaksi viranomaisen päätöksin, kaavoituksen etujen huomioon ottaminen on suhteellisen yksinkertaista järjestää siten, että päätöksentekijälle asetetaan tätä tarkoittava velvollisuus. Tältä pohjalta onkin lähdetty mm. Norjan jakolaissa, jonka 20 §:n 2 momentissa maanjako-oikeudelle on asetettu velvollisuus neuvotella kaavoitusviranomaisen kanssa jakoehdotuksesta sekä teitä ja veden johtamista koskevista kysymyksistä, mikäli toimitus pidetään maaseudun taajamissa tai tietyillä niitä ympäröivillä alueilla.[259] Samassa lainkohdassa on säädetty, että kuningas ratkaisee jako- ja kaavoitusviranomaisten mahdollisen erimielisyyden.

Vaikeammin järjestettävissä on sensijaan kysymys kaavoituksen huomioon ottamisesta perustettaessa rasiteoikeuksia sopimusteitse. Norjan kaavoituslainsäädäntö tarjoaa tässä suhteessa kolme eri ratkaisumallia.

Ensimmäinen liittyy rakennuslain kaavajärjestelmään. Sen mukaan rasiteoikeuksien perustamista sopimusteitse, mm. rakennusrasitteiden pe-

[258] Ks. Ny planleggningslov. NOU 1977:1. s. 170—180.

[259] Ks. *Christensen* s. 74—76.

rustamista, ei ole kaavoituksen intressissä saatettu yleisesti ennalta tapahtuvan julkisen valvonnan piiriin. Veroluvun jakomenettelyn poistaminen näyttää johtaneen siihen, että esimerkiksi rakennuslain 33 §:ssä ja 63 §:ssä säädetyillä osittamisrajoituksilla, jotka palvelevat mm. kaavoituksen intressejä, ei ole välitöntä merkitystä rasiteoikeuksien perustamisen kannalta. Toisaalta kuitenkin sekä rakennuslakia että servituuttilakia laadittaessa on edellytetty, että yksityiskohtaisen kaavan ja rasiteoikeuden kollisiossa kaavalla on ehdoton etusija. Tässä suhteessa voidaan viitata ao. lakien esitöihin.[260]

Toista ratkaisumallia edustavat eräät taajamien saneerauslain säännökset. Niiden leimallisena piirteenä on ennakkovalvonnan suorastaan korostettu tehokkuus. Viitatuista saneerauslain säännöksistä käy ilmi, että kun kunnallishallitus on tehnyt päätöksen rakennuslautakunnan laatiman saneerausehdotuksen jatkovalmistelusta, sen tulee laista ilmenevällä tavalla antaa mainittu ehdotus sekä sen tiedoksiantoon lain mukaan liittyvät rajoitukset tiedoksi saneerattavan alueen maanomistajille ja oikeudenhaltijoille sekä varata heille tilaisuus lausuntojen antamiseen. Tiedoksiantoon on liitetty eräänä oikeusvaikutuksena mm. se, etteivät saneerausalueen maanomistajat ja oikeudenhaltijat voi oikeudellisesti määrätä alueen kiinteistöistä ilman kunnan suostumusta. Rajoitus jatkuu koko saneeraussuunnitelman laatimisen ajan saneerattavan alueen osalta ja päättyy vasta saneeraussuunnitelman vahvistamispäätöksessä kunnalle tai muulle suunnitelman toteuttajalle saneerausalueen kiinteistöjen ja eräiden oikeuksien hankintaa varten asetetun määräajan päätyttyä. Kun maanomistajille ja oikeudenhaltijoille lähetettävä ilmoitus vahvistetusta saneeraussuunnitelmasta on säädetty merkittäväksi asianomaisten kiinteistöjen kohdalle kiinteistökirjaan, ei tämän jälkeen perustettujen rasiteoikeuksien kirjoihinmerkintäkään ole mahdollinen, ellei suostumusta ole saatu.[261] Valvontajärjestelmä on siten varsin tehokas.

---

260 Tämä näyttäisi merkitsevän mm. sitä, että vastoin voimassa olevaa kaavaa perustettuihin rasiteoikeuksiin ei tarvitse kiinnittää huomiota esimerkiksi rakennuslupien myöntämistä harkittaessa. Tekstissä lausutun johdosta ks. Norjan rakennuslain 31 § sekä Utkast til lov om bygningsvesenet. Innstilling fra komitéen til revisjon av bygningsloven. Orkanger 1960. s. 50, 87, Ot. prp. nr. 1 (1964—1965) s. 93, Rådsegn 5 s. 30.

261 Ks. lov om fornyelse av tettbygde strøk 28. 4. 1967 6—12 §§ verrattuna Lov om oreigning av fast eigedom 23. 11. 1959 28 §.

Kolmatta, edellistä valikoivampaa ratkaisumallia edustavat aiemmin käsitellyn ranta- ja tunturialueiden kaavoituslain säännökset. Ennen vuotta 1978 sellainen rasiteoikeuden perustaminen, joka saattoi vaikuttaa asianomaisten kiinteistöjen verolukuun, oli saatettu julkiseen valvontaan aikaisemmin esitetyllä tavalla veroluvun jakomenettelyn avulla. Rajoitus koski ranta- ja tunturikaava-alueiden kaavoituslain 2 §:ssä edellytettyjä kaavoitusvelvollisuuden alaisia alueita. Itse kaava-alueiden osalta taas kaavan toteuttamista olennaisesti vaikeuttavien rasiteoikeuksien kirjoihinmerkintä oli ja on edelleenkin kielletty.[262]

Norjan kaavoituslainsäädännön pohjalta on eräissä suhteissa epäselvää, mikä on kaavan voimaantulon vaikutus vanhoihin rasiteoikeuksiin. Rakennuslakia koskevassa hallituksen esityksessä edellytettiin mm. kirjallisuuteen ja Norjan korkeimman oikeuden käytäntöön viitaten, että yksityiset rakennusrasitteet tavallisesti raukeavat rasiteoikeuden ja asemakaavan (reguleringsplan) välisissä kollisioissa kaavan vahvistamisen vaikutuksesta ja ettei mainitunlaisia rasiteoikeuksia näin ollen ollut tarpeen erikseen pakkolunastaa.[263] Tätä kannanottoa tukevia korkeimman oikeuden ratkaisuja on käsitelty myös servituuttilain esitöissä, mutta niiden pohjalta on varottu tekemästä kovin pitkälle meneviä päätelmiä.[264] Toisaalta jokaiseen edellä käsiteltyyn kaavoitusta koskevaan säännöstöön on otettu säännökset mm. kaavan toteuttamista haittaavien vanhojen rasiteoikeuksien pakkolunastamisesta, mikä näyttäisi edellyttävän, ettei automaattista raukeamista ainakaan kaikkien rasiteoikeuksien osalta tapahdu.[265]

Jokaisessa edellä viitatussa kaavoitussäännöstössä on pyritty huolehtimaan myös siitä, että kaavan toteuttamiseksi tarpeelliset rasiteoikeudet voidaan tarvittaessa perustaa pakkolunastusteitse. Aloiteoikeus on annettu yleensä sille, jonka tehtävänä kaavan toteuttaminen on.[266] Suomen oikeutta de lege ferenda ajatellen on aiheellista kiinnittää huomiota

---

262 Ks. Lov om planleggning i strandområder og fjellområder 10. 12. 1971 13 § verr. tinglysningslov 12 a §.

263 Ks. Ot. prp. nr. 1 (1964—1965) s. 93.

264 Ks. Rådsegn 5 s. 30.

265 Ks. Byggningslov 18. 6. 1965 34, 35, 37 ja 38 §§, Lov om fornyelse av tettbygde strøk 28. 4. 1967 18 §, Lov om planleggning i strandområder og fjellområder 10. 12. 1971 15 §.

266 Ks. edellisessä aliviitassa mainitut säännökset.

mm. siihen, että rakennuslain 34 §:n ja 38 §:n mukaan kortteliin kuuluvan kiinteistön omistajalle ja haltijalle (fester) on varattu mahdollisuus mm. sellaisten rasiteoikeuksien aikaansaamiseen pakkolunastusteitse, jotka ovat tarpeen kaavan toteuttamiseksi siinä yhteisiksi pääsyteiksi, pihoiksi ja muiksi yhteisalueiksi osoitettujen alueiden osalta.

3.2.3. Rasiteoikeuden luovutettavuudesta

Dominanssia koskeviin kysymyksiin liittyy läheisesti kysymys rasiteoikeuden siirrettävyydestä (luovutettavuudesta). Servituuttilaissa tämä kysymys on pyritty sääntelemään silmällä pitäen rasiteoikeuksia yleensä. Asianomaiset säännökset poikkeavat huomattavasti Suomessa voimassa olevasta oikeudesta.

Säännökset siirrettävyydestä sisältyvät servituuttilain 9 §:ään. Niihin liittyvät varsin läheisesti servituuttilain 10 §:n säännökset rasitetun kiinteistön omistajan oikeudesta lunastaa siirretty tai toiselle eräillä muilla tavoilla siirtynyt rasiteoikeus itselleen. Viimeksi mainittuja säännöksiä ei ole tässä yhteydessä aihetta lähemmin käsitellä.

Servituuttilain 9 §:ää laadittaessa on lähdetty siitä, että siirrettävyydestä voidaan periaatteessa sopia. Täten siirrettävyyskysymys muodostuu usein rasiteoikeuden oikeusperusteen tulkintaa koskevaksi ongelmaksi. Servituuttilain 9 §:ssä on kuitenkin annettu toissijaisia säännöksiä siirrettävyydestä sitä silmällä pitäen, ettei asiasta ole toisin sovittu eikä oikeusperusteen tulkinnasta muuta johdu.[267]

Servituuttilain 9 §:n 1 momentissa on edellytetty, että rasiteoikeuden haltija voi vapaasti siirtää oikeutensa tai osan siitä toiselle. Rasitetun kiinteistön omistajan oikeusturvaa ajatellen on tällöin lähdetty siitä, ettei siirto tuota saajalle laajempaa oikeutta kuin mitä oikeusperuste osoittaa.[268] Oikeuden perustamisen tarkoituksen on kuitenkin edellytetty eräissä tapauksissa rajoittavan siirrettävyyttä. Tältä pohjalta servituuttilain 9 §:ään on otettu säännöksiä toisaalta kiinteistörasitteiden ja toisaalta puhtaasti henkilökohtaisia tarpeita palvelevien rasiteoikeuksien siirrettävyydestä.[269]

---

267 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 59, Innst. O. XII s. 8, *Austenå* LoR 1970 s. 45.

268 Rådsegn 5 s. 49, *Austenå* LoR 1970 s. 44.

269 Ks. Rådsegn 5 s. 39—42, Ot. prp. nr. 8 s. 48—59, Innst. O. XII s. 8—9.

Kiinteistön käytön edistämiseksi perustettujen rasiteoikeuksien osalta servituuttilain 9 §:n 2 momenttiin on otettu pääsääntö, jonka mukaan kiinteistön hyväksi voimassa olevaa rasiteoikeutta ei saada siirtää muutoin kuin yhdessä kiinteistön tai sen tarpeellisen osan kanssa. Tällaista pääsääntöä pidettiin mainitunlaisten rasiteoikeuksien osalta luonnollisena.[270] Mutta lainvalmistelun eri vaiheissa keskusteltiin ja otettiin eri tavoin kantaa kysymykseen, missä laajuudessa sanottu periaate oli ulotettava koskemaan myös sellaisia rasiteoikeuksia, jotka eivät olleet tarpeen kiinteistön käytön kannalta tai joita ei voitu kiinteistön käyttöön liittyen laillisesti käyttää. Kysymystä pohdittaessa pidettiin silmällä nimenomaan tilanteita, joissa rasiteoikeus oli muodostunut tarpeettomaksi tai sen käytölle oli tullut laillinen este olosuhteiden muututtua perustamisolosuhteisiin verrattuna.[271] Esimerkkinä mainittiin tilanne, jossa oikeutettu maatalouskiinteistö oli ositettu asuntotonteiksi ja kysymys oli laiduntamisoikeudesta.[272]

Lainvalmistelun alkuvaiheissa kysymyksen ratkaisun suhteen muodostui kaksi eri linjaa. Toinen ratkaisuehdotus korosti rasiteoikeuden varallisuusarvoa haltijansa kädessä ja lähti siitä, että oikeudenhaltijan tuli sanotunlaisessa tilanteessa voida luovuttaa oikeutensa periaatteessa vapaasti (ja vastikkeellisesti) kolmannelle. Toisen ratkaisuehdotuksen mukaan rasiteoikeuden luovutettavuus sanotunlaisissa tilanteissa tuli rajoittaa oikeuksiin, jotka jo alunalkaen sisältönsä puolesta olivat omiaan itsenäisesti käytettäviksi. Esimerkkinä mainittiin oikeus kosken vesivoimaan. Muunlaisten oikeuksien osalta jäi tämän ehdotuksen mukaan jäljelle vain lakkauttamismahdollisuus.[273]

Säännöksessä omaksuttiin lopulta linja, joka lähti viimeksi mainitun ratkaisuvaihtoehdon pohjalta, mutta pyrki eräissä suhteissa modifioimaan sitä. Sen mukaisesti 9 §:n 2 momentissa säädetään, että oikeus, joka ei liity kiinteistöllä harjoitettavaan elinkeinotoimintaan tai muulla tavoin kiinteistön käyttöön, saadaan kuitenkin luovuttaa erikseen, mikäli oikeutta ei ole tarpeen tai laillista käyttää yhdessä kiinteistön kanssa.[274]

---

270 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 58.

271 Ks. Rådsegn 5 s. 39—42, Ot. prp. nr. 8 s. 58—59.

272 Esimerkin osalta ks. Ot. prp. nr. 8 s. 58. Muutoin ks. Rådsegn 5 s. 39—42, Ot. prp. nr. 8 s. 58—59.

273 Ks. Rådsegn 5 s. 40—42, Ot. prp. nr. 8 s. 52—59.

274 Ks. Innst. O. XII s. 8—9, *Austenå* LoR 1970 s. 44.

Servituuttilain 9 §:n 2 momentti on rajoitettu koskemaan kiinteistörasitteita. Lakia laadittaessa näyttää kuitenkin edellytetyn, että vastaavat periaatteet koskevat myös yrityksen hyväksi perustettuja rasiteoikeuksia.[275] Yrityksen lakkaamisen osalta näyttää lakia laadittaessa lähdetyn siitä, että ellei erityissäännöksestä tai rasiteoikeuden oikeusperusteesta kuten pakkolunastuspäätöksestä tai sopimuksesta muuta johdu, rasiteoikeus on siirrettävissä toiselle eikä raukea yrityksen lakkaamisen myötä.[276]

Servituuttilain 9 §:n 3 momentissa on säädetty henkilökohtaisia rasiteoikeuksia silmällä pitäen, että oikeus, jonka on määrä tyydyttää oikeudenhaltijan puhtaasti henkilökohtaista tarvetta, ei ole luovutettavissa.[277] Muunlaiset henkilökohtaisiksi luonnehditut rasiteoikeudet ovat sensijaan vapaasti luovutettavissa.[278]

Kiinteistörasitteiden erottamista kiinteistön yhteydestä on servituuttilain ulkopuolisessa lainsäädännössä rajoitettu. Tällaisia lainsäädännön aloja ovat maatalous-, kalastus- ja metsästyslait. Maatalouspoliittisista syistä voimaan saatettujen rajoitusten valvonta oli kytketty kirjoihinmerkinnän edellytyksenä olevaan veroluvun jakomenettelyyn aikaisemmin kuvatulla tavalla. Yksityiskohtien osalta on tyydyttävä viittaamaan asianomaisiin säännöksiin.[279]

3.2.4. Rasiteoikeuden voimassaolo

a. Voimassaoloajan määrittely. Norjan oikeudessa on sopimusrasitteiden osalta lähdetty siitä, että sopijapuolet voivat määritellä rasite-

---

275 Ks. Rådsegn 5 s. 42.

276 Ks. Rådsegn 5 s. 42.

277 Esimerkkinä puhtaasti henkilökohtaista tarvetta palvelevasta rasiteoikeudesta on mainittu suomalaisen silmin oudohko oikeus, jonka sisältönä on heinänuhasta kärsivän henkilön vaade, ettei tietyllä toiselle kuuluvalla alueella saada kuivattaa heiniä, ks. Rådsegn 5 s. 39.

278 Ks. Rådsegn 5 s. 39—40.

279 Ks. Lov indeholdene forbud mot at fraskille jordbruk den for bruket nodvendige skog og fjeldstraekning 20. 8. 1915, Lov om tilskiping av jordbruk (jordlova) 18. 3. 1955 55 §, Lov om skylddeling m.v. 20. 8. 1909 9 §, Lov om tinglysning 7. 6. 1935 12 a §, Lov om viltstellet, jakt og fangst 14. 12. 1951 13 §, Lov om laksefisket og innlandsfisket 6. 3. 1964 11 §.

oikeuden voimassaoloajan haluamallaan tavalla. Kysymys rasiteoikeuden voimassaolosta muodostuu näin ollen usein sopimuksen tulkintaa koskevaksi ongelmaksi.[280] Tulkinnan kannalta on merkitystä sillä, missä tarkoituksessa rasiteoikeus on perustettu. Voimassaoloajan on edellytetty muodostuvan erilaiseksi mm. sen mukaan, onko rasiteoikeuden perustamisella edellytetty tyydytettävän oikeudenhaltijan henkilökohtaisia tarpeita vaiko edistettävän tietyn kiinteistön käyttöä tai määrätyn yrityksen toimintaa tai toteutumista.[281]

Vastaava ajattelutapa — oikeuden voimassaolon riippuvuus oikeuden perustamisen tarkoituksesta — näyttää viimesijassa vaikuttaneen myös sellaisten rasitesäännösten muotoutumiseen, joissa edellytetään rasiteoikeuden perustamista viranomaistoimin. Niinpä jakolain mukaan perustettujen rasiteoikeuksien on edellytetty olevan voimassa periaatteessa jatkuvasti, kun taas esimerkiksi tiettyjen vesioikeudellisia yrityksiä palvelevien rasiteoikeuksien voimassaoloajan on edellytetty riippuvan yrityksen jatkumisesta. Esimerkkinä voidaan viitata vesistölain 75 §:ään, josta käy ilmi, että uittolaitteiden sijoittamista palveleva rasiteoikeus lakkaa, mikäli laitteet puretaan sen vuoksi, ettei niitä enää käytetä uittoon. Yritysrasitteiden voimassaolon riippuvuutta yrityksen jatkumisesta ainakin joissakin tapauksissa on edellytetty myös servituuttilakia laadittaessa.[282]

Rasiteoikeuden voimassaoloaikaa on kuitenkin eräissä tapauksissa rajoitettu lainsäädännössä. Rajoituksia on saatettu voimaan erityisesti maa- ja metsätaloudellisten syiden vuoksi. Mm. metsänhakkuu-, laiduntamis-, kalastus- ja metsästysoikeuksien osalta on annettu pakottavia säännöksiä voimassaoloajasta. Näihin voidaan tässä yhteydessä vain viitata.[283]

b. *Rasiteoikeudesta luopuminen ja rasiteoikeuden käyttämättä jättäminen.* Norjan oikeudessa on lähdetty siitä, että asianosaiset voivat sopimusteitse lakkauttaa rasiteoikeuksia. Lisäksi oikeudenhaltijan on katsottu voivan luopua periaatteessa vapaamuotoisestikin rasiteoikeu-

280 Ks. Rådsegn 5 s. 28—29.

281 Ks. Rådsegn 5 s. 28—29 siinä selostettuine Norjan korkeimman oikeuden ratkaisuineen.

282 Ks. Rådsegn 5 s. 29 ja 42.

283 Ks. servituuttilain 12 ja 14 §§. Ks. myös Lov om viltstellet, jakt og fangst 14. 12. 1951 13 § 1 momentti, Lov om laksefisket og innlandsfisket 6. 3. 1964 11 § 1 momentti.

destaan.[284] Maatalouskiinteistöjen käytön kannalta tärkeinä pidettyjen rasiteoikeuksien osalta luopumismahdollisuutta on kuitenkin rajoitettu. Aikaisemmin mahdollisuus suorittaa kirjoihinmerkinnän edellyttämä veroluvun jakotoimitus rasiteoikeuden kiinteistöstä erottamisen johdosta oli rajoitettu.[285] Lisäksi servituuttilakia laadittaessa on edellytetty, että rajoituksia mm. luopumisen osalta voidaan saattaa voimaan sopimuksin.[286] Kirjallisuudessa on kiinnitetty huomiota myös siihen, että oikeutetun kiinteistön osalta kiinnitysvelkojien edut saattavat rajoittaa luopumismahdollisuuksia.[287]

Rasiteoikeuden pitkäaikaisen käyttämättä jättämisen ei ole sellaisenaan katsottu johtavan rasiteoikeuden lakkaamiseen. Toisaalta sekä lainsäädännössä että kirjallisuudessa on kuitenkin edellytetty, että rasitetun kiinteistön omistaja voi rasiteoikeuden pitkäaikaiseen käyttämättä jättämiseen liittyen saada hyväkseen määräaikaisen nautinnan, jonka vaikutuksesta rasiteoikeus lakkaa.[288] Nautinnasta tällaisessa tapauksessa on otettu nimenomainen säännös nautintalain 10 §:ään.

c. Rasiteoikeuden muuttaminen tai lakkauttaminen olosuhteiden muuttumisen perusteella. Rasiteoikeuden muuttamis- tai lakkauttamistarvetta aiheuttaa käytännössä useimmiten olosuhteiden muuttuminen perustamisolosuhteisiin verrattuna. Useiden maiden lainsäädännöissä tällaisia tarpeita silmällä pitäen on luotu menettely, joka sallii rasiteoikeuteen puuttumisen viranomaistoimin rasitesuhteen osapuolen yksipuolisesta vaatimuksestakin. Tältä pohjalta on lähdetty myös Norjassa. Servituuttilaissa on annettu muuttamis- ja lakkauttamissäännöksiä, jotka koskevat rasiteoikeuksia yleensä niiden syntyperusteesta riippumatta. Lisäksi säännöksiä rasiteoikeuteen puuttumisesta on annettu muuallakin lainsäädännössä. Edellä on näistä käsitelty säännöksiä, jotka koskevat yksityiskohtaisen kaavoituksen vaikutuksia rasiteoikeuden voimassaoloon.

---

284 Ks. Rådsegn 5 s. 28, *Braekhus — Haerem* s. 261.

285 Ks. Lov indeholdene forbud mot at fraskille jordbruk den for bruket nødvendige skog og fjeldstraekning 20. 8. 1915, Lov om tilskiping av jordbruk (jordlova) 18. 3. 1955 55 §, Lov om skylddeling 20. 8. 1909 9 §, Lov om tinglysning 7. 6. 1935 12 a § 2 momentti. Ks. myös Rådsegn 5 s. 26, *Braekhus — Haerem* s. 261. Vrt. niinikään Lov om viltstellet, jakt og fangst 14. 12. 1951 13 §, Lov om laksefisket og innlandsfisket 6. 3. 1964 11 §.

286 Ks. Rådsegn 5 s. 26.

287 Ks. *Braekhus — Haerem* s. 261.

288 Ks. Rådsegn 5 s. 29, *Braekhus — Haerem* s. 261.

Ennen servituuttilakia rasiteoikeuksien siirtämisestä, muunlaisesta muuttamisesta ja poistamisesta oli säännöksiä vain eri alojen erikoislainsäädännössä. Tällaisia sisältyi mm. jakolakiin,[289] tielakiin,[290] vesistölain veden ottamista, johtamista, ojittamista ja viemäröintiä koskeviin säännöksiin [291] ja eräisiin maatalouden alaan kuuluviin säännöstöihin.[292] Mainitunlainen puuttuminen rasiteoikeuksiin oli mahdollista myös pakkolunastuslainsäädännön nojalla.[293] Lisäksi Norjan oikeuskäytännössä lähdettiin siitä, että rasiteoikeuden haltijalla on oikeus ajanmukaistaa ja täten muuttaa rasiteoikeuden käyttötapaa, mikäli uusi käyttötapa ei aiheuta toiselle osapuolelle mainittavaa haittaa.[294]

Mainitunlaiset erikoislainsäädäntöön sisältyvät säännökset on pysytetty servituuttilain voimaantulon jälkeenkin yleensä voimassa ja eräitä uusiakin vastaavanlaisia säännöksiä on annettu mm. kaavoituslainsäädännössä.[295] Servituuttilain säännöksillä on kuitenkin yleisesti pyritty väljentämään mahdollisuutta puuttua rasiteoikeuksiin.[296]

Servituuttilain 5 §:ssä ja 6 §:ssä on annettu säännöksiä rasiteoikeuden siirtämisestä ja muunlaisesta muuttamisesta, 7 §:ssä rasiteoikeuden lakkauttamisesta ja 8 §:ssä muuttamis- ja lakkauttamisoikeudesta luopumisesta sekä virallismenettelyssä perustettujen rasiteoikeuksien muuttamisen tai lakkauttamisen rajoittamisesta. Muuttamisen ja lakkauttamisen

---

289 Ks. Lov om jordskifte 22. 12. 1950 7, 12 ja 13 luvut.

290 Ks. Veglov 21. 6. 1963 49, 50 ja 53 §.

291 Ks. Lov om vassdragene 15. 3. 1940 23, 34 ja 46 §§.

292 Ks. Lov om tilskiping av jordbruk (jordlova) 18. 3. 1955 22 §, Lov om viltstellet, jakt og fangst 14. 12. 1951 IV luku.

293 Ks. Lov om oreigning av fast eigedom 23. 10. 1959 1 §, Bygningslov 18. 6. 1965 34 §. Pakkolunatuslainsäädäntöä on muutoinkin tulkittu niin, että jos asianomainen laki sallii rasiteoikeuden perustamisen pakkolunastusteitse, se sallii myös vanhan rasiteoikeuden muuttamisen samassa menettelyssä, ks. Ot. prp. nr. 8 s. 38.

294 Ks. Rådsegn 5 s. 17—20, Innst. O. XII s. 6, *Austenå* LoR 1970 s. 39.

295 Ks. Lov om planleggning i strandområder og fjellområdet 15 §.

296 Ks. *Austenå* LoR 1970 s. 39—40. Menettelyn osalta on edellytetty, että säännöksiä rasiteoikeuden siirtämisestä, muunlaisesta muuttamisesta ja poistamisesta voidaan soveltaa sekä skjøn-menettelyssä että jakolain mukaisessa menettelyssä. Asianosaisilla on edellytetty olevan vapaus valita, kumpaan menettelyyn he turvautuvat. Tähän liittyen servituuttilain 18 §:ssä on annettu säännöksiä asian siirtämisestä tietyillä edellytyksillä skjøn-menettelystä maanjako-oikeuden käsiteltäväksi, mutta ei päinvastoin. Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 47, *Austenå* LoR 1970 s. 43.

edellytykset on 5, 6 ja 7 §:ssä määritelty silmällä pitäen muutoksen vaikutuksia asianosaisten asemaan. Toimenpiteiden suorittamismahdollisuutta ei ole sidottu niin tiukasti kuin monissa suomalaisissa säännöksissä olosuhteiden muuttumiseen, vaikka ennenkaikkea tästä johtuvaa toimenpiteiden tarvetta on säännöksiä laadittaessa pidetty silmällä.[297]

Servituuttilain 5 ja 6 §:ssä on edellytetty, että rasiteoikeuden siirtämistä ja muunlaista muuttamista koskeva aloitevalta on kummallakin osapuolella. Tähän liittyen 5 §:ssä on edellytetty, että jos muutoksen jälkeinen asiantila on muutosta vaativan vastapuolelle yhtä edullinen kuin entinen, toimenpiteiden muut edellytykset ovat suhteellisen lievät. Tällöin riittää pääsääntöisesti, että aloitteentekijä maksaa kustannukset. Oikeutta ei kuitenkaan saa 5 §:n 3 momentin mukaan muuttaa kokonaan toisenlaiseksi kuin ennen, elleivät asianosaiset ole tästä yksimielisiä. Muuttaminen saattaa 5 §:n 1 momentin mukaan estyä myös »ratkaisevasta syystä». Hallituksen esityksessä lakiin ehdotettiin otettavaksi tarpeettomien muutosvaatimusten karsimiseksi lausuma, jonka mukaan muuttamiseen tuli olla hyväksyttävä peruste. Lainlaadinnan myöhemmässä vaiheessa tämä lausuma muutettiin kuitenkin yllä olevaan lievempään muotoon.[298]

Servituuttilain 6 § on laadittu silmällä pitäen tilanteita, joissa muutoksen jälkeistä asiantilaa ei voida pitää vaatijan vastapuolelle yhtä edullisena kuin entistä. Säännöksen edellyttämiä siirtämis- ja muuttamistoimenpiteitä on luonnehdittu tällöin pakkolunastustoimenpiteiden kaltaisiksi.[299] Muuttamisen edellytykseksi on säännöksessä asetettu, että se on vaatijalle erittäin tärkeä ja että hänelle toimenpiteestä koituva hyöty on huomattavasti suurempi kuin vastapuolelle aiheutuva menetys. Muutoksesta on säädetty suoritettavaksi viimeksimainitulle korvausta. Muuttamismahdollisuutta ei ole rajoitettu 5 §:n kaltaisella lausumalla oikeuden muuttumisesta toisenlaiseksi kuin ennen, vaikka tällaista rajoitusta hallituksen esityksessä esitettiinkin.[300] Mm. tämän vuoksi säännöksen mukaiset muuttamismahdollisuudet ovat laajat, mutta, kuten *Austenå* huomauttaa, eivät rajattomat. Säännös ei salli esim. rasiteoikeuden pelkkää kvantitatiivista laajentamista.[301]

---

297 Ks. Rådsegn 5 s. 38—39, Ot. prp. nr. 8 s. 37—48, Innst. O. XII s. 6—8.
298 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 44, Innst. O. XII s. 8, *Austenå* LoR 1970 s. 40.
299 Ks. Rådsegn 5 s. 47, Innst. O. XII s. 8.
300 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 40—44.
301 Ks. *Austenå* LoR 1970 s. 41—42, Rådsegn 5 s. 47.

Servituuttilain 7 §:ssä on säädetty rasiteoikeuden lakkauttamisesta. Säännöstä on luonnehdittu pakkolunastusäännökseksi.[302] Sen mukaan rasitetun kiinteistön omistajalla on oikeus saada poistetuksi rasiteoikeus, josta on selvästi enemmän vahinkoa kuin hyötyä, ellei epäsuhdetta voida oikaista 5 §:ssä tai 6 §:ssä edellytetyin muutoksin. Säännöksessä rasiteoikeuden pysyttämiselle muutetussa muodossa on siten annettu prioriteetti poistamiseen nähden. *Austenå* on perustellut tätä viittaamalla siihen, että tällaisen ratkaisun voidaan katsoa olevan edullisin sekä asianosaisten että yhteiskunnan kannalta.[303] Ellei pysyttämismahdollisuutta kuitenkaan ole, tulee kysymykseen rasiteoikeuden poistaminen säännöksessä mainituilla edellytyksillä.[304]

Säännöksiä rasiteoikeuden poistamisesta ja muuttamisesta on otettu muihinkin lakeihin kuin servituuttilakiin, mutta ne ovat soveltamisalaltaan rajoitetumpia.[305]

Mainitunlaisia säännöksiä sisältyy ensiksikin jakolakiin. Sekä jakotoimituksessa että jakolain 13 luvun mukaisessa erillisessä toimituksessa voidaan määrätyillä edellytyksillä poistaa vanhoja jakolain 89 §:ssä lueteltuja pysyviä rasiteoikeuksia vaihtamalla ne maa-alueeseen tai tietyissä tapauksissa muihinkin arvoihin, mm. uuteen rasiteoikeuteen.[306] Esimerkkeinä säännöksessä periaatteessa tyhjentävästi luetelluista rasiteoikeuksista voidaan mainita laiduntamis- ja metsänhakkuuoikeudet sekä oikeudet ottaa säännöksessä lueteltuja maa-aineksia. Ellei poistamiselle ole edellytyksiä, voidaan jaon yhteydessä toissijaisesti turvautua rasiteoikeuden muuttamiseen jakolain 7 luvussa osoitetulla tavalla. Lisäksi jaossa voidaan muuttaa muunkinlaisia rasiteoikeuksia. Muuttaminen on määrätyissä tapauksissa mahdollista myös jakolain 12 luvussa tarkoitetussa erillisessä toimituksessa. Kaikissa näissä tapauksissa toimenpiteen

302 Ks. Ot. prp. nr. 8 s. 45.

303 Ks. *Austenå* LoR 1974 s. 138.

304 Tekstissä viitattujen edellytysten on tulkittu tarkoittavan, että poistamisesta rasitetun kiinteistön omistajalle koituva hyöty on huomattavasti suurempi kuin oikeuden haltijalle aiheutuva menetys. Tätä tulkintaa, jonka pohjalta mm. Norjan korkein oikeus on lähtenyt vuonna 1971 ns. Larvik-jutussa antamassaan tuomiossa, on perusteltu sillä, etteivät 7 §:n mukaiset poistamisen edellytykset voi olla vähäisemmät kuin 6 §:ssä säädetyt muuttamisen edellytykset, ks. *Austenå* LoR 1974 s. 138. Larvik-jutusta ks. *Austenå* LoR 1974 s. 130—140.

305 Ks. aliviitoissa 289—293 viitatut säännökset. Vrt. myös *Austenå* LoR 1974 s. 43.

306 Ks. ao. lain 92 § verrattuna 48 ja 50 §§.

yleisenä edellytyksenä on, ettei siitä aiheudu, kun otetaan huomioon korvaava järjestely tai muu korvaus, kenellekään asianosaiselle vahinkoa.[307] Toimenpiteitä koskeva aloitevalta on erillismenettelyn osalta asianosaisilla. Jaon osalta maanjako-oikeuden on edellytetty tarpeen vaatiessa ryhtyvän oma-aloitteisestikin poistamis- ja muuttamistoimenpiteisiin.[308]

Pakkolunastuslaissa ja siihen rinnastetuissa säännöksissä rasiteoikeuteen puuttumisen yleiseksi edellytykseksi on asetettu, että toimenpide on enemmän hyödyksi kuin vahingoksi. Tämä edellytys koskee pakkolunastuksia yleensä. Yksityiskohtien osalta on rajoituttava viittaamaan asianomaisiin säännöstöihin.[309]

Olosuhteiden muuttumisesta voidaan puhua myös silloin, kun joko oikeutettu tai rasitettu kiinteistö ositetaan. Kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että oikeutetun kiinteistön jakautuessa myös sitä palveleva rasiteoikeus voi jakautua muodostuvien kiinteistöjen kesken. Harkittaessa onko näin yksityistapauksessa käynyt vai onko rasiteoikeuden katsottava liittyneen vain johonkin jaossa muodostettuun kiinteistöön, huomiota on edellytetty kiinnitettävän ennenkaikkea rasiteoikeuden merkitykseen jaettavan kiinteistön eri osien käytön kannalta.[310] Rasitetun kiinteistön jaon osalta on taas lähdetty siitä, ettei jako vaikuta rasiteoikeuden voimassaoloon, vaan rasiteoikeus pääsääntöisesti rasittaa jaossa muodostuneita kiinteistöjä. Asiasta voitaneen kuitenkin toisinkin sopia.[311] Mutta jakojen osalta on lisäksi tärkeää kiinnittää huomiota jakolain 49 §:ään. Se antaa toimitusmiehille laajat mahdollisuudet järjestellä rasiteoikeuksia sekä oikeutetun että rasitetun kiinteistön jaossa. Järjestely ei saa kuitenkaan johtaa siihen, että oikeuden sisällön arvo alenee tai oikeus käy huomattavasti vaikeakäyttöisemmäksi rasiteoikeuden haltijalle tai rasittavammaksi rasitetun kiinteistön omistajalle.

---

307 Jakolain 3 §:ssä jakotoimitusten osalta on yleensäkin edellytetty, ettei jako ole tarpeeton ja ettei jaosta ole enemmän haittaa kuin hyötyä. Tästä ks. *Christensen* s. 27—28.

308 Ks. jakolain 48, 49, 83 ja 90 §§, *Christensen* s. 25—30, 86—88, 122—130, 184—212.

309 Ks. Lov om oreigning av fast eigedom 23. 10. 1959 2 § 2 momentti, jota on sovellettava myös ko. lain 30 §:ssä lueteltujen säännöstöjen osalta, ellei ao. säännöstössä muuta osoiteta. Erikseen rasiteoikeuden siirtämisen edellytykset on määritelty mm. vesistölain 23, 34 ja 46 §:issä, mutta määrittely on näissäkin lainkohdissa yhdenmukainen em. 2 §:n 2 momentin kanssa.

310 Ks. *Braekhus — Haerem* s. 257—259.

311 Ks. *Braekhus — Haerem* s. 259—261.

d. Rasiteoikeuden voimassaolosta rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja etuoikeus muihin oikeuksiin nähden. Norjan oikeudessa on lähdetty siitä, että pääsäännön mukaan rasiteoikeus on voimassa myös kiinteistön uuteen omistajaan nähden.[312] Ellei rasiteoikeutta ole merkitty kiinteistökirjaan, voi rasitetun kiinteistön vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja saada kuitenkin ekstinktion rasiteoikeuden haltijaan nähden, jolloin rasiteoikeus raukeaa.[313] Kirjoihinmerkintä tuo siten oikeudenhaltijalle suojaa ekstinktiota vastaan, mutta lisäksi se perustaa oikeudelle etuoikeuden myöhemmin kirjattuihin ja kirjaamattomiin oikeuksiin nähden, millä on merkitystä mm. kiinteistön pakkohuutokaupassa.[314]

Niin jakotoimituksessa kuin pakkolunastusteitsekin perustetut rasiteoikeudet on edellytetty merkittävän kiinteistökirjaan.[315] Kirjallisuudessa näyttää kuitenkin lähdetyn siitä, että tällaiset rasiteoikeudet sitovat kirjaamattominakin myös rasitetun kiinteistön vilpittömässä mielessä olevaa luovutuksensaajaa.[316]

3.3. TANSKA

3.3.1. Rasiteoikeudet Tanskan oikeudessa

Tanskassa rasiteoikeuksia koskevat oikeusnormit ovat kehittyneet pääasiassa oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa.[317] Alan lainsäädäntö kos-

---

312 Ks. Rådsegn 5 s. 25, Ot. prp. nr. 8 s. 11, *Braekhus — Haerem* s. 259.

313 Ks. Lov om tinglysning 7. 6. 1935 20—23 §§, *Braekhus — Haerem* s. 268.

314 Ks. *Braekhus — Haerem* s. 268.

315 Ks. *Harbek — Solem* s. 158 ja 153.

316 Ks. *Harbek — Solem* s. 158.

317 Rasiteoikeuksista Tanskan oikeuden valossa ks. *Illum,* Servitutter, *Illum,* Tingsret s. 518—628, *von Eyben,* Miljøret IV s. 318—357. Rasiteoikeuksia koskevia erityiskysymyksiä on lisäksi käsitelty mm. seuraavissa esityksissä: rasiteoikeuksien kirjoihinmerkintään liittyviä kysymyksiä *Vinding Kruse* III, *Frederiksen,* Kommentar, *von Eyben,* Formue, *von Eyben,* Miljøret II ja IV, rasiteoikeuden perustamisen ja kiinteistönmuodostuksen suhdetta *Tolstrup,* yksityistielainsäädäntöä *Tolstrup, Larsen,* Lov om private faellesveje og lov om grundejerbidrag til offentlige veje, Juristen 1973 s. 158—162, rasiteoikeuksien suhdetta kaavoitukseen *von Eyben,* Miljøret IV s. 325—326, *Andersen,* Kommuneplanloven s. 135—140 ja 243—244, *Andersen,* Lov om kommuneplanlaegning, Juristen 1977 s. 85—92 ja ennen vuotta 1975 voimassa olleen oikeuden valossa, *Andersen,* Byggeret,

kee erityiskysymyksiä. Esimerkiksi Norjan servituuttilain tapaista rasiteoikeuksia yleensä koskevaa lakia ei Tanskassa ole.

Rasiteoikeuden käsite on ymmärretty myös tanskalaisessa lainsäädännössä, oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa väljemmin kuin Suomessa. Oikeussuhteen oikeutettua osapuolta silmällä pitäen rasiteoikeudet on jaoteltu kiinteistörasitteisiin ja henkilörasitteisiin.[318] Näiden välimuotoina on pidetty mm. julkisen vallan hyväksi ja yritystoiminnan edistämiseksi perustettuja rasiteoikeuksia.[319] Sisällön perusteella rasiteoikeudet on jaoteltu positiivisiin ja negatiivisiin. Ensiksi mainituilla on tarkoitettu oikeuksia, joiden sisältönä on valta käyttää joko toisen kiinteistöä rajoitetussa suhteessa tai omaa kiinteistöä tavalla, joka muutoin on kielletty toisen intressissä, ja viimeksi mainituilla oikeuksia, joiden sisältönä on valta määrätä tietyssä suhteessa toisen kiinteistön käytöstä, ts. ylläpitää tiettyä tilaa toisen kiinteistöllä.[320] Positiivisista rasiteoikeuksista on käytetty myös nimitystä vallintarasite (rådighedsservitutt) ja negatiivisista nimitystä tilarasite (tilstandsservitutt). Tilarasitteiden on todettu olevan Tanskassa täysin dominoivassa asemassa.[321] Käytännössä tavallisia tilarasitteita ovat mm. sopimusperusteiset huvilayhdyskuntarasitteet (villaservitutter) samoinkuin usein kilpailun rajoittamisen tarkoituksessa sovitut kiinteistön käytön rajoitukset, kumpikin rasitetyyppejä, joita Suomessa ei käytännössä esiinny.[322] Rasiteoikeuksien piiriin on Tanskassa

---

Larsen, Ejendomsafstaaelse, *Larsen,* Reguleringer, vesioikeudellisia rasiteoikeuksia *Tolstrup — Barfod,* ympäristönsuojelulain edellyttämiä rasiteoikeuksia *Borre* ja luonnonsuojelulain edellyttämiä rasiteoikeuksia *Nielsen — Brix — Koester — Plougman — Ziegler* sisällysluetteloissa ja asiahakemistoissa viitatuissa kohdissa. Tanskassa uudistettiin 1. 2. 1977 voimaan tulleella lainsäädännöllä huomattavat osat kaavoitus- ja rakennuslainsäädännöstä. Uudistuksella on merkitystä myös rasiteoikeuksien tutkimisen kannalta. Kuntaa koskevan kaavoituslain (lov om kommuneplanlaegning 26. 6. 1975/287) 18 §:n 1 momentin 16 kohta, 23 §:n 2 momentti sekä 4 ja 5 luvut koskevat rasiteoikeuksia. Näitä on kommentoinut *Karnov's* lovbok'issa (1975-tillaeg) *Jette Eeg.* Mainitun lain esitöistä ks. Forslag til lov om kommuneplanlaegning. Folketingstidende 1973—1974. Tillaeg A. Bind II. København 1975. Spalt 2905—2908 ja 2973—2986, 1974—1975. Tillaeg. A. Bind II. København 1976. Spalt 2667—2668, 2744—2759, 2780—2794.

318 Ks. *Illum* s. 12—13 ja s. 194, *von Eyben,* Miljøret IV s. 321.

319 Ks. *Illum* s. 194.

320 Ks. *Illum,* Tingsret s. 518, *von Eyben,* Miljøret IV s. 318—319.

321 Ks. *von Eyben,* Miljøret IV s. 318.

322 Ks. *Illum* s. 74, *Illum,* Tingsret s. 518, *von Eyben,* Miljøret IV s. 338—341 ja 343—345, *von Eyben,* Domme s. 355—389.

luettu myös eräitä oikeuksia, joita Suomessa ei ole sellaisina käsitelty. Tällaisia ovat mm. sopimusperusteiset metsästys- ja kalastusoikeudet. Rasiteoikeuksiksi kutsuttiin Tanskassa aiemmin myös esim. luonnonsuojelulain nojalla perustettuja rauhoitusrasitteita (fredningsservitutt), jotka asiallisesti vastaavat Suomen luonnonsuojelulain tuntemia alueellisia rauhoitusmääräyksiä.[323] Rasiteoikeuden käsite on siten sisällöltään varsin väljä.

3.3.2. Rasiteoikeuden perustaminen

Rasiteoikeuden syntyperusteiden osalta voidaan todeta, että tanskalainen rasitenormisto lähtee huomattavasti suuremmassa määrin kuin suomalainen yksityisoikeudelliselta pohjalta. Pääasiallisina rasiteoikeuksien perustamistapoina on mainittu sopimus ja eräät muut oikeustoimet, mm. testamentti, nautinta ja pakkolunastus.[324] Näistä käytännössä tärkein on sopimus. Sensijaan kiinteistönmuodostuksen ja rasiteoikeuksien perustamisen suhde on järjestetty Tanskassa lähes kokonaan toiselle pohjalle kuin Suomessa. Tanskan rasitelainsäädäntö ei tunne Suomen jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain edellyttämien rasitetoimitusten kaltaisia toimituksia eikä se myöskään yleensä edellytä, että rasiteoikeuksia voitaisiin perustaa kiinteistönmuodostukseen tähtäävässä toimituksessa toimituksen suorittajan päätöksin. Yksityiskohtia käsitellään lähemmin jäljempänä.

Sopimusrasitteiden osalta on lähdetty siitä, että kaikkia laillisia rasiteoikeuksia voidaan perustaa sopimusteitse.[325] Sopimuksen pätevyys ei edellytä, että se tehdään määrämuodossa. Rasiteoikeuden on katsottu voivan perustua mm. konkludenttiseen tahdonilmaisuun, mutta mikäli rasiteoikeus halutaan saada merkityksi kiinteistökirjaan on sopimus tehtävä kirjallisesti.[326]

Sopimusrasitteiden perustamista on kuitenkin tietyissä suhteissa rajoitettu. Tärkeimpinä pidetyt rajoitukset aiheutuvat yksityiskohtaisesta kaa-

---

323 Ks. Bekendtgørelse nr. 445 af 1. 10. 1972 af lov om naturfredning 19 ja 20 §§, muut. Lov nr. 219 af 24. 5. 1978 (22 §).

324 Ks. *von Eyben,* Miljøret IV s. 319 ja 323.

325 Ks. *Illum* s. 79, *Illum,* Tingsret s. 529, *von Eyben,* Miljøret IV s. 323 ss.

326 Ks. Lov nr 111 af 31. 3. 1926 om tinglysning 9 §, *Illum* s. 80, *Illum,* Tingsret s. 531, *von Eyben,* Miljøret IV s. 323.

voituksesta.[327] Vuonna 1975 annetun kuntaa koskevan kaavoituslain 36 §:n 1 kohdassa säädetään, että kiinteän omaisuuden omistaja voi ainoastaan kunnallishallituksen ennakolta antamalla suostumuksella saattaa pätevästi voimaan omaisuutta koskevia rasitemääräyksiä asioista, joista voidaan ottaa määräyksiä yksityiskohtaiseen kaavaan (lokalplan). Säännöksestä käy edelleen ilmi, että edellä tarkoitettua suostumusta ei voida antaa sellaisissa tapauksissa, joissa 16 §:n 2 tai 3 kohdan mukaan tulee saattaa voimaan mainitunlainen kaava. Lain 38 §:n mukaan mm. mainittuja säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta rasiteoikeuksiin, jotka julkinen viranomainen perustaa lain nojalla.[328] Mainitut 36 §:n säännökset koskevat siten käytännöllisesti katsoen vain sopimusrasitteita.[329]

Eräisiin 36 §:n tulkinnan kannalta tärkeisiin näkökohtiin on vertailua ajatellen aiheellista kiinnittää huomiota. Säännöstä laadittaessa ei ole pidetty silmällä ainoastaan voimassa olevia kaavoja vaan myös kaavan laatimisvaihetta ja vaihetta, jolloin kunnalla on kaavan laatimisvelvollisuus. Tätä silmällä pitäen on lähdetty siitä, että suostumuksen tarpeellisuutta arvosteltaessa rasiteoikeuden sisältöä verrataan kaavamääräyksiä koskeviin lain säännöksiin (18 §) eikä ainoastaan alueella de facto voimassa oleviin kaavamääräyksiin.[330] Säännöstä laadittaessa on niinikään edellytetty, että luvanhakuvelvollisuuden alainen rasiteoikeus ei tule edes sopijapuolten välillä pätevästi voimaan ilman kunnallishallituksen suostumusta. Tällä on haluttu tehostaa maankäytön julkista valvontaa mainitunlaisia rasiteoikeuksia perustettaessa.[331]

Säännöksen mukaan suostumusta ei voida antaa, mikäli alueella on voimassa 16 §:n 2 ja 3 kohtaan perustuva yksityiskohtaisen kaavan voi-

---

327 Ks. *Illum*, Tingsret s. 525—529, *Andersen* Juristen 1977 s. 90, *Andersen*, Kommuneplanloven s. 242—250, *von Eyben*, Miljøret IV s. 324—327. Vanhemman oikeuden osalta ks. *von Eyben*, Regulering s. 595—596, *Andersen* s. 126—128, *Tolstrup* s. 267—268.

328 Vrt. Lov nr 287 af 26. 6. 1975 om kommuneplanlaegning 38 § ja sen perustelut ao. hallituksen esityksessä, Forslag til Lov om kommuneplanlaegning 13. 3. 1975, Folketingstidende 1974—1975, Tillaeg A. Bind II. København 1976. Spalt 2794.

329 Vrt. myös *Andersen*, Kommuneplanloven s. 243.

330 Ks. aliviitassa 328 mainitut perustelut spalt 2790—2793, *Illum*, Tingsret s. 525—529, *Andersen*, Kommuneplanloven s. 247 ss., *von Eyben*, Miljøret II *(Andersen)* s. 118 ss. ja 122—123, IV s. 324 ss.

331 Ks. aliviitassa 328 mainitut perustelut spalt 2792, *von Eyben*, Miljøret IV s. 326 ss.

maansaattamisvelvollisuus. Viitattujen säännösten mukaan yksityiskohtainen kaava tulee saattaa voimaan, mikäli se on välttämätöntä kuntaa koskevan yleispiirteisen kaavan (kommuneplan) toteuttamiseksi tai ennenkuin alueella suoritetaan laajempia lohkomisia tai laajempia rakennus- tai järjestelytöitä, joihin luetaan myös rakennusten purkaminen.[332] Suostumuksenantokieltoa säädettäessä on pidetty silmällä ennenkaikkea kuntien omaa käyttäytymistä. Käsiteltävää 36 §:n 1 kohtaa laadittaessa lähdettiin siitä, että säännös koskee sekä kuntaa maanomistajana että muita maanomistajia. Säännöksen valmisteluvaiheessa kiinnitettiin toisaalta huomiota siihen, että monet Tanskan kunnista olivat ryhtyneet yksityiskohtaisen kaavoituksen asemasta käyttämään kiinteistöjen kauppojen yhteydessä tehtyjä rasitesopimuksia maankäytön sääntelyn keinona, tapa, jota arvosteltiin sekä julkisuuden puutteen että myöhemmälle kaavoitukselle aiheutuvien haittojen pohjalta. Mainitulla suostumussäännöksellä haluttiin estää tällainen käytäntö. Säännöksellä haluttiin toisin sanoen estää kuntaa käyttämästä rasiteinstituuttia kaavajärjestelmän korvikkeena tilanteissa, joissa kunnalla on kaavoitusvelvollisuus. Mutta kieltosäännöstä laadittaessa on pidetty silmällä myös yksityisten maanomistajien tekemiä rasitesopimuksia.[333]

Kunnan harkitessa suostumuksen antamista tilanteissa, joissa se tulee kysymykseen, sen on edellytetty kiinnittävän huomiota ennenkaikkea rasiteoikeuden perustamisen ja kaavoituksen välisiin mahdollisiin ristiriitoihin. Suostumus on kuitenkin edellytetty voitavan evätä myös yleisemmillä perusteilla. Niinpä suostumus on edellytetty voitavan evätä mm. sillä perusteella, että rasiteoikeuden perustaminen on ristiriidassa muun lainsäädännön kanssa tai että rasiteoikeuden perustamisella olisi maankäytön kannalta niin merkittäviä vaikutuksia, että vastaavat määräykset on perusteltua saattaa voimaan laajemman julkisuuden takaavassa kaavoitusmenettelyssä.[334]

---

[332] Mainitun lain 16 §:n 3 kohdan mukaan rakentamislain (Byggelov nr. 323 af 26. 6. 1975) mukaista lupaa laajempaan rakentamis- ja järjestelytyöhön ei voida antaa ennenkuin yksityiskohtainen kaava on lopullisesti hyväksytty.

[333] Ks. aliviitassa 328 mainitut perustelut spalt 2790—2793, *Andersen,* Kommuneplanloven s. 247 ss., *von Eyben,* Miljøret II *(Andersen)* s. 122—123, IV s. 326.

[334] Ks. aliviitassa 328 mainitut perustelut spalt 2792, *Andersen,* Kommuneplanloven s. 246 ss.

[335] Ks. aliviitassa 328 mainitut perustelut spalt 2792 ja 2793, *Illum,* Tingsret s. 529.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että selostetun 36 §:n avulla rasiteoikeuksien perustaminen sopimusteitse sekä yksityiskohtaisesti kaavoitetuilla että yksityiskohtaisen kaavoituksen ja kaavoitusvelvollisuuden alaisilla alueilla on saatettu varsin pitkälle julkiseen valvontaan. Säännöksen noudattamista valvotaan kirjoihinmerkintävaiheessa. Kuntaa koskevan kaavoituslain 36 §:n 2 kohdan mukaan suostumus sekä nimenomainen ilmoitus siitä, ettei yksityiskohtaista kaavaa vaadita, tulee tätä silmällä pitäen merkitä rasiteoikeuden perustamista koskevalle asiakirjalle.[335]

Sopimusrasitteiden perustamista on rajoitettu myös eräissä muissa suhteissa. Sopimukseen perustuville kalastus- ja metsästysoikeuksille, jotka Tanskassa katsotaan rasiteoikeuksiksi, on säädetty enimmäisajat.[336] Sensijaan Tanskan maatilalainsäädäntö ei juuri rajoittane rasiteoikeuksien perustamista muissa kuin suhteellisen harvoissa tapauksissa. Tanskan maatilalain vuonna 1973 muutetun 7 §:n 1 kohdassa[337] tosin kielletään pääsääntöisesti ottamasta mitään osaa maatilaan kuuluvasti maatalouden harjoittamiseen soveliaasta maasta muunlaiseen kuin hyväksyttävään maataloudelliseen käyttöön. Kiellettyinä käyttötapoina mainitaan mm. kiven, soran, hiekan, saven, liidun (kridt) ja turpeen otto. Mutta säännöksen 2 kohdan 2 alakohdassa mm. sanotunlaisen, muunlaista käyttöä edellyttävän oikeuden toiselle luovuttaminen on sallittu, mikäli käyttö on rajoitettua ja tapahtuu omaan tarpeeseen. Saman 2 kohdan 3 alakohdan mukaan on niinikään sallittua luovuttaa vähäinen osa kiinteistöstä rajoitettua, muuta kuin maataloudellista käyttöä edellyttäviin tarkoituksiin, mikäli tällainen käyttö ei vaikeuta maataloudellista käyttöä. Nämä poikkeussäännökset sulkenevat huomattavan osan maatilojen osalta kysymykseen tulevista rasiteoikeuksista 1 kohdan kieltosäännöksen ulkopuolelle. Säännösten noudattamista valvotaan kuitenkin kaikkien sopimusten osalta kirjoihinmerkintävaiheessa siten, että kirjoihinmerkintähakemuksen yhteydessä on esitettävä joko maatalousministeriön lupa sopimukseen tai säädetty selvitys siitä, ettei lupaa tarvita.[338]

---

336 Ks. Lov nr. 221 af 30. 6. 1967 om jagten 3 §, Lov nr. 66 af 23. 3. 1965 om ferskvandsfiskeri 6 §.

337 Lovbekendtgørelse nr. 255 af 8. 6. 1971 om landbruksejendomme, 7 §:n 1 momentti muut. Lov nr. 300 af 6. 6. 1973.

338 Ks. tekstissä mainitun lain 26 §:n 2 kohta verrattuna Bekendtgorelse nr. 457 af 2. 8. 1973 om dokumentation ved tinglysning af dokumenter vedrørende landbrugsejendomme 4 §. Aiheesta muutoin ks. *Illum*, Tingsret s. 520—521, *Tolstrup* s. 163—164. Mitä tulee sopimukseen perustuviin metsänhakkuuoikeuksiin,

Nautinta tulee Tanskassa kysymykseen rasiteoikeuden syntyperusteena positiivisten, mutta ei yleensä negatiivisten rasiteoikeuksien osalta.[339] Nautinta-aika on erilainen pääasiassa siitä riippuen, onko kysymys ns. näkyvästä vaiko näkymättömästä rasiteoikeudesta. Näkyväksi rasiteoikeus on luonnehdittu silloin, kun sen käyttö edellyttää pysyvää ulkoista järjestelyä ja käy ilmi sen käytöstä.[340] Näkyvien rasiteoikeuksien osalta riittää säännöllinen 20 vuoden nautinta-aika, kun taas näkymättömien rasiteoikeuksien osalta on edellytetty pitempiaikaista, ns. ylimuistoista nautintaa (alderstidshaevd).[341] Nautintasaannon edellytykseksi ei ole asetettu normaalia vilpittömän mielen vaatimusta, mutta kylläkin tiettyjä rehellisen menettelyn vaatimuksia. Niinpä *Illum* lähtee siitä, että nautintasaanto on poissuljettu, mikäli nauttija tunsi oikeutensa puutteen ja olisi vastoin yleistä kunniallisuutta saattaa nautintasaantoa voimaan.[342] Nautintasaannon edellytysten toteutuessa saaja saa kiinteistöön aikaisempaa käyttöä vastaavan oikeuden ja tämän kanssa ristiriidassa olevat oikeudet syrjäytyvät vastaavasti.[343] Toisin kuin Norjan kirjaamislain 21 §:n 2 momentin mukaan on asianlaita nautintaan perustuva oikeus saattaa kuitenkin Tanskan kirjaamislain 27 §:n 1 momentin mukaan syrjäytyä määrätyillä edellytyksillä oikeustoimen perusteella vilpittömässä mielessä saadun oikeuden myöhemmän kirjoihinmerkinnän vaikutuksesta.[344] Nautintaan perustuva rasiteoikeuden saanto voidaan kirjaamislain 12 §:n 2 momentin mukaan merkitä kiinteistökirjaan joko tuomion tai rasitetun kiinteistön omistajan antaman selitysasiakirjan nojalla.[345]

Rasiteoikeuksien *perustaminen kiinteistötoimituksissa* toimitusmiesten päätöksin tulee Tanskassa kysymykseen vain rajoitetusti. Maatilojen jaosta 28. 4. 1955 annetun lain, joka koskee uusjakoja ja joka edellyttää,

---

joita Tanskassa samoinkuin Norjassa voidaan sinänsä pitää rasiteoikeuksina ja joilla Norjassa on suuri merkitys, voidaan todeta, että tällaiset oikeudet ovat Tanskassa käytännöllisesti katsoen tuntemattomia hyvin ymmärrettävistä syistä, ks. *Tolstrup* s. 216.

339 Ks. *von Eyben,* Miljøret IV s. 363.

340 Ks. *Illum,* Tingsret s. 437—438, vrt. *von Eyben,* Miljøret IV s. 368.

341 Ks. *Illum,* Tingsret s. 435—441, *von Eyben,* Miljøret IV s. 377—387.

342 Ks. *Illum,* Tingsret s. 456. Jossainmäärin toisin *von Eyben,* Miljøret IV s. 370—374.

343 Ks. TL 26 §:n 3 momentti, *Illum* Tingsret s. 470—475, *von Eyben,* Miljøret IV s. 388—391.

344 Ks. *Illum* s. 174—177.

345 Ks. *Illum,* Tingsret s. 459.

että toimitusmiehistönä on maatalousministeriön asettama maanjakokomissio ja siis julkista valtaa käyttävä elin, 3 §:n 4 kohta edellyttää, että uusjaon jakosuunnitelmassa osoitetaan mm. jaon toteuttamiseksi tarpeelliset tiet. Komissio voi tähän liittyen mm. perustaa tarpeellisia tierasitteita soveltamalla pakkolunastusmenettelystä vuonna 1964 annetun lain säännöksiä.[346] Sensijaan muissa kiinteistötoimituksissa rasiteoikeuksia ei voida perustaa toimituksen suorittajan päätöksin. Esimerkiksi käytännössä tavallisempien kiinteistönmuodostustoimitusten, lohkomisten, ja rasiteoikeuksien perustamisen suhde on järjestetty toiselle pohjalle.

Lohkomiset suoritetaan Tanskassa yleensä yksityisinä ammatinharjoittajina toimivien maanmittareiden toimesta.[347] Tanskan lohkomislaki [348] ei edellytä rasiteoikeuksien perustamista lohkomisessa toimituksen suorittajan päätöksin. Sensijaan lohkomislain 4 §:n 2 kohdassa säädetään, että jokaiselle lohkomisessa muodostetulle palstalle (lod) tulee olla järjestetty pääsy yleiselle tielle, ellei palstaa yhdistetä rajoittuvaan kiinteistöön eivätkä tielainsäädännön määräykset estä, että tämän kiinteistön pääsytie palvelee myös pääsytienä palstalle. Säännöksessä jatketaan, että kulkuoikeus ei saa olla aikaan nähden rajoitettu eikä ehdollinen. Ympäristönsuojelulain [349] 30 §:n mukaan kunnallishallitus voi puolestaan vaatia lohkomista lykättäväksi kunnes kysymys jäteveden (spildevand) johtamisesta on säännöksen edellyttämällä tavalla ratkaistu. Rakennuspaikkojen osalta edellytetään taas vuonna 1975 annetun rakentamislain 4 §:n 1 kohdan alakohdissa a, b ja c, että ennen rakennuksen käyttöön ottamista rakennuspaikalle tulee olla järjestetty tielainsäädännön mukainen pääsy tielle, ympäristönsuojelulainsäädännön mukainen viemäri jäteveden, sadeveden, pintaveden ja pohjaveden poisjohtamista varten sekä vesihuolto- ja ympäristönsuojelulainsäädäntöjen mukainen käyttöveden saanti. Mikäli tie-, käyttövesi- ja jätevesikysymysten järjestäminen edellyttää rasiteoikeuksien perustamista, tämä on määrätyissä tapauksissa mahdollista pakolla yksityistielainsäädännön, vesihuoltolain [350] ja ympäristönsuojelu-

346 Ks. Lov nr. 129 af 28. 4. 1955 om jordfordeling mellem landejendomme 3 §:n 4 kohta (muut. lov nr. 209 af 28. 5. 1975) verrattuna Lov nr. 186 af 4. 6. 1964 om fremgångsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

347 Ks. Lovbekendtgørelse nr. 257 af 8. 6. 1971 om udstyckning og sammenlaegning m.m. af faste ejendomme 5 §.

348 Ks. aliviitassa 347 mainittu laki, muut. Lov nr. 288 af 26. 6. 1975.

349 Ks. Lov nr. 372 af 13. 6. 1973 om miljøbeskyttelse.

350 Bekendtgørelse nr. 524 af 26. 9. 1973 af Lov om vandforsyning.

lain mukaan. Yksityiskohtien osalta on tyydyttävä viittaamaan asianomaisiin säännöstöihin.[351]

---

351 Tanskan *yksityistielainsäädännössä* on lähdetty siitä, että tarpeellinen tierasite perustetaan ensi sijassa sopimusteitse (vrt. *Karnov's* lovsamling s. 956 aliviitta 17, *Tolstrup* s. 366, *Andersen* s. 39). Yksityistielainsäädännössä on kuitenkin varattu mahdollisuus kulkuoikeuden perustamiseen tarpeen vaatiessa pakolla. Yksityisistä tieoikeuksista vuonna 1938 annetun lain (Lov nr. 143 af 13. 4. 1938 om private vejrettigheder) 2 §:n 2 kohdan mukaan tieoikeus voidaan perustaa maa-asiainkomission (landvaesenskommission) päätöksellä, mikäli kiinteistöltä puuttuu välttämätön yhteys yleiseen tiehen ja näyttää ylivoimaiselta hankkia tarpeellinen pääsy vapaaehtoisin sopimuksin kohtuullisilla ehdoilla. Tieoikeuksien etuoikeusasemasta ks. po. lain 2 §:n 4 kohta, 1 §:n 1 kohta ja 3 §. Kysymyksen johdosta ks. *Tolstrup* s. 366—371.

Tanskan yksityistielainsäädäntöön kuuluu myös laki yhteiskäytössä olevista yksityisteistä (Lov nr. 288 af 7. 6. 1972 om private faellesveje). Tähän lakiin, joka pitkälti lähtee yksityisen aloitteellisuuden pohjalta ja edellyttää, että maanomistajien toimesta laadittu tiesuunnitelma alistetaan tieviranomaisen (kunnallishallitus) hyväksyttäväksi ja jossa tieviranomaisille on taajamien osalta annettu laajat mahdollisuudet määrätä sekä mainitunlaisten teiden rakentamisen ajoittamisesta että rakentamisesta, voidaan tässä yhteydessä vain viitata. Po. lakia on käsitellyt *Larsen,* Juristen 1973 s. 158—162. Vanhemman oikeuden osalta ks. *Tolstrup* s. 346—348 ja 366—374.

Pääpaino Tanskan *käyttövesihuoltoa* koskevissa säännöksissä on pohjaveden ottamista koskevilla säännöksillä. Pohjaveden ottaminen on Tanskassa saatettu yleisesti julkiseen valvontaan (yrityslupa) (ks. Bekendtgørelse nr. 524 af 26. 9. 1973 af Lov om vandforsyning 11—16 §§).

Yksityinen kiinteistönomistaja, joka ei voi saada tarvitsemaansa käyttövettä omalta maaltaan, voi pyrkiä järjestämään käyttövesihuoltonsa liittymällä yleistä tarvetta palvelevan julkisen tai yksityisen vesilaitoksen vesijohtoverkostoon tai sijoittamalla pohjaveden ottamon toisen maalle tai hankkimalla oikeuden ottaa vettä toisen pohjaveden ottamosta. Liittymisestä kunnalliseen vesijohtoverkostoon ks. po. lain 51 ja 52 §§, *Tolstrup — Barfod* s. 464—469. Yksityistä tarvetta palvelevan pohjaveden ottamon sijoittaminen toisen alueelle ja pohjaveden ottaminen toisen ottamosta sekä näiden järjestelyjen edellyttämien vesijohtojen sijoittaminen toisen alueelle ovat mahdollisia vain rasitetun kiinteistön omistajan suostumuksella. Tällaista suostumusta edellyttää myös yleistä tarvetta palvelevan yksityisen vedenottamon sijoittaminen toisen alueelle. Pohjaveden ottaminen edellyttää lisäksi mm. näissä tapauksissa yrityslupaa. Mainitunlaisella suostumukseen tai sopimukseen perustuvalla rasiteoikeudella on kirjoihin merkittynä etuoikeus kaikkiin rasitettuun kiinteistöön kohdistuviin panttioikeuksiin nähden. Lausutun johdosta ks. po. lain 15 §:n 1 ja 2 kohdat sekä 64 §:n 1 kohta.

Valtion, kunnan tai kuntainliiton vesilaitoksen toimintaa palvelevan vedenottamon sijoittaminen toisen alueelle on mahdollista pakkolunastusteitse, mikäli yleinen tarve sitä vaatii (ks. po. lain 14 §:n 1—3 kohdat ja Bekendtgørelse nr. 181

Rasiteoikeuksien perustaminen *pakkolunastukseksi katsottavassa menettelyssä* on edellytetty mahdolliseksi useissa säännöstöissä. Tärkeimpiä ovat laki pakkolunastusmenettelystä [352], laki kuntaa koskevasta kaavoituksesta [353], saneerauslaki [354], laki pakkolunastuksista yleisten töiden mi-

af 29. 3. 1974 om ekspropriation til vandforsyningsanlaeg verrattuna Lovbekendtgørelse nr. 423 af 11. 9. 1972 om offentlige veje 43 §). Pakkolunastusluvan myöntäminen edellyttää tällöin, että yrityslupa on myönnetty veden ottoon (ks. po. lain 14 §:n 2 kohta). Yritysluvan myöntää maakäräjät (amtsråd), mutta lunastusluvan kunnallishallitus (ks. po. lain 14 §:n 3 kohta verrattuna 13 §). Samassa järjestyksessä voidaan perustaa kaikki laitoksen rakentamisen ja toiminnan kannalta tarpeelliset rasiteoikeudet, mm. johtoverkoston levittämisen edellyttämät rasiteoikeudet (ks. po. lain 14 §:n 2 ja 3 kohdat). Kunnallishallitus voi perustaa pakkolunastusteitse myös väestön yleisestä vesihuollosta huolehtivan yksityisen vesilaitoksen johtoverkoston levittämisen edellyttämät rasiteoikeudet, mikäli yleinen tarve tätä vaatii (ks. po. lain 15 §:n 2 kohta ja siinä viitatut säännökset, Bekendtgørelse nr. 181 af 29. 3. 1974 om ekspropriation til vandforsyningsanlaeg). Sensijaan vedenottamojen edellyttämät suoja-aluerasitteet on edellytetty perustettavan ympäristönsuojelulain osoittamassa järjestyksessä (ks. Lov nr. 372 af 13. 6. 1973 om miljøbeskyttelse 12 §, *Borre* s. 77—79). Pakkolunastusteitse perustetut rasiteoikeudet saavat etuoikeuden kaikkiin muihin samaan kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin nähden (Bekendtgørelse nr. 181 af 29. 3. 1974 om ekspropriation til vandforsyningsanlaeg 5 § verrattuna Lov nr. 186 af 4. 6. 1964 om fremgångsmåden ved ekspropriation vedrorende fast ejendom 25 §:n 2 kohta). Ks. *Tolstrup — Barfod* s. 307—330 ja em. lainkohtien selitykset. Tanskassa on annettu vesihuoltolaki, Lov nr. 299 om vandforsyning m.v. af 8. 6. 1978 (ei 1978 voimassa).

Jäteveden johtaminen avouomiin, viemäreihin, järviin ja mereen on yleisesti saatettu julkiseen valvontaan. Luvan tällaiseen johtamiseen myöntää lähtökohtaisesti maakäräjät, mutta määrätyissä tapauksissa kunnallishallitus (lov nr. 372 af 13. 6. 1973 om miljøbeskyttelse 17 ja 18 §§). Viimeksi mainituista tapauksista tärkein lienee se, että kiinteistön liittäminen kunnalliseen viemäriverkostoon riippuu kunnallishallituksen luvasta (*Borre* s. 93). Kun mainitunlainen lupa jäteveden johtamiseen on myönnetty, voi kunnallishallitus ympäristönsuojelulain 31 §:n mukaan tarpeellisessa laajuudessa perustaa mm. johtamisen edellyttämiä rasiteoikeuksia pakkolunastusteitse. Tämän mukaisesti voidaan perustaa sekä kunnallisen että yksityisen viemärin sijoittamisen edellyttämiä rasiteoikeuksia (*Borre* s. 108). Sensijaan puhdistuslaitoksen sijoittamisesta pakkolunastusteitse toisen alueelle on annettu eri säännöksiä (Lov nr. 372 af 13. 6. 1973 om miljobeskyttelse 20 § verrattuna Bekendtgørelse nr. 175 af 29. 3. 1974 om ekspropriation til spildevandsanlaeg).

352 Lov nr. 186 af 4. 6. 1964 om fremgångsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

353 Lov nr. 287 af 26. 6. 1975 om kommuneplanlaegning 34 §.

354 Lovbekendtgørelse nr. 299 af 11. 6. 1971 om sanering 16 ja 21 §§.

nisteriön toimialaan kuuluvissa asioissa [355], laki vahvavirtasähköjohdoista [356], laki julkisista teistä [357], laki vesihuollosta [358], laki veden juoksusta ja johtamisesta [359], ympäristönsuojelulaki [360], luonnonsuojelulaki [361] ja laki kiinteän omaisuuden hankkimisesta vapaa-ajan tarkoituksiin [362]. Lisäksi on aiheellista mainita julistukset pakkolunastuksista puhdistus- ja vesilaitoksia varten, joista edellinen on annettu ympäristönsuojelulain ja jälkimmäinen vesihuoltolain eräiden säännösten nojalla.[363]

Pakkolunastuksen edellytykset on määritelty edellä mainituissa säännöstöissä jossainmäärin eri tavoin. Kaikissa muissa kuin lunastusmenettelyä koskevassa laissa on varsin tarkoin osoitettu tarkoitus, jossa lunastukseen saadaan ryhtyä. Tämä onkin pakkolunastusta koskevien erikoislakien yleinen piirre. Yhteistä eri pakkolunastussäännöstöille ja -säännöksille on lisäksi, että pakkolunastus perustuslain 73 §:n johdosta [364] edellyttää aina yleistä tarvetta (allmennvellet). Sama vaatimus on nimenomaisesti lausuttu julki myös eräissä erikoislaeissa, mm. julkisia teitä koskevassa laissa (43 §:n 1 kohta), laissa pakkolunastuksista yleisten töiden ministeriön toimialaan kuuluvissa asioissa (1 §) ja laissa vahvavirtasähköjohdoista (10 ja 15 §§, muut. lov nr. 56 af 25. 2. 1976), mutta useissa laeissa näyttää lähdetyn siitä, että laissa ilmaistu tarkoitus, jossa lunastukseen voidaan ryhtyä, on jo sinänsä eräs yleisen tarpeen ilmentymä eikä mainitunlaista lausumaa ole erikseen otettu lakiin. Eräissä laeissa on erityisesti korostettu vaatimusta, että lunastustoimenpiteellä tulee olla merkitystä

355 Lov nr. 96 af 31. 3. 1965 om ekspropriation under ministeriet for offentlige arbejder.

356 Lovbekendtgørelse nr. 356 af 30. 7. 1949 om elektriske staerkstrømsanlaeg 10 § (muut. Lov nr. 56 af 25. 2. 1976).

357 Lovbekendtgørelse nr. 423 af 11. 9. 1972 om offentlige veje 43 §.

358 Bekendtgørelse nr. 524 af 26. 9. 1973 af Lov om vandforsyning 12, 13, 14, 15 §§.

359 Bekendtgørelse nr. 523 af 26. 9. 1973 af vandløbsloven 89 §.

360 Lov nr. 372 af 13. 6. 1973 om miljøbeskyttelse 13—15 §§, 31 §, vrt. myös 12 §.

361 Ennen Lov om naturfredning 19 ja 20 §§, nyt Lov nr. 219 af 24. 5. 1978 22 §.

362 Lov nr. 230 af 7. 6. 1972 om erhvervelse af fast ejendom til fritidsmål 7 § verrattuna 1 §:ään.

363 Bekendtgørelse nr. 175 af 29. 3. 1974 om ekspropriation til spildevandsanlaeg, Bekendtgørelse nr. 181 af 29. 3. 1974 om ekspropriation til vandforsyningsanlaeg.

364 Grundlov 5. 6. 1953 73 §.

tavoiteltujen tarkoitusperien saavuttamisen kannalta. Niinpä kuntaa koskevasta kaavoituksesta annetun lain 34 §:ssä pakkolunastuksen edellytykseksi on asetettu mm., että lunastuksella on olennaista merkitystä yksityiskohtaisen kaavan tai kaavamääräyksen toteutumisen kannalta, ja kiinteän omaisuuden hankkimisesta vapaa-ajan tarkoituksiin annetun lain 7 §:ssä lunastuksen edellytykseksi on muun ohella asetettu, että on olennaista merkitystä vallita lunastuksen kohteena olevaa omaisuutta lain 1 §:ssä mainitussa tarkoituksessa (lomakeskusten, leirintäalueiden, kesäsiirtoloiden jne. aikaansaaminen) laaditun suunnitelman toteutumisen turvaamiseksi.

Määrätyissä pakkolunastusta koskevissa säännöstöissä on Tanskassakin lähdetty siitä, että lunastus ja siten mm. rasiteoikeuksien perustaminen lunastusteitse muodostaa laajemman maankäyttöä koskevan suunnitelman erään toteuttamistavan tai -vaiheen. Perustamismahdollisuudet on tällöin kytketty suunnitelmaan siten, että perustaminen edellyttää suunnitelman hyväksymistä julkisen viranomaisen toimesta. Esimerkkeinä voidaan mainita kaavoitusta ja eräitä vesioikeudellisia yrityksiä koskevat säännöstöt. Edellä on käsitelty kuntaa koskevan kaavoituslain 34 §:ää, johon tässä voidaan tyytyä viittaamaan. Saneerauslain 21 §:n 1 kohdassa edellytetään, että kun saneeraussuunnitelma on hyväksytty, kunnallishallituksen tulee mm. perustaa rasiteoikeuksia saneerausalueen kiinteistöille alueen rakennettujen kiinteistöjen (bebyggelse) hyväksi saneeraussuunnitelmassa määrättyjen yhteisalueiden ja yhteislaitosten aikaansaamiseksi sekä lisäksi perustaa yhteislaitosten rakentamisen, kunnossapidon ja käytön edellyttämiä rasiteoikeuksia. Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty myös veden juoksusta ja johtamisesta annetun lain vesioikeudellisia yrityksiä koskevissa säännöksissä. Kaikissa näissä tapauksissa on edellytetty myös, että suunnitelman tulee täyttää laissa asetetut vaatimukset ennenkuin se voidaan hyväksyä. Eräissä tapauksissa on erityisesti korostettu, että suunnitelman toteuttamisen tulee johtaa aikaisempaa edullisempaan maankäyttöön. Niinpä veden juoksusta ja johtamisesta annetun lain 20 §:n 2 kohdassa, joka varsinaisesti koskee veden juoksun järjestelyä mutta jota on edellytetty noudatettavan myös eräiden muiden vesioikeudellisten yritysten, mm. maan kuivattamista ja kastelua sekä tiettyjen pintaveden johtamista koskevien yritysten osalta, edellytetään, että suunnitelman toteuttamisesta saatavia etuja ja aiheutuvia kustannuksia sekä haittoja tai vahinkoja vertaillaan keskenään suunnitelman hyväksymistä käsiteltäessä. Suunnitelma on edellytetty voitavan hyväk-

syä ainoastaan, mikäli etujen harkitaan olevan huomattavasti suurempien kuin kustannusten sekä haittojen tai vahinkojen. Siten rasiteoikeuden perustaminenkin on näissä tapauksissa saatettu välillisesti riippuvaiseksi tiettyjen, maan käyttötavan muutoksen edullisuutta koskevien edellytysten toteutumisesta.[365]

3.3.3. Rasiteoikeuden voimassaolo

a. Voimassaoloaika ja lakkauttaminen oikeustoimin. Samaan tapaan kuin Norjassa myös Tanskassa on lähdetty siitä, että sopimusrasitteiden ajallinen voimassaolo riippuu ennenkaikkea sopimuksen tarkoituksesta. Henkilökohtaisia tarpeita silmällä pitäen perustetun rasiteoikeuden on edellytetty olevan voimassa enintään oikeudenhaltijan elinajan, kun taas kiinteistörasitteen osalta on lähdetty siitä, että rasiteoikeus on voimassa periaatteessa jatkuvasti. Sopijapuolten on kuitenkin edellytetty voivan rajoittaa voimassaoloaikaa periaatteessa haluamallaan tavalla. Lisäksi sopijapuolten on edellytetty voivan lakkauttaa rasiteoikeuksia sopimusteitse. Niinikään rasiteoikeuden haltijan on katsottu voivan luopua rasiteoikeudestaan mm. konkludenttisesti. Sopimusrasitteiden voimassaoloajan määrittäminen muodostuukin siten usein rasitesopimuksen tai sen jälkeen tehtyjen oikeustointen tulkintaa koskevaksi kysymykseksi.[366]

Samantapaiset näkökohdat näyttävät pohjimmaltaan vaikuttaneen myös viranomaistoimin perustettujen rasiteoikeuksien voimassaoloajan määräytymiseen. Tällä tavoin perustettujen kiinteistörasitteiden on edellytetty olevan voimassa jatkuvasti. Samoin on asianlaita eräiden muidenkin, esimerkiksi eräiden vesioikeudellisten yritysrasitteiden sekä erilaisten pakkolunastusteitse perustettujen johto- ym. rasitteiden osalta.[367] Mutta eräissä säännöstöissä on edellytetty, että toiminta, jonka edistämiseksi rasiteoikeus perustetaan, on luonteeltaan sellaista, että se saattaa luonnollisista syistä lakata. Tällaisia tilanteita silmällä pitäen on saatettu antaa erityisiä lakkaamissäännöksiä. Esimerkiksi vesihuoltolain 30, 31 ja 33 §:ssä on säännelty mm. kysymys lupaan perustuvan vedenotto-oikeuden lakkauttamisesta sillä perusteella, että pohjavesi eri syistä osoittautuu riit-

365 Ks. bekendtgørelse nr. 523 af 26. 9. 1973 af vandløbsloven 89 § verrattuna 18 §:n 3 kohta ja 20, 30, 33, 38, 48, 49, 51 ja 53 §§ sekä niiden selitykset teoksessa *Tolstrup—Barfod.*

366 Ks. *von Eyben,* Miljøret IV s. 350—353, *Illum,* Tingsret s. 599—604.

367 Ks. aliviitoissa 352—363 mainitut lainkohdat.

tämättömäksi. Mainitunlaisen oikeuden lakatessa lakkaavat myös sen käytön edellyttämät rasiteoikeudet.[368]

b. Olosuhteiden muuttuminen. Sopimusrasitteiden on edellytetty voivan lakata tietyissä tapauksissa olosuhteiden muuttumisen vaikutuksesta. Tällaisia tapauksia ovat mm. rasiteoikeuden tarpeettomaksi käyminen (interessebortfald) ja se, että rasiteoikeuden hyväksikäyttö käy mahdottomaksi rasitetun kiinteistön omistajasta riippumattomasta syystä.[369] Myös eräiden muiden sopimussuhteen kehitykseen liittyvien syiden on edellytetty voivan johtaa samaan tulokseen. Sellaisia ovat mm. osapuolen sopimuksenvastainen menettely[370] ja se, että omistaja saa hyväkseen vapauttavan nautinnan.[371] Näitä lakkaamisperusteita ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista käsitellä laajemmin. Sensijaan on aiheellista kiinnittää enemmän huomiota eräisiin muihin, vertailun kannalta mielenkiintoisempiin kysymyksiin. Tällaisia ovat kysymykset kaavoituksen, rasitetun kiinteistön osittamisen ja pakkolunastuksen vaikutuksista rasiteoikeuden voimassaoloon.

Kaavoituksen vaikutuksista rasiteoikeuksien voimassaoloon sisältyy säännöksiä sekä kuntaa koskevaan kaavoituslakiin että saneerauslakiin. Kuntaa koskevan kaavoituslain mukaan kaavoituksen vaikutukset muodostuvat erilaisiksi sen mukaan onko kysymys positiivisista rasiteoikeuksista (rådighedsservitutter) vai negatiivisista rasiteoikeuksista (tilstandsservitutter). Positiivisten rasiteoikeuksien osalta on lähdetty siitä, että kaavan kanssa ristiriidassa olevat rasiteoikeudet tulee pakkolunastaa lain 34 §:n osoittamalla tavalla. Tällaiset rasiteoikeudet eivät siis lakkaa automaattisesti kaavan voimaan tulon vaikutuksesta. Negatiivisten rasiteoikeuksien osalta laki on tehnyt eron kahden eri tilanteen välillä. Kaavan kanssa selvässä ristiriidassa olevien rasiteoikeuksien on edellytetty lain 31 §:n nojalla lakkaavan suoraan hyväksytyn kaavan julkistamisen vaikutuksesta. Toisin on asianlaita sensijaan sellaisten rasiteoikeuksien osalta, jotka eivät ole mainitunlaisessa selvässä ristiriidassa kaavan kanssa, mutta joiden voidaan katsoa kuitenkin olevan ristiriidassa yksityiskohtaisen kaavan tavoitteiden kanssa. Tällaiset rasiteoikeudet on edellytetty voitavan lakkauttaa joko turvautumalla lain 34 §:n mukaiseen pakko-

---

368 Vrt. Betaenkning nr. 298 om vandforsyningslovgivningen. København 1961. 31 § ja sen perustelut s. 71.

369 Ks. *Illum*, Tingsret s. 604—610, *von Eyben*, Miljøret IV s. 350—355.

370 Ks. *Illum*, Tingsret 610—611, *von Eyben*, Miljøret IV s. 353.

371 Ks. *Illum*, Tingsret s. 476—480.

lunastukseen tai siten, että kaavaan otettavissa kaavamääräyksissä mainitunlaiset rasiteoikeudet määrätään lakkaamaan lain 18 §:n 1 kohdan 16 alakohdan osoittamalla tavalla.[372]

Saneerauslaissa on lähdetty siitä, että kunnallishallitus voi sen jälkeen, kun saneeraussuunnitelman valmistelu on aloitettu, saattaa saneerattavalla alueella voimaan eräitä tosiasiallisia maankäytön rajoituksia, jotka voivat vaikuttaa mm. mahdollisuuksiin käyttää voimassa olevia rasiteoikeuksia hyväksi (17 §). Niinikään kunnallishallitus voi jo ennen saneeraussuunnitelman hyväksymistä vaatia saneerattavalla alueella maapohjan, rakennusten ja yksityisten oikeuksien, mm. rasiteoikeuksien luovuttamista, mikäli pakkolunastus suoritetaan rakennuksen purkamiseksi ja purkaminen ja vapautuvan maapohjan käyttö välittömästi parantaa alueen asujamiston oloja ja mikäli purkamisesta lisäksi voidaan edellyttää annettavan määräys myöhemmin voimaan tulevassa saneeraussuunnitelmassa (16 §). Hyväksytty saneeraussuunnitelma sitoo puolestaan kiinteistöjen omistajia ja muita oikeudenhaltijoita siitä riippumatta, milloin oikeus on syntynyt, ja rajoittaa asianomaisten mahdollisuuksia kiinteistöjen tosiasialliseen käyttöön (13 §:n 2 kohta). Lisäksi saneeraussuunnitelman hyväksyminen antaa kunnallishallitukselle mahdollisuudet pakkolunastaa mm. saneerattavalla alueella voimassa olevia rasiteoikeuksia saneerauslain 20 §:n osoittamalla tavalla.[373]

Mitä kiinteistötoimitusten vaikutuksiin tulee, on sekä lohkomisten että tilojen yhdistämisten osalta lähdetty siitä, että tällainen toimenpide ei periaatteessa vaikuta alueella voimassa oleviin rasiteoikeuksiin, vaan ne pysyvät edelleenkin voimassa. Ennen lohkomisessa muodostuneiden uusien kiinteistöjen merkitsemistä kiinteistökirjaan on kuitenkin edellytetty selvitettävän, millä tavoin ko. rasiteoikeudet kohdistuvat mainittuihin kiinteistöihin. Luonnollista näet on, että jos esimerkiksi rasitetie kulkee ainoastaan lohkomisessa muodostuneen kantatilan alueella, sitä ei merkitä kiinteistökirjaan lohkotilojen rasitteeksi, ja toisaalta, että jos mainitunlainen tierasite sijaitsee vain lohkotilojen alueella, sitä koskeva

---

372 Esitetyn johdosta ks. *Karnov's* lovsamling. Tillaeg s. 3681 alav. 72 (Jette Eeg), *Andersen,* Juristen 1977 s. 89—90, *Illum,* Tingsret s. 622—624, *Andersen,* Kommuneplanloven s. 159—162, 221—223 ja 235—236, *von Eyben,* Miljøret II *(Andersen)* s. 87—91 ja 99—100.

373 Esitetyn johdosta ks. *von Eyben,* Miljøret II *(Andersen)* s. 312—319 ja 322.

374 Ks. TL 22 §. Ks. myös *Tolstrup* s. 96—97 ja 101—102, *von Eyben,* Miljøret IV s. 350, oikeutetun kiinteistön osalta ks. s. 349, *von Eyben,* Formue s. 441 ss.

merkintä poistetaan kantatilan osalta kiinteistökirjasta. Mainitunlaisesta selvityksestä on annettu tarkempia säännöksiä kirjaamislain 22 §:ssä, johon tässä on rajoituttava viittaamaan.[374]

Uusjakojen osalta asianlaita on jossainmäärin toinen. Maatilojen jakolain 3 §:n 4 kohdan mukaan jakosuunnitelmassa voidaan antaa määräyksiä yksityistierasitteiden lakkauttamisesta ja muuttamisesta. Muunlaisista rasiteoikeuksista ei vastaavanlaisia säännöksiä lakiin sisälly, mutta laissa näyttää lähdetyn siitä, että jako voi vaikuttaa myös muiden rasiteoikeuksien voimassaoloon. Ennen jakosuunnitelman lopullista hyväksymistä on näet edellytetty selvitettävän, millä tavoin jako vaikuttaa mm. voimassa oleviin rasiteoikeuksiin.[375]

Käsiteltäessä pakkolunastuksen vaikutuksia rasiteoikeuden voimassaoloon on syytä tehdä ero toisaalta erityisesti rasiteoikeuteen ja toisaalta rasitettuun kiinteistöön kohdistuvan lunastuksen välillä. Ensiksi mainitussa tapauksessa lunastuspäätöksen sisällöstä riippuu, millä tavoin lunastus vaikuttaa rasiteoikeuden haltijan oikeusasemaan. Viimeksi mainitun tapauksen osalta Tanskan pakkolunastusmenettelyä koskevan lain 25 §:n 1 kohdassa on lähdetty siitä, että omistusoikeuden pakkolunastuksessa raukeavat kaikki pakkolunastettuun omaisuuteen kohdistuvat oikeudet, ellei muuta yksityistapauksessa määrätä. Laki antaa siis varsin laajat mahdollisuudet muotoilla pakkolunastuksessa sen vaikutuksia mm. yksityisiin rasiteoikeuksiin, mutta sisältää samalla toissijaisen määräyksen näistä vaikutuksista siltä varalta, ettei pakkolunastuksessa muuta ole määrätty. Vastaavanlaiset säännökset on otettu eräisiin muihinkin säännöstöihin, mm. kuntaa koskevan kaavoituslain 34 §:n 2 momenttiin, julkisista teistä annetun lain 44 §:n 1 momenttiin sekä puhdistus- ja vesilaitosten rakentamista silmällä pitäen annettuihin pakkolunastussäännöstöihin.[376]

c. *Rasiteoikeuden voimassaolo rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja suhde muihin samaan kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin.* Kirjaamislain 1 §:n 1 kohdassa on lähdetty siitä, että kiinteistöön kohdistuvan oikeuden kirjoihin merkintä tuo oikeudenhaltijalle suojan samaa

375 Ks. Lov nr. 129 af 28. 4. 1955 om jordfordeling mellem landejendomme 3, 4 ja 5 §§, *Tolstrup* s. 207.

376 Ks. Bekendtgorelse nr. 175 af 29. 3. 1974 om ekspropriation til spildevandsanlaeg 6 § ja Bekendtgørelse nr. 181 af 29. 3. 1974 om ekspropriation til vandforsyningsanlaeg 5 §. Esitetyn johdosta ks. myös *Illum,* Tingsret s. 619—621, *von Eyben,* Miljøret IV s. 355—356.

kiinteistöä koskevia myöhempiä oikeustoimia sekä mm. ulosmittaus- ja konkurssimenettelyä (retsforfølgning) vastaan. Säännöksen 2 kohdassa on edellytetty, että sopimuksen sekä mm. ulosmittauksen ja konkurssitilan kirjoihinmerkintä tuo sille etuoikeuden aikaisemminkin syntyneeseen kirjoihin merkitsemättömään oikeuteen nähden, sopimuksen kirjoihinmerkintä kuitenkin vain, mikäli sopijapuoli saannon tapahtuessa oli aikaisemmin syntyneen oikeuden suhteen vilpittömässä mielessä. Näin ollen voidaan todeta, että mm. rasiteoikeuden pysyvyys rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa ja etuoikeus muihin samaan kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin nähden riippuu ratkaisevasti oikeuden kirjoihin merkinnästä.[377] Sekä sopimukseen että yleensä myös pakkolunastukseen perustuvat rasiteoikeudet on edellytetty merkittävän kiinteistökirjaan.[378]

Pakkolunastukseen perustuvien rasiteoikeuksien etuoikeudesta on annettu eräissä säännöstöissä erityissäännöksiä. Pakkolunastusmenettelystä annetun lain 25 §:n 2 kohdasta verrattuna 2 §:n b kohtaan käy ilmi, että pakkolunastusteitse perustettu rasiteoikeus saa etuoikeuden kaikkiin muihin samaan kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin nähden, ellei yksityistapauksessa muuta määrätä. Vastaavansisältöiset säännökset koskevat myös rasiteoikeuksia, jotka on perustettu pakkolunastusteitse julkisten teiden, vedenottamojen ja viimeksi mainittujen käytön edellyttämien johtojen sekä puhdistus- ja vesilaitosten aikaansaamiseksi.[379] Erityisiä säännöksiä rasiteoikeuden etuoikeudesta sisältyy myös eräisiin muihin lakeihin, mm. saneerauslakiin (21 §:n 1 kohdan 2 alakohta), tielakiin (44 §:n 2 kohta), ympäristönsuojelulakiin (13 §:n 2 kohta) ja veden juoksusta ja johtamisesta annettuun lakiin (89 §:n 1 kohta).[380] Sensijaan herättää huomiota se, että kuntaa koskevan kaavoituslain pakkolunastussäännöksiin ei sisälly säännöksiä pakkolunastusteitse perustettujen rasiteoikeuk-

---

377 Ks. TL 1 §. Ks. myös *Vinding Kruse* II s. 1064—1104, *von Eyben*, Formue s. 364 ss., *Frederiksen* s. 9—16.

378 Vrt. Lov nr. 186 af 4. 6. 1964 om fremgångsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom 30 §. Ks. myös *von Eyben*, Formue s. 295, *Frederiksen* s. 11 ja 12.

379 Ks. Lovbekendtgørelse nr. 423 af 11. 9. 1972 om offentlige veje 44 §:n 2 kohta, Bekendtgørelse nr. 524 af 26. 9. 1973 af Lov om vandforsyning 14 §:n 3 kohta ja 15 §:n 2 kohta sekä aliviitassa 376 mainitut julistukset aliviitassa mainittujen säännösten osalta.

380 Vrt. myös Bekendtgørelse nr. 524 af 26. 9. 1973 af Lov om vandforsyning 64 §:n 1 kohta, jossa on kysymys sopimukseen perustuvan rasiteoikeuden erityisestä etuoikeudesta.

sien erityisestä etuoikeudesta. Näiltä osin näyttää lähdetyn siitä, että etuoikeus määräytyy normaalien kirjaamista koskevien periaatteiden pohjalta.[381]

3.4. TARKASTELUA

Edellä on pyritty kiinnittämään huomiota ennenkaikkea sellaisiin rasiteoikeuksien perustamista ja voimassaoloa koskeviin kysymyksiin, joiden selvittelyllä on katsottu olevan merkitystä Suomen oikeuden tutkimisen ja kehittämisen kannalta. Tällaisia ovat perustamisen osalta perustamisedellytysten määrittely lainsäädännössä, perustamisen liittyminen osana laajemman yrityksen toteuttamiseen ja perustamisen suhde kaavoitukseen. Voimassaolon osalta päähuomio on taas kiinnitetty olosuhteiden muuttumisen vaikutuksiin, joka on eräiden kysymysten osalta varsin pitkälle säännelty eri Pohjoismaiden lainsäädännöissä. Tällaisia kysymyksiä ovat mm. kaavoituksen ja kiinteistöjaotuksen muutosten vaikutukset rasiteoikeuksien voimassaoloon. Vähemmälle huomiolle ovat sensijaan jääneet monet muut kysymykset, joilla tosin on asianomaisissa maissa itsessään suuri merkitys mutta jotka vertailun kannalta eivät ole yhtä tärkeitä, koska vastaavia kysymyksiä ei normistojen erilaisuuden takia esiinny Suomessa. Tällaisia ovat mm. monet sopimusrasitteita ja rasiteoikeuksien kirjoihinmerkintää koskevat ongelmat.

Edellä käsiteltyjen Pohjoismaiden rasitesäännöstöt ovat Suomen oikeutta tutkittaessa useiden kysymysten osalta tärkeä vertailukohde. Tällaiseen vertailuun ei kuitenkaan käsillä olevassa luvussa vielä ryhdytä. Vertailu on näet tarkoituksenmukaisinta ja helpointa suorittaa eri osakysymysten osalta siinä yhteydessä, jossa näitä kysymyksiä käsitellään. Esillä olevassa luvussa on pyritty luomaan pohjaa jäljempänä suoritettavalle vertailulle.

---

381 Lov nr. 186 af 4. 6. 1964 om fremgångsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom ei koske, kuten lain 1 §:stä käy ilmi, kunnallisia pakkolunastuksia. Vuonna 1971 valmistui erityinen ehdotus kunnallista pakkolunastusmenettelyä koskevaksi laiksi (2. Betaenkning vedrørende gennemgang af ekspropriationslovgivningen. Betaenkning nr. 595. 1971.), mutta se ei ole johtanut lainsäädäntötoimiin. Tämän vuoksi kuntaa koskevan kaavoituslain 34 §:n 3 kohdassa on menettelyn osalta viitattu julkisia teitä koskevan lain menettelysäännöksiin. Tähän viittaukseen ei kuitenkaan sisälly viittausta vm. lain 44 §:ään. Mainitun 44 §:n 1 kohtaa vastaava säännös on otettu kuntaa koskevan kaavoituslain 34 §:n 2 kohtaan, mutta sensijaan tielain 44 §:n 2 kohtaa vastaavaa etuoikeussäännöstä ei mainittuun kaavoituslakiin sisälly. Ks. myös *von Eyben,* Formue s. 295.

II. Suomen rasitelainsäädännön kehityksestä

4. SUOMEN RASITELAINSÄÄDÄNNÖN KEHITYKSESTÄ

4.1. TAUSTAA

4.1.1. Rasiteoikeuksien juurtuminen Ruotsin oikeuselämään 1600- ja 1700-luvuilla

Rasiteoikeuden käsitettä ruvettiin käyttämään sekä ruotsalaisessa kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä 1600-luvulla. Ensimmäiset viittaukset tähän käsitteeseen *kirjallisuuden* piirissä sisältynevät valtaneuvos *Skytten* vuonna 1608 ilmestyneeseen Maunu Eerikinpojan kaupunginlain (MEKL) selitysteokseen.[1] 1700-luvulla ja 1800-luvun alussa rasiteoikeutta koskevat opit olivat jo pitkälle kehittyneitä kuten esimerkiksi *Nehrmanin* ja *Caloniuksen* siviilioikeuden esityksistä käy ilmi.[2]

Kehityksen kannalta muodostui kuitenkin erityisen merkittäväksi se, että rasiteoikeuden käsite omaksuttiin 1600-luvulla ennenkaikkea kaupunkien rakentamista koskevassa ruotsalaisessa *oikeuskäytännössä. Bergman* on alkulähteisiin nojautuvassa ja monin esimerkein dokumentoidussa tutkimuksessaan rasiteoikeuksista 1600-luvun oikeuskäytännössä osoittanut, kuinka käsite ensin omaksuttiin Svean hovioikeuden ja sitten sekä Götan hovioikeuden että Tukholman raastuvanoikeuden käytännössä.[3] Bergmanin tutkimuksesta käy ilmi, että ensimmäinen ratkaisu, jonka perustelut selvästi viittaavat mainitun käsitteen tuntemiseen ja hyväksikäyttöön ratkaisua tehtäessä, on annettu Svean hovioikeudessa vuonna 1643.[4] Esityksestä ilmenee myös, että rasiteoikeus voitiin saada aikaan paitsi sopimuksin, tietyissä tapauksissa myös pakolla, s.o. tuomioistuimen päätöksellä.[5]

---

1 Ks. *Skytte* s. 132. Vrt. myös *Bergman* II s. 233 ss.

2 Ks. *Nehrman* 1729 s. 114 ja täydennyspainos 1746 s. 13, *Calonius* s. 375—383.

3 Ks. *Bergman* III, johon tässä on kokonaisuudessaan viitattava.

4 Ks. *Bergman* III s. 25 ss.

5 Ks. *Bergman* III s. 37—43 ja 79. Vrt. *Kaser* s. 118—122.

Rasiteoikeuksiin jouduttiin ennenpitkää ottamaan kantaa myös *lainsäädännössä*. Vuoden 1734 lakia valmisteltaessa rasiteoikeuksia käsiteltiin useassa yhteydessä. Tilarasitteita[6] käsiteltiin sekä rakennuskaarta että maakaarta valmisteltaessa ja rakennusrasitteita valmisteltaessa ennenkaikkea ehdotusta kaupunkien yleiseksi rakennusjärjestykseksi, jollaista lopulta ei kuitenkaan sisällytetty vuoden 1734 lakiin.

Varhaisimmat rakennuskaaren valmisteluun liittyvät maininnat tilarasitteista sisältyvät lakikomission pöytäkirjaan vuodelta 1693. Komissio oli hankkinut ehdotuksesta rakennuskaareksi joukon lausuntoja ja näihin lausuntoihin sisältyi pari viittausta rasiteoikeuksiin. Toinen näistä sukeltautuu esiin varsin odottamattomassa asiayhteydessä. Käsitellessään 30. 6. 1693[7] Wässmanlandin läänistä tullutta lausuntoa rakennuskaariehdotuksen 26 luvun 6 §:stä, jossa oli kysymys velvollisuudesta ottaa osaa metsäpalon sammutukseen ja palovartiointiin, lakikomissio otti samalla esille mainitusta läänistä annetun lausunnon rasiteoikeuksista. Pöytäkirjamerkintä osoittaa, minkä sisältöisiä tilarasitteita edellytettiin tuohon aikaan esiintyvän:

> »Hwad ifrå Wässmanland påminnes om sevituter 1. fädrift, 2. watnledande etc. genom ägorne, 3. wattntagande uthur annans brun, 4. boskapz wattnande, 5. kolkokande, 6. sandtagande.»

Lausunnon johdosta komission sihteeri *Wattrang* totesi, ettei veden tai muun sellaisen ottamista toisen maalta näyttänyt sopivalta kieltää tai sallia laissa eikä asiasta pöytäkirjamerkinnän mukaan tehty toistaiseksi päätöstä.

Käsiteltyään rakennuskaariehdotuksen eri säännöksiin liittyvät lausunnot lakikomission otti käsiteltäväksi erilaisia tähän ehdotukseen liittyviä lausuntoja, joita ei sopivasti voitu käsitellä minkään yksityisen säännöksen kohdalla. 14. 7. 1693 komissio otti kantaa Skånen maakunnasta tehtyyn huomautukseen, että ehdotuksessa oli sivuutettu määrätyt rasiteoikeudet, joita kylällä oli toiseen kylään nähden. Komissio torjui huomautuksen sillä perusteella, että tällaiset säännökset olivat osittain tar-

---

6 Tilarasitteilla tarkoitetaan tässä ja seuraavassa tilaksi nimitettyjä kiinteistöjä koskevia rasitteita. Kysymys ei siis ole Tanskassa tunnetusta käsitteestä »tilstandsservitutt», joka edellä on myös suomennettu käsitteellä »tilarasite».

7 Ks. *Sjögren* I s. 465.

peettomia, että asia osittain oli jo laissa järjestetty ja että osittain tällaisten säännösten antaminen kuului kuninkaan asetuksenantovallan piiriin.[8]

Ei rakennuskaareen eikä edes sitä koskeviin ehdotuksiin otettu lopulta säännöksiä rasiteoikeuksien perustamisesta.[9] Ne tarpeet, joita olisi voitu tyydyttää tällä tavoin, edellytettiin lain säännöksissä tyydytettävän toisenlaisin järjestelyin. Vuoden 1734 lain RakK:ssa lähdettiin siitä, että kylään kuuluvista maista ensi sijassa tontit, pellot ja niityt olivat talojen kesken jaettuja, kun taas metsä- ja laidunalueet samoinkuin vesialueet olivat jakamattomassa tilassa.[10] RakK 1 ja 4 luvuista käy ilmi, että tonttien väliset tiet samoinkuin tiet pelloille ja niityille, kirkkoon ja myllyyn edellytettiin otettavan jakamattomasta maasta. RakK 4 luvun 2 §:ssä puolestaan edellytettiin, että jakamattomasta maasta otettiin myös alueet laskuojia varten. Jakamattomien metsä-, laidun- ja vesialueiden samoinkuin ns. yleismaiden (allmänningar) käytöstä kylän talojen tarpeisiin sisältyi RakK:een sekä vuoden 1734 metsäasetukseen ja sen selitykseen vuodelta 1739 runsaasti säännöksiä.[11] Kosketeltujen säännösten avulla pyrittiin tyydyttämään tarpeita, joita myöhemmin on tyydytetty rasitteiden avulla.

Kokonaan puheena olevat säännökset eivät kuitenkaan eliminoineet mahdollisuutta, että yksityiseen taloon kuuluvia tiluksia käytettäessä saattoi syntyä tarvetta käyttää hyväksi toiseen taloon jaettuja tiluksia. Talon nautinnassa olevat pelto- ja niittypalstat saattoivat sijaita siten, että niille oli pakko kulkea toisen talon sanotunlaisten tilusten kautta. Tähänkin oli lainsäädännössä varauduttu. Mainitunlaiset tarpeet pyrittiin tyydyttämään pakkokulkuoikeutta koskevin säännöksin, joita laadittaessa lähdettiin siitä, että kylvö- ja korjuutyöt kylässä suoritettiin samanaikaisesti niin, ettei kulku vahingoittanut kasvussa olevia pelto- ja niittyalueita. Tilusten aitaamisesta, kylvö- ja korjuutöistä sekä pakkokulkuoikeudesta annettiin yksityiskohtaisia säännöksiä RakK 5 luvussa ja kyläjärjestyksissä, joiden voimaan saattamisen helpottamiseksi vuonna 1742 annet-

8 Ks. *Sjögren* I s. 472—473.

9 Varovaisuus on saattanut johtua siitä, että kysymys sivusi veronalaisen maan vähentämiskieltoa, josta otettiin lopulta sangen laaja kieltosäännös MK 4 luvun 9 §:ään.

10 Ks. RakK 1, 10, 11, 14 ja 17 luvut.

11 Ks. RakK 10—20 luvut, Förordning om Skogarne i Riket 12. 12. 1734, Förklaring öfwer 1734 års Skogsordning 5. 4. 1739.

tiin erityinen kyläjärjestyksen malli.[12] Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että lain edellyttämällä tavalla järjestetyssä kylässä ei juuri voinut syntyä rasitteiden perustamistarvetta.[13]

Maakaaren eri ehdotuksiin sisältyi vuoden 1695 ehdotuksesta lähtien säännöksiä rasiteoikeuksista.

Rasiteoikeuteen viittasi ensiksikin vuoden 1695 ehdotuksen 6 luvun 9 §:n säännös naapurin lunastusoikeudesta. Mainitun säännöksen mukaan etuoikeus lunastukseen oli sillä naapurilla, joka kärsi haittaa siitä, että ikkuna, räystäsvesi, rännioja »eller annan sådan rättighet» ulottui hänen tontilleen. Säännös toistui suunnilleen samansisältöisenä vuosien 1697 ja 1713 ehdotuksissa, mutta vuoden 1715 ehdotuksessa, jossa niinikään lueteltiin ikkuna, räystäsvesi ja rännioja, lainausmerkeissä oleva lausuma muutettiin muotoon »eller annat sådant», mikä lausuma ei enää viitannut tiettyyn oikeuteen, vaan tiettyyn tosiasialliseen tilaan perustuipa tämä sitten erityiseen oikeuteen tai ei. Vuoden 1723 ehdotukseen sisältyi osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeudesta eri luku, 7 luku, jonka 5 §:n mukaan lunastusoikeus oli mm. sillä, joka kärsi huomattavaa haittaa toisen talosta kuten räystäsvedestä, pimeydestä, ikkunoista, aukoista, veden valumisesta »och annat meen». Säännös oli asiallisesti samansuuntainen kuin vuoden 1715 ehdotukseen sisältynyt ja suurinpiirtein sellaisenaan se otettiin myös vuoden 1734 lain MK 7 luvun 5 §:ksi. Kun otetaan huomioon säännöksen syntyhistoria, voidaan yhtyä *Serlachiukseen* ja *Wrede — Caseliukseen* siinä, että mm. tämä säännös edellytti rasiteoikeuksien olemassaoloa.[14]

Myös maakaaren 15 luvun eri ehdotuksiin sisältyi säännöksiä rasiteoikeuksista vuoden 1695 ehdotuksesta lähtien. Sanotun ehdotuksen 15 luvun 5 §:n mukaan maaseudulla voitiin hankkia ylimuistoisin nautinnoin mm. sellaisia oikeuksia kuin oikeus jalkapolkuun toisen tilusten yli, vesitiehen, karjapolkuun, ratsastustiehen ja yleisesti käytettyyn tiehen sekä kaupungissa räystäsveteen ja veden valumiseen tai ränniin, valon saantiin toisen tontilta, oikeuteen käyttää toisen miehen talon seinää seinänä ynnä

---

12 Ks. RakK 5 luvun 6 ja 7 §§, Kongl. Maj:ts Bref til Landshöfdingarne, angående Lands—Culturen 20. 2. 1742 12 ja 20 kohdat verrattuina 8 kohtaan. Kyläjärjestyksestä ks. *Jutikkala,* Talonpoika s. 241—245.

13 Vrt. myös *Bergman* II s. 23 ss. ja laajemmin s. 3—56. Asia erikseen on, että tosiasialliset olosuhteet Suomessa, jossa tilushajaannus oli suuri, ovat varmasti aiheuttaneet esim. kulkuoikeuksien tarvetta.

14 Ks. *Serlachius* s. 280—281, *Wrede — Caselius* s. 399.

muuhun. Vuoden 1713 ehdotuksessa ratsastustie ja karjapolku oli jätetty pois esimerkkiluettelosta ja lisäksi säännösehdotuksessa henkilökohtaiset elinkautiset oikeudet ja totaaliset käyttöoikeudet oli erotettu omaksi ryhmäkseen, millä todennäköisesti pyrittiin korostamaan eroa kiinteistö- ja henkilörasitteiden välillä.[15] Vuoden 1723 ehdotukseen ja sitä myöhempiin ehdotuksiin vastaavanlaista säännöstä ei kuitenkaan enää otettu. Toisaalta näissä ehdotuksissa säilytettiin 15 luvun 1 §:ään vuoden 1713 ehdotuksesta lähtien sisältynyt lausuma, joka edellytti, että muukin oikeus kuin omistusoikeus saattoi perustua ylimuistoiseen nautintaan. On sangen luultavaa, että vuoden 1734 lain MK 15 luvussa on muutoksista huolimatta edellytetty, että rasiteoikeus voi perustua ylimuistoiseen nautintaan.[16] Mm. *Nehrman* edellyttää tätä siviilioikeuden yleisesityksensä täydennyspainoksessa vuodelta 1746.[17]

Säännöksiä rasiteoikeuksista sisältyi myös vuosien 1694 ja 1713 ehdotuksiin kaupunkien rakennusjärjestykseksi. Tällaista säännöstöä ei lopulta sisällytetty vuoden 1734 lakiin. Rasitesäännöksiä oli kummankin ehdotuksen 4 luvussa.

Rasiteoikeuden sisältöä luonnehdittiin ehdotusten 4 luvun 11 §:ssä puhumalla oikeudesta käyttää jotakin naapurin talossa tai tontilla olevaa siten, että käytöstä aiheutui naapurille haittaa ja rasitusta. Säännösehdotuksiin ei sisältynyt esimerkkiluetteloa niistä käyttömuodoista, joita säännös koski, mutta säännöstä laadittaessa lienee pidetty silmällä ennenkaikkea saman luvun muissa pykälissä käsiteltyjä käyttötapoja. Tällaisina voidaan mainita toisen seinän, muurin ja aidan hyväksikäyttö (4 §), ikkunan tai muurin aukon pito naapurin tontille päin (5 §) sekä räystään ulottaminen ja veden johtaminen toisen tontin alueelle (3 ja 4 §§).

Vuoden 1694 ehdotuksen 4 luvun 11 §:ssä edellytettiin, että rasiteoikeuden tuli perustua lailliseen perusteeseen. Henkilön, joka väitti olevansa rasiteoikeuden haltija, tuli säännösehdotuksen mukaan kyetä osoittamaan selviä syitä sille, että hän oli tullut mainittuun asemaan oikein ja laillisesti. Lähemmin ei säännösehdotuksessa yksilöity rasiteoikeuden saantoperusteita. Sen sijaan tällainen yksilöinti suoritettiin vuoden 1713 ehdotuksen 4 luvun 11 §:ssä. Tässä lueteltiin esimerkkeinä laillisista saantoperusteista laillinen nautinta, testamentti, toistaiseksi tehty (jatkuvasti

---

15 Ks. *Sjögren* V s. 131 aliv. 1, jossa po. säännöksen kohdalla viitataan käsiteisiin usus, usufructus ja habitatio. Ks. myös *Bergman* II s. 168.

16 Vrt. *Bergman* II s. 172, laajemmin s. 168—172.

17 Ks. ao. teos s. 13.

voimassaolemaan tarkoitettu) sopimus sekä laillinen tuomio ja päätös. Kummassakin säännösehdotuksessa lausuttiin sensijaan nimenomaisesti, että muussa tapauksessa kuvatunlaista oikeutta ei tullut kenellekään sallia.

Vuoden 1694 ehdotuksen 4 luvun 11 §:ää säädettäessä oli esikuvana käytetty vastaavanlaista tanskalaista säännöstä.[18] Tässäkin rasiteoikeuden edellytettiin perustuvan lailliseen oikeusperusteeseen, mutta lisäksi tanskalaisessa säännöksessä edellytettiin, että rasiteoikeuden haltija esitti oikeudestaan riidan sattuessa kaupunkioikeuden todistuksen. Tanskalainen säännös edellytti toisin sanoen rasiteoikeuden merkitsemistä kaupungin kirjaan. Tässä suhteessa ruotsalainen säännösehdotus poikkesi esikuvastaan huomattavasti. Lakikomission kokouksessa 17. 2. 1691 komission puheenjohtaja oli tosin lausunut mielipiteenään, käsiteltäessä oikeutta käyttää talon rakennustyössä hyväksi naapurin seinää, että kaupungin kirjaan oli tarpeen merkitä, kuinka oli rakennettu, jotta jokainen tietäisi seinänsä.[19] 3. 12. 1691 päivättyyn komission pöytäkirjaan tehdyn merkinnän mukaan rasiteoikeuksista (om servitutibus) oli puolestaan keskusteltu ja nähty hyväksi, että ne vahvistettaisiin kiinnekirjoin.[20] Itse säännösehdotuksiin ei kuitenkaan otettu mitään mainintoja rasiteoikeuksien kirjoihinmerkinnästä.

Esikuvana käytetyssä tansakalaisessa säännöksessä oli nimenomainen lausuma, joka koski rasiteoikeuden sitovuutta rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa. Säännöksessä edellytettiin, että kaupunkioikeuden todistuksen antamisen jälkeen po. oikeutta ei saanut moittia omistajan vaihtuessa.[21] Vastaavanlaista sitovuutta koskevaa säännöstä ei otettu ruotsalaisiin ehdotuksiin. Todennäköistä on, että laillisesti syntyneiden rasiteoikeuksien edellytettiin ilman muuta sitovan rasitetun kiinteistön uuttakin omistajaa. Tätä, samoinkuin liitännäisyyttä ns. oikeutettuun kiinteistöön, edellytettiin näet jo 1600-luvun ruotsalaisessa hovioikeuskäytännössä.[22]

Nimenomaisia säännöksiä rasitteiden perustamisesta ei siis vuoden 1734 lakiin lopulta otettu. Lainvalmistelun viime vaiheessa, vuonna 1734, lakiehdotukseen sisältyvä OK 25 luvun 17 §, jossa oli kysymys siitä, mistä

18 Ks. *Sjögren* IV s. 370.
19 Ks. *Sjögren* I s. 345.
20 Ks. *Sjögren* I s. 397.
21 Ks. *Sjögren* IV s. 370.
22 Ks. *Bergman* III s. 44—46.

riita-asioista voitiin vedota hovioikeuteen, muutettiin kuitenkin sanonnaltaan sellaiseksi, että siihen sisällytettiin viittaus samoihin rasiteoikeuksiin, joista oli aikaisemmin otettu säännös maakaariehdotusten 15 luvun 5 §:ään. Mainitussa oikeudenkäymiskaaren säännöksessä ei kuitenkaan puhuttu positiivisessa muodossa rasiteoikeuksista kuten maakaariehdotuksissa, vaan negatiivisessa muodossa maahan kohdistuvasta haitasta ja rasituksesta, joka aiheutui teistä, karjanajosta, veden juoksusta ja muusta, sekä talosta ja tontista kaupungissa, joka kärsii haittaa toisesta. Samantapainen viittaus rasiteoikeuksiin sisältyi myös OK 10 luvun 20 §:ään.[23]

Rasitesäännöksiksi katsottavia säännöksiä sisältyi 1700-luvulla sensijaan Tukholman kaupungin rakennusjärjestyksiin. Yleisiä rakennusjärjestyksiä vahvistettiin Tukholman kaupungille vuosina 1725, 1736 ja 1763. Näistä kaksi viimeksi mainittua on otettu *Modéen* tunnettuun säädöskokoelmaan.[24]

Sanottujen kahden rakennusjärjestyksen tutkiminen osoittaa, että niin tontinmuodostuksessa kuin rakentamisessakin pyrittiin yleensä edistämään sellaisia ratkaisuja, jotka tekivät kiinteistöistä toisistaan riippumattomia ja siten vähensivät rasiteoikeuksien tarvetta.[25] Tästä huolimatta

---

23 Vrt. myös *Nehrman* 1746 s. 13.

24 Ks. Förnyad Bygnings—Ordning för Stockholms Stad 12. 6. 1736 ja Kongl. Maj:ts förnyade Byggningsordning för Kongl. Residence-Staden Stockholm 22. 3. 1763. Tiettyjä Tukholman kaupungin Norrmalmin osia varten oli annettu rakentamista koskevia määräyksiä jo 1686 ja niitä on eräissä yhteyksissä kutsuttu Tukholman ensimmäiseksi rakennusjärjestykseksi, ks. *Herlitz* s. 3.

25 Sekä vuoden 1736 että vuoden 1763 rakennusjärjestyksessä edellytettiin, että tontit jo alunalkaen muodostettiin rakentamista silmällä pitäen riittävän tilaviksi (1736 RJ 2 art. 1 ja 2 §§, 1763 RJ 2 art. 1 ja 2 §§). Kummassakin säännöstössä kiellettiin tontin lohkominen tai alueellisen osan erottaminen tontista muulla tavoin (1736 RJ 2 art. 3 ja 4 §§, 1763 RJ 2 art. 3 ja 4 §§). Molempiin säännöstöihin oli otettu myös säännöksiä liian pienten tonttien lunastamisesta naapuritonttien omistajien toimesta ja muodoltaan sopimattomien tonttien järjestelystä (1736 RJ 2 art. 5—8 §§, 1763 RJ 2 art. 4—8 §§). Tontin säilymistä alkuperäisessä muodossa oli omiaan edistämään säännös, jonka mukaan jokaisen tonttia koskevan kaupan tai vaihdon yhteydessä tontti oli ennen kiinnekirjan antamista uudelleen mitattava (1736 RJ 3 art. 5 §, 1763 RJ 3 art. 1 §).

Myös rakantamista koskevissa säännöksissä edellytettiin ratkaisuja, jotka vähensivät rasiteoikeuksien tarvetta. Kummassakin säännöstössä edellytettiin, että muodostettavat tontit rajoittuivat katuun ja että tonteilta näin ollen oli välitön pääsy kadulle (1736 RJ 3 art. 9 §, 1763 RJ 3 art. 9 §). Tonteille edellytettiin rakennettavan siten, että taloilla oli omat seinät joka puolella siinäkin tapauksessa, että

rasiteoikeuksiksi katsottavien oikeuksien perustaminen edellytettiin mahdolliseksi yhdessä tapauksessa. Sekä vuoden 1736 että vuoden 1763 rakennusjärjestyksessä kiellettiin pääsääntöisesti ikkunan tai luukun rakentaminen toisen tontille päin, mutta sallittiin sillä edellytyksellä, että naapuri antoi siihen luvan tai rakentaminen oli sallittu tonttien aikaisempien omistajien välisessä sopimuksessa.[26] Säännöstöissä lähdettiin siten siitä, että tonttien omistajien välinen sopimus mainitunlaisten ikkunoiden ja luukkujen tekemisestä sitoi sellaisenaan ja ilman lisätoimia tonttien uusia omistajia. Kuten aikaisemmin esitetystä käy ilmi, oli jo vuoden 1694 ehdotuksessa kaupunkien yleiseksi rakennusjärjestykseksi lähdetty samalta pohjalta.

4.1.2. Tunnettiinko Suomessa rasiteoikeuksia 1600- ja 1700-luvuilla?

On todennäköistä, että rasiteoikeuden käsite sinänsä on tunnettu Suomessakin jo 1600-luvulla. Esimerkiksi Viipurin läänin maaherran lausunnossa vuoden 1695 maakaariehdotuksesta viitataan nimenomaisesti rasiteoikeuden käsitteeseen ehdotuksen 6 luvun 9 §:ää käsiteltäessä.[27]

Mutta eri ongelma on kysymys, omaksuttiinko tämä käsite myös oikeuskäytännössä siihen tapaan kuin Ruotsissa tapahtui. Täysin tätä kysymystä ei voitane koskaan selvittää. Jos tällaista käytäntöä on Suomessa 1600-luvulla esiintynyt, sitä on todennäköisimmin esiintynyt vuonna 1623 perustetussa Turun hovioikeudessa, jossa olosuhteet uusien oppien omaksumiselle ovat olleet suotuisimmat. Turun hovioikeuden käytäntöä valaiseva materiaali tuolta ajalta on kuitenkin tavoittamattomissa, sillä hovioikeuden virka-arkisto tuhoutui melkein kokonaan Turun palossa vuonna 1827.[28] Turun hovioikeuden siviilijutuissa antamia tuomioita on säilynyt jonkin verran kuninkaan ratkaistavaksi nostoteitse saatettujen juttujen akteissa, joista valtionarkistoon on hankittu mikrofilmejä vuo-

---

tontit rakennettiin yhteen (1736 RJ 5 art. 2 §, 1763 RJ 7 art. 4 §). Katot edellytettiin rakennettavan siten, että vesi katolta tippui omalle tontille tai kadulle (1736 RJ 5 art. 4 §, 1763 RJ 7 art. 5 §). Rakennuspiirustuksia laadittaessa huomiota edellytettiin yleensäkin kiinnitettävän naapurien välisten haittojen eliminoimiseen (1736 RJ 6 art. 2 §, 1763 RJ 5 art. 3 §).

[26] Ks. 1736 RJ 8 art. 6 §, 1763 RJ 8 art. 7 §.

[27] Ks. *Sjögren* VII s. 163.

[28] Ks. Maakunta-arkistojen yleisluettelo III. Valtionarkiston monistesarja 2: 3. Helsinki 1971. s. 399.

silta 1636—1780.[29] Näiden aktien tutkiminen osoittaa kuitenkin, ettei ainoassakaan jutussa ole ollut kysymys rasiteoikeutta koskevasta riidasta; suurin osa jutuista on ollut perintö- ja testamenttioikeudellisia riita-asioita.

Eräät indisiot viittaavat siihen, ettei rasiteoikeuksia ole ainakaan 1600-luvun alioikeuskäytännössä tunnettu. Esimerkiksi Turun raadin 1600-luvun pöytäkirjoihin[30] tutustuminen osoittaa, että sellaisia tarpeita, joita myöhemmin on tyydytetty rasiteoikeuksia perustamalla, tyydytettiin 1600-luvulla mm. tontin tai sen osan lunastusoikeuden avulla. Esimerkkinä esitettäköön Turun raadissa vuonna 1685 esillä ollut juttu.

Raadin pöytäkirjaan 25. 5. 1685 tehdyn merkinnän mukaan[31] raati tutustui E:n jättämään kirjelmään, jossa E anoi, että J velvoitettaisiin luopumaan hänen hyväkseen portinpaikasta, jonka J oli ostanut 4 kuparitaalarilla L:n talon puolesta tontista, koska mainittu portinpaikka oli E:n hankkimalle tontille täysin välttämätön sen vuoksi, että E:llä ei muutoin ollut talostaan ulospääsytietä. Bergmanin tutkimuksesta käy ilmi, että nimenomaan välttämättömän ulospääsytien puuttuessa Ruotsin hovioikeudet useissa ratkaisuissa perustivat kiinteistöä varten päätöksellään rasiteoikeuden tien käyttöön.[32] Tämän kaltaisesta ajattelusta ei Turun raadin em. jutun johdosta antamassa päätöksessä näy jälkeäkään. Tapausta arvosteltiin kokonaan toiselta pohjalta, tontin osan lunastusta koskevana juttuna. Raati katsoi, että koska mainitunlainen tonttijako oli tapahtunut pormestarin ja raadin antaman käskyn vastaisesti eikä J sitäpaitsi ollut rakentanut tonttiaan palon (todennäköisesti Turkua vuonna 1680 kohdannut palo) jälkeen, tontti oli peräytynyt kaupungille ja kaupungin maistraatti[33] saattoi myydä tontin eniten tarjoavalle. Tällä perusteella J velvoitettiin luovuttamaan mainittu portinpaikka, jonka hän oli »anastanut» (inkräcktat), E:lle tai muussa tapauksessa luopumaan maksamansa

---

29 Valtionarkisto mikrofilmit FR 1090—1116.

30 Turun raadin pöytäkirjoista on ilmestynyt otteita painettuina vuosilta 1624—1638 Turun kaupungin historian liitesarjassa, ks. Bidrag till Åbo stads historia. Första serien. II Helsingfors 1885. IV Helsingfors 1887. VI Helsingfors 1890. VII Helsingfors 1891. IX Helsingfors 1898. XIII Helsingfors 1905. Vuosisadan loppupuolen pöytäkirjat ovat käsinkirjoitettuina valtionarkistossa.

31 Åbo Stadz Protocoll Pro Anno 1685. Valtionarkisto. s. 162.

32 Ks. *Bergman* III s. 37 ss.

33 Pöytäkirjassa mainitaan nimenomaisesti Magistrat eikä Råd, mikä on terminologisesti mielenkiintoista.

kauppahinnan palautusta vastaan koko hankkimastaan tontinosasta niin, että E saattoi ilman mitään jakoa ja sen estämättä rakentaa koko L:n talon tontin.[34]

Selvää näyttöä rasiteoikeuksiksi katsottavista oikeuksista tarjoavatkin tilarasitteiden osalta vasta 1700-luvun loppupuolella suoritettujen isojakojen ja halkomisten pöytäkirjat ja eräät yleisten tuomioistuinten päätökset sekä rakennusrasitteiden osalta 1800-luvun alusta lähtien kaupungeille vahvistetut rakennusjärjestykset. 1700-luvulla ei rakennusjärjestyksiä liene vahvistettu ainoallekaan Suomen kaupungille, vaikka esimerkiksi Turun kaupunki anoi vuonna 1731 lupaa saada soveltaa Turussa Tukholman vuoden 1725 rakennusjärjestystä.[35] Rakentamista säänneltiin Suomessa pääasiassa vuonna 1618 kuninkaan vahvistuksin painosta julkaistun MEKL:n, josta otettiin 1600- ja 1700-luvuilla uusintapainoksia, ja sangen todennäköisesti myös sitä täydentävän kaupunkien hallinnosta ja perustamisesta vuonna 1619 annetun säännön, mutta ennenkaikkea paikallistason säännösten ja määräysten avulla. Tällaisia sisältyi maaherrojen, joiden edellytettiin valvovan ja kehittävän mm. kaupunkien rakentamista, johtosääntöihin sekä eri kaupunkien privilegioihin ja muihin kau-

---

34 Prosessiin seurasi jatkoa 3. 7. 1685. Nyt raati tutustui J:n jättämään kirjelmään, jossa J pyysi joko saada rakentaa hankkimansa tontin E:n vaatimusten estämättä tai, koska E ei halunnut lopettaa turhanpäiväistä riitaansa, jonka hän oli aloittanut tästä tontista, J:n sallittaisiin lunastaa itselleen se tontin osa, jonka mainittu E oli J:n tietämättä ostanut, koska J:llä oli siihen naapurin oikeus (Naborätten). Raati päätti nyt, että mikäli E ei kuuliaisesti ojentautunut pormestarin ja raadin 25. 5. 1685 tekemän päätöksen mukaan ja kahdeksan päivän kuluessa tästä päivästä lukien maksanut J:lle tämän tontista suorittamia rahoja, 15 kuparitaalaria, tai niin paljon kuin hänen maksettavakseen J:hin nähden voitiin määrätä, niin hänet voitiin velvoittaa luovuttamaan lunastusta vastaan J:lle ostamansa ja nyt asumansa tontti. Ks. em. pöytäkirja s. 184.

Tontin tai sen osan lunastusta koskevat jutut olivat 1600-luvulla yleisiä. Esimerkiksi Turun raadissa vuonna 1685 käsitellyistä 32 rakentamista koskevasta asiasta puolet eli 16 oli tällaisia lunastusjuttuja. Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeudesta annettiin 1700-luvun alussa jo ennen vuoden 1734 lain voimaantuloa erityisiä säännöksiä, ks. Förklaring öfwer lagens rätta förstånd angående Nabo- eller Widerboende-Rätten i Städerne 20. 2. 1721.

35 Ks. *Dahlström* s. 207—208. Dahlströmin mukaan kuninkaan päätös Turun kaupungin anomuksen johdosta (Resolution på Åbo Stads enskilda besvär 14. 12. 1732) kuului seuraavasti: »Slutel. och vad Stockholms stads byggningsordning vidkommer, så vil Kgl. M:t, när hon blivit af vederbörande översedd och förbättrad, i nåden densamma stadfästa och publicera låta.» Päätös jätti siten koko asian avoimeksi.

punkeja koskeviin päätöksiin. Tärkeää osaa rakentamisen sääntelyssä näyttelivät luonnollisesti myös kaupungeille 1600-luvulta lähtien vahvistetut asemakaavat ja raatien antamat rakentamista koskevat yleismääräykset, jollaisia esimerkiksi Turussa julistettiin kokoontuneelle porvaristolle vuonna 1685 kuuteen eri otteeseen. Nämä säännöstöt, säännökset ja määräykset eivät tunteneet rasiteoikeuksia.[36]

4.2. TILARASITTEET

Käsiteltäessä edellä rasiteoikeuksia Tanskan oikeuden valossa käytettiin tanskalaisesta termistä »tilstandsservitut» suomenkielistä vastinetta »tilarasite». Tällä termillä tarkoitettiin rasiteoikeutta, jonka sisältönä on oikeus vaatia tietyn tilan ylläpitämistä rasitetulla kiinteistöllä. Käsitettä »tilarasite» voidaan kuitenkin käyttää myös toisessa merkityksessä. Sillä

---

36 Kaupunkien hallinnon historiasta ks. *Halila, Aimo, Jutikkala,* Oma Maa 10 s. 404—417 ja *Holopainen* s. 122—129. Kaupunkien rakennuslainsäädännön historiasta ks. erityisesti *Herlitz, Berglund* sekä Suomen osalta *Dahlström* ja *Makkonen,* Säädösvalta s. 27—31. MEKL julkaistiin kuninkaan vahvistuksin painosta 1618, vahvistussanat 7. 1. 1618 (ks. *Schmedeman* s. 181 ss). Vuoden 1618 painoksesta, jonka pohjana todennäköisesti on ollut Tukholman kaupungin kappale MEKL:iä (ks. *Wessén, Elias,* Text och handskrifter. Magnus Erikssons Stadslag. s. XIX), otettiin useita uusintapainoksia, mm. 1654 (Sweriges Rikes Stads Lagh, etc. Stockholm. Tryckt aff Henrich Keyser Åhr 1654) ja 1730 (Swerikes Stads-Lagh, etc. I Stockholm hos sal. Anders Biörckmans Enkia, åhr 1730. Esipuheen kirjoittanut Jfr. Arnell). Läheisesti vuonna 1618 painosta julkaistuun MEKL:iin liittyi vuonna 1619 annettu sääntö kaupunkien hallinnosta ja perustamisesta (Stadga om Städernas administration och uppkomst i Riket. Datum Stockholm den 26. Decembris 1619. Anton von Stiernman, Samling utaf Kongl. Bref, Stadgar och Förordningar. Stockholm 1747. s. 731 ss.), jolla yhdessä painosta julkaistun MEKL:n kanssa pyrittiin yhtenäistämään ja tehostamaan kaupunkien hallintoa, mm. rakennustointa ja sen valvontaa, ks. ko. säännön 6 kappale. *Berglund* on kiinnittänyt huomiota siihen, että kuningas ei koskaan promulgoinut vuoden 1619 sääntöä, mutta siitä huolimatta sillä on ollut kaupunkien rakennustoimen kehityksen kannalta suuri merkitys (s. 12).

Suomea koskevia paikallistason säännöksiä ja määräyksiä on koottu runsaasti 1600-luvun osalta *Karl Tigerstedtin* toimittamaan kokoelmaan Handlingar rörande Finlands historia kring medlet af 17:de århundradet. Useita osia.

Turun raadin edellä mainitusta vuoden 1685 pöytäkirjasta (ks. aliv. 31) käy ilmi, että tekstissä mainittuja yleismääräyksiä julistettiin 7.2. (s. 10—11), 30.3. (s. 83), 11.4. (s. 115), 20.5. (s. 162), 26.10. (s. 540—542) ja 14.11. (s. 585—586).

voidaan tarkoittaa tilajärjestelmän tai laajemmin ottaen maarekisterijärjestelmän piiriin kuuluvia rasitteita. Esillä olevassa luvussa mainitulla käsitteellä tarkoitetaan juuri tällaisia rasitteita.

4.2.1. Rasitteet ja jakolainsäädäntö ennen vuoden 1895 osittamisasetusta

Isojaoissa talojen hajallaan olevat tilukset pyrittiin kokoamaan yhteen talojen tuottavuuden lisäämiseksi. Riippuvuussuhteita talojen välillä pidettiin haitallisina niinkuin mm. vuoden 1757 isojakoasetuksen johdantokappaleesta käy ilmi.[37] Tämän vuoksi ei ole yllättävää, ettei 1700-luvun isojakosäännöstöihin sisältynyt nimenomaisia säännöksiä rasitteiden perustamisesta, jotka tuolloin jo hyvin tunnettiin. Näissä säännöstöissä lähdettiin yhdenmukaisesti RakK 1 ja 4 lukujen kanssa siitä, että tarpeet, joita myöhemmin on tyydytetty rasitteita perustamalla, tyydytettiin toisin keinoin, ennenkaikkea erottamalla alueita jako-osakkaiden yhteisiksi.[38] Säännöksiä rasitteiden perustamisesta ei sisältynyt myöskään muuhun maanmittauslainsäädäntöön ennen vuoden 1895 osittamisasetusta.[39]

Toisaalta rasitteiden perustamista ei myöskään nimenomaisesti kielletty sen enempää isojakolainsäädännössä kuin muissakaan maanmittausalan säännöstöissä. Vaikka pääsääntönä olikin alueiden erottaminen yhteiseksi, näyttää eräissä säännöksissä varaudutun myös rasitteiden

---

37 Ks. Kongl. Förordningen om Hemmansägors läggande i Storskiften 5. 4. 1757 (*Gyldén* I s. 100—103).

38 Ks. aliv. 37 mainitun asetuksen lisäksi Kongl. Förordningen, angående Hemmansägors läggande i Storskiften på Åland och hvad dervid iakttagas bör 14. 12. 1762 (*Gyldén* I s. 114—116), Kongl. Maj:ts Förordning, angående Storskifts-Delningar i Åbo, Biörneborgs, Nylands och Tavastehus-Läner 20. 11. 1766 (*Modee* VIII s. 7400—7411), Kongl. Förordningen, rörande Storskiften i Österbotten 20. 11. 1766 (*Gyldén* I s. 162—167), Kongl. Förordningen, huru Ägodelningar i Österbotten hädanefter måge förrättas 2. 12. 1766 (*Gyldén* I s. 176—180) ja Kongl. Förordningen angående Storskiftsdelingar i Finland och hvad dervid iakttagas bör 27. 6. 1775 (*Gyldén* I s. 207—221).

39 Ks. vuoden 1725 maanmittausohjesääntö (*Gyldén* I s. 16—34), vuosien 1749, 1766 ja 1783 maanmittausasetukset (*Gyldén* I s. 78—82, 136—161, 328—369), vuoden 1848 maanmittausohjesääntö (as. kok. 1847—1848 s. 132—263), vuosien 1747 ja 1852 halkomisasetukset (*Gyldén* I s. 76—77, as. kok. 1852) ja vuosien 1864 ja 1883 lohkomisasetukset (as. kok. 1864 ja 1883).

perustamiseen.[40] Niinpä vuoden 1766 maanmittauasasetuksen 29 §:n 4 kohdassa ja vuoden 1783 maanmittauasetuksen 73 §:n 2 momentissa, jotka ovat asiallisesti samansisältöiset, todettiin aluksi, että olivatpa jyvitys ja laskelmat miten luotettavia tahansa, jako-osakas saattoi kuitenkin menettää jaon tuottaman edun sellaisten seikkojen vuoksi, joissa oli kysymys mukavuudesta, tilusten hoidosta ja naapurisovusta. Tällaisina seikkoina mainittiin mm. talon siirto, tie vesipaikalle (vattuväg, vattenväg), karjanajo ja kulkemiset aidattujen peltosarkojen yli (körslor över hägnaden). Maanmittaria kehotettiin pitämään näitäkin seikkoja kohtuullisesti silmällä. Vuonna 1775 annetun Suomea koskevan isojakoasetuksen 6 §:ssä maanmittaria taas kehotettiin innostamaan jako-osakkaita sopimuksen tekoon jaon perusteista ja jakotapaan liittyvistä kysymyksistä (om grunderne och sättet till Storskiftes-förrätning). Ellei sopimusta saatu aikaan, edellytettiin asia alistettavan maanjako-oikeuden ratkaistavaksi.[41] Näin edellytettyä mahdollisuutta mm. rasitteiden perustamiseen käytettiin käytännössä hyväksi.

4.2.2. Rasitteet ja veronalaisen maan vähentämiskielto

Säännöksiä, joilla on pyritty estämään talojen veronkantokyvyn kannalta haitallinen maa-alueiden erottaminen talon yhteydestä, on annettu Ruotsi-Suomessa eri aikoina jo 1400-luvulta lähtien.[42] 1600-luvulla veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskevia säännöksiä ja määräyksiä annettiin ainakin vuosina 1673, 1677 ja 1682.[43] Vuosien 1673 ja 1677 plakaateissa kielto oli lausuttu niin totaalisessa muodossa, että sen voidaan katsoa käsittäneen mm. rasiteoikeuksien luovuttamisen, mutta vuoden 1682

---

40 Toisin *Haataja* s. 335.

41 Ks. tekstissä mainitun asetuksen 8 ja 11 §§.

42 Ks. vuoden 1677 plakaatin johdannossa mainitut säännöstöt, Kongl. Maj:ts förnyade Placat och Förordning emot skattskyldig jordz delning och förminskande 21. 7. 1677, *Schmedeman* s. 690—692. Ks. myös *Hyvönen*, Mm 1968 s. 34—38, *Bergman* II s. 210—224.

43 Kongl. Maj:ts Placat och Förordning emot Skattehemmanens samt Cronohemmanens delning och förminskande 2. 5. 1673, Kongl. Maj:ts förnyade Placat och Förordning emot skattskyldig jordz delning och förminskande 21. 7. 1677 ja Til General Lieutenanten N. N. angående förklaringen öfwer 677 åhrs Placat emot skattskyldig jordz dehlning och förminskande 1. 7. 1682, *Schmedeman* s. 653—655, 690—692, 760—761.

kuninkaallisessa selityksessä vuoden 1677 plakaatin soveltamisalaa täsmennettiin siten, etteivät plakaatin määräykset koskeneet vuorilaitosten tarpeisiin hankittuja pienehköjä alueita padonkiinnikkeitä, rakennuksia tms. tarkoituksia varten, joiden hankkiminen ei merkittävästi haitannut emäkylän verojen suorittamista.

Veronalaisen maan vähentämiskiellosta sisältyi säännöksiä myös vuoden 1734 lain valmisteluvaiheessa syntyneisiin eri ehdotuksiin maakaareksi aina *Olof Bärlingin* vuosina 1669—1679 valmistuneesta maakaariehdotuksesta lähtien.[44] Tässä ehdotuksessa samoinkuin vuosina 1695, 1697, 1713, 1715 ja 1717 valmistuneissa ehdotuksissa puhuttiin vain alueiden erottamisesta määräaloittain myymällä tai panttaamalla talon tai emäkylän yhteydestä eikä niissä viitattu muihin etuuksiin.[45] Kokonaan veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskeva säännös poistettiin vuosien 1723 ja 1731 maakaariehdotuksista eikä lakiehdotuksiin jäänyt asiasta muuta säännöstä kuin vuoden 1734 ehdotuksen oikeudenkäymiskaaren 20 luvun 3 §:ssä säädetty kielto tehdä oikeudenkäynnissä sovintoa veronalaisesta maasta olipa riita vireillä naapurien välillä kylässä tai emäkylien välillä.[46] Vasta lainlaadinnan loppuvaiheessa, valtiopäiväkäsittelyssä, lakiin lisättiin veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskeva MK 4 luvun 9 §.[47] Tämä säännös oli soveltamisalaltaan olennaisesti laajempi kuin aikaisempiin maakaariehdotuksiin sisältyneet säännökset. Säännöksen mukaan se, joka hallitsi veronalaista maata, ei saanut kaupalla, vaihdolla tai muulla tavoin erottaa tai vähentää siitä mitään, mikä siihen laillisesti kuului. Säännöksen mukaan mainitunlainen toimi oli pätemätön.

Kun otetaan huomioon veronalaisen maan vähentämiskiellon erilaiset formuloinnit viitatuissa säännöstöissä ja ehdotuksissa, on ymmärrettävää,

---

44 Olof Bärlings förslag till jordabalk. Förarbetena till Sveriges Rikes Lag 1666—1686. Av *Jan Eric Almquist*. Uppsala 1933.

45 Ks. Bärlingin ehdotuksen IV luvun 10 § ja VIII luvun 6 § sekä muiden tekstissä mainittujen ehdotusten osalta 1695 ehdotuksen 2 luvun 2 ja 3 §§ ja 5 luvun 1 § (*Sjögren* IV s. 194 ja 196), 1697 ehdotuksen 2 luvun 1, 2 ja 3 §§ ja 5 luvun 1 § (*Sjögren* IV s. 227, 228 ja 231), 1713 ehdotuksen 2 luvun 1, 2 ja 3 §§ ja 5 luvun 1 § (*Sjögren* V s. 97, 98 ja 102), 1715 ehdotuksen 2 luvun 1, 2 ja 3 §§ ja 5 luvun 1 § (*Sjögren* V s. 142, 143, 146 ja 147) ja 1717 ehdotuksen 2 luvun 1, 2 ja 3 §§ sekä 5 luvun 1 § (*Sjögren* V s. 167 ja 168).

46 Ks. *Sjögren* VI s. 567, *Bergman* II s. 215.

47 Ks. *Bergman* II s. 215. *Aarnio* (LM 1976 s. 307) on kiinnittänyt huomiota siihen, kuinka vuoden 1734 lain PK 12 luvun 7 §:n lunastussäännöksellä pyrittiin osaltaan samoihin tavoitteisiin kuin veronalaisen maan vähentämiskiellolla.

että kysymys, koskiko mainittu kielto rasitteiden perustamista, oli MK 4 luvun 9 §:n laajasta sanamuodosta huolimatta jossainmäärin tulkinnanvarainen. Tähän tulkintaongelmaan palattiin 1800-luvun kirjallisuudessa eri yhteyksissä.

Kameraalioikeuden oppikirjassaan ruotsalainen *Rabenius* (1832) esitti, että veronalaisen maan vähentymistä oli katsottava tapahtuvan, mikäli verollepanossa huomioon otetut tilukset kävivät kelvottomiksi rasitteen vuoksi. Esimerkkinä Rabenius esitti, että joku osa pellosta tai niitystä tehtiin tuottamattomaksi veden patoamisella tms. toimenpiteellä.[48] Rabenius antoi siten ratkaisevan merkityksen sille, säilyikö verollepanossa huomioon otettujen tilusten tuotto sellaisena, että veron saanti oli turvattu.

Rabeniuksen aikalainen Suomessa *von Bonsdorff* (1833) lähti periaatteessa samalta pohjalta. Hän totesi, että veronalaisen maan vähentämistä ei ollut ainoastaan se, että joku luovutti taloon kuuluviksi määrätyistä tiluksista ja etuuksista suuremman tai pienemmän osan tai erotti ja luovutti toiselle taloon lain mukaan kuuluvan osuuden yhteiseen omaisuuteen, vaan myös se, että rasitteesta, joka talolla oli toiseen nähden, luovuttiin tai että talon haltija otti kannettavaksi uuden rasitteen toisen omaisuuden hyväksi. Kuitenkin von Bonsdorff edellytti, että veronalaisen maan vähentämiseksi katsottavan talon tilusten ja etuuksien erottamisen tuli tapahtua ikuisiksi ajoiksi tai ainakin pitemmäksi ajaksi kuin maaomaisuuden käyttöä koskevat sopimukset lain mukaan saattoivat olla voimassa.[49]

Kysymystä sivusi myös suomalainen *Rosenborg* vuonna 1856 ilmestyneessä lisensiaattiväitöskirjassaan. Vuoden 1766 plakaattiin viitaten (tarkemmin sanoen plakaatin sanoihin »någon härlighet, ehwad namn den ock hafwa kan») hän katsoi, että talosta ei saanut erottaa siihen kuuluvaa kiinteistörasitetta eikä talo myöskään saanut ottaa kannettavakseen sellaista rasitetta toisen talon hyväksi.[50]

1860-luvulla alkanut osittamisrajoitusten väljentäminen alkoi vähitellen viedä pohjaa koko ongelmalta. Siihen palattiin kuitenkin JFF:n keskustelukysymyksessä n:o 7/1876—1877.[51] JFF:n Turun haaraosasto

48 Ks. *Rabenius* s. 113.
49 Ks. *von Bonsdorff* I s. 69.
50 Ks. *Rosenborg* s. 74—75.
51 Ks. JFT 1880 s. 337—342.

esitti varsin kategorisesti, että veronalaisen maan vähentämistä koskevien säännösten mukaan sopimuksia rasiteoikeudesta ikuisiksi ajoiksi ei voitu laillisesti tehdä ja että mikäli sellaisia sopimuksia tehtiin, ne eivät olleet päteviä muiden henkilöiden kuin sopijapuolten välillä. Toisenlaista kantaa edusti Viipurin haaraosaston lausunto. Tässä lähdettiin siitä, että uusia kiinteistöä koskevia rasitteita voitiin perustaa sopimuksin. Lisäksi rasitteet saattoivat perustua ylimuistoiseen nautintaan. Sopimusrasitteiden osalta edellytettiin, että sopimus koski sellaista oikeutta, joka voitiin kiinteistöstä laillisesti, s.o. huomioon ottaen veronalaisen maan vähentämiskiellon, erottaa. Yleensä (mutta ei ehdottomasti) rasitesopimukset olivat Viipurin haaraosaston mielestä pätemättömiä. Mikäli hyväksyttävissä oleva rasitesopimus tehtiin ikuisiksi ajoiksi, sitä ei haaraosaston mielestä voinut eikä tarvinnut kiinnittää, jotta se pysyisi voimassa kolmanteen mieheen nähden.

1900-luvulle tultaessa veronalaisen maan vähentämiskielto oli osittamisrajoitusten purkamisen johdosta käynyt käytännöllisesti katsoen merkityksettömäksi. Kuitenkin vielä *Serlachius* johti vuosisadan alussa ilmestyneessä esineoikeuden oppikirjassaan MK 4 luvun 9 §:stä yleisen säännön, jonka mukaan rasiteoikeuden sisältönä ei voinut olla oikeutta kiinteistön tuottoon, koska tällainen oikeus merkitsi sitä, että omistajalta riistettiin mahdollisuus käyttää suuremmassa tai vähäisemmässä määrin hyväkseen maalaiskiinteistöjen tuottokykyä.[52]

Kuten esitetystä käy ilmi 1800-luvun kirjallisuudessa edellytettiin, että veronalaisen maan vähentämiskielto rajoitti varsin voimakkaasti tilarasitteiden perustamista sopimusteitse. Käytännössä mainittua kieltoa on tuskin noudatettu yhtä tiukasti. Tähän viittaavat mm. jäljempänä esimerkkeinä käsiteltävät oikeustapaukset 1700- ja 1800-luvuilta.[53]

Sensijaan on mahdollista, että veronalaisen maan vähentämiskielto on toisella tavoin vaikuttanut rasiteinstituutin kehittymiseen Suomessa. Toisin kuin Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa sopimusmenettelystä ei ole Suomessa koskaan kehittynyt kovin yleistä tilarasitteiden voimaansaattamistapaa. On mahdollista, että veronalaisen maan vähentämiskielto on ollut osaltaan ehkäisemässä tämän suuntaista kehitystä, vaikka se ei ole kokonaan sulkenutkaan sopimusmenettelyä pois. 1800-luvun loppupuolella, jolloin veronalaisen maan vähentämiskiellon merkitys alkoi vähen-

52 Ks. *Serlachius* s. 281.

53 Ks. jäljempänä s. 212 ss.

tyä osittamisrajoitusten purkamisen vaikutuksesta ja jolloin tilojen lukumääräkin alkoi lisääntyä, sopimuskäytännön yleistymiselle olisi ollut enemmän pohjaa.[54] Mutta tässä vaiheessa kehityksen kulkuun puuttui toinen merkittävä tekijä, maanmittauslaitos, jonka edustajat ryhtyivät määrätietoisesti edistämään sellaisen lainsäädännön aikaansaamista, joka edellytti tilarasitteiden perustamista aluksi osittamistoimituksissa ja myöhemmin muunkinlaisissa kiinteistötoimituksissa. Tämän kehityksen alkuvaiheita käsitellään lähemmin jäljempänä OsittA 10 §:n yhteydessä.

4.2.3. Tilarasitteiden perustaminen vuoden 1895 osittamisasetusta edeltäneessä oikeuskäytännössä

Rasitteiksi katsottavia maankäyttömääräyksiä on saatettu voimaan jo 1700-luvulla suoritetuissa isojaoissa ja halkomisissa.[55] Toimituspöytäkirjat osoittavat, että isojaoissa perustaminen on tapahtunut siten, että toimitusmiehet ovat, keskusteltuaan ensin jakoon liittyvistä kysymyksistä asianosaisten kanssa, laatineet jakoehdotuksen sekä ehdottaneet samassa yhteydessä myös tarpeellisiksi katsottujen rasitteiden perustamista. Ehdotukset on tämän jälkeen jätetty asianosaisten hyväksyttäviksi. Mikäli he ovat ehdotukset hyväksyneet, niiden on katsottu tulleen heitä sitoviksi. Niiltä osin, joilta jako-osakkaat ovat olleet erimielisiä, ehdotukset on alistettu maanjako-oikeuden ratkaistavaksi. Maanjako-oikeus on tällöin antanut päätöksen riidanalaisista kysymyksistä ja vahvistanut sen jälkeen jakoehdotuksen näiltä ja muiltakin osin. Tämän menettelyn vertaaminen vuoden 1775 isojakoasetukseen ja aikaisemmin käsiteltyihin vuoden 1766 maanmittausasetuksen 29 §:n 4 kohtaan ja vuoden 1783 maanmittausasetuksen 73 §:n 2 momenttiin osoittaa, että menettely on ollut mainittujen säännöstöjen mukainen.[56]

---

[54] Tähän viittaa myös vuoden 1892 ehdotus MK 9 luvuksi, jossa sopimusrasitteista ehdotettiin annettavaksi säännöksiä (jäljempänä s. 262 ss.). Ehdotus ei toteutunut.

[55] Vrt. myös *Haataja* s. 335.

[56] Kosketeltua rasitteiden perustamiskäytäntöä voidaan havainnollistaa esimerkin avulla.

Vihdin kunnan Kotkanniemen kylässä suoritettiin 1700-luvun lopulla 19. 2. 1790 päättynyt isojakotoimitus (Uudenmaan läänin maanmittauskonttori asiakirjat 107 a/c 14, kartat 15: I-k). Isojaon toimituspöytäkirjassa on merkintä 11. 11. 1788:

»Hwidare afgjordes hwarest wägar och allmenna platser skola utses och inrättas och hwilket alt, det deröfwer förda protocollet, omständeligen utwisar».

Viitattuun pöytäkirjaan on puolestaan tehty seuraava, 13 ja 14. 11. 1788 päivätty merkintä:

»Afgjordes hwarest wägar och andra almänna platser skola utses och inrättas; då först hälften af den haga som är emellan Alhomäcki och Rilax Åkrar kommer at påföras Sätteriet (Kotkanniemi, huom. tässä) oberäknadt för den orsak, at Pietilä boerna äfwen hädanefter som hittils, får nyttja wäg, til deras Rilax åker, igenom den samma samt äfwen samt föra sin boskap derigenom, dock utan att göra någon den minsta pretention på sjelfwa hagan, hwilken hel och hållen tillhör Sätteriet.

Sätteriet har äfwen härtils kört genom Pietilä boernes Rihilax åker til des egen, men så wida Sätteriet lika beqvämligt slipper til samma åker genom dess Wähämäcki åker, så bör det, intet hädan efter nyttja wäg genom ofwannämnde de Pietilä boers åker, och hwilket intet eller fru kammererskan (Kotkanniemen omistaja, huom. tässä) bestred.

Pietilä boerne påstodo äfwen at dem måtte lämnas rättighet genom pappi Nitu äng få släpa sitt lin till sjön, hwilket herr Ingenieuren fatteborg bestred.

Den äng som gamla Pietilä dragon upgjordt wid Ejemäcki, beräcknas som skog, dock får gamla dragon behålla honom, så länge han lefwer, men skall den utsläppas, såwida detta ställe är ganska trängt för boskapen, hwilken dageligen måste gå här förbi.

De enskilta och en del stångfalls ängar, som delägarna äga i denna samfällighet, äro kringspridda kring marken, och lära intet så kunna utbytas at de blifwa inom hwars och ens tillfallande skogslott, därföre ock om så skulle hända at någon grannes skogsskifte, blir belägit bakom en annan grannes äng, så at han intet beqvämligen kan slippa till sin skog utan at köra öfwer samma äng, så är honom om wintertiden lämnat tillstånd dertill; men om sommaren förbehölt hwar och en delägare sig, at intet en annan får framköra öfwer eller beta dess ängar.

Den plan uti Pietilä by som omgifwas af Wähäristin peldo, Rita Kappeli-Nummipeldo och Lachtis kyrckwägen, anhöllo Pietilä bys åboer, at få nyttja till samfält swinwall, och hwilket äfwen bewiljades.

Uti Isonitu äng efter Alhomäcki åkergården uttages 6 all^r af ängen till wäg på det Pietilä boerne måtte slippa till deras Rihilax åkern.»

Koska jakoehdotuksen hyväksymisestä oli erimielisyyttä jako-osakkaiden välillä, ehdotus alistettiin maanjako-oikeuteen. Maanjako-oikeuden tuomiossa 23. 2. 1789 lausuttiin mm. kulkuoikeudesta Papinniityn yli sekä jakoehdotuksesta muutoin mm.:

»Parternas ömsesides gjorda påståenden, har Ägodelnings Rätten under öfwerwägande tagit; Och förekommer härud först den emellan ägaren af Kåtkaniemi Säteris Rusthåll Fru Kammererskan Arnkihl å ena, samt Pietilä bys åboer å andra sidan yppade stridighet, om rättigheten för den sistnämnde, att genom Säteriets Rusthållets Pappinitu äng niuta fri framfart, till sitt linsänckes förrättande i sjöstranden.

Denna stridighet hafwa Parterna efter något twistande sin emellan sålunda bilagt, at Säteris Rusthållet lämnat Pietilä åboerna frihet att nyttia wäg till sex alnars bredd öfwer Pappinitu äng ifrån Kujanpeldo åker hörn i rak lineaner till sjöstranden, emot det Säteriet niuter härföre wederlag efter graderingen hwilcket Ägodelnings Rätten till Parternes iagttagande will härigenon hafwa fastställdt.

— — —

I alla de öfwriga delar som nu icke öfwerklagade blifwit warder icke allenast det föreslagna utängs skiftet jämte skiftes ordningen utan ock alt det öfwriga, hwarom förut blifwit afhandlat och öfwerenskommit samt berednings Protocollet närmare utwisar, till iachttagande wid Storskiftets wärckställande härmedelst fastställdt.»

Kotkanniemen isojaossa annetuista maankäyttömääräyksistä ainakin kahden kohdalla on kysymys rasitteista. Ensimmäinen koskee Isoniityn kautta kulkevaa tietä. Isojaon kartta ja asiakirjat osoittavat, että 13 ja 14. 11. 1788 päivätyn pöytäkirjamerkinnän ensimmäisessä ja viimeisessä kappaleessa on tarkoitettu samaa tietä. Pöytäkirjamerkinnät yhdessä muiden jakoon liittyvien asiakirjojen kanssa osoittavat lisäksi, että alue, jonka kautta tie oli määrätty kulkemaan, oli määrätty kuulumaan huomattavalta osalta (hälften af den haga, som är emellan Alhomäcki och Rilax Åkrar; uti Isonitu äng efter Alhomäcki åkergård) vähentämättömänä (oberäknädt) Kotkanniemen säteriratsutilaan. Tällä alueella Pietilän kylän (Kotkanniemen jakokuntaan kuuluivat mm. Pietilä Alastalo RN:o 1 ja Pietilä Ylästalo RN:o 2 nimiset talot) osakkaille on pöytäkirjamerkintöjen mukaan varattu oikeus käyttää hyväkseen kuuden kyynärän levyistä aluetta tienään päästäkseen Rilax (Rihilax) nimisille pelloilleen ja voidakseen kuljettaa sitä myöten karjaansa. Rasite on analoginen JL 116 §:ssä edellytetyn tierasitteen kanssa.

Toinen rasite koskee tieoikeutta Papinniityn alueella. Näiltä osin maanjakooikeus on vahvistanut asianosaisten vasta maanjako-oikeudessa tekemän sopimuksen, jonka mukaan Pietilän kylän osakkailla oli oikeus käyttää Kotkanniemen säteriratsutilaan kuuluvalla Papinniityllä kuuden kyynärän levyistä aluetta tienään voidakseen viedä pellavansa järven rantaan liotusta varten. Tämä tieoikeus on yhdenmukainen edellä käsitellyn tieoikeuden kanssa.

Mutta rasitteista voidaan ehkä puhua kolmannenkin jaossa annetun maankäyttömääräyksen kohdalla. Tällaisena voitaneen pitää myös määräystä, jossa jako-osakkaat yleisesti oikeutetaan kulkemaan talven aikana metsäpalstoilleen toiselle kuuluvien niittypalstojen yli, vaikka kulkuväyliä ei jaossa lähemmin määriteltykään. Näiden kulkuoikeuksien perustamisella on näet pyritty pysyvästi edistämään jaossa muodostuneiden kiinteistöjen käyttöä.

Rasitteita on ennen vuoden 1895 OsittA:ta perustettu myös halkomistoimituksissa. Esimerkkinä voidaan viitata korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1937 II 55, jossa oli kysymys isojaon yhteydessä toimitetussa, 8. 11. 1804 päättyneessä halkomisessa tilalle pidätetystä oikeudesta ottaa toiselle tilalle jaetulta suoalueelta kotitarvepolttopuuksi kääpiömetsää. Perustamismenettely halkomistoimituksissa on ollut samantapainen kuin isojaoissa: rasitteita koskevat määräykset on sisällytetty jakoehdotukseen, joka on sitten esitetty asianosaisten hyväksyttäväksi. Ellei hyväksymistä ole saatu, ehdotus on alistettu maanjako-oikeuden tutkittavaksi ja ratkaistavaksi.[57]

Joissakin tapauksissa tilarasitteiden on edellytetty voineen perustua myös yleisen tuomioistuimen päätökseen. Korkeimman oikeuden ratkaisusta KoO tuomiot 1921 II 395 käy ilmi, että Orimattilan pitäjän Renkomäen kylän ja Hollolan pitäjän Lahden kylän jakokuntien osakkaat olivat sopineet Hollolan KO:n 11. 10. 1751 vahvistamassa kirjallisessa sopimuksessa ko. kylien välisiä rajoja koskevat riitaisuutensa velvoittamalla Lahden kylän maanomistajat sallimaan Renkomäen kylän maanomistajien vapaasti käyttää karjaansa rajakkain olevilla Lahden kylän mailla. Isojaon vahvistamisen yhteydessä sopimus oli määrätty edelleen noudatettavaksi maanjako-oikeuden 11. 1. 1794 julistamassa ja kuninkaan päätöksellä 16. 12. 1795 pysyväksi jätetyssä tuomiossa. Eräiden Lahden kylään kuuluvien tilojen omistajien kanne po. laiduntamisoikeuden kumoamisesta hylättiin tästä syystä. Toinen maininnan arvoinen tapaus on korkeimman oikeuden ratkaisu, KoO päätökset 1922 II 1118. Tässä oikeustapauksessa kylän kahden tilan omistajalla katsottiin olleen kalastusoikeus vesialueella laamannioikeuden 11. 9. 1769 antaman tuomion perusteella, jossa tuomiossa kylän osakkailla julistettiin olevan oikeus kalastaa ko. vesialueella yhdessä alueen omistajien kanssa.

Eräät oikeustapaukset viittaavat siihen, ettei veronalaisen maan vähentämiskielto ole muodostanut niin jyrkkää estettä sopimusrasitteille kuin 1800-luvun veronalaisen maan vähentämiskieltoa koskeva kirjallisuus näyttäisi osoittavan. Mm. seuraavissa kahdessa tapauksessa näyttää

---

57 Ks. esim. entisen Helsingin pitäjän, nykyisen Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylässä Björnsin perintötilalla n:o 1 isojaon yhteydessä suoritetun 31. 10. 1851 päättyneen halkomisen asiakirjat jaossa muodostuneelta tilalta RN:o 1^2 tilalle RN:o 1^3 johtaneen tierasitteen perustamisen osalta (11. 12. 1849 päivätyn jakoehdotuksen 2 kohta), säilytysnumerot Uudenmaan läänin maanmittauskonttorissa asiakirjat 587 16 as, kartat 21 : XXVIII-k ja 21 : XXXIV-k.

edellytetyn, että tie- ja laiduntamisrasitteet olisivat voineet perustua rasitetun tilan omistajan suostumukseen.

Ensimmäinen tapauksista on selostettu Serlachiuksen julkaisemassa, senaatin oikeusosaston vuosina 1829—1865 antamia riita-asiain tuomioita koskevassa kokoelmassa.[58] Mainitussa tapauksessa kihlakunnanoikeudessa vireille pannun riidan kohteena oli kysymys, saivatko Rausilan kylän osakkaat käyttää tienään Moision ja Willikkalan säteritilojen alueiden kautta Takamaa nimiselle ulkopalstalle vanhastaan johtanutta tietä. Turun HO, jonka tuomion SOO 1. 4. 1851 antamassaan tuomiossa pysytti, katsoi useampien todistajien tosin vahvistaneen, että Rausilan kylän osakkaat olivat jo pitemmän aikaa kanteetta käyttäneet mainittua tietä. Mutta koska sellainen käyttö ei sinänsä, kun näyttöä puuttui siitä, että se olisi perustunut säteritilojen omistajien suostumukseen tai asianomaisen viranomaisen vahvistukseen, perustanut maanomistajalle velvollisuutta alistua vastoin tahtoaan mainitunlaiseen haittaan ja kun Rausilan kylän osakkaat, vaikka he itse olivat ilmoittaneet, että säteritilojen alueiden kautta rakennettu ja ulkopalstalla kysymyksessä olevaan tiehen yhtyvä yleinen maantie oli perustettu myöhemmin, eivät olleet edes väittäneet, että he, ennenkuin päätös sanotun maantien suunnasta tehtiin, olisivat asianmukaisessa järjestyksessä vaatineet, että edellä mainittu suorempi tie Takamaalle olisi samalla säilytettävä, HO pysytti KO:n päätöksen lopputuloksen, jossa Rausilan kylän osakkailta kiellettiin sanotun tien käyttö ja osakkaat oikeutettiin käyttämään erästä toista ulkopalstalle johtanutta tietä, jonka käytöstä ei ollut riitaa.

Toinen esimerkkitapaus, jossa myöskin näyttää annetun merkitystä rasitetun tilan omistajan suostumukselle, on vanhempi ja seuraavanlainen.

Tuusulan kunnan Kirkonkylän kylässä ja Hökelän kylässä toimitettiin näiden kylien yhteisillä metsä- ja ulkotiluksilla isojako 26. 5. 1777—6. 9. 1784 välisenä aikana.[59] Isojaossa syntyi erimielisyyttä mm. ko. kylien osakkaiden oikeudesta suorittaa laiduntamista toistensa alueilla yhdessä ao. kylien osakkaiden kanssa. Asia joutui riitaisena maanjako-oikeuden tutkittavaksi, joka 25. 9. 1783 antamassaan päätöksessä ratkaisi asian. Maanjako-oikeuden päätös kuuluu näiltä osin:

---

58 Ks. *Serlachius*, Domar s. 94—95.

59 Säilytysnumerot Uudenmaan läänin maanmittauskonttorissa: asiakirjat Tuusula 140a. C.9., kartat 12 : I-k, 12 : III-k.

»Rörande änteligen det af herr Lieutenanten Westermark giorde påstående at Hökälä Byamän och Kyrckio bys boerne måtte såsom förut nytja muhlbetet samfeldt öfwer bägge Byernes ägor; så emedan de sidstnemnde sådant bestridt, och herr Lieutenanten sielf jemside öfvriga Hökälä och Kyrckiobys boer, ansedt det öfver deras före detta samfällige ägor, för sig gångne Storskiftet såsom Laga Kraft vunnit, hwarföre Ägodelnings Rätten icke eller sedt sig tilständigt vara, taga det samma under pröfwande; Ty och som Kyrckio bys boerne, så väl som Hökälä Byamän så ledes äro skilde, ickemindre til Utänge ägor, ifölje hvaraf all samfellighet dem emellan uphördt i och med det samma sagde skifte blifvit fastställdt; Altså pröfvar Ägodelnings Rätten, ja å Kyrckioby boerne ej kunna emot deras samtycke och, goda vilja å läggas at lemna Hökelä Boerne, samfeldt Muhlbete med dem å deras ägor.»

Maanjako-oikeuden päätöksessä on otettu lähtökohdaksi toteamus, että isojako oli saanut lainvoiman, minkä vaikutuksesta jaon kohteena olleet tilukset olivat lakanneet olemasta Kirkonkylän osakkaiden ja Hökelän kylän osakkaiden yhteisiä. Isojaon lainvoimaisuuden vuoksi maanjako-oikeus ei katsonut voivansa ottaa jakoa enää tutkittavaksi eikä niinmuodoin myöskään ratkaista riidanalaista laiduntamiskysymystä jakoon liittyvänä kysymyksenä. Maanjako-oikeus on kuitenkin edellyttänyt, että laiduntamisoikeus olisi voinut edelleen perustua Kirkonkylän kylän osakkaiden suostumukseen.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että rasitteet on tunnettu sekä maanmittauskäytännössä että muussa oikeuskäytännössä jo 1700-luvun loppupuolelta lähtien. Asianomaisista maankäyttömääräyksistä ei vain ole käytetty rasitteen nimitystä, vaan on puhuttu konkreettisemmin tien perustamisesta, laiduntamisen sallimisesta jne., mikä varsinkin kansanomaisessa maanmittauskäytännössä on ollut luonnollista. Asianomaiset maankäyttömääräykset ovat kuitenkin täysin analogisia nykyisen lainsäädännön tuntemien rasitteiden kanssa.

4.2.4. Tilarasitteita koskevan säännöksen ottaminen vuoden 1895 osittamisasetukseen

a. Osittamisasetuksen valmisteluvaiheet. Aina tammikuun valiokunnan kokoontumisesta lähtien vuonna 1862 eräs keskeisimmistä valtiopäivillä käsitellyistä kysymyksistä oli maan osittamista koskevien rajoitus-

ten purkaminen ja veronalaisen maan vähentämiskiellon poistaminen. Tätä ongelmaa kosketeltiin muodossa tai toisessa kaikilla 1800-luvun loppupuolen valtiopäivillä.[60] Eräs tärkeimmistä syistä kysymyksen esilletuloon oli maaseudulla tapahtunut ns. liikaväestön lisääntyminen.[61] Sen nähtiin muodostavan sekä yhteiskunnallisen että taloudellisen uhan, jonka torjumiseksi osittamisrajoitusten lieventämistä pidettiin välttämättömänä. Kysymyksessä edettiin kuitenkin varovaisesti. Liiallisen kiirehtimisen pelättiin johtavan veronalaisen maaomaisuuden nopeaan pirstoutumiseen, mitä pidettiin haitallisena sekä kansantalouden kannalta yleensä että talonpoikaisväestön kannalta erityisesti.[62] Kysymyksen käsittelyyn näyttää lisäksi vaikuttaneen pelko täydellisen osittamisvapauden poliittisista seurauksista. Vuoden 1869 valtiopäiväjärjestyksen 13 ja 14 §:ien mukaan näet sekä äänioikeus että vaalikelpoisuus talonpoikaissäädyssä oli täysi-ikäisellä Suomen kansalaisella, joka asui asianomaisessa kunnassa ja omisti manttaaliin pantua rälssi- tai veromaata tai hallitsi asukasoikeudella kruunutilaa tai vuokraajana kruunupuustellia, kuninkaankartanoa tai kuninkaanlatokartanoa eikä kuulunut muuhun säätyyn tai ollut valtion palveluksessa. Kun manttaaliin pannun maan omistukselle ei ollut säädetty äänioikeuden ja vaalikelpoisuuden edellytyksenä mitään alarajaa, pelättiin, että kokonaan muunlainen väestönosa kuin varsinainen talonpoikaisväestö tulisi maaseudulla esimerkiksi manttaaliin pantujen tonttien omistuksen vuoksi äänioikeutetuksi ja vaalikelpoiseksi talonpoikaissäädyssä, mikä voisi muuttaa säädyn luonteen.[63]

---

60 Ks. vuosien 1863—1864, 1867, 1872, 1877—1878, 1882, 1885, 1891 ja 1894 valtiopäiväasiakirjat. Ks. myös *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 1—6.

61 Tähän kiinnitettiin huomiota jo tammikuun valiokunnan keskusteluissa 1862, ks. Protokollet förda i det Utskottet af Finlands fyra stånd, som till följd af Hans Kejserliga Majestäts Nådiga Manifest af den 29 Mars (10 April) 1861 sammanträdde i Helsingfors, den 20 Januari — 6 Mars 1862. Helsingfors 1862. s. 94—109. Liikaväestön ongelmasta ks. myös *Aarnio,* LM 1976 s. 314—317.

62 Ks. esim. Lagber. 1887: 1 s. 20 ss.

63 Tekstissä mainittuun näkökohtaan halusivat mm. senaattorit *Yrjö-Koskinen* ja *Ignatius* kiinnittää Keisarillisen Majesteetin huomiota vuonna 1892. Valtiopäiville oli annettu vuonna 1891 KM:n esitys laiksi maatilojen osittamisesta ja maaseudulla olevan maan vuokrasopimuksista. Lakiesitykseen oli otettu säännöksiä mm. osittamisrajoituksista. Säädyt hyväksyivät kuitenkin lakiesityksen muodossa, jossa sekä osittamisrajoitukset että määräykset palstatilan enimmäiskoosta oli poistettu. Tämän jälkeen Keisarillinen Majesteetti antoi senaatin tehtäväksi laatia Keisarin lausunnon Säätyjen vastauksen johdosta. Lausunnon sisällöstä senaatissa äänestettäessä senaattorit *Eneberg, Hornborg* ja *Björkstén* suo-

Osittamislainsäädäntöä kuitenkin uudistettiin. 1800-luvun puolivälistä lähtien oli annettu säännöksiä lohkomisesta ja palstatilan muodostamisesta vuosien 1864 ja 1883 asetuksissa. Halkomisesta taas oli annettu

---

sittivat osittamista koskevan asetuksen vahvistamista ja sisällyttivät lausuntoehdotukseensa mm. seuraavan lausuman:

> »Ett på fullständigt frihet bygdt jorddelningssystem synes sålunda erbjuda flere i ögonenfallande fördelar, utan att några verkliga olägenheter deraf behöfva befaras. Särskildt är den farhåga ogrundad, att genom en sådan frihet valrätt och valbarhet till Bondeståndet skulle beredas personer, hvilka enligt Landtdagsordningens andemening ej borde komma i utöfvning af slika politiska rättigheter. Ty då jorddelningsförfattningens föreskrifter afsåge en verklig utbrytning af reella delar af jordlägenheter, men nämnda rättigheter under vissa vilkor vill komma egare af äfven den minsta outbrutna andel af mantalsatt frälse- och skattejord utan att ens uppbud och fasta å sådan del behöfva ifrågakomma, så utöfva berörda föreskrifter icke någon inverkan på de förhållanden, som enligt Landtdagsordningen utgöra vilkor för valrätt och valbarhet till Bondeståndet.»

Senaattorit Yrjö-Koskinen, Ignatius ja *Sohlman* taas suosittivat osittamisasetuksen vahvistamatta jättämistä ja senaatin määräämistä valmistuttamaan uusi ehdotus osittamisasetukseksi. Yrjö-Koskinen ja Ignatius sisällyttivät tältä pohjalta laatimaansa kirjelmäehdotukseen mm. seuraavan lausuman:

> »Oanmärkt kan Senaten icke heller lemna att då egande och besittning af mantalsatt jord, förutom andra rättigheter, medför valrätt och valbarhet till Bondeståndet, den af ständerna antagna förordningen utgör en direkt uppmaning för personer utan verkligt socialt underlag att genom förvärfvande af några qvadratmeter jord skaffa sig inträde på den politiska arenan. Om också under nu gällande lag utvägar kunna finnas att kringgå Landtdagsordningens anda och mening med representationen af ett jordegande Bondeståndet, så synes denna i alla fall med en viss svårighet förenade möjlighet icke utgöra skäl till at öppna dörren för allmännare missbruk af antydda beskaffenhet.»

Sensijaan Sohlman, joka muutoin yhtyi Yrjö-Koskisen ja Ignatiuksen ehdotukseen, halusi jättää em. lausuman pois kirjelmästä. Keisarillinen Majesteetti vahvistikin vain asetuksen maanvuokrasopimuksista vuonna 1892, mutta kieltäytyi vahvistamasta osittamisasetusta ja antoi senaatin tehtäväksi laatia asiasta uuden ehdotuksen.

Tekstissä viitattu poliittinen näkökohta on tekijä, joka selittää osaltaan sen, miksi mm. teollisuustyöväestön tarpeita silmällä pitäen luotiin vuoden 1864 osittamisasetuksessa kokonaan uusi tilatyyppi, palstatila, joka erosi lohkotilasta pääasiassa siinä, ettei palstatilalle määrätty manttaalia eikä sen puolesta suori-

säännöksiä vuoden 1848 maanmittausohjesäännössä ja halkomisrajoituksista vuoden 1852 halkomisasetuksessa. Tämän lainsäädäntötyön jälkeen vuoden 1885 valtiopäiville kokoontuneet säädyt esittivät erään Keisarillisen Majesteetin esityksen johdosta toivomuksen halkomista, lohkomista, palstatilan muodostamista ja maanvuokraa koskevien säännösten kokoamisesta yhteen lakiin ja näiden säännösten yhdenmukaistamisesta. Samalla esitettiin toivomus, että osittamisrajoituksia lievennettäisiin entisestään ja että uusi lakiehdotus esitettäisiin seuraaville valtiopäiville.[64]

Säätyjen toivomuksen perusteella senaatti antoikin osittamista ja maanvuokraa koskevan uuden asetuksen laatimisen lainvalmistelukunnan tehtäväksi. Lainvalmistelukunta sai mietintönsä valmiiksi 14. 4. 1887.[65] Sen pohjalta laadittu Keisarillisen Majesteetin esitys maatilojen osittamisesta ja maaseudulla olevan maan vuokrasopimuksista annettiin valtiopäivien käsiteltäväksi vuonna 1891.[66] Säädyt hyväksyivät osittamisasetuksen kuitenkin muodossa, jossa osittamisrajoitukset oli poistettu. Tämän vuoksi Keisarillinen Majesteetti ei vahvistanut osittamisasetusta, vaan ainoastaan maanvuokraa koskevan asetuksen.[67] Senaatti valmistutti sen jälkeen uuden esityksen osittamisasetukseksi joka esitettiin vuoden 1894 valtiopäivillä.[68] Näillä valtiopäivillä annetun säätyjen vastauksen pohjalta Keisarillinen Majesteetti antoi sitten 12. 6. 1895 asetuksen maatilojen osittamisesta.

Suunnilleen samoihin aikoihin, jolloin lainvalmistelukunta laati ehdotustaan uudeksi osittamislainsäädännöksi, valmisteltiin maanmittausta

---

tettu veroa kruunulle, vaan ns. palkintoveroa kantatilalle, joka oli palstatilankin puolesta verovelvollinen kruunuun nähden. Mainittu tekijä selittää myös sen, miksi palstatilajärjestelmä ei jäänyt enää elämään vuoden 1906 eduskuntauudistuksen jälkeen. Ks. *Haataja* s. 578, 581—582 ja *Haataja*, Jakolainsäädäntö s. 45.

Edellä selostetut Yrjö-Koskisen ym. ehdotukset sisältyvät Helsingin yliopiston kirjastossa olevaan, luultavasti siellä nidottuun asiakirjakokoelmaan »Betänkanden ang. jorddelning och jordlega», joka käsittää vuosina 1887—1908 syntyneitä asiakirjoja.

64 Ks. Laki- ja Talousvaliokunnan mietintö n:o 1/1885 vp. KM:n esityksen n:o 9/1885 vp. muutamista erityisistä tilusten lohkomisen ja maan eroittamisen lajeista johdosta s. 12 sekä Säätyjen vastaus s. 7—8.

65 Ks. Lagber. 1887: 1. Förslag till förordning angående delning af jordlägenheter. Helsingfors 1887.

66 Ks. KM n:o 1/1891 vp.

67 Ks. edellä aliv. 63.

68 Ks. KM n:o 2/1894 vp. angående delning af jordlägenheter sekä sen johdosta syntyneet valtiopäiväasiakirjat.

koskevien säännösten uudistamista toisellakin taholla. Senaatti oli näet 21. 4. 1884 asettanut komitean maanmittausasetusten tarkistamista varten ja tämän komitean tehtävä oli määritelty hyvin väljäksi määräämällä, että komitean tuli tehdä ehdotus niistä yleisistä periaatteista, joita olisi noudatettava tehtäessä maanviljelyksen edistämisen vaatimia muutoksia tuolloin voimassa olleeseen maanmittauslainsäädäntöön. Tämä ns. prinsiippikomitea kokoontui ensimmäisen kerran 26. 5. 1884 ja esitti oitis senaatille, että komitean jäsen, lääninmaanmittari *Jaakko Sjölin*, josta myöhemmin tuli maanmittaushallituksen ylitirehtööri, määrättäisiin tutustumaan maanmittausoloihin ulkomailla, etenkin Skandinavian maissa, Saksassa ja Itävallassa. Senaatin määräyksestä Sjölin suorittikin vuoden 1884 kesäkuun alun ja syyskuun alun välisenä aikana laajan kiertomatkan Skandinaviaan ja Keski-Eurooppaan tutustuen Ruotsin, Norjan, Tanskan, Saksan ja Itävallan maanjako-oloihin ja maanmittauslaitokseen. Sjölin saattoi esitellä matkansa tuloksia komitealle 25. 10. 1884. Tämän jälkeen komitea jatkoi työtään ja sai mietintönsä valmiiksi lokakuussa 1886. Painosta mietintö ilmestyi vuonna 1887. Sjölinin matkakertomus taas valmistui maaliskuussa 1885 ja ilmestyi painosta vuonna 1886.[69]

Näistä aikamääristä käy ilmi, että lainvalmistelukunnalla on ollut mahdollisuus käyttää hyväkseen prinsiippikomitean työtä ja varsinkin Sjölinin matkakertomusta omaa ehdotustaan valmistellessaan. Eräät lausumat lainvalmistelukunnan mietinnössä viittaavatkin siihen, että lainvalmistelukunta on ottanut huomioon prinsiippikomitean työn.[70] Niinikään lainvalmistelukunta toteaa, että Sjölin henkilökohtaisesti oli avustanut lainvalmistelukuntaa laadittaessa mietinnön liitteenä olevaa maarekisterin mallia. On siis ilmeistä, että tutkittaessa lainvalmistelukunnan mietintöä osittamisasetukseksi mm. rasitesäännöksen osalta on aiheellista ottaa huomioon sekä prinsiippikomitean mietintö että Sjölinin matkakertomus.

b. *Vuoden 1895 osittamisasetuksen rasitesäännöksen, 10 §:n valmistelu.* Prinsiippikomitean mietinnössä rasitteita ei nimenomaisesti käsitelty. Kun komitean mietintö käsitteli yleisperiaatteita, siinä keskityttiin vain tärkeimpiin pääkohtiin eikä rasitteita luettu niihin. Sensijaan Sjölinin

---

69 Ks. Niistä periaatteista, joita olisi noudattaminen Maanmittaus-, jako- ja veroitusasioita koskevaa lainsäädäntöä uudistettaessa. Komitean-mietintö. Helsingissä 1887. s. 1—2 ja *Sjölin* s. III—VII.

70 Ks. Lagber. 1887: 1 s. 24 ja 50.

edellä mainitussa matkakertomuksessa rasitteita käsiteltiin useammassa kohdassa. Juuri Sjölinin saamat vaikutelmat ulkomaiden rasiteoloista näyttävät osaltaan vaikuttaneen lainvalmistelukunnan ehdottaman rasitesäännöksen muotoutumiseen.

Päähuomion Sjölin kiinnitti eri maissa vallinneeseen tilushajaannukseen sekä keinoihin sen poistamiseksi ja maatalouden harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaisten kiinteistöyksiköiden luomiseksi. Samalla Sjölin toistuvasti viittasi oman maan, Suomen eri osissa suoritettujen isojakojen ja niiden jälkeisten jakojen aiheuttamiin luonnottomiin tilussuhteisiin. Saksan osalta Sjölin käsitteli mm. tilushajaannuksesta johtuneen vainiopakon haitallisia vaikutuksia maatalouden harjoittamisen ja tilan tuottavuuden kannalta. Saksan, Norjan ja Tanskan oloja kuvatessaan hän kosketteli myös tilushajaannukseen liittyviä sekavia rasiteoloja ja niiden maanviljelylle aiheuttamia haittoja.[71]

Käsitellessään keinoja tällaisten haittojen poistamiseksi Sjölin totesi, että eri maissa tehdyt yritykset päästä yksityisten suorittamien järjestelyjen, aluevaihtojen sekä maa-alueita ja rasitteita koskevien lunastusten avulla parempiin tilus- ja rasiteoloihin eivät yleensä olleet johtaneet tyydyttäviin tuloksiin. Parempiin tuloksiin oli sensijaan päästy osaksi viranomaisten ja maatalousjärjestöjen laajan valistus- ja suostuttelutoiminnan ja osaksi viranomaisaloitteisten pakkotoimenpiteiden avulla. Rasitteista Sjölin totesi, että useiden maiden lainsäädännössä sellaisten rasitteiden perustaminen oli kielletty, joista oli vähän hyötyä mutta joiden poistaminen tuli myöhemmin aiheuttamaan kalliita järjestelytoimenpiteitä.[72] Sjölin kiinnitti huomiota myös eri maiden lainsäädäntöön sisältyviin säännöksiin haitallisten rasitteiden lakkauttamisesta ja siirtämisestä. Hän totesi, että monissa maissa rasitteita voitiin siirtää kiinteistön omistajan vastustuksesta huolimatta.[73]

Näistä ja muistakin Sjölinin lausunnoista käy ilmi, että Sjölin kannatti varsin pitkälle menevää pakkoa tilusjärjestelyjen osalta. Hänen rasitteita koskevat lausumansa nostivat esiin mahdollisuuden, että rasitteiden perustamisesta, muuttamisesta ja lakkauttamisesta voitiin antaa säännöksiä jakolainsäädännössä näiden toimenpiteiden saattamiseksi järjestettyyn julkiseen valvontaan. Tämä ajatus olikin sitten keskeisellä si-

71 Ks. *Sjölin* s. 7, 15, 27, 29, 32—33.
72 Ks. *Sjölin* s. 103—105.
73 Ks. *Sjölin* s. 81, 85, 103—105.

jalla vuoden 1895 OsittA:n ja vuoden 1916 AJ:n rasitesäännöksiä laadittaessa.

Lainvalmistelukunnan ehdottaman rasitesäännöksen muotoutumiseen näyttävät vaikuttaneen yhtäältä tiedot oman maan rasiteoloista ja toisaalta Sjölinin matkakertomuksesta ilmenevät seikat. Rasitteita koskevan säännösehdotuksen, 10 §:n, perusteluissa lainvalmistelukunta totesi,[74] että varsinkin palstatiloja muodostettaessa niille usein pidätettiin kantatilan alueella kaikenlaisia oikeuksia, jotka toisinaan olivat varsin rasittavia. Tällaisten pidätysten oikeusvaikutukset olivat epäselviä erityisesti kolmanteen mieheen nähden. Kokemus muista maista osoitti, että maan rasittamista rasitteilla ei pitänyt sallia laajemmassa mitassa kuin tarve välttämättä vaati. Rasitteet muodostuivat näet helposti esteeksi sekä tarkoituksenmukaiselle viljelytavalle että välttämättömille tilusjärjestelyille. Tällaisissa oloissa edistys edellytti rasitteiden lakkauttamista, mutta tämä ei voinut tapahtua ilman kalliita kustannuksia ja horjuttamatta arveluttavalla tavalla voimassa olevia oikeussuhteita. Toisaalta lainvalmistelukunta totesi, ettei määrätynlaisia rasitteita voitu välttää ja että jaossa rasitteiden perustaminen muodostettavien tilojen välille saattoi käydä välttämättömäksi.

Nämä seikat antoivat lainvalmistelukunnalle aiheen ehdottaa, että osittamisasetukseen otettaisiin erityinen säännös, 10 §, jossa määrättäisiin, millaisia rasitteita tilan osittamisessa voitiin perustaa. Ehdotetussa säännöksessä lausuttiin mm.:

> »Då lägenhet delas, må ej ena delen förbehållas annan rätt å andra delens område än till väg, fädrift, vattenställe, vattens ledande eller uppdämmande samt båt- och fiskeplats. — — —»

Lainvalmistelukunta lausui, että säännös samalla hälventäisi kaiken epävarmuuden, joka koski mainitunlaisten, osittamisessa tehtyjen sopimusten vaikutuksia, sopimusten, joista myös kolmas mies saattoi saada maarekisteristä tiedon. Säännös läpäisikin lainvalmistelun kaikki vaiheet asiallisesti muuttumattomana ja tuli voimaan lakina 1. 1. 1896.

c. *Osittamisasetuksen 10 §:n merkitys kehityksen kannalta.* Vuoden 1895 OsittA 10 §:n voimaan saattamisella on ollut useammassa suhteessa merkitystä rasitteita koskevan oikeuden kehittymisen kannalta. Seuraaviin seikkoihin on aiheellista kiinnittää huomiota.

---

74 Ks. Lagber. 1887: 1, 10 §:n perustelut.

1. OsittA 10 §:n voimaansaattaminen korosti julkisen valvonnan merkitystä tilarasitteiden voimaansaattamisprosessissa. Koko säännöksen rationa oli estää maatalouden harjoittamisen kannalta haitallisten rasitesuhteiden synty ja leviäminen sekä tehdä rasitteiden perustaminen osittamistoimituksissa mahdolliseksi vain välttämättömissä tapauksissa. Tältä samalta pohjalta on lähdetty myös myöhempiä rasitesäännöksiä ja -säännöstöjä laadittaessa.

2. Julkisen valvonnan helpottamiseksi lakiin otettiin tyhjentäväksi tarkoitettu luettelo rasitteista, joita osittamistoimituksissa voitiin saattaa voimaan. Muunlaisia rasitteita ei näissä toimituksissa edellytetty voitavan perustaa. Tämä numerus clausus-periaatteeksi nimitetty periaate ei kuitenkaan merkinnyt sitä, etteikö muunlaisia rasitteita olisi voitu perustaa muiden säännöstöjen edellyttämässä järjestyksessä tai kokonaan ulkopuolella julkisen valvonnan sopimusteitse.[75]

Toisaalta sopimusmenettelystä ei Suomessa ole koskaan kehittynyt merkittävää rasitteiden voimaansaattamistapaa. Tämä viittaa siihen, että jakolainsäädännön säännökset rasitteiden perustamisesta ovat onnistuneet tyydyttämään varsin hyvin käytännössä esiintyviä tarpeita. Numerus clausus-periaatteen pohjalta on lähdetty lähes kaikissa myöhemmissäkin rasitteen perustamista koskevissa säännöksissä ja säännöstöissä.

3. OsittA 10 §:ää säädettäessä edellytettiin, että säännöksen edellyttämällä tavalla julkisessa valvonnassa syntynyt rasite sitoi ilman muuta asianomaisten kiinteistöjen uusia omistajia ja haltijoita. Samalta pohjalta on lähdetty myöhemmin muissakin rasitesäännöksissä ja -säännöstöissä. Vaikka OsittA 10 §:n perusteluissa viitattiinkin siihen, että kolmas mies saattaisi saada maarekisteristä tiedon osittamistoimituksessa perustetuista rasitteista, ei tällä lausumalla näytä tarkoitetun sitä, että maarekisteriin merkiseminen olisi kosketellussa suhteessa rasitteen sitovuuden edellytyksenä. Sanottu seikka esitettiin pikemminkin siinä mielessä, että sivullinen saatuaan maarekisteristä tiedon häntä sitovasta rasitteesta osaa asennoitua rasitteeseen oikein ja saa julkistamisesta tällä tavoin etua.[76]

---

75 Vrt. JLK s. 55.

76 *Zitting* on keskustelussa tämän kirjoittajan kanssa kiinnittänyt huomiota siihen, että sivullissuojaan voi julkisuus (tertiuksen presumoitu tieto) liittyä joko siten, että se on sivullissuojan edellytyksenä, tai siten, että sivullista sitovasta aktista annetaan tieto, jotta tertius voisi asennoitua oikein.

Oikeuskäytännössä onkin myöhemmin lähdetty siitä, että maanmittaustoimituksessa perustettu rasite sitoo kolmatta miestä, vaikka siitä ei ole tehty merkintää maarekisteriin (KoO 1933 I 17).

4. OsittA 10 §:n perustelut näyttäisivät viittaavan siihen, että rasitteiden perustaminen osittamisessa pohjautuu asianosaisten sopimukseen, jonka pohjalta toimitusmiehet tekevät päätöksen perustamisesta, mikäli edellytykset täyttyvät. Jakotoimitusten osalta säännös on tuskin kuitenkaan vaikuttanut jo aikaisemmin muotoutuneeseen käytäntöön, jonka mukaan toimitusmiehet liittivät rasitteiden perustamista koskevan ehdotuksen jakoehdotukseen ja alistivat sen sitten asianosaisten hyväksyttäväksi tai hyväksymisen puuttuessa maanjako-oikeuden päätettäväksi. Lohkomisten ja palstatilojen muodostamisen osalta asianlaita näyttää sensijaan olleen toisin.[77]

5. OsittA 10 §:ää säädettäessä edellytettiin, että rasitteista tehdään merkintä maarekisteriin. Tästä annettiinkin nimenomainen säännös 2. 12. 1895 maarekisterin laatimisesta annetun julistuksen 14 §:ssä, jossa edellytettiin, että merkintä tehdään sekä oikeutetun että rasitetun kiinteistön kohdalle. Vaikka tiettyjen rasitteiden merkitsemistä kiinteistökirjaan oli edellytetty jo 15. 4. 1889 yleistä keskusliikennettä varten rakennetun yksityisen rautatien laillistuksesta ja kiinnittämisestä annetun asetuksen 2 §:n 3 kohdassa ja siis ennen vuoden 1895 OsittA:ta, loi vasta vuoden 1895 OsittA varsinaisesti pohjan rasitteiden rekisteröintijärjestelmälle, jota on myöhemmin kehitetty.

Esitetyistä syistä vuoden 1895 OsittA 10 §:ää voidaan pitää tilarasitteiden kehityksen kannalta merkittävänä säännöksenä. Sen vuoksi sille on omistettu edellä verraten laajasti huomiota. Tilarasitteita koskevan lainsäädännön kehittyminen vuoden 1895 OsittA:n jälkeen on monessa suhteessa ollut OsittA:ta laadittaessa esillä olleiden ajatusten kehittelyä.

4.2.5. Tilarasitteita koskevan lainsäädännön kehittyminen vuoden 1895 osittamisasetuksen jälkeen

Vuoden 1895 jälkeen tilarasitteita koskevia säännöksiä on sisällytetty lukuisien eri alojen säännöstöihin Kehityksen kuvaamiseksi käsitellään

77 Vuoden 1916 AJ:n osalta ks. *Haataja* s. 345—346, 556, *Haataja*, Jakolainsäädäntö s. 57—58, *Moring* I s. 285.

seuraavassa alan keskeisimmät säännöstöt ja pyritään samalla lyhyesti luonnehtimaan, mikä näissä säännöstöissä on ollut rasitteita koskevan oikeuden kehityksen kannalta olennaista.

PakkolunL 1898: Laki edellytti, että pakkolunastusteitse voidaan sekä perustaa rasiteoikeuksia että puuttua vanhoihin rasiteoikeuksiin.[78] Laissa edellytettiin myös, että lunastetulla alueella voimassa olevat rasiteoikeudet lakkaavat alueen pakkolunastuksen vaikutuksesta tierasitetta lukuun ottamatta, joka edellytettiin voitavan lunastaa vain oikeudenhaltijan suostumuksella.[79]

VOL 1902: Laki edellytti rasitteiden perustamista pakolla mm. tiettyjen vesioikeudellisten yritysten toteuttamiseksi. Tässä suhteessa voidaan viitata säännöksiin, jotka koskivat oikeutta voimalaitoksessa tarvittavan vesivoiman hyväksi käyttöön, vesivoiman hyväksi käytön edellyttämän padon sijoittamiseen toisen alueelle ja uiton edistämiseksi tarpeellisten alueiden käyttöön uittosäännön edellyttämällä tavalla.[80]

AJ 1916: Lakiin sisältyi vuoden 1895 OsittA:n tapaan säännös, jossa lueteltiin rasitteet, joiden perustaminen oli sallittua osittamistoimituksissa (AJ 16 § verr. 26, 34, 35 ja 53 §§). Huomattavin uutuus aikaisempaan jakolainsäädäntöön nähden oli se, että lakiin oli sisällytetty säännöksiä vanhojen, AJ 16 §:ää sisällöllisesti vastaamattomien rasitteiden poistamisesta, millä pyrittiin edistämään kiinteistöjen vapautumista haitallisiksi katsotuista keskinäisistä riippuvuussuhteista.[81]

LennätinlaiteL 1919: Tämän lain merkitys kehityksen kannalta on ennenkaikkea siinä, että sen mukaan rasitteiden perustaminen muodostaa tietyn tyyppisen maankäyttösuunnitelman (valtion lennätin- ja puhelinlaitoksen johtoverkoston levittämissuunnitelman) toteuttamiskeinon ja on riippuvainen sanotunlaisen suunnitelman olemassaolosta. Rasitteen perustamisen yksityiskohtien osalta viitattakoon ko. lain 6—19 §:iin.

NaapL 1920 15 §: Säännös koski maatilan tai sen erityisen lohkon tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tarpeellisen tierasitteen perustamista pakolla (oikeuden päätös) toisen alueelle silloin, kun niiltä puuttui tieyhteys yleiseen tiehen tai yleisesti käytettyyn vesitiehen tai kun olemassaolevaa tietä ei voitu erinomaisetta hankaluudetta käyttää. Tieyhteys tuli tällöin järjestää siitä, mistä se

78 Ks. ko. lain 1 §, *Talas* s. 132—133.

79 Ks. ko. lain 53 §:n 1 momentti.

80 Ks. VOL 1902 1 luvun 5 ja 9 §§, 2 luvun 3 §, *Serlachius,* Vattenrätt I s. 27—37, 46—52, II s. 11—22, *Haataja,* Vesioikeus II s. 248—258, III s. 133—140, *Noponen* s. 57.

81 Ks. AJ 10 § verr. 26, 46 ja 52 §§, *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 31—33.

tuotti vähimmin haittaa. Kehityksen kannalta oli merkittävää, että säännöksessä rasitteen perustamisen edellytykset pyrittiin ensi kerran määrittelemään asianomaisiin kiinteistöihin kohdistuvien vaikutusten pohjalta.[82]

NaapL 1920 16 §: Säännös koskee maatilan omistajan ja haltijan velvollisuutta sallia naapurin tai muun lähellä asuvan sijoittaa alueelleen, ei kuitenkaan tontille, puutarhaan tai puistoon, puhelinjohto tai sähköjohto valon synnyttämistä tai voiman siirtoa varten kotitarpeeksi. Sijoittamisen edellytyksenä on, että se saattaa tapahtua tuottamatta maatilan omistajalle tai haltijalle suurehkoa haittaa ja ettei johdon vetäminen muuten ole lainkaan tai että se on ainoastaan kohtuuttomilla kustannuksilla mahdollinen. Säännöstä laadittaessa on edellytetty, että asiasta päättää oikeus, ellei sijoittamisesta sovita. Tässäkin säännöksessä rasitteen perustamisen edellytykset on määritelty ottaen lähtökohdaksi perustamisen vaikutukset.[83]

TilustieL 1927: Myös tässä laissa tierasitteen perustamisen edellytykset määriteltiin oikeutetun ja rasitetun kiinteistön käyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta. Huomiota edellytettiin kiinnitettävän toisaalta perustamisesta oikeutetun kiinteistön käytölle koituvaan hyötyyn (1 §) ja toisaalta rasitetun kiinteistön käytölle ja — kysymyksen ollessa tieoikeuden perustamisesta ennestään olevaan tiehen — toisille rasiteoikeuden haltijoille aiheutuviin haittoihin (4 ja 5 §§). Tierasitteen edellytettiin voivan perustua sopimukseen tai, ellei sopimusta saatu aikaan, tielautakunnan toimitukseen (10 ja 11 §§). Dominanssina tuli kiinteistön ohella kysymykseen muukin käyttöyksikkö, nimittäin kaivos, vuorilaitos, vesilaitos, tehdas ja tehtaaseen verrattava laitos, vaikka sellaista omaisuutta ei olisikaan katsottava kiinteäksi omaisuudeksi, sekä tietyt vuokra-alueet (25 §). Laissa säädettiin myös, että jos olosuhteet oleellisesti muuttuvat sen jälkeen, kun mm. kysymys kiinteistön oikeudesta tehdä ja käyttää tietä toisen kiinteistön alueen kautta on sopimuksella tai muuten laillisessa järjestyksessä ratkaistu, kullakin asianosaisella on oikeus vaatia kysymys uudelleen käsiteltäväksi (22 §). Tämä oli ensimmäinen nimenomainen säännös olosuhteiden muuttumisen vaikutuksista tilarasitteen voimassaoloon.[84]

AKL 1931: AKL:iin sisältyi säännöksiä mm. maan luovuttamisesta ja lunastamisesta sekä kaupungin järjestelyä että tontin kiinteistöksi muodostamista varten (20—30 §§). Kun lunastamisessa soveltuvin osin edellytettiin noudatettavan PakkolunL:ia (30 §), lähti laki yleensä siitä, että lunastettavalla alueella voimassa ole-

82 Ks. *Noponen,* Liikenne, pakkotieoikeutta koskevat osat.

83 Ks. *Noponen,* Liikenne, pakkojohto-oikeutta koskevat osat.

84 Lvk 1921: 9 s. 18—21, 24—27, 33—34.

vat rasitteet lakkasivat lunastuksen vaikutuksesta, tierasitteet kuitenkin vain, mikäli rasiteoikeuden haltija suostui lunastamiseen. Tierasitteiden voimassa pysymistä edellytettiin myös katumaahan sisältyvän yksityisen tien haltuunottoa koskevassa säännöksessä (23 §).[85] Säännöstö oli ensimmäinen, jossa pyrittiin järjestämään mm. kaavoituksen vaikutukset vanhoihin rasitteisiin.

KJL 1931 ja TaajJL 1931: Mainituissa laeissa edellytettiin, että jakotoimitusta ei saa suorittaa alueella, jolle on vahvistettu asemakaava, rakennussuunnitelma tai määräyksiä alueen käyttämisestä, siten, että vaikeutetaan asemakaavan tai rakennussuunnitelman noudattamista tai sopivaa tonttijakoa taikka mainittujen määräysten noudattamista. Laeissa edellytettiin maanmittauskonttorin valvovan tätä.[86] Säännökset tuli ottaa huomioon mm. perustettaessa rasitteita jakotoimituksissa. Po. lait olivat siten ensimmäiset säännöstöt, joissa edellytettiin kaavoituksen huomioon ottamista tilarasitteita perustettaessa.

JL 1951 alkuperäisessä muodossa: JL:ssa jakolainsäädäntöön sisältyneitä rasitesäännöksiä kehitettiin useissa suhteissa. Rasitteiden perustaminen on edellytetty mahdolliseksi, paitsi jakotoimituksissa ja lohkomisessa, myös tilusvaihdossa, jaon täydentämisessä, rasitetoimituksessa, vesijättöjen järjestelyssä ja vuodesta 1975 yhteismetsän muodostamisessa. Perustaminen rasitetoimituksessa edellyttää asianosaisten sopimusta. Aikaisemman lainsäädännön tapaan sallitut rasitteen on lueteltu laissa, mutta lisäksi rasitteen perustamisen edellytykset on pyritty määrittelemään maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta kiinnittämällä huomiota toisaalta rasitteet tarpeellisuuteen oikeutetun kiinteistön käytön kannalta ja toisaalta rasitteesta rasitetun kiinteistön käytölle aiheutuviin haittoihin (116 ja 238 §§). Lain mukaan dominanssina ja serviensinä tulivat alunperin kysymykseen tila ja valtion maa (116 §). Lakiin sisältyy myös säännöksiä puuttumisesta vanhoihin rasitteisiin sekä jaon ja eräiden muiden toimitusten yhteydessä että erillisessä rasitetoimituksessa. Viimeksi mainitussa tapauksessa puuttuminen edellyttää joka tapauksessa olosuhteiden muuttumista. Muiden tilanteiden ja edellytysten osalta on tyydyttävä viittaamaan asianomaisiin säännöksiin (JL 117, 238 ja 239 §§).

RakL 1958 alkuperäisessä muodossa: Myös RakL:lla on eräissä suhteissa merkitystä tilarasitteita koskevan oikeuden kehittymisen kannalta. RakL 133 §:ssä edellytetty johtojen ja laitteiden sijoittaminen toisen alueelle voi koskea muitakin kiinteistöjä kuin tontteja. Tällaisten johtojen on edellytetty voivan palvella joko yleistä tai yksityistä tarvetta. Sijoittamisen edellytyksenä on, että sitä ei

85 Ks. *Uggla — Tammio* s. 27—32, 122—126 ja 141.

86 Ks. KJL 3 § ja TaajJL 1 §.

voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin. Tilarasitteiden voimassaolon kannalta merkittäviä ovat niinikään RakL:n maan luovuttamista sekä maan ja rasiteoikeuden lunastamista koskevat säännökset. Näihin säännöksiin, joissa voimassa oleviin rasitteisiin on edellytetty voitavan puuttua kaavan toteuttamiseksi tai muussa RakL:n edellyttämässä tarkoituksessa, voidaan tässä yhteydessä vain viitata.[87]

KaavJL 1960 alkuperäisessä muodossa: Säännöksiä kaavoituksen huomioon ottamisesta tilarasitteita perustettaessa on monipuolistettu ja kehitetty (KaavJL 2 luku). Uutta aikaisempaan nähden ovat säännökset, jotka edellyttävät, että mm. vanhoihin tilarasitteisiin voidaan puuttua uuden yksityiskohtaisen kaavan toteuttamiseen tähtäävissä kiinteistötoimituksissa (2 ja 6 luvut).

VL 1961: Laissa on annettu runsaasti säännöksiä vesioikeudellisista rasitteista. Niistä huomattavan osan on edellytetty palvelevan erilaisten vesioikeudellisten yritysten toteuttamista. Tämän pohjalta on määritelty myös niiden perustamisen ja eräissä tapauksissa lakkaamisenkin edellytykset. Vesioikeudellisen rasitteen dominanssina tulee kiinteistön ohella kysymykseen laitos ja yritys (VL 12 luvun 5 §) ja servienssinä kiinteistö ja eräissä tapauksissa laitos (vrt. VL 8 luvun 7 §:n 2 momentti). Vesioikeudellisten rasitteiden osalta viitataan aikaisemmin esitettyyn.[88]

YksTieL 1962: Laki kumosi TilustieL:n ja samassa yhteydessä JL:ia muutettiin tavalla, joka edellyttää, että tierasitteita ei enää voida muusta kiinteistötoimituksesta riippumatta perustaa muutoin kuin YksTieL:n mukaisessa järjestyksessä. Tierasitteen dominanssia koskevat säännökset edellyttävät, että tieoikeus voidaan perustaa kiinteistön ohella myös kaivoksen ja toisen maalla olevan, pysyväksi tarkoitetun rakennuksen ja laitoksen käytön edistämiseksi. Oikeus ennestään olevan tien käyttöön voidaan taas perustaa liikenteen harjoittajan tai muun elinkeinon harjoittajan elinkeinotoiminnan edistämiseksi. Tierasitteen perustamisen edellytykset on laissa määritelty maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta kiinnittämällä huomiota toisaalta rasitteen tarpeellisuuteen dominanssin käytön kannalta ja toisaalta rasitteesta servienssin käytölle ja — kysymyksen ollessa tieoikeudesta ennestään olevaan tiehen — myös muille tien käyttöön oikeutetuille aiheutuviin haittoihin. Lisäksi laissa on edellytetty, että tien rakentaminen ei saa vaikeuttaa yksityiskohtaisen kaavan toteuttamista eikä — vuoden 1975 lainmuutoksen jälkeen — johtaa luonnon turmeltumiseen tai ym-

87 Ks. RakL 27 §, 6, 7 ja 8 luvut, 103—111 §§, 117 § ja 119 §, *Larma,* viitattujen lainkohtien selitykset, *Hyvönen,* Kaavoitus IV luku.

88 Ks. edellä s. 76 ss.

päristöarvojen tuhoutumiseen taikka ristiriitaan niihin verrattavan yleisen edun kanssa. Laissa on annettu säännöksiä myös tierasitteiden muuttamisesta ja lakkauttamisesta. Kehityksen kannalta merkittäviä ja uutta aikaisempaan nähden ovat säännökset, jotka edellyttävät, että tierasitteet lakkaavat lain 3 §:n osoittamalla tavalla sen vaikutuksesta, että asema-, rakennus- tai rantakaavaa toteutetaan katuja ja kaavateitä rakentamalla ja yleiseen käyttöön luovuttamalla.

KaavJL:n muutos 1968: Kehityksen kannalta merkittävää on myös se, että KaavJL 2 lukuun lisättiin 1968 nimenomaan maaseudun taajamia silmällä pitäen säännös, 9 a §, jossa sallittiin eräiden uuden tyyppisten, nimenomaan taajamissa syntyviä tarpeita palvelevien rasitteiden perustaminen maalaiskunnan asemakaava-alueilla, rakennuskaava-alueilla ja — vuoden 1971 lainmuutoksen jälkeen — myös rantakaava-alueilla. Perustaminen edellyttää asianosaisten sopimusta. Muutoin sovelletaan perustamisessa JL 17 ja 30 lukujen säännöksiä. Säännös merkitsee askelta kohti tila- ja tonttirasitejärjestelmien lähentämistä.

RakL:n ja KaavJL:n muutokset 1969: Viitatuilla lainmuutoksilla mainittuihin lakeihin lisättiin rantakaavaa koskeva säännöstö. Siihen sisältyvät, rasitteita koskevat säännökset ovat kehityksen kannalta sikäli merkittäviä, että näissä säännöksissä rasitteen, yhteiskäyttöoikeuden, perustamisesta on erityisen selvästi tehty yksityiskohtaisen kaavan, rantakaavan, toteuttamisen keino. Samassa yhteydessä on annettu säännöksiä myös puuttumisesta rantakaavan toteuttamista haittaaviin vanhoihin rasitteisiin.[89]

JL:n muutos 1976: Vuonna 1976 JL:iin on tehty eräitä merkittäviä muutoksia. JL 116 §:ään sisältynyttä rasitteiden luetteloa on nykyaikaistettu. Dominanssin ja servienssin piiriä on olennaisesti laajennettu edellyttämällä, että dominanssina tulee kysymykseen muukin maarekisteriin kiinteistönä merkitty yksikkö kuin tila ja servienssinä kiinteistön ohella eräät muutkin yksiköt. Samalla rekisteröitäviä yksiköitä koskevaa JL:n 284 §:ää on olennaisesti muutettu. Näillä toimenpiteillä on pyritty edistämään kiinteistörekistereiden siirtoa ATK:n piiriin. Tähän on pyritty myös sillä, että samanaikaisesti eri lailla siinä lähemmin määritellyt yhteiset kulkuväylät ja valtaojat korvattiin vastaavilla rasitteilla (L 983/1976). JL:iin lisättiin myös säännös määräaikaisista rasitteista.[90]

LunL 1977: Laissa edellytetään aikaisemman lain tapaan, että mm. rasitteita voidaan perustaa lunastusteitse. LunL:ssa rasitteen perustaminen eräänä lunastuksen toteuttamisen keinona tulee kui-

89 Ks. RakL 123 f § ja 123 g § ja KaavJL 21 a ja 21 b §§.

90 Ks. As. kok. n:o 984/1976.

tenkin korostetummin esiin kuin PakkolunL:ssa. Uutta aikaisempaan nähden on se, että lunastuspäätöksessä voidaan aikaisempaa joustavammin säädellä lunastuksen vaikutukset lunastettavalla alueella voimassa oleviin vanhoihin rasitteisiin. Pääsääntö on kuitenkin edelleen se, että rasite, ellei päätöksessä muuta määrätä, lakkaa lunastuksen vaikutuksesta lunastetun alueen osalta. Tierasitteiden erikoisasema muihin rasitteisiin nähden on uudistuksen yhteydessä poistettu.

Edellä esitetyn valossa tilarasitteiden perustamista ja voimassaoloa koskevien säännösten kehittymistä voidaan luonnehtia lyhyesti seuraavalla tavalla.

Tilarasitteiden perustaminen pyrittiin vuoden 1895 OsittA:ssa saattamaan julkiseen valvontaan edellyttämällä, että perustaminen tapahtuu osittamistoimituksessa ja luettelemalla laissa rasitteet, joita tällaisissa toimituksissa oli sallittua perustaa. Luetteloon pyrittiin ottamaan vain sellaisia rasitteita, jotka olivat välttämättömiä kiinteistön käytön kannalta ja jotka tyypiltään olivat sellaisia, ettei niiden katsottu liiallisesti haittaavan rasitetun kiinteistön käyttöä. Ennenpitkää siirryttiin kuitenkin myös toisenlaiseen edellytysten määrittelytapaan, määrittelyyn, jonka lähtökohdaksi otettiin rasitteen perustamisen vaikutukset oikeutetun ja rasitetun kiinteistön käyttöön kussakin yksityistapauksessa. Tältä pohjalta lähtien huomiota kiinnitettiin nimenomaan rasitteen tarpeellisuuteen oikeutetun kiinteistön käytön kannalta ja rasitteesta rasitetun kiinteistön käytölle aiheutuviin haittoihin. Kaavoituksen merkityksen kasvaessa huomiota on lisääntyvässä määrin kiinnitetty siihen, että rasitteiden perustaminen ei saa vaikeuttaa erityisesti yksityiskohtaisten kaavojen toteuttamista. Mutta muunkinlaiset yleiset edut ovat saaneet perustamisedellytyksiä määriteltäessä osakseen kasvavaa huomiota.

Tämän perustamisedellytyksiä koskevan kehityslinjan rinnalla on havaittavissa toisenkinlainen kehityslinja. Sen lähtökohtana on ollut ajatus, että rasitteen perustaminen voi muodostaa erään tavan toteuttaa tiettyjä maankäyttöä koskevia laajempia suunnitelmia. Tämän ajattelutavan juuret ovat Suomessa varsinaisesti vesilainsäädännössä. Monissa vesioikeudellisia rasitteita koskevissa säännöksissä on lähdetty siitä, että rasitteen perustaminen kuuluu olennaisena osana vesioikeudellisen yrityksen toteuttamista koskeviin toimenpiteisiin. Keskeinen merkitys perustamisen kannalta on tällöin yritykselle yleensä asetetuilla edellytyksillä, mutta vesioikeudellisen rasitteen perustamiselle on monissa tapauk-

sissa asetettu tämän rinnalla myös sitä koskevia erityisedellytyksiä. Vesilainsäädännön ohella mainitunlainen ajattelutapa näyttää levinneen muuallekin lainsäädäntöön. Edellä on esimerkkinä viitattu LennätinlaiteL:iin. Myös kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen suhdetta järjestettäessä mainittu ajattelutapa näyttää saaneen jalansijaa. Tässä suhteessa voidaan viitata mm. rantakaavan toteuttamista koskeviin säännöksiin.

Säännöksiä asianosaisten sopimuksesta viranomaismenettelyssä tapahtuvan tilarasitteen perustamisen edellytyksenä on otettu vuoden 1951 JL:iin ja sen jälkeen annettuihin lakeihin. Tähän liittyviä kysymyksiä käsitellään yksityiskohtaisesti jäljempänä.

Myös dominanssia ja servienssiä koskevissa säännöksissä on tapahtunut eräissä suhteissa huomionarvoista kehitystä. Jakolainsäädännön piirissä lähdettiin alunperin siitä, että rasitteita perustettiin vain tilojen välille. Kehitys on johtanut kuitenkin siihen, että dominanssina ja servienssinä tulee nykyään kysymykseen muukin rekisteriyksikkö kuin tila. Tämä kehitys on merkkinä siitä, että rasitejärjestelmän avulla on katsottu voitavan edistää muunkinlaisia kuin puhtaasti yksityistaloudellisia tarkoitusperiä, mille pohjalle jakolainsäädännön rasitejärjestelmä alunperin rakentui.[91] Eräissä muissa laeissa dominanssin piiri on sensijaan jo kauan ollut suhteellisen väljä. Jo vuoden 1927 TilustieL:n mukaan domanssina tuli kysymykseen muukin käyttöyksikkö kuin tila ja vesilainsäädännön piirissä sekä vuoden 1902 VOL:ssa että vuoden 1961 VL:ssa on edellytetty, että dominanssina tulee kysymykseen kiinteistön ohella laitos tai tietty vesioikeudellinen yritys.

Eräisiin tilarasitteen voimassa oloa koskeviin kehityspiirteisiin on niinikään aiheellista kiinnittää huomiota. Rasitteen lakkauttamista koskevat säännökset otettiin alunperin jakolainsäädäntöön silmällä pitäen vanhojen, kiinteistön käyttöä haitallisesti rajoittavien rasitteiden poistamista. Vuoden 1916 AJ:iin ei sensijaan sisältynyt nimenomaisia säännöksiä sanotun lain nojalla perustettujen rasitteiden lakkauttamisesta tai muuttamisesta, joskin lakia laadittaessa näyttää edellytetyn, että mahdollisessa myöhemmässä uusjaossa myös sanotun lain mukaan jakokuntaan kuuluvien tilojen välille perustetut rasitteet lakkasivat, ellei jaossa muuta määrätty.[92] Se, että mainitunlaiset säännökset puuttuivat laista,

---

91 Vrt. JLK s. 55—57, 70—73, 74—77.

92 Vrt. *Moring* I s. 152 ss., *Haataja* s. 345 ss.

viittaa kuitenkin yleisesti ottaen siihen, että rasitteet edellytettiin luonteeltaan pysyviksi maankäyttömääräyksiksi.

Tästä ajattelutavasta on vähitellen jouduttu luopumaan. Jo TilustieL:iin otettiin nimenomainen säännös puuttumisesta myös sanotun lain nojalla perustettuun tierasitteeseen olosuhteiden muuttumisen perusteella. Myöhemmin tämän kaltaiset säännökset ovat rasitelainsäädännön piirissä yleistyneet. Erityisen tärkeäksi yksityisistä tähän kuuluvista kysymyksistä on muodostunut kysymys kaavoituksen vaikutuksista kaava-alueella voimassa oleviin rasitteisiin, ongelma, jonka ratkaisemiseksi rasitelainsäädännössämme on kehitetty erilaisia ratkaisumalleja niinkuin sekä edellä esitetystä säännöstökatsauksesta että jäljempänä esitettävästä käy ilmi. Tämän kaltaisten säännösten sisällyttäminen rasitelainsäädäntöön osoittaa, ettei rasitetta ole enää pidetty sillä tavoin pysyvänä, etteikö siihen voitaisi puuttua, mikäli olosuhteiden muuttuminen tekee sanotunlaisen puuttumisen perustelluksi. Johdonmukaisena jatkona tälle kehitykselle on vuonna 1976 JL:iin lisätty 116 a §, joka edellyttää, että rasite voidaan jo alunalkaen määrätä olemaan voimassa määräajan, mikäli (rasitteen tarpeettomaksi tekevä) olosuhteiden muuttuminen tuon ajan kuluttua on jo ennalta nähtävissä.

Yksityiskohtaisemmin ei tilarasitteiden perustamisedellytyksiin ja voimassaoloon liittyviä kysymyksiä käsitellä tässä yhteydessä. Tällaisen käsittelyn paikka on vasta jäljempänä tässä tutkimuksessa. Tässä yhteydessä on kuitenkin aiheellista korostaa sitä, että kaikki jäljempänä käsiteltävät kysymykset ovat orgaanisesti kasvaneet esiin kehityksestä.

4.3. RAKENNUS- JA TONTTIRASITTEET

4.3.1. Tutkimuksen lähtökohdista

Erottelu tontti- ja rakennusrasitteisiin on peräisin hyvin myöhäiseltä ajalta. Se suoritettiin vasta RakL:ia ja KaavJL:ia valmisteltaessa. Ennen näiden säännöstöjen voimaantuloa kaupunkikiinteistöjen kesken perustettuja rasitteita nimitettiin rakennusrasitteiksi ja niistä annettiin säännöksiä ennenkaikkea kaupunkien rakennusjärjestyksissä. Tämän

vuoksi rakennusrasitteita koskevan oikeuden kehittymistä tutkittaessa perusaineiston muodostavatkin kaupunkien rakennusjärjestykset.

Tutkimuksen pohjaaminen Suomen kaikkien kaupunkien eri aikoina voimassa olleisiin rakennusjärjestyksiin ei ole kuitenkaan käytännöllisistä syistä mahdollista, mutta ei myöskään tarpeellista. Kehityksen valaisemiseksi riittää, että rakennusrasitteita koskevien säännösten kehittymistä tarkastellaan yhden tässä suhteessa edustavan kaupungin rakennusjärjestysten valossa. Tällainen kaupunki on epäilyksittä Helsingin kaupunki. Helsinki on näet eräs nopeimmin kehittyneistä Suomen kaupungeista. Kun Helsingissä oli vuonna 1825, jolloin kaupungille vahvistettiin ensimmäinen rakennusjärjestys, noin 10.000 asukasta, oli asukasmäärä 1903 100.000, 1928 200.000, 1946 300.000, 1954 400.000 ja huippuvuosina 1967—1968 yli 520.000.[93] Nopeasta kehityksestä johtuen Helsingissä on usein ensimmäisenä jouduttu ottamaan kantaa ongelmiin, jotka ovat tulleet monissa muissa kaupungeissa aktuelleiksi vasta myöhemmin. Tämä koskee myös niitä seikkoja, jotka ovat aiheuttaneet rasitteiden perustamistarvetta. Tämän vuoksi tutkimuksen pohja-aineistoksi onkin valittu Helsingin kaupungin rakennusjärjestykset. Ennen niiden käsittelyä on kuitenkin paikallaan tarkastella rakennusjärjestysten aikaansaamista Suomessa yleensä ja rasitekysymyksiä maan ensimmäisten rakennusjärjestysten valossa.

4.3.2. Rakennusjärjestysten aikaansaaminen Suomessa ja rasitekysymykset ensimmäisten rakennusjärjestysten valossa

1700- ja 1800-lukujen taitteessa Ruotsi-Suomessa säädettiin rakennusjärjestyksiä suurelle joukolle kaupunkeja. Pääasiallisena syynä tuolloin virinneeseen harrastukseen kaupunkien rakennustoimintaa kohtaan oli palovakuutustoimen alalla tapahtunut kehitys. 1700-luvun alkupuoliskolla eräisiin kaupunkeihin oli perustettu paloapukassoja[94] ja Kustaa III:n aikana suoritetun valmistelutyön tuloksena valtakuntaan perustet-

[93] Vuoden 1825 asukasmäärä oli tilaston mukaan 9.867, ks. Berättelse angående Helsingfors stads kommunalförvaltning år 1892. Helsingfors 1894. Tabellbilagor 7. Tabell nr. 4. Ko. lukuun sisältyivät myös Kaartin ja Viaporin väki. Muut asukasmääriä koskevat tiedot ks. Uusi tietosanakirja. 7. Helsinki 1961. s. 506 ja Suomen tilastollinen vuosikirja 1968. Helsinki 1969. s. 9.

[94] Ks. *Herlitz* s. 12.

tiin 15. 4. 1782 annetulla julistuksella yleinen palovakuutusrahasto.[95] Rahaston kyky korvata kaupungeissa syttyneiden tulipalojen aiheuttamat vahingot oli tietenkin suuresti riippuvainen tulipalojen runsaudesta. Niiden määrää voitiin pienentää tehostamalla toisaalta palontorjuntavalmiutta ja kiinnittämällä toisaalta huomiota siihen, että rakennustoiminta kaupungeissa tapahtui paloturvallisuuden vaatimukset huomioon ottavalla tavalla. Tältä pohjalta maaherroja kehotettiin em. julistuksessa tarkistamaan voimassaolevat palo- ja rakennusjärjestykset ja tekemään niiden kaupunkien osalta, joissa tällaisia järjestyksiä ei ollut voimassa, ehdotukset kaupunkien kokoon ja varallisuuteen nähden soveliaiksi palo- ja rakennusjärjestyksiksi. Maaherrojen ehdotusten perusteella useihin Ruotsin kaupunkeihin vahvistettiinkin 1700- ja 1800-lukujen taitteessa sekä palo- että rakennusjärjestyksiä.

Samalta yleiseltä pohjalta lähtien vahvistettiin myös eräisiin Suomen kaupunkeihin ruotsinvallan loppuajalla rakennusjärjestyksiä. Näiden rakennusjärjestysten vahvistamispäivät ja kaupungit, joita ne koskivat, olivat seuraavat:[96]

Vahvistamispäivä	*Kaupunki*	*Muita tietoja*
4. 12. 1800	Vaasa Kokkola Pietarsaari Uusikaarlepyy Kristiina Kaskinen	Yhteinen Vaasan läänin kaupungeille
7. 1. 1801	Porvoo	
18. 8. 1807	Pori	
18. 8. 1807	Uusikaupunki	

95 Ks. Kongl. Maj:ts Kungörelse, om inrättning til en allmän brandförsäkring 15. 4. 1782, *Modée* XII, *Herlitz* s. 12—13.

96 Seuraavassa mainitut rakennusjärjestykset ovat tilattavissa mikrofilmikopioina Ruotsin valtionarkistosta seuraavista asiakirjoista: 1. Inrikes civila expeditions registratur år 1800 tom III fol. 668v—695v för Vasa län: Vasa, Gamlakarleby, Jakobstad, Nykarleby, Kristinestad, Kaskö 4. 12. 1800., 2. Inrikes civila expeditions registratur år 1801 tom I fol. 39v—57 för Borgå 7. 1. 1801 ja 3. Consepter uti Inrikes civile ärenden 1807 aug.—sept. vol. 425 (akter utan folionummer) för Björneborg 18. 8. 1807 och för Nystad samma datum. Vaasan läänin kaupunkien vuoden 1800 rakennusjärjestys ja Uudenkaupungin rakennusjärjestys 1807 ovat myös Suomen valtionarkistossa, rakennushallituksen arkistossa: Rakennus- ja palojärjestykset 1814—1912. Hp 1. Tekstissä lausutun johdosta ks. myös *Dahlström* s. 54.

Suomen sota ja sen seurauksena tapahtunut Suomen eroaminen Ruotsista aiheuttivat joksikin aikaa katkon rakennusjärjestysten aikaansaamisessa. Asia tuli uudelleen ajankohtaiseksi 1810 todennäköisesti suureksi osaksi hallituskonseljin kansliatoimituskunnan ensimmäisen päällikön C. E. *Mannerheimin* aktiivisuuden ansiosta.[97] Kaupunkien rakennustoimen kehittämistä perusteltiin nyt pyrkimyksellä parantaa yleensä kaupunkien ulkonäköä.[98] Lokakuussa 1810 kehotettiin kaikkia maaherroja neuvottelemaan lääniensä kaupunkien asukkaiden kanssa soveliaiden rakennusjärjestysten aikaansaamisesta kaupunkeihin. Maaherrojen vastaukset lähetettiin 1810 perustettuun intendentinkonttoriin rakennusjärjestysten valmistelua varten. Intendentinkonttorissa valmistuikin vuonna 1814 kaksi ehdotusta rakennusjärjestyksiksi, ehdotus yleiseksi rakennusjärjestykseksi Suomen muita kaupunkeja kuin Turkua ja Helsinkiä varten sekä ehdotus Turun kaupungin rakennusjärjestykseksi.[99] Helsinkiä varten ei tässä vaiheessa valmistettu rakennusjärjestyksen ehdotusta.

Rakennusjärjestysten valmistelutyö keskeytyi kuitenkin vuoden 1814 jälkeen lähes kymmeneksi vuodeksi.[100] Asia tuli uudelleen ajankohtaiseksi vasta vuodesta 1822 lähtien, jolloin Turun kaupungin rakennusjärjestykselle haettiin keisarin vahvistusta. Hakemuksen johdosta keisari, ottamatta Turun kaupungin rakennusjärjestystä vahvistaakseen, valtuutti senaatin talousosaston vahvistamaan mainitun rakennusjärjestyksen sekä vastaisuudessa muutkin Suomen kaupunkien rakennusjärjestykset.[101] Tämän jälkeen senaatin talousosasto vahvisti vuoden 1825 loppuun mennessä seuraaville Suomen kaupungeille rakennusjärjestykset:[102]

---

97 Ks. *Dahlström* s. 54.

98 Ks. *Dahlström* s. 54.

99 Ks. Rakennushallitus. Rakennus- ja palojärjestykset 1814—1912. Hp 1. Valtionarkisto.

100 Syistä ks. *Dahlström* s. 55 ss.

101 Ks. Senaatin talousosaston pöytäkirja 12. 8. 1823, jossa viitataan valtiosihteeri Rehbinderin 22. 6. 1823 kenraalikuvernööri Steinheilille lähettämään, asiaa koskevaan kirjelmään.

102 Ks. Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823 fol. 275—276 ja 336—337, senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1822 s. 626—654 ja Rakennushallitus. Rakennus- ja palojärjestykset 1814—1912. Hp 1. Valtionarkisto.

Vahvistamispäivä	*Kaupunki*	*Muita tietoja*
12. 08. 1823	Turku	
12. 08. 1823	Rauma Uusikaupunki	Yhteinen muille Turun ja Porin läänin kaupungeille kuin Turulle, Porille ja Naantalille
25. 10. 1823	Porvoo Loviisa	Yhteinen
25. 10. 1823	Hämeenlinna Tammisaari	Yhteinen
25. 10. 1823	Kuopio	
25. 10. 1823	Oulu Raahe Tornio Kajaani	Yhteinen Oulun läänin kaupungeille
20. 12. 1825	Helsinki	

Ilman rakennusjärjestystä olivat vuoden 1825 lopussa seuraavat kaupungit: Naantali, Tampere, Savonlinna, Viipuri, Lappeenranta, Hamina, Käkisalmi ja Sortavala.

Edellä mainitut rakennusjärjestykset olivat sisältönsä puolesta tietynlaisessa riippuvuussuhteessa toisiinsa. Varsin keskeinen merkitys tuli olemaan vuonna 1800 vahvistetulla Vaasan läänin kaupunkien rakennusjärjestyksellä. Vuonna 1814 valmistettu ehdotus Suomen muiden kaupunkien kuin Turun ja Helsingin yleiseksi rakennusjärjestykseksi laadittiin näet suoraan vuoden 1800 rakennusjärjestyksen pohjalta niinkuin rakennushallituksen arkistossa säilyneestä ehdotuksesta käy ilmi.[103] Vuoden 1814 ehdotus taas oli pohjana muissa vuonna 1823 vahvistetuissa rakennusjärjestyksissä kuin Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä. Nämä rakennusjärjestykset olivat paikallisista olosuhteista johtuvia vähäisiä eroavuuksia lukuunottamatta lähes identtiset.[104]

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys vuodelta 1801 oli voimassa vain vähän aikaa. Porin ja Uudenkaupungin rakennusjärjestykset vuodelta 1807 taas olivat pikemminkin palo- kuin rakennusjärjestyksiä. Niissä oli vain vähän rakentamista koskevia säännöksiä.[105]

---

103 Ks. Rakennushallitus. Rakennus- ja palojärjestykset 1814—1912. Hp 1. Valtionarkisto.

104 Ks. aliv. 102 mainitut lähteet.

105 Esim. Uudenkaupungin 1807 rakennusjärjestyksen (Kongl. Maj:t Nådiga

Turun kaupungin vuoden 1823 rakennusjärjestyksen pohjana oli vuonna 1814 valmistunut luonnos mainitun kaupungin rakennusjärjestykseksi.[106] Tämä taas oli oleellisilta osin laadittu Tukholman kaupungin vuoden 1763 rakennusjärjestyksen pohjalta niinkuin vertailu näiden välillä osoittaa. Vuonna 1825 vahvistettu Helsingin kaupungin rakennusjärjestys oli sen sijaan omintakeisempi. Tosin sen ja vuonna 1823 Turun kaupunkiin vahvistetun rakennusjärjestyksen välillä oli yhtymäkohtia, mutta erilaisuuttakin oli paljon. Syynä tähän on todennäköisesti ollut se, että vuonna 1812 pääkaupungiksi tulleen Helsingin rakennusjärjestys oli muita perusteellisemman valmistelutyön tulosta. Toisin kuin muiden kaupunkien rakennusjärjestysten osalta oli asianlaita Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen laati erityinen komitea, *Ehrenströmin* johtama, vuonna 1812 asetettu Helsingin uudelleenrakentamiskomitea, jonka päätehtävänä oli laatia kaupungille vuoden 1808 palon ja pääkaupungiksi määräämisen johdosta uusi asemakaava ja panna alulle sen edellyttämä kaupunginjärjestely. Vuoden 1825 rakennusjärjestyksen säännökset osoittavat, että sitä laadittaessa paikallisiin oloihin on kiinnitetty tavallista enemmän huomiota.[107]

Edellä mainituista rakennusjärjestyksistä vain Turun ja Helsingin ra-

---

Byggnads och Brandordning för Staden Nystad. Gifven Stockholms Slott den 18. Augusti 1807.) rakenne oli seuraava: Art. 1: Huru Staden i vissa Qvarter, Brand- och Rotmästerskap är fördeld, Art. 2: Hvilka hafva att befalla vid Brandanstalterne, samt deras göromål, Art. 3: Om Sprutorne samt deras användande, ans och skötsel, Art. 4: Om de öfvriga Brandredskapens bruk vid Eldsvådor samt det ansvar hvar till den sig skyldig gör som sig å förenämnda Sysslomän förgriper, 5. Art: Hvad Eldsvådors förekommande hörer, 6. Art: Om skorstenars sotande, Art. 7: Om Brand Syn, Art. 8: Om Wattn tägt, Art. 9: Huru Tecken till Eldsvådor gifvas skall och Brandvaktens skyldighet dervid, Art. 10: Om Hus och Byggnaders Rifning, Art. 11: Hvad iakttagas bör efter öfverstående vådeld.

106 Ks. Project till Byggnads Ordning för Åbo Stad. 1814. Rakennushallitus. Rakennus- ja palojärjestykset 1814—1912. Hp 1. Valtionarkisto. verrattuna Underdåningt Förslag till Byggnads Ordning för Åbo Stad. Senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1822 s. 626—654 ja sama kirjekonsepti 1823 fol. 275.

107 Ks. Senaatin kirje Keisarilliselle Majesteetille 18. 3. 1823, senaatin kansliatoimituskunnan kirjekonsepti 1823 fol. 114 ja seur. Valtinarkisto. sekä Hans Kejserliga Maj:ts Nådigst fastställda Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad. Helsingfors 1826. Ks. myös Instruction, Hwarefter den till Helsingfors Stads Nybyggnads Anstalter i Nåder tillförordnade Comité har sig att rätta. Gillad och fastställd medelst Hans Kejserliga Majestäts egenhändiga påskrift i St. Petersburg den 2. November 1812. (Helsingin uudelleenrakentamiskomitea. Komitean johtosääntö 1812. Ha. 1. Valtionarkisto.), 7 §.

kennusjärjestykset ovat rasitesäännösten tutkimisen kannalta merkittävät. Vuoden 1800 rakennusjärjestys ja sen pohjalta laaditut, vuonna 1823 vahvistetut muiden kaupunkien rakennusjärjestykset eivät sisällä tältä kannalta katsoen huomionarvoisia säännöksiä. Näissä rakennusjärjestyksissä pyrittiin korttelien ja tonttien muodostusta, katujen rakentamista ja rakennusten rakentamista koskevin yleisin säännöksin estämään muun muassa haittojen esiintymistä naapurien välillä ja naapurin lunastusoikeutta koskevilla säännöksillä, joita kaikissa näissä rakennusjärjestyksissä sisältyi 1 artiklan 3—5 §:iin, oli tällaisten haittojen eliminoimisen kannalta myös keskeinen merkitys.[108] Yleensä näissä rakennusjärjestyksissä edellytettiin, että jokainen rakensi omalle tontilleen, ja tonttien välisiä riippuvuussuhteita pyrittiin välttämään.

Sensijaan Turun vuoden 1823 rakennusjärjestykseen sisältyi samansuuntainen säännös kuin Tukholman vuoden 1763 rakennusjärjestykseen ikkunoiden ja luukkujen pitämisestä naapurin tontille päin. Tämän säännöksen, VII artiklan 6 §:n mukaan, mainitunlainen ikkunoiden ja luukkujen pito oli kiellettyä, ellei naapuri antanut siihen lupaa. Säännökseen ei kuitenkaan sisältynyt vastaavan tukholmalaisen säännöksen tavoin viittausta rasitteen voimassaoloon myös uuteen omistajaan nähden. Nähtävästi tätä on kuitenkin edellytetty.[109]

4.3.3. Rakennusrasitteita koskevat säännökset Helsingin rakennusjärjestyksissä

Helsingin kaupungille on vahvistettu yleisiä rakennusjärjestyksiä vuosina 1825, 1859, 1875, 1895, 1917, 1945 ja 1963.[110] Lisäksi kaupungin

---

108 Kungl. Maj:ts Nådigst fastställde Byggnads Ordning för Wasa, Gamla Carleby, Jacobstadh, Ny Carleby, Christina och Kaskö i Wasa Län. Gifwen Stockholms Slott den 4 December 1800. jakautui seuraaviin artikloihin: 1 Art: Om Stadens utvidgande och Nya Qvarters inrättande, 2 Art: Om Tomter, 3 Art: Om Tomters Afmätande, 4 Art: Om Gator, 5 Art: Om Byggnads Dessein eller Ritningar och hwad dervid iackttagas bör.

109 Turun 1823 rakennusjärjestyksen VII artiklan 9 §:ssä edellytettiin myös niinkuin Tukholman vuoden 1763 rakennusjärjestyksessäkin että naapurien rakennuksilla saattoi olla yhteinen muuri. Tätä säännöstä ei voitane pitää varsinaisena rasitesäännöksenä. Siinä näyttää lähdetyn siitä, että muuri oli naapurien yhteisomistuksessa.

110 Helsingin yleisten rakennusjärjestysten vahvistuspäivät ovat seuraavat:

eri osia varten on annettu eri aikoina erikoisrakennusjärjestyksiä, joista muutamat ovat saattaneet koskea vain yhtä tai paria korttelia. Tässä tutkimuksessa huomiota kiinnitetään vain yleisiin rakennusjärjestyksiin.

Helsingin rakennusjärjestyksiin sisältyneiden rasitesäännösten kehityksessä on havaittavissa kolme eri vaihetta. Ensimmäinen alkaa vuoden 1825 rakennusjärjestyksen voimaantulosta ja päättyy vuoteen 1945, jolloin vuoden 1917 rakennusjärjestys korvattiin uudella rakennusjärjestyksellä. Tänä aikana mainittujen rasitesäännösten kehitys oli melko yhtenäinen. Uudistukset rakentuivat joka vaiheessa edellisen rakennusjärjestyksen pohjalle eikä »ulkopuolinen lainsäädäntö», mm. vuoden 1856 RakA sanottavasti vaikuttanut puheena olevien säännösten kehitykseen.

Toinen vaihe alkoi vuoden 1920 NaapL:n ja vuoden 1931 AKL:n ja siihen liittyneiden säännösten voimaantulosta ja jatkui aina vuoteen 1963 asti, jolloin vuoden 1945 rakennusjärjestys korvattiin uudella rakennusjärjestyksellä. Tässä vaiheessa viitattujen ulkopuolisten tekijöiden vaikutus tuntuu jo voimakkaana. Asemakaavalainsäädäntöön liittyen lainvalmistelukunnassa valmistettiin vuosina 1934—1935 rakennusjärjestyksen mallit kaupungeille, kauppaloille, taajaväkisille yhdyskunnille ja rakennussuunnitelma-alueille. Helsingin vuoden 1945 rakennusjärjestyksen rasitesäännökset olivat pääosiltaan vuoden 1935 mallirakennusjärjestyksen vastaavien säännösten mukaiset ja nämä puolestaan poikkesivat eräissä suhteissa olennaisesti Helsingin vuoden 1917 rakennusjärjestyksen rasitesäännöksistä.

Kolmas vaihe alkoi vuoden 1958 RakL:n ja vuoden 1960 KaavJL:n sekä niiden nojalla annettujen säännösten voimaantulosta. Tämä vaihe jatkuu edelleen. Mainittuihin säännöstöihin liittyen Suomen kaupunkiliitossa valmistettiin vuosina 1958—1962 rakennusjärjestyksen malli, jonka pohjalta Helsingissä saatettiin voimaan uusi rakennusjärjestys vuonna 1963. Sen rasitesäännökset ovat vähäisiä poikkeuksia lukuunotta-

— 20. 12. 1825. Hans Kejserliga Maj:ts Nådigst fastställda Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad.
— 10. 12. 1859. Nya Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad.
— 9. 6. 1875. Nya Byggnads-Ordning för Helsingfors Stad.
— 3. 5. 1895. Byggnadsordning för Helsingfors Stad.
— 8. 5. 1917. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys.
— 27. 12. 1945. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys.
— 13. 8. 1963. Helsingin kaupungin rakennusjärjestys.

Kaikki mainitut rakennusjärjestykset ovat painettuina Helsingin kaupunginarkistossa.

matta täysin mainitun mallirakennusjärjestyksen vastaavien säännösten mukaiset.

Toisessa ja kolmannessa vaiheessa rakennuslainsäädäntö on vaikuttanut, paitsi edellä kosketellulla tavalla epäsuorasti rakennusjärjestysten ja niiden rasitesäännösten sisältöön, myös suoranaisemmin rasitteita koskevien normien kehitykseen. Vuoden 1931 AKL:ssa annettiin yleinen säännös mm. rakennusrasitteiden merkitsemisestä tonttikirjaan (26 §) ja vuoden 1959 RakA:ssa on menty askel pitemmälle yhtenäistämällä rakennusrasitteiden perustamismenettely RakA 11 luvun säännösten avulla ja antamalla lisäksi säännös tällaisten rasitteiden sitovuudesta kiinteistön omistajanvaihdoksessa (110 §). Erittäin merkittävää kehityksen kannalta on lisäksi se, että rakennuslainsäädännössä ja kaavoitusalueiden jakolainsäädännössä on suoritettu erottelu tontti- ja rakennusrasitteisiin. Tällainen erottelu oli aikaisemmin Suomen oikeudessa tuntematon.

4.3.4. Rasitesäännösten kehitys vuosien 1825—1917 Helsingin rakennusjärjestyksissä

a. Taustaa. Termiä »rasite» ruvettiin käyttämään Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksissä suhteellisen myöhäisessä vaiheessa. Ensimmäisen kerran tämä termi esiintyi vuoden 1917 RJ 8 §:ssä, jossa oli kysymys rasitesopimuksen ja siihen rinnastetun sopimuksen nojalla tonttikirjaan tehtävästä merkinnästä. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, etteikö rakennusjärjestyksiin olisi jo tätä ennen sisällytetty rasitesäännöksiksi katsottavia säännöksiä. Tällaisia säännöksiä sisältyi itse asiassa kaikkiin vuosina 1825—1917 vahvistettuihin rakennusjärjestyksiin.

Rasitesäännösten kehittyminen Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksissä oli riippuvuussuhteessa kaupungin rakennusoloissa vastaavana aikana tapahtuneeseen kehitykseen. Oleellinen piirre kehityksessä oli se, että tontteja edellytettiin käytettävän yhä tehokkaammin rakentamiseen. Mm. säännökset tonttien vähimmäiskoosta, rakennusten sijoittelusta tontille, piha-aluejärjestelyistä ja pihojen vähimmäiskoosta sekä rakennusten korkeudesta osoittavat, että rakentamista kivestä ja muista tulenkestävistä aineista pyrittiin eri tavoin edistämään.[111] Tällä ta-

[111] Tässä on viitattava yleisesti Helsingin 1825—1917 rakennusjärjestysten asianomaisiin säännöksiin.

voin rakennettaessa tontit edellytettiin voitavan rakentaa huomattavasti tehokkaammin kuin muutoin. Mutta tämän rakennustavan suosiminen johti ajanmittaan myös siihen, että erilaisten haittojen esiintymistodennäköisyys naapurien välillä lisääntyi. Tämä taas edellytti naapurien välisten suhteiden entistä monipuolisempaa sääntelyä. Tällöin turvauduttiin kolmeen erilaiseen sääntelytapaan.

Naapurien välisten suhteiden järjestämiseen pyrittiin ensiksikin rakennusjärjestyksiin otetuin rakentamista koskevin yleismääräyksin. Aikakauden loppua kohti tällaiset määräykset, joilla pyrittiin edistämään mm. naapurin intressissä paloturvallisuutta, terveydellisiä oloja ja asumismukavuutta esimerkiksi valonsaannin puolesta, kävivät yhä seikkaperäisemmiksi.

Toinen sääntelyn keino oli se, että maistraatin edellytettiin varsinkin alkuaikoina antavan rakentamista koskevia määräyksiä, joita edellytettiin noudatettavan samalla tavoin kuin rakennusjärjestystä ja asemakaavaa ja joiden edellytettiin ilman muuta sitovan asianomaisten tonttien kunkin hetkistä omistajaa ja haltijaa. Vuosien 1825—1875 rakennusjärjestyksissä määräyksiä edellytettiin annettavan hyvän järjestyksen saavuttamiseksi tai kaupungin kaunistamiseksi, mikä antoi maistraatille laajan harkintavallan määräysten sisällön suhteen. Määräykset saattoivat olla näiden rakennusjärjestysten mukaan joko yleismääräyksiä tai yksityistapausta koskevia määräyksiä.[112] Vuoden 1895 rakennusjärjestyksestä lähtien maistraatin määräyksenantovaltaa kuitenkin kavennettiin siten, että rakennusjärjestyksessä erikseen osoitettiin, mistä maistraatti saattoi määrätä. Tällaisia kysymyksiä olivat mm. eräät viemäröinnin järjestämiseen liittyvät seikat. Ainakin eräitä tällä tavoin annetuista maankäyttömääräyksistä voitaneen pitää rasitteina.

Kolmas naapurien välisten suhteiden sääntelyn keino oli rakennusjärjestyksen edellyttämien sopimukseen perustuvien rakennusrasitteiden salliminen. Rasitteiden avulla voitiin pyrkiä erilaisiin tavoitteisiin. Eräissä tapauksissa tavoitteena oli rakennuskustannusten alentaminen, toisissa taas asumismukavuuden lisääminen oikeutetulla kiinteistöllä. Rakennusrasitteita koskevien säännösten monipuolistumisen ja rakentamisen tehostumisen välillä on selvästi havaittava riippuvuussuhde.

b. *Säännökset muista rasitteista kuin viemärirasitteista vuosien 1825—1917 rakennusjärjestyksissä.* Vuosien 1825—1917 rakennusjärjestyksis-

[112] Ks. 1825 RJ VI art. 3 §, 1859 RJ 65 §, 1875 RJ 67 §.

sä edellytettiin, että naapuritonttien omistajat saattoivat määrätyissä tapauksissa tehdä keskenään sopimuksia saattaakseen siten voimaan määräyksiä tonttiensa keskinäisestä käytöstä rakentamisen tai muunlaisen käytön osalta. Alunperin tällaisten määräysten voimaantulo ei rakennusjärjestysten mukaan edellyttänyt muuta kuin asianomaisen oikeustoimen tekoa. Myöhemmin rakennusjärjestyksissä ruvettiin kiinnittämään huomiota mainitunlaisten oikeustointen valvontaan rakentamista ja maan käyttöä valvovan viranomaisen, maistraatin, toimesta. Samalla ruvettiin kehittämään mainitunlaisten maankäyttömääräysten julkistamismenettelyä.

Yleiskuva kehityksestä voidaan antaa suhteellisen lyhyesti sopivasti laaditun asetelman avulla. Jäljempänä esitettävässä asetelmassa lähtökohdaksi on otettu eri rakennusjärjestysten tuntemat tavat saattaa voimaan sellaisia tontin käyttöä koskevia määräyksiä, joiden voimaansaattamisen (eräänä) edellytyksenä on ollut tonttien omistajien välinen sopimus tai muu oikeustoimi. Tältä pohjalta on laadittu asetelman pystysarakkeet. Asetelmassa on pyritty tähän liittyen osoittamaan, minkä tyyppisiä maankäyttömääräyksiä eri rakennusjärjestysten mukaan on voitu saattaa rasitteina voimaan ja millä tavoin perustamismenettely on rakennusjärjestyksestä toiseen kehittynyt.

Erääseen asetelmaa koskevaan näkökohtaan on aiheellista kiinnittää huomiota. Asetelmaa laadittaessa on mukaan otettu vain ne tapaukset, joissa rasitteeksi katsottavan maankäyttömääräyksen perusteena on joka tapauksessa ollut tonttien omistajien välinen oikeustoimi. Mukaan ei siis ole otettu niitä tapauksia, joissa tällainen maankäyttömääräys on voitu saattaa voimaan pakolla, s.o. maistraatin päätöksin. Tärkeimmät tähän ryhmään kuuluvista tapauksista koskivat viemäröintikysymysten järjestämistä. Viemäröintisäännöksiä käsitellään jäljempänä omana kokonaisuutena eri jaksossa.

Näiden periaatteiden pohjalta laadittu asetelma on sijoitettu sivuille 242—243. Eräitä asetelmasta ilmeneviä seikkoja on aiheellista tarkastella yksityiskohtaisesti.

Asetelma antaa aiheen kiinnittää huomiota kolmeen kysymykseen. Ne ovat asetelmasta ilmenevien maankäyttömääräysten sisältö, niiden voimaansaattamismenettelyssä tapahtunut kehitys ja niiden sitovuus.

Maankäyttömääräysten *sisällössä* tapahtui aikakauden loppua kohti varovaista monipuolistumista. Aluksi määräykset koskivat yhteisesti käytettyjä seiniä ja muureja sekä ikkunoiden ja muiden aukkojen sijoit-

tamista naapuritontille päin. Myöhemmin kuvaan tulivat myös yhteiset piha-alue- ja ajoporttijärjestelyt. Eräisiin asetelmassa viitattuihin säännöksiin liittyy maankäyttömääräyksen sisältöä koskevia tulkintaongelmia. Kehityksen pääpiirteitä kuvattaessa näihin ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista puuttua lähemmin.

Määräysten *voimaansaattamismenettelyssä* tapahtui aikakauden kuluessa huomionarvoista kehitystä. Vuosien 1825 ja 1859 rakennusjärjestyksissä edellytettiin, että määräys saatettiin voimaan tonttien omistajien välisin oikeustoimin. Vuoden 1875 RJ:ssä ikkunan tai luukun sijoittamista naapuritontille päin koskeva sopimus tai suostumus edellytettiin otettavan maistraatin pöytäkirjaan (55 §). Pöytäkirjaamisen merkitystä on aiheellista käsitellä lyhyesti.

Uggla on kaupunkirasitteita koskevassa tutkielmassaan lähtenyt siitä, että maistraatin pöytäkirjaan tehtävällä merkinnällä ei ollut oikeutta perustavaa (konstitutiivista) merkitystä, vaan pöytäkirjaaminen oli edellytyksenä sille, että sopimus sitoi rasitetun kiinteistön uutta omistajaa.[113] Uggla jatkaa, että aikaisemmin saattoi syntyä riitaa rakennusrasitteen pätevyydestä, s.o. sitovuudesta kolmanteen mieheen nähden, mikäli rakennusjärjestykseen ei sisältynyt määräystä kirjoihinmerkinnästä. Pöytäkirjaamisen merkitys voitiin siten Ugglan mukaan selittää kuvatunlaisen sitovuusvaikutuksen pohjalta. Tällöin Uggla näyttää edellyttäneen, että sopijapuolten välisissä suhteissa tavoitellut oikeusvaikutukset syntyivät jo sopimuksen vaikutuksesta.

Ugglan käsitys näyttää kuitenkin olevan ristiriidassa vuoden 1875 rakennusjärjestyksen pöytäkirjaamista koskevan 55 §:n kanssa. Tässä säännöksessä näet selvin sanoin kiellettiin ikkunan tai luukun sijoittaminen naapuritontille päin, ellei kumpikin säännöksessä asetetuista edellytyksistä, nimittäin rasitetun tontin omistajan suostumusta koskeva edellytys ja sen merkitsemistä maistraatin pöytäkirjaan koskeva edellytys täyttyneet. Se että kumpaakin vaadittiin on hyvin ymmärrettävää. Sijoittaminen koski näet paloturvallisuutta, jonka valvonta kuului maistraatille. Pöytäkirjaamista koskeva hakemus antoi maistraatille tiedon suunnitellusta sijoittamisesta jo ennakolta ja siten mahdollisuuden valvoa, että sijoittamisessa noudatettiin 55 §:ssä nimenomaan paloturvallisuutta silmällä pitäen asetettuja vaatimuksia, mm. määräystä, että ikkuna tai muu

113 Uggla puhuu tätä tarkoittaessaan sopimuksen pätevyydestä (giltighet) uuteen omistajaan nähden, ks. *Uggla* JFT 1937 s. 852—853.

Rakennusjärjestys	*Tontin käyttöä koskevien määräysten voimaansaattamistapa*			
	Rasitetun tontin omistajan suostumus tai sopimus	Rasitetun tontin omistajan suostumus tai sopimus ja sen merkitseminen maistraatin pöytakirjaan	Rasitetun tontin omistajan suostumus tai sopimus ja sen merkitseminen maistraatin pöytäkirjaan ja tonttikirjaan	Rasitetun tontin omistajan suostumus tai sopimus, maistraatin lupa ja merkintä tonttikirjaan
1825	1) Eri tonteilla olevia rakennuksia yhteenrakennettaessa poikkeaminen vaatimuksesta, että kummallakin rakennuksella on oma muuri tai seinä naapuria vasten (V art. 2 §) 2) Ikkunan tai luukun sijoittaminen naapuritontille päin (V art. 6 §)			
1859	1) Eri tonteilla olevia rakennuksia yhteenrakennettaessa poikkeaminen vaatimuksesta, että kummallakin rakennuksella on oma muuri tai seinä naapuria vasten (20 §) 2) Ikkunan tai luukun sijoittaminen naapuritontille päin (53 §)			

1875	1) Eri tonteilla olevia rakennuksia yhteenrakennettaessa poikkeaminen vaatimuksesta, että kummallakin rakennuksella on oma muuri tai seinä naapuria vasten (22 §)	2) Ikkunan tai luukun sijoittaminen naapuritontille päin (55 §)		
1895	1) Yhteinen palomuuri (74 §)		2) Ikkunan tai muun aukon sijoittaminen naapuritontille päin lähemmäksi kuin 3 m päähän tontin rajasta, ei kuitenkaan palomuuriin (38 § verr. 75 ja 76 §§)	3) Aukon sijoittaminen tontin rajalla olevaan palomuuriin naapuritontille päin (75 ja 76 §§)
			4) Muun pihan kuin pääpihan järjestäminen yhteiseksi (42 §)	
1917			1) Yhteisen palomuurin rakentaminen (100 §)	2) Aukon sijoittaminen tontin rajalla olevaan palomuuriin naapuritontille päin (100 §)
			3) Pääpihan järjestäminen yhteiseksi (45 §)	5) Yhteisen ajoportin järjestäminen yhteiseksi järjestetylle pääpihalle (36 §)
			4) Muun pihan järjestäminen yhteiseksi (46 §)	

Tonttikirjaan merkinnän osalta ks. 8 §

aukko varustettiin säännöksen edellyttämällä helposti suljettavalla rautaluukulla. Sensijaan mistään vuoden 1875 RJ:n säännöksestä ei voida päätellä, että pöytäkirjaamisella olisi ollut merkitystä em. sopimuksen sitovuuden kannalta omistajanvaihdostilanteissa. Pöytäkirjaamiseen sinänsähän ei edes liittynyt kovin merkittävää tosiasiallista julkisuuttakaan.[114]

Pöytäkirjaamista koskeva vaatimus säilytettiin myös vuosien 1895 ja 1917 rakennusjärjestyksissä asetelmassa viitattujen maankäyttömääräysten osalta. Näissäkin tapauksissa rakennusjärjestyksissä lähdettiin hyvin selvästi siitä, että pöytäkirjaaminen oli jo toimenpiteisiin ryhtymisen edellytyksenä. Erityisen selvä on tässä suhteessa vuoden 1895 RJ 42 §, jossa suoraan lausutaan: »Vilja grannar gemensamt utlägga annan gårdsplan, vare sådant dem icke förmenat, der öfverenskommelsen i magistratens protokoll intagits: ————». Mutta samaa on edellytetty kaikissa muissakin asetelmassa viitatuissa pöytäkirjaamista koskevissa säännöksissä. Vaatimuksen ratio on ollut toimenpiteen saattaminen ennakolta maistraatin tietoon samoin kuin vuoden 1875 RJ 55 §:n osalta oli asianlaita.

Mutta vuosien 1895 ja 1917 rakennusjärjestyksissä astuttiin eräissä suhteissa vielä lisäaskel maistraatin valvonnan tehostamisen suuntaan. Kummankin rakennusjärjestyksen mukaan aukon tekeminen tontin rajalla olevan rakennuksen palomuuriin naapuritontille päin edellytti rasitetun tontin omistajan suostumuksen ohella maistraatin ennakolta antamaa lupaa ko. toimenpiteeseen eikä siis ainoastaan sitä, että toimenpiteestä annettiin pöytäkirjaamista koskevien säännösten edellyttämällä tavalla tieto maistraatille. Tätä koskevan vaatimuksen ratio on aivan ilmeisesti ollut huolenpito paloturvallisuudesta, jota asiaa koskevissa säännöksissä muullakin tavoin korostettiin.[115]

Varsinaisesti uutta aikaisempaan nähden oli vuosien 1895 ja 1917 rakennusjärjestyksissä kuitenkin se, että asetelmassa viitatuista maankäyttömääräyksistä edellytettiin — vähäisin poikkeuksin — tehtävän merkintä tonttikirjaan. Tonttikirjamerkintä ei tällöin ollut sovittujen toimenpi-

114 *Zitting* on keskustelussa toisaalta kiinnittänyt huomiota siihen, että pöytäkirjasta oli sentään saatavissa selko sopimuksen sisällöstä, mikä on oleellista julkisuusvaatimuksessa. Varsinkin jos pöytäkirjaan liittyi karttaan merkintä (vrt. KoO 1939 II 163), ei hänen mukaansa olisi ollut estettä julkisuusvaikutuksen liittämiseen.

115 Ks. 1895 RJ 75 ja 76 §§, 1917 RJ 100 §.

teiden suorittamisen edellytyksenä, vaan sillä oli merkitystä lähinnä sitovuuden kannalta. Säännökset, joissa tonttikirjamerkintää edellytettiin, oli muotoiltu tavalla, joka osoittaa, että merkinnästä huolehtiminen pöytäkirjaamisen tai luvan myöntämisen jälkeen on kuulunut maistraatin virkatehtäviin, jolle tonttikirjan pitämisen valvonta vuoden 1917 RJ 8 §:n nimenomaisenkin säännöksen mukaan kuului.[116] Tältä pohjalta on lähdetty myös käytännössä jo vuoden 1895 RJ:n voimassa ollessa.[117]

Rasitteiden *sitovuuden* edellytykset nimenomaan rasitetun tontin uuteen omistajaan nähden ovat olleet eri rakennusjärjestysten mukaan erilaiset. Vuoden 1825 RJ:ssä lähdettiin Tukholman vuoden 1763 RJ:n tavoin siitä, että asetelmassa viitatut sopimusperusteiset määräykset sitoivat ilman muuta rasitetun tontin uutta omistajaa. Samalta pohjalta näyttää vain sopimukseen perustuneiden rasitteiden osalta lähdetyn myös myöhemmissä rakennusjärjestyksissä. Niinikään vuoden 1875 RJ 55 §:ssä näyttää edellytetyn, että ikkunan tai luukun sijoittamista koskeva sopimus sitoi sellaisenaan rasitetun tontin uuttakin omistajaa. Säännöksessä edellytetty sopimuksen ottaminen maistraatin pöytäkirjaan oli näet, kuten edellä esitetystä käy ilmi, irrelevantti sitovuuden kannalta; pöytäkirjaaminen oli maistraatin valvonnan helpottamiseksi asetettu toimenpiteisiin ryhtymisen edellytys, ryhtyipä niihin sopijapuoli tai uusi omistaja.

Sensijaan vuosien 1895 ja 1917 rakennusjärjestyksissä edellytetty merkintä tonttikirjaan on oikeuskäytännössä omaksutun kannan mukaan ollut kosketellun sitovuuden edellytyksenä niiden rasitteiden osalta, joista on edellytetty tehtävän merkintä tonttikirjaan. Tässä suhteessa voidaan viitata aiemmin analysoituun korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1939 II 163. Toisaalta mainituissa rakennusjärjestyksissä annettiin eräissä tapauksissa nimenomaisia säännöksiä sitovuudesta. Rasitetun tontin omistajan suostumus siihen, että tonttien välirajalla olevaan palomuuriin saatiin tehdä aukkoja po. tontille päin, ei sen enempää vuoden 1895 kuin vuoden 1917 rakennusjärjestyksenkään mukaan sitonut po. tontin uutta omistajaa.[118] Tämä säännös on korostanut rasitetun tontin

---

[116] Ks. 1895 RJ 38, 42, 75 ja 76 §§, 1917 RJ 36, 45, 46 ja 100 §§.

[117] Esimerkkinä viitattakoon Helsingin maistraatin pöytäkirjaan 20. 9. 1911 19 §:n kohdalle tehtyihin merkintöihin rasitteesta, joka koski aukon tekemistä palomuuriin, sekä sen perusteella Helsingin tonttirekisteriin II kaupunginosan korttelin 38[a] tonttien n:o 5 ja 6 kohdalle tehtyihin merkintöihin.

[118] Ks. 1895 RJ 76 §, 1917 RJ 100 §.

uuden omistajan vapautta harkita, mitä hänen tonttinsa paloturvallisuus vaatii.[119]

c. *Viemäröinti vuosien 1825—1917 rakennusjärjestysten valossa.* Vuoden 1825 rakennusjärjestykseen ei sisältynyt nimenomaisia säännöksiä yleisistä viemäreistä. Sanotussa rakennusjärjestyksessä tontin omistaja vain velvoitettiin pitämään tonttinsa läpi juokseva viemärioja (rännil) sellaisessa kunnossa, ettei veden vapaa juoksu estynyt. On todennäköistä, että viemäreiden osalta on tuolloin noudatettu soveltuvin osin vuoden 1734 lain asiaa koskevia säännöksiä.[120]

Sensijaan vuosien 1859—1917 rakennusjärjestyksissä lähdettiin siitä, että *yleiset viemärit* sijoitettiin pääsääntöisesti katujen tai yleisten paikkojen alle. Vuosien 1859 ja 1875 rakennusjärjestyksissä edellytettiin kuitenkin, että tällaiset viemärit (pääviemärit) saattoivat sijaita myös korttelialueella. Nimenomaisia säännöksiä siitä, millä edellytyksillä ja mitä menettelyä noudattaen ne voitiin em. alueille sijoittaa, ei po. rakennusjärjestyksiin sisältynyt. Kun maistraatilla edellytettiin olevan valta antaa mm. hyvän järjestyksen saavuttamiseksi tarpeellisia määräyksiä, on todennäköistä, että maistraatilla tämän nojalla on ollut valta määrätä myös yleisten viemärien sijoittamisesta korttelialueelle silloin, kun se oli tarpeen. Vuoden 1895 RJ poikkesi aikaisemmista rakennusjärjestyksistä siinä, että se edellytti uusien yleisten viemärien sijoittamista yksinomaan katujen ja yleisten paikkojen alle. Tällaisten viemärien sijoittamisesta tuli laatia suunnitelma, joka edellytettiin alistettavan maistraatin vahvistettavaksi. Vuoden 1917 RJ:ssä palattiin sijoituskysymyksessä osaksi aikaisemmalle kannalle. Mainitussa rakennusjärjestyksessä lähdettiin siitä, että viemäröintiä silmällä pitäen laadittiin kaupungin yleinen laskujohtojen suunnitelma, jonka vahvisti kaupunginvaltuusto. Tässä suunnitelmassa yleiset viemärit edellytettiin pääsääntöisesti sijoitettavan katujen ja yleisten paikkojen alle, mutta ellei vettä käynyt muutoin

---

119 Tässä yhteydessä on aiheellista kiinnittää huomiota myös siihen korkeimman oikeuden ratkaisua KoO 1939 II 163 analysoitaessa mainittuun seikkaan, ettei sopimus ikkunan tai muun aukon tekemisestä naapuritontille päin sinänsä rajoittanut vm. tontin omistajan vapautta rakentaa po. aukon eteen siten, että valonsaanti aukon kautta vaikeutui. Mikäli tähän rajoitukseen haluttiin päästä, oli turvauduttava 1895 RJ 42 §:n ja 1917 RJ 46 §:n valopiharasitetta koskevaan menettelyyn.

120 Ks. 1825 RJ III art. 6 § verr. 1734 lain RakK IV luvun 2 § ja VI luvun 2 ja 3 §§.

välittömästi poisjohtaminen, voitiin mainitut viemärit sijoittaa myös kortteli- ja tonttialueille.[121]

Kaikissa niissä tapauksissa, joissa yleisen viemärin sijoittaminen kortteli- ja tonttialueille on perustunut edellä viitatulla tavalla julkisen viranomaisen päätökseen, päätöksellä on pyritty viemäröinnin pysyvään järjestelyyn. Tähän liittyen mainituissa rakennusjärjestyksissä on lähdetty siitä, että päätöksissä annetut määräykset maan käyttämisestä viemäröintitarkoituksiin sitovat ao. kiinteistöjen uusia omistajia ja haltijoita. Vanhempien rakennusjärjestysten osalta tämä edellyttämä ilmenee myös mainitunlaisten viemärien kunnossapitovelvollisuutta koskevista säännöksistä.[122]

Vuoden 1825 RJ:een ei sisältynyt nimenomaisia säännöksiä myöskään *yksityisten viemärien* sijoittamisesta toisen alueelle tai toisen alueella olevan viemärin hyväksi käytöstä. Mainitussa rakennusjärjestyksessä vain kiellettiin yksityisten jätevesiviemärien suora johtaminen kadulle tai katuojaan.[123] Sensijaan vuosien 1859—1917 rakennusjärjestyksissä tontin omistajalle annettiin yksityisen viemäröinnin järjestämiseksi tiettyjä oikeuksia toisen kiinteistöön nähden. Mainituissa rakennusjärjestyksissä lähdettiin siitä, että tonttien omistajat olivat velvolliset liittymään yleiseen viemäriverkostoon. Tähän liittyen vuosien 1859 ja 1875 rakennusjärjestyksissä edellytettiin, että mikäli sanotunlainen viemäri sijaitsi korttelialueella, tontin omistaja oli velvollinen sallimaan naapuritontin omistajan liittyä alueellaan po. viemäriin ja sijoittaa tässä tarkoituksessa yksityinen sivuviemäri alueelleen. Maistraatti saattoi laajan toimivaltansa puitteissa määrätä mm. tästä asiasta, ellei siitä sovittu. Niin sopimus kuin maistraatin määräyskin sitoivat tällöin ao. tonttien uusia omistajia ja haltijoita.[124]

Vuosien 1895 ja 1917 rakennusjärjestyksissä yksityisestä viemäröinnistä annettiin huomattavasti monipuolisempia säännöksiä. Asianomaisissa säännöksissä erotettiin toisistaan kolme eri tapausta, nimittäin oikeus toisen alueella ennestään olevan viemärin hyväksi käyttöön, oikeus

---

121 Tekstissä lausutun johdosta ks. 1825 RJ III art. 4—7 §§ ja VI art. 3 §, 1859 RJ 63, 65 ja 66 §§, 1875 RJ 65, 67 ja 68 §§, 1895 RJ 17, 19 ja 24 §§, 1917 RJ V luku.

122 Ks. 1859 RJ 63 §, 1875 RJ 65 §.

123 Ks. 1825 RJ III art. 7 §.

124 Tekstissä lausutun johdosta ks. 1859 RJ 63, 65 ja 66 §§, 1875 RJ 65, 67 ja 68 §§.

sijoittaa yksityinen viemäri toisen alueelle ja yhteisen yksityisen viemärin perustaminen. Kahdessa ensiksi mainitussa tapauksessa tontin omistaja velvoitettiin määrätyillä edellytyksillä sallimaan sekä liittyminen alueellaan olevaan yksityiseenkin viemäriin että yksityisen viemärin sijoittaminen alueelleen. Oikeus liittyä toisen alueella olevaan viemäriin edellytti ao. säännösten mukaan, ettei jäteveden välitön johtaminen tontilta yleiseen viemäriin ollut mahdollinen. Yksityisen viemärin sijoittaminen toisen tontille taas edellytti, että maan kaltevuus vaati tällaista ratkaisua. Kummassakin tapauksessa lähdettiin siitä, että asiasta päätti maistraatti, ellei siitä sovittu. Sensijaan usealle tontille yhteisen yksityisen viemärin teko edellytti po. rakennusjärjestysten mukaan aina maistraatin lupaa, mitä harkittaessa huomiota edellytettiin kiinnitettävän erityisesti maan laatuun ja terveydellisiin näkökohtiin. Kaikissa edellä selostetuissa tapauksissa lähdettiin siitä, että viemäröintikysymyksen ratkaisu tähtäsi periaatteessa pysyvään järjestelyyn. Tähän liittyen ao. rakennusjärjestyksissä edellytettiin, että niin sopimus kuin maistraatin päätöskin sitoivat tonttien uusia omistajia ja haltijoita.[125]

4.3.5. Rasitesäännökset Helsingin vuoden 1945 rakennusjärjestyksessä

a. Yleisiä näkökohtia. Vuosien 1917 ja 1945 välisenä aikana kaavoitusta, rakentamista ja kiinteistönmuodostusta taajamissa koskevassa lainsäädännössä tapahtui kehitystä, joka ennenpitkää vaikutti myös Helsingin rakennusjärjestyksen rasitesäännöksiin. Kehityksen voidaan katsoa alkaneen jo vuoden 1920 NaapL:n voimaan tulosta. Eräät tähän lakiin sisältyvät säännökset täydensivät varsin olennaisella tavalla Helsingin 1917 RJ:n säännöksiä. Mainitunlaisia täydentäviä säännöksiä olivat ennenkaikkea säännökset rakentamistoimenpiteistä (maan kaivu, kuormitus jne.) naapurille aiheutuvien vahinkojen torjumisesta ja korvaamisesta sekä erilaisista immissioista.[126]

Syvemmin Helsingin kaupungin rakennusjärjestysten sisältöön vaikutti kuitenkin vuodesta 1931 lähtien voimaan saatettu kaavoitusta, rakentamista ja kiinteistönmuodostusta taajamissa koskeva lainsäädäntö

125 Tekstissä lausutun johdosta ks. 1895 RJ 18 §, 1917 RJ 25 §.

126 Yksittäisistä säännöksistä on aiheellista mainita NaapL 5, 7 ja 14 §§.

sekä sen pohjalta laadittu vuoden 1935 MalliRJ.[127] Viitatussa lainsäädännössä annettiin koko valtakuntaa silmällä pitäen säännöksiä mm. kaavoituksesta, kiinteistönmuodostuksesta ja kiinteistöjen rekisteröinnistä kaupungeissa. Näistä kysymyksistä ei siten enää tarvinnut antaa ainakaan entisessä laajuudessa määräyksiä rakennusjärjestyksissä. Tämä olikin otettu huomioon vuoden 1935 MalliRJ:ssä. Siihen oli otettu säännösehdotuksia pääasiassa viemäröinnistä, rakentamisesta ja rakennusrasitteista. Vuoden 1935 MalliRJ oli pohjana laadittaessa Helsingin 1945 RJ:tä. Mainittujen alojen lisäksi Helsingin 1945 RJ:ssä annettiin seikkaperäisempiä määräyksiä vain katujen ja yleisten paikkojen kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Vuoden 1935 MalliRJ:ssä rasitteita koskevat säännökset oli vähäisin poikkeuksin koottu omaan lukuun, 7 lukuun, joka otsikoitiin sanoin »Eräät naapuruussuhteet». Tämän luvun säännöksiä laadittaessa lähdettiin siitä vallitsevaksi katsotusta mielipiteestä, että rakennusrasitteita »ei voida perustaa muissa kuin rakennusjärjestyksen nimenomaan edellyttämissä tapauksissa ja tällöin huomioon ottamalla julkisuusperiaatteen toteuttamiseksi annetut säännökset».[128] Vastaavalla tavalla rasitteita koskevat säännökset koottiin Helsingin 1945 RJ:ssa omaan lukuun, 6 lukuun, joka otsikoitiin samoin kuin MalliRJ:n vastaava luku.

Vuoden 1945 RJ:n voimaantulon jälkeisessä oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa mm. kysymykseen, voidaanko RJ:ssä edellytettyä menettelyä noudattaen perustaa muunlaisia kuin sanotussa luvussa mainittuja rasitteita. Varsin valaiseva on tässä suhteessa eräs korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu, KHO 1963 A II 125.

Tapausta koskevasta tiedonannosta käy ilmi, että M omisti Helsingin kaupungissa erään tontin n:o 2 ja W sen vieressä olevan tontin n:o 3. Tontilla n:o 2 olevassa rakennuksessa oli II:ssa, III:ssa ja IV:ssä kerroksessa

---

127 Viitattuun lainsäädäntöön kuuluivat asemakaavalaki 24. 4. 1931 (AKL), laki maistraatin kokoonpanosta asemakaava- ja rakennusasioita käsiteltäessä 24. 4. 1931, laki taajaväkisistä maalaisyhdyskunnista 22. 5. 1931, laki jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa 17. 7. 1931 (KJL), laki siitä, mitä jakotoimituksissa taajahkoa asutusta varten maaseudulla on huomioon otettava 17. 7. 1931 (TaajJL), rakennussääntö 20. 1. 1932 (RS), asetus jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa 6. 3. 1936 (KJA) ja asetus tonttikirjan pitämisen johtamisesta ja valvonnasta 6. 3. 1936.

128 Ks. Lvk 1935: 7 s. 6.

oleviin huoneistoihin kuuluvat parvekkeet niihin liittyvine komeroineen sijoitettu siten, että ne olivat tonttiin n:o 3 kuuluvan avoimen alueen kohdalla ja että ne oli kiinnitetty ja tuettu W:n tontilla olevan rakennuksen päätyseinään. W oli 25. 9. 1961 allekirjoitetussa sopimuksessa antanut suostumuksensa siihen, että parvekkeet voitiin merkitä tonttirekisteriin W:n omistaman tontin rasitteina. Tämän vuoksi M ja W pyysivät maistraatissa, että oikeus parvekkeiden sijoittamiseen ja pitämiseen edellä kerrotulla tavalla perustettaisiin rasitteeksi tontille n:o 3 ja että tästä rasitteesta tehtäisiin merkintä tonttirekisteriin. Maistraatin hylättyä esittämillään perusteilla hakemuksen ja LO:n hylättyä maistraatin päätöksestä tehdyn valituksen KHO jätti LO:n päätöksen lopputuloksen pysyväksi perustellen ratkaisuaan seuraavasti:

> »koska M:n ja W:n välinen sopimus em. parvekkeiden tukemisesta tontilla n:o 3 olevan rakennuksen päätyseinään ei sisältänyt sopimusta sellaisista naapurien välisistä seikoista, joita Helsingin kaupungin 27. 12. 1945 vahvistetun rakennusjärjestyksen 74—76 §:ssä tarkoitettiin, sen vuoksi ja kun oikeutta parvekkeiden pitämiseen toisen tontin kohdalla ja niiden tukemiseen toisella tontilla olevaan rakennukseen niin ollen ei voitu RakA:n 107 §:n nojalla perustaa rakennusrasitteeksi — — —».

Ratkaisua tarkasteltaessa on aiheellista todeta aluksi, että vuoden 1959 RakA:n voimaan tullessa sen 11 luvun menettelyä koskevat säännökset syrjäyttivät rakennusjärjestyksiin tuolloin sisältyneet menettelysäännökset. Tämä perustui RakL 151 §:n 2 momentin säännökseen. Rakennusjärjestysten rasitteita koskevat aineelliset säännökset jäivät sensijaan voimaan aina siihen saakka kunnes ne eri kaupungeissa korvattiin uuden MalliRJ:n pohjalta laadittujen uusien rakennusjärjestysten säännöksillä. Tällaisia olivat mm. perustettavien rasitteiden sisältöä koskevat säännökset. Esillä oleva ratkaisu osui ajankohtaan, jolloin Helsingin kaupungin osalta noudatettiin vuoden 1945 RJ:n aineellisia säännöksiä mutta vuoden 1959 RakA:n menettelysäännöksiä.

Ratkaisu valaisee kysymystä, voitiinko RJ:ssä edellytettyä menettelyä noudattaen perustaa muun sisältöisiä kuin rakennusjärjestyksessä nimenomaan mainittuja rasitteita. Sen enempää vuoden 1945 RJ:een kuin vuoden 1959 RakA:eenkaan ei sisältynyt tästä säännöstä tai asiaa valaisevaa lausumaa. Ratkaisusta ilmenevä päätelmä, että RakA 107 §:n nojalla ei voitu perustaa muun sisältöisiä sopimukseen perustuvia rasit-

teita kuin niitä, jotka mainittiin vuoden 1945 RJ:n 74—76 §:issä, on siten tehty muulta pohjalta. Todennäköistä on, että ratkaisua tehtäessä on lähdetty vuoden 1945 RJ:n mallina olleen vuoden 1935 MalliRJ:n perustelujen edellä lainatusta lausumasta. Joka tapauksessa ratkaisu osoittaa, että oikeuskäytännössä vuoden 1945 RJ:n 6 lukuun sisältynyt luettelo RJ:ssä edellytetyllä tavalla perustettavista rasitteista on käsitetty tyhjentäväksi.

Mainitun ratkaisun pohjalta on kuitenkin varottava tekemästä liiallisia päätelmiä. Niinpä ratkaisun pohjalta ei voida päätellä, onko kaupungeissa ollut jossakin muussa järjestyksessä mahdollista perustaa muun sisältöisiä rasitteita kuin niitä, jotka mainittiin asianomaisessa rakennusjärjestyksessä ja joiden perustaminen tapahtui sillä tavoin kuin rakennusjärjestyksessä tai RakA:ssa edellytettiin. Ratkaisun perustelut on esillä olevassa tapauksessa rajattu koskemaan vain RakA 107 §:ssä edellytettyä menettelyä noudattaen perustettavia rasitteita. Tässä suhteessa vuoden 1935 MalliRJ:n perusteluihin sisältynyt em. lausuma on laveampi; tässä lausumassa edellytettiin, että rakennusrasitteita ei voitu ylipäänsä perustaa muissa kuin RJ:n nimenomaan edellyttämissä tapauksissa ja sillä tavoin kuin RJ:ssä edellytettiin.

Helsingin 1945 RJ:n rasitesäännöksiä tutkittaessa lähtökohdaksi on siten otettava RJ 6 luku. Siihen sisältyvässä 77 §:ssä viitataan mm. viemäröintiä koskeviin säännöksiin. Kun tämän aihekokonaisuuden käsittely on useista syistä näyttänyt helpommalta erikseen, käsitellään sitä jäljempänä muista rasitesäännöksistä erillään omassa alajaksossa.

b. *Muut rasitteet kuin viemärirasitteet vuoden 1945 rakennusjärjestyksessä.* Rasitteiden sisällössä ja perustamismenettelyssä tapahtunutta kehitystä voidaan Helsingin vuoden 1945 RJ:n osalta valaista samantapaisen asetelman avulla kuin valaistaessa aikaisempien rakennusjärjestysten rasitesäännöksiä. Astelma muodostuu seuraavanlaiseksi.

Rakennusjärjestys	*Tontin käyttöä koskevien määräysten voimaansaattamistapa*	
	Sopimus, maistraatin hyväksyminen ja merkintä tonttikirjaan	Maistraatin lupa tai määräys ja merkintä tonttikirjaan
1945	1) Aukko naapuritontin rajalla olevaan seinään, 74 § 1 momentti 2) Yhteinen rajaseinä, 75 §	1) Läpinäkymätön, palonkestävä ikkuna naapuritontin rajalla olevaan seinään, 74 § 1 momentti

1 momentti
3) Oikeus rakentaa ilman omaa rajaseinää, 75 § 1 momentti
4) Oikeus käyttää naapurin seinää välipohjain tukemiseen tai muuhun tarkoitukseen, 75 § 1 momentti
5) Oikeus ulottaa perusmuuri tontin rajan yli, 75 § 1 momentti
6) Oikeus tehdä katto tontin rajan yli tai siten, että vesi valuu katolta naapurin tontille tai seinää vasten, 76 § 1 momentti
7) Aitausvelvollisuuden jako RJ:stä poiketen, 56 § 3 momentti

2) Yhteisen ajoväylän käyttö kahdelle tai useammalle tontille, 57 § 1 momentti

Myös nyt esitetty asetelma antaa aiheen kiinnittää huomiota eräisiin rasitteen sisältöä, voimaansaattamismenettelyä ja sitovuutta koskeviin kysymyksiin.

Rasitteiden *sisällössä* tapahtui vuoden 1917 RJ:een verrattuna useitakin muutoksia. Helsingin 1945 RJ:een ei enää sisältynyt säännöksiä yhteistä pihaa koskevista rasitteista. Toisaalta vuoden 1945 RJ:een oli otettu säännöksiä eräistä uusista rasitetyypeistä. Tällaisia olivat mm. oikeus ulottaa perusmuuri ja katto tietyillä edellytyksillä tontin rajan yli naapuritontin puolelle.[129] Myös eräitä muita sisältöä koskevia muutoksia oli suoritettu. Erityisesti kahteen rasitteen sisältöön liittyvään kysymykseen on aiheellista kiinnittää huomiota.

Vuoden 1945 RJ:ssä lähdettiin siitä, että rasite, jonka sisältönä oli oikeus ikkunan tai muun aukon sijoittamiseen ja pitämiseen naapuritontin rajalla olevassa seinässä, ei sinänsä estänyt sellaisen rakennustyön suorittamista naapuritontilla, jonka vaikutuksesta aukko tuli tukituksi. Tämä kanta oli omaksuttu jo Helsingin rakennusjärjestyksissä aikaisemminkin niinkuin mm. edellä selostetun korkeimman oikeuden ratkaisun, KoO 1939 II 163, analyysistä käy ilmi.[130] Vuoden 1945 RJ 74 § 2 momentissa se lausuttiin nimenomaisesti julki säätämällä, ettei rasitteen pe-

129 Vrt. myös NaapL 5 ja 14 §§ ja MK 7 luvun 5 §.

130 Vrt. myös SOO tuomio 13. 11. 1905, selostettu Bruno A. Sundströmin ja Lauri Ailion toimittaman Lakikirja 1934:n (Helsinki 1934) MK 7 luvun 5 §:n alla.

rustana oleva naapurien sopimus estänyt sanotunlaisia rakennustöitä. Vastaavalla tavalla katon ulottamista naapuritontille koskeva sopimus ei RJ 76 §:n mukaan estänyt naapuritontin rakentamista.[131]

Toinen kysymys, johon on aiheellista kiinnittää huomiota, on kysymys aitauksesta ja aitausvelvollisuuden jaosta.[132]

Vuoden 1935 MalliRJ:een oli otettu säännökset, jotka edellyttivät, että naapurit voivat maistraatin suostumuksella sopia tonttiensa välirajan aitaamattomana pitämisestä ja aitausvelvollisuuden jaosta. Mainitunlainen sopimus ja maistraatin sen johdosta tekemä päätös edellytettiin merkittävän (rasitteena) maistraatin toimesta tonttikirjaan (77 ja 78 §§). Helsingin 1945 RJ:ssä tästä mallista kuitenkin poikettiin. Mainittua menettelyä edellytettiin noudatettavan vain aitausvelvollisuuden jaon osalta (1945 RJ 56 § 3 momentti verrattuna 77 § 1 momentti). Sensijaan tonttien välirajan aitaamattomana pitämisestä RJ:een sisällytettiin säännös (55 § 2 momentti), jonka mukaan toisiinsa rajoittuvat tontit oli erotettava aidalla, jos joku naapureista sitä vaati. Maistraatin edellytettiin voivan kuitenkin säännöksen mukaan määrätä, ettei aitaa saa tehdä. Vuoden

131 Vaikka tekstissä mainituissa säännöksissä puhutaan sopimuksista, on ko. periaate koskenut myös maistraatin lupaan perustunutta ikkunarasitetta.

132 Vuosien 1825—1875 rakennusjärjestysten mukaan tonttien välirajan pitäminen aitaamattomana ei ollut sallittua (1825 RJ IV art. 5 §, 1859 RJ 17 §, 1875 RJ 19 §). Vuosien 1895 ja 1917 rakennusjärjestykset olivat tässä suhteessa osittain toisella kannalla. Kummankin rakennusjärjestyksen mukaan naapurit saattoivat sopia siitä, että välirajaa ei aidattu tai että välirajalle tehtiin toisenlainen aita kuin rakennusjärjestyksessä edellytettiin (1895 RJ 25 §, 1917 RJ 33 §). Vuoden 1895 RJ:n mukaan maistraatti saattoi niinikään antaa luvan siihen, että rajaa katua tai muuta yleistä paikkaa vasten ei aidattu tai aidattiin toisin kuin rakennusjärjestys edellytti, mikäli rakennus oli rakennettu lyhyen etäisyyden päähän rajasta tai menettelyyn oli muu erityinen syy (25 §:n 3 momentti). Vuoden 1917 RJ:n mukaan maistraatti taas saattoi erityisessä tapauksessa määrätä, ettei aitaa ollut rakennettava katua, yleistä paikkaa tai rajakkaistonttia vasten (33 §:n 1 momentti). Vuoden 1917 RJ:een perustunut maistraatin määräys edellytettiin merkittävän tonttikirjaan (8 §), mutta sensijaan edellä mainituista sopimuksista sen enempää kuin vuoden 1895 RJ:een perustuvasta maistraatin määräyksestäkään ei sanotunlaista merkintää ollut määrätty tehtäväksi.

Aitausrasituksen jaosta oli vuosien 1825—1917 rakennusjärjestyksissä nimenomaiset säännökset (1825 RJ IV art. 5 §, 1859 RJ 52 §, 1875 RJ 54 §, 1895 RJ 26 § ja 1917 RJ 34 §). Vuosien 1859—1917 rakennusjärjestyksissä edellytettiin, että elleivät naapurit sopineet aitausrasituksen jaosta, maistraatti ratkaisi heidän välinsä RJ:n säännösten pohjalta. Sen enempää sopimuksesta kuin maistraatin päätöksestäkään ei edellytetty tehtävän merkintää tonttikirjaan.

1945 RJ:een ei sisältynyt säännöstä tällaisen määräyksen merkitsemistä tonttikirjaan.[133] Mainittu RJ:n säännös on perustunut RS 7 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan RJ:ssä voitiin määrätä mm. korttelin sisäosien aitaamisesta ja joka edellytti, että RJ:tä on noudatettava, ellei asemakaavamääräyksissä toisin määrätty. Puheena oleva maistraatin määräys on siten tarkoituksensa puolesta rinnastunut asemakaavamääräykseen ja on sellaisenaan sitonut tonttien uusia omistajia ja haltijoita.[134] Rasitteena sitä ei ole vuoden 1945 RJ:ssä pidetty.

Erääseen rasitteiden sisältöä sivuavaan kysymykseen on tässä yhteydessä aiheellista kiinnittää vielä huomiota. KJL 26 §:n mukaan tonttikirjan tuli jokaisesta tontista erikseen sisältää tiedot mm. »tonttia koskevista rasiteoikeuksista ja -velvollisuuksista ynnä muista sopimuksista, mikäli asianomainen viranomainen on määrännyt ne tonttikirjaan merkittäviksi». Nähtävästi tämän perusteella Helsingin tonttikirjaan on eri aikoina merkitty erilaisia sopimusperusteisia oikeuksia, joita Helsingin rakennusjärjestysten rasitesäännökset eivät ole tunteneet. Niinpä tonttikirjasta löytyy merkintöjä sopimuksista, jotka koskevat rikka- ja tuhkasäiliöitä, yhteistä elokuvahuoneistoa ja yhteisiä lämpökeskuksia ajalta, jolloin rakennusjärjestys ei tuntenut lämpökeskusrasitteita.[135] Po. sopimuksia ei voitane arvostella rakennusjärjestyksen rasitesäännösten pohjalta mm. aiemmin käsitellyn numerus clausus-periaatteen vuoksi.[136] Niiden arvostelussa on ilmeisesti kiinnitettävä huomiota samoihin näkökohtiin, joihin oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota pyrittäessä ratkaisemaan, onko sopimukseen perustuva oikeus laissa säätelemättömässä tilanteessa rasiteoikeus vai ei. Näitä näkökohtia käsitellään jäljempänä yksityiskohtaisesti.[137]

---

133 Myöskään KJL:n rekisteröintisäännös, 26 §, jonka mukaan tonttikirjan tuli jokaisesta tontista sisältää tiedot mm. »asemakaavamääräyksistä tai vastaavista vanhemmista rakennusmääräyksistä sekä tonttia koskevista rasiteoikeuksista ja -velvollisuuksista ynnä muista sopimuksista, mikäli asianomainen viranomainen on määrännyt ne tonttikirjaan merkittäviksi», ei näytä ainakaan riidattomasti edellyttäneen tekstissä mainitun määräyksen merkitsemistä tonttikirjaan. Sama koskee KJA:n asianomaisia rekisteröintisäännöksiä (34 ja 44 §§).

134 Vrt. myös *Uggla — Tammio* s. 265—266.

135 Tiedot käyvät ilmi — paitsi julkisena asiakirjana pidettävästä tonttikirjasta — kiinteistönmuodostamiskomitea II:n rasitejaoston Kallion kaupunginosan rasiteoloja koskevasta selvityksestä.

136 Ks. edellä s. 249 ss. Vrt. myös KHO 1953 II 478 ja KHO 1954 II 738.

137 Ks. jäljempänä luku 17.

Rasitteiden *perustamismenettelyssä* tapahtui kehitystä ennenkaikkea siinä suhteessa, että rasitteiden perustaminen tuli vuoden 1945 RJ:ssä kauttaaltaan maistraatin hyväksymisestä tai luvasta riippuvaksi. Maistraatin edellytettiin valvovan ennenkaikkea sitä, ettei rasitteen perustaminen johtanut yleisen edun kuten paloturvallisuuden, terveydellisten näkökohtien tms. seikkojen kanssa ristiriidassa olevaan tulokseen. Hyväksyminen tai lupa tuli evätä, mikäli rasitteesta katsottiin aiheutuvan mainitunlaisia haittoja. Kun kysymys rasitteen perustamisesta aktualisoitui tavallisesti silloin, kun oikeutetulle kiinteistölle suunniteltiin rakentamista, kytkeytyi perustamiskysymys usein rakennusluvan hakuun. Rakennuslupahakemukseen liittyvät selvitykset (rakennuspiirustukset ym.) tarjosivat tällöin hyvän pohjan rasitteen perustamista koskevan kysymyksen harkinnalle.[138]

Asianosaisten sopimus rasitteen perustamisesta ei sinänsä oikeuttanut oikeutettua osapuolta ryhtymään rasitteen edellyttämiin toimenpiteisiin. Tähän vaadittiin kaikissa tapauksissa maistraatin hyväksymispäätös. Tämä kävi selkeästi ilmi 1945 RJ 6 luvun säännösten muotoilusta. RJ 74 §:n 1 momentissa sopimuksen ja maistraatin hyväksymisen suhdetta valaiseva kohta kuului: »Jos naapurit niin sopivat, saa maistraatin suos-

138 Menettely maistraatissa näyttää muodostuneen aikaisemmin usein sellaiseksi, että maistraatin päätös rasitetta koskevan hakemuksen johdosta tehtiin ensin ja, mikäli päätös oli myönteinen ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset olivat muutoin käsillä, maistraatin pöytäkirjan seuraavassa pykälässä myönnettiin edellisessä pykälässä tehtyyn päätökseen nojautuen rakennuslupa. Nykyään menettely on päinvastainen. Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan rakennusrasitteen perustaminen edellyttää mm., että rasite katsotaan tarpeelliseksi ja käytännössä tarkoituksenmukaiseksi. Tätä on tulkittu siten, että tarkoituksenmukaisuutta voidaan yleensä arvostella vasta, kun rakennuslupa on myönnetty. Perustamismenettely on siten muodostunut sellaiseksi, että rakennusluvan hakuvaiheessa vaaditaan kyllä sopimusta rasitteen perustamisesta, mutta päätös perustamisesta tehdään vasta rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Tällöin hakijalle asetetaan pääsääntöisesti velvollisuus hakea rakennuslautakunnalta rasitteen perustamista. Rakennuslupaa ei ole kuitenkaan kaikissa tapauksissa pidetty rasitteen perustamispäätöksen ehdottomana edellytyksenä. Rasite on katsottu voitavan perustaa eräissä tapauksissa ennen rakennusluvan myöntämistäkin, jos vireillä olevaa rakennuslupahakemusta koskevista asiakirjoista käy ilmi, että rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat olemassa ja rasitteen perustamista koskeva hakemus niiden mukainen. Tiedot varatuomari *Kylmälältä* Helsingin kaupungin rakennustarkastusvirastosta. Vrt. myös KHO 1972 A II 98, josta käy ilmi, että rakennusrasitteen perustaminen määräajassa oli asetettu rakennusluvan ehdoksi, ja *Hämäläinen, Eeva,* Rakennusvalvonta 1964 n:o 3 s. 53.

tumuksella ——— tehdä ———». RJ 75 §:n 1 momentissa lausuttiin: »——— naapuritonttien omistajat voivat maistraatin suostumuksella sopia ———». RJ 76 § taas oli muotoiltu seuraavasti: »Jos naapurit niin sopivat, voi maistraatti ——— sallia ——— tehtäväksi ———».

Tonttikirjaan RJ:n mukaan merkittävän rasitteen julkistaminen tällä tavoin katsottiin jo aikaisempien rakennusjärjestysten mukaan sen edellytykseksi, että rasite *sitoi* mm. rasitetun tontin uutta omistajaa.[139] Samalta pohjalta lähdettiin vuoden 1935 MalliRJ:ssä (79 §) ja sen mukaisesti myös Helsingin 1945 RJ:ssä. Vuoden 1945 RJ 78 §:n 1 momentin mukaan tonttikirjaan merkitty sopimus oli voimassa, vaikka tontti siirtyi toiselle omistajalle. Voimassaoloa koski myös saman pykälän 2 momentti, jonka mukaan tonttikirjaan merkitty sopimus tai rasite saattoi lakata lainvoimaisen päätöksen tai asianosaisten tekemän sopimuksen nojalla ja myös sillä perusteella, että rasite kävi tarpeettomaksi rasitetulla tontilla suoritettavien, RJ 74 §:n 2 momentissa ja 76 §:ssä edellytettyjen rakennustöiden johdosta. Lisäksi RJ 4 §:n 2 momenttiin sisältyi säännös, jolla oli välillisesti merkitystä myös rasitteiden voimassaolon kannalta. Siinä lausuttiin, että jos tonttijaon muutos tarkoittaa sellaisia tontteja, joita koskevista sopimuksista on merkintöjä tonttikirjassa, on muutosta anottaessa esitettävä riittävä selvitys siitä, miten näissä sopimuksissa mainitut seikat tonttijaon muutoksen yhteydessä järjestetään. Kun säännös edellytti, että sanotunlainen selvitys oli tonttijaon muutoksen edellytyksenä, pakotti säännös tonttijaon muutosta anovan pyrkimään rasitteiden muuttamista koskevan sopimuksen aikaansaamiseen.

c) Viemärirasitteet vuoden 1932 rakennussäännön ja Helsingin 1945 rakennusjärjestyksen valossa. Vuoden 1931 AKL 72 §:n nojalla annettiin vuoden 1932 RS 17 §:ssä säännöksiä yleisten ja yksityisten viemärien sijoittamisesta toisen alueelle.[140] Tämän mukaiset säännökset otettiin sitten edelleen vuoden 1935 MalliRJ:een ja Helsingin 1945 RJ:een. RS 17 § oli puolestaan eräissä suhteissa samansuuntainen Helsingin 1917 RJ:n viemäröintisäännösten kanssa.

AKL 3 §:n mukaan asemakaavassa tuli osoittaa mm. mahdollisuudet veden poisjohtamiseen. Asemakaavassa annettuja määräyksiä edellytettiin täydennettävän kaupunginvaltuuston vahvistamalla viemärisuunni-

139 Vrt. edellä käsitelty KoO 1939 II 163.

140 Ks. Lvk. 1924:2 s. 139 ja 229, *Uggla — Tammio* s. 254.

telmalla, joka muodosti pohjan viemäriverkoston laajentamiselle.[141] Viemärisuunnitelmasta ja sen toteuttamisesta annettiin säännöksiä mm. RS 17 §:ssä.

Yleisten viemärijohtojen osalta edellytettiin niin RS 17 §:ssä kuin Helsingin 1945 RJ 18 §:ssäkin, että tällaiset viemärit sijoitettiin ensi sijassa katualueelle. Kaupungilla oli kuitenkin oikeus johtaa viemäri tontin tai korttelin kautta, ellei sitä muuten voitu kohtuullisin kustannuksin (RS 17 §:n 2 momentti: »kohtuuttomitta kustannuksitta», RJ 1945 18 §:n 1 momentti: »kohtuullisin kustannuksin») tyydyttävästi järjestää. Ellei työn suorittamistavasta ja johdon paikasta päästy sopimukseen, siitä määräsi maistraatti (1945 RJ 18 §:n 1 momentti).

Yksityisten viemärien osalta erotettiin RS 17 §:ssä toisistaan yksityisen viemärijohdon sijoittaminen toisen alueelle ja yhteisen yksityisen viemärin perustaminen. Sama erottelu suoritettiin myös Helsingin 1945 RJ 18 §:ssä, mutta lisäksi tähän pykälään otettiin säännös naapuritontilla olevan viemärijohdon hyväksi käytöstä. Yksityisen viemärijohdon sijoittaminen toisen alueelle tuli po. säännösten mukaan kysymykseen samankaltaisin edellytyksin kuin yleisen viemärijohdon sijoittaminen kortteli- ja tonttialueelle. Tontin omistaja oli velvollinen sallimaan sijoittamisen alueelleen, ellei sitä muuten voitu kohtuullisin kustannuksin tyydyttävästi järjestää. Lisäksi säännöksissä korostettiin, että viemärijohto tuli sijoittaa tontilla paikkaan, missä se tuotti vähimmin haittaa. Oikeus toisen tontilla olevan viemärin käyttämiseen tontin omistajalla oli taas Helsingin 1945 RJ:n mukaan silloin, kun tontilta ei ollut välitöntä laskua yleiseen viemäriin.[142] Kummassakin tapauksessa edellytettiin, että sijoittamista koskevan riidan ratkaisi maistraatti, kun taas korvauskysymyksiä koskevat riidat kuuluivat yleisen alioikeuden toimivaltaan.[143]

Säännös yhteisen yksityisen viemärin perustamisesta oli muotoiltu sekä RS 17 §:ssä että Helsingin 1945 RJ 18 §:ssä jossainmäärin toisin kuin Helsingin 1917 RJ 25 §:ssä. Viimeksi mainitussa säännöksessä lausuttiin mm.: »kun maistraatti maan laatuun katsoen ja terveydenhoitolautakuntaa kuultuaan harkitsee kohtuulliseksi, saa yksityisen laskujohdon tehdä useammalle tontille yhteisen ———». Tämä sanamuoto viittaa siihen,

141 Esitetyn johdosta ks. *Uggla — Tammio* s. 153—154. Vrt. myös Lvk. 1924: 2 s. 139 ja 229.

142 Ks. 1945 RJ 18 §:n 2 momentti.

143 Ks. 1945 RJ 18 §:n 4 momentti.

että yhteisen yksityisen laskujohdon tekeminen perustui asianomaisten tontinomistajien aloitteeseen, ts. heidän sopimukseensa maistraatin toimiessa vain valvontaviranomaisena. RS 17 §:n 3 momentissa sensijaan lausuttiin: »Maistraatilla on oikeus määrätä, milloin tarpeelliseksi harkitaan, että usealle tontille on laitettava yhteinen yksityinen viemärijohto.» Helsingin 1945 RJ 18 §:n 3 momentissa taas lausuttiin: »Kun maistraatti on määrännyt usealle tontille laitettavaksi yhteisen yksityisen viemärijohdon, ———». Kumpikin sanamuoto osoittaa, että maistraatilla on edellytetty olleen oikeus määrätä oma-aloitteisestikin yksityisen yhteisen viemärin perustamisesta, milloin se harkittiin tarpeelliseksi.

Helsingin 1945 RJ:een oli otettu myös säännös avo-ojan tekemisestä umpiviemärin asemasta toisen tontille johdettaessa pinta- tai pohjavettä. Tähän säännökseen voidaan tässä yhteydessä vain viitata.[144]

Kaikissa edellä mainituissa tapauksissa lähdettiin siitä, että po. säännöksissä edellytetyllä toisen alueen tai viemärin käytöllä tähdättiin viemäröintikysymyksen pysyvään järjestämiseen. Säännökset oli muotoiltu siten, että velvollisuus sallia viemärin pito tontin alueella koski rasitetun tontin kunkinhetkistä omistajaa ja haltijaa.

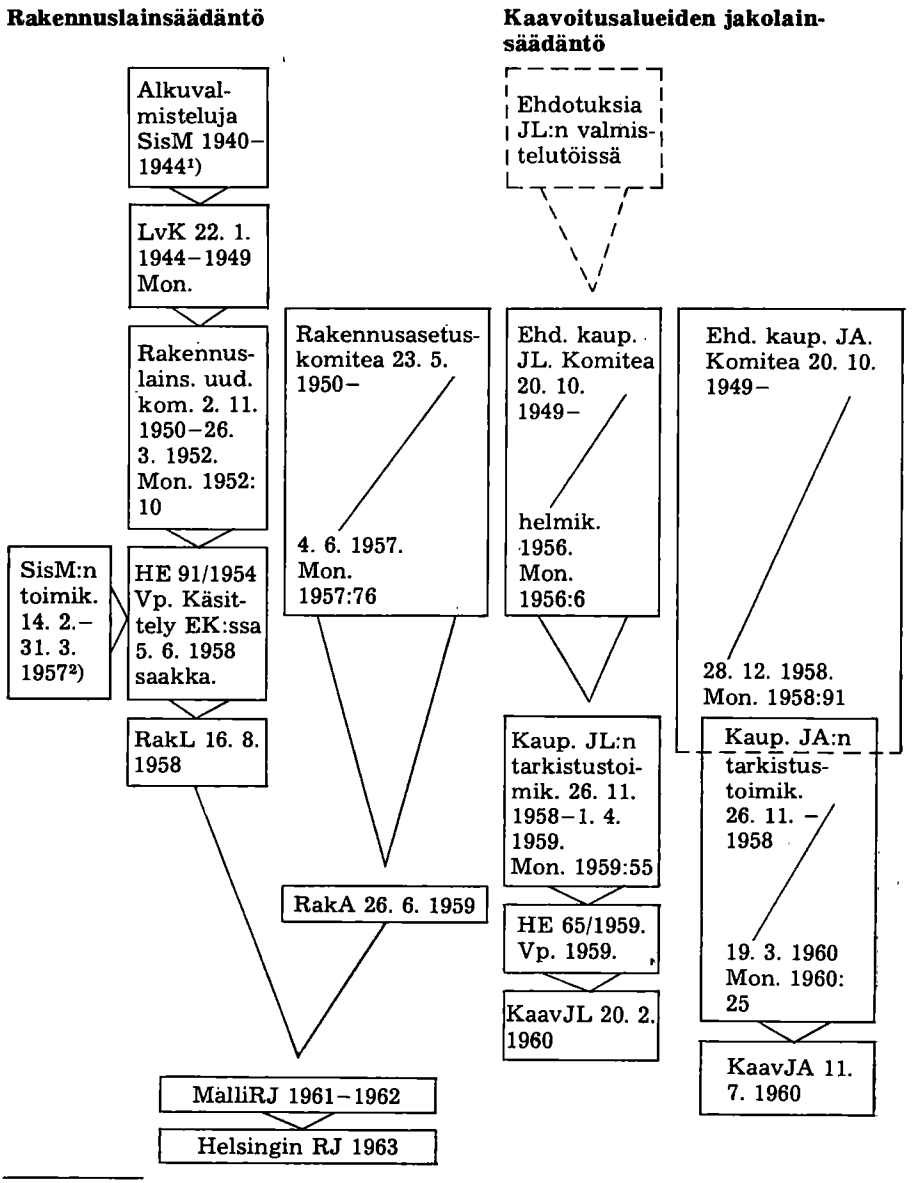
4.3.6. Voimassa olevat säännökset tontti- ja rakennusrasitteista

a. Säännösten valmisteluvaiheet. Voimassa olevassa rakennuslainsäädännössä ja kaavoitusalueiden jakolainsäädännössä on uutta aikaisempaan nähden ennenkaikkea erottelu tontti- ja rakennusrasitteiden välillä. Tonttirasitteista on annettu säännöksiä pääasiassa KaavJL 6 luvussa, rakennusrasitteista taas RakL 151 §:n 2 momentissa, RakA 11 luvussa ja kaupunkien ja kauppaloiden rakennusjärjestyksissä. Tontti- ja rakennusrasitteiden välistä erottelua käsitellään lähemmin jäljempänä.

Rakennuslainsäädännön ja kaavoitusalueiden jakolainsäädännön valmistelu tapahtuivat rinnakkain. Valmistelutyön päävaiheita voidaan kuvata oheisen kaaviopiirroksen avulla.

Tonttirasitteita koskevia ehdotuksia sisältyi kaaviosta ilmeneviin kaupungin jakolakikomitean ehdotukseen kaupungin jakolaiksi, kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan ehdotukseen kaupunkien ja muiden kaavoitusalueiden jakolaiksi ja sen pohjalta laadittuun hallituksen esitykseen

144 Ks. 1945 RJ 22 §:n 2 momentti.



[1] ja [2]) Ajoista ks. *Larma* s. 6–8.

kaupunkien ja muiden kaavoitusalueiden jakolaiksi. Sekä aineellisia että menettelyä koskevia säännöksiä rakennusrasitteista oli taas otettu rakennusasetuskomitean ehdotukseen rakennusasetukseksi, mutta lopulta rakennusasetukseen sisällytettiin vain säännökset rakennusrasitteen perustamismenettelystä ja sitovuudesta asianomaisten tonttien omistajanvaihdoksissa.[145] Muilta osin tarpeellisten säännösten valmistelu suoritettiin Suomen Kaupunkiliitossa uuden rakennusjärjestyksen mallin valmistelun yhteydessä. Kaupunkiliiton hallituksen 1961 hyväksymän ja 1962 tarkistaman MalliRJ:n pohjalta Helsingin kaupungille vahvistettiin 1963 uusi rakennusjärjestys, jonka rasitesäännökset ovat eräitä vähäisiä eroavuuksia lukuunottamatta mainitun MalliRJ:n mukaiset.

b. Tärkeimmät uudistukset aikaisempaan nähden. Keskeisin rasitesäännöksiä koskeva uudistus oli edellä kosketeltu erottelu tontti- ja rakennusrasitteiden välillä. Mutta rasitesäännöksiä uudistettiin myös eräissä muissa suhteissa merkittävällä tavalla.

Jo aikaisemmissa rakennusjärjestyksissä oli lähdetty siitä, että rakennusjärjestyksen edellyttämässä menettelyssä voitiin perustaa vain siitä ilmeneviä rakennusrasitteita. Sekä tontti- että rakennusrasitteita koskeviin säännöstöihin sisällytettiin nyt tyhjentäviksi tarkoitetut luettelot ao. säännöstöjen nojalla perustettavista rasitteista.

Sekä tontti- että rakennusrasitteiden perustamisedellytyksiin kiinnitettiin selvästi enemmän huomiota kuin aikaisemmin. Edellytykset pyrittiin kummankin tyyppisten rasitteiden osalta määrittelemään toisaalta ao. kiinteistöjen käyttöön ja toisaalta yleisiin etuihin, ennenkaikkea kaavoitukseen kohdistuvien vaikutusten pohjalta. Eräiden rasitteiden osalta myös dominanssin piiriä laajennettiin aikaisempaan nähden edellyttämällä, että dominanssina tulee tontin ohella kysymykseen kaupunki. Näinhän asianlaita tosin oli ollut viemärirasitteiden osalta jo aikaisemminkin. Pääsääntöisesti lähdettiin siitä, että niin tontti- kuin rakennusrasitteidenkin perustaminen edellyttää asianosaisten sopimusta. Tästä tehtiin vähäisiä poikkeuksia tonttirasitteiden osalta.

Rasitteiden perustamismenettely on muodostunut tonttirasitteiden osalta päävaiheiden mukaan ryhmiteltynä kolmivaiheiseksi ja rakennusrasitteiden osalta kaksivaiheiseksi. Tonttirasitteiden perustamisvaiheet

---

145 Kirjallisuudessa on herätetty kysymys RakA 110 §:n sitovuussäännöksen perustuslainmukaisuudesta, ks. *Pietilä* s. 430 aliv. 96. Vrt. myös *Murén* SKL 1964 s. 336. Tähän kysymykseen ei tässä yhteydessä lähemmin puututa.

ovat asianosaisten sopimus, kiinteistöinsinöörin päätös ja rakennuslautakunnan tai sen johtosäännössä osoitetun muun elimen (aikaisemmin maistraatti) tarkastus. Rakennusrasitteiden osalta perustamisvaiheet ovat asianosaisten sopimus- ja rakennuslautakunnan tai muun edellä viitatun elimen tarkastus hyväksyvine tai hylkäävine päätöksineen.

Rasitteiden siirtämisestä, muunlaisesta muuttamista ja lakkauttamisesta on niinikään otettu aikaisempaa seikkaperäisempiä säännöksiä sekä tontti- että rakennusrasitteita koskeviin säännöstöihin. Lakkauttamisen osalta on mahdollista soveltaa myös eräitä muita säännöksiä, mm. RakL:n lunastussäännöksiä. Niillä on merkitystä ennenkaikkea rakennusrasitteiden kannalta.

4.4. SOPIMUSRASITTEIDEN PERUSTAMINEN JULKISEN VALVONNAN ULKOPUOLELLA

Eräissä lainsäädäntöömme sisältyvissä säännöksissä kiinteistön omistajalle on asetettu velvollisuus sallia kiinteistönsä hyväksikäyttö rajoitetussa suhteessa toisen kiinteistön käytön tai muunlaisen toiminnan edistämiseksi. Tällainen säännös on esimerkiksi aikaisemmin viitattu NaapL 16 §. Mainitunlaiset säännökset on yleensä muotoiltu siten, että sallimisvelvollisuuden voidaan jo säännöksen sanamuodon pohjalta havaita koskevan jokaista ao. kiinteistön omistajaa ja haltijaa. Säännöksissä on tavallisesti myös edellytetty, että elleivät asianosaiset sovi säännöksen tarkoittaman käytön yksityiskohdista, viranomainen, esimerkiksi yleinen alioikeus, voi päätöksessään määrätä siitä aisanosaisen vaatimuksesta. Tähän liittyen säännöksissä on lähdetty siitä, että vapaus toisen kiinteistön hyväksi käyttöön sitoo ao. kiinteistön uusia omistajia ja haltijoita siitä riippumatta, annetaanko siitä yksityiskohtaisia määräyksiä sopimuksessa vai viranomaisen päätöksessä.

Muun muassa tällaisia tapauksia voidaan pitää silmällä puhuttaessa sopimusrasitteista. Näissä tapauksissahan rasitteen sisällön täsmentäminen tapahtuu vaihtoehtoisesti sopimuksessa. Mutta tavallisesti sopimusrasitteista on puhuttu toisen tyyppisissä tapauksissa, nimittäin silloin, kun laissa sääntelemättömässä tilanteessa on herännyt kysymys, voidaanko sopimukseen perustuvan, kiinteistön käytön edistämiseen tähtäävän maan-

käyttömääräyksen katsoa ilman muuta sitovan myös ao. kiinteistöjen uusia omistajia ja haltijoita.

Kysymys tällaisten sopimusrasitteiden esiintymisestä ja sallittavuudesta on herättänyt kirjallisuudessa eri vaiheissa keskustelua. Kysymykseen on eri yhteyksissä jouduttu ottamaan kantaa myös oikeuskäytännössä. Sitä, mihin seikkoihin oikeuskäytännössä on tällöin kiinnitetty huomiota, käsitellään lähemmin jäljempänä. Tässä yhteydessä on sensijaan paikallaan kosketella lyhyesti sopimusrasitteiden asemasta kirjallisuudessa käytyä keskustelua ja oikeuskäytännön kantaa sopimusrasitteiden sallittavuuteen yleensä.

4.4.1. Sopimusrasitteiden asemasta kirjallisuudessa käyty keskustelu

Sopimusrasitteiden sallittavuudesta käydyn keskustelun lähtökohdan muodosti vuonna 1892 valmistunut lainvalmistelukunnan ehdotus eräiden perintö-, maa- ja oikeudenkäymiskaaren kohtien muuttamisesta. Tämä ehdotus liittyi läheisesti jakolainsäädännön valmisteluun. Jo ennen vuoden 1895 OsittA:n säätämistä edellä mainittu prinsiippikomitea oli saanut valmiiksi ehdotuksen jakolainsäädännön uudistamisessa noudatettavista periaatteista. Sen jälkeen, kun senaatti oli eräin muutoksin ja lisäyksin hyväksynyt prinsiippikomitean ehdotuksen, se vuonna 1889 antoi lainvalmistelukunnan tehtäväksi valmistaa prinsiippikomitean periaatemietinnön pohjalta ehdotuksen »jakosäännöksi, asetukseksi verotuksesta ja verovähennyksestä sekä kiinteistökirjaksi». Toimeksiannon pohjalta lainvalmistelukunta sai vuonna 1892 valmiiksi edellä mainitun ehdotuksen, joka sisälsi ehdotuksen uudeksi kiinteistökirjajärjestelmäksi, ja vuonna 1900 ehdotuksen laiksi jakolaitoksesta.[146] Vuoden 1892 ehdotuksen pohjalta lainvalmistelukunnassa valmistui 1898 uusi tarkistettu ehdotus.[147]

Vuoden 1892 maakaariehdotuksen 9 lukuun otettiin seikkaperäisiä säännöksiä sopimukseen perustuvista rasiteoikeuksista. Tällaisten rasiteoikeuksien edellytettiin palvelevan kiinteistön käyttöä. Tämä oli ratkai-

146 Ks. Lainvalmistelukunnan ehdotus laiksi jakolaitoksesta ynnä perustelmat. Helsingissä 1902. s. III—IV ja 71—73.

147 Ks. Utlåtande i anledning af särskilda myndigheters yttranden öfver beredningens förslag till lag angående ny lydelse af särskilda rum i ärfda-, jorda- och rättegångsbalken. Helsingfors 1898.

seva erotteluperuste rasiteoikeuksien ja käyttöoikeuksien välillä, joista niinikään oli otettu lukuun säännöksiä. Ehdotuksessa lähdettiin siitä, että rasiteoikeuden perustaminen tapahtui kiinteistöjen omistajien välisin sopimuksin. Sopimuksen tekoa sinänsä ei ollut saatettu julkiseen valvontaan, mutta maakaariehdotuksen 9 luvun 1 §:n mukaan tilan käytön edistämiseksi saatiin perustaa vain samansisältöinen rasiteoikeus, jollaisen perustaminen tehtiin mahdolliseksi vuoden 1895 OsittA:ssa. Tontin hyväksi perustettavan rakennusrasitteen osalta säännöksessä taas määrättiin, ettei rasiteoikeus saanut olla vastoin kaupungin rakennusjärjestystä. Tilarasitteet edellytettiin voitavan perustaa joko määräajaksi tai rajoittamattomaksi ajaksi. Rasiteoikeuden sitovuus rasitetun kiinteistön uusiin omistajiin ja haltijoihin nähden määräytyi samalta pohjalta kuin käyttöoikeuksien sitovuus. Oikeuden merkitsemisellä kiinteistökirjaan oli sitovuuden kannalta keskeinen merkitys.[148]

Jos vuoden 1892 ehdotus olisi toteutunut suunnitellulla tavalla, tilanne olisi rasitesäännösten osalta muodostunut hämmästyttävän samankaltaiseksi kuin Ruotsissa. Näin ei kuitenkaan käynyt eikä toteutunut myöskään vuonna 1930 valmistunut paljon vaatimattomampi ehdotus kiinteistökiinnityslaiksi, joka niinikään koski mm. sopimusperusteisia rasiteoikeuksia.[149] Vuoden 1892 ehdotuksella oli kuitenkin eräissä muissa suhteissa merkitystä. Se muodosti lähtökohdan sopimusrasitteiden asemasta oikeuskirjallisuudessa käydylle keskustelulle.

Keskustelua sopimusrasitteiden asemasta on käyty nimenomaan tilarasitteiden osalta. Alunalkaen kirjallisuudessa ei keskusteltu kysymyksestä, voidaanko tilarasitteita ylipäänsä perustaa sopimuksin osittamistoimitusten ulkopuolella vai ei. Sitä, että näin voidaan menetellä, pidettiin näet itsestään selvänä.[150] Alunperin keskustelua käytiin vain kysymyksestä, voitiinko sopimuksin perustaa muun sisältöisiä tilarasitteita kuin sellaisia, joita voitiin perustaa myös osittamistoimituksessa vuoden 1895 OsittA 10 §:n nojalla.

Kannanotot tässä kysymyksessä jakautuivat kahtia. *Serlachius,* joka lainvalmistelukunnan jäsenenä oli osallistunut sekä vuoden 1892 ehdotuksen että vuoden 1895 OsittA:n laatimiseen, katsoi esineoikeuden oppikirjassaan, että maalaiskiinteistöjä rasittamaan ei vuoden 1895 OsittA:n voi-

148 Ks. vuoden 1892 ehdotuksen MK 9 luku ja perustelut s. 75—111.

149 Ks. Lvk 1930: 20 76 § ja sen perustelut.

150 Vrt. Lvk 1930: 20 s. 147.

maantulon jälkeen voitu perustaa muun sisältöisiä kuin OsittA 10 §:ssä mainittuja rasiteoikeuksia.[151] Vesilainsäädäntö salli kuitenkin Serlachiuksen mukaan tässä lainsäädännössä edellytettyjen rasiteoikeuksien perustamisen, vaikka ne poikkesivat OsittA 10 §:stä.[152] Serlachiuksen kantaa arvosteli *Hernberg*, joka katsoi, ettei sopimuksin perustettavien rasiteoikeuksien sisältöä ollut rajoitettu.[153] Tämän jälkeen eri kirjoittajat asettuivat po. kysymyksessä eri kannoille. Samalla kannalla kuin Serlachius oli jakolainsäädännön rajoittavan merkityksen osalta *Moring*, joka totesi, että olisi aivan hyödytöntä, jos jaon toimittamisen jälkeen millaisia rasiteoikeuksia hyvänsä voitaisiin perustaa sopimuksin.[154] Kirjoittajien enemmistö asettui kuitenkin samalle kannalle kuin Hernberg katsoen, ettei osittamistoimitusten ulkopuolella sopimuksin perustettavien tilarasitteiden sisällöstä ollut voimassa rajoittavia normeja. Tällä kannalla olivat mm. *Ekström, Wrede — Caselius* ja *Noponen*.[155] Sensijaan *Haataja* näyttää — tosin varovaisesti — kallistuneen samalle kannalle kuin Serlachius.[156]

Myöhemmin kysymyksenasettelu on kuitenkin muuttunut. Tilarasitteiden perustamismahdollisuuksien avauduttua muissakin toimituksissa kuin vain osittamistoimituksissa ja rasitetyyppienkin monipuolistuttua pohdittavaksi on otettu kysymys, onko tilarasitteiden perustaminen sopimuksin enää mahdollista tai de lege ferenda suotavaa.

Kysymykseen perustamismahdollisuuksista de lege lata on vastattu sekä myöntävästi että varovaisen kieltävästi. Myönteisellä kannalla ovat olleet *Melander, Kivimäki — Ylöstalo* ja *Zitting — Rautiala*.[157] Sen sijaan *Holopainen* on katsonut, että JL:ssa ja KaavJL:ssa mainittuja rasitteita ei enää voida perustaa maanmittaustoimituksen ulkopuolella, ja perustellut tätä sillä, että erillinen rasitetoimitus siinä ilmenevine julkisoikeudellisine piirteineen olisi tarpeeton, jos samaan lopputulokseen päästäisiin yksinomaan asianosaisten sopimuksin. Toinen on sensijaan tilanne Holopaisen mielestä niiden rasitteiden kohdalla, joita maanmittaustoimi-

151 Ks. *Serlachius* s. 285 verr. 289.

152 Ks. *Serlachius* s. 285.

153 Ks. *Hernberg*, JFT 1899 s. 314.

154 Ks. *Moring* I s. 155.

155 Ks. *Ekström* s. 198—199, *Wrede — Caselius* s. 407—408, *Noponen* s. 48—49.

156 Ks. *Haataja* s. 336—337.

157 Ks. *Melander*, LM 1961 s. 385, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 36, *Zitting — Rautiala* s. 140—141.

tuksessa ei voida perustaa. Hän lisää, että rasitteiden perustamista sopimuksin maanmittaustoimitusten ulkopuolella voitiin puoltaa aikaisemman jakolainsäädännön aikana, jonka mukaan voitiin perustaa vain maanjakorasitteita.[158] *Hyvönen* taas toteaa, että yksinomaan asianosaisten sopimuksen varassa olevalla rasitesopimuksella näyttäisi olevan laajalti kolmanteen henkilöön ulottuvia eli siis esineoikeudellisia vaikutuksia ainoastaan niissä tapauksissa, joita varten rasitteen perustamisessa noudatettavasta menettelystä ei ole laissa nimenomaisia säännöksiä ja joissa kiinnityksen vahvistaminen ei ole myöskään mahdollista. Hyvönen jatkaa, että tällaisia tapauksia on JL:n, KaavJL:n, RakL:n, RakA:n, VesiL:n ja YksTieL:n antamisen jälkeen jokseenkin vähän. Hyvönen antaa lisäksi tulkintasuosituksen, jonka mukaan yksinomaan asianosaisten sopimukseen perustuvan rasiteoikeuden esineoikeudellisia vaikutuksia ei ole syytä enää korostaa kirjallisuudessa, koska lainsäädäntömme tarjoaa nykyisin varsin riittävät mahdollisuudet tarpeellisten rasiteoikeuksien perustamiseen laissa säädetyssä järjestyksessä.[159]

Kaiken kaikkiaan näyttää siis siltä, että kirjallisuudessa on voittamassa alaa käsitys, jonka mukaan ainakaan sellaisia tilarasitteita ei pitäisi voida perustaa sopimuksin, jotka voidaan perustaa kiinteistötoimituksessa ja siten julkisessa valvonnassa.

4.4.2. Sopimusrasitteet ja oikeuskäytäntö

Oikeuskäytännössä rasitteita on katsottu voitavan perustaa sopimusteitse ulkopuolella julkisen valvonnan. Ennen voimassa olevaa kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä annetut ratkaisut osoittavat, että kysymys on tällöin voinut olla myös sellaisista rasitteista, joita on samaan aikaan edellytetty voitavan perustaa tuolloin voimassa olleen jakolainsäädännön mukaan.[160] Pääosassa tapauksia kysymys on kuitenkin ollut muunlaisista rasitteista.[161] Toisaalta sopimusrasitteita koskevia tapauksia esiintyy korkeimman oikeuden julkaistujen ratkaisujen kokoelmissa suhteellisen vähän, mikä viittaa siihen, ettei kysymyksellä ole ollut suurta käytännön merkitystä. Samaan viittaavat virallisesta tilastosta saatavissa olevat

158 Ks. *Holopainen* LM 1964 s. 867 ss.
159 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 231 ss.
160 Ks. KoO 1941 II 123.
161 Ks. 1. luvun aliviitassa 54 mainitut oikeustapaukset.

tiedot rasiteriitojen vähälukuisuudesta alioikeuksissa.[162] Tämä seikka yhdessä niiden tietojen kanssa, jotka koskevat rasitteiden perustamista virallismenettelyssä,[163] antaa aiheen päätellä, että mainitunlaista menettelyä koskeva lainsäädäntö on suhteellisen hyvin täyttänyt tehtävänsä.

De lege ferenda voidaan tietenkin keskustella kysymyksestä, olisiko mahdollisuus rasitteiden perustamiseen pelkästään sopimusteitse kokonaan poistettava. Tämä ei ole itsestään selvää. Ajanmittaan mainitunlainen ratkaisu saattaisi tosin johtaa siihen, että rasitteet, jotka näin tultaisiin perustamaan yksinomaan julkisessa valvonnassa, tulisivat esiintymään myös julkisissa rekistereissä. Mutta sopimusrasitteiden kieltämiseen liittyy myös eräitä haittoja. Eri lakeihin numerus clausus -periaatteen pohjalta otetut rasiteluettelot vanhenevat helposti eivätkä aina vastaa käytännön tarpeita. Vastaavat tarpeet pyritään silloin joissakin tapauksissa tyydyttämään sopimusteitse lähtien siitä, että sopimuksella tähdätään pysyvän järjestelyn aikaansaamiseen. Kohtuuttomuuden välttäminen saattaa tällaisissa tilanteissa edellyttää, että sopimus selitetään rasitesopimukseksi, joka sitoo kiinteistöjen uusiakin omistajia. Mahdollisuus tällaisten ratkaisujen tekoon yksityistapauksissa saattaa sen vuoksi olla paikallaan säilyttää tulevaisuudessakin.

---

162 Tuomioistuimen toimintaa 1974 koskevasta tilastojulkaisusta (Suomen virallinen tilasto XXIII C: 92. Helsinki 1976) käy ilmi, että sanottuna vuotena kiinteistörasitteita koskevia riita-asioita ratkaistiin maan kaikissa alioikeuksissa yksi, hovioikeuksissa neljä, mutta korkeimmassa oikeudessa ei yhtään. Kun sopimukseen perustuvien oikeuksien rasiteoikeuden luonne voidaan sitovasti todeta vain tässä järjestyksessä, kuvaavat luvut samalla sopimusperusteisten rasiteoikeuksien yleisyyttä.

163 Maanmittausta koskevasta tilastojulkaisusta (Suomen virallinen tilasto XIV A: 71. Maanmittaus. Maanmittaushallituksen kertomus. 1975. Helsinki 1975. s. 21) käy ilmi, että vuonna 1974 poistettiin päättyneinä, peruuntuneina tms. syistä 1006 yksityistietoimitusta ja muina kuin tilastossa eriteltyinä toimituksina 739 toimitusta, joihin mm. JL:n mukaiset rasitetoimitukset sisältyvät. Lisäksi rasitteita on perustettu huomattavat määrät kiinteistönmuodostustoimitusten yhteydessä.

III. Rasitteen voimaansaattamisen edellytysten määrittelystä lainsäädännössä

5. YLEISIÄ NÄKÖKOHTIA RASITTEIDEN VOIMAANSAATTAMISEDELLYTYSTEN MÄÄRITTELYSTÄ LAINSÄÄDÄNNÖSSÄ JA SEURAAVAN ESITYKSEN JAOTTELUSTA

Rasitteiden voimaan saattamisen edellytykset on pyritty lainsäädännössämme määrittelemään pääasiassa maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta. Tämä onkin luonnollista. Jos lähdetään siitä, että rasitteissa on kysymys tietyn tyyppisistä maankäyttömääräyksistä, joilla rajoitetaan ja ohjataan määrättyjen kiinteistöjen käyttöä toisten kiinteistöjen käytön edistämiseksi tai muiden hyväksyttävien tarkoitusperien toteuttamiseksi, on luonnollista pyrkiä määrittelemään näiden määräysten voimaan saattamisen edellytykset niiden vaikutusten pohjalta, joita määräyksillä edellytetään tai toivotaan olevan maan käyttöön. Näin on lainsäädännössämme myös menetelty.

Vuoden 1895 OsittA:ssa lähdettiin siitä, että lain 10 §:ssä tarkoitettuja rasitteita saatettiin voimaan osittamisessa muodostettavien tilojen välille. Tällä tavoin nämä rasitteet rajoittivat tilan käyttöä toisen samassa osittamistoimituksessa muodostettavan tilan käytön edistämiseksi. Dominanssina ja servienssinä oli tila. Rakennusrasitteiden dominanssina ja servienssinä oli vastaavasti tontti. Vähitellen kehitys on johtanut siihen, että rasitteiden avulla on edellytetty voitavan rajoittaa muunkinlaisten maankäytön yksiköiden kuin tilojen ja tonttien käyttöä. Toisaalta kehitys on johtanut myös siihen, että rasitteita on edellytetty voitavan saattaa voimaan muunkinlaisen inhimillisen toiminnan kuin tilan tai tontin tai yleensä kiinteistön käytön edistämiseksi. Tässä suhteessa voidaan viitata edellä esitettyyn Suomen rasitelainsäädännön kehitystä koskevaan katsaukseen.

Rasitteista aiheutuvia haittavaikutuksia maankäyttöön pyrittiin rajoittamaan OsittA 10 §:ssä siten, että säännökseen sisällytettiin tyhjentäväksi tarkoitettu luettelo rasitteista, joiden perustaminen oli sallittua osittamistoimituksessa. Luetteloon otettiin rasitteita, jotka olivat sisällöltään sellaisia, ettei niiden katsottu kohtuuttomasti vaikeuttavan rasitetun

kiinteistön käyttöä. Toisaalta edellytettiin, että luetteloon otettujen rasitteiden perustaminen saattoi osoittautua välttämättömäksi pyrittäessä tarkoituksenmukaisen tuloksen saavuttamiseen tilojen osittamisessa. Samalta periaatteelliselta pohjalta on lainsäädännössämme lähdetty yleensä nykyäänkin määriteltäessä, mitä rasitteita eri säännöstöjen nojalla on sallittua perustaa. Mutta myöhemmässä vaiheessa rasitteiden vaikutuksia maankäyttöön on pyritty sääntelemään myös siten, että asianomaisessa laissa on määritelty, mikä merkitys rasitteella tulee kussakin tapauksessa olla edistettävän toiminnan kannalta ja miten tuntuviksi rasitteesta servienssin käytölle aiheutuvat haitat saavat enintään muodostua. Tältä pohjalta on eri laeissa määritelty rasitteen perustamisen ns. yleiset edellytykset.

Kuten edellä esitetystä katsauksesta Suomen rasitelainsäädännön kehitykseen käy ilmi, rasitelainsäädäntömme kehityksessä on erotettavissa muitakin voimaansaattamisedellytysten määrittelyn kannalta tärkeitä kehitystendessejä. Tällainen on ensiksikin se, että rasiteinstituuttia on ryhdytty käyttämään määrätyissä tapauksissa tiettyjen laajempien maan käyttöä koskevien suunnitelmien tai maan käyttöön vaikuttavien yritysten toteuttamiskeinona. Esimerkkejä tästä sisältyy nimenomaan vesilainsäädäntöön. Tärkeä kehitystendenssi on myös se, että ajanmittaan rasitelainsäädännön piirissä on jouduttu kiinnittämään kasvavaa huomiota rasitteiden perustamisen ja yleisellä tasolla tapahtuvan maankäytön suunnittelun, nimenomaan kaavoituksen välisten suhteiden järjestämiseen. Tässä suhteessa kehitys on ollut samansuuntaista muissa Pohjoismaissa.

Rasiteinstituutti on vanhastaan ollut periaatteessa yksityisten käytettävissä oleva maan käytön sääntelyn väline. Tässä suhteessa on kehityksen myötä tapahtunut katsomusten väljentymistä. Keskeinen rasitteiden voimaansaattamiseen liittyvä kysymys on kuitenkin yhä edelleen kysymys yksityisten myötävaikutusmahdollisuudesta voimaansaattamisprosessissa. Nimenomaan Suomessa, jossa lailla säännelty rasitteiden perustaminen tapahtuu pääsääntöisesti viranomaisvalvonnassa, kysymyksellä on tärkeä merkitys. Keskeisin tähän aihepiiriin liittyvä osaongelma on kysymys, mikä on yhtäältä osapuolten välisen sopimuksen tai rasitetun kiinteistön tai muun kohdeyksikön omistajan suostumuksen ja toisaalta viranomaisvalvonnan suhde rasitteen voimaansaattamismenettelyssä.

Kaikkia näitä kysymyksiä on tarpeen käsitellä tutkittaessa rasitteen perustamisedellytysten määrittelyä rasitelainsäädännössämme de lege

lata. Seuraava esitys onkin jaoteltu tämän mukaisesti. Jaottelu on seuraavanlainen.

6. luvussa käsitellään aluksi sopimuksen tai servienssin omistajan suostumuksen ja viranomaisvalvonnan suhdetta rasitteen voimaansaattamismenettelyssä. Tämä suhde on järjestetty eri säännöstöissä eri tavoin. Esityksessä pyritään osoittamaan, mitä osaa sopimus tai suostumus oikeutemme mukaan esittää perustamismenettelyssä.

7. luvussa tarkastellaan perustettavien rasitteiden määrittelyä rasitelainsäädännössämme. Lainsäädännössä ne on yleensä määritelty luettelemalla rasitetyypit, joita asianomaisen säännöstön mukaan voidaan perustaa. Luvussa käsitellään omaksutun numerus clausus-periaatteen merkitystä perustamisen kannalta. Luku on otsikoitu puhumalla rasitetyypeistä.

8. luvussa tarkastellaan yhtäältä kysymystä, millaista toimintaa rasitteiden avulla on edellytetty voitavan edistää, ja toisaalta, millaista toimintaa niiden avulla on edellytetty voitavan rajoittaa. Kysymys on tällöin rasitteiden dominanssin ja servienssin määräytymisestä eri rasitesäännöstöjen mukaan. Kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmällä on oma merkityksensä tässä määräytymisessä. Tätäkin pyritään po. luvussa valaisemaan.

9. luvussa tarkastellaan ensiksikin rasitteen voimaansaattamisedellytysten määrittelyä maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta. Tarkastelu koskee tällöin rasitteen voimaan saattamisen ns. yleisiä edellytyksiä, s.o. vaatimuksia, joita laissa on asetettu rasitteen merkitykselle edistettävän toiminnan kannalta ja rasitteesta kohdeyksikön käytölle aiheutuville haitoille. Rasiteinstituutin käyttö tiettyjen laajempien maankäyttösuunnitelmien ja yritysten toteuttamiskeinona liittyy eräissä suhteissa läheisesti näihin ongelmiin. Sen vuoksi po. luvussa on käsitelty myös rasitteen voimaan saattamisen liittymistä laajemman yrityksen toteuttamiseen.

10. luvussa huomio suunnataan rasitteiden voimaan saattamisen ja kaavoituksen välisten suhteiden järjestelyyn. Periaatteessa olisi mahdollista tarkastella rasitteiden perustamisen suhdetta myös muuhun maankäytön suunnitteluun, esimerkiksi luonnonsuojelulainsäädännön tai vesilainsäädännön pohjalta tapahtuvaan suunnitteluun. Muut kuin kaavoitukseen liittyvät kysymykset on kuitenkin ollut esityksen rajoittamiseksi pakko sivuuttaa. Näin ollen muuta maankäytön suunnittelua ei po. luvussa oteta huomioon.

Ne perustamisedellytyksiä koskevat kysymykset, joita tutkimuksessa näin käsitellään, eivät kata perustamisedellytyksiä kauttaaltaan. Esimerkiksi Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 5 kohdassa edellytetään, että rasitetta koskevassa sopimuksessa tai hakemuksessa on tarvittavat määräykset rasitteen edellyttämästä kunnossapidosta ja rasitteen mahdollisen lakkaamisen johdosta tarpeellisista toimenpiteistä, jotta perustaminen voisi tapahtua. Tämän kaltaiset edellytykset eivät ole kuitenkaan koko rasitelainsäädännöllemme tyypillisiä. Sen vuoksi ne on ollut pakko sivuuttaa käsillä olevassa esityksessä, jossa on pyritty rasitelainsäädäntömme kokonaistarkasteluun. Tällaisessa tarkastelussa on sensijaan tarpeen kiinnittää huomiota edellä eriteltyihin viiteen pääkysymykseen.

6. SOPIMUS JA VIRANOMAISVALVONTA RASITTEEN VOIMAANSAATTAMISMENETTELYSSÄ

6.1. SOPIMUKSEN JA VIRANOMAISVALVONNAN SUHTEESTA RASITTEEN VOIMAANSAATTAMISMENETTELYSSÄ

Oikeudessamme on lähdetty siitä, että rasitteiden perustaminen tapahtuu pääsääntöisesti yksityisessä intressissä. Perustamista koskeva aloitevalta on yleensä edellytetty olevan yksityisillä.[1] Heille on myös pyritty turvaamaan niissäkin tapauksissa, joissa perustaminen tapahtuu viranomaisen päätöksin, myötävaikutusmahdollisuus ainakin asianosaisten kuulemista koskevien säännösten avulla. Mutta eräissä tapauksissa yksityisten myötävaikutusmahdollisuus on luotu tehokkaammaksi. Tie-

1 Yksityisinä on pidetty tekstissä tarkoitetussa mielessä myös julkisyhteisöjä, jotka tekevät aloitteen rasitteen perustamisesta nimenomaan tietyn kiinteistön omistajan ominaisuudessa. Lainsäädäntömme tuntee kuitenkin tapauksia, joissa julkisyhteisön on edellytetty käyttävän aloitevaltaa nimenomaan tässä ominaisuudessa. Esimerkkeinä voidaan viitata KaavJL 85 §:n 2 momenttiin ja Helsingin 1963 RJ 44 §:n 2 momenttiin, joissa on kysymys rasitteen perustamisesta kaupunkia varten, RakL 50 §:n 2 momenttiin, jossa on kysymys ns. metrorasitteen perustamisesta lunastusteitse kaupungin hyväksi, ja LunL:iin, joka edellyttää, että lunastuksen hakijana on mm. silloin, kun kysymys on rasitteen perustamisesta lunastusteitse, pääsääntöisesti julkisyhteisö, vrt. LunL 4 §.

tyissä rasitesäännöksissä on lähdetty siitä, että rasitteen perustaminen edellyttää yksityisten välistä sopimusta tai rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta.

Sopijapuolten ja viranomaistahon välinen osajako rasitteen voimaansaattamisessa on tällaisissa tapauksissa lähtökohdiltaan selvä. Yksityisten on edellytetty toimivan omassa intressissään ja perustamista koskeva aloitevalta on yleensä heillä. Viranomaisen vähimmäistehtävänä taas on valvoa, ettei perustamisesta aiheudu yleiseltä kannalta katsoen haitallisia seurauksia. Mutta tämä karkea jaottelu on riittämätön kuvaamaan sopimuksen ja viranomaistoimenpiteiden suhteita kaikissa rasitteiden voimaansaattamistilanteissa. Voimassa oleva oikeus edellyttää pitemmälle menevää erittelyä.

Sopimuksen ja viranomaismenettelyn suhde voidaan ajatella järjestettävän eri tavoin. Jo eri Pohjoismaiden rasitelainsäädännöt tarjoavat tässä suhteessa erilaisia ratkaisumalleja.[2] Ruotsissa suhde on muodostunut varsin jyrkästi kaksijakoiseksi. Yhtäältä on JB:n järjestelmä, joka edellyttää, että rasiteoikeus perustetaan kiinteistöjen omistajien sopimuksin, ja jonka puitteissa julkinen viranomainen ei osallistu rasiteoikeuden perustamiseen. Toisaalta on taas FBL:ssa, AnlL:ssa, LednL:ssa, BL:ssa, ExL:ssa ja VL:ssa omaksutut järjestelmät, jotka lähtevät siitä, että rasite voidaan edellytysten täyttyessä yleensä perustaa pakolla, s.o. vastoin rasitetun kiinteistön omistajan tahtoakin. Näiden säännöstöjen puitteissa sopimukselle on varsin laajalti pyritty antamaan merkitystä siihen suuntaan, että sopimus vapauttaa viranomaisen tiettyjen perustamisedellytysten tutkimisesta. Norjassa kosketeltu suhde ei ole muodostunut yhtä jyrkästi kaksijakoiseksi. Sopimusmenettely on tosin Norjassa pääasiallinen rasiteoikeuden voimaansaattamistapa, mutta toisaalta viranomaisille on pyritty nimenomaan kaavoituksen ja maa- ja metsätalouden intressissä turvaamaan eri keinoin valvontamahdollisuudet jo perustamisvaiheessa. Lisäksi lukuisissa säännöstöissä on edellytetty, että rasiteoikeuksia voidaan perustaa pakolla viranomaisen päätöksin. Tanskassa tilanne on monessa suhteessa samantapainen. Tanskassa rasitesopimusten teko on saatettu viranomaisvalvontaan nimenomaan kaavoituksen intressissä.

Suomen oikeus antaa aiheen erottaa kosketellun suhteen selvittelyssä neljä erilaista tilannetyyppiä. Oikeuskäytäntö osoittaa ensiksikin, että

[2] Seuraavassa esitettävän osalta viitataan siihen, mitä 3. luvussa esitettiin Ruotsin, Norjan ja Tanskan rasitejärjestelmistä.

määrätyissä tapauksissa rasite on edellytetty voitavan saattaa voimaan pelkästään osapuolten sopimuksin ja siis kokonaan viranomaisvalvonnan ulkopuolella.[3] Vaikka rasitteiden voimaansaattaminen tällä tavoin onkin harvinaista, on mainittu käytäntö eri tilanteita eroteltaessa otettava huomioon.

Niissä tapauksissa, joissa rasitteen voimaan saattaminen tapahtuu viranomaisvalvonnassa, voimaansaattamisprosessi on säännöllisesti myös lailla säännelty. Asianomaiset säännöstöt osoittavat, että sopimuksen merkitys voi tällöin olla eri säännöstöjen edellyttämässä menettelyssä erilainen.

Ensimmäisen ryhmän ja samalla toisen tilannetyypin muodostavat ne tapaukset, joissa laki edellyttää, että rasite voidaan määritellä vaihtoehtoisesti joko sopimuksessa tai viranomaisen päätöksessä. Esimerkkinä säännöksestä, jossa on lähdetty tältä pohjalta, voidaan mainita NaapL 16 §.

Kolmanneksi tilannetyypiksi erottuvat tapaukset, joissa laki lähtee siitä, että sopimus tai rasitetun kiinteistön omistajan suostumus muodostaa rasitteen voimaan saattamisen edellytyksen. Tätä on edellytetty esimerkiksi RakA 108 §:ssä.

Neljännen tilannetyypin muodostavat vihdoin ne tapaukset, joissa on edellytetty, että rasite voidaan saattaa voimaan viranomaisen päätöksin riippumatta sopimuksesta tai rasitetun kiinteistön omistajan suostumuksesta, mikäli perustamisen edellytykset täyttyvät. Kun tällaisissakin tapauksissa rasitteista saatetaan tehdä sopimuksia, herää kysymys, mikä merkitys sopimuksella on voimaansaattamismenettelyssä. Esimerkkinä tähän liittyvästä säännöksestä voidaan mainita JL 116 §.

Eriteltyjä neljää tilannetyyppiä tarkastellaan seuraavassa kutakin erikseen.

6.2. SOPIMUS YKSINOMAISENA RASITTEEN VOIMAAN SAATTAMISEN TAPANA

Oikeuskäytännössä tehdään kiinteistöjen omistajien kesken silloin tällöin sopimuksia, joissa määrätään, että kiinteistön käytöstä johtuvien tar-

[3] Tässä suhteessa viitataan sekä siihen, mitä edellä esitettiin s. 265, että siihen, mitä esitetään jäljempänä 17. luvussa.

peiden tyydyttämiseksi toiselle kuuluvaa kiinteistöä saadaan käyttää tietyssä rajoitetussa suhteessa hyväksi. Myös eräissä lainsäädäntöömme kuuluvissa säännöksissä on edellytetty, että kiinteistön omistaja voi tehdä toisen kanssa sopimuksen siitä, että hänen kiinteistöään saadaan käyttää tietyn pysyväisluontoisen tarpeen tyydyttämiseksi rajoitetussa suhteessa. Tällainen säännös on esimerkiksi VesiL 4 luvun 5 §:n 2 momentti, jossa on kysymys valtion tai muun yleisen kulkuväylän kuntoonpanijan oikeudesta sijoittaa viittoja, merkkejä, loistoja ja muita tarpeellisia laitteita toisen tontille, rakennuspaikalle, puutarhaan, varastopaikalle, uimarannalle tai muulle erityiseen käyttöön otetulle alueelle. Kun tällainen sopimus on tehty, voi ennenkaikkea rasitetun kiinteistön omistajanvaihdostilanteissa syntyä erimielisyyttä siitä, sitooko sopimus myös kiinteistön uutta omistajaa. Tällaisissa tapauksissa on jouduttu ottamaan kantaa mm. kysymykseen, onko sovitussa maankäyttömääräyksessä kysymys rasitteesta vai ei.

Ongelman ratkaisussa on olennaisesti kysymys siitä, voidaanko mainitunlaiseen maankäyttömääräykseen soveltaa rasitteita koskevia, suurimmaksi osaksi oikeuskäytännössä kehittyneitä oikeusnormeja vai ei. Näin on asianlaita sekä niissä tapauksissa, joissa kysymys on kokonaan laissa sääntelemättömästä tilanteesta, että niissä, joissa laki tosin edellyttää sopimuksen mahdolliseksi mutta ei sisällä säännöksiä sopimuksen sitovuudesta niinkuin on asianlaita VesiL 4 luvun 5 §:n 2 momentissa edellytetyn sopimuksen osalta.

Tässä yhteydessä näihin ongelmiin ei kuitenkaan voida lähemmin paneutua. Kysymyksen käsittelylle on jäljempänä tässä tutkimuksessa omistettu oma luku. Siihen rajoitutaan tässä vain viittaamaan.[4]

6.3. SOPIMUS JA VIRANOMAISEN PÄÄTÖS VAIHTOEHTOISINA RASITTEEN MÄÄRITTELYTAPOINA

Lainsäädäntöömme sisältyy joukko säännöksiä, joissa on edellytetty, että rasite voidaan määritellä vaihtoehtoisesti joko sopimuksessa tai viranomaisen päätöksessä. Kaikki asianomaiset säännökset koskevat samaa laajaa aihepiiriä, oikeutta ryhtyä erilaisten johtojen ja niihin liittyvien laitteiden sijoittamista sekä ojittamista koskeviin toimenpiteisiin toisen

[4] Ks. jäljempänä 17. luku.

alueella ja oikeutta päästä osalliseksi yhteiseen ojitukseen ja viemäröintiin. Mainitunlaisia säännöksiä ovat NaapL 16 §, RakL 133 § verrattuna RakA 156 §:ään, LennätinlaiteL sekä VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momentti ja 9 §:n 1 momentti verrattuina 10 §:n 1 momentin 3 kohtaan ja 12 §:ään, 6 luvun 13 §, 9 luvun 18 § ja 10 luvun 7 § ja 12 §.

Rakenteensa puolesta viitatut säännökset voidaan jakaa kahteen ryhmään. Osassa säännöksistä kiinteistön omistajalle ja haltijalle on asetettu *velvollisuus sallia* säännöksessä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittaminen alueellaan, mikäli säädetyt edellytykset täyttyvät. Tältä pohjalta on lähdetty NaapL 16 §:ssä, RakL 133 §:ssä ja VesiL 9 luvun 18 §:ssä. Säännökset on siten kirjoitettu, että jo sanamuodon pohjalta velvollisuuden voidaan havaita koskevan ao. kiinteistön kunkinhetkistä omistajaa ja haltijaa.[5]

Toisen ryhmän muodostavat säännökset, joissa vastaava asia on ilmaistu positiivisessa muodossa säätämällä, että maanomistajalla tai muulla säännöksen tarkoittamalla intressentillä *on oikeus* ryhtyä johdon sijoittamista koskeviin tai muihin lain edellyttämiin toimenpiteisiin toisen alueella, mikäli säädetyt edellytykset täyttyvät, tai käyttämällä muuta positiivista muotoilua. Tältä pohjalta on lähdetty LennätinlaiteL 6 §:ssä verrattuna 18 §:ään sekä VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momentissa, 9 §:n 1 momentissa ja 10 luvun 7 §:ssä. Samalta pohjalta on lähdetty myös VesiL 6 luvun 13 §:ssä ja 10 luvun 12 §:ssä, joissa on kysymys oikeudesta päästä osalliseksi yhteiseen ojitukseen tai viemäröintiin. Myös näissä tapauksissa on edellytetty, että sanotunlainen oikeus koskee kohdekiinteistön kunkinhetkistä omistajaa ja haltijaa.[6]

---

[5] NaapL 16 §:ää laadittaessa pidettiin kosketellussa suhteessa silmällä paitsi Sveitsin siviililain vastaavaa säännöstä VOL 1902 1 luvun 15 §:ää, jossa vastaava periaate oli omaksuttu mm. ojittamisen osalta, ks. Lvk 1914: 3 s. 52—53, *Serlachius*, Vattenrätten, 1. häftet s. 98. Ks. lisäksi NaapL 16 §:n osalta *Noponen*, Liikenne s. 65—67, *Hämäläinen*, Puhelin 1955 n:o 1 s. 21. RakL 133 §:n edeltäjänä oli viemäröinnin osalta vuoden 1932 RS 17 §, jossa vastaava periaate oli omaksuttu, ks. *Uggla — Tammio* s. 254 ja RakL 133 §:n osalta *Larma* s. 479—480, *Hyvönen*, Kaavoitus s. 272, *Murén*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 6, *Jatkola*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 14—15. VesiL 9 luvun 18 §:ää säädettäessä pidettiin niinikään esikuvana edellä mainittua VOL 1902 1 luvun 15 §:ää, ks. kom. 1958: 97 s. 48—49. Säännöksen johdosta muuten ks. *Eronen*, Vesilautakunnan käsikirja s. 113, *Österman*, SKL 1969 n:o 10 s. 18 ss., *Aalto — Setälä*, SK 1970 s. 1084—1088, *Pietilä* SK 1971 s. 437—438, Vesioikeus s. 238 ss., *Airaksinen*, Vesitalous 1961 n:o 4 s. 9—11.

[6] LennätinlaiteL kokonaisuudessaan koskee valtion lennätin- ja puhelinlai-

Kaikissa viitatuissa säännöksissä on lähdetty siitä, että säännösten edellyttämien toimenpiteiden kohdealueet ja yksityiskohdat muissakin suhteissa täsmennetään joko sopimuksessa tai vaihtoehtoisesti viranomaisen päätöksessä. Viranomaisena tulee NaapL 16 §:ssä edellytetyissä tapauksissa kysymykseen yleinen alioikeus,[7] RakL 133 §:ssä edellytetyissä tapauksissa rakennuslautakunta, LennätinlaiteL:n edellyttämän johdon sijoittamisen ollessa kysymyksessä lain 6 §:ssä säädetyn sijoittamisen edellytyksen osalta lääninhallitus ja 7 §:ssä ja 8 §:ssä edellytetyn rakennussuunnitelman osalta vm. säännöksissä tarkoitetut välimiehet sekä VesiL:n viitattujen säännösten osalta pääasiassa vesilautakunta, mutta eräissä tapauksissa muukin VesiL:n edellyttämä viranomainen.[8]

Viranomaismenettelyyn on viitatuissa lainkohdissa edellytetty turvauduttavan silloin, kun sopimusta ei saada aikaan. Viranomaisen tehtävänä on tällöin todeta toimenpiteiden edellytysten olemassaolo. Näihin edellytyksiin ei ole tässä — pyrittäessä valaisemaan sopimuksen ja viranomaismenettelyn keskinäistä suhdetta — mahdollista lähemmin puuttua. Sensijaan on aiheellista todeta, että elleivät edellytykset yksityistapauk-

---

toksia sekä yksityistä lennätinliikenteen harjoittajaa, joka toimii asianomaisen luvan nojalla. Sensijaan se ei koske yksityisiä puhelinlaitoksia, joiden johtoverkostojen levittämistarve edellytettiin tyydytettävän sillä tavoin kuin 23. 12. 1886 annettu julistus niistä ehdoista, joilla puhelinjohtoja saadaan maahan asettaa ja käyttää, osoittaa. LennätinlaiteL 6 §:ssä edellytetty menettely rajattiin kuitenkin koskemaan vain valtion lennätin- ja puhelinlaitosten johtoverkostojen levittämistä niinkuin lain 13 §:n 2 momentti osoittaa. Mainitussa 6 §:ssä edellytetyn menettelyn osalta lähdettiin siitä, että kysymys oli samaan tavoitteeseen tähtäävästä mutta yksinkertaisemmasta menettelystä kuin PakkolunL:n mukainen pakkolunastus oli. Tältä pohjalta lähdettäessä presumoitiin, että LennätinlaiteL 6 §:ssä edellytetty oikeus sitoi kohdekiinteistön kunkinhetkistä omistajaa ja haltijaa. Esitetyn johdosta ks. HE n:o 34/1919 vp. s. 1—5.

VesiL 6 luvun 4 §:n ja 9 §:n edellytettiin pääpiirteissään vastaavan VOL 1902 vastaavaa säännöstä, 3 luvun 1 §:ää, ks. kom. 1958: 97 s. 36—37. Sekä sanotuissa VesiL:n että VOL 1902:n säännöksissä on lähdetty siitä, että ojittamista koskeva oikeus sitoo kohdekiinteistön kunkinhetkistä omistajaa ja haltijaa, vrt. *Serlachius*, Vattenrätten 2. häftet s. 2 ss. ja s. 9. Samalta pohjalta on lähdetty myös muissa tekstissä viitatuissa VesiL:n säännöksissä.

Tässä yhteydessä on aiheellista huomauttaa myös siitä, että tässä luvussa mainittujen VesiL:n säännösten kohdalla sitovuus suhteessa kolmansiin miehiin määräytyy jo tekstissä mainittujen säännösten pohjalta. Näin ollen VesiL 12 luvun 6 §:n 1 momentti ei olisi ollut po. tapauksissa tarpeen sitovuuden kannalta.

[7] Ks. Lvk 1914: 3 s. 51—53, *Noponen*, Liikenne s. 82—83 ja s. 231 ss.

[8] Ks. VesiL 6 luvun 10 §, 12 § ja 13 § sekä 10 luvun 7 § ja 12 §.

sessa täyty, menettely viranomaisessa päättyy toimenpiteitä koskevan vaatimuksen hylkäävään päätökseen. Jos taas edellytykset täyttyvät, menettely muodostuu toisenlaiseksi. Viranomaisen on tällöin edellytetty vahvistavan (toteavan) oikeuden toimenpiteisiin ja antavan päätöksessä toimenpiteiden edellyttämät yksityiskohtaiset määräykset toisen kiinteistön käytöstä. Tällaisia määräyksiä ovat mm. kohdealueen täsmentämistä tarkoittavat määräykset, jotka usein ovat tarpeen jo toimenpiteistä aiheutuvien haittavaikutusten minimoimiseksi.[9]

Vastaavanlaisia määräyksiä on edellytetty annettavan myös viranomaisen päätöksen vaihtoehtona kysymykseen tulevassa sopimuksessa. Mutta lisäksi sopimuksella on merkitystä toisessakin suhteessa. Toimenpiteisiin on sopimuksen perusteella edellytetty voitavan ryhtyä silloinkin, kun edellytyksiä kiinteistön omistajan velvoittamiseksi sietämään toimenpiteitä ei ole.[10] Mikäli sopijapuolen oikeudesta toimenpiteisiin syntyy riitaa, riidan ratkaisussa on näin ollen lähdettävä ensi sijassa sopimuksen ja sen tulkinnan eikä viitatuissa säännöksissä asetettujen toimenpiteiden edellytysten pohjalta.[11] Nämä edellytykset eivät kuitenkaan ole merkityksettömiä myöskään sopimusmenettelyn ollessa kysymyksessä. Viitattujen säännösten esityöt osoittavat, että kun näissä säännöksissä kiinteistön kunkinhetkiselle omistajalle ja haltijalle on asetettu velvollisuus sietää säännösten tarkoittamia toimenpiteitä, silmällä on pidetty keskeisesti juuri sietämisen edellytyksiä, joiden sisällyttämisellä lakiin on pyritty rajaamaan ne tapaukset, joissa sietäminen tulee kysymykseen, muista tapauksista.[12] Näin ollen viitatut säännökset eivät oikeuta lähtemään siitä,

---

9 Vrt. *Noponen*, Liikenne s. 231 ss., *Larma* s. 782, *Jatkola*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 15, *Eronen*, Vesilautakunnan käsikirja s. 67 ss., 69 ss., 78 ss., 112 ss. ja s. 144 ss., *Pietilä*, Vesioikeus s. 204 ss., 235 ss. ja 240 ss., *Österman*, SKL 1969 n:o 10 s. 18 ss., *Aalto-Setälä* SK 1970 s. 1084 ss., *Pietilä* SK 1971 s. 437 ss.

10 RakL 133 §:n osalta ks. KHO 1968 A II 70. Vrt. myös eri mieltä olevien jäsenten lausunto tapauksessa KHO 1971 A II 82. NaapL 16 §:n osalta vrt. KoO 1926 II 163, KoO 1927 II 83, KoO 1927 II 435, KoO 1930 II 375 ja KoO 1938 II 128, *Noponen*, Liikenne s. 102 ss.

11 Vrt. myös *Noponen*, Liikenne s. 102—103.

12 NaapL:n osalta tämä oli yleinen lähtökohta ks. HE n:o 36/1919 vp. s. 1 ss. Ks. myös NaapL 16 §:n osalta Lvk 1914: 3 s. 51—53 ja LennätinlaiteL:n osalta HE n:o 34/1919 vp. s. 1—5. RakL 133 §:ssä ja viitatuissa VesiL:n säännöksissä tarkoitettujen toimenpiteiden osalta vastaava periaate oli omaksuttu jo aikaisemmassa lainsäädännössä, vrt. vuoden 1932 RS 17 § ja VOL 1902 1 luvun 15 § ja 3 luvun 1 §, ks. myös *Larma* s. 479 ss. ja kom. 1958: 97 s. 48—94.

että mikä hyvänsä toimenpiteitä koskeva sopimus sitoisi ilman muuta kohdekiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa. Tällainen sitovuusvaikutus voidaan po. säännösten nojalla kytkeä sopimukseen vain siinä tapauksessa, että kiinteistön omistaja ja haltija voitaisiin sopimuksen puuttuessa velvoittaa sietämään säännösten edellyttämiä toimenpiteitä viranomaisen päätöksellä.[13] Sitooko sopimus muissa tapauksissa uutta omistajaa ja haltijaa on kysymys, joka on ratkaistava muulta pohjalta, lähinnä lähtien niistä näkökohdista, joista oikeuskäytännössä on lähdetty ratkaistaessa, sitooko sopimukseen perustuva maankäyttömääräys yleensä lain vaietessa kohdekiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa, ts. onko kysymys ns. sopimusrasitteesta. Näitä näkökohtia käsitellään yksityiskohtaisesti jäljempänä.

6.4. SOPIMUS RASITTEEN PERUSTAMISEN EDELLYTYKSENÄ VIRANOMAISMENETTELYSSÄ

Jos rasitteiden perustamista koskevaa lainsäädäntöä tarkastellaan kokonaisuutena, havaitaan, että *perustaminen pakolla on tehty mahdolliseksi* useimmiten silloin, kun se tapahtuu laajemman maankäyttöä koskevan järjestelyn yhteydessä ja liittyy osana tällaiseen järjestelyyn. Jakolainsäädännössä tällainen perustaminen on edellytetty mahdolliseksi yleensä silloin, kun se tapahtuu muun kiinteistötoimituksen yhteydessä kuten jakolain jakotoimituksia, tietyin rajoituksin lohkomista, tilusvaihtoa ja jaon täydentämistä sekä vesijättöjen järjestelyä koskevista säännöksistä käy ilmi. Määrätyissä tapauksissa rasitteen perustaminen pakolla muodostaa suorastaan maankäytön järjestelyä koskevan suunnitelman toteuttamistavan tai ainakin osan tällaisen suunnitelman toteuttamiseen tähtäävistä toimenpiteistä. Niinpä jakotoimitusten osalta on lähdetty siitä, että suunnitellut rasitteet liittyvät kiinteästi jakoehdotukseen. Rasitteiden perustaminen merkitsee tällöin asiallisesti jakoehdotuksen toteuttamista eräissä suhteissa.[14] KaavJL 2 luvun rantakaavaa koskevissa säännöksissä ja RakL 123 f §:ssä on taas lähdetty siitä, että rantakaava

---

13 Tältä pohjalta näyttää lähdetyn myös ratkaisussa KoO 1970 II 6, jota käsitellään jäljempänä s. 737 ss. yksityiskohtaisesti. Ratkaisu perustui osaksi aikaisemmin voimassa olleeseen terveydenhoitolainsäädäntöön.

14 Ks. JL 138 § verr. 143 §:n 2 momenttiin, *Suomaa* s. 132.

toteutetaan asianomaisessa kiinteistötoimituksessa yhteiskäyttöalueiden osalta nimenomaan rasitteita, yhteiskäyttöoikeuksia, perustamalla. Perustaminen voi tällöin tapahtua vastoin rasitetun kiinteistön omistajan tahtoakin. Useissa VesiL:n vesioikeudellisia rasitteita koskevista säännöksistä on puolestaan edellytetty, että rasitteen tai rasitteiden perustaminen muodostaa osan vesioikeudellista yritystä koskevan suunnitelman toteuttamistoimenpiteistä, minkä vuoksi rasitteiden kohteet on edellytetty osoitettavan jo yrityssuunnitelmaan liittyvässä kartassa ja selitelmässä.[15] Niinikään pakkolunastuslainsäädännön piirissä, mm. LunL 7 §:ssä ja 9 §:ssä on edellytetty, että lunastus voi muodostaa osan laajemman maankäyttöä koskevan suunnitelman toteuttamistoimenpiteistä. Tällainen suunnitelma voi koskea esimerkiksi rautatien, voimansiirtojohdon, maakaasuverkoston tai muun sellaisen rakentamista. Erääksi toteuttamiskeinoksi on tällöin osoitettu rasitteen perustaminen lunastusmenettelyssä.[16]

Sopimus tai rasitetun kiinteistön omistajan suostumus on asetettu perustamisen *edellytykseksi* yleensä muun tyyppisissä tapauksissa, ennenkaikkea silloin, kun perustaminen tapahtuu erillistoimenpiteenä. Poikkeukseton tämä sääntö ei kuitenkaan ole. Huomattavan poikkeuksen muodostaa YksTieL, jonka nojalla tierasitteen perustaminen pakolla on mahdollista silloinkin, kun perustamisessa ei ole kysymys minkään laajemman maankäyttöä koskevan suunnitelman toteuttamisesta.

Vaikka suoritettu yleispiirteinen jaottelu osoittaakin alustavasti, millaisissa yhteyksissä sopimus tai rasitetun kiinteistön omistajan suostumus on asetettu rasitteen perustamisen edellytykseksi, sen pohjalta ei voida tehdä pitkälle meneviä päätelmiä *syistä*, jotka ovat eri säännösten kohdalla johtaneet siihen, että rasitteen perustamiselle on asetettu sanotunlainen edellytys. Tämä on selvitettävissä vain kunkin säännöksen osalta erikseen. Mainitunlaisia säännöksiä ovat JL 118 § ja 237 §, KaavJL 9 a § ja 88 §, RakA 108 § ja siihen liittyen mm. Helsingin 1963 RJ 45 § sekä VesiL 9 luvun 4 §:n 3 momentti. Syiden selvittely niiden pohjalta on tarpeen pyrittäessä valaisemaan sopimuksen tai suostumuksen merkitystä rasitteen perustamisen edellytyksenä.

Mainittujen *KaavJL:n, RakA:n ja RJ:n* säännösten osalta on tärkeää

---

15 Ks. VesiA 56 § verr. 59—71 §§.

16 Ks. LunL 2 ja 3 §§.

ottaa huomioon perinne.[17] Kuten rakennusrasitteiden kehittymistä koskevasta katsauksesta käy ilmi tällaiset rasitteet edellytettiin perustettavan alunperin vain tonttien omistajien sopimuksin. Säännöksiä, jotka merkitsivät rakennusrasitteiden perustamisen saattamista julkiseen valvontaan, annettiin Helsingin osalta vasta vuoden 1875 RJ:stä lähtien. Kun rakennusrasitteiden perustaminen on tällä tavoin jo alunalkaen ollut yksityisten, s.o. tonttien omistajien käytettävissä oleva keino tonttien keskinäisen käytön järjestämiseksi, on ymmärrettävää, että myöhemmissäkin säännöstöissä on julkisen valvonnan tehostamisesta huolimatta lähdetty samalta periaatteelliselta pohjalta kuin aikaisemmin. Kun aikaisemmat rakennusrasitteita koskevat säännökset myöhemmin korvattiin toisaalta rakennusrasitteita ja toisaalta tonttirasitteita koskevilla säännöksillä, on niinikään luonnollista, että sama periaate omaksuttiin pääsäännöksi sekä tonttirasitteita koskevassa KaavJL 6 luvussa että rakennusrasitteita koskevassa RakA 11 luvussa. Johdonmukaisena jatkona kehitykselle on, että vastaava periaate on sittemmin omaksuttu myös KaavJL 9 a §:ssä, jota laadittaessa esikuvana on pidetty juuri KaavJL 6 lukua.[18]

KaavJL:n ja RakL:n rantakaavan toteuttamista koskevien säännösten vertailu viitattuihin KaavJL 6 luvun, RakA 11 luvun ja Helsingin 1963 RJ:n säännöksiin antaa toisaalta aiheen kysyä, kuinka on ymmärrettävissä, että viimeksi mainituissa säännöstöissä ei ole suuntauduttu pakkoperustamisen linjalle, vaikka näin on tehty rantakaavan toteuttamista koskevissa säännöksissä. Eikö rasitteiden perustaminen viitattujen KaavJL:n, RakA:n ja RJ:n säännösten nojalla merkitse samanlaista yksityiskohtaisen kaavan toteuttamista kuin rantakaavan edellyttämien yhteiskäyttöoikeuksien perustaminen?

Rantakaavasäännösten ja muiden viitattujen säännösten välillä on juuri tässä suhteessa varsin merkittävä ero. Yhteiskäyttöoikeuden perustamista koskevissa säännöksissä on edellytetty, että yhteiskäyttöalue osoitetaan aina kaavassa. Näissä tapauksissa lähtökohtana on siis se, että kysymys on kaavan edellyttämän rasitteen perustamisesta. Periaate, että kaavassa osoitettuja tai selvästi edellytettyjä rasitteita voidaan perustaa

---

17 Sopimusedellytyksestä KaavJL 6 luvun ja RakA 108 §:n valossa ks. *Pietilä* s. 417—423, *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 226 ss., *Suomaa* MI 1962 s. 65, 67 ja 69, *Murén* SKL 1964 s. 335—337, KMalliRJ s. 10, *Larma* s. 721 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 341 ss.

18 Ks. HE n:o 81/1967 vp. s. 1 ss.

pakolla, ei ole ominainen vain rantakaavasäännöksille. Samalta pohjalta on lähdetty myös RakL 50 §:n 2 momentin lunastussäännöksessä. Vastaava periaate on omaksuttu muidenkin Pohjoismaiden kaavoitukseen liittyvissä pakkolunastussäännöksissä ja lisäksi rasitteen perustaminen pakolla on mahdollista mm. nyt kosketelluissa tapauksissa Ruotsin FBL:n mukaan. Yksityiskohtien osalta voidaan viitata aikaisempaan Ruotsin, Norjan ja Tanskan rasitelainsäädäntöä koskevaan esitykseen.

Viitattuja KaavJL:n, RakA:n ja RJ:n säännöksiä laadittaessa ei sensijaan ole juuri pidetty silmällä tilannetta, jossa rasite on osoitettu tai sitä on edellytetty kaavassa. Lähtökohtana on pikemminkin ollut tilanne, jossa kaava on rasitteen perustamisen suhteen neutraali, ts. ei sen enempää edellytä kuin estäkään rasitteen perustamista, vaan jättää tämän kaavan toteuttajan harkinnasta ja aloitteesta riippuvaksi. Sen enempää tontti- kuin rakennusrasitteitakaan koskevissa säännöksissä ei ole liiemmälti varauduttu tilanteisiin, joissa rasite ennakoitaisiin jo kaavassa, eikä tällaisiin tilanteisiin ole yleensä varauduttu myöskään asema- tai rakennuskaavan toteuttamiseen liittyvissä pakkolunastussäännöksissä. Tämä on kaavoituskäytännössä johtanut siihen, ettei rasitetta ennakoivia asemakaavamääräyksiä ole katsottu voitavan kaavan vahvistamista harkittaessa vahvistaa.[19] Tontti- ja rakennusrasitteiden perustamista ja toisaalta yhteiskäyttöoikeuksia koskevien säännösten välillä on siten kaavoituksen osalta huomattava lähtökohtainen ero, joka osaltaan selittää erilaisen suhtautumisen pakkoperustamiseen.

Jakolainsäädännön piirissä sopimus tai suostumus asetettiin rasitteen perustamisen edellytykseksi vasta JL:ssa, samassa yhteydessä, jolloin JL:iin otettiin erillistä rasitetoimitusta koskevat säännökset.[20] Sopimus- ja suostumusedellytysten omaksumista edelsi varsin monivaiheinen lainvalmistelu, jonka eri vaiheissa näiden edellytysten merkitystä painotettiin eri tavoin.

Jakolakikomitea edellytti vuoden 1933 ehdotuksessa, että niin jaossa kuin erillisessä rasitetoimituksessakin voitiin perustaa ehdotuksessa lueteltujen rasitteiden ohella myös muissa säännöstöissä edellytettyjä kiinteistörasitteita sekä lisäksi muunkinlaisia kiinteistöön kohdistuvia pysyviä käyttöoikeuksia samoilla edellytyksillä, joilla niiden perustaminen

---

19 Ks. *Kangas*, Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa s. 6—7.

20 Sopimusedellytyksestä ks. *Hyvönen*, Asianosainen s. 239 ss. verr. s. 229 ss., *Suomaa* s. 120 ja 221 ss., *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 236 ss.

oli mahdollista mainittujen erikoissäännösten mukaan.[21] Jakolakiehdotukseen ei sisällytetty säännöstä sopimuksesta rasitteen perustamisen edellytyksenä, mutta sopimus saattoi muodostua tällaiseksi edellytykseksi sillä perusteella, että sitä edellytettiin viitatussa ulkopuolisessa lainsäädännössä. Jakoasetustoimikunta poisti kuitenkin vuoden 1936 ehdotuksessa säännökset muussa lainsäädännössä kuin jakolaissa lueteltujen rasitteiden ja oikeuksien perustamisesta jakolain mukaisessa toimituksessa, mutta sisällytti toisaalta ehdottamaansa rasiteluetteloon joukon rasitteita, joita voitiin perustaa myös mainitun ulkopuolisen lainsäädännön nojalla. Tällaisia rasitteita olivat mm. tierasitteet. Toimikunta lähti siitä, että mikäli mainitunlaisten rasitteiden perustaminen pakolla erillisessä rasitetoimituksessa haluttiin tehdä mahdolliseksi, olisi suoritettava joukko mm. perustamisedellytyksiä ja korvauksia koskevia muutoksia sanottuun ulkopuoliseen lainsäädäntöön. Tätä ei kuitenkaan pidetty tuossa vaiheessa mahdollisena. Tästä syystä ongelma pyrittiin ratkaisemaan siten, että ehdotuksen 17 luvussa mainittujen rasitteiden perustaminen erillisessä rasitetoimituksessa asetettiin riippuvaksi kaikissa tapauksissa asianosaisten sopimuksesta. Vastaava muutos ulotettiin koskemaan myös analogisena pidettyä tilannetta, jossa rasite perustetaan jaossa jaon ulkopuolisille tiluksille. Toimikunta edellytti tällöin, että mikäli rasitteen perustamisesta ja korvauksista sovittiin, toimituksessa ei tullut ratkaistavaksi, voidaanko rasite perustaa ja mikä korvaus siitä on suoritettava, »vaan tapahtuu toimituksessa ainoastaan sopimuksen toteaminen ja rasitteen paikan määrittely maalla ja kartalla».[22]

Tilanne muuttui jossainmäärin korkeimman oikeuden kiinnitettyä vuonna 1940 antamassaan lausunnossa huomiota siihen, että ehdotuksen mukaan maanmittaustoimitusta voitiin näin käyttää keinona yksityisoikeudellisen rasitesopimuksen toteuttamiseksi, jolloin maanjako-oikeudelliset näkökohdat saattoivat helposti syrjäytyä. Osaksi säilyttääkseen maanmittaustoimituksessa perustettavat rasitteet vastaisuudessakin maanjakorasitteina, joiden perustaminen ei ollut välittömästi riippuvainen asianosaisten sopimuksesta, ja osaksi muista syistä korkein oikeus ehdotti, että säännös rasitteen perustamisesta erillisessä rasitetoimituksessa kir-

21 Ks. vuoden 1933 ehdotuksen (JLK) 141 § ja 148 § sekä perustelut s. 55—57 ja 125 verr. 277 § ja perustelut s. 146.

22 Esitetyn johdosta ks. vuoden 1936 ehdotuksen (JAT) 123 § ja perustelut s. 129—131 verr. 243 § ja perustelut s. 151—153.

joitettaisiin seuraavaan muotoon: »Rasite, josta 17 luvussa säädetään, voidaan perustaa erillisessä rasitetoimituksessa, jos asianosaiset puolin ja toisin sellaisen perustamista pyytävät ja rasite havaitaan kiinteistölle tarpeelliseksi ja rasitettavalle tilalle kohtuulliseksi.» Sama koski viittaussäännöksen vaikutuksesta myös rasitteen perustamista jaossa jaon ulkopuolisille tiluksille.[23]

Jakoasetustoimikunta teki vuonna 1949 valmistuneeseen esitysehdotukseensa yleensä korkeimman oikeuden suosittamat muutokset, mutta muutti edellä lainattuun säännösehdotukseen sisältyvän lausuman »jos asianosaiset puolin ja toisin sellaisen perustamista pyytävät» muotoon »jos asianosaiset puolin ja toisin sellaisen perustamisesta sopivat». Ehdotus ei osoita, että muutoksella olisi tarkoitettu muuta kuin sananmuodon tyylillistä tarkistamista. Tässä muodossa säännös, JL 237 §:n 1 momentti, tuli laiksi. Asiallinen muutos aikaisempiin ehdotuksiin nähden oli sensijaan se, että tierasitteen ja eräiden muiden kulkemista helpottavien rasitteiden perustaminen sekä erillisessä rasitetoimituksessa että jaossa jaon ulkopuolisille tiluksille tehtiin mahdolliseksi pakolla, s.o. asianosaisten sopimuksesta riippumatta (JL 118 § 1 momentti).[24]

Viimeisin vaihe kosketellussa kehityksessä on se, että JL 118 §:n 1 momenttia, joka koskee kulkemista helpottavien rasitteiden perustamista jaossa jaon ulkopuolisille tiluksille, on vuoden 1976 lainmuutoksella mm. perustettavien rasitteiden osalta ajanmukaistettu ja täsmennetty ja tällaisten rasitteiden perustaminen pakkolunastusyksikön tai yleisen tai erityisen suojelualueen alueelle on asetettu omistajan suostumuksesta riippuvaksi. JL 237 §:n 1 momenttiin on puolestaan tehty mm. sellainen tyylillinen muutos, että siitä on jätetty pois sanat »puolin ja toisin».[25]

Selostetut lainvalmisteluvaiheet osoittavat, että kun JL 118 §:ään ja 237 §:ään on otettu määräykset sopimuksesta ja 118 §:n 1 momenttiin rasitetun kiinteistön omistajan suostumuksesta rasitteen perustamisen edellytyksenä, tarkoituksena on ollut ennenkaikkea turvata rasitetun kiinteistön omistajalle vapaus määrätä, mitä rasitteita hänen kiinteistölleen sään-

---

[23] Ks. korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940 s. 70—75, 110—112 ja 144—145.

[24] Ks. jakoasetustoimikunnan vuonna 1949 laatiman jakolakiehdotuksen perustelut s. 33—34 sekä ehdotukseen (HE-luonnos) sisältyvät 116, 118 ja 237 §§, kom. 1949: 44.

[25] Lainvalmistelutöiden osalta ks. kom. 1972: B 45 s. 14—16 ja 35—37 sekä HE n:o 10/1975 II vp. s. 7 ja 15—16.

nösten edellyttämässä menettelyssä perustetaan. Sopimus- ja suostumusedellytyksillä on yleisesti ottaen merkitystä omistajan oikeusturvan kannalta, mutta JL 118 §:n 1 momentissa asetetulla suostumusedellytyksellä näyttää pyrityn ensisijassa turvaamaan pakkolunastusyksiköiden sekä yleisten ja erityisten suojelualueiden käyttö asianomaisiin erityistarkoituksiin.

Rasitetun kiinteistön omistajan suostumus on asetettu rasitteen perustamista koskevan päätöksen edellytykseksi myös *VesiL 9 luvun 4 §:n 3 momentissa,* jossa on kysymys hakijan oikeuttamisesta ottamaan vettä toisen kaivosta tai muusta pohjaveden ottamosta. Mainittua säännöstä, joka muiden pohjavettä koskevien säännösten tavoin otettiin vesilakia koskeviin ehdotuksiin vasta lainvalmistelun myöhäisvaiheessa,[26] ei vesilain esitöissä laajemmin perusteltu. Säännöksellä näyttää pyrityn turvaamaan kaivojen ja muiden pohjaveden ottamojen omistajien oikeus tärkeään, jopa elintärkeään hyödykkeeseen ja riittävä harkintavalta ottamon käytön suhteen. Vaatimus mainitunlaisesta suostumuksesta ei ole ominainen vain Suomen oikeudelle. Samalta pohjalta on lähdetty myös Tanskan vesihuoltolaissa. Ruotsin vesilaissa on menty askel vieläkin pitemmälle edellyttämällä, ettei oikeutta pohjaveden ottoon ylipäänsä toisen maalta voida maanomistajan suostumuksetta perustaa VL:n säännösten nojalla.

Sopimus- tai suostumusedellytyksellä on jokaisen edellä selostetun säännöstön kohdalla se *merkitys,* että se antaa rasitetun kiinteistön omistajalle tilaisuuden harkita, mitä maankäyttömääräyksiä hän on valmis hyväksymään kiinteistöönsä kohdistuviksi rasitteiksi. Tällaisen myötävaikutusmahdollisuuden luomisella on tärkeä merkitys omistajan kannalta. Se antaa kiinteistön omistajalle mahdollisuuden tutkia perusteellisemmin kuin mihin rasitteen perustamista koskevassa viranomaismenettelyssä usein on mahdollisuuksia, mitä vaikutuksia rasitteella tulisi olemaan rasitettavan kiinteistön vastaiseen käyttöön ja ennenkaikkea sen kehittämismahdollisuuksiin, ja ottaa tältä pohjalta kantaa perustamiskysymykseen ja siihen liittyviin rasitteen sisältöä ja sijaintia koskeviin kysymyksiin. Sopimus- ja suostumusedellytyksellä on siten merkitystä

---

26 Pohjavesisäännökset otettiin vasta vesilakikomitean mietintöön (kom. 1958: 97) komitean suorituttaman laajan pohjavesitutkimuksen perusteella *(Kauko J. A. Tammela — K. Niinivaara:* Pohjavesilainsäädännön tarpeellisuudesta. Vesilakikomitean pohjavesitutkimus. Helsinki 1953. Mon.), vrt. vesilakikomitean pohjavesitutkimus s. 6.

rasitetun kiinteistön omistajan oman käyttövapauden suojaamisen kannalta. Toisaalta JL 118 §:stä ja 237 §:stä, KaavJL 9 a §:stä ja 87 §:stä sekä Helsingin 1963 RJ 45 §:stä käy ilmi, että rasitteen perustamisen edellytykseksi on silloinkin, kun laissa edellytetään suostumusta tai sopimusta, asetettu se, ettei rasitteesta aiheudu rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa. Näin ollen herää kysymys, mikä on viimeksi mainitun edellytyksen suhde sopimusta tai suostumusta koskevaan edellytykseen.

Käytännössä näyttää silloin tällöin ajateltavan, että haittaedellytykseen ei tarvitse joko lainkaan tai ainakaan kovin suuressa määrin kiinnittää huomiota silloin, kun rasitetun kiinteistön omistaja on suostunut rasitteen perustamiseen. Samantapainen ajattelu on ollut pohjana myös Ruotsin FBL:n säännöksissä kiinteistönjärjestelyn yleisenä edellytyksenä olevan hyötyjen ja haittojen vertailun osalta. Suomen oikeudessa de lege lata tällainen ajattelu on kuitenkin vastoin lain tarkoitusta. Suostumusedellytyksellä ja haittaedellytyksellä on näet perustamisprosessissa erilainen merkitys. *Sopimuksen tai suostumuksen* asettaminen rasitteen perustamisen edellytykseksi korostaa rasitetun kiinteistön *aktuaalisen omistajan vapautta harkita,* millaisen rasitteen aikaansaamiseen hän antaa myötävaikutuksensa. Se ilmentää ennenkaikkea pyrkimystä rasitetun kiinteistön omistajan vaikutusmahdollisuuksien säilyttämiseen rasitteen voimaansaattamismenettelyssä. Haittaedellytyksen merkitys on toisenlainen. Sen avulla on pyritty asettamaan raja rasitteesta rasitetun kiinteistön käytölle sinänsä aiheutuville haitoille. *Haittaedellytys* korostaa ennenkaikkea *rasitetun kiinteistön käyttökelpoisuuden säilyttämisen tärkeyttä,* olipa käyttäjänä sitten aktuaalinen omistaja tai häntä seuraava myöhempi omistaja. Sopimus- tai suostumusedellytys ja haittaedellytys eivät siten korvaa toisiaan.[27] Haittaedellytys on asetettu rasitteen perustamisen edellytykseksi myös säännöksissä, jotka eivät edellytä rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta tai sopimusta niinkuin mm. JL 116 §:stä käy ilmi.

Käytännössä tärkeä sopimus- ja suostumusedellytyksiin liittyvä ongelma on kysymys, *oikeuttaako jo sopimus tai suostumus* henkilön *ryhtymään* suunnitellun rasitteen edellyttämiin *toimenpiteisiin* toisen alueella.

---

27 Kirjallisuudessa näitä edellytyksiä onkin käsitelty toisistaan riippumattomina, ks. esimerkiksi *Pietilä* s. 423, *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 227, *Hyvönen,* Asianosainen s. 235 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 341 ss., *Larma* s. 721 ss., *Suomaa* MI 1962 s. 64 ss., *Murén* SKL 1964 s. 334 ss.

Vastaava kysymys herää kuitenkin myös niissä tapauksissa, joissa rasitteen perustaminen ei edellytä sopimusta tai rasitetun kiinteistön omistajan suostumusta, mutta joissa perustamisesta kaikesta huolimatta tehdään sopimus. Kun kysymyksen käsittely on näyttänyt luontevimmalta viimeksi mainitussa yhteydessä, tyydytään tässä kohdin vain viittaamaan jäljempänä esitettävään.

Rasitteen perustaminen viranomaisen päätöksin ilman lain edellyttämää sopimusta tai suostumusta on virhe, joka oikeuttaa asianosaisen käyttämään sekä varsinaisia että ylimääräisiä muutoksenhakukeinoja päätöksen kumoamiseksi.[28] Sensijaan ei voida lähteä siitä, että sanotunlainen päätös olisi ilman muuta vaikutukseton ja rasite tehoton. Kysymystä, missä tilanteissa ylipäänsä voidaan tältä pohjalta lähteä ja miksi niin ei voida menetellä nyt esillä olevassa tapauksessa, ei kuitenkaan voida tässä yhteydessä lähemmin käsitellä. Kysymyksen osalta viitataan siihen, mitä jäljempänä esitetään viranomaismenettelyssä annettavien maankäyttömääräysten rasitteeksi luonnehtimisesta.

6.5. SOPIMUKSEN MERKITYKSESTÄ TILANTEISSA, JOISSA SOPIMUSTA EI OLE ASETETTU RASITTEEN PERUSTAMISEN EDELLYTYKSEKSI VIRANOMAISMENETTELYSSÄ

Tärkeimmät säännökset, joissa on lähdetty siitä, että rasite voidaan perustaa viranomaisen päätöksin pakolla, s.o. sopimuksesta tai rasitetun kiinteistön omistajan suostumuksesta riippumatta ja joissa ei ole kysymys edellä kohdassa 6.3. käsitellyistä tapauksista, ovat JL 116 §, 116 a §, 118 §:n 1 momentti, 190 §, 216 §:n 1 momentti, 232 §, 235 § ja 257 §:n 3 momentti, RajakTilJärjL 25 §, KaavJL 9 § ja 88 §:n 2 momentti, RakL 123 f §:n 1 momentti, YksTieL 8—13 §§, LunL 3 §, PuolPakkolunL 1 § sekä VesiL 2 luvun 7 §, 8 §, 9 §, 19 §, 21 § ja 29 §, 3 luvun 9 §, 15 § ja 16 §, 4 luvun 7 §, 5 luvun 13 §, 6 luvun 2 §:n 2 momentti, 4 §:n 2 momentti verrattuna 10 §:n 1 momentin 2 kohtaan ja 12 §, 7 luvun 5 §, 8 luvun 7 §, 9 luvun 2 §:n 1 momentti, 4 §:n 1 ja 2 momentit, 19 §, 20 § ja 21 §, 10 luvun 3 §, 4 §, 5 § ja 10 § sekä 12 luvun 6 §:n 2 ja 3 momentit. Lueteltujen säännösten tutkiminen osoittaa, että suurimmassa osassa tapauk-

[28] Vrt. KoO 22. 12. 1970 taltio n:o 2692.

sia rasitteen perustamisen on edellytetty liittyvän osana jonkun laajemman maankäyttöä koskevan suunnitelman tai järjestelyn toteuttamiseen.

Kirjallisuudessa on käsitelty mm. kysymystä, *voidaanko* nyt puheena olevassa menettelyssä, ennenkaikkea jakotoimituksissa lainkaan *sopia* perustettavista rasitteista. *Hyvönen* on Noposen erästä esitystä kritisoiden todennut mm., että käytännössä suoritetuissa toimituksissa ei ole voitu hyväksyä asianosaisten rasitteen perustamista koskevaan sopimukseen nähden kielteistä kantaa.[29] Siihen, mitä Hyvönen laajassa esityksessään de lege lata esittää, ei ole paljoa lisättävää. Muutama reunahuomautus aiheesta on kuitenkin JL:n osalta paikallaan.

Alunalkaen jakolakikomitean ehdotukseen otettiin rasitteiden jaossa perustamista silmällä pitäen säännös, jossa lausuttiin, että jos asianosaiset sopivat siitä, mikä ehdotuksen 141—146 §:n mukaan oli toimitusmiesten määrättävä, noudatettakoon sopimusta, ellei se ole lainvastainen tai kohtuuton. Muutoin oli toimitusmiesten päätettävä asiasta.[30] Jakoasetustoimikunta poisti kuitenkin omassa ehdotuksessaan säännöksen sillä perusteella, että pykälässä säädetty sopimusoikeus saattoi tietyissä tapauksissa muodostua esteeksi toimituksen onnistumiselle.[31] Näin saattoikin käydä esimerkiksi silloin, kun sopimus sinänsä ei ollut lainvastainen eikä kohtuuton, mutta johti jakoteknisesti epätyydyttävään kiinteistönmuodostukseen. Poistamisella ei kuitenkaan tarkoitettu saattaa samalla voimaan sopimuksentekoa kieltävää normia. Tällaisesta pyrkimyksestä ei jakolaissa eikä sen esitöissä näy merkkiäkään. Ainoa mihin poistamisella pyrittiin, oli se, etteivät toimitusmiehet missään tilanteessa olisi ehdottomasti sidottuja asianosaisten sopimukseen niinkuin poistetun säännöksen mukaan saattoi käydä, vaan heillä olisi perustamisen suhteen riittävän laaja harkintavalta.

Näistä ja Hyvösen esittämistä syistä näyttää perustellulta lähteä siitä, että rasitteista voidaan sopia ei ainoastaan jakotoimituksissa vaan myös

---

29 Ks. *Hyvönen*, Asianosainen s. 234 ss. verrattuna *Noponen* s. 70—72. Noponen esitti viitatussa jaksossa, että vaikka kaikki asianosaiset olisivat jakotoimituksessa sopineet rasitteen perustamisesta, toimitusmiehet eivät ole sopimukseen sidottuja. Asianosaisilla ei näin ollen voida sanoa olevan oikeutta vaatia rasitteen perustamista sanotunlaisessa toimituksessa. Todettakoon vielä, että Noponen esitti kannanottonsa AJ:n pohjalta. Kysymyksen johdosta ks. myös *Haataja*, Maanjaot s. 342 ss. ja *Holopainen*, LM 1964 s. 865 ss.

30 Ks. jakolakikomitean (JLK) ehdottama 147 §.

31 Ks. JAT s. 132 verr. s. 129.

muissa JL:n edellyttämissä toimituksissa, joissa rasitteen perustaminen toimitusmiesten päätöksin tulee kysymykseen. Mutta sopimisen mahdollisuus ei koske yksin JL:ia. Jo asianomaisten säännösten sanamuoto osoittaa, että sopiminen on edellytetty mahdolliseksi RajakTilJärjL 25 §:ssä, KaavJL 9 §:ssä, 16 b §:ssä ja 88 §:ssä, YksTieL 21 §:ssä ja 49 §:ssä, RakL 123 f §:ssä verrattuna YksTieL 49 §:ään, LunL 5 §:ssä (lunastusta ei vastusteta) ja 21 §:ssä sekä vesioikeudellisten rasitteiden osalta yleisesti VesiL 12 luvun 7 §:ssä. Rasitelainsäädännössä on siten yleisesti lähdetty siitä, että rasitteesta voidaan sopia siinäkin tapauksessa, että rasitteen perustamisesta päättäisi viranomainen.

Täysin eri ongelma on kysymys, *mitä vaikutuksia sopimuksella on.* Edellä on jo JL:n osalta todettu edellytetyn, ettei sopimus ehdottomasti sido jaon toimitusmiehiä. JL:n esitöiden pohjalta näyttää ilmeiseltä, että sopimusta on edellytetty noudatettavan vain sikäli kuin jaon tarkoituksen saavuttaminen s.o. tarkoituksenmukainen kiinteistönmuodostus sen sallii.[32] Tässä suhteessa voidaan viitata myös JL 129 §:stä ilmenevään periaatteeseen. Mutta sanottu periaate on yleistettävissä muuhunkin viranomaismenettelyyn. Edellä luetelluissa perustamissäännöksissä edellytetty viranomaisvalvonta menettäisi suuresti merkitystään, mikäli viranomainen olisi perustamista harkitessaan ehdottomasti sidottu asianosaisten sopimukseen. Sopimukselle on perusteltua antaa tässä suhteessa merkitystä sikäli kuin sen edellyttämä maankäyttö ei johda sellaisiin haittoihin, joiden eliminoimiseen kussakin säännöstössä luodulla valvontajärjestelmällä on pyritty.

Tärkeä sopimuksen vaikutuksia koskeva ongelma on myös kysymys, *oikeuttaako sopimus* sinänsä henkilön *ryhtymään* suunnitellun rasitteen edellyttämiin toimenpiteisiin toisen alueella. *Pietilä* on käsitellyt tähän liittyviä kysymyksiä tonttirasitteiden osalta tarkastellessaan, millä tavoin ja missä vaiheessa rasiteoikeuden haltijan käyttövalta ja dynaaminen suoja muodostuvat. Pietilä lausuu mm.:»[33]

> »Siinä tapauksessa, että oikeutetun ja rasitetun tontin omistajat ovat tehneet sopimuksen rasitteen perustamisesta on sopimuksen primäärisenä tarkoituksena määrätä siitä reaalitaloudellisesta käyttövallasta, joka oikeutetun tontin omistajalle kuuluu rasitetun ton-

[32] Ks. korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940 s. 70—74, *Hyvönen,* Asianosainen s. 235—236.

[33] Ks. *Pietilä* s. 428 ss.

tin alueella. Kaavatonttien kiinteistöksi muodostamisesta riippumatta saattaa sopimus sisältää omat määräyksensä siitä ajankohdasta, josta alkaen käyttö on luvallista. Ellei sopimus sisällä nimenomaista välipuhetta mainitusta seikasta, riippuu po. ajankohdan määrääminen sen tulkinnasta, jolloin tulokseksi voidaan saada, että ajankohtana on esim. sopimuksen tekoaika, tontinmittaustoimituksen lainvoimaiseksi tulo, rasitetun tontin merkitseminen tonttirekisteriin, sekä oikeutetun että rasitetun tontin merkitseminen tonttirekisteriin jne.[95] Kysymys mainitusta ajankohdasta ei kuulu tontinmittauksessa ratkaistaviin asioihin. Jos siitä syntyy riita, niin on asia haastettava yleiseen tuomioistuimeen, OK 10: 20.»

Esitykseen liittyvässä aliviitassa Pietilä jatkaa:

»Reaalitaloudellisen käyttövallan kannalta katsoen eri tonttirasitteet, väliaikaiset oikeudet ja rakennusrasitteet saattavat olla erilaisessa asemassa siinä mielessä, että eräiden, esim. yleensä kulkurasitteiden käyttö saattaa olla mahdollista ja tulla voimaan viranomaisen luvasta ja kontrollista riippumatta, kun taas eräät muut, esim. MalliRJ 44.1 §:n 2 kohdassa mainittu muurirasite ovat sellaisia, että niiden käyttö liittyy rakentamiseen, jolloin rasitekysymys tulee esiin rakennuslupaa koskevan asian yhteydessä. RakA 51.1 §:n 2 kohdan säännöksistä ilmenevän yleisen periaatteen mukaan voidaan esimerkkitapauksessa asettaa minimivaatimukseksi, että hakija esittää selvityksen siitä, että hän on naapurinsa kanssa sopinut tämän rakennuksen seinän käyttämisestä oman rakennuksensa seinänä. Ongelman, joka tässä yhteydessä jääköön ratkaisematta, muodostaa kysymys siitä, onko rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä lisäksi, että asianomainen rakennusrasite on perustettu. Asiasta puuttuvat nimenomaiset säännökset.»

Pietilän esitykseen sisältyy useita merkittäviä näkökohtia. Tällainen on ensiksikin erottelu rasitteen sitovuutta (dynaamista suojaa) ja käyttövaltaa koskevien kysymysten välillä, jonka pohjalta esityksessä on lähdetty. Nyt esillä olevan kysymyksen selvittelyn kannalta tällaisen erottelun tekeminen on suorastaan välttämätöntä. Pietilään voidaan yhtyä myös siinä, että rasitesopimuksen tarkoituksena — joskaan ei yksinomaisena tarkoituksena — on käyttövallasta määrääminen. Erittäin huomionarvoisia ovat ne viittaukset, joita lainattuun aliviittaan sisältyy rasitteen perustamisen julkisen valvonnan merkityksestä käyttövallan syntymisen kannalta. Jossainmäärin yllättävää on sensijaan se, että Pietilä ei painota tätä näkökohtaa samalla tavoin varsinaisessa tekstissä, vaan määrittelee siellä tonttirasitteisiin liittyvän käyttövallan syntymisajankohdan muulta pohjalta. Kun esitys näiltä osin näyttää antavan aihetta kritiikkiin, on

kysymystä julkisen valvonnan merkityksestä käyttövallan syntymisen kannalta aiheellista käsitellä hieman laajemmin.

Kun rasitteiden perustaminen on saatettu julkiseen valvontaan, on yleisenä tarkoituksena ollut valvoa, millaisia maankäyttöä koskevia määräyksiä kysymykseen tulevissa kohteissa saatetaan voimaan. Välittömät syyt valvontajärjestelmän käyttöön ottoon ovat muodostuneet eri säännöstöjen osalta jossainmäärin erilaisiksi. Jakolainsäädännön piirissä rasitteiden perustamisen saattamisella viranomaisvalvontaan on pyritty ennenkaikkea eliminoimaan sellaisten pysyvien rasitesuhteiden synty, joiden yleistyminen voisi ajanmittaa huomattavasti vaikeuttaa kiinteistöjen käyttöä niinkuin aiemmin esitetystä tilarasitteiden historiaa koskevasta katsauksesta käy ilmi.[34] Sensijaan sopimukseen perustuvien tilapäisjärjestelyjen estämiseen ei tämän lainsäädännön piirissä ole tunnettu samanlaista tarvetta. Sama pätee myös YksTieL:n osalta. Mikään näihin lakeihin sisältyvä säännös ei anna perusteltua aihetta päätellä, etteikö samoista kysymyksistä, jotka esimerkiksi JL 116 §:n mukaan voidaan järjestää siinä lueteltuja rasitteita perustamalla, voitaisi viranomaismenettelyn ulkopuolella sopia. Sopimuksen teko on edellytetty päinvastoin nimenomaisesti mahdolliseksi YksTieL 21 §:ssä ja lisäksi oikeuskäytännössä.[35] Mainittujen säännösten osalta näyttäisi näin ollen perustellulta lähteä siitä, että jo sopimus rasitteesta oikeuttaa sen edellyttämään käyttöön, ellei erityisistä säännöksistä kuten tilusten haltuunottoa uusjaossa koskevasta JL 168 §:n 1 momentista muuta johdu. Tällainen kannanotto on yhdenmukainen JL 168 §:n 2 momentista ilmenevän säännön kanssa.

Rakennus- ja tonttirasitteita samoinkuin vesioikeudellisia rasitteita koskevien säännösten osalta asianlaita on sensijaan toinen. Monet näistä rasitteista ovat ensiksikin sisällöltään sellaisia, ettei niiden edellyttämiin toimenpiteisiin voida yksinkertaisesti ryhtyä toteuttamatta samalla sitä hanketta, jonka toteutumista niiden on määrä edistää. Tällaisia ovat muutamia esimerkkejä mainitaksemme Helsingin 1963 RJ 44 §:ssä edellytetyt yhteisen seinän rakentamista tarkoittavat rasitteet, joihin Pietilä lainatussa aliviitassaan viittaa, KaavJL 85 §:ssä edellytetyt väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamista ja käyttämistä tarkoittavat rasitteet sekä VesiL 3 luvun 9 §:ssä edellytetyt, toiselle kuuluvan vesivoiman käyttöä voimalaitoksessa koskevat rasitteet. Monet rasit-

[34] Ks. edellä s. 221 ss.

[35] Ks. edellä luvun 1 aliviitassa 54 mainittuja oikeustapauksia.

teiden edellyttämistä toimenpiteistä vaikuttavat myös ympäristöön välittömästi ja siten, että mahdollinen ennallistaminen muodostuu sekä hankalaksi että kalliiksi. Tällaisia toimenpiteitä ovat mm. useiden KaavJL 85 §:ssä edellytettyjen laitteiden ja rakennelmien sijoittaminen toisen tontille ja VesiL 2 luvun 7 §:ssä edellytettyjen toimenpiteiden suorittaminen toisen alueella.

Aikana, jolloin erottelua rakennus- ja tonttirasitteisiin ei vielä laissa suoritettu, mm. Helsingin 1945 RJ:ssä edellytettiin selvästi ja myös yleisesti, ettei rasitteiden edellyttämiin toimenpiteisiin ollut lupa ryhtyä ennenkuin maistraatti oli tehnyt rasitteen perustamista koskevan päätöksen.[36] Tällä tavoin saatiin takeet siitä, että toimenpiteet eivät johtaneet paloturvallisuuden, lujuuden, terveydellisten näkökohtien tai muiden sellaisten rakentamiselle yleisen edun vuoksi asetettujen vaatimusten kanssa ristiriitaiseen tulokseen. Helsingin 1963 RJ sen enempää kuin KaavJL 6 lukukaan eivät ole sanonnoiltaan tässä suhteessa yhtä selkeitä. Epäilystä tuskin kuitenkaan voi olla siitä, etteikö näissä säännöstöissä olisi lähdetty samalta periaatteelliselta pohjalta. Rasitteiden perustamisen julkinen valvonta menettäisi näet mainittujen säännöstöjen kohdalla suuresti merkitystään, mikäli toimenpiteisiin ryhtyminen katsottaisiin yleensä sallituksi jo pelkän sopimuksen perusteella.

Tämän huomioon ottaen voidaan perustellusti arvostella Pietilän edellä lainattua esitystä siitä ajankohdasta, josta lähtien tonttirasitesopimuksen edellyttämä käyttö on luvallista. Pietilä ei ole esityksessään kiinnittänyt riittävästi huomiota siihen, että ajankohdan määrittelyyn vaikuttaa huomattavalla tavalla myös tonttirasitteiden osalta niiden perustamisen julkinen valvonta ja sen asettamat vaatimukset. Julkisen valvonnan näkökulmasta katsoen mikään Pietilän vaihtoehtoisina mainitsemista ajankohdista ei vaikuta erityisen onnistuneelta. Tältä kannalta katsoen relevantti ajankohta on pikemminkin se ajankohta, jolloin viranomainen, jonka tehtäväksi rasitteen perustamisen julkinen valvonta on asetettu, on rasitteen perustamisen vaikutuksia koskevan harkinnan pohjalta hyväksynyt perustamisen. Tämä ajankohta voi taas eri tilanteissa ja lisäksi eri tyyppisten rasitteiden kohdalla ajoittua eri tavoin. Esimerkkinä siitä millaiset tekijät voivat vaikuttaa ajoittumiseen, voidaan esittää rakennusrasitteiden perustamismenettely Helsingin kaupungissa.[37]

---

36 Ks. edellä s. 255 ss.

37 Helsingin 1963 RJ:een perustuvan käytännön osalta tiedot saatu Helsingin

Kysymys rakennus- ja tonttirasitteiden perustamisesta herää useimmiten käytännössä siinä vaiheessa, jolloin oikeutetulle tontille suunnitellaan rakentamista ja rakennusluvan myöntäminen tulee ajankohtaiseksi. Tällaisissa tapauksissa rasitteen perustamista sopimuksen nojalla haetaan usein samassa yhteydessä kuin rakennuslupaa. Helsingin maistraatin rakennusrasitteita koskeva käytäntö oli aikaisemmin sellainen, että se tällaisissa tilanteissa ensin teki päätöksen rasitteen perustamisesta ja sen jälkeen, mikäli päätös oli myönteinen, usein pöytäkirjan seuraavassa pykälässä myönsi rakennusluvan aiotulle rasitetta edellyttävälle rakentamiselle viitaten perusteluina mm. edellisessä pykälässä tehtyyn rasitepäätökseen. Myöhemmin ja nimenomaan vuoden 1963 RJ:n voimassa ollessa menettely on ollut pääsääntöisesti toisenlainen. Ennen luvan myöntämistä rakennuslupahakemukseen on edellytetty liitettävän sopimus rasitteen perustamisesta, minkä sopimuksen määräykset on otettu huomioon harkittaessa, voidaanko rakennuslupa myöntää vai ei. Sopimuksen on tällöin sisällöltään tullut täyttää RJ:ssä asetetut vaatimukset. Päätös rasitteen perustamisesta on kuitenkin tehty vasta rakennusluvan myöntämisen jälkeen ja tämän mahdollistamiseksi lupaan on tavallisesti otettu ehto siitä, että rasitteen perustamista on haettava rakennusluvan myöntämisen jälkeen määräajassa. Menettelyä on perusteltu sillä, ettei mm. RJ 45 §:ssä rasitteen perustamisen edellytykseksi asetettuun tarkoituksenmukaisuusedellytykseen ole mahdollista ottaa lopullista kantaa ennenkuin rakennussuunnitelma on sitovalla tavalla vahvistettu eli rakennuslupa myönnetty. Kun otetaan huomioon, että oikeuskäytännössä mainitunlaisia ehtoja on katsottu voitavan laillisesti liittää rakennuslupaan (KHO 1972 A II 98) ja että rasitteen perustamishakemusta koskevissa niskoittelutapauksissa siten ilmeisesti voidaan soveltaa RakL 144 §:ää, ei kummankaan menettelyn osalta voine olla huomauttamista julkisen valvonnan kannalta katsoen. Kumpikin menettely edellyttää, ettei rasitesopimuksessa tarkoitettuihin toimenpiteisiin saa ryhtyä ennenkuin valvontaviranomainen on ottanut niihin nähden kantaa. Tämä ajankohta on kuitenkin mainituissa kahdessa menettelyssä erilainen. Se riippuu lähinnä siitä, millä tavoin ja minkä näkökohtien mukaisesti valvontaviranomaisen oma työskentely lain puitteissa on järjestetty.

Mitä muihin alussa lueteltuihin rasitesäännöksiin tulee, on aiheellista

---

kaupungin rakennustarkastusvirastosta. Aikaisemman käytännön osalta ks. edellä luku 4 aliviitta 138.

todeta, että laki ei velvoita rantaosakkaita hakemaan rantakaavatoimitusta RakL 123 f §:n 1 momentissa tarkoitettujen yhteiskäyttöoikeuksien perustamiseksi eikä estä heitä järjestämästä kaavassa yhteiskäyttöalueiksi osoitettujen alueiden käyttöä keskinäisten sopimusten pohjalta. Sopimuksilla ei ole kuitenkaan samaa sitovuutta kuin rantakaavatoimituksessa perustetuilla yhteiskäyttöoikeuksilla.[38] Vastaavalla tavalla on asianlaita pakkolunastuslainsäädännössä tarkoitettujen hankkeiden osalta. Nämäkin voidaan pyrkiä toteuttamaan turvautumalla sopimukseen tai lunastusmenettelyyn. Mutta näissäkin tapauksissa lunastusteitse perustetuilla rasitteilla on erilainen sitovuus kuin sopimukseen pohjautuvilla oikeuksilla. Kun näin on asianlaita, ei liene estettä katsoa, että asianosaiset voivat myös rasitteen perustamiseen tähtäävän rantakaavatoimituksen tai lunastusmenettelyn vireillä ollessa sopia perustettavien rasitteiden edellyttämiin toimenpiteisiin ryhtymisestä ja sopimuksen nojalla myös ryhtyä näihin toimenpiteisiin jo ennen perustamismenettelyn loppuun

---

38 Rantakaavan toteuttamisesta yhteiskäyttöalueiden osalta lausuttiin asianomaisen hallituksen esityksen perusteluissa (HE n:o 3/1969 vp. s. 5) mm. seuraavaa: »Niinkuin edellä on todettu, lakiehdotuksessa on lähdetty siltä pohjalta, että kaavan toteuttamistoimenpiteet näiltä osin kuuluvat alueen asukkaiden yhteisesti huolehdittavaksi. Niitten tapausten varalta, joissa kaavan toteuttamista ei ole järjestetty kiinteistöluovutusten yhteydessä tai muutoin sopimusteitse, pyritään kaavan toteuttaminen tarpeellisessa määrin turvaamaan lakiin otettavilla säännöksillä. Pääongelmaksi muodostuu tällöin maanomistajien keskinäisten suhteiden järjestäminen niin, että sekä yhteiskäyttöalueeksi osoitetun maan omistajan että niiden, joiden tarpeisiin alue on tarkoitettu, edut ja oikeudet tulevat tasapuolisesti turvatuiksi.». Katkelma osoittaa selvästi, että sopimusmenettely edellytettiin erääksi kaavan toteuttamisen tavaksi yhteiskäyttöalueiden osalta. Eri asia on, että rantaosakkaiden valinnanvapautta tässä suhteessa rajoittaa varsin suuresti se, että RakL 123 g §:n 1 momentin mukaan maanmittauskonttori voi määrätä rantakaavatoimituksen pidettäväksi omasta aloitteestaan ja että aloitevalta säännöksen mukaan on myös yhteiskäyttöalueen omistajalla, kunnalla ja rantakunnalla.

Rantakaavan toteuttamisen osalta ks. *Virkkunen,* Rantakaava s. 109—111, *Larma* s. 431—434, *Hyvönen,* Kaavoitus s. 175—177, *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 230—231.

39 LunL 8 §:n 1 momentissa edellytetään mm., että kiinteän omaisuuden omistaja ja käyttöoikeuden haltija voivat suostua lunastukseen, jolloin, jos hakija liittää hakemukseensa kirjallisen suostumuksen, säännöksessä tarkoitettu kuuleminen jää pois. Tällainen ennakollinen suostuminen tullee usein kysymykseen juuri silloin, kun lunastus toteutetaan perustamalla esim. voimansiirtolinjojen sijoittamisen edellyttämiä rasitteita. Selvää on, että mm. tällaisissa sopimuksissa

saattamista.[39] Käyttövallan syntymisen kannalta sopimuksella on näiden menettelyjen puitteissa samantapainen merkitys kuin maanmittaustoimitusten ja yksityistietoimitusten puitteissa.

VesiL:n viitattujen rasitesäännösten osalta asianlaita on sensijaan toisin. Useimmissa mainituista VesiL:n säännöksistä on lähdetty siitä, että yritys, jonka toteutumista rasitteen avulla pyritään edistämään, edellyttää yrityslupaa. Päätös rasitteen perustamisesta on tällöin tavallisesti edellytetty tehtävän yritysluvan myöntämisen yhteydessä.[40] Mainitunlaisissa tapauksissa rasitteen edellyttämät toimenpiteet muodostavat osan yrityksen toteuttamistoimenpiteistä. Sen vuoksi niihin ei yleensä voida ryhtyä pelkän rasitteen perustamiseen tähtäävän sopimuksen nojalla ja ilman, että valvontaviranomaisella on mahdollisuutta ottaa kantaa toimenpiteiden vaikutuksiin, ennenkaikkea ympäristövaikutuksiin.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että kysymykseen, oikeuttaako rasitesopimus sinänsä henkilön ryhtymään suunnitellun rasitteen edellyttämiin toimenpiteisiin toisen alueella, on eri säännöstöjen pohjalta annettava erilainen vastaus. Ratkaiseva merkitys tässä suhteessa on sillä, mihin tavoitteisiin rasitteen perustamisen julkisella valvonnalla on asianomaisessa säännöstössä pyritty ja missä määrin viranomaismenettely on edellytetty voitavan korvata sopimusmenettelyllä samoihin tavoitteisiin pyrittäessä. Maanmittaustoimitusten, yksityistietoimitusten ja lunastusmenettelyn osalta laissa on lähdetty siitä, että rasitteen perustamisen tavoitteena on kiinteistön käytön järjestäminen pysyvällä tavalla, mutta estettä ei ole asetettu sille, etteikö samoihin tavoitteisiin voitaisi — tosin erilaisin sitovuusvaikutuksin — pyrkiä myös sopimusteitse. Näiden säännöstöjen puitteissa sopimuksella on käyttövallan syntymisen kannalta eri merkitys kuin tontti- ja rakennusrasitteita sekä viitattuja vesioikeudellisia rasitteita koskevien säännösten kohdalla. Eroavuus johtuu siitä, että viimeksi mainituissa säännöstöissä rasitteen edellyttämät toimenpiteet sinänsä ovat sellaisia, ettei niihin ole edellytetty voitavan ryhtyä valvontaviranomaisen luvatta. Yleiseltä kannalta katsoen haitallisten vaikutusten valvonta on järjestetty näissä tapauksissa tiukemmaksi kuin ensiksi mainittujen säännöstöjen osalta on asianlaita.

---

voidaan määritellä rasitealueen käyttöönottoajankohta, jolloin LunL 6 luvun säännöksiä haltuunotosta ei vastaavalta osalta sovelleta.

40 Kysymystä on käsitelty tarkemmin jäljempänä s. 477 ss., johon tässä yhteydessä viitataan.

7. RASITETYYPIT

7.1. RASITTEIDEN MÄÄRITTELYTAVOISTA NIIDEN PERUSTAMISTA KOSKEVISSA SÄÄNNÖKSISSÄ

Pohjoismaisissa rasitesäännöstöissä on noudatettu kahta eri periaatetta määriteltäessä rasitteita, joita ao. säännöstöjen nojalla on edellytetty perustettavan. Toista voidaan kutsua *luettelointiperiaatteeksi*, toista taas *käsiteperiaatteeksi*.[1]

---

[1] Nimitykset luettelointiperiaate ja käsiteperiaate on otettu käyttöön tässä. Nimityksillä on pyritty kuvaamaan rasitteiden määrittelytapaa. Tätä ei ole sekoitettava ns. tyyppipakko- eli numerus clausus-periaatteeseen, jossa on olennaisesti kysymys siitä, voidaanko säännöstön nojalla perustaa muita kuin siinä määriteltyjä rasitteita. Tietyssä säännöstössä voidaan omaksua tyyppipakkoperiaate siitä riippumatta, määritelläänkö rasitteet sen puitteissa luettelointi- vai käsiteperiaatteen pohjalta lähtien.

Rasitteiden määrittelyyn ja tyyppipakkoperiaatteeseen liittyviä kysymyksiä on käsitelty erityisesti keskieurooppalaisessa kirjallisuudessa asianomaisissa maissa voimassa olevien siviililakikirjojen pohjalta. Säännöstön nojalla perustettavat kiinteistörasitteet on määritelty yleisellä tasolla Saksan, Sveitsin ja Ranskan siviililakikirjoissa (BGB 1018 §, ZGB art. 730 ja Code civil art. 637). Periaatteessa samalta pohjalta on lähdetty Itävallan siviililakikirjassa, mutta tähän säännöstöön on lisäksi sisällytetty esimerkkiluettelot tavallisimmista rakennus- ja maanviljelysrasitteista (ABGB 472—477 §§). Kiinteistörasitteen käsitteellisistä kriteereistä ks. *Staudinger* III: 2 s. 1025 ss., *Wolff — Raiser*, s. 432 ss., *Baur* s. 272 ss., *Hedemann* s. 242 ss., *Liver*, Kommentar zum ZGB IV 2 a 1 s. 24 ss. ja s. 70 ss., *Marty — Raynaud* II s. 155 ss., *Carbonnier* 3 s. 173 ss., *Gschnitzer* s. 138 ss. ja s. 142 ss.

Kiinteistörasitteisiin liittyvää tyyppipakkoperiaatetta on käsitellyt laajasti *Liver* (Kommentar zum ZGB IV 2 a 1 s. 9 ja 27 ss.). Hän korostaa yhtäältä, että vain sellaisia rasitteita voidaan perustaa, jotka tuntomerkeiltään vastaavat laissa asetettuja kriteereitä. Näin lausuessaan hän on pitänyt silmällä nimenomaan ZGB:ia (s. 27 verr. s. 9). Tyyppipakkoperiaatetta Liver perustelee viittaamalla toisaalta julkisuuden asettamiin vaatimuksiin ja toisaalta rasitetun kiinteistön omistajan oikeussuojan tarpeeseen. Liver katsoo, että esineoikeuksien osalta omaksuttu julkisuusperiaate edellyttää tyyppipakkoperiaatteen käyttöön ottoa. Esineen ja siihen kohdistuvien oikeuksien luovutuksensaajien tulee voida lähteä siitä, ettei kiinteistöön kohdistu muita kuin laissa määriteltyjä rasituksia (oikeuksia), jotka kiinteistökirjan avulla tuodaan julkisuuteen. Liver kiinnittää huomiota myös siihen, että eri tyyppisten kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien vapaan perustamisen salliminen saattaisi ajanmittaan tehdä omistajan käyttövallan kiinteistöön nähden asiallisesti tyhjäksi. Toisaalta Liver kuitenkin korostaa sopijapuolten valinnanvapautta yksityisten rasitetyyppien osalta lain asettamissa puit-

Luettelointiperiaatteen pohjalta lähdettäessä laissa pyritään yksilöiden osoittamaan, missä tarkoituksessa rasitteita voidaan perustaa ao. lain nojalla. Jos laki lähtee siitä että rasitteita saadaan perustaa useammassa tarkoituksessa, osoitetaan mainitut tarkoitukset laissa usein luettelon avulla. Näin on menetelty esimerkiksi JL 116 §:ssä, KaavJL 9 a §:ssä, KaavJL 85 §:ssä ja nykyiseen KMalliRJ:een perustuvissa kaupunkien rakennusjärjestyksissä. Niinpä JL 116 §:n mukaan rasite voidaan perustaa »tietä tai muuta kulkupaikkaa, autojen pitämistä, venevalkamaa, laituria ja puutavaran varastointia varten» jne. Luettelointiperiaatteessa ei ole kuitenkaan keskeistä eri tarkoitusten runsaus, vaan se, että rasitteen tarkoitus on laissa osoitettu yksilöidyllä tavalla. Esimerkiksi VesiL 3 luvun 9 §:n 2 momentin säännöksen aloitteentekijän ja voimalaitosyritykseen osallistuvien oikeuttamisesta käyttämään muiden vesivoiman osakkaiden vesivoimaosuuksia voidaan katsoa lähtevän luettelointiperiaatteen pohjalta, koska siinä rasitteen perustamisen tarkoitus on osoitettu pitkälle yksilöidyllä tavalla. Kun tähän näkökohtaan kiinnitetään huomiota voidaan todeta, että valtaosa rasitesäännöstöistämme lähtee kosketellulta pohjalta. Ulkopuolelle jää pääasiassa vain se osa pakkolunastuslainsäädännöstämme, jossa perustettavia rasitteita ei ole lähemmin yksilöity, vaan laeissa on tyydytty vain edellyttämään, että lunastus säännöstön edellyttämässä tarkoituksessa voidaan toteuttaa mm. rasitteita perustamalla. Tällaisia säännöstöjä ovat LunL ja PuolPakkolunL.

Käsiteperiaatteesta voidaan puhua rasitteen määrittelyn yhteydessä silloin, kun määrittely tapahtuu abstraktimmalla tasolla, kiinnittämällä huomiota rasitteen yleisiin käsitteellisiin tuntomerkkeihin. Tältä pohjalta rasitteet on määritelty mm. Saksan BGB:n 1018 §:ssä, Norjan servituuttilain 1 §:ssä ja Ruotsin JB:n 14 luvun 1 §:ssä. Kun määrittely tapahtuu yleisellä tasolla, lainkäyttäjälle jää perustettavien rasitteiden tyypin valinnassa merkittävästi suurempi vapaus kuin luettelointiperiaatteen pohjalta lähdettäessä. Suomessa valinnanvapaus muodostuu suhteellisen laa-

---

teissa. Tämä valinnanvapaus onkin varsin laaja silloin, kun rasitteet määritellään laissa yleisellä tasolla. Juuri tähän valinnanvapauteen luettelointiperiaatteen pohjalle rakentuva rasitelainsäädäntö tuo rajoituksia.

Saksalaisessa kirjallisuudessa on korostettu sitä, ettei kiinteistörasitteita ole BGB:ssa tyhjentävästi säännelty. Tällöin on pidetty silmällä mm. osavaltioiden lainsäädäntöä, joka voi rajoittaa perustettavien kiinteistörasitteiden joukkoa mm. sisällöllisesti, ks. *Wolff — Raiser* s. 432 ss., *Staudinger* III: 2 s. 1008 ss.

Pohjoismaiden osalta viitataan siihen, mitä aihepiiristä on 3. luvussa esitetty.

jaksi LunL:iin ja PuolPakkolunL:iin sekä eräisiin VesiL:n lunastussäännöksiin perustuvassa menettelyssä. Rasitteen käsitettä ei asianomaisissa säännöksissä ole kuitenkaan määritelty, vaan se on edellytetty tunnetuksi. Mainituissa säännöksissä on lähdetty siitä, että rasitteen perustaminen muodostaa erään lunastuksen toteuttamisen keinoista. Lunastusteitse on tällöin edellytetty voitavan perustaa yleensä sen sisältöisiä rasitteita, jotka ovat tarpeen lunastuksen avulla toteutettavaa yritystä varten.[2]

Niin luettelointi- kuin käsiteperiaatteellakin on lain käyttöä ajatellen omat etunsa ja haittansa. Luettelointiperiaatteen etuihin kuuluu se, että tälle pohjalle rakentuva rasitejärjestelmä on käytännössä selväpiirteinen samalla kun järjestelmän vaikutukset maankäytön kannalta ovat suhteellisen hyvin valvottavissa. Tähän vuoden 1895 OsittA 10 §:n avulla juuri pyrittiinkin niinkuin aikaisemmin esitetystä käy ilmi.[3] Lisäksi laissa annettu yksityiskohtainen rasiteluettelo muodostaa ainakin periaatteessa selväpiirteisen pohjan rasitteiden rekisteröinnille edellyttäessään, että kaikki rekisteriviranomaiset noudattavat samaa luetteloa. Luettelointiperiaatteen heikkouksiin kuuluu sensijaan se, että laissa annetut rasiteluettelot saattavat vanhetessaan helposti muodostua ajan tarpeita vastaamattomiksi. Näiden luetteloiden uudistaminen lainsäädäntöä muuttamalla ei ole aina kovin yksinkertainen tehtävä.

Käsiteperiaatteen vahvoihin puoliin kuuluukin se, että sen pohjalle rakentuva lainsäädäntö on paremmin suojattu vanhentumisesta aiheutuvilta haittavaikutuksilta kuin luettelointiperiaatteelle rakentuvat rasitesäännökset. Tähän näkökohtaan kiinnitettiin nimenomaisesti huomiota Ruotsissa, jossa JB:n ja siihen liittyen myös FBL:n mukaan perustettavat rasiteoikeudet määriteltiin JB 14 luvun 1 §:ssä hyvin yleisellä tasolla.[4] Samaan näkökohtaan on Suomessa kiinnittänyt huomiota kiinteistönmuodostamiskomitea vuonna 1974 ilmestyneessä periaatemietinnössään todetessaan mm., että voimassa olevassa jakolainsäädännössä omaksuttua nu-

---

[2] Vrt. esimerkiksi KHO 1975 A II 90, jossa VesiL 2 luvun 8 §:n ja 8 luvun 6 §:n nojalla perustettiin kahta vesistön säännöstelyn johdosta venevalkamansa menettänyttä tilaa varten venevalkamarasite ja VesiL 2 luvun 8 §:n ja 17 §:n nojalla tieyhteyden menettäneen tilan käyttöä varten rasitetie. VesiL 2 luvun 8 § on asiallisesti luonnehdittavissa pakkolunastussäännökseksi.

[3] Ks. edellä s. 220 ss. Viitattuun näkökohtaan kiinnitettiin huomiota myös JL:n esitöihin kuuluvassa jakoasetustoimikunnan mietinnössä vuodelta 1936, ks. JAT s. 129 ss.

[4] Ks. Prop. 1970:20 B 2 s. 715—716.

merus clausus-periaatetta ei voida pitää onnistuneena, koska yhteiskunnallinen ja tekninen kehitys tuo jatkuvasti mukanaan uusia perustamistarpeita.[5] Mutta käsiteperiaatteelle rakentuva lainsäädäntökään ei ole ongelmaton. Valinnanvapauden laajetessa rasitejärjestelmän maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten ennustettavuus käy vaikeammaksi. Laaja valinnanvapaus saattaa ajanmittaan aiheuttaa sellaisia epäkohtia, joiden syntyä pyrittiin ehkäisemään vuoden 1895 OsittA 10 §:n avulla. Lisäksi voidaan todeta, että rasitteiden rekisteröinti joka tapauksessa edellyttää lyhyiden, rasitteen sisältöä kuvaavien nimitysten kuten »tierasite», »viemärirasite», »kulkupaikkarasite» jne. käyttöä rekisteröinnissä. Mikäli lakiin ei sisälly erityistä rasiteluetteloa, vaan laissa lähdetään laajan valinnanvapauden pohjalta, saattaa seurauksena olla nimitysten kirjavuus rekisteröinnin ollessa hajautettuna maan eri osiin. Tätä voidaan tietenkin pyrkiä vastustamaan yhdenmukaisuuteen tähtäävien ohjeiden ja muiden alemmanasteisten säännösten avulla, mutta tällöin ollaankin itse asiassa astuttu jo askel kohti luettelointiperiaatetta. Ongelmat korostuvat, mikäli rekisteröinnissä siirrytään manuaalisista menetelmistä automaattiseen tietojenkäsittelyyn, jolloin koodattavien nimitysten lukumäärä — vaikka voikin olla huomattavan laaja — on kuitenkin periaatteessa rajallinen käytettävissä olevien numeeristen koodien rajallisuuden takia.

Tähän näkökohtaan ovat kiinnittäneet huomiota *Rattel, Göttlinger, Kobes* ja *Miller* baijerilaisen kiinteistötietojärjestelmän luomisen edellytyksiä koskevassa selvityksessään. He toteavat, että rasitevaihtoehtojen moninaisuus, jota ei kyetä lukemattomien variaatiomahdollisuuksien vuoksi tyhjentävästi edes kuvaamaan, aiheuttaa koodien käyttöön otossa (Verschlüsserung) vaikeuksia. Kirjoittajien mukaan voitaisiin harkita yleiskäsitteiden kuten hyväksikäyttöoikeus, johto-oikeus jne. sallimista tätä tarkoittavin säännöksin. Niinikään voitaisiin harkita, että vain usein esiintyville rasitteille annettaisiin (numeerinen) koodi ja muut rasitteet rekisteröitäisiin täydellisellä nimellään (im Volltext).[6] On todennäköistä, että viimeksi mainittu vaihtoehto kuitenkin lisäisi samalla työmäärää.

Näitä yleisiä rasitteiden määrittelyyn liittyviä kysymyksiä ei tässä yhteydessä käsitellä enempää. Lakiin otetuilla rasiteluetteloilla on eräissä suhteissa oikeudellista merkitystä myös de lege lata. Seuraavassa siirrytään tarkastelemaan tähän liittyviä kysymyksiä.

---

5 Ks. kom. 1974: 8 s. 35

6 Ks. *Rattel — Göttlinger — Kobes — Miller* s. 90 verr. s. 89

7.2. MÄÄRITTELYN MERKITYKSESTÄ DE LEGE LATA

7.2.1. Yleistä

Säännöksillä, joissa rasitteet on määritelty, on de lege lata merkitystä ainakin kahdessa eri suhteessa. Ensiksikin niillä on merkitystä asianomaisen rasitesäännöstön *soveltamisalan* kannalta. Esimerkiksi tonttirasitteiden perustamista koskevien säännösten soveltamisala suhteessa rakennusrasitteiden perustamista koskevien säännösten soveltamisalaan määräytyy huomattavassa määrin KaavJL 85 §:ään ja toisaalta asianomaisen kaupungin rakennusjärjestykseen otettujen rasiteluetteloiden pohjalta. Myös muilla rasitelainsäädäntöömme otetuilla rasiteluetteloilla on periaatteessa sama merkitys. Mutta rasitteiden määrittelyä koskevilla säännöksillä on merkitystä toisessakin suhteessa. Niillä on merkitystä myös pyrittäessä yksityiskohdissa osoittamaan, *millaisen* toisen kiinteistöön kohdistuvan *käyttö- tai valvontavallan* säännöstön nojalla perustetut rasitteet sallivat. Tämä on osoittautunut ongelmalliseksi lähinnä silloin, kun rasitteen sisältöä ei ole perustamismenettelyssä lähemmin täsmennetty, vaan on tyydytty vain lyhyesti nimeämään perustettu rasite.

Suomen oikeudessa lähdettiin rasitteita määriteltäessä tietoisesti luettelointiperiaatteen pohjalta vuoden 1895 OsittA:ssa. Pyrkimyksenä oli tehostaa rasitteiden perustamisen valvontaa ja estää maankäyttöä liiallisesti rajoittavien rasitteiden leviäminen.[7] Samaan näkökohtaan on kiinnitetty huomiota myöhempiäkin rasitesäännöstöjä valmisteltaessa.[8] Asianomaisia säännöstöjä laadittaessa on tällöin edellytetty, ettei säännöstön nojalla ole lupa saattaa voimaan muunlaisia kuin säännöstössä tarkoitettuja rasitteita.

Viimeksi mainittua edellyttämää on tavallisesti nimitetty *numerus clausus* -periaatteeksi.[9] Periaatteessa on olennaisesti kysymys rasitesäännöstön soveltamisalaa koskevasta tulkintaohjeesta. Tuon ohjeen mukaan säännöstöä ei voida tulkita laajentavasti, vaan soveltamisessa on pysyttävä niiden rasitteiden pohjalla, jotka säännöstöstä käyvät ilmi. Tämän enempää periaate ei Suomen oikeudessa de lege lata merkitse. Periaatteen kannalle asetuttaessa ei esimerkiksi väitetä, ettei aiotun rasitteen

---

7 Ks. edellä s. 220 ss.

8 Vrt. JAT s. 129 ss.

9 Vrt. siihen, mitä edellä aliviitassa 1 on esitetty rasitesäännöstöön nähden omaksutusta numerus clausus-periaatteesta.

perustaminen olisi sallittua minkään säännöstön nojalla. Päinvastoin: periaate jättää avoimeksi kysymyksen, onko aiotun rasitteen perustaminen sallittua jonkun muun normiston nojalla. Se seikka, ettei JL 116 §:n nojalla voida perustaa esimerkiksi ikkunarasitteita, ei merkitse sitä, etteikö tällaisia rasitteita voitaisi perustaa muun normiston nojalla.[10]

Numerus clausus -periaatteen soveltamista voidaan valaista oikeuskäytännöstä saatavien esimerkkien avulla. Tällaisia esimerkkejä tarjoaa erityisesti kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön liittyvä lainkäyttö.

Kysymys, jonka pohjalta soveltamisalaa koskeviin ongelmiin on jouduttu käytännössä ottamaan kantaa, on normaalisti esiintynyt seuraa-

---

10 Periaatteessa on ajateltavissa, että numerus clausus-periaatteelle annettaisiin niin laaja sisältö, ettei oikeutta, jota ei saa perustaa tietyn säännöstön nojalla, saa perustaa muussakaan järjestyksessä. Tällaista ajattelua tapaakin tietyissä suhteissa saksalaisissa rasitteita koskevissa esityksissä. Esimerkiksi *Dittus* lausuu rasitteiden käyttökelpoisuuden rajoja koskevassa artikkelissaan (NJW 1954 s. 1825 ss.), että *oikeusjärjestys* (kursivointi tässä) ei salli rasitteiden perustamista mielivaltaisella tavalla eikä kaikissa mahdollisesti toivotuissa muodoissa, vaan asettaa, niinkuin BGB:n 1018 ja 1090 §§ osoittavat, perustamiselle rajat, joiden puitteissa rasitteiden perustamisen tulee mitättömyyden uhalla pysyä. Esityksessään Dittus on pitänyt silmällä mm. BGB 1018 §:stä johdettavissa olevaa kieltoa perustaa rasitteita, joiden pääasiallisena sisältönä on positiivinen toimintavelvollisuus. Perusteluina Dittus viittaa mm. siihen, että mainittujen rajojen ylittäminen voi johtaa oikeusjärjestyksen hengen vastaisiin tuloksiin kuten omistusoikeuden sisällölliseen tyhjäksi käymiseen, feodaalisuhteita muistuttavien suhteiden syntyyn jne. Suurimmassa osassa BGB:ia koskevaa kirjallisuutta numerus clausus-periaatetta on kuitenkin tarkasteltu nimenomaan BGB:n soveltamisen kannalta, vrt. edellä aliviitassa 1 mainittu kirjallisuus. Uudemmissa esityksissä numerus clausus-periaate näyttääkin ymmärretyn siten, että kysymys on nimenomaan *sitä säännöstöä koskevasta periaatteesta,* jossa periaate on omaksuttu. Millä tavoin ajattelu on tässä suhteessa kehittynyt, käy havainnollisella tavalla ilmi esimerkiksi *Palandtin* BGB:ia koskevan yleisesityksen eri painoksista. Vuoden 1962 painoksessa (Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 21. Aufl. Müncen und Berlin 1962. s. 763—764 (kirjoittaja Senatspräsident a.D. Dr. Hoche)) tyyppipakkoperiaate suhtautetaan BGB:iin lausumalla, että *BGB:n mukaan* esineoikeuksien luku on rajoitettu, ns. tyyppipakko, ja jatkamalla, että muita kuin *lain* sallimia esineoikeuksia ei voida perustaa. Tämän mukaan siis BGB määrittelee laissa ylipäänsä sallitut esineoikeudet. Esityksessä jatketaan, että tyyppipakkoperiaate ei kuitenkaan estä pitämästä esinekohtaisia odotusoikeuksia pätevinä. Vuoden 1978 painoksessa (37. neubearbeitete Aufl. München 1978. s. 873 (kirjoittaja Dr. Bassenge, Vorsitzender Richter am Landgericht Lübeck)) numerus clausus-periaatetta luonnehditaan sensijaan lausumalla, että *lait (erityisesti BGB, ErbbRVO, WEG)* määrittelevät mahdolliset (sallitut) esineoikeudet tyhjentävästi. Tässä esi-

vassa muodossa: voidaanko haetussa tai vireillä olevassa menettelyssä perustaa aiottu rasite? Tällöin on siis jo ennalta tunnettu toisaalta kiinteistötoimitus tai muu menettely, jonka puitteissa rasitteen perustaminen tulisi tapahtumaan, ja toisaalta aiotun rasitteen sisältö. Kun ongelmaa on lähestytty tältä pohjalta, on tärkeäksi ensi käden kriteeriksi asianomaisen säännöstön soveltamisalaan kuulumattomien rasitteiden poissuljennassa muodostunut sen tai niiden *säännösten sanamuoto,* jo(i)ssa on määritelty (lueteltu) kysymykseen tulevat rasitteet. Tämän kriteerin avulla on voitu sulkea pois kaikkein selvimmät tapaukset. Niinpä oikeuskäytännössä on katsottu, ettei lohkomisessa voitu perustaa rasitetta, jonka sisältönä oli laiduntaminen ja polttopuun otto toisen alueella (KoO 1946 II 225),[11] eikä koskitilan lohkomisessa rasitetta, jossa oli kysymys oikeudesta saada sähkövoimaa voimalaitoksesta ja oikeudesta ainaiseen vapaaseen ja maksuttomaan kotitarvejauhatukseen koskeen rakennettavassa myllylaitoksessa (KoO 12. 1. 1966 taltio n:o 51). Niinikään oikeuskäytännössä on jouduttu toteamaan, ettei JL:n edellyttämän rasitteen sisältönä voinut olla velvollisuutta positiivisiin työsuorituksiin, tässä tapauksessa velvollisuutta pitää rasitetietä talvisaikaan avoinna autoliikenteelle tietyn tiejakson osalta (KoO 6. 3. 1958 taltio n:o 428).

Eräissä tapauksissa poissuljenta säännöksen sanamuodon pohjalta on kuitenkin muodostunut tulkinnanvaraiseksi. Tulkintaerimielisyyksiä on liittynyt esimerkiksi RakL 133 §:n soveltamiseen. Säännöksen mukaan sallimisvelvollisuus koskee »yleisten ja yksityisten viemärien, vesijohtojen, lennätin-, puhelin-, voima-, lämpö- ja valaistusjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen» sijoittamista. Käytännössä on jouduttu ottamaan kantaa toisaalta kysymykseen, millaiset johdot kuuluvat säännöksen soveltamisalaan, ja toisaalta kysymykseen, mitä johtoon kuuluu. Niinpä KHO:n ratkaisuissa KHO 1971 A II 82, KHO 16. 12. 1974 taltio n:o 4906 ja

---

tyksessä on siis lähdetty siitä, että esineoikeuksien perustaminen on sallittua muidenkin säännöstöjen kuin BGB:n nojalla. Tällöin ei enää voida lähteä siitä, että BGB:ssa omaksuttu numerus clausus-periaate koskisi oikeusjärjestystä kokonaisuudessaan.

Suomen oikeudessa rasitteita koskeva numerus clausus-periaate on voimassa siinä muodossa kuin tekstissä on esitetty.

Tyyppipakkoperiaatteesta Suomen oikeuden valossa muutoin ks. *Wrede — Caselius* s. 310, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 33, *Zitting* JFT 1962 s. 347 ss., *Zitting — Rautiala* s. 13, *Muukkonen* LM 1956 s. 601 ss., *Wirilander* LM 1975 s. 200 ss.

11 Tapaus on AJ:n voimassaolon ajalta, mutta tässä suhteessa JL:n voimaantulo ei ole merkinnyt muutosta.

KHO 16. 6. 1976 taltio n:o 2474 on todettu, että 20 ja 110 kilovoltin suurjännitejohdot kuuluivat säännöksen tarkoittamiin »voimajohtoihin». Tällä perusteella niiden sijoittaminen toisen alueelle on katsottu sallituksi pakollakin, vaikka sijoittaminen esimerkiksi metsäalueelle edellyttäisi erityisen johtolinjan avaamista. Toisaalta on jouduttu ottamaan kantaa siihen, millaiset laitteet on katsottava johtoon ja siis säännöksen soveltamisalaan kuuluviksi. Tätä kysymystä harkittaessa päämerkitys näyttää annetun laitteista rasitetun kiinteistön käytölle aiheutuvien haittojen laajuudelle.[12] Pelkkä johto sinänsä ei ehkä useinkaan sanottavasti haittaa rasitetun kiinteistön käyttöä, mutta laitteet voivat in casu laajastikin rajoittaa sitä ja aiheuttaa kiinteistöä käytettäessä erilaisia haittoja. Korkein hallinto-oikeus on katsonut ratkaisussaan KHO 1970 A II 89, että viemäriveden pumppaamo, jonka vaatima rakennelma oli 3,6 metriä pitkä, 3,5 metriä leveä ja 3,5 metriä korkea ja joka rakennettaisiin maanpinnan alapuolelle siten, että pumppaamon kansi tulisi noin 40—50 cm:n korkeudelle maanpinnasta, kuului viemärivesien johtamiseksi tehtävään viemäriin. Perustelujen mukaan ratkaisua tehtäessä otettiin huomioon, että pumppaamo oli tarpeen viemärivesien johtamiseksi paikalta edelleen ja ettei se ollut laadultaan ja merkitykseltään sellainen, että sitä oli pidettävä erityisenä pumppaamolaitoksena. Sensijaan ratkaisussa KHO 1971 A II 68 katsottiin, ettei rakenteeltaan pyöreä, ulkoläpimitaltaan 5 metrin ja sisäläpimitaltaan 4,5 metrin laajuinen viemärijohdon pumppaamo, josta tuli rakennettavaksi maan sisälle 4,75 metrin syvyinen osa ja maanpinnan yläpuolelle jäi noin 1 metrin suuruinen osa sekä lisäksi tuuletusputket ja joka palveli noin 4.000 asukkaan asuma-aluetta Espoon Soukassa suurimman tehon ollessa 100 litraa jätevettä sekunnissa ei ulkoläpimitaltaan 1,4 metrisine tarkastuskaivoineen ollut sellainen laite kuin RakL 133 §:ssä tarkoitettiin. Ratkaisusta KHO 16. 6. 1976 taltio n:o 2474 taas käy ilmi, että suurjännitejohtoon liittyvä pylväsmuuntamo, jossa käytettiin palamatonta eristysnestettä ja jonka vaatima tilan tarve ei ollut sanottavasti pelkän johdon vaatimaa suurempi, kuului johtoon ja siten myös RakL 133 §:n soveltamisalaan.

Mutta perustettavia rasitteita koskevien säännösten sanamuodon ohella myös *lakisystemaattiset seikat* ovat saaneet merkitystä poissuljennan ensikäden kriteerinä. Lain muuttuessa saattaa tilanne kuitenkin muuttua

[12] Tähän on kiinnittänyt huomiota *Österman* SKL 1969 n:o 10 s. 21. Vrt. myös *Aalto-Setälä* SK 1970 s. 1089.

aikaisempaan nähden ja varhaisempi oikeuskäytäntö vanhentua. Tätäkin voidaan valaista esimerkkien avulla.

Säännös perustettavista rasitteista sisältyi AJ:ssa 16 §:ään. Se koski varsinaisesti isojakoa, mutta sitä oli sovellettava muissakin AJ I osaston mukaisissa osittamistoimituksissa, nimittäin halkomisessa, lohkomisessa, palstatilan erottamisessa ja uusjaossa, joita koskeviin lukuihin sisältyi soveltamista edellyttävä viittaussäännös.[13] Vastaavanlaista viittaussäännöstä ei sensijaan sisältynyt AJ III osaston lukuihin, jotka koskivat mm. vesialueen ja vesijätön jakoa. Vesialueen jaossa edellytettiin tosin noudatettavan soveltuvin osin menettelystä maanjaossa voimassa olevia säännöksiä (AJ 157 §) ja vesijätön jaossa näiden menettelysäännösten ohella myös säännöksiä maanjaon jakoperusteesta (AJ 158 §), mutta asiaa koskevat viittaussäännökset eivät käsittäneet AJ 16 §:ää.[14] Tältä pohjalta AJ:n aikaisessa lainkäytössä katsottiinkin — ratkaisuja enempää perustelematta — ettei vesialueen jaon yhteydessä tilalle voitu perustaa oikeutta venevalkamaan toisen maalla (KoO 1937 II 319) eikä oikeutta venelaiturin ja uimahuoneen paikkaan toisen tilan maalla sen enempää kuin kalastusoikeutta toisen tilan vesialueellakaan (KoO 1943 II 8). Ratkaisujen ydin oli siinä, ettei vesialueen jakotoimituksissa ylipäänsä voitu perustaa rasitteita samaan tapaan kuin jakotoimituksissa.

Tässä suhteessa tilanne on JL:n voimaantultua muuttunut. Vesialueen ja vesijätön jako kuuluvat nykyisin JL I osastossa käsiteltyihin jakotoimituksiin. Näin ollen ei ole olemassa samanlaista lakisystemaattisista syistä johtuvaa estettä kuin aikaisemmin rasitteen perustamista jaossa koskevien säännösten soveltamiselle myös vesialueen ja vesijätön jaossa. Oikeuskäytännössä onkin katsottu, että näissä jaoissa voidaan perustaa osakastiloja varten rasitteita (KoO 23. 11. 1970 taltio n:o 2572).

Myös muita esimerkkejä lakisystemaattisten seikkojen merkityksestä poissuljennan kriteerinä on lainkäyttömme pohjalta esitettävissä. Ennen YksTieL:n voimaantuloa varsin paljon muutoksenhakuja aina ylintä oikeusastetta myöten aiheuttivat erimielisyydet, jotka koskivat tielautakunnan, maanmittaustoimituksen toimitusmiesten ja yleisen alioikeuden toimivaltaa tierasitteita koskevissa asioissa. YksTieL:n voimaantullessa toimivaltakysymyksiä on selkiytetty merkittävästi toisaalta JL 239 a §:llä ja toisaalta YksTieL 38 §:n 4 momentilla ja 102 §:llä, joten mai-

13 Ks. AJ 26, 34, 35 ja 52 §§, *Haataja*, Jakolainsäädäntö s. 39

14 Vrt. *Haataja*, Jakolainsäädäntö s. 189 ja 191 verr. s. 39.

nittuun vanhempaan käytäntöön on tässä yhteydessä aiheellista vain viitata.[15]

Toinen muutoksenhakuja aiheuttanut kysymys oli vuoden 1945 MHL:n mukaisen katselmustoimituksen ja JL:n mukaisen lohkomistoimituksen suhde rasitteiden perustamista ajatellen. Suhdetta valaisee korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1960 II 15. Siinä katsottiin, että koska MHL 73 §:n sekä mainitun lain toimeenpanosta 2. 6. 1945 annetun asetuksen 111 §:n ja 112 §:n mukaan sanotun lain mukaan muodostettavalle tilalle ja tontille oli järjestettävä tarpeellinen kulkuyhteys mainitussa laissa ja asetuksessa olevia säännöksiä noudattaen, ei toimitusmiesten olisi pitänyt ennenkuin kysymys kulkuyhteydestä oli laillisessa järjestyksessä ratkaistu päättää lohkotuille tiloille tulevasta tieoikeudesta. Samansuuntaisia ratkaisuja oli annettu jo aikaisemmin.[16] Vuoden 1958 MKL:n voimaan tultua katselmustoimituksessa tehdyn, rasitteen perustamista koskevan päätöksen ei katsottu sitovan enää yhtä tiukasti JL:n mukaisen toimituksen toimitusmiehiä, mikä luonnollisesti johtui normiston muuttumisesta. Kysymystä valaisee korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 29. 9. 1972 taltio n:o 1352, jossa katsottiin, että MKL:n mukaan muodostettujen lisäalueiden valtion maasta erottamista ja ennestään oleviin tiloihin liittämistä koskevassa toimituksessa lisäaluetta varten tarpeellisiksi katsotut rasitteet tuli MKL 57 §:n 8 momentin säännökset huomioon ottaen perustaa JL:n asianomaisten säännösten mukaisesti ja siis olosuhteiden niin vaatiessa poiketen siitä, mitä rasitteista oli päätetty mm. sanottua lisäaluetta koskeneissa vuoden 1958 MHL 31 §:n ja MKL 50 §:n mukaisissa katselmustoimituksissa. Vuoden 1977 MaatilaL:ssa, joka on kumonnut sekä vuoden 1958 MKL:n että MHL:n, on lähdetty vieläkin selvemmin siitä, että sellaiset kiinteistötekniset toimenpiteet kuin rasitteiden perustaminen suoritetaan JL:n mukaisessa järjestyksessä.[17]

Poissuljennassa ei ole kuitenkaan turvauduttu yksin asianomaisten säännösten sanamuotoon ja lakisystemaattisiin näkökohtiin, vaan eräissä

---

[15] Ks. KoO 1930 II 205, KoO 1932 I 105, KoO 1938 II 261, KoO 1939 I 19: A, KoO 1939 II 44, KoO 1939 II 135, KoO 1939 II 580, KoO 1941 II 20, KoO 1950 II 235, KoO 1956 II 45, KoO 1959 II 30 ja KoO 1961 II 58.

[16] Ks. KoO 3. 8. 1955 taltio n:o 2340 ja KoO 1958 II 100.

[17] Ks. MaatilaL 22 §:n 2 momentti ja 28 § verrattuna siihen, mitä käyttösuunnitelman sisällöstä on säädetty 24 §:ssä ja maatilasuunnitelman sisällöstä 39 ja 40 §:ssä sekä MaatilaA 4 ja 5 luvuissa, erityisesti MaatilaA 21 §:ssä, vrt. myös HE n:o 129/1975 II vp. s. 3—5.

tapauksissa merkitystä on jouduttu antamaan myös *asianomaisen säännöstön tarkoitukselle* eli ratiolle syvemmälti. Näin on ollut asianlaita tapauksissa, joissa säännösten sanamuoto sinänsä on näyttänyt viittaavan siihen, että rasitteen perustaminen on sallittua, mutta joissa perustamismahdollisuus on kuitenkin evätty sillä perusteella, ettei perustaminen ole lain tarkoituksen mukaista. Tästäkin voidaan esittää esimerkkejä.

Varsin valaiseva on kosketellussa suhteessa korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1960 II 133. Tapauksessa oli Kemijoki Osakeyhtiön pyynnöstä 4. 2. 1958 suoritetussa rasitetoimituksessa perustettu 8. 11. 1957 tehtyjen kahden sopimuskirjan mukaisesti yhtiön omistamaa Valajaskosken voimalaitoksen tilaa varten rasitteena oikeus padota Valajaskosken voimalaitoksen ylävettä yhden tilan koko alueelle ja osittain kahden muun tilan alueelle. Maanmittauskonttori katsoi, että lailliset edellytykset toimituksen suorittamiseen puuttuivat, ja alisti asian MJO:n tutkittavaksi. MJO, jonka päätöksen KoO pysytti, lausui 27. 10. 1958 antamassaan päätöksessä sanatarkasti: »Koska rasitteenalaiseksi tarkoitetut laajahkot alueet tulevat voimalaitostarpeiden vuoksi jäämään pysyvästi veden peittämiksi, jolloin noilla alueilla ei enää tule olemaan arvoa rasitetuiksi tarkoitetuille kiinteistöille, kuten asianosaisten rasitteiden perustamisesta sopimien korvausmäärien suuruudenkin, joiden korvausmäärien tosiasiallisesti on katsottava vastaavan alueiden omistusoikeudenkin arvoa, jo osoittaa, eikä perustettaviksi aiottuja rasitteita niin ollen voida pitää rasitetuille kiinteistöille kohtuullisina; ja koska jakolainsäädännön mukaisen patoamisrasitteen sitäpaitsi on katsottava edellyttävän maa- tai metsätaloudellisten taikka niihin verrattavien tarpeiden palvelemista, mutta sellaisista tarkoitusperistä ei käsiteltävänä olevassa toimituksessa ole kysymys; ja kun tällaiset toimitukset aiheuttaisivat sekaannusta tilajärjestelmään ja tilojen rekisteröimiseen, maanjako-oikeus, nojautuen jakolain 237 §:n 1 momenttiin, 116 §:n 1 momenttiin, 174 §:n 1 momenttiin ja 326 §:ään, katsoo laillisten edellytysten toimituksen suorittamiseen puuttuvan». Tällä perusteella MJO kumosi ja poisti toimituksen.[18]

JL 116 §:n 1 momentissa lausuttiin ratkaisua annettaessa voimassa olleessa muodossa mm.: »Jaossa voidaan tilalle pidättää toisen tilan alueella pysyvä oikeus ——— veden johtamiseen ja patoamiseen ———». Puhtaasti sanamuodon mukaan tulkiten tapaus vastasi lainauksesta ilme-

18 Perustelut on otettu jutun asiakirjoihin (18 M.D. 1959) sisältyvästä MJO:n päätöksestä. Vuosikirjassa ne on tietyissä suhteissa stilisoitu.

neviä soveltamiskriteerejä: oikeutettuna ja rasitettuna kiinteistönä oli tila ja kysymys oli veden patoamisesta. Poissuljennassa onkin turvauduttu lain tarkoitukseen niinkuin lausuma siitä, mitä jakolainsäädännön mukaisen patoamisrasitteen oli katsottava edellyttävän, osoittaa. Tämä lausuma vastaa jakolain esitöistä saatavaa kuvaa JL 116 §:n ratiosta.[19] Ratkaisuun on lisäksi saattanut vaikuttaa tuolloin voimassa olleen VOL 1 luvun 5 §:n 2 momentin olemassaolo, joka koski juuri sellaista patoamista, josta tapauksessa oli kysymys.

Myös eräissä muissa tapauksissa on turvauduttu lain tarkoitukseen poissuljennan kriteerinä. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1958 II 46 katsottiin, että koska VOL 2 luvun 3 §:n nojalla perustettu oikeus käyttää lohkottavan tilan rantaa varastoalueena ei ollut sellainen rasite, jota JL 17 luvussa tarkoitettiin, ei kysymystä tuon alueen paaluttamisesta maalle ja uittajien käyttöoikeuden merkitsemisestä lohkomistoimituksen asiakirjoihin voitu ottaa lohkomistoimituksen yhteydessä käsiteltäväksi. JL 116 §:n 1 momentissa tosin edellytettiin, että rasitteen sisältönä saattoi olla mm. oikeus lastaus- ja pellavain liottamispaikkaan, mikä sanamuodon mukaan tulkiten näyttäisi käsittävän myös tilan rannassa olevan varastoalueen. Mutta ratkaisussa on päämerkitys annettu JL 17 luvun tarkoitukselle. Esillä olevassa tapauksessa se on muodostanut poissuljennan kriteerin.[20]

Ratkaisussa KHO 1965 A II 167 oli taas kysymys erään osuuskunnan ja tilan omistajan välisestä 31. 3. 1961 tehdystä sopimuksesta, jonka mukaan osuuskunta oli oikeutettu pysyvästi pitämään rasitetun tilan maalla sinne rakennuttamansa, osuuskunnan omistamalla tilalla sijaitsevaa sikalaa palvelevan noin 5 aarin suuruisen saostusaltaan ja siihen rakennetut lisälaitteet sekä rakentamaan tarvittavia laitteita ja korjaamaan ja kunnossapitämään saostusaltaan laitteineen. Osuuskunta pyysi 30. 8. 1961 maanmittauskonttorilta po. rasiteoikeuden perustamista erillisessä rasitetoimituksessa. Maanmittauskonttori katsoi, että sopimuksessa selostettu rasite ei ollut sellainen rasite, josta JL 17 luvussa säädetään, ja hylkäsi

---

[19] Ks. mitä jakolakikomitea 1933 (JLK) s. 70—73 ja jakoasetustoimikunta 1936 (JAT) s. 162—165 lausuvat tiloista, jotka JL 116 §:n 1 momentin mukaan olivat pääsääntöisesti rasitteen dominanssina.

[20] Tapauksen johdosta on lisäksi huomattava, että rasite oli VOL 1902 2 luvun 3 §:n mukaan jo uittosäännön vahvistamisella syntynyt, joten pyydetyt toimenpiteet alueen paaluttamisesta ja oikeuden merkitsemisestä tiloihin kohdistuvaksi rasitteeksi olivat tässä suhteessa tarpeettomia.

22. 9. 1961 hakemuksen. Osuuskunta valitti päätöksestä maanmittaushallitukselle ja lausui mm., että sikalasta jätevedet johdettiin rasitetun tilan alueiden kautta veto-ojaan ja että noiden jätevesien puhdistamista varten osuuskunta oli po. sopimuksen nojalla saanut oikeuden saostusaltaan pitämiseen rasitetun tilan alueella. Koska JL 116 §:n mukaan tilalle voitiin pidättää toisen tilan alueella pysyvä oikeus veden johtamiseen ja patoamiseen ja kun saostusallas ja siihen liittyvät viemäriojat olivat osa sikalan viemärijärjestelmästä, kysymyksessä oli valittajan mielestä JL 17 luvussa tarkoitettu rasite. Maanmittaushallitus hylkäsi 11. 1. 1963 valituksen. KHO pysytti 18. 1. 1965 antamallaan päätöksellä maanmittaushallituksen päätöksen.

Tässäkin tapauksessa ratkaiseva merkitys poissuljentakriteerinä näyttää annetun JL 17 luvun tarkoitukselle, joskaan perustettavaksi pyydetty rasite ei täysin riidattomasti vastaa edes JL 116 §:n sanamuotoa. Viimeksi mainitussa lainkohdassa ei näet puhuttu mitään jäteveden johtamisesta eikä viemäröinnistä. Ratkaisuun on saattanut ainakin ylemmissä asteissa vaikuttaa myös se, että pyydetyn kaltaisen rasitteen perustaminen kävi mahdolliseksi 19. 5. 1961 annetun ja 1. 1. 1962 voimaantulleen VesiL 12 luvun 7 §:n 1 momentin ja 22 luvun 2 §:n 2 momentin sekä tapauksesta riippuen joko 10 luvun 3 §:n 2 momentin ja 4 §:n tai saman luvun 3 §:n 3 momentin ja 5 §:n nojalla. On mahdollista, että näiden säännösten olemassaololla on ollut merkitystä määriteltäessä, missä tarkoituksessa JL 17 luvun säännöksiin voidaan turvautua.[21]

Toisaalta oikeuskäytäntö osoittaa, että harkittaessa, voidaanko pyydetty rasite perustaa kulloinkin kysymyksessä olevan rasitesäännöstön nojalla, ratkaisevaa merkitystä ei ole annettu rasitteesta mahdollisesti tehdyn *sopimuksen* sanamuodolle, vaan *tarkoitukselle*, jonka selvittäminen on viime sijassa sopimuksen tulkintaa koskeva kysymys. Tätäkin voidaan valaista esimerkin avulla.

Oikeustapauksessa KoO 23. 5. 1960 taltio n:o 1498 A ja hänen vaimonsa olivat myyneet 21. 8. 1953 ja 5. 12. 1953 tehdyillä kauppakirjoilla B ym:lle määräalat omistamistaan tiloista mm. ehdoin, että ostajille kuului oikeus käyttää 7 metriä leveää Hiidenveden rantaan johtavaa tietä sekä »rantaoikeus Hiidenveteen». Lohkomisessa toimitusmiehet perustivat määräaloista muodostettuja tiloja varten oikeuden kulkea Hiidenveden rantaan

---

21 Muista kuin tekstissä käsitellyistä tapauksista ks. KoO 19. 4. 1971 taltio n:o 1968 MJO:n päätös kalastusta koskevan rasitteen osalta.

johtavaa kantatilan tilusten kautta kulkevaa 7 metrin levyistä tietä sekä käyttää tien kohdalla Hiidenveden rannassa olevia, vm. tilaan kuuluvia tiluksia venevalkama-alueena. A valitti toimituksesta mm. sillä perusteella, ettei em. kauppakirjoilla ollut luovutettu oikeutta venevalkamaan. MJO, jonka päätöksen KoO pysytti, katsoi selvitetyksi, että em. kauppakirjoilla ostajille Hiidenveden rantaan johtavan tieoikeuden ohella luovutetun rantaoikeuden Hiidenveteen oli katsottava käsittävän oikeuden venevalkamaan sanotun tien kohdalla. Tällä ja eräillä muilla perusteilla MJO hylkäsi valituksen.

»Rantaoikeutta» ei ole mainittu missään rasitesäännöstössämme. Kauppakirjojen tulkinnan pohjalta tapauksessa on kuitenkin päädytty siihen, että kysymys oli oikeudesta venevalkamaan, mikä on mainittu JL 116 §:n rasiteluettelossa. Tällä perusteella rasite on perustettu.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että rasitesäännöstöissämme omaksutun numerus clausus -periaatteen soveltaminen ei ole oikeuskäytännössä muodostunut vain säännöstöjen soveltamisalaan kuulumattomien tapausten mekaaniseksi poissuljennaksi säännösten ja rasitteista ehkä tehtyjen sopimusten sanamuodon pohjalta, vaan kysymys on ollut paljon monipuolisemmasta toiminnasta. Periaatteen soveltamisessa on ollut olennaisesti kysymys asianomaisten säännöstöjen soveltamisalan määrittelystä käytännössä esiintyvien konkreettisten tapausten pohjalta. Tällöin on käytetty hyväksi normaaleja lain ja sopimuksen tulkinnan keinoja. Lain ja sopimuksen sanamuotojen ohella niiden tarkoitus ja lisäksi lakisystemaattiset näkökohdat ovat vaikuttaneet soveltamisalojen määräytymiseen. Tällä tavoin soveltamisalat ovat muodostuneet käytännössä eläviksi.

Säännöksiin, joissa perustettavat rasitteet on määritelty, on liittynyt myös toisen suuntaisia tulkintaongelmia. Määrätyissä tapauksissa on jouduttu ottamaan kantaa kysymykseen, *millaiseen toimintaan perustetun rasitteen nojalla* voidaan ryhtyä rasitetulla kiinteistöllä. Näissä tapauksissa kysymys on ollut perustetun rasitteen sisällön määrittelystä tietyissä suhteissa.

Oikeuskäytäntö näyttää viittaavan siihen, että myös tällaisissa tapauksissa rasitesäännöksiä on tulkittu suppeasti. Käytännössä rasiteoikeuden haltijalla ei ole katsottu olevan toisen kiinteistöön laajempaa käyttö- tai valvontavaltaa kuin mihin asianomaista rasitetta koskeva lainkohta selvästi viittaa. Niinpä korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1942 II 83 katsottiin, että tilalle maanmittaustoimituksessa perustettu oikeus vene-

valkamaan toisen tilan rannalla ei sisältänyt oikeutta pitää siellä laituria tai käyttää rantaa muulla tavoin kuin mitä oikeus veneen paikkaan edellytti. Korkeimman hallinto-oikeuden vesioikeudellista virka-apua koskevassa ratkaisussa KHO 1971 A II 93 taas katsottiin, ettei henkilöllä sillä perusteella, että hänen omistamaansa tilaan kuului rasitteena oikeus järven rantaan päättyvään tiehen, ollut VesiL 1 luvun 28 §:n nojalla oikeutta tehdä rantaan tien päätekohtaan laituria. Lisäksi tapauksessa katsottiin, ettei asianomainen henkilö yhdessä erään toisen henkilön kanssa ollut osoittanut muutakaan perustetta, jonka nojalla heillä voitaisiin katsoa olevan oikeus rakentaa po. laituri, josta aiheutui häiriötä naapurikiinteistön omistajalle. Tällaisena perusteena asianomaiset olivat pitäneet mm. sitä, että heidän tiloillaan samoinkuin naapurikiinteistöllä oli osuus asianomaiseen jakamattomaan vesialueeseen. Tapauksesta voidaan siten tehdä ainakin kaksi päätelmää: rasiteoikeus ei ole sellainen oikeus, joka perustaa henkilölle VesiL 1 luvun 28 §:ssä tarkoitetun käyttövallan jakamattomaan vesialueeseen, ja jakamattoman vesialueen osakastilan omistajakaan ei ole oikeutettu vesialueella sellaisiin toimiin, joista aiheutuu naapurille VesiL 1 luvun 10 §:ssä tarkoitettua häiriötä. Mutta perusteluihin otettu laaja lausuma »eivät olleet osoittaneet muutakaan perustetta» viittaa lisäksi siihen, ettei laiturin rakentamisen katsottu kuuluvan myöskään asianomaisen tierasitteen sisältöön. Tämä onkin luonnollista, kun otetaan huomioon, että jakamaton vesialue muodostaa asianomaisista maa-alueista erillisen ja eri omistuksessa olevan yksikön, jolle tierasitteen perustamistoimia ei ole voitu edes ulottaa. Vastaavat periaatteet käyvät ilmi samoja asianosaisia koskevasta toisestakin korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä, KHO 1972 A II 124.

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että oikeuskäytännössämme on sekä rasitesäännöstön soveltamisalaa että yksityisten rasitteiden sisältöä määriteltäessä pysytty varsin tiukasti lain sanamuodon pohjalla.[22] Tulkintatietä tapahtuviin laajennuksiin ei kummassakaan suhteessa ole juuri mentv. Tämän tulkinta-asenteen tueksi voidaan esittää vankkoja perusteluja. Se on omiaan lisäämään rasitejärjestelmän maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten ennustettavuutta ja pitämään järjestelmän selkeänä. Tul-

[22] Tiukka linja lain soveltamisessa ei ole ominainen vain Suomen oikeuskäytännölle, vaan samaan seikkaan on kiinnitetty huomiota esim. Saksassa. *Staudingerin* kommentaarista käy ilmi, että BGB:n voimassa ollessa tehtyjä rasitesopimuksia on tulkittu tiukasti sanamuodon pohjalta ratkaistaessa, täyttävätkö sopimukset BGB 1018 §:ssä asetetut kriteerit, ks. s. 1035 verr. s. 1024 ja 1026.

kinnalliset laajennukset saattaisivat ajanmittaan johtaa sellaisten rasitettujen kiinteistöjen käyttökelpoisina säilymistä koskevien epäkohtien syntymiseen, joita mm. vuoden 1895 OsittA 10 §:ää luotaessa pyrittiin välttämään. Lain sanamuotoon varsin tiukasti pitäytyvä tulkinta on omiaan ehkäisemään tällaista kehitystä. Toisaalta ei voida kieltää, etteikö mainitunlaisen tulkinta-asenteen omaksuminen nimenomaan vanhentuneen rasitesäännöstön kohdalla voisi johtaa toisenlaisiin epäkohtiin. Esimerkiksi sellaisia asemakaavassa sallituiksi edellytettyjä järjestelyjä kuin yhteisiä piha-alue- ja leikkipaikkajärjestelyjä ei voida nykyisellään toteuttaa rasitteita perustamalla, koska tämän tyyppisiä rasitteita ei sisälly KaavJL 85 §:n rasiteluetteloon eikä mainitunlaisia alueita voida pitää myöskään säännöksessä tarkoitettuna »muuna kulkupaikkana», mikäli tulkinnassa pysytään oikeuskäytännössä noudatetulla tavalla tiukasti sanamuodon pohjalla.[23] Tällaiset epäkohdat ovat kuitenkin lainsäädäntöä muuttamalla ilmeisesti helpommin korjattavissa kuin ne epäkohdat, joihin löysä tulkinta ja kiinteistöjen ylenmääräinen rasittaminen eri tyyppisillä rasitteilla ajanmittaan saattaisivat johtaa.

7.2.2. Tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännöstöjen soveltamisaloista toisiinsa nähden

Lakiin otetulla tyhjentävällä rasiteluettelolla on merkitystä kaikkien asianomaisten rasitesäännöstöjen soveltamisalojen määrittelyn kannalta. Käytännössä tärkeäksi soveltamisalojen määrittely muodostuu erityisesti tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännöstöjen osalta. Tämä johtuu siitä, että eräiltä osin sekä KaavJL 85 §:n mukaisilla rasitteilla että kaupungin rakennusjärjestyksen, esimerkiksi Helsingin 1963 RJ 44 §:n edellyttämillä rasitteilla on edellytetty tyydytettävän samaa perustamistarvetta. Esimerkkinä voidaan mainita autojen paikoituskysymyksen järjestäminen rasitteita perustamalla. KaavJL 85 §:n mukaan voidaan tonttia varten perustaa toiselle tontille rasitteena pysyvä oikeus autojen säilytys- ja pysäköimispaikkojen sijoittamiseen ja käyttämiseen. Helsingin 1963 RJ 44 §:n mukaan tonttia varten voidaan taas rakennuslautakunnan harkinnan mukaan perustaa toiselle tontille rakennusrasitteena pysyvä oikeus käyttää autopaikkaa varten varattua tilaa. Tällaisissa tapauksissa

[23] Ks. kom 1974:8 s. 35—36, *Kangas*, Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa s. 4 ss.

herää kysymys, kuinka asianomaisten säännöstöjen soveltamisalat määräytyvät toisiinsa nähden. Missä tapauksissa perustamisessa on turvauduttava KaavJL:n ja missä RJ:n mukaiseen menettelyyn? Kysymyksellä on käytännöllistä merkitystä ennenkaikkea sen vuoksi, että säännöstöjen edellyttämät perustamismenettelyt eroavat huomattavasti toisistaan.

Tontti- ja rakennusrasitteiden välistä eroa luonnehdittaessa on todettu, että tonttirasitteen kohteena on maa, kun taas rakennusrasitteen kohteena on rakennus.[24] Vaikka luonnehdinta pitääkin keskeisimmiltä osilta paikkansa, se kuitenkin helposti antaa liian suoraviivaisen kuvan tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännöstöjen soveltamisalojen määräytymisestä toisiinsa nähden. Muutkin tekijät kuin vain viitattu näkökohta ovat vaikuttaneet soveltamisalojen määrittelyyn. Tämän osoittamiseksi on aiheellista tarkastella aluksi, mitä tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännöstöjen valmisteluvaiheissa edellytettiin niiden soveltamisaloista.

Kuten aikaisemmin esitetystä käy ilmi kaavoitusalueiden jakolainsäädäntöä ja rakennuslainsäädäntöä valmisteltiin rinnakkain.[25] Pohja tontti- ja rakennusrasitteiden erottelulle laskettiin helmikuussa 1956 valmistuneessa kaupunkien jakolakikomitean mietinnössä. Siihen otettiin säännöksiä vain tonttirasitteista. Niiden osalta edellytettiin, että ehdotuksen mukaiset rasitesäännökset koskivat »vain maahan kohdistuvia rasitteita». Mietinnössä todettiin, että rakennusrasitteet, »jotka koske-

---

24 *Murén* SKL 1964 s. 336 lausuu rakennusrasitteista, että ne »kohdistuvat johonkin rakennuksen osaan tai liittyvät muutoin rakennukseen». *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 232 taas toteaa: »Rakennusrasitteista, joiden kohteena ei ole maa, vaan rakennus, on vanhastaan ollut — — —». KMalliRJ:n perusteluissa taas lausutaan s. 11: »Kuten yleisperusteluissa mainitaan, tonttia koskevista mutta maahan kohdistuvista rasitteista säädetään kaavoitusalueiden jakolaissa. Näin ollen rakennusjärjestykseen ei voida sisällyttää mitään määräyksiä niistä.» *Suomaa* puolestaan lausuu (MI 1962 s. 70): »Rakennusrasitteina tulevat siis kysymykseen ko. mallissa esiintyviä tyyppejä olevat rasitteet, mikäli määräykset niistä on otettu kaupungin rakennusjärjestykseen. Helposti huomaa, että rakennusrasitteiksi voidaan mallin mukaan perustaa osaksi myös samansisältöisiä oikeuksia kuin KaavJL 6 luvun mukaan voidaan perustaa kaupungin maarasitteiksi. Tarkoitus ei kuitenkaan käsittääkseni ole ollut, että jokin oikeus voitaisiin haluttaessa perustaa joko rakennusrasitteeksi tai kaupungin maarasitteeksi. Rakennusrasitteet ovat *rakennuksiin tai niiden käyttämiseen* kohdistuvia oikeuksia, kaupungin maarasitteet taas *maan* (joko sen pinnan, sisustan tai pinnan yläpuolella olevan ilmatilan) *käyttämistä* koskevia oikeuksia.» (kurs. Suomaan).

25 Ks. edellä s. 258.

vat rakennuksia kuten yhteistä palomuuria, ikkuna-aukkoa yms» ja joista siihen asti oli ollut määräyksiä kaupunkien ja kauppaloiden rakennusjärjestyksissä, jätettiin muun lainsäädännön varaan.[26]

Samanaikaisesti, jolloin edellä mainittu mietintö valmistui, eduskunnan käsiteltävänä oli hallituksen esitys rakennuslainsäädännön uudistamisesta (HE 91/1954 vp.). Mainittuun esitykseen ei sisältynyt säännöksiä rasitteista. Kaupunkien jakolakikomitean mietinnön valmistumisen jälkeen 20. 4. 1956 annetussa laki- ja talousvaliokunnan mietinnössä pidettiin kuitenkin tarpeellisena, että rakennusrasitteista, joista aikaisemmin oli sisältynyt määräyksiä kaupunkien rakennusjärjestyksiin, olisi määräysten yhdenmukaistamiseksi säädettävä asetuksella. Tässä tarkoituksessa valiokunta ehdotti, että lakiehdotuksen 150 §:ään lisättäisiin 2 momentti, joka alkoi: »Asetuksella säädetään myös rakennusrasitteista — — —».[27]

Tämän jälkeen eli 4. 6. 1957 valmistuneeseen rakennusasetuskomitean rakennusasetusehdotukseen olikin otettu 11 luku, joka koski rakennusrasitteita.[28] Lukuun sisältynyt tyhjentävä luettelo sallituista rakennusrasitteista osoitti, että rakennusrasitteiksi oli katsottu myös joukko rasitteita, joiden kohteena ei ollut rakennus, vaan ilmatila tai maapohja. Tällaisia olivat rasitteet, jotka koskivat rakennuksen katon ulottamista naapuritontin puolelle rajaa, katon rakentamista siten, että vesi valui siitä naapuritontin puolelle, aitausvelvollisuutta tai aitaamattomuutta ja yhteistä ajoväylää. Rakennusrasitteita ei siten rakennusasetustoimikunnan mietinnön valossa käynyt luonnehtiminen rasitteiksi, »jotka koskevat rakennuksia».

Eduskunnassa oli tällä välin jatkettu rakennuslakiesityksen käsittelyä. Rakennusrasitteiden osalta suuri valiokunta päätyi eräiden lausuntojen jälkeen esittämään 21. 5. 1958 antamassaan mietinnössä, että asetuksella rajoituttaisiin säätämään vain rakennusrasitteita koskevasta menettelystä. Muut rakennusrasitteita koskevat kysymykset kuten kysymys sallituista rasitteista ja rasitteen perustamisen edellytyksistä edellytettiin järjestettävän kaupunkien rakennusjärjestyksissä. Tämän mukainen säännös sisältyykin 16. 8. 1958 annetun RakL 151 §:n 2 momenttiin. Sen pohjalta 26. 6. 1959 annetun RakA:n 11 lukuun on otettu säännöksiä rasitteita kos-

---

[26] Ks. kom. 1956: 6. Mon. s. 9

[27] Ks. laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 3/1956 vp. 150 §:n 2 momentti ja sen perustelut s. 6

[28] Ks. kom. 1957: 76. Mon.

kevasta menettelystä, mutta myös rakennusrasitteen sitovuudesta asianomaisten tonttien omistajanvaihdoksissa.[29]

RakL:n antamisen jälkeen jatkettiin kaupungin jakolain valmistelua asettamalla 26. 11. 1958 toimikunta tarkistamaan edellä mainitun komitean ehdotusta kaupungin jakolaiksi. Tarkistustoimikunta lähti 1. 4. 1959 valmistuneessa mietinnössään samalta periaatteelliselta pohjalta kuin kaupungin jakolakikomitea. Niinpä tarkistustoimikuntakin edellytti, että tontteja koskevissa rasitteissa oli kysymys vain maahan kohdistuvista rasitteista. Sensijaan rakennusrasitteita koskevat lausumat mietinnön perusteluissa oli laadittu rasitteen kohteen osalta komitean mietintöä varovaisempaan ja pyöreämpään muotoon. Enää ei puhuttu rasitteista, »jotka koskevat rakennuksia kuten yhteistä palomuuria, ikkuna-aukkoa yms.», vaan tyydyttiin lausumaan varovaisemmin, että »lakiin eivät sisältyisi rakennusrasitteet, kuten yhteistä palomuuria tai ikkuna-aukkoa koskevat, joista tähän saakka on ollut määräyksiä kaupunkien ja kauppaloiden rakennusjärjestyksissä».[30] Tämän mukaisesti 20. 2. 1960 annetun KaavJL 85 §:n 3 momentissa säädetään: »Rakennusrasitteista säädetään erikseen.»

RakL:n antamisen jälkeen Suomen Kaupunkiliiton hallitus asetti syksyllä 1958 komitean laatimaan uutta rakennusjärjestyksen mallia. KMalliRJ ilmestyi Kaupunkiliiton hallituksen 25. 5. 1961 hyväksymänä ja 9. 2. 1962 tarkistamana. KMalliRJ:tä laadittaessa on otettu huomioon paitsi aikaisemmin voimaan saatettu rakennuslainsäädäntö myös 20. 2. 1960 annettu KaavJL ja 11. 7. 1960 annettu KaavJA.

Säännökset rakennusrasitteista sisältyvät KMalliRJ:n 5 lukuun ja luettelo säännöstön nojalla perustettavista rasitteista KMalliRJ 44 §:ään. Mainitun 5 luvun perusteluissa lausutaan mm.: »Kuten yleisperusteluissa mainitaan, tonttia koskevista mutta maahan kohdistuvista rasitteista säädetään kaavoitusalueiden jakolaissa. Näin ollen rakennusjärjestykseen ei voida sisällyttää mitään määräyksiä niistä.»[31] Tästä ohjeesta ei ole kuitenkaan sanottua 44 §:ää laadittaessa pidetty eikä ole järkevään lopputulokseen pyrittäessä voitukaan pitää kiinni. KMalliRJ 44 § näet osoittaa,

---

[29] Ks. RakA 110 §. *Pietilä* katsoo säännöksen kuuluvan aineelliseen rakennusrasiteoikeuteen ja se puolestaan on antanut hänelle aiheen käsitellä säännöksen voimaansaattamistavan perustuslainmukaisuutta, ks. *Pietilä* s. 430 aliv. 96. Vrt. myös *Murén* SKL 1964 s. 336.

[30] Ks. kom. 1959: 55. Mon. Luonnos hallituksen esitykseksi s. 3—4.

[31] Ks. KMalliRJ s. 11.

että osa säännöksessä luetelluista rasitteista kohdistuu toisen tontin maapohjaan tai ilmatilaan. Maapohjaan kohdistuu oikeus ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustukset rasitetulle tontille ja oikeus rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle tontille. Ilmatilaan taas kohdistuu oikeus ulottaa rakennuksen katto rasitetun tontin puolelle.

Tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännösten valmisteluvaiheet osoittavat siten, että tonttirasitteiden on edellytetty kohdistuvan maapohjaan, kun taas rakennusrasitteiden osalta ei ole pidetty tiukasti kiinni siitä, että tällaiset rasitteet kohdistuisivat vain rakennuksiin. Näin ollen oikeuden kohde ei kelpaa yksinomaiseksi erotteluperusteeksi käytäessä rajaa tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännöstöjen soveltamisalojen välillä. Asianomaisten rasiteluetteloiden vertailu osoittaakin, että myös eräät säännöstöjen valmistelutöissä nimenomaisesti julkilausumatta jääneet näkökohdat ovat vaikuttaneet soveltamisalojen määrittelyyn. Niiden esiin saamiseksi soveltamisaloja tarkastellaan seuraavassa kahden asetelman pohjalta

Asetelmat perustuvat siihen, että osittain KaavJL:n ja Helsingin 1963 RJ:n mukaisilla rasitteilla on pyritty samojen, osittain taas erilaisten tarpeiden tyydyttämiseen. Asetelmassa A luetellaan ne KaavJL 85 §:n ja Helsingin 1963 RJ 44 §:n mukaiset rasitteet, joilla ei ole saman tarpeen tyydyttämiseen tähtäävää vastinetta toisen säännöstön puolella. Asetelmassa B luetellaan taas ne mainittujen säännösten mukaiset rasitteet, joilla on sanotunlainen vastine toisen säännöstön puolella. Asetelmat muodostuvat tältä pohjalta laadittuina seuraavanlaisiksi:

Asetelma A

KaavJL:	*Helsingin 1963 RJ:*
— oikeus vedenottopaikkaan — oikeus veden johtamiseen — oikeus tiehen	— oikeus rakentaa niin, että tonttien rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä, joka on osittain kummallakin tontilla tai vain toisella niistä — oikeus käyttää rasitetun tontin rajalla olevan rakennuksen seinää oikeutetun tontin rakennuksen seinänä, välipohjien ja muiden rakenteiden tukemiseen tai muuhun tarkoitukseen

	— oikeus ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustukset rasitetulle tontille
	— oikeus käyttää rasitetulla tontilla olevan rakennuksen tai tukimuurin perustuksia oikeutetulla tontilla sijaitsevan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen
	— oikeus ulottaa rakennuksen katto rasitetun tontin puolelle
	— oikeus rakentaa katto siten, että vesi valuu joko rasitetulle tontille tai sillä olevan rakennuksen katolle
	— oikeus tehdä ovi tai muu aukko naapuritontin rajalla olevaan seinään
Asetelma B	
KaavJL:	*Helsingin 1963 RJ:*
— oikeus muuhun kulkupaikkaan kuin tiehen	— oikeus käyttää rasitetulla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa olevaa uloskäytävää tai kulkukäytävää
— oikeus autojen säilytys- ja pysäköimispaikkojen sijoittamiseen ja käyttämiseen	— oikeus käyttää autopaikkaa varten tarkoitettua tilaa
— oikeus sähkö-, vesi-, viemäri-, kaasu-, lämpö- ja muun sellaisen johdon ja johtoihin liittyvien laitteiden ja muuntajien sijoittamiseen ja käyttämiseen	— 1) oikeus käyttää sähkömuuntamoa varten tarkoitettua tilaa, 2) oikeus käyttää viemäri-, vesi-, sähkö- tai muuta johtoa ja siihen liittyvää laitetta, 3) oikeus sijoittaa viemäri-, vesi-, sähkö- tai muu johto ja siihen kuuluva laite rasitetulla tontilla olevaan rakennukseen
— oikeus väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen	— oikeus käyttää rasitetulla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa olevaa väestönsuojaa
— oikeus yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen kahden tai useamman tontin hyväksi	— oikeus käyttää rasitetulla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa olevaa lämpökeskusta

Asetelmista A ja B käy ilmi, että tonttirasitteiden on edellytetty kohdistuvan maapohjaan ja rakennusrasitteiden useimmissa tapauksissa rasitetulla tontilla olevaan rakennukseen. Asetelma B osoittaa kuitenkin, ettei tämä ole ollut ainoa erotteluperuste, jonka pohjalta rajaa tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännösten soveltamisalojen välillä on käyty.

Tonttirasitteita koskevassa KaavJL 85 §:ssä on monessa tapauksessa puhuttu oikeudesta erilaisten rakennelmien ja laitteiden »sijoittamiseen ja käyttämiseen». Helsingin 1963 RJ 44 §:ssä taas puhutaan oikeudesta »käyttää» vastaavanlaisia rasitetulla tontilla olevia rakennelmia tai laitteita. Tämä osoittaa, että merkitystä rajankäynnissä on annettu myös sille, onko rasitteen sisältönä oikeus käyttää käyttötarkoituksen puolesta valmista kohdetta vai ei. Tämä koskee nimenomaan asetelmassa B mainittuja rasitteita. Rakennusrasitteita koskeviin säännöksiin on näissä tapauksissa edellytetty turvauduttavan silloin, kun kysymys on ensiksi mainitusta vaihtoehdosta. Jos rasitteen käyttö sensijaan edellyttää, että rasitteen sijainti rasitetulla tontilla määritellään perustamisvaiheessa, on edellytetty noudatettavan tonttirasitteiden perustamista koskevia säännöksiä.[32]

Viimeksi mainitun erotteluperusteen merkitystä voidaan valaista esimerkin avulla. Olettakaamme, että tonttien A ja B omistajat ovat sopineet, että tonttia A varten saadaan perustaa rasitteena oikeus käyttää tontilla B olevia neljää asemakaavan mukaista, tontin B asemapiirroksesta ilmenevää ja tontille asianmukaisesti merkittyä auton pysäköimispaikkaa, joista kaksi sijaitsee tontin B piha-alueella ja kaksi tontilla B olevan yksikerroksisen siipirakennuksen kattotasanteella, jonne voidaan ajaa suoraan kadulta asianomaista ajoluiskaa myöten. A hakee tämän jälkeen rakennuslautakunnalta rasitteen perustamista »asianmukaisessa järjestyksessä». Rakennuslautakunta joutuu tällöin harkitsemaan, perustetaanko rasite KaavJL:n vaiko RakA 11 luvun edellyttämässä järjestyksessä. Jos ratkaiseva merkitys annetaan sille, kohdistuuko rasite rakennukseen vai maapohjaan, joudutaan rasitteet kattotasanteen osalta perustamaan RakA 11 luvun mukaisessa järjestyksessä, kun taas piha-alueen osalta joudutaan turvautumaan raskaampaan menettelyyn, nimit-

[32] Tämä lausuma koskee siis nimenomaan asetelmassa B lueteltuja rasitteita. Asetelmasta A käy ilmi, että rakennusrasitteen perustamismenettelyssä voidaan määritellä mm. rakennuksen tai tukimuurin perustusten sijainti rasitetulla tontilla.

täin KaavJL 6 luvun mukaiseen rasitetoimitukseen. Kun perustamistilanne kummassakin tapauksessa on muutoin täysin samanlainen ja samanlaista harkintaa edellyttävä, voidaan tällaista toimivallan hajauttamista pitää epärationaalisena. Toisenlaiseen ratkaisuun päädytään sensijaan, mikäli päämerkitys perustamismenettelyn valinnassa annetaan sille, onko rasitteessa kysymys oikeudesta käyttää käyttötarkoituksen kannalta valmista kohdetta vai ei. Jos tälle näkökohdalle annetaan ratkaiseva merkitys, päädytään siihen, että rasite kaikkien autopaikkojen osalta perustetaan RakA 11 luvussa edellytetyllä tavalla.

Se mitä edellä esitettiin tontti- ja rakennusrasitteiden syntyvaiheista osoittaa, että tonttirasitteita koskevissa säännöksissä, jotka valmistuivat ensin, rasitteen edellytettiin kohdistuvan maapohjaan. Asetelma B taas osoittaa, että rakennusrasitteita koskevaan rasiteluetteloon on pyritty sisällyttämään sellaisia rakentamisen ja rakennetun tontin käytön kannalta tarpeellisia rasitteita, joista ei ole annettu säännöksiä KaavJL:ssa. Tässä mielessä luettelo rakennusrasitteista täydentää luetteloa tonttirasitteista. Tällöin ei ole ehdottomasti noudatettu periaatetta, jonka mukaan rakennusrasite kohdistuisi vain rakennukseen. Kun tämä otetaan huomioon, näyttää myös lain soveltamisessa perustellulta lähteä siitä, ettei tälle näkökohdalle anneta tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännöstöjen soveltamisalojen määrittelyssä yksinomaista merkitystä, vaan huomiota kiinnitetään muihinkin edellä käsiteltyihin näkökohtiin.

8. DOMINANSSI JA SERVIENSSI

8.1. DOMINANSSIN JA SERVIENSSIN NIMEÄMISEN MERKITYKSESTÄ RASITTEIDEN PERUSTAMISEN KANNALTA

Suomalaisessa oikeustieteessä on lähdetty perinnäisesti siitä, että rasitteessa tai rasiteoikeudessa on kysymys tietyn tyyppisestä subjektiivisesta oikeudesta. Tälle kannalle asetuttaessa on päädytty kysymään toisaalta, kenen tai minkä hyväksi mainitunlainen oikeus voidaan perustaa, ja toi-

saalta, mihin tällainen oikeus kohdistuu. Tutkimuksemme ensimmäisessä luvussa on käsitelty kannanottoja, jotka koskevat toisaalta rasiteoikeuden subjektia ja toisaalta objektia. Yleisesti näissä kannanotoissa on lähdetty kiinteistö- ja henkilörasitteiden erottelun pohjalta. Kiinteistörasitetta on luonnehdittu mm. toteamalla, että rasiteoikeuden subjektina on henkilö, mutta rasiteoikeus liittyy kiinteistöön tai kiinteistön omistusoikeuteen, tai että rasiteoikeus perustetaan kiinteistön hyväksi tai kiinteistöä varten. Henkilörasitteita taas on luonnehdittu mm. toteamalla, että tällainen rasiteoikeus perustetaan henkilön hyväksi tai palvelee tiettyä henkilöä. Rasiteoikeuden kohteesta taas on todettu, että oikeus kohdistuu kiinteistöön. Sitä yksikköä, jonka hyväksi kiinteistörasite perustetaan, on kutsuttu oikeutetuksi tai hallitsevaksi kiinteistöksi tai dominanssiksi ja sitä yksikköä, johon tällainen rasite kohdistuu, rasitetuksi tai palvelevaksi kiinteistöksi tai servienssiksi.

Kysymykseen, kenen tai minkä hyväksi rasiteoikeus perustetaan, on kuitenkin kätkeytynyt itse asiassa kaksi eri kysymystä, jotka on syytä erottaa toisistaan. Ensimmäinen on kysymys, missä tarkoituksessa rasiteoikeus perustetaan. Lähinnä tähän kysymykseen on annettu vastaus silloin, kun on todettu, että rasiteoikeus perustetaan kiinteistön hyväksi tai kiinteistöä varten. Vastaus korostaa sitä, että rasiteoikeus perustetaan kiinteistön käytön edistämiseksi. Toinen on kysymys, kuka voi käyttää rasiteoikeuteen kuuluvia oikeutuksia. Tätä kysymystä näyttää pidetyn silmällä silloin, kun rasiteoikeuden subjektia on luonnehdittu toteamalla, että subjektina on tietty henkilö, mutta rasiteoikeus liittyy kiinteistöön tai kiinteistön omistusoikeuteen ja on voimassa kiinteistön kunkinhetkisen omistajan hyväksi.

Dominanssin määrittelyn kannalta ratkaisevaksi on muodostunut vähitellen kysymys, missä tarkoituksessa rasiteoikeus perustetaan. Erityisen selvästi tämän kysymyksen pohjalta on lähtenyt *Noponen*.[1] Hän on päätynyt myös huomattavasti väljempään dominanssin käsitteeseen kuin mihin siihen astisissa esityksissä oli yleensä päädytty. Niinpä hän dominanssia käsitellessään puhuu mm. määrätystä teollisesta tarkoituksesta, joka vain muodollisesti riippuu kiinteistöstä, edelleen tarkoituksesta, joka ilmenee erityisenä laitoksena, ja vihdoin tarkoituksesta, jonka toteutumisella on huomattava kansantaloudellinen tai yhteiskunnallinen merkitys.

Käsillä olevassa tutkimuksessa on aikaisemmin mainituilla perusteilla

[1] Ks. *Noponen* s. 21

lähdetty siitä, että rasitteissa on kysymys tietyn tyyppisistä maankäyttömääräyksistä, jotka saatetaan voimaan yleensä viranomaisvalvonnassa. Tälle kannalle asetuttaessa on vain luonnollista kysyä, missä tarkoituksessa tällaisia maankäyttömääräyksiä voidaan saattaa voimaan. Mutta omaksumamme näkökulma antaa mahdollisuuden viedä kysymyksenasettelua niin dominanssin kuin servienssinkin osalta hieman pitemmälle. Tässä tarkoituksessa on aiheellista tarkastella aluksi kysymystä, *mikä merkitys dominanssin ja vastaavasti servienssin nimeämisellä on rasitteen perustamista ajatellen.*

Kysymystä ei ole suomalaisessa kirjallisuudessa juuri käsitelty.[2] Ilmeistä kuitenkin on, ettei rasitteen perustamista ajatellen ole yhdentekevää, miten dominanssi ja servienssi yksityistapauksessa nimetään. Jos dominanssiksi nimetään kiinteistö, harkitaan rasitteen tarve ko. kiinteistön käytöstä aiheutuvien vaatimusten pohjalta. Tällaista harkintaa on edellytelty esimerkiksi YksTieL 8 §:ssä, joka alkaa sanoin: »Jos kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten on tärkeätä saada kulkuyhteys ———». Jos dominassiksi taas nimetään laitos, otetaan rasitteen tarpeellisuutta harkittaessa lähtökohdaksi laitoksen toiminnan aiheuttamat vaatimukset. YksTieL 8 § verrattuna 2 §:n 1 momenttiin tarjoaa esimerkin tästäkin. *Dominanssin nimeämisen päämerkitys* on siten siinä, että tällä tavoin osoitetaan, miltä pohjalta rasitteen perustamisedellytyksiin kuuluvan rasitteen tarpeellisuuden harkinta tapahtuu. Dominanssin nimeäminen tarjoaa lähtökohdan mutta asettaa myös puitteet rasitteen tarpeellisuutta koskevalle harkinnalle.

---

[2] Ruotsalaisessa kirjallisuudessa *Hillert* on kiinnittänyt kysymykseen huomiota. Käsitellessään rasiteoikeuden liitännäisyyttä oikeutettuun kiinteistöön hän toteaa tuon liitännäisyyden merkityksestä mm., että rasiteoikeuden liittäminen hallitsevaan kiinteistöön ja hallitsevan kiinteistön tarve tarjoavat välttämättömän positiivisen perusteen sille, että oikeuteen sallitaan liittää niin voimakkaita oikeusvaikutuksia (sitovuusvaikutuksia) kuin mistä rasiteoikeuksien kohdalla on kysymys. Hän jatkaa, että sopeuttamalla rasiteoikeuteen sisältyvät oikeutukset näin määräytyvän tarpeen mukaisiksi voidaan palvelevan kiinteistön suojaksi samalla luoda suhteellisen pitävä raja rasiteoikeuden rasittavuutta vastaan. Käsitellessään toisaalta servienssin osalta sen merkitystä, että rasiteoikeuden kohteeksi on valittu nimenomaan kiinteistö, hän toteaa, että tällainen ratkaisu tekee teknisesti mahdolliseksi antaa sopimusteitse syntyneelle rasiteoikeudelle kirjaamisen avulla esineoikeudellista suojaa. Lisäksi hän viittaa siihen, että servienssin tulee tarjota pysyvät edellytykset rasiteoikeuden voimassa ololle, mikä ehto toteutuu, jos servienssinä edellytetään olevan kiinteistö. Ks. *Hillert* s. 143—144, 303—304.

Vastaavalla tavalla on asianlaita servienssin osalta. Jos servienssiksi nimetään kiinteistö, edellytetään, että rasite rajoittaa ko. kiinteistön käyttöä. Jos servienssiksi taas nimetään laitos, edellytetään, että rasite rajoittaa laitoksen käyttöä. Tällaisesta rajoittamisesta aiheutuviin haittoihin on rasitelainsäädännössämme niinikään edellytetty kiinnitettävän huomiota rasitteita perustettaessa niinkuin mm. rasitteiden perustamista kiinteistötoimituksissa koskevasta lainsäädännöstä käy ilmi. *Servienssin nimeämisen päämerkitys* on siten siinä, että tällä tavoin osoitetaan, mihin toimintaan rasitteesta aiheutuvia haittoja tutkittaessa tulee ennenkaikkea kiinnittää huomiota.

Nämä seikat on aiheellista ottaa huomioon määriteltäessä rasitteen dominanssia ja servienssiä de lege lata. Kuten edellä mainittiin tutkimuksessamme on lähdetty siitä, että rasitteessa on kysymys tietyn tyyppisestä maankäyttömääräyksestä. Tälle kannalle asetuttaessa *dominanssia* koskevaksi peruskysymykseksi muodostuu kysymys, *millaista toimintaa rasitteeksi kutsutun maankäyttömääräyksen avulla voidaan de lege lata edistää. Servienssiä* koskevaksi peruskysymykseksi muodostuu taas kysymys, *millaista toimintaa rasitteeksi kutsutulla maankäyttömääräyksellä voidaan rajoittaa.* Vastauksesta näihin kysymyksiin riippuu, miten dominanssi ja servienssi eri tilanteissa nimetään, s.o. mihin toimintaan edellytetään kiinnitettävän huomiota harkittaessa yhtäältä rasitteen tarpeellisuutta ja tutkittaessa toisaalta rasitteesta aiheutuvia haittavaikutuksia.

8.2. TOIMINTAMUODOT, JOITA RASITTEEN AVULLA VOIDAAN EDISTÄÄ (DOMINANSSI)

Edellä 2 luvussa määritellyn rasitelainsäädännön tutkiminen osoittaa, että rasitteiden avulla on edellytetty voitavan edistää varsin erilaisia inhimillisen toiminnan muotoja. Tällaisia ovat

— maan käyttö,
— tiettyjen vesioikeudellisten yritysten ja eräiden muidenkin yritysten toteuttaminen,
— määrättyjen laitosten käyttö,
— elinkeinotoiminnan harjoittaminen eräissä tapauksissa ja
— tiettyjen julkisoikeudellisten ja yksityisoikeudellisten organisaatioiden toiminta.

Seuraavassa näitä eri toiminnan muotoja tarkastellaan yksityiskohtaisesti. Yrityksen toteuttaminen, laitoksen käyttö ja elinkeinotoiminnan harjoittaminen liittyvät läheisesti toisiinsa kuten jäljempänä esitettävästä käy ilmi. Sen vuoksi näitä toiminnan muotoja on katsottu tarkoituksenmukaiseksi käsitellä samassa alajaksossa. Dominanssin määrittelyyn RakL 133 §:n ja NaapL 16 §:n pohjalta liittyy taas sellaisia vain näitä säännöksiä koskevia tulkintaongelmia, että näidenkin säännösten käsittely omassa alajaksossa on osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi. Muutoin esityksessä seurataan edellä mainittua ryhmittelyä.

8.2.1. Maan käyttö

Maan käytön osalta on lähdetty siitä, että käyttö tapahtuu alueellisesti rajoitetun yksikön puitteissa. Useimmissa tapauksissa kysymys on kiinteistörekisterin yksiköstä, mutta eräissä tapauksissa muunkinlainen käyttöyksikkö saattaa tulla kysymykseen. Seuraavassa tarkastellaan aluksi, mitkä kiinteistörekisterien yksiköistä ovat dominanssikelpoisia s.o. sellaisia, että niiden käyttöä voidaan edistää rasitteiden avulla. Sen jälkeen siirrytään käsittelemään dominanssikelpoisuutta muun tyyppisten maan käytön yksiköiden osalta.

a. Kiinteistörekistereiden yksiköt. KaavJL:n mukaisia *tonttikirjayksiköitä* ovat tontti ja yleinen alue. Näiden osalta dominanssikelpoisuuden toteaminen ei ole vaikeaa. Tontti on dominanssikelpoinen yksikkö, kun taas yleinen alue ei sitä yleensä — poikkeuksen muodostanevat ojittamis- ja viemärirasitteet VesiL 6 luvun 35 §:ssä ja 10 luvun 18 §:ssä edellytetyissä tilanteissa — ole.[3] Yleisen alueen dominanssikelvottomuus on omiaan tukemaan kaavan toteutumista vahvistetussa muodossa ja siten kaavajärjestelmän selkeänä säilymistä. Se näet estää siirtämästä toimintoja, joita RakL 36 §:n 1 momentin mukaan on edellytetty harjoitettavan nimenomaan kaavassa yleisiksi alueiksi osoitetuilla alueilla, rasit-

[3] Tässä yhteydessä on viitattava ennenkaikkea KaavJL 6 luvun ja Helsingin 1963 RJ 5 luvun säännöksiin, mutta myös muihin 2 luvussa määriteltyihin rasitesäännöstöihin voidaan viitata tämän osoittamiseksi. Vaikka yleinen alue on yleensä dominanssikelvoton, se ei ole yhtä yleisesti servienssikelvoton yksikkö. Yleisen alueen servienssikelpoisuudesta ks. jäljempänä s. 367. Yleisen alueen dominanssikelvottomuudesta ja tontti- ja rakennusrasitteiden dominanssista ks. *Pietilä* s. 410 ss., *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 224 ss., *Larma* s. 719—720, *Hyvönen*, Kaavoitus s. 339 ss., *Suomaa* MI 1962 s. 65, *Murén* SKL 1964 s. 334 ss., *Talvio*, Kaavoitus ja rakentaminen s. 88 ss., KMalliRJ:n perustelut s. 10.

teiden avulla kaavassa rakennuskortteleiksi osoitetuille alueille. Tämä on nähtävästi ollut myös motiivina yleisten alueiden dominanssikelvottomuutta koskeville lainsäädännöllisille ratkaisuille KaavJL 6 luvussa ja rakennusrasitteita koskevissa säännöksissä, vaikkakaan tästä ei sisälly ao. säännöstöjen esitöihin nimenomaisia lausumia. Kysymykseen palataan vielä jäljempänä käsiteltäessä näiden säännöstöjen mukaan »kaupunkia varten» perustettavien rasitteiden dominanssia.[4]

Maarekisterin yksiköitä ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. Nämä yksiköt on määritelty JL 282 §:n 2 momentissa lausumalla, että kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä ja muulla rekisteriyksiköllä muuta maarekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. JL 284 §:ssä on yksityiskohtaisesti lueteltu yksiköt, jotka merkitään kiinteistöinä ja muina rekisteriyksiköinä maarekisteriin. Kiinteistöinä merkitään maarekisteriin:

— tilat,
— valtion metsämaa,
— valtion metsämaalle perustetut yleiset ja erityiset suojelualueet,
— pakkolunastusyksiköt,
— kruunukalastukset, jotka ovat omitusoikeuden yksikköjä,
— kirkkojen ja hautausmaiden alueet sekä muut yleisiin tarpeisiin erotetut alueet,
— erilliset vesijätöt ja
— yleiset vedet.

---

[4] Ks. jäljempänä s. 353. *Suomaa* toteaa artikkelissaan rasitteista tonttijakoalueella (MI 1962 s. 64—70) mm. (s. 65): »Myöskään yleisen alueen hyväksi ei voida perustaa rasitetta. Sen sijaan voidaan rasite perustaa *kaupungin hyväksi*. Voidaan väittää, että tätä koskeva säännös sotii niitä periaatteita vastaan, jotka ovat ominaisia rasiteinstituutille. Useimmiten kuitenkin tällainen kaupungin hyväksi tontin alueelle perustettava rasite tulee palvelemaan itse asiassa kadun, puiston tai muun yleisen alueen käyttämistä». (Kurs. Suomaan). Lausuman johdosta on aiheellista huomauttaa, että KaavJL 85 §:n 2 momentissa edellytettyjen rasitteiden on edellytetty edistävän kaupungille hallinnollisena yksikkönä kuuluvien tehtävien suoritusta, ei sensijaan ns. suuren yleisön eli kaupunkilaisten tarpeiden tyydyttämistä, tästä ks. jäljempänä s. 355. KaavJL 85 §:n 1 momentin 1 kohdassa luetellut rasitteet, joita voidaan perustaa kaupunkia varten, eivät myöskään sisällöltään ole monessakaan tapauksessa sellaisia, että ne olisivat omiaan edistämään nimenomaan kadun, puiston tai muun yleisen alueen käyttämistä. Senvuoksi näyttää siltä, että Suomaan lainattu lausuma on näiltä osin liian laaja.

Muina rekisteriyksikköinä merkitään maarekisteriin:

— yhteiset alueet ja
— TieL:n mukaiset tie- ja liitännäisalueet

Maarekisterijärjestelmän piirissä suoritettavia *kiinteistötoimituksia koskevissa säännöstöissä,* ennenkaikkea JL:ssa, KaavJL 2 luvussa ja YksTieL:ssa on lähdetty näiden yksiköiden pohjalta dominanssikelpoisuutta määriteltäessä. JL 30 luku ja YksTieL, jotka ovat tietyssä suhteessa rinnakkaissäännöstöjä kuten JL 239 a §:stä käy ilmi, ovat tällöin toisiinsa siten sidoksissa, että sama maarekisterin yksikkö, joka tulee kysymykseen JL 30 luvussa edellytetyn rasitteen dominanssina, tulee kysymykseen myös YksTieL:ssa edellytetyn tierasitteen dominanssina. Näin ollen se, mitä seuraavassa todetaan JL 30 luvun mukaan perustettavan rasitteen dominanssista, koskee myös YksTieL:ia.[5]

---

5 JL 30 luvun ja YksTieL:n rinnakkaisuutta korostettiin YksTieL:n esitöihin kuuluvassa komiteanmietinnössä (kom. 1957: 16 s. 28) seuraavasti: »Vaikeampi on kysymys sellaisesta tierasitteesta, joka jakolain 30 luvun säännösten mukaan voidaan perustaa, poistaa ja siirtää erillisessä rasitetoimituksessa. Tieoikeus lakiehdotuksen 5 luvun säännösten mukaan perustetaan ja lakkautetaan sekä ennestään olevan tien siirtämisestä päätetään tietoimituksessa, joka on täysin rinnastettavissa jakolain 30 luvussa edellytettyyn erilliseen rasitetoimitukseen. Tämän vuoksi komitea on katsonut johdonmukaiseksi, että tierasite voitaisiin perustaa, poistaa tai siirtää jakolain säätämässä erillisessä rasitetoimituksessa vain, jos samalla olisi kysymys muun jakolaissa säädetyn rasitteen (esim. venevalkaman tai soranottopaikan) perustamisesta, poistamisesta tai siirtämisestä. Muutoin olisi tietä koskevista oikeuksista tai velvoituksista sekä asian käsittelystä voimassa säädettävän lain määräykset. Jotta ei olisi epätietoisuutta siitä, milloin puheena olevin kohdin on noudatettava jakolain, milloin säädettävän lain säännöksiä, komitea on ehdottanut jakolain 30 lukuun lisättäväksi uuden 239 a §:n.».

Jo ennen YksTieL:iin vuonna 1975 ja JL:iin vuonna 1976 tehtyjä muutoksia sekä JL 237 §:n 1 momentissa että YksTieL 8 §:n 1 momentissa rasitteen dominanssia luonnehdittiin samalla sanalla »kiinteistö». Sanaa tulkittaessa oli perusteltua lähteä siitä, että sillä tarkoitettiin samaa, perustettiinpa tierasitteen perustamisen yhteydessä samalla muita rasitteita tai ei, ts. olipa kysymys JL 237 §:n 1 momentin tai YksTieL 8 §:n 1 momentin soveltamisesta. Tältä pohjalta on YksTieL:ia myöhemmin muutettaessa lähdettykin. Kuten *Suomaa* (s. 221) perustellusti huomauttaa, kiinteistöllä tarkoitettiin JL 237 §:n 1 momentissa tilaa, tästä ks. myös jäljempänä s. 327. Tämän tulkinnan pohjalta lähti myös yksityistielakitoimikunta ehdottaessaan, että YksTieL:iin otetaan 107 a §:n 1 momentti, ja perustellessaan ehdotustaan seuraavasti: »Yksityisistä teistä annetussa laissa ei kiinteistöstä eri yhteyksissä säädettäessä ole annettu valtion metsämaata koske-

Kaikki edellä mainitut kiinteistöinä maarekisteriin merkittävät yksiköt tulevat vuonna 1976 muutetun JL:n mukaan kysymykseen rasitteen dominanssina. Eri asia kuitenkin on, että kaikissa JL:n mukaisissa toimituksissa ei suinkaan voida perustaa rasitetta minkä hyvänsä sanotunlaisen yksikön käytön edistämiseksi. Eri toimitustyyppien yleisiin edellytyksiin kuuluva kiinteistöjaotusedellytys asettaa omat rajansa asianomaisessa toimituksessa perustettavien rasitteiden dominanssin määräytymiselle. Niinpä jakotoimituksissa perustettavien rasitteiden dominanssina tulee JL I osaston jakokuntaa koskevien säännösten johdosta kysymykseen vain tila, vaikka JL 116 §:n 1 momentissa käytetäänkin dominanssista sanaa »kiinteistö».[6] Myös lohkomisessa ja jaon täydentämisessä

---

vaa säännöstä. Sanotunlainen tilajärjestelmän ulkopuolella oleva kiinteän omaisuuden laji olisi lain säännöksissä syytä ottaa kuitenkin huomioon niinkuin jakolaissakin on laita. Tätä puoltaa myös se, että lakiehdotukseen tulee sisältymään säännöksiä muun muassa tilusvaihdosta. Sen vuoksi ehdotetaan lakiin lisättäväksi uusi 107 a §, jonka mukaan mitä puheena olevassa laissa on säädetty kiinteistöstä, koskee soveltuvin osin valtion metsämaata.» (kom. 1971: B 26 s. 25). Sen jälkeen kun JL 282 §:ään ja JL 284 §:ään tehdyt muutokset ovat muuttaneet JL 237 §:n 1 momentissa käytetyn sanan »kiinteistö» merkitystä, on vastaavan muutoksen JL 30 luvun ja YksTieL:n yhä edelleen jatkuvan rinnakkaisuuden vuoksi katsottava tulleen koskemaan myös YksTieL 8 §:n 1 momentissa käytettyä käsitettä »kiinteistö». Vrt. *Airaksinen* LM 1964 s. 829.

[6] JL 116 §:n 1 momentissa lähdettiin alunperin siitä, että säännöksessä tarkoitettuja rasitteita perustettiin nimenomaan tilojen välille. Tämä edellyttämä oli luonnollinen, kun otetaan huomioon, että kysymys oli rasitteen perustamisesta jakotoimituksessa. JL I osaston säännöksistä kävi näet ilmi, että jakotoimitukset koskivat isojakoja lukuun ottamatta vain tiloja. Kun jakokuntaan ei pääsääntöisesti kuulunut muunlaisia yksiköitä, oli luonnollista, että tilat mainittiin myös JL 116 §:n 1 momentissa.

JL 116 §:n 2 momentissa säädettiin kuitenkin, että se, mitä 1 momentissa säädetään tilasta, oli sovellettava myös valtion maahan. Tätä säännöstä, joka otettiin lakiin jakoasetustoimikunnan ehdotuksesta, perusteltiin vain toteamalla, että säännös vastasi silloista käytäntöä (JAT s. 131). Säännöstä laadittaessa lienee ajateltu tuolloin Pohjois-Suomessa vielä vireillä olleita isojakoja, joiden yhteydessä saattoi syntyä tarvetta perustaa mm. tierasitteita sekä valtiolle jäävän maan käytön edistämiseksi isojaossa muodostettavien tilojen alueille että tällaisten tilojen käytön edistämiseksi valtion maalle.

JL 116 §:ää on vuonna 1976 muutettu siten, että dominanssina tulee kysymykseen kiinteistö ja servienssinä rekisteriyksikkö. Kun toisaalta JL I osaston säännöksiä ei ole muutettu jakokuntaan kuuluvien rekisteriyksiköiden osalta vastaavasti ja kun JL 116 § edelleenkin koskee rasitteiden perustamista jaossa, sanonnan muuttamisella on tuskin asiallista merkitystä dominanssin osalta.

perustettavien rasitteiden dominanssina voi kiinteistöjaotusedellytyksen vuoksi olla vain tila. Niinikään vesijättöjen järjestelytoimituksissa perustettavat rasitteet tulevat dominanssin osalta koskemaan tilaa. Sensijaan JL 30 luvun mukaisessa rasitetoimituksessa rasitteita voidaan perustaa minkä hyvänsä edellä mainitun kiinteistönä rekisteröitävän yksikön käytön edistämiseksi. Samojen yksiköiden käytön edistämiseksi voidaan perustaa myös YksTieL:n mukaan tierasitteita. Myös tilusvaihdossa perustettavien rasitteiden dominanssina näyttäisi voivan olla mikä hyvänsä kiinteistönä rekisteröitävistä yksiköistä.[7]

Kiinteistönmuodostuksen kytkeytyminen kaavoitukseen on maarekisterijärjestelmänkin puitteissa asettanut omat rajoituksensa dominanssin määräytymiselle. KaavJL 9 a §:ssä mainittujen rasitteiden dominanssina tulee kysymykseen säännöksessä lueteltujen maalaiskunnan asemakaavan, rakennuskaavan ja rantakaavan mukainen tila. Tämä johtuu siitä, että säännöksestä pyrittiin tekemään KaavJL 85 §:n vastine maalaiskuntien yksityiskohtaisesti kaavoitettuja alueita silmällä pitäen.[8] Niinikään RakL 123 f §:n 1 momentissa tarkoitettujen, rantakaavan toteuttamiseksi perustettavien rasitteiden dominanssina tulee kysymykseen tila silloin, kun dominanssina on kiinteistö. Mutta tällaisen rasitteen dominanssina tulee kysymykseen myös muu käyttöyksikkö niinkuin jäljempämä esitettävästä havaitaan.[9]

Vuonna 1976 JL:iin mm. rasitteiden dominanssin osalta tehdyt muutokset ovat huomattavasti vaikuttaneet rasitejärjestelmäämme. Nimenomaan JL 30 luvun ja YksTieL:n säännösten käyttöalat ovat merkittävästi laajentuneet dominanssia koskevissa säännöksissä tapahtuneiden muutosten vaikutuksesta. Vaikka JL 237 §:ssä puhuttiin myös sen alkuperäisessä muodossa »kiinteistöstä», ei tällä ilmaisulla tuolloin ollut samaa merkitystä kuin nykyään. Korkeimman oikeuden jakolakiehdotuksesta vuonna 1940 antamasta lausunnosta, johon JL 237 §:n sanamuoto perustuu, käy päinvastoin ilmi, että pyrkimyksenä oli tehdä rasitteen perustaminen erillisessä rasitetoimituksessa mahdolliseksi niiden yksiköiden hyväksi, joiden käytön edistämiseksi rasite voitiin perustaa jaossa.[10] *Suomaa* onkin

7 Ks. JL 216 § ja 217 §. Vrt. myös, mitä yksityistielakitoimikunta lausui YksTieL 107 a §:n 1 momentin perusteluina tilusvaihdosta, ks. edellä aliv. 5.

8 Ks. HE n:o 81/1967 vp. s. 1, *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 225.

9 Ks. jäljempänä s. 233 ss.

10 Ks. Korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940 s. 74 verr. s. 70—74.

huomauttanut, että »kiinteistöllä» tarkoitettiin JL 237 §:ssä tilaa.[11] Nyt sensijaan sanalla »kiinteistö» tarkoitetaan lainkohdassa JL 284 §:ssä lueteltuja, kiinteistöinä maarekisteriin merkittäviä yksiköitä.[12]

Tämän muutoksen merkitys JL 30 luvun käyttöalan kannalta käy havainnolliseksi, jos sitä tarkastellaan niiden edellyttämien muodostamaa taustaa vasten, joiden pohjalta lähtien JL:n käyttämä käsite »tila» aikanaan luotiin. Jakolakikomitea, jonka ehdotukseen JL 284 § alunperin perustui, lähti siitä, että tilanimitys omistetaan aivan määrätylle maaomaisuuksien joukolle. JL 284 §:n mukaisten tilojen edellytettiin ensiksikin olevan pysyvillä rajoilla ympäröityjä alueita.[13] Siten maakirjoihin aikaisemmin tiloiksi merkityt kruununkalastukset erotettiin tilaluettelon ulkopuolelle sillä perusteella, että ne »eivät ole tiloja siinä merkityksessä, että ne olisivat määrätyillä rajoilla erotettuina maanpinnan osina erityisiä esineitä lainopillisessa mielessä, vaan ne ovat laadultaan oikeastaan toisen omistamaan alueeseen kuuluvia käyttöoikeuksia».[14] Toisaalta kuitenkin todettiin että kruununkalastusten joukossa oli »eräitä rajoiltaan määrättyjä alueita, joihin valtiolla tai sillä, jolle valtio ne ehkä on luovuttanut, on omistusoikeus».[15] Nämä yksiköt edellytettiin merkittävän maarekisteriin JL 284 §:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettuina muina alueina, jotka muodostavat määrättyjä esineitä, mutta eivät ole tiloja eivätkä kuulu tilaan, valtion metsämaahan tai yleisiin vesiin. Toiseksi edellytettiin, että tiloihin »tulisivat kuulumaan kaikki ne maaomaisuudet, jotka, mikäli tilaluonto ei ole esteenä, ovat samalla tavalla kiinteistöä koskevien oikeustoimien esineinä ja joita muutoinkin samanlaiset säännökset koskevat».[16] Tilojen edellytettiin voivan siten olla yksityisten välisen vaihdannan kohteena. Tältä pohjalta lähtien yleisiin tarpeisiin pakkolunastetut alueet samoinkuin valtion metsämaa ja yleiset vesialueet sekä yleiset tiet ja JL 284 §:n 3 momentin 3 kohdassa mainitut yleisiin tarpeisiin erotetut alueet pysytettiin tilojen luettelon ulkopuolella. Koko JL:n rasitejärjestelmä palveli tämän vaikutuksesta yksityistaloudellisia tarkoitusperiä.

---

11 Ks. *Suomaa* s. 221. Vrt. *Airaksinen* LM 1964 s. 829—830.

12 Muutoksen esitöistä ks. kom. 1972: B 45 s. 14 ss., HE n:o 10/1975 II vp. s. 6 ss.

13 Ks. JLK s. 72

14 Ks. JLK s. 70 verr. JAT s. 165

15 Ks. JAT s. 165

16 Ks. JLK s. 72 verr. s. 70

JL 237 ja 284 §:iin tehdyt muutokset merkitsevät tässä suhteessa huomattavaa kannanmuutosta. Rasitteen dominanssina saattaa nyt esiintyä JL 284 §:ssä mainittuja yleisessä tai julkisessa käytössä olevia maarekisteriyksiköitä. Tällä tavoin JL:n rasitejärjestelmän käyttöala on laajentunut merkittävästi entisestään. JL:n rasitejärjestelmä palvelee nykyään muunkinlaisia kuin yksityistaloudellisia tarkoitusperiä.

Muina rekisteriyksikköinä kuin kiinteistöinä merkitään maarekisteriin JL 284 §:n mukaan mm. yhteiset alueet. Niiden dominanssikelpoisuus on ongelma, jota on syytä käsitellä laajemmin. Lainsäätäjän suhtautuminen tilojen yhteisen alueen dominanssikelpoisuuteen on näet lainsäädännön kehityksen valossa osoittautunut sangen polveilevaksi.

Kirjallisuudessa on eri aikoina käsitelty kysymystä, voidaanko tilojen yhteisen alueen käytön edistämiseksi perustaa rasitteita. Arvostellessaan eräitä kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä, jotka koskivat rasitteen perustamisen mahdollisuutta tilojen yhteisille alueille eli yhteisten alueiden servienssikelpoisuutta *Hyvönen* vuonna 1970 ilmestyneessä tutkimuksessaan kosketteli myös nyt puheena olevaa kysymystä.[17] Mm. vakiintuneeseen maanmittauskäytäntöön viitaten hän otti kysymykseen nähden myönteisen kannan todeten kuitenkin samalla mm., että teoreettisessa suhteessa hallitsevana kiinteistönä voitiin pitää asianomaisia kiinteistöjä eikä yhteisiä alueita.

Toisenlainen käsitys esitettiin sensijaan jakolainsäädäntökomitean mietinnössä vuodelta 1971. Siinä lähdettiin siitä, että nimenomaisen säännöksen puuttuessa rasitteen perustaminen tilojen yhteisen alueen hyväksi ei ollut mahdollista. Tähän liittyen komitea ehdotti JL:ia täydennettäväksi 119 a §:llä, jonka mukaan sitä, mitä JL 17 luvussa säädettiin tilasta, oli sovellettava mm. tilojen yhteiseen alueeseen. Säännösehdotusta laadittaessa pidettiin silmällä ennenkaikkea yhteismetsiä.[18]

Jakolainsäädäntökomitean mietinnöstä ei käy selvästi ilmi, tarkoittiko komitea nimenomaisen säännöksen puuttumista koskevalla lausumallaan JL:ia vai lainsäädäntöä yleensä. Todennäköisesti lausumalla tarkoitettiin kuitenkin JL:ia, sillä lainsäädännöstä yleensä ei suinkaan puuttunut säännöksiä, jotka edellyttivät, että myös tilojen yhteinen alue oli dominanssikelpoinen yksikkö. Vuonna 1971 oli voimassa MKL, jonka 57 §:n

---

17 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 237—238. Vrt. myös *Holopainen* LM 1964 s. 872 ja *Airaksinen* LM 1964 s. 829 ss., joihin Hyvönen kritiikissään viittaa.

18 Ks. kom. 1971:B 122 s. 20

8 momentissa edellytettiin, että JL 116 §:ssä tarkoitettuja rasitteita voitiin perustaa MKL:n mukaan perustettavia alueita varten. Tällaisia alueita olivat mm. MKL 6 §:ssä mainitut yhteismetsät ja yhteislaitumet, joihin tiloille edellytettiin voitavan antaa osuus (MKL 50 §:n 2 momentti). Mainitunlaiset alueet edellytettiin rasitteita perustettaessa dominanssikelpoisiksi yksiköiksi niinkuin yhteislaitumista 13. 2. 1959 annetun asetuksen 3 §:stä ja vieläkin selvemmin asutusyhteismetsistä 13. 2. 1959 annetun asetuksen 1 §:n 2 momentista kävi ilmi. Näin ollen Hyvösen viittaama maanmittauskäytäntö on perustunut suoraan lakiin (MKL 57 §:n 8 momentti) niissä tapauksissa, joissa kysymys on ollut rasitteen perustamisesta MKL:n nojalla muodostettuja yhteisalueita varten. Niissä tapauksissa taas, joissa mainitunlainen maanmittauskäytäntö on koskenut muita yhteisalueita, sitä on voitu perustella sekä Hyvösen viittaamilla näkökohdilla että MKL 57 §:n 8 momentista saatavaan analogiatukeen nojautumalla.

JL:ia muutettiin vuonna 1975 mm. siten, että siihen lisättiin 32 a luku, joka koskee yhteismetsän muodostamista tilojen omistajien sopimuksen perusteella tätä tarkoittavassa toimituksessa. Säännöstöä laadittaessa pidettiin lähinnä silmällä yhteismetsän muodostamista muulloin kuin maankäyttötoiminnan yhteydessä.[19] MKL ja siihen perustuneet edellä mainitut asetukset kumoutuivat kuitenkin sen jälkeen uuden MaatilaL:n voimaan tullessa.[20] Tässä laissa ei ole nimenomaisia säännöksiä muista yhteisalueista kuin maatiloja varten perustettavista yhteismetsistä. Niitä muodostettaessa on edellytetty noudatettavan JL 32 a luvun säännöksiä (MaatilaL 29 §). Sanottu luku koskee siten yhteismetsien muodostamista sekä maankäyttötoiminnan yhteydessä että sen ulkopuolella. JL 32 a lukuun sisältyvässä JL 262 j §:n 1 momentissa edellytetään puolestaan nimenomaisesti, että rasitteita voidaan perustaa yhteismetsän käytön edistämiseksi. Yhteismetsä on siten dominanssikelpoinen yksikkö.

Tämän kehityksen jälkeen olisi voinut olettaa, että JL:ia seuraavan kerran uudistettaessa lakina olisi saatettu voimaan myös jakolakikomitean ehdottama 119 a § ja tilojen yhteisalueista tehty yleisesti dominanssikelpoisia yksiköitä. Näin ei kuitenkaan käynyt. Vuonna 1976 muutetut JL 116 §, 237 § ja 284 § edellyttävät nimenomaisesti, että yhteisalueet eivät ole dominanssikelpoisia yksiköitä. Erityisiä perusteluja sille, miksi laissa

19 Ks. HE n:o 79/1974 vp. s. 13

20 Ks. MaatilaL 104 §. MaatilaL:n esitöistä ks. HE n:o 129/1975 II vp

on lähdetty tältä pohjalta, vaikka yhteisten alueiden määrä on voimakkaasti vähentynyt ja vaikka ne rekisteröidään itsenäisinä yksikköinä, ei lakien valmisteluasiakirjoihin sisälly. Toisaalta on huomattava, että edellä mainittu JL 262 j § on edelleen muuttamattomana voimassa. Näin ollen JL:n mukaan ei voida yleensä perustaa rasitteita yhteisen alueen käytön edistämiseksi, mutta JL 32 a luvussa tarkoitettu yhteismetsä muodostaa tässä suhteessa poikkeuksen.

Kosketeltu kehitys antaa aiheen käsitellä kysymystä, voidaanko rasitteiden perustaminen yhteisalueen käytön edistämiseksi sitten korvata rasitteiden perustamisella yhteisalueen osakastiloja varten.

Periaatteessa ei ole yhdentekevää, pidetäänkö rasitteen dominanssina tilojen yhteistä aluetta vain yhteisen alueen osakastilaa. Sen, mitä yksikköä pidetään dominanssina, tulisi näet määrätä, miltä pohjalta rasitteen tarpeellisuuden harkinta tapahtuu. Jos dominanssina pidetään yhteistä aluetta, tulisi rasitteen tarpeellisuus harkita yhteisen alueen käytön asettamien vaatimusten pohjalta. Jos taas dominanssina pidetään osakastilaa, tulisi vastaavan harkinnan tapahtua osakastilan käytön asettamien vaatimusten pohjalta.

Tämän vuoksi ei voida ilman muuta lähteä siitä, että jos rasitteen perustaminen yhteisen alueen käytön edistämiseksi ei ole lain mukaan mahdollista, samaan tavoitteeseen olisi luontevaa pyrkiä perustamalla rasitteita osakastiloja varten. Joissakin tapauksissa tällainen korvaaminen tosin näyttäisi luonnolliselta. Esimerkkinä voidaan mainita tierasitteen perustaminen pääsyä varten yleiseltä tieltä jaossa yhteiseksi alueeksi erotetulle soranottopaikalle. Pääsytie voidaan usein järjestää periaatteessa yhtä hyvin perustamalla tierasite joko yhteistä aluetta tai osakastiloja varten. Mikäli ensiksi mainittu vaihtoehto ei ole lainsäädännön vuoksi käytettävissä, päästään samaan lopputulokseen viimeksi mainitun vaihtoehdon avulla. Mutta aina ei sanotunlainen korvaaminen näytä luontevalta. Olettakaamme, että esimerkiksi yhteiseksi maa-aineksen ottopaikaksi erotetun alueen käyttö edellyttää sähkön saantia alueelle. Tällainen tarve olisi järkevää tyydyttää perustamalla yhteisen alueen käytön edistämiseksi sähköjohdon sijoittamista ja pitämistä koskeva rasite alueen viereiselle kiinteistölle. Ellei rasitteen perustaminen lainsäädännöllisistä syistä ole mahdollista, tuntuu keinotekoiselta pyrkiä tyydyttämään samaa tarvetta osakastilojen hyväksi perustettavin rasittein. Kysymyshän ei ole välittömästi osakastilojen, vaan niiden yhteisen alueen käytön edistämisestä sähköistämisen avulla.

Kaiken kaikkiaan näyttää siltä, ettei maarekisteriin merkittävän yhteisen alueen yleinen sulkeminen dominanssikelpoisten yksiköiden piirin ulkopuolelle ole ollut loppuun saakka harkittu toimenpide. Tätä osoittaa jo sekin, että edellä mainitussa jakolainsäädäntökomitean mietinnössä on suositettu täysin päinvastaista ratkaisua. On jossain määrin erikoista, että rasitteita voimassa olevan JL:n mukaan voidaan, elleivät muut rasitteen perustamisen edellytyksiä koskevat normit aseta estettä, perustaa esimerkiksi hautausmaiden ja yleisten vesialueiden käytön edistämiseksi mutta ei rekisteriin merkittyjä tilojen yhteisiä alueita varten.

Mitä *muihin kuin kiinteistötoimituksia koskeviin säännöstöihin* tulee, on rasitteen dominanssia luonnehdittu sanalla »kiinteistö» VesiL 12 luvun 5 §:ssä. Tällä käsitteellä ei ole kuitenkaan tarkoitettu yksinomaan kiinteistörekistereiden yksiköitä, vaan muunkinlaisia maankäytön yksiköitä. Mainittua käsitettä tarkastellaan lähemmin jäljempänä.[21]

b. Muut maankäytön yksiköt. Yleensä lainsäädännössämme on lähdetty siitä, että rasitteita perustetaan kiinteistörekisterien yksiköiden käytön edistämiseksi. Kun keskeisimmät rasitesäännökset ovat vanhastaan sisältyneet kiinteistönmuodostusta koskevaan lainsäädäntöön, tämä lähtökohta on luonnollinen. Mainittua kantaa voidaan kuitenkin perustella ja on myös perusteltu muunkinlaisiin näkökohtiin viittaamalla. Voidaan lähteä siitä, että kun rasitteet yleensä perustetaan rajoittamattomaksi ajaksi, myös tarpeen, jota niiden avulla edellytetään tyydytettävän, tulee olla luonteeltaan jatkuva. Kun rekisteriyksiköt muodostetaan periaatteessa rajoittamattomaksi ajaksi, voidaan edellyttää, että rasitteet, jotka perustetaan niiden käytön edistämiseksi, tyydyttävät jatkuvaa tarvetta. Tähän näkökohtaan *Hillert* onkin kiinnittänyt huomiota todetessaan, että hallitsevan kiinteistön tarve muodostaa välttämättömän positiivisen perusteen sille, että rasitteeseen on sallittu kytkeä sille ominaiset voimakkaat oikeusvaikutukset, esineoikeudellinen suoja ja liitännäisyys oikeutettuun kiinteistöön ilman ajallista rajoitusta. Lisäksi Hillert kiinnittää tässä yhteydessä huomiota toiseenkin näkökohtaan. Hän viittaa siihen, että kun rasite kytketään tällä tavoin kiinteistöön, rasitteen sisältö määräytyy kiinteistön tarpeiden pohjalta ja täten rasitetun kiinteistön suojaksi saadaan suhteellisen pitävä raja rasitteen rasittavuuden kasvua vastaan.[22]

---

[21] Ks. jäljempänä s. 338 ss.

[22] Ks. *Hillert* s. 144. Rasitteen rasittavuuden kasvun aiheuttamista ongelmis-

Rasitelainsäädäntömme kehitys osoittaa kuitenkin, että eri vaiheissa rasitteiden avulla on katsottu voitavan edistää muullakin tavoin kuin kiinteistönmuodostuksessa määriteltyjen alueiden käyttöä. Tältä kannalta voidaan tarkastella yksityistielainsäädäntöä, rantakaavan toteuttamista koskevaa lainsäädäntöä, rakennusrasitteita koskevia säännöksiä ja vesilainsäädäntöä.

Yksityistielainsäädännön piirissä dominanssikelpoisten yksiköiden alaa on pyritty jo varhain laajentamaan siten, että se käsittäisi kiinteistöjen ohella muunkinlaisia käyttöyksiköitä. Yksityiskohtaisesti tässä suhteessa tapahtunutta kehitystä tarkastellaan jäljempänä.[23] Tässä yhteydessä on kuitenkin aiheellista todeta, että päämotiivina laajennuksiin on eri vaiheissa ollut pyrkimys ulottaa tienpitorasitus sen yksityiseen kohdistuvien vaikutusten keventämiseksi yleensä kaikkien niiden kannettavaksi, joille on tiestä pysyvää hyötyä ja antaa tienpitovelvollisille toisaalta tähän liittyen jatkuva oikeus tien käyttöön. Tältä yleiseltä pohjalta lähtien vuoden 1927 TilustieL 25 §:ssä edellytettiin, että dominanssikelpoisia yksiköitä tierasitteita perustettaessa olivat eräiden toisen maalla sijaitsevien laitosten ohella mm. kaivokset ja sellaiset kiinteistön osat, jotka oli valtion virkatalojen käyttämisestä annetun lain mukaan annettu vuokralle viljelys- ja asuntotiloina.[24]

Voimassa olevaa YksTieL:ia laadittaessa on jouduttu ottamaan kantaa samantapaisiin tienpitovelvollisuutta ja tieoikeutta koskeviin ongelmiin kuin TilustieL:ia laadittaessa. Tienpitorasituksen oikeudenmukainen jakaminen edellyttää, että tämä rasitus sälytetään mahdollisimman laajalti niiden kannettavaksi, jotka hyötyvät tiestä. Tämä näkökohta onkin vaikuttanut YksTieL 22 §:n muotoutumiseen mm. siten, että tienpitovelvollisuuden määrittelyn lähtökohdaksi on otettu tien vaikutuspiiri.[25] Pysyvään tienpitovelvollisuuteen liittyy kuitenkin kiinteästi pysyvä oikeus tiehen.[26] Jo lainvalmistelun alusta lähtien tien käyttöön oikeutettujen

---

ta Suomen oikeuden valossa ks. *Pietilä* MI 1967 s. 4—9. Rasittavuuden kasvua muuttamis- ja poistamisperusteena käsitellään lähemmin jäljempänä 15 luvussa.

23 Ks. jäljempänä s. 348 ss.

24 Viitattu seikka käy ilmi TilustieL:n osalta mm. sen esitöihin kuuluvasta lainvalmistelukunnan mietinnöstä, ks. Lvk 1921:9 s. 19.

25 Ks. HE n:o 36/1961 vp. s. 4—5. Tienpitovelvollisuuden määräytymisestä ks. *Koski* s. 39—48, *Wiiala*, Yksityiset tiet s. 106—161, *Aalto-Setälä*, Tielautakunta s. 101, *Airaksinen* LM 1964 s. 836.

26 Ks. myös *Airaksinen* LM 1964 s. 836

ja samalla tienpitovelvollisten piiri haluttiin rajoittaa vain niihin käyttäjiin, joiden tien käytön tarve aiheutui kiinteistöjen ja luonteeltaan pysyvien laitosten käytöstä sekä tietyn tyyppisen elinkeinon harjoittamisesta.[27] Muu kuin yleiskäyttöön kuuluva tilapäinen tien käytön tarve edellytettiin tyydytettävän määräaikaisilla käyttöluvilla.[28] Tästä tieoikeuden ja tienpitovelvollisuuden suhteen omaksutusta periaatteellisesta kannasta pidettiin kiinni lainvalmistelun kaikissa vaiheissa. Sen tuloksena kiinteistöihin on YksTieL 2 §:n 1 momentissa rinnastettu kaivokset ja, milloin olosuhteiden harkitaan niin vaativan, toisen maalla olevat pysyviksi tarkoitetut rakennukset ja laitokset. Vuokra-alueen käytön edistämiseksi ei ole enää edellytetty perustettavan tierasitetta.[29] Nimenomaisesti on lähdetty myös siitä, ettei erottamaton määräala ole dominanssikelpoinen yksikkö.[30]

Rantakaavan toteuttamista koskevissa säännöksissä on todennäköisesti juuri yksityistielainsäädännöstä saatujen vaikutteiden johdosta lähdetty samantapaisista näkökohdista dominanssikelpoisten maan käytön yksiköiden joukkoa määriteltäessä.[31] RakL 123 e §:n 3 momentin mukaan rantakaavan toteuttaminen kaavassa yhteiskäyttöalueiksi osoitettujen alueiden osalta on niiden velvollisuutena, joiden omistamaa kiinteistöä tai aluetta yhteiskäyttöalueen on katsottava palvelevan. Näitä henkilöitä on laissa nimitetty rantaosakkaiksi. Rantaosakkuuden määrittelyn lähtökohdat ovat siten samantapaiset kuin tieosakkuuden määrittelyn lähdökohdat YksTieL:ssa. Kummassakin tapauksessa osakkuuden piiriin on pyritty vetämään hyödyn saajat.[32]

Yksityiskohdissa dominanssikelpoisten yksiköiden piiri on kuitenkin laajempi ja määräytyy eri tavoin rantakaavan toteuttamista koskevissa säännöksissä kuin YksTieL:ssa. RakL 123 h §:n vaikutuksesta rantaosak-

---

27 Ks. *Noponen*, Selvitys s. 43, kom. 1957: 16 s. 30

28 Ks. kom. 1957: 16 9 luku ja sen perustelut s. 46. Vrt. myös YksTieL 10 luku verrattuna 25 §:ään ja 26 §:ään, jotka yksityiskohtien osalta eroavat komitean ehdotuksesta.

29 Ks. YksTieL 82 §:n 1 momentti. Vrt. myös Ltk. 1961: 1 s. 7 ja 69—70.

30 Ks. YksTieL 82 §:n 2 momentti. Vrt. myös Ltk. 1961: 1 s. 69—70.

31 Rantakaavan toteuttamisesta ks. HE n:o 3/1969 vp. s. 5, SisM:n yleiskirje 24. 11. 1969 n:o 2827/501/69/TJ/ER s. 8—9, *Larma* s. 431—434, *Hyvönen*, Kaavoitus s. 175—177, *Virkkunen*, Kysymyksiä rakentamisen alalta s. 109—111, *Rautiala*, Rantakaava s. 62—65, *Aalto-Setälä*, Tielautakunta s. 163—168, *Jatkola* MK 1969 s. 828—829.

32 Ks. HE n:o 3/1969 vp. s. 5

kuus ulottuu koskemaan myös henkilöä, jolla on oikeus hallita tiettyä aluetta pysyvästi tai elinkauden tai muutoin määräämättömän ajan. Lisäksi säännös sallii rantaosakkaina käsiteltävän, milloin olosuhteiden harkitaan niin vaativan, määräalan erottamisoikeuden ja vuokraoikeuden haltijaa.[33] Tämä merkitsee sitä, että rantakaavassa osoitetun yhteiskäyttöalueen käyttöä koskeva rasite, yhteiskäyttöoikeus, voidaan mainituin edellytyksin perustaa myös erottamattoman määräalan ja vuokra-alueen käytön edistämiseksi. Tällä tavoin rantakaavan toteuttamiskustannuksiin osallistuvien osakkaiden piiriin on vedetty käytännöllisesti katsoen kaikki ajateltavissa olevat hyödyn saajat. Järjestely helpottaa rantakaavan toteuttamista sikäli, että yhteiskäyttöoikeuksien perustaminen ja yhteiskäyttöalueiden rakentamis- ja kunnossapitokustannusten jako voidaan suorittaa kaikkien osakkaiden osalta samanaikaisesti, vaikkapa osa rantakaavan edellyttämistä rakennuspaikoista olisi kiinteistöiksi muodostamatta.

Rakennusrasitteiden osalta kirjallisuudessa on vanhastaan otettu kantaa kysymykseen, voidaanko rasitteen avulla edistää nimenomaan vuokramiehen tontin käyttöä, ennenkaikkea vuokramiehen toimesta tapahtuvaa rakentamista. Myönteiselle kannalle ovat aikaisemmin voimassa olleen oikeuden pohjalta asettuneet *Serlachius,*[34] *Wrede — Caselius* [35] ja *Uggla* [36] sekä de lege lata *Larma.*[37] Kysymystä on aiheellista tarkastella lähemmin voimassa olevien säännösten kannalta, sillä niistä myönteinen kanta ei nimenomaisesti käy ilmi.

Kaupunkien rakennusjärjestyksissä, esimerkiksi Helsingin 1963 RJ 44 §:ssä edellytetään, että rakennusrasite perustetaan »tonttia varten». Toisaalta saman RJ:n 45 §:ssä edellytetään, että sopimuksen perustamisesta tekee dominanssitontin osalta omistaja. Samaa on edellytetty myös RakA 108 §:ssä. Tämä osoittaa, että säännöksiä laadittaessa on lähdetty siitä, että tontin käyttäjänä, mm. rakentajana, on omistaja. Säännökset on laadittu nimenomaan omistajan toimesta tapahtuvaa tontin käyttöä silmällä pitäen. Muiden intressenttien toimesta tapahtuva tontin käyttö näyttää jääneen säännöksiä laadittaessa huomiotta ja kysymys, voidaanko

---

33 Ks. *Larma* s. 434

34 Ks. *Serlachius* s. 283

35 Ks. *Wrede — Caselius* s. 401

36 Ks. *Uggla,* JFT 1937 s. 855

37 Ks. *Larma* s. 722

rasitteiden avulla edistää esimerkiksi vuokramiehen toimesta tapahtuvaa tontille rakentamista, avoimeksi.

Kysymystä de lege lata tutkittaessa on aiheellista tehdä ero tämän tutkimuksen alkupuolella kosketeltujen kahden kysymyksen välillä, kysymysten, missä tarkoituksessa rasitteeksi luonnehdittu maankäyttömääräys voidaan saattaa voimaan ja kuka voi käyttää mainitunlaista maankäyttömääräystä hyväkseen voimaan saattamisen jälkeen. Tämän erottelun pohjalta on helppo havaita, että jos rakennusrasite on saatettu tonttien välillä voimaan jo ennen oikeutetun tontin vuokraaamista, vuokramies voi omistajan tavoin käyttää näin voimaan saatettua maankäyttömääräystä hyväkseen tontille rakentaessaan. Tässä suhteessa tuskin tulkintaongelmia syntyy. Sensijaan niitä aiheuttaa kysymys, voidaanko rakennusrasite saattaa vuokrauksen jälkeen voimaan rakentamisen edistämiseksi, kun nyt tiedetään — toisin kuin ennen vuokrausta — että kysymys on nimenomaan vuokramiehen rakentamisesta.

Tulkintavaihtoehtoja on esillä olevassa tilanteessa kaksi, myöntävää ja kieltävää vastausta edellyttävä. Otettaessa kantaa näihin vaihtoehtoihin, on aiheellista kiinnittää huomiota useampiin näkökohtiin. Tällaisia ovat ennenkaikkea eri tulkintavaihtoehtojen hyväksymisen legaaliset edellytykset ja käytännön seuraukset.

Kuten edellä todettiin, rakennusrasitteita koskevista säännöksistä ei voida suoraan lukea vastausta esillä olevaan kysymykseen, sillä kysymys on jäänyt säännöksiä laadittaessa avoimeksi. Tiettyjä epäilyksiä legaaliselta kannalta saattaa aiheuttaa se, että rakennusrasitteiden on edellytetty olevan voimassa jatkuvasti. Voidaan kysyä, eikö myös tarpeen, jota tällaisen rasitteen avulla pyritään tyydyttämään, tule olla luonteeltaan jatkuva. Edelleen voidaan kysyä, täyttääkö vuokramiehen toimesta tapahtuva rakentaminen po. suhteessa riittävät vaatimukset.

MVL:ssa on edellytetty, että vuokramiehen vuokratontille rakentamat rakennukset siirtyvät useissa tapauksissa vuokranantajan omistukseen vuokrasuhteen päättyessä. Tontinvuokran osalta vuokranantajalla on ehdoton ja muun asuntoalueen vuokran osalta pääsääntöinen lunastusvelvollisuus.[38] MVL 5 luvussa säädetyn muun maanvuokran osalta, josta on kysymys mm. teollisuustonttien vuokrauksessa, vuokranantajalla on lunastusoikeus mutta ei -velvollisuutta, ellei muusta ole sovittu.[39] Käytän-

[38] Ks. MVL 34 § ja 55 §

[39] Ks. MVL 76 §.

nössä esimerkiksi Helsingin kaupungin käyttämissä asuntotarkoitukseen vuokrattujen tonttien vuokrasopimuskaavakkeissa, jotka on laadittu MVL:n voimaan tulon jälkeen, on yleisesti edellytetty vuokramiehelle kuuluvien rakennusten lunastamista vuokrasuhteen päättyessä.[40] Vastaavaa lunastusehtoa ei sensijaan ole otettu teollisuustontteja koskeviin vuokrasopimuskaavakkeisiin.[41] Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että monissa tapauksissa vuokramiehen rakentamat rakennukset säilyvät paikoillaan vuokra-ajan umpeen kuluttuakin ja siirtyvät tontin omistajan omistukseen.

Toisaalta viitatun pysyvyysvaatimuksen merkitystä arvioitaessa on syytä kiinnittää huomiota siihen, että viimeaikainen rasitesäännöksissä tapahtunut kehitys osoittaa tästä vaatimuksesta tingityn. Esimerkkinä voidaan viitata JL 116 a §:ään, johon on otettu säännöksiä määräaikaisista rasitteista. Edellä käsitellyt rantakaavan toteuttamista koskevat säännökset osoittavat puolestaan, että näiden säännösten puitteissa vuokra-alue on hyväksytty dominanssikelpoiseksi yksiköksi.

Näiden legaalisten näkökohtien ohella on perusteltua kiinnittää huomiota myös eri tulkintavaihtoehtojen käytännöllisiin seurauksiin. Jos perustamismahdollisuuteen nähden omaksutaan kielteinen kanta, merkitsee se sitä, ettei vuokramiesten toimesta tapahtuvaa rakentamista voida edistää rakennusrasitteiden avulla. Tonttien vuokraus on kuitenkin kaupungeissamme yleistä ja esimerkiksi Helsingin kaupunki on vuokrannut eri tarkoituksiin useita tuhansia tontteja.[42] Monissa tapauksissa kaupungit omistavat kokonaisten kaupunginosien alueita, joilta on vuokrattu tontteja asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille, liikeyrityksille jne. Kieltävä kannanotto rakennusrasitteiden perustamismahdollisuuteen nähden merkitsisi sitä, ettei mainitunlaisilla alueilla voitaisi lainkaan perustaa tällaisia rasitteita sen jälkeen, kun alueita tai tontteja koskevat vuokrasopimukset on tehty. Tämä saattaisi huomattavasti vaikeuttaa rakennustyön suunnittelua ja suoritusta.

Kun nämä näkökohdat otetaan huomioon, näyttää perustellulta lähteä *Larman* tavoin siitä, että rakennusrasitteita voidaan perustaa myös vuokramiehen toimesta tapahtuvan rakentamisen edistämiseksi.[43] Vastatta-

---

40 Ks. *Majamaa* s. 122 ja 95—103

41 Ks. *Majamaa* s. 105—108

42 Ks. *Majamaa* s. 4

43 Ks. *Larma* s. 722.

vaksi jää tällöin kysymys, kuka tekee perustamisen edellytyksenä olevan rasitesopimuksen.

Niin RakA 108 §:ssä kuin esimerkiksi Helsingin 1963 RJ 45 §:ssäkin on edellytetty, että sopimuksen tekijänä on tontin omistaja. Vuokramies yksin ei siten voi de lege lata sopimusta tehdä. Eri ongelma on kysymys, voiko omistaja yksin tällaisen sopimuksen tehdä. Sinänsä ei olisi mahdotonta ajatella, että omistaja yksin tekisi sopimuksen niissäkin tapauksissa, joissa tavoitellun rasitteen avulla pyritään edistämään nimenomaan vuokramiehen toimesta tapahtuvaa rakentamista. Rakennusrasitteita koskevat säännökset eivät aseta tällaiselle tulkinnalle muodollista estettä ja toisaalta oikeudessamme on edellytetty, että sopimukset kolmannen hyväksi, jollaisesta myös esillä olevassa tapauksessa asiallisesti olisi kysymys, ovat mahdollisia. Mutta intressitilanne, johon tulkinnassa on syytä kiinnittää myös huomiota, puhuu toisenlaisen tulkintavaihtoehdon puolesta. Esillä olevassa tapauksessa rakennustyön suunnittelu ja toteutus tapahtuu vuokramiehen toimesta. Tästä syystä on perusteltua edellyttää myös hänen myötävaikutustaan rasitteen perustamisessa. Toisaalta tontin omistajallakin, jolle rakennus vuokrasuhteen päättyessä usein siirtyy, on intressiä asiassa. Näin ollen *Larman* kannanotto, joka edellyttää kummankin intressitahon myötävaikutusta perustamisessa, vaikuttaa tässäkin suhteessa perustellulta.[44] Kannanotto ei ole ristiriidassa minkään voimassa olevan rakennusrasitteita koskevan säännöksen kanssa. Rasitesopimuksen tekee kosketellussa tapauksessa siten tontin omistaja vuokramiehen suostumuksin.

Niissä *VesiL:n* säännöksissä, jotka koskevat rasitteiden perustamista nimenomaan maan käytön edistämiseksi, ei asianomaisista alueista ole yleensä käytetty nimitystä »kiinteistö» tai kiinteistörekistereiden yksiköihin viittaavia nimityksiä. Tarkoitus, jossa rasite voidaan perustaa, on päinvastoin säännöllisesti ilmaistu tavalla, joka osoittaa, ettei perustamista ole haluttu asettaa siitä riippuvaksi, onko rasitteen dominanssina kiinteistörekisterin yksikkö vaiko esimerkiksi erottamaton määräala. Esimerkiksi ojitusta koskevassa VesiL 6 luvun 1 §:ssä ojituksen tarkoitus on ilmaistu myös sitä silmällä pitäen, että oja säännösten edellyttämällä tavalla sijoitetaan toisen alueelle, puhumalla viljelys- ja metsämaan kuivattamisesta taikka muunlaisen alueen käyttöä haittaavan veden poistamisesta. Säännöksessä on siis asianomaisesta alueesta käytetty väljiä

[44] Ks. *Larma* s. 722.

ilmaisuja maa ja alue eikä rekisteriyksikköön viittaavia ilmaisuja tai käsitettä »kiinteistö».[45]

Maan käytön edistämiseksi perustettavien vesioikeudellisten rasitteiden osalta voidaankin yleensä lähteä siitä, että rasitteen dominanssina tulee kiinteistörekisterien yksiköiden ohella kysymykseen mm. erottamaton määräala. Mutta VesiL 12 luvun 15 § laajentaa dominanssikelpoisten yksiköiden piirin vielä tästäkin laajemmaksi. Säännöksen mukaan se, mitä VesiL:ssa on säädetty kiinteistöstä, koskee myös sellaista toisen maalla olevaa rakennusta tai laitosta, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa. Säännöksen muotoilu viittaa siten siihen, että mm. vuokra-alueet tulevat VesiL:n mukaan kysymykseen vesioikeudellisten rasitteiden dominansseina.

Nämä seikat on aiheellista ottaa huomioon tulkittaessa VesiL 12 luvun 5 §:ää, joka koskee rasitteen sitovuutta dominanssia koskevissa omistajanvaihdostilanteissa. Säännöksessä on käytetty ilmaisua »kiinteistö» dominanssiin viitattaessa. Tästä sananvalinnasta ei ole kuitenkaan syytä tehdä liian pitkälle meneviä päätelmiä säännöksen soveltamisalan suhteen.[46] VesiL 12 luvun 5 § on rakenteeltaan yleissäännös, josta ilmenevän sitovuusperiaatteen lainsäätäjä on halunnut ulottaa koskemaan kaikkia niitä tapauksia, joihin säännöksestä ilmenevät sanat »jonka hyväksi on annettu tässä laissa tarkoitettu lupa tai oikeus taikka jonka puolesta on osallistuttu sille hyötyä aiheuttavaan toimenpiteeseen» viittaavat.[47] Se, että säännöksessä omistajanvaihdoksen kohdetta on luonnehdittu sanalla »kiinteistö», osoittaa tietenkin, että säännös on haluttu ulottaa koskemaan kiinteistöjen omistajanvaihdoksia. Näistähän useimmiten käytännössä on kysymys. Mutta käytetyllä sanan valinnalla on tuskin haluttu sulkea säännöksen soveltamisalan ja siten edellä kosketellun sitovuusperiaatteen ulkopuolelle niitäkään tapauksia, joissa vesioikeudelli-

45 Vrt. myös esim. VesiL 9 luvun 2, 4 ja 18 §§ sekä 10 luvun 3, 7 ja 10 §§.

46 Selvää on, ettei sanotulle ilmaisulle voida antaa sellaista merkityssisältöä, että sillä tarkoitettaisiin vain JL 282 §:ssä ja 284 §:ssä mainittuja, kiinteistöinä maarekisteriin merkittäviä yksiköitä. Tämän tulkinnan estää, paitsi se, että JL:n mainittujen säännösten mukainen kiinteistön käsite on syntynyt vasta huomattavasti VesiL:n voimaan tulon jälkeen, myös se, että vesioikeudellisten rasitteiden avulla voidaan määrätyissä tapauksissa edistää myös tonttikirjaan kiinteistöinä merkittyjen yksiköiden käyttöä kuten mm. VesiL 6 luvun 35 §:ssä edellytetään.

47 Vrt. kom. 1939:3 263 § ja sen perustelut s. 183 ja kom. 1958:97 s. 66.

sia rasitteita on säännöksessä viitatulla tavalla perustettu esimerkiksi erottamattomien määräalojen käytön edistämiseksi. Ainoakaan lausuma VesiL 12 luvun 5 §:n valmistelutöissä ei viittaa tällaiseen tarkoitukseen. Näin ollen näyttää perustellulta tulkita VesiL 12 luvun 5 §:ssä käytettyä käsitettä »kiinteistö» siten, että se tarkoittaa kaikkia niitä maankäytön yksiköitä, joiden käytön edistämiseksi voidaan perustaa säännöksessä viitatulla tavalla vesioikeudellinen rasite. Tällaisia yksiköitä voivat olla kiinteistörekisterien yksiköiden ohella mm. erottamattomat määräalat. Lisäksi VesiL 12 luvun 5 §:stä ilmenevä oikeusohje koskee VesiL 12 luvun 15 §:n vaikutuksesta myös viimeksi mainitussa lainkohdassa tarkoitettuja alueita, mm. vuokra-alueita, joiden käytön edistämiseksi on perustettu vesioikeudellinen rasite.

Yhteenvetona voidaan todeta, että syyt, jotka kosketeltujen säännösten kohdalla ovat johtaneet siihen, että rasitteen dominanssiksi on hyväksytty muunkinlaisia maankäytön yksiköitä kuin kiinteistörekistereiden yksiköitä, ovat eri säännöstöjen osalta olleet erilaiset. YksTieL:n ja rantakaavan toteuttamista koskevien säännösten osalta tärkeänä tekijänä on ollut pyrkimys ulottaa vastuu tie- ja yhteiskäyttöalueiden kuntoonpano- ja kunnossapitokustannuksista koskemaan muitakin hyödyn saajia kuin tilojen omistajia. Rakennusrasitteiden osalta laajentava tulkinta vastaa käytännön tarvetta. VesiL:n kosketelluissa säännöksissä rasitteen perustamistarpeen tyydyttäminen on yleisesti pyritty tekemään siitä riippumattomaksi, aiheutuuko tarve nimenomaan kiinteistörekisterien yksiköiden vaiko muunlaisten maankäytön yksiköiden käytöstä. Tulokset, joihin kosketelluissa säännöstöissä on näistä lähtökohdista käsin päädytty dominanssikelpoisten maankäytön yksiköiden piiriä määriteltäessä, poikkeavat jossain määrin toisistaan. YksTieL:ia laadittaessa pidettiin tärkeänä, että kysymys oli luonteeltaan pysyvistä maankäytön yksiköistä, ja tämän periaatteen pohjalta lähdettäessä mm. erottamattomat määräalat ja vuokra-alueet jätettiin dominanssikelpoisten yksiköiden joukon ulkopuolelle. Rantakaavan toteuttamista koskevissa säännöksissä tälle näkökohdalle ei sensijaan ole annettu samaa merkitystä ja dominanssikelpoisiksi yksiköiksi on hyväksytty tilojen ohella erottamattomat määräalat ja vuokra-alueet. Myös VesiL:ssa viimeksi mainitut yksiköt on hyväksytty kiinteistörekisterien yksiköiden ohella dominanssikelpoisiksi yksiköiksi. Rakennusrasitteiden osalta vuokramiehen rakennukset ovat taas hyväksyttävissä dominanssikelpoisiksi yksiköiksi tulkinnan tietä.

8.2.2. Yrityksen toteuttaminen, laitoksen käyttö ja elinkeinotoiminnan harjoittaminen

Vesilainsäädäntö, pakkolunastuslainsäädäntö ja yksityistielainsäädäntö edellyttävät, että rasitteiden avulla voidaan edistää vesioikeudellisten ja eräiden muidenkin yritysten toteutumista, tiettyjen laitosten käyttöä ja elinkeinotoiminnan harjoittamista. Näitä dominanssin laajennuksia käsitellään seuraavassa säännöstöttäin. Tällä tavoin vältetään toistoja ja samalla päästään helpoimmin käsiksi laajennusten syihin. Niiden tunteminen on tärkeää asianomaisten säännösten tulkintaa ajatellen.

Vesioikeudellisen rasitteen dominanssia on luonnehdittu VesiL 12 luvun 5 §:ssä puhumalla kiinteistön ohella laitoksesta ja yrityksestä. Mitä ilmaisuilla »yritys» ja »laitos» on säännöksessä tarkoitettu?

Yleiskielessä yrityksellä on usein tarkoitettu yritystoimintaan osallistuvaa liikettä. Kun sanomme, että yritys on voimakkaasti laajentunut tai joutunut konkurssiin, tarkoitamme, että mainitunlaisen liikkeen toiminta on laajentunut tai liikkeenharjoittaja on asetettu konkurssitilaan. Tästä »yritys» sanan merkityksestä ei kuitenkaan ole kysymys VesiL:n mainitussa säännöksessä.[48]

VesiL:n eri säännökset osoittavat, että käsitettä *»yritys»* on käytetty VesiL:ssa yleensä yritysluvan hankemiseen liittyen kuvaamaan sitä lopputulosta, johon luvanvaraisilla toimenpiteillä on edellytetty päästävän. Eräissä säännöksissä »yrityksellä» on varsin selvästi tarkoitettu sitä uutta *tilaa*, joka luvanvaraisilla rakennus- ym. toimenpiteillä on edellytetty saavutettavan. Tässä merkityksessä sanaa »yritys» on käytetty esimerkiksi VesiL 2 luvun 6 §:n 1 momentissa lausuttaessa, että »yritys» suojaavan tai hyötyisän tarkoituksensa vuoksi on tarpeen vesialueen tai sen rannalla olevan kiinteistön järkiperäistä hyväksikäyttöä taikka muuta hyödyllistä taloudellista toimintaa varten. Toisissa tapauksissa sanalla »yritys» on taas varsin selvästi tarkoitettu sitä *toimintaa*, jota luvan nojalla aiotaan tulevaisuudessa ryhtyä harjoittamaan. Tässä merkityksessä sanaa »yritys» on käytetty esimerkiksi VesiL 3 luvun 9 §:n 2 momentissa puhuttaessa vesivoiman osakkaista, joilla on oikeus osallistua »yri-

48 Vesioikeudellisista yrityksistä ja yritys termin merkityksestä ks. *Pietilä*, Vesioikeus s. 47 ss., *Hollo* s. 440, *Hollo* LM 1978 s. 116 ss.

tykseen». Vastaavassa merkityksessä sanaa »yritys» on käytetty eräissä muissakin VesiL:n säännöksissä.[49]

VesiL 16 luvun 1 §:n 2 momentissa edellytetään, että yrityslupaa koskevaan hakemukseen liitetään yritystä koskeva suunnitelma, jollei kysymys ole yrityksestä, jonka suunnitelma laaditaan viranomaisen toimesta katselmustoimituksessa. Yrityssuunnitelman sisällöstä on annettu tarkempia säännöksiä VesiA 3 luvussa. VesiA 42 §:n mukaan suunnitelmasta tulee käydä ilmi yrityksen tarkoitus, suunnitellut työt ja toimenpiteet, yrityksen toimeenpanosta aiheutuvat yleiseen tai yksityiseen etuun kohdistuvat vaikutukset sekä ne seikat, joilla on merkitystä yrityksen oikeudellisia edellytyksiä harkittaessa. Yrityssuunnitelman sisällöstä on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä eri yritysten osalta VesiA 59—71 §:ssä.

Useissa VesiL:n säännöksissä on edellytetty, että rasitteita voidaan perustaa erilaisten vesioikeudellisten yritysten toteuttamiseksi. Yrityssuunnitelmalla on tällöin keskeinen merkitys rasitteen perustamisen kannalta. Kun yrityssuunnitelma osoittaa, miten yritys on suunniteltu toteutettavan, sen on samalla edellytetty osoittavan, minkä sisältöisten ja mihin alueisiin kohdistuvien rasitteiden voimaan saattamista yrityksen toteuttaminen vaatii.[50] Yrityssuunnitelma muodostaa näin pohjan eri tyyppisten rasitteiden tarpeellisuuden harkinnalle.

Tämä on otettu huomioon myös VesiL:n rasitesäännöksissä. Asiaa voidaan valaista kahden vesioikeudellisia yrityksiä koskevan esimerkin avulla. Toinen esimerkeistä koskee yritystä, jossa on kysymys tietyn tilan aikaansaamisesta ja ylläpitämisestä vesi- ja maa-alueilla, toinen taas yritystä, jossa on kysymys määrätyn tyyppisen toiminnan harjoittamisesta.

VesiL 7 luvun 5 §:stä verrattuna 2 luvun 7—9 §:iin ja 7 luvun muihin säännöksiin käy ilmi, että esimerkiksi tilojen A, B, C, D, E jne. veden vaivaamien pelto- ja niittyalueiden kuivattamiseksi voidaan tietyillä edellytyksillä ryhtyä vesistön järjestelyyn ja tässä tarkoituksessa sijoittaa osaksi yhteiselle vesialueelle ja osaksi esimerkiksi tilojen X ja Y alueille järjestelyä varten tarpeellisia patorakennelmia. Tilojen A, B, C, D, E jne kuivatustarve määrää tällöin yhdessä muiden järjestelyn edellytysten kanssa sen, ryhdytäänkö järjestelyyn vai ei, mutta sensijaan tuo kuivatustarve ei välittömästi määrää sitä, onko kuivatusta varten perustetta-

[49] Ks. VesiL 3 luvun 3, 10 ja 11 §§, 7 luvun 3, 4, 9 ja 10 §§ ja 8 luvun 2, 5 ja 11 §§

[50] Vrt. VesiA 56 §, *Pietilä*, Vesioikeus s. 105 ss.

va VesiL 7 luvun 5 §:ssä tarkoitettu oikeus padon sijoittamiseen. Viimeksi mainittu seikka määräytyy ensi sijassa laaditun järjestelysuunnitelman pohjalta. Mainitunlaisen rasitteen perustamisen välittömänä tarkoituksena on siten edistää järjestelyn toteuttamista nimenomaan suunnitelmasta ilmenevällä tavalla. Tämän vuoksi rasitteen perustamistarve on edellytetty harkittavan järjestelysuunnitelman eikä välittömästi tilojen A, B, C, D, E jne. olosuhteiden pohjalta. Tätä on edellytetty selkeästi myös lakitekstissä. VesiL 7 luvun 5 § alkaa näet sanoin: »*Milloin järjestelyä varten on tarpeen* — — —».[51]

Edellä lähdettiin siitä, että dominanssin nimeämisen päätarkoitus on osoittaa, miltä pohjalta rasitteen tarve harkitaan. Tältä pohjalta lähdettäessä päädytään siihen, että VesiL 7 luvun 5 §:ssä edellytettyjen rasitteiden dominanssina on järjestely-yritys eivätkä ne kiinteistöt, jotka ehkä hyötyvät järjestelystä. Tällainen dominanssin nimeäminen näyttää eräissä muissakin suhteissa perustellulta. Jos lähdetään siitä, että dominanssin nimeämisen avulla osoitetaan, miltä pohjalta rasitteen tarve harkitaan, voidaan edellyttää myös, että dominanssin nimeäminen osoittaa, miltä pohjalta rasitteen lakkauttamisen edellytykset määräytyvät silloin, kun lakkauttamisen syynä on rasitteen tarpeettomaksi käyminen. Tälle kannalle asetuttaessa on johdonmukaista edellyttää, että järjestelyn toteuttamiseksi perustettujen rasitteiden voimassaolo ja lakkauttamismahdollisuudet riippuvat ennenkaikkea järjestelyn avulla luodun tilan jatkumisesta. Näin asia VesiL 7 luvun 6 §:n 1 momentin ja 2 luvun 31 §:n valossa onkin. Näistä säännöksistä ilmenee, että oikeus järjestelyn edellyttämien rakennelmien poistamiseen vesistöstä on riippuvainen vesioikeuden luvasta ja se taas VesiL 2 luvun 31 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisestä. Ellei poistamisoikeutta näiden säännösten mukaan ole, jatkuu aikaisempi tila eikä rasitetun alueen omistajalla ole oikeutta vaatia sen rasitteen lakkauttamista, jonka perusteella rakennelmat on sijoi-

51 Vesistön järjestelystä ja sen toteuttamiseksi perustettavista rasitteista ks. kom. 1958: 97 s. 37 ss. ja s. 40, *Manner* LM 1964 s. 931 ss., *Pietilä*, Vesioikeus s. 119 verr. s. 105 ss., *Pekkanen*, Osallistuminen s. 6 ss., *Hollo*, Yksinäissäännöstelystä s. 14 ss., Jo VOL 1902 4 luvun 6 §:ssä edellytettiin, että säännöksessä tarkoitettu veden johtaminen vesistön laskemiseksi toisen maan poikki perustui laskemissuunnitelmaan ja tätä tarkoittava oikeus vahvistettiin suunnitelmaa koskevassa lupapäätöksessä, ks. VOL 1902 4 luvun 6 § verr. 1 §:ään ja 6 luvun 10 §:ään, *Serlachius*, Vattenrätten 3 s. 111 ss. Vrt. myös kom. 1939: 3 ehdotukseen sisältyvä 172 ja 173 §§ ja s. 296—299 verr. 142 § ja s. 246 ss.

tettu toisen alueelle. Rasite pysyy tällöin edelleen voimassa. Nämä seikat osoittavat, että mainitunlaisen vesioikeudellisen rasitteen kohtalo on sidottu ennenkaikkea järjestelyllä luodun tilan voimassa oloon. Niinkuin järjestelystä hyötyvien kiinteistöjen kuivatustarve ei välittömästi johda rasitteen perustamiseen, ei kuivatustarpeen mahdollinen muuttuminenkaan välittömästi johda rasitteen poistamiseen tai muuttamiseen.

Vesistön järjestelyä koskeva tapaus tarjoaa esimerkin tilanteesta, jossa vesioikeudellisen rasitteen avulla on pyritty edistämään järjestelysuunnitelmassa edellytetyn tilan aikaansaamista ja ylläpitämistä tietyllä alueella. Mutta »yrityksellä» on VesiL:ssa tarkoitettu myös toimintaa, jota yritysluvan nojalla aiotaan ryhtyä vastaisuudessa harjoittamaan. Esimerkin rasitteen perustamisen liittymisestä tällä tavoin käsitettyyn »yritykseen» tarjoavat VesiL:n uittoa koskevat säännökset.

Yleiseltä kannalta tärkeänä pidettävä uitto VesiL 5 luvun 8 §:ssä tarkoitetussa vesistön osassa on lain mukaan järjestettävä uittosäännöllä. Uittosäännössä uittajalle tai muulle vesistön kuntoonpanijalle voidaan myöntää mm. oikeus saada käytettäväksi toiselle kuuluvia alueita uiton edellyttämien laitteiden ja rakennelmien pohjaksi kuten VesiL 5 luvun 13 §:n 2 momentista käy ilmi. VesiL 5 luvun 13 §:n 1 momentin mukaan tällaisen oikeuden myöntämisen tarkoituksena voi olla yleiseltä kannalta katsoen tärkeänä pidettävän uiton edistäminen vesistön osassa taikka vesistön tai sen rannan käyttöön liittyvien yleisten tai yksityisten etujen turvaaminen uiton toimittamisesta johtuvilta vahingollisilta tai haitallisilta seurauksilta. Se millaisia määräyksiä asiasta otetaan uittosääntöön, riippuu vesistön kuntoon panemista uittoa varten koskevasta suunnitelmasta. Tällainen suunnitelma on liitettävä uittosäännön vahvistamishakemukseen ja suunnitelmaan on VesiA 64, 44, 45 ja 56 §:n mukaan otettava mm. asemakartta alueesta, jolle yrityksen toimeenpanemiseksi on tehtävä rakennelmia ja laitteita, piirustukset tehtävistä rakennelmista ja laitteista sekä kartta rakennelmien ja laitteiden sijoittamisen edellyttämän rasitteen kohdealueesta. Nämä suunnitelmasta ilmenevät tiedot muodostavat pohjan rasitteesta uittosääntöön otettujen määräysten tarpeellisuuden harkinnalle. Näin ollen mainitunlaisen VesiL 5 luvun 13 §:ssä edellytetyn rasitteen dominanssiksi voidaan nimetä uittoyritys.[52]

---

[52] Uittosäännössä perustettavista rasitteista lainvalmistelutöiden valossa ks. kom. 1939: 3 sisältyvän ehdotuksen 81 § ja sen perustelut s. 185, luonnos Hallituksen esitykseksi Eduskunnalle vesistölaiksi 1944 81 §, korkeimman hallinto-oikeu-

Samaan tapaan kuin VesiL 7 luvun 5 §:ssä edellytetyn rasitteen osalta oli asianlaita voidaan myös uittoyrityksen nimeämistä VesiL 5 luvun 13 §:ssä edellytetyn rasitteen dominanssiksi perustella rasitteen lakkaamiseenkin liittyvin näkökohdin. Mainitunlaisen uittoa palvelevan rasitteen voimassapysyminen on kytketty välittömästi uittosäännön voimassaoloon. VesiL 5 luvun 15 §:stä käy ilmi, että alue vapautuu siihen kohdistuvasta puheena olevasta rasitteesta joko uittosäännön kumoamisen tai muuttamisen seurauksena. Kun uittosäännön kumoamisen kuitenkin on edellytetty olevan seurausta uiton lakkaamisesta niinkuin VesiL 5 luvun 34 §:n 1 momentista käy ilmi, on VesiL 5 luvun 15 §:ssä omaksutun säännön taustana ollut näiltä osin ajatus, että uittosääntöön perustuvat rasitteet pysyvät voimassa niin kauan kuin uittoa harjoitetaan.[53] Mutta VesiL 5 luvun 15 §:ssä ja 34 §:n 2 momentissa edellytetään, että mainitunlainen rasite lakkaa myös sen seurauksena, että alue, rakennelmat ja laitteet eivät uittosäännön muuttamisen johdosta ole enää tarpeellisia uittoa varten. Muuttaminen voi tällöin perustua uittotavan muuttumiseen tai muihin syihin. Kun siis VesiL 5 luvun 13 §:ssä edellytettyjen rasitteiden voimassaolo on viimesijassa kytketty rasitteiden avulla edistettävän toiminnan jatkumiseen ja siinä tapahtuviin muutoksiin, on näiden rasitteiden dominanssiksi tästäkin syystä perusteltua nimetä uittoyritys.

Kosketelluissa tapauksissa tila, jonka saavuttamista, tai toiminta, jota vesioikeudellisen rasitteen avulla pyritään edistämään, ei paikallistu mihinkään tiettyyn laitokseen tai rakennukseen. Mutta eräissä tapauksissa yritykseksi katsottava toiminta paikallistuu nimenomaan *laitokseen*. Tyyppiesimerkkinä voidaan pitää VesiL 3 luvussa käsiteltyjä voimalaitoksia. Niiden osalta on lähdetty siitä, että voimalaitoksen rakentamista

---

den lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle vesistölaiksi 22. 5. 1946 81 §:n osalta ja kom. 1958: 97 s. 32—34. Ks. myös *Pietilä*, Vesioikeus s. 117 ss. VOL 1902 osalta ks. 2 luvun 3 §, *Serlachius*, Vattenrätten 2 s. 11—22, *Haataja*, Vesioikeus II s. 248—258. *Noponen* (s. 21—22) lausui mainitunlaisten uittorasitteiden dominanssista mm.: »Mutta oikeudessamme on suorastaan menty niinkin pitkälle, että sellaistenkin kiinteistörasitteiden perustaminen on sallittu, joilla varsinaisessa mielessä ei lainkaan ole hallitsevaa kiinteistöä. Tämän korvaa määrätty tarkoitus, jonka toteutumisella on huomattava kansantaloudellinen ja yhteiskunnallinen merkitys. ——— Kiinteistörasite voidaan perustaa myös lauttausväylän hyväksi (pysyväisiä lauttauslaitteita varten) lähinnä siinä järjestyksessä kuin VOL:ssa säädetään.».

53 Vrt. myös VesiL 5 luvun 16 § ja 65 §.

tarkoittava suunnitelma määrittelee käyttöön otettavan vesivoiman.[54] Tältä pohjalta lähtien VesiL 3 luvun 9 §:n 2 momentissa on säädetty, että aloitteen tekijälle sekä niille, jotka siihen oikeutettuina haluavat osallistua yritykseen, voidaan antaa lupa voimalaitoksen rakentamiseen ja rakentamisluvan yhteydessä pysyvä oikeus korvausta vastaan käyttää muiden »sanotun vesivoiman» osakkaiden vesivoimaosuuksia, mikäli VesiL 3 luvun 3 §:ssä säädetyt rakentamisluvan edellytykset muutoin ovat olemassa.[55] Lainkohdan sanat »sanotun vesivoiman» viittaavat tällöin voimalaitoksen rakentamissuunnitelmassa määriteltyyn, laitoksessa käyttöön otettavaan vesivoimaan. Siten voimalaitoksen rakentamissuunnitelma määrittelee lähtökohtaisesti myös sen, keitä vesivoiman osakkaita VesiL 3 luvun 9 §:n 2 momentissa tarkoitettu rasite tulee koskemaan. Kun rasitteen tarkoituksena on palvella suunnitelman mukaisen voimalaitoksen käyttöä, on rasitteen dominanssiksi perusteltua nimetä ko. laitos.

Edellä esitetyt seikat on otettava huomioon tulkittaessa VesiL 12 luvun 5 §:n 2 momenttia. Yleisesti ottaen säännöksellä näyttää pyrityn siihen, että oikeus sellaisen rasitteen hyväksi käyttämiseen, joka palvelee tietyn tilan ylläpitämistä tai määrätyn toiminnan harjoittamista, kuuluu sille, joka kunakin ajankohtana huolehtii näistä tehtävistä. Mikäli mainituista tehtävistä huolehtivien luonnollisten tai juridisten henkilöiden kohdalla tapahtuu vaihdoksia, on luonnollista, että oikeus rasitteen hyväksi käyttöön siirtyy sille, joka tulee tehtävistä vapautuvan tilalle niiden suorittajaksi. Tämä onkin nimenomaisesti otettu huomioon esimerkiksi uittoa koskevissa säännöksissä. VesiL 5 luvun 14 §:stä käy ilmi, että huolehtiminen uittosäännön edellyttämästä uitosta voi siirtyä määrätyissä — käytännössä tosin äärimmäisen harvinaisissa — tapauksissa valtiolta vesistöön perustetulle uittoyhdistykselle. Tätä silmällä pitäen VesiL 5 luvun 15 §:ään on otettu säännös, joka osoittaa, että uittosäännössä myönnetty oikeus käyttää toiselle kuuluvaa aluetta sekä sellaiset laitteet ja rakennelmat, jotka uittosäännön määräyksen nojalla on tehty toiselle kuuluvalle alueelle, siirtyvät tehtävien mukana. Mutta vaikkapa lakiin ei olisi otettu mainitunlaista uittoa nimenomaisesti koskevaa säännöstäkään, samaan tulokseen olisi päädytty VesiL 12 luvun 5 §:n 2 momentin pohjalta. Tämä säännös näet edellyttää yleisesti, että oikeus vesioikeudellisen rasitteen hyväksi käyttöön on sillä, joka kulloinkin huolehtii sen ti-

54 Vrt. VesiA 61 §:n 2 kohta, kom. 1958:97 s. 28

55 Vrt. kom. 1958:97 s. 28, *Pietilä*, Vesioikeus s. 111

lan ylläpitämisestä tai toiminnan harjoittamisesta, jota asianomainen rasite palvelee. Tätä edellyttää säännökseen otettu lausuma yrityksestä.[56]

Niissä tapauksissa, joissa toiminta, jota rasitteen avulla pyritään edistämään, paikallistuu tiettyyn laitokseen, huolehtii ko. toiminnasta tavallisesti laitoksen omistaja. Tähän nähden on luonnollista että oikeus rasitteen hyväksi käyttöön siirtyy omistajanvaihdoksissa uudelle omistajalle. Lähinnä tällaista tilannetta näyttää VesiL 12 luvun 5 §:n 2 momentissa pidetyn silmällä laitoksesta puhuttaessa.[57] Mutta säännöksestä ilmenevää periaatetta on perusteltua soveltaa myös niihin tapauksiin, joissa laitoksen käyttäjä vaihtuu muutoin kuin omistajanvaihdoksessa.

LunL:n mukaan rasiteoikeuden perustaminen lunastusmenettelyssä muodostaa erään lunastuksen toteuttamiskeinoista. Ruotsin ExL:n tapaan LunL:n 2 ja 3 §:iä laadittaessa on lähdetty siitä, että rasiteoikeudessa on kysymys lunastuksen hakijalle perustettavasta subjektiivisesta oikeudesta.[58] LunL:n säännökset viittaavat kuitenkin siihen, että kysymys ei tällöin ole henkilörasitteista siinä merkityksessä, jossa tätä käsitettä on käytetty oikeustieteessä todettaessa, että henkilörasite palvelee henkilön (persoonallisia) tarpeita. Tämä osoittamiseksi todettakoon seuraavaa.

Sen, missä muodossa lunastus kussakin yksityistapauksessa toteutetaan, määrää lähtökohtaisesti lunastusta koskeva hakemus. LunL 3 § antaa hakijalle mahdollisuuden esittää, että lunastus toteutetaan esimerkiksi rasiteoikeuksia perustamalla. Toteutettiinpa lunastus tällä tavoin tai hankkimalla hakijalle omistusoikeus lunastuksen kohteena olevaan alueeseen, vaaditaan kaikissa tapauksissa, että LunL 4 §:ssä säädetyt edellytykset ovat käsillä. Ennenkaikkea edellytetään, että lunastuksen aiheuttanut tarve on luonteeltaan yleinen. Mikä hyvänsä hakijan tarve ei siis oikeuta perustamaan LunL 3 §:ssä tarkoitettuja rasiteoikeuksia.[59]

Lunastusta koskevassa hakemuksessa on LunL 7 §:n mukaan esitettävä sellainen selvitys, jonka nojalla voidaan arvostella lunastuksen tarpeellisuus ja todeta lunastusoikeuden olemassaolo. Lunastuksen tarpeellisuu-

---

56 Vrt. myös kom. 1958:97 s. 66

57 Vrt. kom. 1958:97 s. 66

58 Vrt. *Ojanen* s. 17—18. Ruotsin ExL:n osalta vrt. ExL 1 luvun 1 § ja 2 §, *Bouvin — Hedman — Stark* s. 16—27, *Bjerkén* s. 14 ss.,

59 Yleisen tarpeen vaatimuksesta LunL 4 §:n valossa ks. *Ojanen* s. 18, *Ojanen,* Maapakettilait s. 42—44, *Hyvönen,* Maapaketti s. 16—20. Yleisestä tarpeesta PakkolunL:n valossa ks. *Talas* s. 101—103.

den selvittäminen edellyttää selvitystä mm. lunastuksen tarkoituksesta, s.o. siitä yrityksestä, jonka toteutumista lunastuksen avulla pyritään edistämään. Siten LunL 3 §:ssä edellytettyjen rasiteoikeuksienkin tarpeellisuus harkitaan po. yrityksen muodostamalta pohjalta.

Tämän vuoksi näyttää perustellulta nimetä LunL 3 §:ssä tarkoitettujen rasiteoikeuksien dominanssiksi yritys, jonka toteutumista lunastuksen avulla pyritään edistämään. Mutta tämä näyttää perustellulta toisestakin syystä.

Jos katsottaisiin, että LunL 3 §:ssä edellytetyt rasiteoikeudet ovat henkilörasitteita sanan tavanomaisessa merkityksessä, olisi johdonmukaista edellyttää, että ne palvelevat vain hakijayhteisön tarpeita ja ovat niinmuodoin ainoastaan sen käytettävissä. LunL 76 § osoittaa kuitenkin, ettei LunL 3 §:ssä tarkoitettujen rasiteoikeuksien osalta voida lähteä tältä pohjalta. LunL 76 §:n 1 momentti edellyttää, että lunastuksen hakija voi lunastusluvan antavan viranomaisen luvalla vaihtua. Edellytyksenä vaihdosluvan myöntämiselle on säännöksen 2 momentin mukaan mm., että lunastuksen toimeenpanon edellytykset säilyvät. Tämä osoittaa, että ratkaisevaa merkitystä ei ole annettu sille, kuka yksityistapauksessa huolehtii sen yrityksen toteuttamisesta, jota lunastus palvelee, vaan sille, että lunastus vaihdoksesta huolimatta palvelee samaa yritystä. Kun tämä koskee myös niitä lunastuksia, jotka toteutetaan rasiteoikeuksia perustamalla, on tältäkin kannalta katsoen perusteltua nimetä näiden rasiteoikeuksien dominanssiksi po. yritys.

Edellä dominanssin nimeämiseen liittyviä kysymyksiä on tarkasteltu käyttäen hyväksi LunL 2 ja 3 §:ssä edellytettyä rasiteoikeuden käsitettä. Tämän tutkimuksen alussa käsitellyn eron tekeminen rasitteen ja rasiteoikeuden käsitteiden välillä näyttäisi kuitenkin tarjoavan eräissä suhteissa paremman lähtökohdan LunL:nkin rasitteita koskevien säännösten tarkastelulle. Mainitun erottelun pohjalta lähdettäessä voidaan näet todeta, että myös LunL:n mukaisessa rasitteen perustamisessa on asiallisesti kysymys siitä, että kohdealueella saatetaan voimaan tietynsisältöisiä määräyksiä alueen vastaisesta käytöstä. Erottelu auttaa tällöin pitämään erillään kaksi eri kysymystä, nimittäin kysymykset, missä tarkoituksessa sanotunlaisia maankäyttömääräyksiä voidaan saattaa voimaan ja kuka voi käyttää näitä määräyksiä hyväkseen. Jos dominanssia määriteltäessä tehdään ero näiden kysymysten välillä, on luonnollista nimetä lunastusmenettelyssä perustettavan rasitteen dominanssiksi se yritys, jonka toteutumista lunastuksen avulla pyritään edistämään, samalla kun toi-

saalta on luonnollista edellyttää, että rasitteen hyväksi käyttämiseen oikeutettujen yhteisöjen kohdalla voi tapahtua vaihdoksia niinkuin LunL 76 §:ssä edellytetään.

Sillä, että LunL 3 §:ssä edellytettyjen rasitteiden dominanssina pidetään po. yritystä, on merkitystä tulkittaessa myös LunL 56 §:n 3 momentin säännöstä lunastusteitse perustetun rasitteen lakkauttamisesta. Säännöksen mukaan lakkauttamisvaateen syntyminen servienssin omistajalle edellyttää, että »lunastamalla hankittu erityinen oikeus tai 3 §:n 2 momentissa tarkoitettu rajoitus on olosuhteiden muuttumisen vuoksi käynyt hakijalle tarpeettomaksi». Jos säännöksen edellyttämän rasitteen dominanssina pidetään sitä yritystä, jonka toteutumista rasitteen avulla pyritään edistämään, on tarpeettomaksi käymistä luonnollista arvioida tuon yrityksen asettamien vaatimusten näkökulmasta. Vaihtoehtoinen tulkinta, joka puhtaasti lain sananmuodon pohjalta lähtien voidaan antaa LunL 56 §:n 3 mom:n lainatulle lausumalle, on se, että tarpeettomaksi käymistä arvostellaan hakijan kaikkien sellaisten tarpeiden kannalta, jotka ylipäänsä voidaan tyydyttää po. rasitteen avulla ja siis siitä riippumatta, ovatko nuo tarpeet olleet lainkaan käsiteltävinä lunastuslupaa myönnettäessä. Tätä säännöksellä on tuskin tarkoitettu.[60]

Samaan tapaan kuin vesilainsäädännön piirissä on asianlaita, myös pakkolunastuslainsäädännön piirissä on lähdetty siitä, että rasitteen avulla edistettävässä toiminnassa saattaa tietyissä tapauksissa olla kysymys laitoksen käytöstä. Esimerkkinä voidaan viitata lakiin kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta sähkölaitosta varten, jonka 1 § edellyttää, että säännöstössä tarkoitetun sähkölaitoksen käytön edistämiseksi voidaan mm. perustaa lunastusteitse rasitteita. Selvää on, että tällaisissa tapauksissa dominanssiksi on perusteltua nimetä asianomainen laitos.

Yksityistielainsäädännön piirissä dominanssikelpoisten yksiköiden piiriä on vanhastaan pyritty laajentamaan siten, että se käsittää muitakin yksiköitä kuin kiinteistöjä. Syyt laajennuksiin takautuvat viime kädessä yleisiä teitä koskevassa lainsäädännössä 1800-luvun loppupuolella tapahtuneeseen kehitykseen. Sen vuoksi sitä on aiheellista käsitellä aluksi.

Yleisten teiden teko ja kunnossapito olivat alunalkaen maalla olevien talojen rasituksena talojen kyläosuuden mukaisessa suhteessa.[61] 1800-

---

[60] Säännöksen esitöistä ks. *Ojanen* s. 43. Ks. myös *Ojanen,* Maapakettilait s. 113.

[61] Ks. RakK 25 luvun 8 §.

luvun puoliväliin mennessä tienpitorasitus oli kuitenkin kehittynyt viljelijäväestön kannalta monessa suhteessa kohtuuttomaksi. Sekä maanteitä että kyläteitä käytettiin laajassa mitassa muidenkin elinkeinojen kuin maatalouden, ennenkaikkea sahojen, myllyjen, ruukkien ym. laitosten tarpeisiin, mutta näiden laitosten omistajat ja haltijat eivät osallistuneet millään tavoin tienpitoon.

Tähän epäkohtaan kiinnitettiin huomiota vuonna 1862 kokoontuneessa tammikuun valiokunnassa [62] ja sen jälkeen kysymystä käsiteltiin senaatin kullekin valtiopäivälle antaman esityksen pohjalta vuosien 1863—1864, 1867, 1877—1878 ja 1882 valtiopäivillä.[63] Kun valtion varat todettiin riittämättömiksi yleisten teiden rakentamiseen ja kunnossapitoon, jäi käytännöllisesti katsoen ainoaksi ratkaisuvaihtoehdoksi viljelijäväestön tienpitorasituksen keventämiseen pyrittäessä tienpitovelvollisten piirin laajentaminen.[64] Tästä keskusteltiin kaikilla edellä mainituilla valtiopäivillä. Yksimielisiä oltiin siitä, että tienpitovelvollisuus tuli laajentaa käsittämään ainakin erilaiset teolliset laitokset, mutta erimielisyyttä esiintyi eri vaiheissa mm. kruunun velvollisuudesta osallistua tienpitoon samoinkuin tienpitovelvollisuuden ulottamisesta palveluelinkeinojen harjoittajiin. Niinpä eri esityksissä ja eri valtiopäivillä suhtauduttiin eri tavoin kysymykseen tienpitovelvollisuuden ulottamisesta maakauppiaisiin, nahkureihin, värjäreihin ja apteekkareihin. Kysymystä tarkasteltiin tällöin lähinnä taloudellisesta näkökulmasta.[65]

---

[62] Ks. Pöytäkirjat Suomen neljän säädyn Waliokunnassa Helsingissä 20. 1.—6. 3. 1862. Helsingissä 1862. s. 409—435, joilla käsitellään tienpitokysymystä kysymyksenä 52 lohko f.

[63] Ks. Keisarillisen Majesteetin armolliset esitykset n:o 42/1863—1864 vp., n:o 27/1867 vp., n:o 24/1877—1878 vp. ja n:o 10/1882 vp. valtiopäiväasiakirjoineen.

[64] Tammikuun valiokunnassa 1862 äänestettiin mm. kysymyksestä »Onko kruunun suuremmaksi tai pienemmäksi osaksi ottaminen päällensä maanteiden kunnossa pito maassa, vai onko tämä kuorma edelleenkin jätettävä maanviljelyksen niskoille?». Ensiksi mainittu vaihtoehto voitti äänin 32—11. Tämän jälkeen katsottiin yksimielisesti, että kruunun tuli ottaa kunnossa pidettäväkseen ns. suuret tiet. (Aliviitassa 62 mainittu pöytäkirja s. 432—433).

Keisarillisen Majesteetin esityksen n:o 42/1863—1864 vp. perusteluissa todettiin kuitenkin valtion varojen riittämättömyys ilman yleisen suostuntaveron korottamista yleisten teiden pitoon ja tämän vuoksi esityksessä lähdettiin yllä olevasta tekstistä ilmenevältä pohjalta, ks. po. valtiopäivien asiakirjat III s. 1395 ss. Tältä pohjalta lähdettiin sitten muissakin aliviitassa 63 mainituissa esityksissä.

[65] Tekstissä lausutun johdosta ks. aliviitassa 63 mainittujen esitysten perustelut.

Näiden lainlaadintavaiheiden tuloksena annettiin 15. 1. 1883 asetus teitten ja siltain tekemisestä ja kunnossapitämisestä maalla. Asetuksen mukaisia yleisiä teitä olivat maantiet ja kylätiet, jotka oli asianomaisessa järjestyksessä määrätty kunnossapidettäviksi. Asetuksen 2 §:n mukaan tienpitovelvollisia olivat manttaaliin pannun maan omistajat ja viljelijät sekä verollepantujen torppien ja ulkopalstojen, pajastojen, tehtaiden, sahojen, myllyjen, joissa maksua vastaan jauhatettiin, oluttehtaiden ja paloviinanpolttimoiden haltijat ja kruunu puistojensa puolesta. Luotsitalot vapautettiin kuitenkin maanteiden ja niihin kuuluvien siltojen tekemisestä ja kunnossapidosta. Vuoden 1918 tielaissa, joka korvasi vuoden 1883 asetuksen, tienpito oli puolestaan järjestetty siten, että valtio huolehti maanteiden tekemisen ja kunnossapidon aiheuttamista kustannuksista, kun taas paikallistiet oli niiden tehtävä ja kunnossapidettävä, »jotka sellaista tietä tarvitsevat taikka siitä hyötyvät.»[66]

Näillä yleisen tien pitoa koskevilla säännöksillä on ollut merkitystä osaksi esikuvana ja osaksi vertailukohteena vuoden 1927 TilustieL:ia laadittaessa.[67] Tätäkin lakia valmisteltaessa lähdettiin siitä, että tienpitorasitus oli ulotettava koskemaan myös muita kuin kiinteistöjen omistajia. Rasituksen jaossa ei kuitenkaan haluttu mennä niin pitkälle kuin vuoden 1918 TieL:ssa oli menty paikallisteiden osalta. Ei haluttu, että kaikki, jotka tietä tarvitsevat tai siitä hyötyvät, olisivat tienpitovelvollisuuden alaisia. TilustieL:ia laadittaessa lähdettiin siitä, että tienpitovelvollisuus olisi voitava järjestää yksinkertaista menettelyä käyttäen mahdollisimman pitkäksi ajaksi. Tältä pohjalta lähtien tienpitorasitus haluttiin sälyttää ensiksikin niiden kiinteistönomistajien kannettavaksi, joilla oli hyötyä tiestä kiinteistöä käyttäessään ja viljellessään. Mutta lisäksi tienpitorasitus haluttiin kohdistaa sellaisiin laitoksiin, joita ei tosin katsottu kiinteistöiksi, mutta jotka kuitenkin sijaitsivat pysyvästi määrätyllä maa-alueella. Tällaisia laitoksia olivat erilaiset toisen maalla sijaitsevat teolliset laitokset. Mainitunlaista pysyvyyttä ei sensijaan edellytetty olevan sellaisilla liikeyrityksillä kuin maakaupoilla eikä myöskään yleensä vuokra-alueilla. Tienpitorasitus ulotettiinkin vain aikaisemmin käsiteltyihin vuokra-alueisiin. Kun lakia laadittaessa toisaalta lähdettiin siitä, että tienpitovelvollisuuteen kiinteästi liittyi pysyväksi tarkoitettu oikeus tiehen, tuli TilustieL:n mukaisen tierasitteen dominanssina kysymykseen

66 Ks. TieL 1918 14 § ja 15 §

67 Ks. Lvk 1921:9 s. 19 ja 33 ss.

kiinteistön ja mainitun vuokra-alueen ohella lain 25 §:n nojalla kaivos, vuorilaitos, vesilaitos, tehdas ja tehtaaseen verrattava laitos, »vaikka sellaista omaisuutta ei olisikaan katsottava kiinteäksi omaisuudeksi». Mainitunlaiselta laitokselta edellytettiin tällöin pysyvyyttä.[68]

YksTieL on kumonnut TilustieL:n. YksTieL 2 §:n mukaan dominanssikelpoisia yksiköitä ovat kiinteistöjen ohella kaivokset ja, milloin olosuhteiden harkitaan niin vaativan, toisen maalla olevat pysyviksi tarkoitetut rakennukset ja laitokset. Näiden yksiköiden dominanssikelpoisuuteen liittyviä seikkoja on käsitelty toisessa yhteydessä, joten tässä tyydytään vain viittaamaan aikaisemmin esitettyyn.[69] Erittäin huomattava dominanssia koskeva laajennus liittyy kuitenkin elinkeinonharjoittajiin. Näiltä osin YksTieL:ia on syytä tarkastella lähemmin.

YksTieL 10 § edellyttää, että sille, joka luvallisesti harjoittaa liikennettä tai muuta elinkeinoa, on annettava oikeus käyttää ennestään olevaa tietä, jos tie on asianomaiselle tärkeä hänen elinkeinonsa harjoittamista varten ja muut säännöksessä asetetut edellytykset täyttyvät. Oikeuden antaa säännöksen mukaan tiekunta tai tielautakunta.

Se että liikenteen ja muiden elinkeinojen harjoittajille haluttiin varata mainitunlainen mahdollisuus ennestään olevan tien käyttöön, johtui siitä, että näille elinkeinonharjoittajille haluttiin turvata mahdollisuus liikenteen jatkamiseen sellaisilla entisillä kunnan- ja kyläteillä, joita ei otettu yleisistä teistä 21. 5. 1954 annetun lain voimaanpanosta annetun lain ja YksTieL 105 §:n edellyttämällä tavalla paikallisteiksi ja jotka siten katsottiin YksTieL:n voimaan tulosta lukien yksityisiksi teiksi.[70] Selvää kuitenkin on, ettei tämä YksTieL 10 §:n ratio estä soveltamasta säännöstä myös sellaisiin elinkeinonharjoittajiin, joille vasta YksTieL:n voimaantultua on syntynyt tai syntyy tarvetta käyttää ennestään olevaa yksityistä tietä.[71]

Nimenomaan dominanssikelpoisuuden kannalta on aiheellista kiinnittää huomiota kysymykseen, onko elinkeinon harjoittamiselle, jota YksTieL 10 §:ssä edellytetyn maankäyttömääräyksen avulla voidaan edistää, asetettu joitakin kriteerejä esimerkiksi pysyvyyden suhteen. Tästä ei säännökseen sisälly nimenomaista lausumaa. Kysymys on kuitenkin

---

68 Lausutun johdosta ks. Lvk 1921:9 s. 19 ja 33 ss.

69 Ks. edellä s. 332 ss.

70 Ks. kom. 1957:16 s. 36, *Koski* s. 28

71 Ks. myös *Koski* s. 28 ss., *Kantola* MI 1968 s. 36

luonnollinen, kun mm. YksTieL 2 §:ssä toisen maalla olevilta laitoksilta ja rakennuksilta on edellytetty pysyvyyttä.

YksTieL 10 §:ssä edellytetään, että elinkeinonharjoitus tapahtuu »luvallisesti». Mainittu määre ei tarkoita luvanvaraista, vaan yleensä laillista elinkeinonharjoitusta. Tähän viittaavat mm. säännöksen esityöt.[72] Toisaalta on selvää, että säännös kattaa mm. luvanvaraisen elinkeinonharjoituksen. Tämä on aiheellista ottaa huomioon otettaessa kantaa elinkeinonharjoittamisen pysyvyyteen.

Elinkeinolainsäädännöstä käy ilmi, että eräissä tapauksissa elinkeinonharjoitus on sallittu vain määräaikaisen luvan nojalla. Esimerkkinä voidaan mainita lupa kiertomyymäläkaupan harjoittamiseen, joka liikkuvasta kaupasta 8. 7. 1961 annetun lain 15 §:n mukaan voidaan myöntää enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Myös MoottoriajoneuvoA 67 §:n 1 kohta ja 73 §:n 4 kohta, jotka olivat voimassa YksTieL:ia säädettäessä, edellyttivät, että linjaliikenteen luvat olivat määräaikaisia. Kun tämä otetaan huomioon, on ymmärrettävää, ettei YksTieL 10 §:ssä elinkeinon harjoittamiselle ole asetettu mitään erityistä pysyvyyden kriteeriä. Tällaisen kriteerin asettaminen olisi sulkenut joukon nimenomaan tien käyttöä edellyttäviä elinkeinon muotoja kuten ammattimaisen moottoriajoneuvoliikenteen, mm. linja-autoliikenteen, kokonaan YksTieL 10 §:n soveltamisalan ulkopuolelle. Tämä taas olisi ollut vastoin niitä tavoitteita, joihin säännöksen avulla pyrittiin.

Tämän vuoksi YksTieL 10 §:ssä tarkoitetulta elinkeinolta ei voida edellyttää pysyvyyttä. Tämä onkin otettu YksTieL 16 §:n 2 momentissa huomioon. Säännös edellyttää, että YksTieL 10 §:n mukainen oikeus

---

72 Ks. *Noponen*, Selvitys s. 44—47, josta käy ilmi, että alunperin oikeus yksityiseen tiehen oli ehdotettu annettavan liikkeen, elinkeinon ja ammatin harjoittajille. Noponen suhtautui näin laajaan oikeudenhaltijoiden joukkoon hyvin kriittisesti ja suhtautui periaatteessa kielteisesti ajatukseen liikkeen, elinkeinon tai ammatin harjoittajasta tieosakkaana. Siltä varalta, että tälle linjalle kuitenkin mentäisiin, hän toissijaisesti suositti liikkeen, elinkeinon ja ammatinharjoittajan po. oikeuden rajoittamista ennestään oleviin teihin. Tätä ehdottaessaan hän ei lainkaan käsitellyt elinkeinonharjoituksen luvallisuutta ratkaisuun vaikuttavana näkökohtana. Elinkeinon luvallisuutta koskeva kriteeri otettiin kuitenkin YksTieL 10 §:ää koskeneisiin ehdotuksiin aina komiteanmietinnöstä alkaen, mutta tätä soveltamiskriteeriä ei lähemmin käsitelty sen enempää kom. 1957: 16:ssa kuin HE n:o 36/1961 vp:ssäkään. Tämä viittaa siihen, ettei po. kriteerillä ole ainakaan tarkoitettu luvanvaraisuutta, sillä jos tätä olisi tarkoitettu siitä olisi varmasti otettu lausuma säännöksen esitöihin.

tien käyttöön on voimassa vain niin kauan kuin tietä jatkuvasti käytetään asianomaiseen elinkeinotoimintaan.[73]

8.2.3. Organisaation toiminta

Osassa rasitelainsäädäntöämme on edellytetty, että rasitteiden avulla voidaan edistää tiettyjen julkis- ja yksityisoikeudellisten organisaatioiden tehtävien suoritusta. Tältä pohjalta on lähdetty KaavJL:ssa, vuoden 1961—1962 KMalliRJ:een perustuvissa kaupunkien rakennusjärjestyksissä, mm. Helsingin 1963 RJ:ssä, RakL 50 §:n 2 momentissa ja LennätinlaiteL:ssa.

Sekä KaavJL 85 §:n 2 momentissa että Helsingin 1963 RJ 44 §:n 2 momentissa edellytetään, että eräät näissä säännöksissä mainituista rasitteista voidaan perustaa »kaupunkia varten». Ilmaisu on varsin väljä eikä sellaisenaan anna täyttä kuvaa siitä, missä tarkoituksessa sanotunlaisia rasitteita voidaan perustaa. Sen vuoksi kysymystä »kaupunkia varten» perustettavien rasitteiden dominanssista on aiheellista käsitellä yksityiskohtaisemmin.

Yleiskielessä ilmaisu »kaupunki» voidaan ymmärtää ainakin kolmella eri tavalla.[74] »Kaupungilla» voidaan ensiksikin tarkoittaa kaupungin asujamistoa, kaupunkilaisia. Tässä merkityksessä ilmaisua käytetään esimerkiksi silloin, kun todetaan, että »koko kaupunki» puhuu jostakin asiasta. »Kaupungista» voidaan puhua myös tarkoitettaessa tiettyä hallintoaluetta. Tässä merkityksessä sanaa »kaupunki» käytetään todettaessa esimerkiksi, että linja-auto saapuu »kaupunkiin» Mutta »kaupungista» voidaan puhua kolmannessakin merkityksessä. »Kaupungilla» voidaan tarkoittaa myös hallintoyksikköä, tietyn tyyppistä itsehallinnon organisaatiota. Tässä merkityksessä »kaupungista» on puhuttu mm. kunnallislainsäädännössä.

On selvää, että edellä mainittujen säännösten tulkinnassa päädytään aivan erilaisiin tuloksiin sen mukaan, mikä merkitys säännöksissä käytetylle sanalle »kaupunki» annetaan. Sen vuoksi juuri tämän sanan

---

73 Ks. myös *Koski* s. 33 ss.

74 Sanan »kaupunki» eri merkityksistä ks. Nykysuomen Sanakirja hakusanan »kaupunki» kohdalta.

merkityksen täsmentäminen on mainittujen säännösten tulkinnan kannalta avainasemassa.[75]

Sen enempää KaavJL:n esitöissä kuin vuoden 1961—1962 KMalliRJ:n perusteluissakaan ilmaisua »kaupunkia varten» ei ole lähemmin täsmennetty. Näistä asiakirjoista ei sen vuoksi ole apua täsmennyksen kannalta. Täsmennys on kuitenkin suoritettavissa lähtemällä osaksi viitattujen rasitesäännöstöjen laatimisperiaatteista ja osaksi niiden sisällöstä.

RakL 36 §:n 1 momentissa on edellytetty, että ns. suuren yleisön, ennenkaikkea kaupungin asujamiston tarpeet käyttää asemakaava-alueella olevaa maata liikennöimiseen, virkistykseen jne. pyritään tyydyttämään asemakaavassa RakL 36 §:n 1 momentin 2—5, 7 ja 8 kohdissa mainittuihin tarkoituksiin osoitettujen alueiden avulla. Tällaisista alueista muodostetut yleiset alueet eivät ole sen enempää KaavJL 6 luvun kuin esimerkiksi Helsingin 1963 RJ 5 luvunkaan mukaan dominanssi- ja servienssikelpoisia yksiköitä. Näiden alueiden dominanssikelvottomuus on omiaan estämään sellaista kehitystä, että viitatuissa RakL 36 §:n 1 momentin kohdissa edellytettyjä toimintoja pyrittäisiin asemakaavaa muuttamatta siirtämään esimerkiksi tie-, autopaikka- tms. rasitteita yleisten alueiden hyväksi perustamalla kaavassa rakennuskortteleiksi osoitetuille alueille. Toisaalta mainittujen alueiden servienssikelvottomuus po. suhteessa on omiaan ehkäisemään sellaista kehitystä, että yksityistä rakennustoimintaa pyrittäisiin siirtämään rasitteiden avulla rakennuskortteleiden piiristä yleisille alueille. Yleisten alueiden dominanssi- ja servienssikelvottomuus ovat siten yleisesti ottaen omiaan tukemaan kaavajärjestelmän selvyyttä ja kaavan toteutumista vahvistetussa muodossa.

Nämä näkökohdat on otettava huomioon tulkittaessa viitatuissa säännöksissä käytettyä ilmaisua »kaupunkia varten». Jos tälle ilmaisulle annettaisiin tulkinta, jonka mukaan se merkitsee samaa kuin ilmaisu »kaupunkilaisia varten», saattaisi seurauksena olla, että yksityiseen rakennustoimintaan kaavassa osoitettua maata tultaisiin käyttämään ns.

---

75 Kaupungista tontti- ja rakennusrasitteen dominanssina ks. *Pietilä* s. 413, KMalliRJ s. 10, *Larma* s. 719 ss., *Murén* SKL 1964 s. 334 ss., *Suomaa* MI 1962 s. 65 ss. Eräissä tapauksissa näyttää lähdetyn siitä, että kaupunkia varten perustettavat rasitteet ikäänkuin korvaavat sen, että rasitteita ei voida perustaa yleisen alueen käytön edistämiseksi. Tästä ks. edellä aliviitta 4. Tässä suhteessa liian pitkälle meneviä yleistyksiä voidaan kuitenkin kritisoida sekä aliviitassa 4 että jäljempänä tekstissä esitetyin perustein. Kaupungista dominanssina ks. myös *Nykänen* Mm. 1966 n:o 3—4 s. 37.

suuren yleisön tarpeisiin ilman, että kaava tätä osoittaa. Tällainen kehitys saattaisi ajanmittaan muodostua haitalliseksi kaavajärjestelmän selvyyden kannalta. Sen vuoksi mainituissa säännöksissä käytetylle ilmaisulle »kaupunkia varten» voidaan tuskin antaa tulkintaa, jonka mukaan »kaupungilla» tarkoitettaisiin »kaupunkilaisia».

Mutta kuinka säännöksissä käytetty ilmaisu »kaupunki» on sitten ymmärrettävä?

KaavJL 85 §:n 2 momentin mukaan »kaupunkia varten» voidaan perustaa säännöksen 1 momentin 1 kohdassa lueteltuja rasitteita. Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan rasitteiden sisältönä voi olla esimerkiksi oikeus veden johtamiseen sekä sähkö-, vesi-, viemäri-, kaasu-, lämpö- ja muun sellaisen johdon, johtoihin liittyvien laitteiden ja muuntajien sijoittamiseen ja käyttämiseen. Helsingin 1963 RJ 44 §:n 2 momentin sekä 1 momentin 5 ja 6 kohtien mukaan »kaupunkia varten» voidaan taas perustaa rakennusrasitteita, joiden sisältönä on esimerkiksi oikeus käyttää rasitetulla tontilla olevassa rakennuksessa sijaitsevaa lämpökeskusta, käyttää sähkömuuntamoa varten tarkoitettua tilaa, käyttää viemäri-, vesi-, sähkö- tai muuta johtoa ja siihen liittyvää laitetta sekä sijoittaa viemäri-, vesi-, sähkö- tai muu johto ja siihen kuuluva laite rasitetulla tontilla olevaan rakennukseen. Luetellut rasitteet ovat kaikki sisällöltään sellaisia, ettei niillä voida ajatella tyydytettävän ns. suuren yleisön tarpeita. Sensijaan ne hyvin voivat palvella kaupungin erilaisten laitosten kuten sähkö-, lämpö-, vesi- ja kaasulaitoksen toimintaa, mm. niiden johtoverkostojen levittämistä.

Näistä syistä on ilmeistä, että »kaupungilla» on edellä mainituissa lainkohdissa tarkoitettu kaupunkia nimenomaan hallintoyksikkönä, organisaationa, jolle kuuluu tietyistä julkisista ja yleishyödyllisistä tehtävistä huolehtiminen. KaavJL 85 §:n 2 momentissa ja Helsingin 1963 RJ 44 §:n 2 momentissa viitattujen rasitteiden avulla voidaan pyrkiä edistämään tällaisten tehtävien suoritusta ja niiden suorituksesta huolehtivien orgaanien toimintaedellytysten parantamista. Jos tulkinnassa lähdetään tältä pohjalta, voidaan todeta, että esimerkiksi KaavJL 85 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua oikeutta autojen pysäköimispaikkojen sijoittamiseen ja käyttämiseen ei voida perustaa rasitteena ns. suuren yleisön pysäköintitarpeen mutta kylläkin kaupungin laitoksen tai viraston henkilökunnan vastaavan tarpeen tyydyttämiseksi.

Myös *RakL 50 §:n 2 momentissa,* joka koskee ns. metrorasitteen perustamista pakolla kaupungin hyväksi, on pidetty selvästi silmällä kau-

punkia juuri liikenneolojen kehittämisestä huolehtivana hallinnollisena yksikkönä. Dominanssina on näissä tapauksissa kaupunki tällaisena yksikkönä. Säännös on tässä suhteessa niin selvä, ettei se kaipaa lisäkommentteja.

LennätinlaiteL:n lennätin- ja puhelinjohtojen sijoittamista koskevien säännösten avulla on pyritty edistämään toisaalta valtion lennätin- ja puhelinlaitoksen ja toisaalta toimiluvan saaneen yksityisen lennätinliikenteen harjoittajan johtoverkostojen levittämistarvetta.[76] Kaikissa näissä tapauksissa on edellytetty voitavan turvautua sopimusmenettelyyn sijoitettaessa asianomaisia johtoja toisen alueelle, mutta valtion lennätin- ja puhelinlaitoksen johtoverkostojen levitystarvetta silmällä pitäen LennätinlaiteL:ssa on luotu tavallista pakkolunastusmenettelyä yksinkertaisempi menettely johtojen sijoittamiseksi toisen alueelle tarvittaessa pakolla. Tästä menettelystä on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä LennätinlaiteL 6—13 §:ssä. Nämä säännökset eivät koske yksityistä lennätinliikenteen harjoittajaa, jonka on edellytetty turvautuvan tarpeen vaatiessa pakkolunastusmenettelyyn.[77] Yksityinen lennätinliikenteen harjoittaja voinee turvautua myös RakL 133 §:ssä edellytettyyn menettelyyn, mikäli säännöksessä asetetut edellytykset muutoin täyttyvät.[78] *Yksityisten puhelinlaitosten* johtoverkostojen levityksessä edellytettiin LennätinlaiteL:ia laadittaessa turvauduttavan ennenkaikkea 23. 12. 1886 annettuun julistukseen niistä ehdoista, joilla telefoonijohtoja saadaan maahan asettaa ja käyttää.[79] Tällaisten johtojen sijoittamisessa voidaan turvautua myös sopimusmenettelyyn sekä lisäksi NaapL 16 §:ssä ja RakL 133 §:ssä säädettyihin menettelyihin, mikäli vm. lainkohdissa asetetut edellytykset täyttyvät.[80]

Kaikissa edellä mainituissa tapauksissa asianomaisessa järjestyksessä perustettavan johtorasitteen dominanssiksi on perusteltua nimetä asianomainen lennätin- tai puhelinliikenteen harjoittaja, s.o. organisaatio, jonka toimintaa johtorasite edistää. NaapL 16 §:n osalta johtorasitteen do-

---

76 Ks. HE n:o 34/1919 vp. s. 1—5

77 Ks. LennätinlaiteL 13 §:n 2 momentti, HE n:o 34/1919 vp. s. 4—5

78 Vrt. myös *Larma* s. 480

79 Ks. HE n:o 34/1919 vp. s. 4—5.

80 On kuitenkin huomattava, että yksityinen puhelinlaitos ei voi olla NaapL 16 §:ssä tarkoitetun johtorasitteen dominanssina. Tästä ks. lähemmin seuraavaa alajaksoa. Esitetyn johdosta muutoin ks. *Hämäläinen* Puhelin 1955 n:o 1 s. 17—22, *Murén*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 6—7, *Jatkola*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 13—15.

minanssi määräytyy kuitenkin toiselta pohjalta. Tätä kysymystä käsitellään lähemmin seuraavassa luvussa.

8.2.4. RakL 133 §:ssä ja NaapL 16 §:ssä edellytettyjen rasitteiden dominanssista

RakL 133 §:ssä ja NaapL 16 §:ssä on varsin väljin ilmaisuin määritelty tarkoitus, jossa säännöksissä edellytettyjä rasitteita voidaan perustaa. RakL 133 §:n osalta tähän tarkoitukseen viittaa säännöksen 1 momentista ilmenevä johtoja koskeva luonnehdinta »yleisten ja yksityisten». NaapL 16 §:stä johtorasitteen perustamisen tarkoitus käy taas ilmi sanoista »sallimaan naapurin tai muun lähellä asuvan vetää puhelinjohdon niin myös sähköjohdon valon synnyttämistä tai voiman siirtoa varten kotitarpeeksi». Miten dominanssi on näiden säännösten pohjalta nimettävä?

RakL 133 §:n säännös rakentuu eräiltä osin jo 1800-luvulle ulottuvan perinteen pohjalle. Kuten aikaisemmin esitetystä rakennusrasitteiden kehityshistoriasta käy ilmi mm. Helsingin rakennusjärjestyksiin sisältyi jo varhain säännöksiä, jotka velvoittivat tontin omistajan sallimaan sekä yleisten viemärien että yksityisten, tietyn tontin käyttöä palvelevien viemärien sijoittamisen määrätyillä edellytyksillä alueelleen.[81] Tekniikan kehityksen myötä rakennusjärjestysten viemärisäännökset monipuolistuivat ja tulivat entistä yksityiskohtaisemmiksi. Yleinen säännös viemärijohtojen sijoittamisesta tonttialueelle annettiin vuoden 1932 RS 17 §:ssä.

AKL 3 §:ssä ja RS 17 §:ssä edellytettiin, että yleisen viemäriverkoston rakentaminen perustui asemakaavassa annettuihin määräyksiin ja niitä täydentävään viemärisuunnitelmaan.[82] Lähinnä näiden suunnitelmien laatimista ja toteuttamista silmällä pitäen RS 17 §:n 2 momentissa säädettiin, että kaupungilla oli oikeus johtaa yleinen viemärijohto korttelin ja tontin läpi, ellei sitä muuten voitu kohtuuttomitta kustannuksitta tyydyttävästi järjestää. Säännöksen mukaan tontin omistaja oli samoin edellytyksin velvollinen sallimaan myös yksityisen viemärijohdon rakentamisen tonttinsa läpi siitä, missä se tuotti vähimmin haittaa. Yksityisen viemärin edellytettiin tällöin palvelevan nimenomaan tontin käyttöä.

---

[81] Ks. edellä s. 246 ss. ja s. 256 ss.

[82] Ks. myös *Uggla — Tammio* s. 153 ss.

RakL 133 §:n 1 momentin esikuvana on ollut juuri RS 17 §:n 2 momentti.[83] Säännökset ovatkin rakenteeltaan samankaltaisia sijoittamisen sallimiseen velvoittavia säännöksiä ja sijoittamisen edellytykset on määritelty RakL 133 §:n 1 momentissa samansuuntaisesti kuin RS 17 §:n 2 momentissa lausumalla »milloin sitä ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin». Säännösten soveltamisaloissa on kuitenkin huomattavia eroja. Kun RS 17 §:ää voitiin soveltaa vain asemakaava-alueella, voidaan RakL 133 §:n 1 momenttia soveltaa kaikkialla kaupungin (ja kauppalan) alueella ja lisäksi maalaiskuntien asemakaava- ja rakennuskaava-alueilla. Toisen maalle sijoitettavien johtojen valikoima on niinikään RakL 133 §:n 1 momentissa olennaisesti laajempi kuin RS 17 §:ssä. Se käsittää viemärien ohella vesi-, lennätin-, puhelin-, voima-, lämpö-, valaistus- ja muut sellaiset johdot. Lausuma muista sellaisista johdoista viittaa siihen, että lainkäyttäjälle on haluttu varata mahdollisuus soveltaa säännöstä myös sellaisia tarpeita palveleviin johtoihin, jotka ovat olleet säännöksen laatimisen aikaan tuntemattomia mutta jollaisia on edellytetty voivan tekniikan kehityksen myötä myöhemmin syntyä. Säännökseen otettu esimerkkiluettelo eri johtotyypeistä oli näet säännöksen laatimisen aikaan erittäin kattava.

RakL 133 §:ssä edellytetään, että säännöksen tarkoittamat johdot voivat palvella sekä yleistä että yksityistä tarvetta. Tähän viittaavat säännöksen sanat »yleisten ja yksityisten». Väljä luonnehdinta osoittaa, ettei ratkaisevaa merkitystä ole haluttu antaa sille, aiheutuuko johtojen sijoittamistarve julkisyhteisöjen vaiko yksityisten suunnitelmista ja päätöksistä. Eräitä rajoituksia lienee kuitenkin asetettava tarpeelle, jota johtojen sijoittamisen avulla pyritään tyydyttämään.

RakL 133 §:n 1 momentissa esimerkkeinä luetellut johtotyypit ovat kaikki sellaisia, että ne yleensä palvelevat luonteeltaan jatkuvaa tarvetta. Säännöksessä johtorasitteen voimassaoloajalle ei ole asetettukaan rajoituksia. Siihen, että näiden rasitteiden on edellytetty olevan voimassa jatkuvasti, viittaa myös se, että po. johtorasitteista on, sikäli kuin

---

83 Ks. *Larma* s. 479—480. RakL 133 §:ssä edellytetyn rasitteen avulla edistettävästä toiminnasta eri suhteissa ks. *Larma* s. 479 ss., *Hyvönen*, Kaavoitus s. 272, *Suomaa* MI 1962 s. 70, *Österman* SKL 1969 n:o 10 s. 18 ss., *Aalto — Setälä*, SK 1970 s. 1084 ss., *Pietilä* SK 1971 s. 438, *Hämäläinen*, Puhelin 1955 n:o 1 s. 22 (AKL 70 §:n 1 momentti), *Murén*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 6 ss., *Jatkola*, Puhelin 1964 n:o 2 s. 14 ss. RakL 133 §:n 2 momentin esikuvana on ollut puolestaan AKL 70 §:n 1 momentti.

ne perustuvat RakA 156 §:n nojalla tehtyyn viranomaisen päätökseen, edellytetty tehtävän merkintä niin tonttirekisteriin kuin maarekisteriinkin.[84] Näin ollen näyttää perustellulta lähteä siitä, ettei tilapäinen johdon sijoittamistarve oikeuta vaatimaan RakL 133 §:ssä tarkoitetun johtorasitteen perustamista.

Näissä rajoissa RakL 133 §:n avulla voidaan kuitenkin tyydyttää mitä erilaisimmista toiminnoista aiheutuvaa johtojen sijoittamisen tarvetta. Sijoittamistarve voi aiheutua esimerkiksi sellaisen julkisen tai yksityisen organisaation kuin kunnallisen vesilaitoksen tai yksityisen puhelinlaitoksen toiminnasta, teollisuuslaitoksen käytöstä, kiinteistön käytöstä jne. RakL 133 §:ssä edellytettyjen rasitteiden perustamismahdollisuutta ei ole asetettu riippuvaksi mistään erityisestä sijoittamistarvetta aiheuttavasta toiminnan muodosta. Säännöksen avulla on pyritty tyydyttämään yleisesti erilaisista toiminnoista aiheutuvaa luonteeltaan jatkuvaa tarvetta pitää johtoja toisen alueella.

Erääseen sijoittamistarvetta aiheuttavaan toiminnan muotoon on aiheellista kiinnittää erikseen huomiota sen aktuaalisuuden ja tulevaisuudessa todennäköisesti lisääntyvän merkityksen vuoksi. Aluerakentamisen yleistyttyä Suomessakin on siirrytty lisääntyvässä määrin keskitettyyn isännöitsijä- ja huoltotoimintaan syntyvissä lähiöissä. Toimintaa harjoitetaan usein isännöitsijä- ja huoltopalveluksia tarvitsevien asuntoja kiinteistöosakeyhtiöiden perustaman huoltoyhtiön puitteissa tavallisesti omakustannusperiaatteella. Kustannustason pitämiseksi mahdollisimman alhaisena huoltoyhtiön toimintoja pyritään yleensä rationalisoimaan mahdollisimman pitkälle. Tämä edellyttää usein erilaisten johtoverkostojen luomista huoltoyhtiön keskustoimipaikan ja palveluksia tarvitsevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden rakennusten välille. Tällaisten verkostojen avulla voidaan huolehtia huoltoyhtiön keskustoimipaikasta käsin sähköisesti esimerkiksi alueen eri osissa olevien kerrostalojen ulko-ovien sulkemisesta ja avaamisesta samanaikaisesti tiettyinä kellonaikoina, saunojen lämmityksestä, hälytysjärjestelmien luomisesta kerrostalojen lämmitysjärjestelmissä ilmenevien vikojen toteamiseksi jne.

Silloin kun alue ja alueelle tulevien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakekannat ovat saman grynderin omistuksessa, toiminnan keskitetty järjestäminen alueen rakentamisvaiheessa on helppoa. Vaikeuksia

84 Ks. KaavJA 93 § ja 102 §

saattaa syntyä sensijaan, mikäli valmiiksi rakennetuille alueille pyritään myöhemmin luomaan mainitunlaisia tarpeita palvelevia johtoverkostoja. Tällöin jo huoltoyhtiön toimintaan osallistuvat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt saattavat vastustaa sanotunlaisten johtojen sijoittamista alueelleen puhumattakaan muiden kiinteistöjen omistajista. RakL 133 §:n ja RakA 156 §:n nojalla näyttää tällöin mahdolliselta perustaa huoltoyhtiön harjoittaman huoltotoiminnan edistämiseksi säännöksessä tarkoitettuja johtorasitteita vastustuksesta huolimatta asianomaisen viranomaisen päätöksin, mikäli RakL 133 §:ssä asetetut edellytykset muutoin täyttyvät.

Määriteltäessä rasitteen dominanssia *NaapL 16 §:n* pohjalta on aiheellista tehdä ero kahden kysymyksen välillä, nimittäin kysymysten, missä tarkoituksessa säännöksen edellyttämä rasite voidaan perustaa ja kuka voi käyttää perustettua rasitetta hyväkseen. Ensiksi mainitun kysymyksen osalta voidaan todeta, että säännöstä laadittaessa pidettiin alunalkaen silmällä maaseudulla toimivien teollisuuslaitosten kehittämän ylijäämäsähkön ja maaseudun pienten sähkölaitosten yksityisiä talouksia varten kehittämän valo- ja voimavirran jakelua.[85] Tällöin lähdettiin siitä, että mikäli jakelu edellytti johtojen sijoittamista toisen alueelle, sen toteuttamiseksi ei yleensä voitu maanomistajan vastustaessa turvautua pakkolunastukseen, koska hankkeella ei ollut riittävää yleistä merkitystä.[86] Kun sopimuksia johtojen sijoittamisesta oli monasti vaikea saada aikaan maanomistajien kanssa, haluttiin ehdotetulla säännöksellä turvata mahdollisuus po. sähköjohtojen sijoittamiseen toisen maalle maanomistajan vastustuksesta huolimatta. Tältä pohjalta lähdettäessä NaapL:ia koskeva lainvalmistelukunnan ehdotus vuodelta 1914 muotoiltiin koskemaan sähköjohtoja.[87] Hallituksen esityksessä vuodelta 1919 16 §:ään lisättiin puhelinjohtoja koskeva lausuma.[88] Tämänkin jälkeen edellytettiin, ettei NaapL 16 §:n 1 momentissa tarkoitettujen johtojen sijoittamisessa toisen maalle voida turvautua pakkolunastukseen. Epäsuorasti tämä kävi ja käy yhä ilmi NaapL 16 §:n 2 momentista, jossa edellytetään, ettei 1 momentin säännös merkitse muutosta pakkolunastussäännöksiin. NaapL 16 §:n 1 momentti on siten säännös, jolla pyrittiin täyttämään aukkoa johon pakkolunastussäännökset eivät ulottuneet.

---

85 Ks. Lvk 1914: 3 s. 52 ss.

86 Ks. Lvk 1914: 3 s. 52 ss.

87 Ks. Lvk 1914: 3 16 § ja sen perustelut s. 51—53

88 Ks. HE n:o 36/1919 vp.

NaapL 16 §:n 1 momentissa on lähdetty siitä, että aloitevalta säännöksessä edellytetyn rasitteen aikaansaamiseksi on henkilöllä, jota on luonnehdittu sanoin »naapurin tai muun lähellä asuvan». Tämä yhdessä edellä esitetyn kanssa osoittaa, että NaapL 16 §:n 1 momentin tarkoittaman johtorasitteen avulla on edellytetty edistettävän maaseudulla, s.o. maalaiskunnassa olevan [89] asumiseen tarkoitetun yksikön sähköistämistä ja saattamista puhelinliikenteen piiriin. Säännöksen esitöissä onkin nimenomaisesti huomautettu, että säännöksen avulla ei voida tyydyttää tehtaan tai teollisuuslaitoksen sähkövoiman saantitarvetta.[90] Kun kosketeltuja tarpeita saattaa syntyä muunkinlaisilla asumisen yksiköillä kuin kiinteistöillä, ei säännöstä tulkittaessa voida lähteä siitä, että siinä edellytetyn johtorasitteen avulla edistettäisiin vain kiinteistöjen käyttöä. Sekä kirjallisuudessa että oikeuskäytännössä onkin lähdetty siitä, että po. rasitteita voidaan perustaa mm. vuokra-alueiden käytön edistämiseksi.[91]

Puheena olevan alueen sijainnille on NaapL 16 §:ssä asetettu vaatimus, että alue sijaitsee rasitetun kiinteistön naapuruudessa tai lähellä. Säännöksen esitöissä tämän vaatimuksen asettamista ei ole erityisesti perusteltu. *Noponen* edellyttää lainsäätäjän katsoneen, ettei kovin kauas ulottuvasta johdosta yksityiselle tuleva hyöty vastaisi siitä vieraille kiinteistöille aiheutuvaa vahinkoa ja haittaa ja että tämä etujen punninta on ollut määräävänä kosketeltua rajoitusta säädettäessä.[92] Vaikka tätä olettamaa ei voidakaan säännöksen esitöiden pohjalta sen enempää verifioida kuin falsifioidakaan, siihen sisältyvä intressipunninnan idea on mielenkiintoinen. Se näet vastaa monissa voimassa olevissa rasitesäännöksissä omaksuttua kantaa rasitteen poistamisen ja muuttamisen edellytyksistä. Tähän nähden Noposen läheisyyden määrittelemistä koskevaan kannanottoon näyttää perustellulta yhtyä.

Kuten edellä mainittiin aloitevallan käyttäjänä tulee NaapL 16 §:n 1 momentin mukaan kysymykseen naapuri tai muu lähellä asuva, siis henkilö, joka on oikeutettu hallitsemaan asumisen yksikköä. Hänelle kuuluu myös oikeus käyttää perustettua rasitetta hyväkseen huolehti-

---

89 Tästä tulkinnasta ks. vielä lähemmin jäljempänä s. 373 ss., jossa tulkintaa on perusteltu.

90 Ks. Lvk 1914:3 s. 53

91 Ks. *Noponen*, Liikenne s. 143—146, KoO 1930 II 375 sekä Noposen s. 144 viittaamat julkaisemattomat ratkaisut.

92 Ks. *Noponen*, Liikenne s. 138

malla sen edellyttämien johtojen sijoittamisesta toisen alueelle. Kysymys voi olla mm. vuokramiehestä niinkuin edellä viitatussa oikeuskäytännössä on edellytetty. Toisaalta oikeuskäytännössä on edellytetty, että aloitevallan käyttäjänä ei tule kysymykseen sähkön jakelusta tai puhelinliikenteestä huolehtiva yhteisö, ellei kyetä näyttämään, että yhteisö toimii sähköä tai puhelinta tarvitsevan asiamiehenä.[93]

Kuinka rasitteen dominanssi on sitten NaapL 16 §:n kohdalla nimettävä. Jos nimeämisellä pyritään osoittamaan, miltä pohjalta rasitteen tarpeellisuus harkitaan, on dominanssiksi perusteltua nimetä edellä mainittu asumisen yksikkö. Sen olosuhteet, s.o. sähköistämisen tai puhelinverkostoon liittämisen tarve on näet otettava lähtökohdaksi harkittaessa onko aloitevallan käyttäjän vaatimukseen maa-alueen luovuttamisesta sähkö- ja puhelinjohtojen sijoittamista varten suostuttava. Ilmeisen virheellistä olisi pitää lainkohtaan sisältyvän lausuman »naapurin tai muun lähellä asuvan» perusteella NaapL 16 §:ssä edellytettyä rasitetta henkilörasitteena. Lainkohtaa laadittaessa ei ole edellytetty, että rasite esimerkiksi lakkaisi käyttäjän kuollessa tai että rasitteen voimassaolo muutoinkaan olisi riippuvainen asumisen yksikköä koskevista omistajan- tai haltijanvaihdoksista. Mikäli tällaista olisi edellytetty, olisi NaapL 16 § samoinkuin sitä koskevat perustelut aikaisemmin viitatussa lainvalmistelukunnan mietinnössä tullut laatia kokonaan toiseen muotoon.

8.2.5. Yhteenveto

Kuten edellä esitetystä käy ilmi, rasitteena pidettävien maankäyttömääräysten avulla on edellytetty voitavan edistää varsin erilaisia inhimillisen toiminnan muotoja. Rasitelainsäädäntömme kehityksen valossa primäärinen toiminnan muoto on ollut maan käyttö kiinteistön puitteissa, mutta vähitellen rasitteiden avulla on ruvettu edistämään muunkintyyppisiä inhimillisen toiminnan muotoja. Tällaisia ovat maankäyttö muun yksikön kuin kiinteistön puitteissa, tietyn vesioikeudellisen tai pakkolunastusyrityksen toteuttaminen, määrättyjen laitosten käyttö, elinkeinotoiminnan harjoittaminen ja eräiden julkisoikeudellisten ja yksityisoikeudellisten organisaatioiden toiminta. Sensijaan rasitelainsäädäntömme ei tunne henkilön puhtaasti persoonallisia tarpeita tyydyttäviä henkilö-

[93] Ks. KoO 1927 II 435, KoO 1938 II 128

rasitteita, jollaiset ovat tunnettuja esimerkiksi Saksan, Norjan ja Tanskan oikeudessa.[94]

Dominanssin väljeneminen ei ole ollut ominaista vain meidän oikeudellemme. Myös Ruotsin oikeudessa rasiteoikeudet voivat palvella muunkinlaisia tarpeita kuin kiinteistöjen käyttöä.[95] JB, FBL ja AnlL edellyttävät, että dominanssikelpoisia yksiköitä ovat kiinteistöjen ohella tonttioikeus ja kaivos ja lisäksi AnlL:ia voidaan soveltaa, jos sopivaksi harkitaan, kiinteistöön kuulumattomaan rakennukseen ja laitokseen sekä luonnonsuojelualueeseen. LednL:n omaperäiset dominanssia koskevat lainsäädännölliset ratkaisut edellyttävät, että johto-oikeus perustetaan lähtökohtaisesti säännöstön edellyttämän toimituksen hakijan hyväksi, mutta tällainen oikeus voidaan aikaisemmin käsitellyllä tavalla liittää kiinteistöön, jolloin se palvelee kiinteistön käyttöä. BL 18 a § ja 41 a §, ExL ja VL osoittavat puolestaan, että rasiteinstituutin avulla on edellytetty voitavan edistää toimintoja, jotka ovat varsin kaukana kiinteistön käytöstä. Näiden säännösten ja säännöstöjen osalta on tyydyttävä viittaamaan aikaisemmin esitettyyn.

Perinnäisesti Suomen oikeudessa on lähdetty siitä, että rasite perustetaan rajoittamattomaksi ajaksi. Tämän vuoksi voisi olettaa, että myös toiminnalta, jota rasitteen avulla pyritään edistämään, edellytettäisiin jatkuvuutta. Yleensä rasitesäännöstöissämme onkin tätä edellytetty, mutta säännöstöt tuntevat myös varsin merkittäviä poikkeuksia tästä säännöstä. Rasitteita on edellytetty voitavan perustaa mm. vuokra-alueiden käytön edistämiseksi[96] ja esimerkiksi YksTieL 10 §:n edellyttämältä

---

94 Kirjallisuudessa henkilörasitteet on sensijaan erotettu kiinteistörasitteista niinkuin 1 luvussa esitetystä käy ilmi. Oikeuskäytännössä henkilörasitteen käsitteellä on operoitu aikaisemmin mainituissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa KoO 1939 II 375 ja KoO 1966 II 50, ks. edellä luku 1 aliviitta 144 ja s. 59 ss. Norjan ja Tanskan oikeuden osalta voidaan viitata aikaisemmin 3 luvussa esitettyyn. Henkilörasitteista keskieurooppalaisen kirjallisuuden valossa ks. *Staudinger* III: 2 s. 1211 ss., *Wolff — Raiser* s. 452 ss., *Baur* s. 278 ss., *Hedemann* s. 263 ss., *Liver,* Kommentar zum ZGB IV 2 a 1 s. 26 ss., *Gschnitzer* s. 144 ss. Ranskassa C.c:ssä rasitteen nimitys (servitude) on omistettu kiinteistörasitteille, ks. *Marty — Raynaud* s. 155 ss., *Carbonnier* 3 s. 173 ss.

95 Ruotsin osalta viitataan edellä 3 luvussa esitettyyn.

96 Tässä yhteydessä viitataan rantakaavan toteuttamista koskeviin säännöksiin, mm. RakL 123 h §:ään, VesiL 12 luvun 15 §:ään, RakL 133 §:ään ja NaapL 16 §:ään.

elinkeinotoiminnalta ei ole edellytetty rajoittamatonta jatkuvuutta.[97] Lisäksi JL 116 a §:ssä on otettu käyttöön määräaikaisen rasitteen käsite.

Nämä dominanssia koskevat muutokset ovat viimekädessä heijastumia rasitteen funktiota koskevista muutoksista. Aikaisemmin tässä luvussa kiinnitettiin huomiota siihen, kuinka JL:n edellyttämät kiinteistörasitteet eivät enää palvele yhtä yksinomaisesti kuin aikaisemmin yksityistaloudellisia tarkoitusperiä. Edellä käsitellyt muut muutokset viittaavat siihen, että rasitteen funktio on muuttumassa myös muussa suhteessa. Kun rasitteiden avulla alunperin pyrittiin sääntelemään kiinteistön käyttöä toisen kiinteistön käyttömahdollisuuksien parantamiseksi, on rasiteinstituuttia ruvettu käyttämään hyväksi muunkinlaisten tarkoitusperien saavuttamiseksi. Tämä viittaa siihen, että instituutti on havaittu käyttökelpoiseksi maan käytön sääntelyn keinoksi. Näin ollen on otaksuttavissa, että rasitejärjestelmän käyttötavat tulevat jatkossakin monipuolistumaan.

8.3. TOIMINTAMUODOT, JOITA RASITTEEN AVULLA VOIDAAN RAJOITTAA (SERVIENSSI)

Kuten rasitelainsäädäntömme kehitystä koskevasta katsauksesta käy ilmi lainsäädännössämme on alunalkaen lähdetty siitä, että rasitteiden avulla voidaan rajoittaa maan ja rakennusten käyttöä kiinteistöjaotuksen yksiköiden, tilojen ja tonttien puitteissa. Tältä pohjalta on lähdetty keskeisimmissä rasitesäännöstöissämme nykyäänkin. Teoriassa voitaisiin kuitenkin ajatella, että rasitteiden avulla pyrittäisiin rajoittamaan muunkin tyyppistä inhimillistä toimintaa.[98] Se että esimerkiksi Norjan servituuttilakia laadittaessa pohdittiin vakavasti kysymystä, olisiko laki ulotettava koskemaan linjaliikenteessä olevien alusten ja moottiriajoneu-

---

97 Ks. edellä s. 352.

98 *Hillert* on tutkimuksessaan laajasti käsitellyt rasiteoikeuden kohteen määräytymistä koskevia kysymyksiä sekä muodolliselta että asialliselta kannalta. Hillertin esitystä luettaessa on kuitenkin muistettava, että hän tutkimuksessaan on pitänyt silmällä nimenomaan sopimusrasitteiden perustamismenettelyä ja tarkastellut tällöin rasiteoikeuden kohteelle asetettavia vaatimuksia kirjaamisen näkökulmasta, näin varsinkin 13 §:ssä (Anknytningens formella sida). Tämän vuoksi Hillertin kysymyksenasettelu ei ilman muuta kelpaa pohjaksi Suomen oikeutta tutkittaessa. Suurempi merkitys vertailukohteena on sillä, mitä hän esittää tutkimuksensa 14 §:ssä (Anknytningens reella sida). Tässä yhteydessä on yleisesti viitattava Hillertin sanottuun esitykseen.

vojen käyttöä rajoittavia sopimusmääräyksiä, osoittaa, että muutkin toiminnan muodot kuin maan ja rakennusten käyttö voisivat tulla rajoitusten kohteena kysymykseen. Suomen oikeudessa näin pitkälle ei kuitenkaan ole menty eikä tiettävästi ole edes harkittu mentäväksi. Meillä on tosin lähdetty siitä, että tietyissä tapauksissa rasitteiden avulla voidaan rajoittaa muunkinlaisia inhimillisen toiminnan muotoja kuin maan ja rakennusten käyttöä, mutta laajennukset tässä suhteessa ovat olleet varsin varovaisia. Seuraavassa jaksossa servienssiä koskevia kysymyksiä tarkastellaankin toisaalta maan käytön ja toisaalta rakennusten, rakennelmien ja laitosten käytön rajoittamisen kannalta. Nämä ovat yleisesti ottaen ne toiminnan muodot, joita meidän rasitelainsäädäntömme on edellyttänyt rasitteilla rajoitettavan. Yksiköitä, joiden käyttöä näin on edellytetty voitavan rajoittaa, voidaan kutsua *servienssikelpoisiksi* yksiköiksi.

8.3.1. Maan käyttö

Rasitelainsäädännössämme on lähdetty siitä, että käyttörajoitukset, joita rasitteita perustamalla saatetaan voimaan, koskevat maa-alueen, rakennuksen, laitteen tai laitoksen omistajan ohella myös niitä, joilla on näihin kohteisiin rajoitetumpi oikeus, esimerkiksi vuokraoikeus. Tämä käy lainsäädännöstämme ilmi eri tavoin. Eräissä tapauksissa asia on laissa suoraan ilmaistu. Näin on menetelty mm. YksTieL 16 §:ssä, RakL 123 f §:ssä ja LunL 56 §:ssä, joiden mukaan asianomaisten säännösten edellyttämät rasitteet ovat voimassa muun kiinteistöön olevan oikeuden estämättä, sekä toisaalta RakL 133 §:n 1 momentissa ja NaapL 16 §:n 1 momentissa, joiden mukaan näissä säännöksissä edellytetty rasite sitoo kohdekiinteistön omistajan ohella myös haltijaa. Eräissä muissa säännöstöissä sama edellyttämä käy epäsuorasti ilmi asianosaisia tai korvauksia koskevista säännöksistä. Esimerkkeinä voidaan viitata JL 64 §:n 4 momenttiin, YksTieL 34 §:ään, LennätinlaiteL 6, 11 ja 13 §:iin ja VesiL 11 luvun 3 §:ään. Edellyttämä, että rasitteet rajoittavat omistajien ohella myös rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövapautta kohdealueen osalta, on siten yleinen. Muunlainen lähtökohta olisi tuskin ajateltavissakaan pyrittäessä tehokkaasti saavuttamaan ne tavoitteet, joihin rasitteen perustamisella kussakin yksityistapauksessa pyritään.

Juuri lausuttu antaa aiheen kosketella eräitä kirjallisuudessa esitettyjä kannanottoja samaan kiinteistöön kohdistuvien rasiteoikeuksien ja

nautintaoikeuksien suhteista. Kuten aikaisemmin esitetystä käy ilmi,[99] eräissä vanhempaan kirjallisuuteemme kuuluvissa esityksissä on lähdetty siitä, että nautintaoikeuksien kohdistuminen kiinteistöön ei sinänsä estä perustamasta siihen rasiteoikeuksia. Käyttöoikeuksien välisten kollisioiden ratkaisuperusteena kysymykseen tulevalle aikaprioriteettisäännölle on kuitenkin pyritty antamaan näissä esityksissä merkitystä sikäli, että aikaisemmin syntyneen nautintaoikeuden on selitetty rajoittavan oikeutta myöhemmin perustetun rasiteoikeuden hyväksi käyttöön. *Serlachius* on viitannut mainitunlaisen kannanottonsa tueksi MVL 1902 58 ja 59 §:iin.[100]

Se että vanhemmassa kirjallisuudessa päädyttiin kuvatulle kannalle rasiteoikeuksien ja nautintaoikeuksien välisiä suhteita tarkasteltaessa, ei ole sinänsä hämmästyttävää, kun muistetaan, että rasiteoikeudet rinnastettiin muihin käyttöoikeuksiin. Tällöin oli vain luonnollista, että rasiteoikeuden ja nautintaoikeuden kollisiot pyrittiin ratkaisemaan saman periaatteen pohjalta, joka koski käyttöoikeuksien kollisioita yleensä, nimittäin aikaprioriteettisäännön pohjalta. Voimassa oleva lainsäädäntö ei kuitenkaan anna aihetta samanlaisiin päätelmiin. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata, paitsi edellä lueteltuihin rasitesäännöksiin, MVL 17 §:ään, jossa on edellytetty, että mm. maanmittaustoimituksessa perustetut vuokra-alueeseen kohdistuvat rasitteet rajoittavat vuokramiehen käyttövaltaa vuokra-alueeseen nähden. MVL 13 §:n 2 momentti, jossa on kysymys maanvuokraoikeuksien ja muun tyyppisten vuokranantajan luovuttamien oikeuksien kollisioista, ei koske viranomaisvalvonnassa syntyneitä rasitteita. Yksityiskohtia käsitellään tarkemmin jäljempänä tässä tutkimuksessa.

Sillä että rasitteet rajoittavat kohdealueella sekä omistajan että muiden oikeudenhaltijoiden käyttövapautta, on oma merkityksensä serviensiin liittyviä kysymyksiä tutkittaessa. Kun edellä käsiteltiin kysymystä, millaista toimintaa rasitteen avulla voidaan edistää (dominanssi), voitiin maan käytön osalta tehdä ero kiinteistörekisterien yksiköiden ja muiden maankäytön yksiköiden käytön välillä. Mainitunlaisia muita maankäytön yksiköitä olivat mm. vuokra-alueet, joiden käyttöä on tietyissä tapauksissa edellytetty voitavan edistää rasitteiden avulla. Vastaavanlaista erottelua ei sensijaan voida suorittaa servienssin osalta. Oikeutemme ei tunne

99 Ks. edellä s. 19.

100 Ks. *Serlachius* s. 288

rasitteita, joilla pyrittäisiin rajoittamaan kohdealueella ainoastaan määrätyn oikeudenhaltijain ryhmän maankäyttöä ja jotka jättäisivät joillekin muille oikeudenhaltijain ryhmille samalla käyttövapauden alueeseen nähden. Niinpä oikeutemme esimerkiksi ei tunne spesifisti vain vuokramiehen mutta ei omistajan käyttövapautta rajoittavia rasitteita. Näin ollen erityisperusteisten oikeuksien nojalla hallitut alueet eivät muodosta mitään erityistä servienssikelpoisten yksiköiden joukkoa.

Eräissä tapauksissa lainsäädännössämme on kuitenkin edellytetty, että maankäyttö, jota rasitteen avulla voidaan rajoittaa, rajoittuu vain tietyllä tavoin rajattuun alueeseen. Nimenomaan kiinteistönmuodostusta ja rakentamista koskevissa säännöstöissä on lähdetty siitä, että kysymys on tietystä tai tietyistä kiinteistörekisterien yksiköistä. Lainsäädännössämme on myös edellytetty, että eräissä tapauksissa rasitteen edellyttämän maankäytön kohteena on jo aikaisemmin vastaavanlaiseen käyttöön määrätty alue ja tässä mielessä »valmis» yksikkö, s.o. vanha rasitealue kuten ennestään oleva yksityistie. Tällöin rasite rajoittaa maankäyttöä nimenomaan tällä tavoin rajatulla alueella. Mutta rasitelainsäädäntöömme sisältyy suuri joukko säännöksiä, joissa alueesta, jonka käyttöä rasitteen on edellytetty rajoittavan, on käytetty sellaisia väljiä ilmaisuja kuin »toisen maa», »toisen alue» jne. Nämä ilmaisut viittaavat siihen, ettei käyttörajoitusten kohteena olevaa aluetta määriteltäessä ole haluttu antaa ratkaisevaa merkitystä edellä kosketelluille näkökohdille, vaan käyttörajoitusten alaisen alueen on edellytetty määräytyvän muulta pohjalta. Kun nämä seikat otetaan huomioon, näyttää maan käytön rajoittamiseen liittyviä kysymyksiä tarkoituksenmukaiselta lähestyä kiinteistörekistereiden yksiköiden, rasitealueiden ja muulla tavoin määriteltyjen kohdealueiden muodostaman kolmijaon pohjalta.

a. Kiinteistörekistereiden yksiköt. Kiinteistönmuodostamis-, rakennus- ja naapuruuslainsäädännön piirissä on servienssikelpoisten yksiköiden joukkoa määriteltäessä lähdetty kiinteistörekistereiden yksiköiden pohjalta. Servienssikelpoisten yksiköiden valikoitumiseen ovat tällöin eri perustamismenettelyjen kohdalla vaikuttaneet osaksi samantapaiset näkökohdat, jotka ovat vaikuttaneet dominanssikelpoisten yksiköiden määräytymiseen.

Tonttikirjayksiköiden osalta on KaavJL 6 luvussa, RakA 11 luvussa ja RakL 133 §:ssä lähdetty siitä, että näiden säännöstöjen edellyttämässä järjestyksessä perustettavien rasitteiden kohteena tulee kysymykseen

tontti mutta ei yleinen alue. RakL 133 §:n edellyttämien johtorasitteiden osalta tämä lainsäätäjän kanta käy epäsuorasti ilmi myös KaavJA 93 §:stä, jossa edellytetään sanontunlaisten maistraatin päätökseen perustuvien rasitteiden merkitsemistä vain tonttirekisteriin asianomaisten tonttien kohdalle. Tämän lainsäädännöllisen ratkaisun merkitystä kaavajärjestelmän selvyyden kannalta on tarkasteltu edellä, joten näiltä osin voidaan tyytyä viittaamaan aiemmin esitettyyn.[101] Tässä yhteydessä on kuitenkin aiheellista todeta, että KaavJL:n mukainen yleinen alue ei ole suinkaan yleisesti servienssikelvoton yksikkö. Servienssikelvottomuus koskee vain rasitteen perustamista viitattujen säännöstöjen mukaisessa menettelyssä. Sensijaan eräiden muiden säännöstöjen mukaisessa menettelyssä voidaan perustaa myös yleiseen alueeseen kohdistuvia rasitteita. Tällaisia säännöstöjä ovat LunL, SähkölaitosPakkolunL, PuolPakkolunL, LennätinlaiteL ja VesiL. Servienssin määräytymistä näiden säännöstöjen mukaan tarkastellaan lähemmin jäljempänä.

Maarekisteriyksiköt on otettu servienssin määrittelyn lähtökohdaksi JL:ssa (ja siihen liittyen RajakTilJärjL:ssa), YksTieL:ssa, KaavJL 2 luvussa, RakL 133 §:ssä ja NaapL 16 §:ssä. Servienssin määräytymiseen vaikuttavia seikkoja on aiheellista käsitellä näiltä osin säännöstöttäin.

Kaikki maarekisteriyksiköt tulevat *JL:n* mukaan kysymykseen rasitteen servienssinä. Rasitteiden kohdistaminen niin kiinteistöjen kuin muidenkin JL 284 §:ssä mainittujen rekisteriyksiköiden alueille on mahdollista kaikissa niissä JL:n mukaisissa toimituksissa, joissa rasitteen perustaminen tulee kysymykseen.[102] Eri asia kuitenkin on, että *JL 118 §:stä on johdettavissa prioriteettisääntö,* joka vaikuttaa servienssin määräytymiseen osittamistoimituksissa. Tätä sääntöä on aiheellista käsitellä lähemmin.

Jakotoimitusten osalta laissa on vanhastaan lähdetty siitä, että jaon toteuttamiseksi tarpeelliset toimenpiteet kohdistetaan jakokuntaan kuuluviin kiinteistöihin. Tämän mukaisesti JL:ia laadittaessa pidettiin säännönmukaisena menettelynä sitä, että rasitteetkin perustetaan jaossa jako-

---

101 Ks. mitä edellä lausuttiin käsiteltäessä s. 353 ss. rasitteiden perustamista kaupunkia varten. Vrt. myös mitä *Meuronen* (s. 368) esittää rasitteen »taittumisesta» kadun kohdalla.

102 Osittamistoimituksissa rasitteiden kohdistaminen muiden rekisteriyksiköiden kuin kiinteistöjen alueille tulee kysymykseen silloin, kun rasite perustetaan jakokunnan tai lohkottavan tilan ulkopuolisille alueille. Ks. myös kom. 1972:B 45 s. 15 ss., HE n:o 10/1975 II vp. s. 7.

kuntaan kuuluvien kiinteistöjen välille. Jaossa edellytettiin kuitenkin voivan syntyä tarvetta ulottaa rasitteita jakokuntaan kuulumattomien kiinteistöjen alueille.[103] Tällaista tarvetta silmällä pitäen lakiehdotuksiin otettiin sittemmin JL 118 §:ksi muovautunut säännös rasitteen perustamisesta jaettavan alueen kiinteistöä varten jaon ulkopuolella oleville tiluksille.[104]

JL 118 § edellyttää vuonna 1976 muutetussa muodossa mm., että mainitunlaisen rasitteen saaminen on jaettavan alueen kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten tärkeää ja ettei rasitteesta aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle. Sama haittojen vähäisyyttä koskeva edellytys on asetettu rasitteen perustamiselle myös JL 116 §:ssä, joka koskee rasitteen perustamista jakokuntaan kuuluvien kiinteistöjen välille. Lisäksi rasitteen perustaminen viimeksi mainitun lainkohdan mukaan edellyttää mm., että perustaminen on tarpeen jaon tarkoituksen toteuttamiseksi. Haittavaikutuksia koskevat edellytykset ovat siten kummassakin säännöksessä samat, mutta rasitteen tarvetta koskeva edellytys on kirjoitettu JL 116 §:ssä lievempään muotoon kuin JL 118 §:ssä, mikä osaltaan viittaa siihen, että rasitteen perustamista JL 116 §:n nojalla on pidetty ensisijaisena menettelynä.[105]

Tähän nähden näyttää perustellulta lähteä siitä, että jos rasitteen tarve on huomattavaa haittaa servienssille aiheuttamatta tyydytettävissä JL 116 §:ssä edellytettyyn menettelyyn turvautuen, rasitteen perustaminen jaettavan alueen ulkopuolelle oleville tiluksille ei ole JL 118 §:n edellyttämällä tavalla tärkeää. Tämän tapaisen ajattelun pohjalta näyttääkin oikeuskäytännössä lähdetyn niinkuin seuraavista oikeustapauksista käy ilmi.

JL 194 §:n nojalla 118 §:ää voidaan soveltaa mm. lohkomisessa. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 2. 4. 1959 taltio n:o 783 tierasitteen perustamista lohkomisessa koskeva asia palautettiin toimitusmiehille sillä perusteella, että lohkomisessa muodostetulle tilalle voitiin järjestää tarpeellinen ulospääsytie perustamalla oikeus tien käyttöön rasitteena kantatilan alueen kautta eikä toimitusmiesten, jotka olivat perustaneet po. tilan

---

103 Ks. JLK s. 125

104 JL 118 §:stä ennen vuoden 1976 lainmuutosta voimassa olleessa muodossa ks. *Suomaa* s. 119 ss., *Hyvönen,* Asianosainen s. 238 ss.

105 Ks. myös *Hyvönen,* Asianosainen s. 238—239. Vrt. myös *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 77 ss.

hyväksi tierasitteen kahden ulkopuolisen tilan kautta, määräämän rasitteen perustaminen siis ollut ensin mainittua tilaa varten tarpeellisen kulkuyhteyden aikaan saamiseksi välttämätön.

Samantapaiseen lopputulokseen on erilaisin perusteluin päädytty myös AJ:n voimassa ollessa annetussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1949 II 301. Tässä tapauksessa J:n 20. 7. 1938 ostaman määräalan ja V:n ja E:n 17. 4. 1943 ostamien määräalojen lohkomiset suoritettiin samanaikaisesti, jolloin toimitusmiehet olivat varanneet pääsyä varten tiluskartalle merkitylle yhteiselle tielle E:lle lohkotulle Y-tilalle rasitteena oikeuden käyttää V:lle lohkotun L-tilan alueella 3 metriä leveää tietä. V:n ja E:n valitusten johdosta antamassaan päätöksessä MJO siirsi rasitteen J:lle lohkotun K-tilan alueelle sillä perusteella, että toimitusmiesten rasitetietä varten määräämä paikka oli liian lähellä L-tilan asuinrakennusta ja tien tekeminen tuohon kohtaan haittaisi sanotun tilan tontin käyttöä, kun taas tie, mikäli se määrättäisiin kulkemaan K-tilan tilusten kautta, ei sanottavasti supistanut J:lle myydyn maa-alueen kauppakirjassa mainittua pinta-alaa eikä päätöksessä kerrotulla tavalla johdettuna haitannut K-tilan käyttöä. J:n valituksen johdosta antamassaan päätöksessä KoO lausui: »Koska J oli ostanut K-tilaksi erotetun alueen aikaisemmin kuin V ja E olivat ostaneet L- ja Y-tiloiksi erotetut alueet ja ensin mainittu alue olisi voitu aikanaan erottaa varaamatta kantatilalle oikeutta tiehen K-tilan alueen kautta eikä Y-tilan hyväksi niin ollen kohtuuden mukaan olisi pitänyt perustaa tierasitetta K-tilan alueelle, sen vuoksi ja kun puheena oleva rasitetie ehkä voitiin sijoittaa sopivammin muullakin kuin toimitusmiesten määräämällä tavalla kulkemaan L-tilan alueella, KoO harkitsi oikeaksi, kumoten MJO:n tuomion, palauttaa asian MJO:een uutta lainmukaista käsittelyä varten.

Haataja on lausunut esillä olevasta kysymyksestä AJ:n valossa mm.: »Niinikään on mahdollista lohkomisessa, jossa samalla kertaa erotetaan useampia tiloja, antaa niille käyttöoikeuksia toistensa alueilla, vaikka kukin niistä onkin luovutuskirjan perusteella vain suhteessa kantatilaan, sillä ne ovat samassa toimituksessa mukana ja toimitusmiesten on toimituksessa järjestettävä tie- ym. käyttöoikeudet tarkoituksenmukaisuusnäkökohtien mukaan.»[106] Korkeimman oikeuden ratkaisu osoittaa tuomioistuimen olleen samalla kannalla kuin Haataja sikäli kuin kysymys oli samana päivänä myydyistä määräaloista, mutta emätilasta J:lle aikaisem-

106 Ks. *Haataja*, Maanjaot s. 348

min myytyä erottamatonta määräalaa on V:lle ja E:lle myytyjen määräalojen lohkomisessa pyritty käsittelemään toimitusten samanaikaisuudesta huolimatta asiallisesti ottaen samalla tavoin kuin lohkomisen ulkopuolista kiinteistöä. Kun sanottu määräala kiinteistöjaotuksen puolesta vielä kuului emätilaan, ei ratkaisua ole luonnollisestikaan voitu perustella sillä, ettei AJ 34 §:n 2 momentti verrattuna 16 §:ään edellyttänyt rasitteiden perustamista lohkomisessa sen ulkopuolisille tiluksille. Analogista ratkaisutapaa onkin perusteltu toisin, viittaamalla kohtuuteen niinkuin perustelusta käy ilmi. Ratkaisulla on merkitystä myös JL 194 §:n ja 118 §:n tulkinnan kannalta.

YksTieL:n osalta servienssikelpoisten yksiköiden piiri on jossainmäärin suppeampi kuin JL:n osalta. YksTieL 8 §:ssä servienssiä on luonnehdittu puhumalla kiinteistöstä. Käsiteltäessä edellä dominanssin määräytymistä YksTieL:n pohjalta todettiin, että JL 30 luvun ja YksTieL:n läheisen rinnakkaisuuden vuoksi samat yksiköt, jotka JL 30 luvun mukaan tulevat kysymykseen rasitteiden dominanssina, tulevat kysymykseen myös YksTieL 8 §:ssä tarkoitettujen tierasitteiden dominanssina. Tämän todettiin merkitsevän sitä, että YksTieL 8 §:ssä dominanssista käytettyä käsitettä »kiinteistö» on vuoden 1976 lainmuutosten jälkeen tulkittava JL 282 §:n ja 284 §:n edellyttämällä tavalla. Kun YksTieL 8 §:ssä käytetään servienssistä samaa ilmaisua, on johdonmukaista tulkita tätäkin samalla tavoin. Näin ollen ainakin JL 284 §:n mukaan kiinteistöinä maarekisteriin merkittävät yksiköt tulevat kysymykseen YksTieL 8 §:ssä edellytettyjen tierasitteiden servienssinä. Muista maarekisteriyksiköistä tällaisina tulevat kysymykseen myös tilojen yhteiset alueet. Tätä on selvästi edellytetty YksTieL 99 a §:ssä. Sensijaan TieL:n mukaiset tie- ja liitännäisalueet ovat lakia sanamuodon mukaan tulkiten servienssikelvottomia yksiköitä. Näiden yksiköiden servienssikelvottomuutta edellyttävää tulkintaa voidaankin perustella asiallisin syin. Tulkinta näet merkitsee sitä, ettei yksityistietä saada YksTieL:n säätämässä järjestyksessä johtaa esimerkiksi pitkin yleisen tien piennar- tai luiska-alueita, vaan tällaiseen johtamiseen tarvitaan tienpitäjän lupa. Kun yleisen tien tienpitäjällä on vastuu mm. tällaisen tien pysymisestä liikenneturvallisuuden kannalta tyydyttävässä kunnossa, on luonnollista, että sillä on myös määräysvalta sanotussa suhteessa.[107]

[107] Vrt. myös TieL 50 §, 52 § ja 53 §, *Aalto-Setälä — Martikainen — Rankamo* s. 49—52

Servienssikelpoisten yksiköiden piiri määräytyy *KaavJL 2 luvun* edellyttämissä toimituksissa lähtökohtaisesti JL:n pohjalta. Mutta määräytymiseen vaikuttaa ratkaisevasti *kaavoitus*. KaavJL 9 a §:ssä mainittujen rasitteiden servienssinä tulee aikaisemmin esitetyistä syistä kysymykseen vain maalaiskunnan asemakaavan, rakennuskaavan tai rantakaavan edellyttämä tila.[108] RakL 123 f §:n 1 momentissa edellytettyjen rasitteiden, yhteiskäyttöoikeuksien, servienssinä tulee taas kysymykseen kaavassa yhteiskäyttöalueeksi osoitettu alue. Tämä on luonnollista, kun otetaan huomioon, että rasitteiden perustamisen on edellytetty muodostavan vm. tapauksessa kaavan toteuttamisen keinon. Yhteiskäyttöaluetta servienssinä käsitellään vielä lähemmin jäljempänä.[109]

Kuten edellä todettiin *RakL 133 §:ssä* edellytetyn rasitteen servienssinä tulee tonttikirjayksiköiden osalta kysymykseen tontti, mutta ei yleinen alue. Tällä tavoin nämä yleiseen käyttöön osoitetut alueet on »rauhoitettu» yksityiseltä rakennustoiminnalta, jota RakL 133 §:n nojalla perustettavat rasitteet muutoin voisivat aiheuttaa po. alueilla. Samansuuntainen järjestely näyttää halutun saattaa voimaan myös maalaiskuntien asemakaava- ja rakennuskaava-alueilla. RakL:ia laadittaessa on lähdetty siitä, että maalaiskunnan asemakaavassa kaduiksi ja muiksi yleisiksi alueiksi ja rakennuskaavassa yleisiksi liikenneväyliksi ja muiksi yleisiksi alueiksi osoitetut alueet siirtyvät kaavaa toteutettaessa asianomaisen kunnan määräysvaltaan, eräissä tapauksissa omistukseen ja toisissa tapauksissa hallintaan kuten esimerkiksi rakennuskaavateiden osalta on asianlaita.[110] Tähän liittyen RakL:ia laadittaessa näyttää toisaalta edellytetyn, että mahdollisuus perustaa RakL 133 §:ssä edellytettyjä rasitteita näille alueille suljetaan pois, jolloin muiden kuin kunnan omien johtojen sijoittaminen puheena oleville alueille jää riippumaan, niinkuin mm. *Larma* toteaa rakennuskaavateiden osalta, asianomaisen kunnan suostumuksesta.[111]

RakL 133 §:stä tämä soveltamisalan rajaus ei kuitenkaan käy kovin selvästi ilmi. Säännöksessä puhutaan näet mm. maalaiskuntien asemakaava- ja rakennuskaava-alueilla sijaitsevista »kiinteistöistä» servienssiä tarkoitettaessa. Rajausta on sensijaan selvästi edellytetty KaavJA 102 §:n

---

108 Ks. edellä s. 326.

109 Ks. jäljempänä s. 376 ss.

110 Ks. RakL 47, 50, 103, 110, 111 ja 117 §§ sekä KaavJL 47 §.

111 Ks. *Larma* s. 361

1 momentissa. Tässä säännöksessä, joka koskee maarekisteriin tehtävää merkintää rakennuslautakunnan RakL 133 §:n nojalla tekemän päätöksen johdosta, edellytetään, että päätös koskee maalaiskunnan asemakaava-alueen ja rakennuskaava-alueen osalta yleisen tai yksityisen viemärin taikka johdon sijoittamista rakennuskorttelissa sijaitsevan tilan alueelle.[112] Säännöksessä on siis edellytetty, että asianomaisen rasitteen servienssinä on tällainen tila. Mikäli säännöstä laadittaessa olisi edellytetty, että RakL 133 §:n nojalla tehtävä päätös voi koskea myös em. kaavoissa yleisiksi alueiksi osoitetuilla alueilla sijaitsevia kiinteistöjä, olisi säännös tullut laatia väljempään muotoon siihen tapaan kuin KaavJA 102 §:n 2 momentissa on menetelty.

Sikäli kuin RakL 133 §:ssä edellytetty rasite perustetaan kaupungissa asemakaava-alueen ulkopuolella olevalle alueelle, voi rasitteen servienssinä tulla kysymykseen mikä hyvänsä maarekisteriyksikkö. Tätä on selvästi edellytetty KaavJA 102 §:n 2 momentin rekisteröintisäännöksessä, johon tässä rajoitutaan vain viittaamaan.

Varsin vaikeita tulkintaongelmia liittyy *NaapL 16 §:n* servienssiä koskeviin lausumiin. Säännöksen edellyttämän sallimisvelvollisuuden alaisia ovat »omistaja taikka se, joka nautintaoikeudella hallitsee maatilaa» ja säännöksen edellyttämän rasitteen kohdealuetta on luonnehdittu puhumalla »tiluksista». Näitä lausumia tulkittaessa on kiinnitettävä huomiota ennenkaikkea säännöksen syntyvaiheissa käytössä olleeseen terminologiaan.

NaapL 16 §:n servienssiin viittaavat lausumat ovat sanatarkasti vuonna 1914 valmistuneen lainvalmistelukunnan ehdotuksen mukaisia. Niitä tulkittaessa on otettava huomioon sanan »maatila» käyttötapa tuossa vaiheessa. Vuonna 1914 oli voimassa vuoden 1895 OsittA. Tämän asetuksen 30 §:stä kävi ilmi, että sanaa »maatila» käytettiin yleisnimityksenä kaikista maarekisteriin merkittävistä yksiköistä. Tarkempia säännöksiä maarekisterin pidosta oli 2. 12. 1895 annetussa julistuksessa sisältävä lähempiä määräyksiä maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä. Julistuksen 4 §:stä ja 26 §:stä sekä liitteenä olevista maarekisterin malleista käy ilmi, että »maatiloina» merkittiin maarekisteriin maakirjatilat sekä verollepannut torpat, ulkopalstat, omaperäismyllyt, kalatuspaikat ynnä muut ilman maakirjanumeroa olevat tilat. Rekisteröinti koski siten maaverotuksen yksiköitä. Sen ulkopuolelle jäivät ne maankäytön yksiköt, joiden

[112] Vrt. myös RakA 98—100 §§ ja MMalliRJ 72 ja 73 §§ sekä *Larma* s. 480

puolesta ei suoritettu kruunulle veroa. Tällaisia yksiköitä olivat palstatilat, pakkolunastusyksiköt, erilliset vesijätöt, yleisiin tarpeisiin kuten kirkkojen ja hautausmaiden paikoiksi erotetut alueet, valtion metsämaa ja yleiset vedet. Palstatilat saatettiin kuitenkin rekisteröinnin piiriin vuoden 1916 AMM 75 §:n 2 momentilla. Näin ollen voidaan lähteä siitä, että vuonna 1920 annetussa NaapL 16 §:ssä »maatilalla» tarkoitettiin yleensä tilajärjestelmän piiriin kuuluvia maarekisteriyksiköitä. Tähän viittaa myös se, että NaapL 16 §:n esitöissä servienssinä kysymykseen tulevien alueiden edellytettiin olevan yksityisessä omistuksessa.[113]

Edellä viitatut maarekisterin pitoa koskevat säännökset eivät koskeneet kaupunkien alueita.[114] Eräissä kaupungeissa oli tosin kaupungin omasta toimesta pidetty maarekistereiksi nimitettyjä kiinteistörekistereitä, mutta lakisääteiseksi maarekisterin pito tehtiin kaupunkien osalta vasta vuoden 1931 KJL 24 §:llä.[115] NaapL 16 §:ssä käytetty sana »maatila» viittaa näin ollen myös siihen, että säännös ei koske kaupunkiin kuuluvaa aluetta. Säännöksen valmistelutöissä puhutaankin säännöksen sovellutuksia silmällä pitäen vain maaseudusta. Näin ollen näyttää perustellulta lähteä *Hämäläisen* tavoin siitä, että säännös koskee vain maaseutua, s.o. maalaiskuntia, mutta ei kaupunkeja.[116] Aukon, joka näin jäi nimenomaan kaupunkien asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden kohdalle[117], on myöhemmin täyttänyt edellä käsitelty RakL 133 §, jonka edellyttämä aloitevalta on myös yksityisillä.

Esitetyn pohjalta näyttää perustellulta lähteä siitä, että NaapL 16 §:ssä edellytettyjen rasitteiden servienssinä tulee perustamisvaiheessa kysymykseen maalaiskunnassa oleva tilajärjestelmän piiriin kuuluva alue. Tällaisia alueita ovat tiloina rekisteröityjen yksiköiden lisäksi mm. tilojen yhteiset alueet. Säännöksen syntyhistoria viittaa siihen, ettei säännös sensijaan koske nykyisen JL 284 §:n 1 momentin 2, 3, 5, 6 ja 7 kohdissa eikä 2 momentin 2 kohdassa eriteltyjä rekisteriyksiköitä.

Mutta eräitä rajoituksia NaapL 16 §:n soveltamisalaan näyttää aiheutuvan myös kaavoituksesta. NaapL 16 §:ää laadittaessa ei tosin nimen-

---

113 Ks. Lvk 1914:3 s. 51—53

114 Ks. Lvk:n 4. osaston laatima luonnos asemakaavalainsäädännöksi Suomessa 1923 s. 166—169, JLK s. 70

115 Kaupunkien käytännöstä ks. Lvk:n 4. osaston laatima luonnos asemakaavalainsäädännöksi Suomessa 1923 s. 166—169

116 Ks. *Hämäläinen*, Puhelin 1955 n:o 1 s. 21

117 Vrt. AKL 70 §:n 1 momentti, joka koski tontteja.

omaisesti edellytetty, etteikö säännös voisi tulla sovellettavaksi mm. maaseudun taajamissa, mutta varsin suuria rajoituksia tässä suhteessa aiheutuu siitä, ettei sallimisvelvollisuus koske tontteja, puutarhoja eikä puistoja. Kun otetaan huomioon yhtäältä tämä ja toisaalta se, että asema- ja rakennuskaava-alueilla voidaan soveltaa RakL 133 §:ää ja että maalaiskunnan asemakaavassa ja rakennuskaavassa yleisiin tarkoituksiin osoitetut alueet läheisesti rinnastuvat niihin yleisiin tarkoituksiin erotettuihin alueisiin, joiden NaapL 16 §:ää laadittaessa varmasti edellytettiin jäävän säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle, näyttää *Larmaan* yhtyen perustellulta lähteä siitä, ettei NaapL 16 § koske sen enempää sanotunlaisia asemakaava-alueita kuin rakennuskaava-alueitakaan.[118] Samasta syystä näyttää perustellulta lähteä myös siitä, ettei sallimisvelvollisuus koske rantakaavan edellyttämiä rakennuspaikoiksi ja yleisiin tarpeisiin käytettyjä alueita.

b. Rasitealueet. Yksityistielainsäädännössä ja rantakaavan toteuttamista koskevissa säännöksissä on edellytetty, että määrätyissä tapauksissa perustettava rasite rajoittaa maankäyttöä nimenomaan aikaisemmin määritellyllä rasitealueella.

YksTieL 9 §:ssä on kysymys tierasitteen perustamisesta kiinteistön käytön ja 10 §:ssä tierasitteen perustamisesta elinkeinon harjoittamisen edistämiseksi »*ennestään olevaan tiehen*». Käsitteellä »ennestään oleva tie», jota on käytetty mm. YksTieL 52 §:n 1 momentissa, tarkoitettiin lakia laadittaessa YksTieL:n »tai muun lain nojalla tehtyjä, jo olemassa olevia yksityisiä teitä taikka muulla perusteella sellaisiksi teiksi katsottavia teitä».[119] YksTieL:n soveltamisalan piiriin pyrittiin saattamaan sellaiset pysyviksi tarkoitetut tiet, joita muukin kuin ao. kiinteistön omistaja ja haltija oli oikeutettu käyttämään ja joita ei voitu pitää TieL:n tarkoittamina yleisinä teinä, sikäli kuin sanotunlaisista yksityisiksi katsottavista teistä ei ollut voimassa erityisiä säännöksiä.[120] Tältä pohjalta laadittiin YksTieL 1 §, 3 §:n 1 momentti sekä 105—107 §§. Keskeisen osajoukon »ennestään olevien teiden» joukossa muodostivat vanhat rasitetiet, mutta YksTieL 3 §:n 1 momentin vaikutuksesta YksTieL soveltui periaatteessa myös mm. maanjaossa yhteisiksi erotettuihin teihin.[121] Sen jälkeen kun

118 Ks. *Larma* s. 481—482. Vrt. myös *Noponen*, Liikenne s. 130

119 Ks. kom. 1957: 16 49 §:n perustelut s. 42—43. Vrt. myös *Kantola* MI 1968 s. 38, *Airaksinen, Juhani*, Maankäyttö 1976 s. 79

120 Vrt. kom. 1957: 16 s. 27—29

121 Vrt. myös kom. 1971: B 26 s. 11—12, *Airaksinen* LM 1964 s. 835, *Koski*

sanotunlaiset yhteiset tiet ovat tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina annetun lain mukaisesti muuttuneet rasiteteiksi, voidaan YksTieL:ia sovellettaessa lähteä siitä, että »ennestään olevalla tiellä» tarkoitetaan rasitetietä.[122]

Ennestään olevan tien aluetta ei ole edellytetty määriteltävän erikseen siihen tierasitteita perustettaessa, vaan niiden kohdealueena on edellytetty olevan mainitunlainen tie.[123] Yksityiset tiet on vuonna 1975 saatettu tietyin rajoituksin erityisen rekisteröintijärjestelmän piiriin edellyttämällä, että maanmittauskonttori pitää rekisteriä niistä yksityisistä teistä, joita varten on perustettu tiekunta.[124] Tämä järjestely korostaa näiden rasitealueiden asemaa servienssikelpoisten yksiköiden joukossa.

Rantakaavan toteuttamista koskeviin säännöksiin kuuluvassa KaavJL 21 a §:n 1 momentissa kielletään mm. perustamasta *yhteiskäyttöalueeseen* kohdistuvaa rasitetta. Säännöksellä on pyritty tukemaan kaavan toteutumista vahvistetussa muodossa ja estämään tässä tarkoituksessa se, että kaavan osoittama yhteiskäyttöalue tai sen osa saatettaisiin rasitteita perustamalla muunlaiseen kuin kaavan edellyttämään käyttöön. Säännöksellä on pyritty tässä suhteessa samantapaisiin päämääriin kuin KaavJL:n edellyttämällä yleisen alueen dominanssi- ja servienssikelvottomuudella. Selvää tietenkin on, ettei säännös estä perustamasta yhteiskäyttöalueisiin sellaisia rasitteita, joiden perustaminen merkitsee kaavan toteuttamista yhteiskäyttöalueen osalta. Tällaisia ovat RakL 123 f §:n 1 momentissa tarkoitetut yhteiskäyttöoikeudet, jotka voidaan perustaa eri kiinteistöjen osalta myös suksessiivisesti. Mutta KaavJL 21 a §:n 1 momentti ei rajoituksitta estä perustamasta yhteiskäyttöalueisiin myöskään muunlaisia rasitteita. Näiltä osin säännöstä on aiheellista tarkastella lähemmin.

KaavJL 21 a §:stä kokonaisuudessaan käy ilmi, että säännöstä annettaessa on pidetty silmällä maanmittaustoimitusten suorittamista yhteis-

---

s. 29 verr. s. 12 ss., *Pietilä* MI 1969 s. 138. Vrt. kuitenkin *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 222, jossa Pietilä tietoimituksen ja tielautakunnan kompetenssirajaa käydessään katsoo, että YksTieL 52 §:n 1 momentin johtolauseessa »ennestään olevalla tiellä» tarkoitetaan vain rasitetietä. Todettakoon, että YksTieL:n tien tekoa ja kunnossapitoa koskevia säännöksiä on tietyin rajoituksin edellytetty voitavan soveltaa myös jaossa perustettuihin yhteisiin teihin niinkuin JL 156 §:stä ja 161 §:stä sekä JA 90 §:stä kävi ilmi ennen vuotta 1977.

122 Vrt. *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 222

123 Ks. YksTieL 15 §.

124 YksTieL 51 a §.

käyttöalueilla. Sana »myöskään» rasitteiden perustamista koskevan virkkeen alussa osoittaa, että sanotussa virkkeessä on pidetty silmällä rasitteiden perustamista nimenomaan maanmittaustoimituksissa. Onkin luonnollista, että KaavJL 2 luvussa, joka kokonaisuudessaan koskee maanmittaustoimituksia, on annettu ohjeita rasitteen perustamisesta nimenomaan tällaisissa toimituksissa, mutta ei muunlaisessa menettelyssä. KaavJL 21 a §:n 1 momentin rasitteen perustamista tarkoittava kielto ei siten ole yleinen. Se ei estä perustamasta yhteiskäyttöalueisiin kohdistuvia rasitteita pakkolunastuslainsäädännön ja vesilainsäädännön eikä LennätinlaiteL:n, RakL 133 §:n ja NaapL 16 §:n edellyttämässä järjestyksessä.

Mutta mainittu 21 a § ei ehdottomasti estä perustamasta yhteiskäyttöalueisiin kohdistuvia rasitteita edes maanmittaustoimituksissa. Säännöksen 2 momentissa maanmittauskonttorille on näet annettu valta myöntää erityisistä syistä poikkeus mainitusta kiellosta. Säännöksessä ei ole lähemmin määritelty, mihin näkökohtiin poikkeusta myönnettäessä tulisi kiinnittää huomiota. Yleisesti ottaen edellytykset poikkeuksen myöntämiseen näyttäisivät olevan käsillä silloin, kun poikkeusluvalla perustettava rasite ei sanottavasti haittaa kaavan toteutumista vahvistetussa muodossa yhteiskäyttöalueen osalta. Varsin vahva poikkeusluvan puolesta puhuva argumentti lienee myös mahdollisuus perustaa vastaavan sisältöinen, esimerkiksi johdon sijoittamista tarkoittava rasite viitattujen muiden säännöstöjen nojalla ja maanmittaustoimitukseen turvautumatta. Tällöin näet poikkeuslupa ei asiallisesti ottaen merkitse muuta kuin menettelyvaihtoehdon avaamista perustamisessa s.o. sitä, että tavoitellun päämäärän saavuttamiseksi voidaan käyttää maanmittaustoimitusta mahdollisen muun menettelyn asemasta.

RakL 123 f §:ssä edellytettyjen rasitteiden kohdealueena on siis rasitealue. Tämä alue määräytyy kuitenkin toiselta pohjalta kuin edellä käsitelty YksTieL:n mukainen rasitealue. YksTieL 9 §:ssä ja 10 §:ssä edellytettyjen rasitteiden osalta kohdealue määräytyy tien tekemistä koskeneen viranomaisen päätöksen tai sopimuksen taikka, jos kysymys on ylimuistoisista ajoista käytetystä tiestä, pitkäaikaisen käytön pohjalta. RakL 123 f §:ssä edellytettyjen rasitteiden kohdealueena on sensijaan kaavassa tähän tarkoitukseen osoitettu alue, rantakaavan mukainen yhteiskäyttöalue.

c. Muut alueet. Osuus yhteiseen kiinteistöön tai yhteisalueeseen. Vesilainsäädännön, pakkolunastuslainsäädännön ja LennätinlaiteL:n piiris-

sä rasitteen kohdealue on määritelty toisin kuin kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä.

VesiL:ssa vesioikeudellisen rasitteen servienssistä on käytetty lähes poikkeuksetta sellaisia väljiä ilmaisuja kuin »alue», »vesialue», »vesistö», »ranta», »toisen maa» jne.[125] Silmiin pistävää on, että rasitteen kohdealueesta on vältetty käyttämästä ilmaisuja, jotka viittaisivat kiinteistörekistereiden yksiköihin. VesiL:n esitöissä tätä ilmaisujen valintaa ei ole erityisesti perusteltu. Syyt siihen ovat kuitenkin helposti pääteltävissä.

Silloin kun vesioikeudellisen yrityksen toteuttaminen edellyttää toiselle kuuluvien alueiden käyttöön saamista, yrityksen toteuttamista koskeva suunnitelma määrää sen, mistä kohdin tällaisia alueita on saatava käytettäväksi. Vastaava merkitys on suunnitelmalla myös silloin, kun kysymys on VesiL:n edellyttämän laitoksen rakentamisesta ja käytöstä.[126] Silloinkin kun toisen alueeseen kohdistuvilla toimenpiteillä pyritään edistämään kiinteistön käyttöä nimenomaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen yksikkönä niinkuin asianlaita on esimerkiksi ojituksen osalta, toimenpiteet perustuvat usein toteuttamissuunnitelmaan, jolla on ratkaiseva merkitys toimenpiteiden kohdealueiden määräytymisen kannalta.

Mahdollisuudet teknisesti ja taloudellisesti optimaalisen suunnitelman laatimiseen ja toteuttamiseen saattaisivat edellä viitatuissa tapauksissa vaarantua, mikäli kosketeltujen yritysten (sana yritys on tässä ymmärrettävä laajasti) toteuttamiseksi tarpeellisten rasitteiden perustaminen asetettaisiin riippuvaksi siitä, että servienssinä on joku määrätty kiinteistörekisterin yksikkö. Ilmeisesti juuri tällaisten haittojen välttämiseksi VesiL:ssa onkin käytetty servienssistä kuvatunlaisia väljiä ilmaisuja. Ne osoittavat, ettei mahdollisuutta rasitteiden perustamiseen ole haluttu saattaa siitä riippuvaksi, mihin kiinteistörekisterin yksikköön rasitteen kohdealue kuuluu. Joka tapauksessa käytettyä ilmaisun valintaa voidaan perustella tästä näkökulmasta käsin. Samasta näkökulmasta käsin on mahdollista perustella myös tulkintaa, jonka mukaan rasitteen kohdealueena tulee viitatunlaisissa tapauksissa kysymykseen periaatteessa mikä hyvänsä kiinteistörekisterien yksikkö.

---

125 Ks. esimerkiksi VesiL 2 luvun 7 § ja 8 §, 3 luvun 16 §, 4 luvun 7 §, 5 luvun 13 §, 6 luvun 4 § ja 9—12 §, 7 luvun 5 §, 9 luvun 2 §, 4 § ja 18 §, 10 luvun 3 § ja 7 § sekä 12 luvun 6 §:n 2 momentti.

126 Vrt. myös *Pietilä*, Vesioikeus s. 105 ss.

Vastaavanlaisiin näkökohtiin on aiheellista kiinnittää huomiota tulkittaessa myös *pakkolunastuslainsäädäntöön* ja LennätinlaiteL:iin sisältyviä säännöksiä rasitteiden kohdealueesta.

LunL:ia laadittaessa on lähdetty siitä, että lunastusteitse perustettavan rasitteen kohdealue määräytyy lunastusluvan tai tietyissä tapauksissa lunastustoimituksessa tehtävän asianosaisten sopimuksen tai lunastustoimikunnan päätöksen pohjalta.[127] Ratkaisevasti asianomaisen alueen määrittelyyn vaikuttaa lunastushakemuksen perusteluina esitetty selvitys sen yrityksen edellyttämistä alueista, jonka toteutumista lunastuksen avulla pyritään edistämään. Tällä tavoin rasitteiden perustaminen lunastusteitse rinnastuu servienssin määrittelyn puolesta läheisesti vesioikeudellisten rasitteiden perustamiseen. Hakemuksessa tarkoitetun yrityksen toteutumista ei ole myöskään LunL:ssa haluttu asettaa riippuvaksi siitä, minkä tyyppinen kiinteistörekisterin yksikkö tulisi olemaan lunastusteitse voimaan saatettavien rasitteiden kohteena. Lakia laadittaessa on VesiL:n tapaan lähdetty siitä, että asianomaisten rasitteiden kohdealueena tulee kysymykseen mikä hyvänsä näistä yksiköistä.[128] Samaa on edellytetty myös SähkölaitosPakkolunL:ssa ja PuolPakkolunL:ssa.[129]

LennätinlaiteL:ia laadittaessa lähdettiin siitä, että valtion lennätin- ja puhelinlaitosten johtoverkostojen levitystarvetta silmällä pitäen on luotava pakkolunastusmenettelyä yksinkertaisempi mutta oikeusvaikutustensa puolesta siihen rinnastuva menettely johtojen sijoittamiseksi toisen alueelle. Tällainen menettely luotiinkin LennätinlaiteL:ssa sen 6—9 §:ien säännöksillä.[130] Nämä säännökset eivät koske toimiluvan saaneen yksityisen lennätinliikenteen harjoittajan johtoverkoston levittämistä, vaikka LennätinlaiteL muutoin koskee tällaistakin subjektia. Viimeksi mainitun on edellytetty turvautuvan johtojen sijoittamisessa joko sopimus- tai pakkolunastusmenettelyyn.[131]

Kuten LennätinlaiteL 7 §:stä käy ilmi, säännöksen edellyttämän johdon sijoittamisen toisen alueelle on edellytetty perustuvan mm. asian-

---

127 Ks. LunL 21 § verrattuna 15 §:n 1 kohta.

128 Ks. LunL 2, 3, 7—10, 15, 21 ja 22 §§.

129 Ks. SähkölaitosPakkolunL 1 §:n 1 momentti, PuolPakkolunL 20 § verrattuna 1 §:ään.

130 Ks. HE n:o 34/1919 vp. s. 2 ja 4—5

131 Ks. LennätinlaiteL 13 §:n 2 momentti

omaisen lennätin- tai puhelinlinjan suunnan selvittävään suunnitelmaan. Tämänkään suunnitelman laatimista ei ole haluttu asettaa riippuvaksi siitä, minkä tyyppisten rekisteriyksiköiden käyttöä rasite tulisi rajoittamaan. Tältä pohjalta rasitteen kohdealuetta on luonnehdittu LennätinlaiteL 6 §:ssä puhumalla väljästi sellaisesta maa-alueesta, joka ei kuulu yleisiin teihin. Säännöksessä omaksuttu lainsäädännöllinen ratkaisu on samansuuntainen kuin pakkolunastuslainsäädännössä omaksuttu. Tämä ei olekaan hämmästyttävää, kun otetaan huomioon LennätinlaiteL 6 §:ssä edellytetyn menettelyn läheinen rinnastuminen pakkolunastusmenettelyyn.

Kosketelluille tapauksille on yhteistä, että rasitteen perustaminen muodostaa niissä maankäyttöä koskevan suunnitelman toteuttamiskeinon tai liittyy osana maankäyttösuunnitelman toteuttamista koskeviin toimenpiteisiin. Pyrkimys helpottaa teknisesti ja taloudellisesti edullisen suunnitelman laatimista on näkökohta, joka selittää ja joka tapauksessa tekee perustelluksi sen, että suunnitelman toteuttamiseksi tarpeellisten rasitteiden kohdealueet on asianomaisissa säännöksissä määritelty väljästi, pitäytyen ilmaisuihin, joissa ei viitata mihinkään erityisiin kiinteistörekistereiden yksiköihin.

Vielä erääseen ongelmaan on servienssikelpoisten maankäytön yksiköiden piiriä määriteltäessä aiheellista kiinnittää huomiota. Miten on määriteltävä rasitteen servienssi VesiL 3 luvun 9, 15 ja 16 §:ssä sekä 12 luvun 6 §:n 3 momentissa edellytettyjen, toiselle kuuluvan *vesivoimaosuuden* käyttöön saamista tarkoittavien rasitteiden osalta? Kysymyksellä ei ehkä ole suurta käytännön merkitystä, sillä VesiL 3 luvun 9 § on lain soveltamista ajatellen suhteellisen selvä, mutta teoreettisesti kysymyksellä on oma mielenkiintonsa, sillä sen tarkastelun avulla voidaan valaista rasitteen käsitteestä tässä tutkimuksessa omaksutun käsityksen ja eräiden muiden käsitysten välisen eroavuuden merkitystä.

Hillert on Ruotsin oikeutta koskevassa tutkimuksessaan laajasti käsitellyt toisaalta kysymystä, voiko yhteisomistuksessa olevan kiinteistön määräosan omistaja luovuttaa rasiteoikeuden määräosastaan kiinteistöä, ja toisaalta kysymystä, voiko kiinteistöjen yhteisalueen osakaskiinteistön omistaja luovuttaa yhteisalueen käyttöä koskevan rasiteoikeuden kiinteistöstään.[132] Hillert totesi, että eräästä näkökulmasta katsoen kysymys on tällöin ongelmasta, voidaanko palvelevaksi kiinteistöksi hyväk-

[132] Ks. *Hillert* s. 303—386

syä rasitesuhteissa muu kuin kokonainen kiinteistö. Toisesta näkökulmasta tarkastellen kysymys oli Hillertin mukaan siitä, sallitaanko yhteisomistuksessa olevan kiinteistön tai yhteisalueen osakkaan tehdä yksin luovutusoikeustoimia, jotka voivat vaikuttaa muiden osakkaiden asemaan. Tutkimuksessaan Hillert käsitteli laajasti mm. vesivoimaosuuden käyttöä koskevan rasitesopimuksen tekoa tuolloin voimassa olleiden VL 2 luvun 5—7 §:ien kannalta tarkastellen tässä yhteydessä laajasti mm. näiden säännösten tulkinnan kannalta keskeiseksi muodostunutta korkeimman oikeuden ratkaisua, NJA 1957 s. 787. Tutkimustensa perusteella Hillert päätyi toteamaan, että pääsääntöisesti mainitunlaisia osakkaan tekemiä rasiteoikeuden luovutussopimuksia ei voitu kummassakaan kosketelluista tapauksista pitää Ruotsin oikeuden mukaan sallittuna.

Poikkeuksellisesti saattoi osakas kuitenkin Hillertin mukaan tehdä sanotunlaisen oikeustoimen. Yhteisesti omistetun kiinteistön määräosan omistaja ei tosin voinut luovuttaa rasiteoikeutta kiinteistöosuudestaan, mutta sensijaan yhteisalueen osakaskiinteistön omistaja saattoi tehdä sanotunlaisen rasitesopimuksen kahdessa tapauksessa. Ensiksikin tilan omistaja saattoi tyydyttää myymästään määräalasta lohkotun tilan tien tarpeen luovuttamalla rasiteoikeuden emätilan ja muiden tilojen yhteiseen tiehen. Painavat syyt puhuivat Hillertin mielestä myös sen puolesta, että yhteisen kosken osakastilan omistajan sallittiin tehdä vesivoimaosuuden käyttöä koskeva rasitesopimus, vaikka korkeimman oikeuden enemmistö oli edellä mainitussa ratkaisussa NJA 1957 s. 787 asettunut toiselle kannalle.

Hillertin esityksen yksityiskohtia ei ole tässä yhteydessä aiheellista käsitellä lähemmin etenkin, kun Ruotsin VL:n mainitut säännökset ovat sittemmin perusteellisesti muuttuneet. Pikemminkin on aiheellista kiinnittää huomiota edellä kosketellun ongelman käsittelytapaan.

On luonnollista, että keskeiseksi ongelmaksi muodostui Hillertin tutkimuksessa kysymys, voidaanko servienssiksi hyväksyä muu kuin koko kiinteistö. Kun Hillert tarkasteli tutkimuksessaan nimenomaan rasiteoikeuksien perustamista sopimusteitse, oli kysymyksellä suuri käytännöllinen merkitys tällaisten oikeuksien kiinnittämisen kannalta. Mm. edellä viitattu korkeimman oikeuden ratkaisu NJA 1957 s. 787 annettiin juuri valituksen johdosta, joka oli tehty kiinnityshakemuksen hylkäävästä päätöksestä. Tältä kannalta katsoen on ymmärrettävää, että Hillertin esityksessä sai keskeisen merkityksen kysymys, voidaanko — niinkuin Hillert asian ilmaisee — rasiteoikeus luovuttaa kiinteistön määräosasta (från

andel i samägd fastighet) tai yhteisalueen osakaskiinteistöstä (från fastighet med andel i samfällighet).

Suomessa tilanne on toinen mm. sen vuoksi, että VesiL 3 luvun 9 §:ssä ei ole kysymys vesivoimaosuuden käyttöä koskevan rasiteoikeuden perustamisesta sopimusteitse, vaan tätä tarkoittavan rasitteen voimaan saattamisesta vesituomioistuimen päätöksin. Mutta muutoinkin näyttää siltä, että Suomen oikeudessa Hillertin käsittelemiä kysymyksiä vastaavia ongelmia voidaan valaista adekvaatimmin ja yksinkertaisemmin, jos niitä tarkasteltaessa otetaan lähtökohdaksi tämän tutkimuksen alussa tehty erottelu rasitteen ja rasiteoikeuden välillä.

Tältä kannalta katsoen kysymys ei näet lopulta ole muusta kuin siitä, voidaanko Suomen oikeuden mukaan saattaa rasitteena voimaan maankäyttömääräys, jolla rajoitetaan yhteisomistuksessa olevan kiinteistön jonkun tai joidenkin mutta ei kaikkien osakkaiden käyttövaltaa kiinteistöön nähden, ja toisaalta, voidaanko oikeutemme mukaan saattaa voimaan sellainen rasite, jolla rajoitetaan yhteisalueen jonkun osakastilan omistajan mutta ei kaikkien osakastilojen omistajien käyttövaltaa yhteisalueeseen nähden. Näissä tapauksissa mahdollinen maankäyttömääräys koskisi luonnollisesti koko asianomaista yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä tai yhteisaluetta. Tähän nähden olisi oikeinta sanoa, että po. rasitteiden kohteena on kiinteistö tai yhteisalue kokonaisuutena. Mutta rasitteen sisältö olisi totunnaisesta poikkeava. Rasitteena voimaan saatettu maankäyttömääräys ei näet rajoittaisi kaikkien vaan ainoastaan joidenkin osakkaiden käyttövaltaa kiinteistöön tai yhteisalueeseen nähden.

Jos tältä kannalta tutkitaan voimassa olevaa oikeutta yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen osalta, havaitaan, ettei ainakaan lainsäädäntömme mukaan ole mahdollista saattaa voimaan sellaista rasitetta, jolla rajoitettaisiin joidenkin mutta ei kaikkien yhteisomistajien käyttövaltaa kiinteistöön. Eri asia on, ettei voimassa oleva oikeus estäne yhteisomistajaa yksinomaistajan tavoin sitoutumasta sivullisiin nähden siihen, että hän pidättäytyy käyttämästä kiinteistöä joko kokonaan tai jossakin suhteessa. Järkevää intressiä tällaisten sopimusten tekoon saattaa olla esimerkiksi silloin, kun kysymys paremmasta oikeudesta kiinteistöön on osakkaan osalta riidanalainen ja käytön suhteen halutaan saada aikaan rauhallinen ilmapiiri ennen lopullista tuomioistuinratkaisua. Mutta mainitunlaisia sopimuksia voidaan tuskin pitää rasitesopimuksina. Pikemminkin tällaisia sopimuksia näyttäisi olevan arvosteltava niiden näkökoh-

tien pohjalta, joita on kosketeltu mm. korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1945 II 116 perusteluissa.[133]

Myöskään yhteisalueilla ei lainsäädäntömme mukaan voida yleensä saattaa voimaan rasitteita, joilla rajoitettaisiin joidenkin mutta ei kaikkien osakkaiden käyttövaltaa. VesiL 3 luvun 9 § muodostaa tässä suhteessa kuitenkin selvän poikkeuksen. Lainkohta edellyttää, että voimalaitoksen rakentamisluvan yhteydessä voidaan vesituomioistuimen päätöksin saattaa voimaan rasite, joka oikeuttaa aloitteentekijän ja ne, jotka siihen oikeutettuina haluavat osallistua yritykseen, käyttämään muiden ao. vesivoiman osakkaiden vesivoimaosuuksia. Toisaalta tilanne on kuitenkin sellainen, että myös aloitteentekijän ja muiden yritykseen ryhtyneiden käyttövalta omaan vesivoimaosuuteensa nähden on rajoitettu. Heidän on näet edellytetty luovuttavan perustettavalle voimalaitososakeyhtiölle oman vesivoimaosuutensa käyttöoikeuden osakkeita vastaan.[134] Samansisältöiset rajoitukset koskevat siten kaikkia voimalaitosyrityksessä käyttöön otettavan vesivoiman osakkaita.

Myös oikeustoimin voi yhteisalueen osakaskiinteistön omistaja rajoittaa käyttövaltaansa yhteisalueeseen nähden toisen hyväksi. Tällaista oikeustointa on nimenomaisesti edellytetty VesiL 3 luvun 6 §:ssä, jossa sääntelyn kohteeksi on otettu sopimus, jolla tietyltä vesialueelta saatavan vesivoiman tai sen osan käyttöoikeus luovutetaan toiselle. Mutta on huomattava, että VesiL 3 luvun 6 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus ei ole rasiteoikeus, vaan muun tyyppinen käyttöoikeus. Säännöstä laadittaessa lähdettiin siitä, että mainitunlaisia käyttöoikeuden luovutussopimuksia

---

133 Korkeimman oikeuden ratkaisussa *KoO 1945 II 116* asunto-osakeyhtiössä osakkeita omistava A oli yhtiön hallituksen suostumuksella ja yhtiön muiden osakkeen omistajien hyväksyttyä hallituksen menettelyn rakennuttanut verstasrakennuksen yhtiön tontille siellä sijaitsevan pajarakennuksensa jatkoksi. Koska kiinteän omaisuuden hallintaa tarkoittavaa oikeutta ei lain mukaan voitu sanotuin tavoin perustaa määräämättömäksi ajaksi ja myönnetty oikeus sen vuoksi oli yhtiön puolelta peruutettavissa, B, joka oli konkurssihuutokaupassa ostanut A:n osakkeet ja muun omaisuuden, velvoitettiin häädön uhalla muuttamaan mainittu verstasrakennus yhtiön vaatimuksesta sen tontilta. Ratkaisu on periaatteellisesti tärkeä, sillä siitä käy ilmi, että sopijapuolen on katsottu voivan yksipuolisesti vapautua sopimusteitse määräämättömäksi ajaksi perustetusta hallintaoikeudesta. Mikäli kysymys kuitenkin on sopimusrasitteesta, vapautumismahdollisuudet ovat rajoitetummat. Sopimusrasitteita käsitellään toisaalla tässä tutkimuksessa.

134 Ks. VesiL 3 luvun 10 §.

tehdään yleensä ennen voimalaitoksen rakentamisluvan hakemista niiden kanssa, jotka ovat halukkaita ryhtymään voimalaitosyritykseen ja perustamaan tässä tarkoituksessa voimalaitososakeyhtiön.[135] Jotta mainitunlaisin sopimuksin hankitut käyttöoikeudet voitaisiin luovuttaa edelleen apportiksi perustettavaan voimalaitososakeyhtiöön, vaadittiin, että käyttöoikeus on periaatteessa siirtokelpoinen oikeus. Siirtokelpoisuutta onkin VesiL:ia laadittaessa edellytetty niinkuin VesiL 3 luvun 10 §:stä käy ilmi.[136] Jo tässä suhteessa VesiL 3 luvun 6 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus poikkeaa oikeutemme mukaan rasiteoikeuksiksi luonnehdittavista oikeuksista. Mutta eroavuutta on myös normeissa, jotka koskevat sitovuutta sivullisiin nähden. Tässä suhteessa VesiL 3 luvun 6 §:ssä edellytetyn käyttöoikeuden sitovuus määräytyy toiselta pohjalta kuin rasitteiden sitovuus niinkuin VesiL 3 luvun 6 §:n 2 momentista ja 14 §:stä sekä 12 luvun 6 §:n 3 momentista käy ilmi.

Muidenkin yhteisalueiden kuin koskialueiden osalta voinee osakaskiinteistön omistaja oikeustoimin rajoittaa käyttövaltaansa yhteisalueeseen nähden. Sensijaan yhteisaluetta koskevan käyttövallan luovuttaminen muutoin kuin osakaskiinteistön tai yhteisalueosuuden luovutuksen yhteydessä ei tulle näissä tapauksissa kysymykseen, koska yhteisalue on tarkoitettu palvelemaan nimenomaan kiinteistöjen käyttöä.[137] Mainitunlaista käyttövallan rajoitussopimusta ei voitane oikeutemme mukaan pitää rasitesopimuksena. Perusteluina voidaan viitata edellä mainitun ratkaisun KoO 1945 II 116 yhteydessä viitattuihin näkökohtiin.

8.3.2. Rakennusten, rakennelmien ja laitosten käyttö

Eräissä tapauksissa rasitelainsäädännössämme on lähdetty siitä, että rasite rajoittaa nimenomaan rakennuksen, rakennelman tai laitoksen käyttöä. Tällaisia säännöksiä sisältyy kaupunkien rakennusjärjestyksiin, mm. Helsingin 1963 RJ 44 §:ään sekä RakL 133 §:ään ja useisiin VesiL:n säännöksiin.[138]

---

135 Ks. kom. 1958: 97 s. 27—29

136 Vrt. myös korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta vesistölaiksi 30. 7. 1948 fol. 248—250, kom. 1958: 97 s. 27—29

137 Vrt. myös YhteisalueL 1 § ja 8—12 §§.

138 VesiL:n osalta ks. esimerkiksi VesiL 2 luvun 9, 19, 21 ja 29 §§, 6 luvun 9 ja 25 §§, 8 luvun 7 §:n 2 momentti, 9 luvun 4 §:n 3 momentti ja 10 luvun 3—5 ja 10 §§

Yleensä viitattuja säännöksiä laadittaessa on lähdetty siitä, että rakennus, rakennelma tai laitos, jonka käyttöä rasitteella on määrä rajoittaa, kuuluu sijantialueen omistajalle. Tällöin rasitteen perustamiseen ei liity suurempia ongelmia. Jos rasitteen voimaan saattaminen edellyttää omistajan myötävaikutusta, on suostumuksen antaja samanaikaisesti sekä rakennuksen, rakennelman tai laitoksen että alueen (maapohjan) omistaja.

Ongelmia syntyy sen sijaan tilanteissa, joissa rakennus, rakennelma tai laitos kuuluu eri omistajalle kuin maapohja. Tällöin herää kysymys, voidaanko rasitteella ylipäänsä rajoittaa mainitunlaisen rakennuksen, rakennelman tai laitoksen käyttöä. Kosketelluissa säännöksissä ongelmaan on varauduttu eri tavoin. Kysymystä on aiheellista käsitellä viitattujen kolmen säännöstön osalta erikseen.

Sekä RakA 108 §:ssä että nykyiseen KMalliRJ:een perustuvissa kaupunkien rakennusjärjestyksissä, mm. Helsingin 1963 RJ 45 §:ssä on edellytetty, että *rakennusrasitteen* perustamisen edellytyksenä olevan sopimuksen osapuolina ovat tonttien omistajat tai, jos rasite perustetaan kaupunkia varten, kaupunki ja rasitettavan tontin omistaja. Toisaalta mm. Helsingin 1963 RJ 44 §:ssä edellytetään, että rasite kohdistuu tonttiin. Nämä edellyttämät osoittavat, että säännöksiä laadittaessa on pidetty silmällä tilannetta, jossa rakennus, jonka käyttöä rasitteella on määrä rajoittaa, kuuluu tontin omistajalle. Tilanne, jossa rakennus kuuluisi muulle kuin tontin omistajalle, esimerkiksi vuokramiehelle, on jäänyt sekä RakA:ssa että RJ:ssä lähemmin sääntelemättä.

Rakennusrasitteita koskevat säännökset edellyttävät, että rasite voidaan saattaa voimaan rasitetulla tontilla jo ennen kuin sille on rakennettu. Mikäli rasite perustetaan tässä vaiheessa ja tontti vasta sen jälkeen vuokrataan toiselle henkilölle rakentamista varten, ei lain soveltaminen tuota vaikeuksia. Rasite sitoo tässä tapauksessa vuokramiestä niinkuin se sitoisi uutta omistajaakin ja vuokramiehen on rakentamisessa otettava huomioon rasitteena voimaan saatetut maankäyttömääräykset samalla tavoin kuin tontin käyttöä koskevat muutkin julkisen vallan toimesta voimaan saatetut määräykset. Tällä tavoin rasite voi näissä tapauksissa tulla rajoittamaan vuokramiehelle kuuluvan rakennuksen käyttöä.[139]

---

[139] Esimerkiksi Helsingin kaupungissa on mm. 1960-luvulla syntyneitä asumalähiöitä rakennettaessa perustettu erilaisia kaupungin vuokraamille tonteille rakennettujen vuokramiesten rakennusten käyttöä rajoittavia rakennusrasitteita kuten johto- ja sähköpäätaulurasitteita.

Tulkintaongelmia syntyy sensijaan silloin, kun servienssinä tulisi olemaan tontti, joka jo aikaisemmin on vuokrattu, ja rasitteella tultaisiin rajoittamaan vuokramiehelle kuuluvan rakennuksen käyttöä. Tätä tilannetta silmällä pitäen voidaan esittää neljä erilaista tulkintavaihtoehtoa.

Ensimmäisen vaihtoehdon mukaan vuokramiehen omistaman rakennuksen käyttöä ei voitaisi mainitunlaisessa tilanteessa lainkaan rajoittaa rakennusrasitteella. Tämä tulkintavaihtoehto ei ole sinänsä ristiriidassa minkään voimassa olevan säännöksen kanssa. Käytännön sovellutuksissa vaihtoehto voi kuitenkin johtaa epätyydyttäviin seurauksiin. Esimerkiksi Helsingin kaupungissa kaupunki on vuokrannut erilaisiin tarkoituksiin useita tuhansia tontteja.[140] Kokonaiset asuntoalueet voivat sijaita kaupungin omistamalla maalla, jolta kaupunki on vuokrannut tontteja asuntotarkoituksiin. Esitetty tulkintavaihtoehto johtaisi rakennusrasitteiden perustamisen estymiseen tällaisilla alueilla, mikäli rasitteet halutaan perustaa vuokraamisen jälkeen.

Toinen tulkintavaihtoehto on se, että rasitteet voidaan kosketellussa tapauksessa perustaa tonttien omistajien välisten sopimusten perusteella RakA 11 luvun ja kaupungin RJ:n osoittamassa järjestyksessä. Tämäkään kanta ei ole ristiriidassa minkään nimenomaisen rasitteen perustamista koskevan säännöksen kanssa. Tulkintavaihtoehto tyydyttää käytännön tarvetta sikäli, että se ylipäänsä avaa mahdollisuuden perustaa vuokramiesten omistamien rakennusten käyttöä rajoittavia rasitteita. Tulkinnan kannalle asetuttaessa joudutaan kuitenkin samalla edellyttämään, että tonttien omistajat voivat keskinäisen sopimuksen perusteella vaatia sellaisen rasitteen perustamista, joka tulisi rajoittamaan kolmannen henkilön, nimittäin vuokramiehen omaisuuden käyttöä. Tällaista kolmanteen ulottuvaa vaikutusta ei henkilöiden tekemälle sopimukselle ole yleensä oikeutemme mukaan annettu, ellei perusteeksi ole voitu viitata johonkin voimassa olevaan normiin. Ei ole kuitenkaan osoitettavissa, että oikeudessamme olisi voimassa sen enempää säädännäistä kuin tavanomaisoikeudellistakaan normia, joka edellyttäisi kosketellun kaltaisen menettelyn mahdolliseksi.

Kolmas tulkintavaihtoehto on se, että mainitunlainen rasitteen perustaminen edellytetään mahdolliseksi ja samalla lähdetään siitä, että sopimuksen rakennuksen käyttöä rajoittavan rasitteen osalta tekee rakennuksen omistaja, s.o. vuokramies. Tämäkin tulkintavaihtoehto tyydyttää

140 Ks. *Majamaa* s. 4

käytännön tarvetta avatessaan rasitteen perustamismahdollisuuden po. tilanteessa. Kannanotto on myös sopusoinnussa sen kanssa, että disponointivalta esineeseen nähden on periaatteessa omistajalla. Tulkinnan ei myöskään voida katsoa olevan ehdottomasti ristiriidassa voimassa olevien säännösten, ennenkaikkea RakA 108 §:n ja mm. Helsingin 1963 RJ 45 §:n kanssa, sillä näitä säännöksiä laadittaessa on pidetty silmällä tilannetta, jossa rakennus kuuluu tontin omistajalle, ja säännökset jättävät itse asiassa avoimeksi nyt esillä olevan kysymyksen. Tulkintaan liittyy kuitenkin se heikkous, että sen kannalle asetuttaessa ei riittävästi oteta huomioon maapohjan omistajan intressejä. Voimassa oleva MVL edellyttää, että tontinvuokran osalta vuokranantajalla on aina ja muun asuntoalueen vuokrauksen osalta pääsääntöisesti velvollisuus lunastaa vuokramiehen alueella omistamat rakennukset vuokrasuhteen päättyessä. MVL 5 luvussa säännellyn muun maanvuokran (mm. teollisuustonttien) osalta vuokranantajalla on lunastusoikeus mutta ei lunastusvelvollisuutta, ellei muusta ole sovittu. Näin ollen voidaan lähteä siitä, että rakennukset monissa tapauksissa pysyvät alueella senkin jälkeen, kun vuokrasuhde on päättynyt ja siirtyvät tontin (maapohjan) omistajan omistukseen. Kun rakennusrasitteet on tarkoitettu olemaan voimassa jatkuvasti, on myös tontin omistajalla intressiä siitä, millaisia rakennuksen käyttöä rajoittavia määräyksiä rakennusrasitteina saatetaan voimaan. Tätä intressiä ei nyt esitetty tulkintavaihtoehto huomioi riittävästi.

Neljäntenä tulkintavaihtoehtona voidaan pitää sitä vaihtoehtoa, jonka *Larma* on esittänyt.[141] Larma edellyttää, että aloitteen rasitteen perustamiseksi tekee tontin omistaja, mutta aloitteen teko edellyttää vuokramiehen myötävaikutusta. Siten rakennuksen käyttöä rajoittavan rasitteen voimaan saattamiseen tähtäävän sopimuksen tekisi tontin omistaja vuokramiehen suostumuksin. Tämä tulkintavaihtoehto tyydyttää hyvin käytännön tarvetta. Se ei myöskään ole ristiriidassa minkään voimassa olevan säännöksen kanssa. Sensijaan se ottaa riittävästi huomioon sekä tontin että rakennuksen omistajan intressit ja sen, että määräysvalta esineen suhteen kuuluu oikeusjärjestyksemme mukaan periaatteessa omistajalle. Tämän vuoksi sanottu tulkinta vaikuttaa erittäin perustellulta. Tulkinnan hyväksyminen merkitsee samalla sille kannalle asettumista, että rakennusrasitteen avulla on mahdollista rajoittaa vuokramiehen omistuksessa olevan rakennuksen käyttöä.

141 Ks. *Larma* s. 722

RakL 133 §:n 2 momentin mukaan velvollisuus sallia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten tarpeellisten kiinnikkeiden ja tukien sijoittaminen seinään, kattoon, porttiin tai aitaan koskee »tontin, maan tai rakennuksen» omistajaa.[142] Säännöstä edeltäneessä vuoden 1931 AKL 70 §:n 1 momentissa puhuttiin vastaavassa tarkoituksessa »tontin tai rakennuksen» omistajasta. Sana »tai» mainituissa säännöksissä viittasi siihen, että säännösten edellytettiin koskevan rakennusten omistajia siitä riippumatta, omistivatko he maapohjan, jolla rakennus sijaitsi. Tämän mukaisesti sallimisvelvollisuus koski mm. tonttien vuokraajia. Siihen, että laissa on nytkin tarkoitettu tätä, viittaa se, että RakL 133 §:n 1 momentissa sallimisvelvollisuuden on nimenomaisesti edellytetty koskevan sekä kiinteistön omistajaa että haltijaa. Muunlainen kanta johtaisikin käytännössä sellaisiin soveltamisvaikeuksiin esimerkiksi vuokratonteista koostuvilla asuntoalueilla, että niiden syntymistä on tuskin pidetty mahdollisena lakia laadittaessa.

RakL 133 §:n 2 momentissa ja RakA 156 §:ssä on edellytetty, että myös tukien ja kiinnikkeiden sijoittamisesta ensisijassa sovitaan. Ellei sopimukseen päästä, määrää sijoittamisesta rakennuslautakunta tai sen johtosäännössä osoitettu elin. Myös tässä tapauksessa voidaan puhua rasitteesta. On kuitenkin huomattava, että tällaisesta rasitteesta ei ole säädetty tehtäväksi merkintää sen enempää tonttikirjaan kuin maarekisteriinkään niinkuin KaavJA 93 §:stä ja 102 §:stä käy ilmi.

Niissä tapauksissa, joissa on kysymys rakennuksen, rakennelman tai laitoksen omistajan velvoittamisesta sallimaan tällaisen objektin hyväksikäyttö määrättyjen *vesioikeudellisten yritysten* toteuttamiseksi, velvoittamista koskevat VesiL:n säännökset on normaalisti siten muotoiltu, että ne koskevat rakennuksen, rakennelman tai laitoksen omistajaa siitä riippumatta sijaitseeko se omalla vaiko toiselle kuuluvalla alueella. Tämä onkin luonnollista, kun otetaan huomioon, että monet mainitunlaisista rakennuksista, rakennelmista ja laitoksista voivat VesiL:n mukaan sijaita ja käytännössä myös sijaitsevat toisen alueella. Tärkeiden vesioikeudellisten yritysten toteuttaminen saattaisi haitallisella tavalla mutkistua, mikäli laissa olisi annettu merkitystä sille, onko tällainen objekti sijantialueen omistajan omistuksessa vai ei.

Säännöksiä, joissa on lähdetty siitä, että rakennuksen, rakennelman tai laitoksen omistaja voidaan vesiviranomaisen päätöksellä velvoittaa sal-

142 Säännöksen johdosta ks. *Larma* s. 479 ss.

limaan po. objektin hyväksi käyttö tietyssä suhteessa sisältyy VesiL:n eri osiin. VesiL 2 luvun 9 §:ssä on kysymys vesistöön rakentamista estävän vanhan rakennuksen, laitoksen tai muun rakennelman poistamista, muuttamista tai hyväksi käyttämistä koskevan oikeuden myöntämisestä. VesiL 2 luvun 19 ja 21 §:issä taas on kysymys mm. vesistöön rakentajan velvoittamisesta sallimaan, että uittaja tekee rakennelman yhteyteen uiton toimittamiseksi tarpeellisia laitteita. VesiL 2 luvun 29 §:ssä on puolestaan kysymys vanhan lainsäädännön nojalla vesistöön tehdyn rakennelman omistajan velvoittamisesta mm. sallimaan kalakannan säilyttämistä, liikenteen turvaamista, uiton toimittamista tai vesistön puhdistautumiskyvyn säilyttämistä varten tarpeellisten laitteiden tekeminen ja luovuttamaan käytettäväksi niitä varten tarvittava vesimäärä. VesiL 6 luvun 9 §:ssä on kysymys maanomistajan oikeudesta johtaa vettä maansa kuivattamiseksi toisen ojaan, mm. putkiojaan. Saman luvun 12 §:stä käy ilmi, että vesilautakunta voi yleensä tehdä johtamisesta päätöksen, ellei asiasta sovita. Veden johtaminen putkiojaan edellyttää pääsääntöisesti putkiojan omistajan suostumusta. VesiL 8 luvun 7 §:n 2 momentissa on kysymys vesistön säännöstelyyn soveltuvan rakennelman omistajan velvoittamisesta säännöstelylupapäätöksessä käyttämään rakennelmaa säännöstelyn edellyttämällä tavalla. Vesioikeudellisena rasitteena voidaan pitää myös VesiL 9 luvun 4 §:n 3 momentin nojalla tehdyssä päätöksessä annettua määräystä, joka oikeuttaa veden tarvitsijan ottamaan vettä toisen kaivosta tai muusta pohjaveden ottamosta 4 §:n 1 ja 2 momentissa edellytettyihin tarkoituksiin. Vesioikeudellisista rasitteista on niinikään kysymys VesiL 10 luvun 3—5 ja 10 §:n mukaisiin päätöksiin sisältyvissä määräyksissä, jotka oikeuttavat johtamaan jätevettä toisen maalla olevaan ojaan ja jätevettä tai maankuivatustarkoituksessa poistettavaa vettä toiselle kuuluvaan viemäriin. Kaikissa kosketelluissa tapauksissa rasitteen kohteena on rakennus, rakennelma tai laitos, joka ojaa lukuunottamatta voi olla muunkin kuin asianomaisen alueen omistajan omistuksessa.

Se, että vesioikeudellisten rasitteiden kohteiksi on haluttu vetää rakennukset ja laitokset silloinkin, kun ne sijaitsevat toisen maalla, käy ilmi VesiL:sta toisellakin tavoin. VesiL 12 luvun 15 §:n mukaan se, mitä VesiL:ssa on säädetty kiinteistöstä, koskee myös sellaista toisen maalla olevaa rakennusta tai laitosta, joka hallintaoikeuksineen maahan voidaan maanomistajaa kuulematta luovuttaa. Tämä säännös koskee yleisesti mm. vuokra-alueilla sijaitsevia rakennuksia ja laitoksia. Säännöksen

soveltaminen johtaa siihen, että mainitunlaisen rakennuksen tai laitoksen käyttöä voidaan rajoittaa vesioikeudellisin rasittein samoissa tapauksissa, joissa maanomistajan vastaavanlaisten rakennusten ja laitosten käytön rajoittaminen vesioikeudellisin rasittein tulee kysymykseen.

Yhteenvetona edellä esitetystä voidaan todeta, että toisen maalla olevan rakennuksen, rakennelman tai laitoksen käytön rajoittaminen rasittein tulee kysymykseen varsin monien rasitelainsäädäntöömme sisältyvien säännösten nojalla. Se että tälle linjalle on lainsäädännössä menty, ei perustu mihinkään systemaattiseen servienssikelpoisten yksiköiden laajentamispyrkimykseen. Kysymys on ollut asianomaisille säännöstöille ominaisten tarpeiden tyydyttämisestä, eivätkä säännöstöt anna aihetta yleistäviin päätelmiin. Vahvana pääsääntönä on edelleenkin voimassa sääntö, että rasitteiden avulla rajoitetaan maan käyttöä nimenomaan kiinteistörekisterien yksiköiden puitteissa.

8.4. KIINTEISTÖJEN REKISTERÖINTIJÄRJESTELMÄN MERKITYKSESTÄ DOMINANSSIN JA SERVIENSSIN MÄÄRÄYTYMISEN KANNALTA

Kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmällä on olennainen merkitys toisaalta jako- ja yksityistielainsäädäntöön (JL, KaavJL 2 luku, YksTieL) kuuluvien rasitesäännösten ja toisaalta tontti- ja rakennusrasitteiden perustamista koskevien säännösten (KaavJL 6 luku, RakA 11 luku ja kaupunkien rakennusjärjestykset) soveltamisalojen kannalta. Jako- ja yksityistielainsäädännön edellyttämien rasitteiden perustamismahdollisuudet rajoittuvat maarekisteriyksiköiden piiriin. Tontti- ja rakennusrasitteita voidaan taas perustaa vain tonttikirjajärjestelmän piirissä. Tällaista merkitystä kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmällä ei ole kaikkien rasitesäännöstöjen osalta. Pakkolunastuslainsäädännössä, vesilainsäädännössä, LennätinlaiteL:ssa ja RakL 133 §:ssä rekisteröintijärjestelmälle sinänsä ei ole annettu merkitystä perustamismahdollisuuksien kannalta, vaikka perustamisen edellytykset muutoin saattavatkin johtaa siihen, että rasite tulee koskemaan esimerkiksi vain maarekisteriin tai tonttikirjaan merkittyjä yksiköitä.

Rekisteröintijärjestelmällä on merkitystä varsinkin käytäessä rajaa JL:n ja KaavJL 2 luvun sekä toisaalta KaavJL 6 luvun soveltamisalojen välillä. Soveltamisen ääritapaukset ovat tällöin selvät. Jos sekä

dominanssi että servienssi ovat maarekisteriyksiköitä, on perustamisessa noudatettava JL:ia tai KaavJL 2 lukua. Jos kumpikin yksikkö sensijaan kuuluu tonttikirjajärjestelmän piiriin, s.o. on tontti, on noudatettava KaavJL 6 lukua. Näiden ääritapausten väliin jää kuitenkin joukko tilanteita, joita silmällä pitäen KaavJL 6 luvussa on ollut tarpeen antaa erityissäännöksiä. Tällaisia välitilanteita ovat tapaukset, joissa jompikumpi kysymykseen tulevista yksiköistä kuuluu toisen rekisterijärjestelmän piiriin kuin toinen. Millä tavoin rasitteen perustaminen on näissä tapauksissa järjestetty?[143]

Kysymystä tarkasteltaessa on aiheellista erottaa tilanne, jossa dominanssi kuuluu maarekisterijärjestelmän piiriin ja servienssinä tulisi olemaan tontti, tilanteesta, jossa dominanssina on tontti ja servienssinä tulisi olemaan maarekisteriyksikkö. Perustamismahdollisuudet ovat erilaiset näissä kahdessa tapauksessa.

a) Silloin kun alue, jonka käyttöä rasitteen avulla tultaisiin edistämään, kuuluu maarekisterijärjestelmän piiriin, mutta rasitteen kohteena tulisi olemaan jo aikaisemmin muodostettu tontti, muodostuvat perustamismahdollisuudet jossain määrin erilaisiksi sen mukaan, missä yhteydessä rasitteen perustamistarve aktualisoituu. Jos tarve aktualisoituu silloin, kun dominanssiksi tulevalla yksiköllä on vireillä tontinmittaus, näyttäisi perustamiskysymystä olevan arvosteltava KaavJL 96 §:n 2 momentin pohjalta. Säännöksen mukaan tonttirasitteen perustaminen voidaan käsitellä tontinmittauksessa, mikäli rasite kohdistuu tonttiin. Lausumalla rasitteen kohdistumisesta tonttiin ei ole säännöksessä tarkoitettu sitä, että rasite olisi edellytetty perustettavan rasitetun tontin tontinmittauksessa niinkuin kirjallisuudessa on katsottu,[144] vaan lausuma on ymmärrettävä toisin. Kun lainkohdassa on sen edellytykseksi, että rasitteen perustaminen voidaan käsitellä tontinmittauksessa, asetettu se, että rasite kohdistuu tonttiin, on aivan ilmeisesti pidetty silmällä vaatimusta, jonka mukaan tonttirasitteen niin dominanssi- kuin servienssikiinteistönkin tulee kuulua saman rekisterijärjestelmän piiriin, s.o. olla tontti.[145] Tämä vaatimus täyttyy, mikäli servienssin muodostava yksikkö on jo vanhastaan rekisteritontti ja mikäli dominanssiksi tuleva yksikkö muodostetaan rasit-

143 Kysymyksen johdosta ks. *Pietilä* s. 417 ss. ja 425 ss., *Suomaa* MI 1962 s. 66 ss., *Talvio,* Kaavoitus ja rakentaminen s. 89., *Meuronen,* s. 367 ss.

144 Vrt. *Pietilä* s. 427 ss.

145 Vrt. myös *Talvio,* Kaavoitus ja rakentaminen s. 89.

teen perustamistarpeen aktualisoituessa tontiksi. Vaikka muodostettavaa tonttia ei kaikissa tapauksissa voidakaan välittömästi tontinmittauksen jälkeen merkitä tonttirekisteriin, on tontinmuodostus kuitenkin edennyt jo niin pitkälle ja todennäköisyys, että muodostettava tontti ennemmin tai myöhemmin merkitään tonttirekisteriin, muodostunut niin suureksi, että tonttirasitteen perustaminen on katsottu perustelluksi sallia oikeutettua tonttia koskevassa tontinmittauksessa. Tältä pohjalta on KaavJL 96 §:n 2 momentissa lähdetty tontinmittauksessa tapahtuvan perustamisen osalta. Vaihtoehtona näyttäisi tällöin kuitenkin tulevan kysymykseen myös KaavJL 86 §:n mukaisen väliaikaisen oikeuden perustaminen.

Tilanne muodostuu sensijaan toisenlaiseksi, mikäli servienssiyksikkönä tulisi olemaan tontti, mutta dominanssiyksikkönä olisi maarekisterijärjestelmän piiriin kuuluva yksikkö ja rasitteen perustamistarve aktualisoituu muussa yhteydessä kuin dominanssiyksikköä koskevassa tontinmittauksessa. Tällöin ei rasitteen perustaminen tule kysymykseen sen enempää KaavJL 85 §:n kuin KaavJL 2 luvun tai JL:nkaan nojalla. Sensijaan tässä tapauksessa tulee kysymykseen KaavJL 86 §:n mukaisen väliaikaisen oikeuden perustaminen, mikäli tällaisen oikeuden perustamisen edellytykset muutoin täyttyvät. Se että KaavJL 86 §:ssä puhutaan väliaikaisesta oikeudesta viittaa siihen, että tällaisen maankäyttömääräyksen on edellytetty olevan luonteeltaan väliaikaisen. Tätä korostettaessa on ilmeisesti lähdetty siitä, että ne maarekisterijärjestelmän piirissä olevat kiinteistöt, joita KaavJL 86 §:ää laadittaessa on pidetty silmällä ja jotka normaalisti sijaitsevat tonttijaetun alueen välittömässä läheisyydessä, ennemmin tai myöhemmin siirtyvät taajamien laajentumisen myötä asemakaavoituksen ja asemakaavojen toteuttamisen vaikutuksesta tonttikirjajärjestelmän piiriin, jolloin tonttirasitteiden perustaminen käy mahdolliseksi. Kun siis KaavJL 86 §:ssä on edellytetty, että säännöksen mukainen väliaikainen oikeus perustetaan »siksi ajaksi kun se katsotaan tarpeelliseksi», on ehdottomana takarajana vaihe, jolloin sen enempää dominanssi kuin servienssikään ei enää kuulu maarekisterijärjestelmän piiriin. Viimeistään tällöin on maarekisteriyksikön käytön edistämiseksi perustetun väliaikaisen oikeuden katsottava yksikön häviämisen myötä rauenneen ja kysymys tonttirasitteen perustamisesta tonttien välille on otettava tarpeen vaatiessa harkittavaksi.[146] Mutta KaavJL 86 § sallii sen, että

[146] Väliaikaisen oikeuden lakkaamisen osalta on esitetty eri käsityksiä kirjallisuudessa. *Suomaa* lausuu artikkelissaan (MI 1962 s. 66—67): »Väliaikainen

väliaikainen oikeus määrätään jo perustamisvaiheessa lakkaamaan aikaisemminkin, mikäli tarvetta sen voimassa pysyttämiseksi ei ole jostakin jo ennalta nähtävästä ajankohdasta lukien.

b) Toisen tilannetyypin muodostaa tilanne, jossa dominanssina tulisi olemaan tontti ja servienssinä maarekisteriyksikkö. Tällaisessa tilanteessa laki edellyttää mahdolliseksi vain KaavJL 86 §:ssä mainitun väliaikaisen oikeuden perustamisen. Tätä on selvästi pidetty silmällä laadittaessa KaavJL 93 §:ää. Säännöksessä on näet edellytetty, että sanotunlaisessa tilanteessa tonttia varten on perustettu vain KaavJL 86 §:n mukainen väliaikainen oikeus. Tätä silmällä pitäen säännöksessä on edellytetty mainitunlaisen oikeuden poistamista, siirtämistä tai muuttamista sen jälkeen, kun väliaikaisen oikeuden kohteena ollut maarekisterijärjestelmän piiriin kuuluva alue on muodostettu tontiksi tai yleiseksi alueeksi. Se että tässä tapauksessa laki ei edellytä väliaikaisen oikeuden automaat-

---

oikeus, jota ei ole perustettu määräajaksi tai määrähetkeen kestäväksi, vaatii erityisiä toimeenpiteitä, jotta siihen tulisi *muutos*. Tällainen oikeus voidaan, mikäli se perustettiin koskemaan tilan aluetta, *poistaa, siirtää* tai *muuttaa*, sitten kun rasitealue on muodostettu tontiksi tai yleiseksi alueeksi. Laista puuttuu nimenomainen säännös siitä, millä ehdoin *tonttiin* kohdistuva väliaikainen oikeus voidaan poistaa, mutta täytynee katsoa, että siihen on sovellettava vastaavia *rasitetta* koskevia säännöksiä. Määräajaksi perustettu oikeus tietenkin lakkaa itsestään määräajan päättyessä. (Kursivoinnit Suomaan). *Pietilä* puolestaan asettuu lakkaamiskysymyksessä osittain toiselle kannalle ja lausuu väliaikaisesta oikeudesta (s. 425—426): »Sellainen oikeus voidaan perustaa siksi ajaksi kuin se katsotaan tarpeelliseksi, KaavJL 86 §. Sen ohessa säädetään, että määräajaksi perustettu väliaikainen oikeus lakkaa määräajan päättyessä, KaavJL 93.2 §, ja että määräajan kuluttua umpeen oikeutta koskevat merkinnät on poistettava tonttirekisteristä ja, milloin oikeus on kohdistunut maarekisteriin merkityn kiinteistön alueeseen, maarekisteristä, KaavJA 103 §. Nämä säännökset eivät anna suoranaista vastausta kysymykseen, onko oikeuden voimassaoloaika määriteltävä absoluuttisesti, vai voidaanko sanonta »siksi ajaksi kuin se katsotaan tarpeelliseksi» tulkita niin, että myös kestoajan relatiivinen määritys voi tulla kysymykseen esim. niin, että tietä koskevan väliaikaisen oikeuden voimassa olo pannaan riippuvaksi tietyn kadun luovuttamisesta yleiseen käyttöön. Viimeksi mainittu tulkinta näyttää paremmin vastaavan asian luonnetta, sillä oikeutta perustettaessa voi olla varsin vaikeata arvioida absoluuttisella tavalla kestoaikaa. Maistraatin lienee kuitenkin toimituksia tarkastaessaan pidettävä silmällä, että ne tulevaisuudessa ilmaantuvat tosiseikat, joihin relatiivisen kestoajan päättyminen sidotaan, ovat luonteeltaan sellaiset, että niiden käsillä olo on aikanaan kiistattomasti todettavissa.». Kysymyksen johdosta ks. myös *Meuronen* s. 367—368.

tisesti lakkaavan (vrt. edellä a-kohta), vaan edellyttää, että tällaisen oikeuden poistamisesta, siirtämisestä tai muuttamisesta tehdään eri päätös, on ymmärrettävää, kun otetaan huomioon, että dominanssiyksikkö nyt esillä olevassa tilanteessa säilyy koko ajan samana ja siten myös väliaikaisen oikeuden edellyttämän käytön tarve jatkuu. Näinhän ei ole asianlaita edellä a-kohdassa käsitellyssä tilanteessa, jossa dominanssiyksikön edellytettiin muuttuvan kaavoituksen ja kaavan toteuttamisen vaikutuksesta. Myös KaavJL 93 §:n valossa näyttää erittäin epätodennäköiseltä, että KaavJL 96 §:n 2 momentissa olisi pidetty silmällä rasitetulla tontilla suoritettavaa tontinmittausta tai yleisen alueen mittausta puhuttaessa säännöksen 1 momentissa mainitun asian käsittelemisestä mainitunlaisessa toimituksessa. KaavJL 93 §:n mukaan säännöksessä edellytettyihin toimenpiteisiin ryhdytään näet väliaikaisen oikeuden osalta vasta sen jälkeen, kun tällaisen oikeuden kohdealue on muodostettu tontiksi tai yleiseksi alueeksi.

9. RASITTEEN PERUSTAMISEDELLYTYSTEN MÄÄRITTELY MAANKÄYTTÖÖN KOHDISTUVIEN VAIKUTUSTEN POHJALTA JA PERUSTAMISEN LIITTYMINEN LAAJEMMAN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN TOTEUTTAMISEEN

9.1. JOHDANNOKSI

Ensimmäiseen tilarasitteiden perustamista koskevaan säännökseemme, OsittA 10 §:ään ei sisältynyt nimenomaista lausumaa rasitteen perustamisen tarkoituksesta tai merkityksestä. Säännöstä laadittaessa lähdettiin kuitenkin mitä ilmeisimmin tuolloin vallinneen käytännön pohjalta, joka edellytti, että kysymys rasitteen perustamisesta liittyi jakosuunnitelman laatimiseen ja että rasitteen tarpeellisuus harkittiin sen pohjalta. Rasitteiden perustaminen muodosti erään toimitusmiesten käytettävissä olevista keinoista pyrittäessä tarkoituksenmukaisen tuloksen aikaan saamiseen jaossa.

Toisaalta rasitteen perustamisesta nimenomaan maatalouden harjoittamiselle aiheutuvat haittavaikutukset pyrittiin mahdollisimman suures-

sa määrin eliminoimaan siten, että OsittA 10 §:ään otettiin luettelo lainkohdan nojalla perustettavista rasitteista. Luetteloon sisällytettiin vain sellaisia rasitteita, joiden katsottiin olevan välttämättömiä kiinteistön käytön kannalta. Sisällöltään ne olivat sen laatuisia, ettei niiden katsottu liiallisesti haittaavan rasitetun kiinteistön käyttöä. Rasitteen vaikutuksia vm. kiinteistön käyttöön pyrittiin siten säätelemään rasitteen sisällön avulla. Samalta pohjalta lähdettiin myös vuoden 1916 AJ:n rasitteen perustamista koskevissa säännöksissä.

Rasitelainsäädännössä omaksuttiin kuitenkin ennenpitkää myös toisenlainen sääntelytapa. Lähtökohdaksi otettiin tällöin rasitteen perustamisen vaikutukset oikeutetun ja rasitetun kiinteistön käyttöön kussakin yksityistapauksessa. Tältä pohjalta lähdettäessä huomiota edellytettiin kiinnitettävän toisaalta rasitteen tarpeellisuuteen sen avulla edistettävän toiminnan, dominanssikiinteistön käytön kannalta ja toisaalta rasitteesta servienssin käytölle aiheutuviin haittoihin.

Ensimmäiset säännökset, joissa perustamisedellytysten määrittely suoritettiin tältä pohjalta, olivat varsinaisesti vuonna 1920 säädetyn NaapL:n 15 § ja 16 §. Näiden säännösten esitöissä uutta perustamisedellytysten määrittelytapaa ei erityisesti perusteltu. Määrittelytapaan näyttää vaikuttaneen ennenkaikkea kummankin säännöksen yleinen rakenne. Säännöksissä maanomistajalle asetettiin sallimisvelvollisuus, joka 15 §:n osalta koski alueen käyttöön saamista pääsytietä varten yleiselle tielle ja 16 §:n osalta tietynlaisten sähkö- ja puhelinjohtojen sijoittamista. Kun tämä oli yleinen lähtökohta, oli luonnollista, että laissa pyrittiin määrittelemään mahdollisimman täsmällisesti edellytykset, joiden vallitessa sallimisvelvollisuus tuli kysymykseen. Tässä tarkoituksessa säännöksissä kiinnitettiin huomiota yhtäältä rasitteen merkitykseen edistettävän toiminnan kannalta ja toisaalta rasitteesta aiheutuviin haittavaikutuksiin.[1]

Myöhemmin tapa määritellä rasitteen perustamisen edellytykset maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta on yleistynyt. Nykyään tältä pohjalta laadittuja säännöksiä sisältyy JL:iin, RajakTilJärjL:iin, KaavJL:iin, YksTieL:iin, RakL:iin, kaupunkien rakennusjärjestyksiin, NaapL:iin ja VesiL:iin. Näitä säännöksiä tarkastellaan lähemmin jäljempänä.

Mutta sanotun kehityksen rinnalla on havaittavissa toinenkin perustamisedellytysten määrittelyä koskeva kehitystendenssi. Alunalkaen ve-

1 Se että laissa on lähdetty tältä pohjalta käy ilmi NaapL 15 §:n perusteluista asianomaisessa lainvalmistelukunnan mietinnössä, ks. Lvk 1914: 3 s. 50—51.

silainsäädännössä mutta myöhemmin muuallakin rasitelainsäädännössä on lähdetty siitä, että tietyissä tapauksissa rasitteen perustaminen liittyy osana laajemman maankäyttöä koskevan suunnitelman toteuttamiseen. Tällöin ei ole useinkaan edellytetty erikseen tutkittavan, mitkä ovat nimenomaan suunnitelman edellyttämän rasitteen perustamisen vaikutukset kohdealueen käytön kannalta, vaan huomio on edellytetty kiinnitettävän suunnitelman toteuttamisen vaikutuksiin kokonaisuudessaan. Mikäli kokonaisvaikutukset ovat sellaiset kuin laki edellyttää, rasite on edellytetty voitavan perustaa ilman sen vaikutusten erillistä tutkimista suunnitelman hyväksymisen tai toteuttamisen yhteydessä. Säännöksiä, joissa on lähdetty tältä pohjalta, sisältyy nykyään vesilakiin, pakkolunastuslainsäädäntöön, lennätinlaitelakiin ja rantakaavan toteuttamista koskeviin säännöksiin. Aikaisemmin myös jakolainsäädännössä lähdettiin samalta pohjalta niinkuin edellä esitetystä käy ilmi. Nyttemmin JL 116 §:ssä ja 118 §:ssä on edellytetty, että jaossa perustettavan rasitteen vaikutukset niin dominanssin kuin servienssinkin käytön kannalta tutkitaan erikseen, vaikka rasitteet liittyvätkin jakoehdotukseen.

Seuraavassa tarkastellaan aluksi rasitteen perustamisedellytysten määrittelyä voimassa olevassa lainsäädännössä maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta. Tämän jälkeen siirrytään tutkimaan, millä tavoin perustamisedellytykset määräytyvät silloin, kun perustaminen liittyy osana laajemman maankäyttöä koskevan suunnitelman toteuttamiseen.[2]

---

[2] Rasitteen perustamiselle on asetettu edellytyksiä maan käyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta muidenkin maiden oikeusjärjestyksissä. Pohjoismaiden osalta voidaan viitata edellä 3. luvussa esitettyyn.

BGB 1019 §:n mukaan kiinteistörasite voi käsittää vain sellaisen rasituksen, joka edistää oikeutetun kiinteistön käyttöä. Rasitteen sisältöä ei voida säännöksen mukaan ulottaa näin määräytyvien puitteiden ulkopuolelle. Säännös on ennenkaikkea kiinteistörasitteen sisältöä rajoittava säännös eikä se edellytä, että esimerkiksi kirjoihinmerkintävaiheessa erikseen tutkittaisiin, onko rasitteella konkreettisesti todella tämä vaikutus. Säännös ei myöskään lausu mitään siitä, miten rasitetta on käytettävä, vrt. *Staudinger* III s. 1051. Sensijaan BGB 1020 §:ssä on annettu säännös, joka edellyttää, että rasiteoikeuden haltijan on kiinteistörasitetta käyttäessään otettava palvelevan kiinteistön omistajan intressit huomioon pidättäytymällä kaikesta tarpeettomasta rasituksen aiheuttamisesta. Säännöksen johdosta ks. *Staudinger* III s. 1054 ss.

Kaavauusjakoja (Umlegung) ja maa- ja metsätaloudellisia tarkoituksia palvelevia uusjakoja (Flurbereiningung) koskevissa säännöksissä on lähdetty siitä, että rasitteet kuuluvat osana uusjakosuunnitelmaan eikä niiden perustamiselle ole asetettu edellytyksiä nimenomaan rasitteesta maankäytölle aiheutuvien vaiku-

9.2. PERUSTAMISEDELLYTYSTEN MÄÄRITTELY MAANKÄYTTÖÖN KOHDISTUVIEN VAIKUTUSTEN POHJALTA

9.2.1. Säännökset

Säännöksiä, joissa rasitteen perustamisedellytykset on pyritty määrittelemään erikseen maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta, sisältyy kiinteistön muodostamista koskevaan lainsäädäntöön, rakennusrasitteita koskeviin säännöksiin, eräisiin johtojen sijoittamista toisen alueelle koskeviin säännöksiin ja VesiL:n ankkuroimis- ja lastauspaikkoja sekä satamia, ojittamista, pohjaveden ottamista toisen maalta, käyttöveden johtamista ja jäteveden johtamista koskeviin säännöksiin. Kiinteistönmuodostamislainsäädännön piiristä voidaan mainita JL 116, 118 ja 237 §, RajakTilJärjL 25 §, KaavJL 9 a § ja 87 § ja YksTieL 8 §. Rakennusrasitteita koskevia säännöksiä ovat esimerkiksi Helsingin 1963 RJ 44 ja 45 §. Johtojen sijoittamista toisen alueelle koskevista säännöksistä tulevat kysymykseen NaapL 16 § ja RakL 133 §. VesiL:n viitattuja säännöksiä ovat 4 luvun 7 §, 6 luvun 4 ja 9 §, 9 luvun 4 ja 18 § sekä 10 luvun 3—5, 7 ja 10 §. Nämä muodostavat seuraavan esityksen lähtökohdan.

9.2.2. Dominanssi

a. Säännösten yleinen rakenne dominanssin osalta

Rakenteeltaan edellisessä luvussa nimetyt säännökset ovat yhdenmukaiset sikäli kuin kysymys on perustamisedellytysten määrittelystä dominanssin osalta. Yhtäältä näissä säännöksissä on nimetty tai määritelty toiminta, jota rasitteen avulla on määrä edistää. Edistettävälle toiminnalle on tällöin voitu expressis verbis asettaa eräitä laatuvaatimuksia. Esimerkkinä voidaan viitata YksTieL 8 §:ään, joka alkaa sanoin »Jos kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten — — —». Esimerkkisään-

---

tusten pohjalta. Kun kaavauusjaoissa on kysymys yksityiskohtaisen kaavan (Bebauungsplan) toteuttamisesta, on koko uusjaon edellytykset määritelty tältä pohjalta, ks. BBauG 45 ja 46 §§. Maa- ja metsätaloudellisia tarkoituksia palvelevan uusjaon edellytykset on määritelty maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta, ks. FlurbG 1 §. Kirjallisuuden osalta ks. luvussa 3 aliviitassa 1 viitattu kirjallisuus.

nöksessä on siis korostettu, että kiinteistön käytön, jota yksityistierasitteen avulla on edellytetty edistettävän, tulee olla tarkoituksenmukaista. Kaikkiin viitattuihin säännöksiin ei tällaisia lausumia ole kuitenkaan otettu. Esimerkiksi KaavJL 9 a §:n 1 momentissa lausutaan yksinkertaisesti »— — — tilaa varten — — —».

Toinen viitattujen säännösten rakenteellinen piirre on se, että niissä on yleensä pyritty lyhyesti osoittamaan, millainen merkitys perustettavalla rasitteella tulee olla edistettävän toiminnan kannalta. Niinpä äsken mainitussa YksTieL 8 §:ssä edellytetään, että kulkuyhteyden saaminen ja siten myös tierasitteen perustaminen on säännöksen edellyttämän toiminnan (kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö) edistämisen kannalta »tärkeätä».

Seuraavassa esityksessä tarkastellaan aluksi edistettävälle toiminnalle eri säännöstöissä asetettuja vaatimuksia. Tämän jälkeen siirrytään tarkastelemaan, millaisia vaatimuksia asianomaisissa säännöstöissä on asetettu rasitteen merkitykselle edistettävän toiminnan kannalta.

b. *Edistettävälle toiminnalle asetetut vaatimukset*

1. Kiinteistönmuodostamislainsäädännössä rasitteen perustamisella edistettävää toimintaa on yleensä luonnehdittu vain lyhyin dominanssiin viittaavin ilmaisuin. Rasitteen on edellytetty olevan tarpeen JL 190 §:n mukaan »kullekin määräalasta muodostettavalle tilalle ja siihen kuuluvalle palstalle samoinkuin jäljelle jääville tiluksille, joiden kulkuyhteys lohkomisen johdosta katkeaisi», JL 237 §:n mukaan »kiinteistölle», RajakTilJärjL 25 §:n ja KaavJL 9 a §:n 1 momentin mukaan »tilaa varten» sekä KaavJL 87 §:n mukaan »oikeutetulle kiinteistölle tai kaupungille».

Eräissä tapauksissa edistettävää toimintaa on kuitenkin luonnehdittu tavalla, joka edellyttää että toiminta täyttää tietyt kvalitatiiviset vaatimukset. JL 116 §:n 1 momentissa edellytetään, että rasitteen perustaminen on tarpeen »jaon tarkoituksen toteuttamiseksi». Kun jaossa muodostettavien tilojen alueita on edellytetty voitavan käyttää tarkoituksenmukaisella tavalla niinkuin JL 124 §:n 1 momentista käy ilmi, merkitsee JL 116 §:n 1 momentissa asetettu edellytys asiallisesti ottaen sitä, että rasitteen avulla pyritään edistämään jaossa muodostettavan tilan tarkoituksenmukaista käyttöä. JL 118 §:n 1 momentissa ja YksTieL 8 §:n 1 momentissa tämä edellyttämä onkin lausuttu expressis verbis julki. Edellisessä lainkohdassa edellytetään, että rasitteen perustaminen on tärkeää

»jaettavan alueen kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten», ja jälkimmäisessä lainkohdassa, että perustaminen on tärkeää »kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten». Nämä luonnehdinnat antavat aiheen tutkia lähemmin, mitä vaatimuksia edistettävän toiminnan tulee täyttää, jotta rasitteen perustaminen olisi po. tapauksissa mahdollista.

Kaikissa edellä mainituissa lainkohdissa on lähdetty siitä, että lainkohdan tarkoittama rasite on voimassa periaatteessa jatkuvasti. Näin ollen voidaan edellyttää, että myös tarve, jota rasitteen avulla pyritään tyydyttämään, on luonteeltaan *jatkuva* eikä tilapäinen. Se että rasitteen avulla on po. lainkohdissa edellytetty edistettävän kiinteistön käyttöä tai KaavJL 87 §:n osalta myös sellaisen pysyväksi tarkoitetun organisaation kuin kaupungin tehtävien suoritusta (ks. edellä s. 353), antaakin ensi käden takeet siitä, että tarve, jota rasitteen avulla pyritään tyydyttämään, on luonteeltaan jatkuvaa.[3] Mutta nimenomaan kiinteistön käytön osalta tämä yksin ei riitä. Keskeistä osaa jatkuvuuden kannalta näyttelee myös *kiinteistön käyttötapa*. Asiaa voidaan valaista esimerkkien avulla.

Olettakaamme aluksi, että lohkomisessa määräalan luovutuksensaaja vaatii yleiselle tielle pääsyä varten tierasitteen perustamista tilansa hyväksi kantatilan alueelle ja perustelee vaatimustaan sillä, että tilaa tullaan käyttämään asuinrakennuksen rakennuspaikkana. Rasitteen tarpeen jatkuvuudesta on tällöin tuskin epäilystä. Mainitunlainen tarve syntyisi kenelle hyvänsä sanotun lohkotilan omistajalle ja haltijalle.

Olettakaamme tämän jälkeen, että määräalan luovutuksensaaja vaatii JL 194 §:ään ja 116 §:ään viitaten, että lohkotilaa varten, jota hän tulisi käyttämään rakennussoran lajittelu- ja varastointipaikkana, perustetaan rasite, joka oikeuttaa hänen ottamaan kantatilan alueella olevasta sorapaikasta soraa. Vatimustaan hän perustelee sillä, että hän on soran välittämiseen ja kuljetuksiin erikoistunut kuorma-autoilija ja että soranotto-oikeudesta tässä tarkoituksessa on sovittu määräalan kauppakirjassa. Rasitteen perustaminen herättänee nyt vahvoja epäilyksiä. Vaatimus todennäköisesti torjuttaisiin toteamalla, ettei kiinteistön käyttötapa ole sillä tavoin pysyvä, että se edellyttäisi mainitunlaisen rasitteen perustamista, joka pikemminkin palvelisi pyytäjän henkilökohtaista kuin kiinteistön käytöstä johtuvaa, jatkuvaksi arvioitavaa tarvetta.

---

[3] Ks. *Hillert* s. 144 ja 153. Vrt. myös korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940 s. 73 ja 75.

Ilmeistä siis on, että dominanssikiinteistön käyttötavalla on merkitystä arvioitaessa, onko tarve, jota rasitteen avulla pyritään tyydyttämään, luonteeltaan jatkuvaa. Tähän on myös oikeustieteessä kiinnitetty huomiota. Nimenomaan *Hillert* on ruotsalaista sopimusrasitteiden kiinnityskäytäntöä silmällä pitäen kehittänyt menetelmän sen arvioimiseksi, johtaako käyttötapa pysyvään, rasitetta edellyttävään tarpeeseen. Menetelmä on huomionarvoinen myös Suomen oikeutta ajatellen. Sillä että rasitteet meillä perustetaan suuremmassa määrin kuin Ruotsissa viranomaismenettelyssä, ei ole tässä suhteessa merkitystä, sillä vastaavat kysymykset heräävät meillä asianomaisissa kiinteistötoimituksissa tai muussa viranomaismenettelyssä. Sen vuoksi Hillertin menetelmää on aiheellista käsitellä lähemmin.[4]

Hillertin tutkimuksen yleisenä tavoitteena on rajankäynti mm. kiinnitysmenettelyä silmällä pitäen rasiteoikeudeksi luonnehdittavan oikeuden (servitut) ja käyttöoikeudeksi katsottavan oikeuden (nyttjanderätt) välillä. Tätä silmällä pitäen Hillert on kehittänyt menetelmän sen arvioimiseksi, mikä merkitys perustettavaksi aiotulla oikeudella on kiinteistön käytön edistämisen kannalta. Tämä kysymyshän on rasiteoikeuksien ja käyttöoikeuksien rajankäynnissä ensiarvoisen tärkeä.

Arvioitaessa rasiteoikeudeksi väitetyn oikeuden merkitystä kiinteistön käytön edistämisen kannalta, Hillertin mukaan on tarpeen kiinnittää huomiota toisaalta kiinteistön aktuaalisen ja luontaisen käyttötavan suhteeseen ja toisaalta po. oikeuden merkitykseen kiinteistön aktuaalisen käyttötavan edistämisen kannalta. Hillert näyttää edellyttävän, että mitä enemmän oikeutetun kiinteistön aktuaalinen käyttötapa, jota po. oikeuden avulla pyritään edistämään, poikkeaa sen luontaisesta käyttötavasta, sitä todennäköisempää on, että oikeus palvelee aktuaalisen kiinteistönomistajan (mutta ei kaikkien saman kiinteistön omistajien) tarpeita ja on siis luonnehdittavissa henkilökohtaiseksi oikeudeksi. Toisaalta Hillert näyttää edellyttävän, että jos perustettavaksi suunnitellun oikeuden käyttö ei lainkaan edellytä oikeutetun kiinteistön käyttöä kuten on esimerkiksi asianlaita metsänhakkuuoikeuden osalta tai jos oikeuden merkitys on vähäinen dominanssikiinteistön käytön edistämisen kannalta, kysymys ei ole rasiteoikeudesta, vaan henkilökohtaiseksi oikeudeksi luonnehdittavasta käyttöoikeudesta.

---

[4] Seuraavaa esitystä silmällä pitäen viitataan tässä yleisesti Hillertin tutkimuksen ao. jaksoon, *Hillert* s. 184—299.

Aiheemme kannalta on tärkeää kiinnittää huomiota nimenomaan menetelmään, jolla Hillert pyrkii mittaamaan kiinteistön aktuaalisen käytön poikkeavuuden luontaisesta käytöstä. Juuri tämä puoli Hillertin tutkimuksessa on näet merkittävä Suomenkin oikeuden tutkimisen kannalta. Hillert pyrkii testaamaan mainittua poikkeavuutta seuraavanlaisten »karaktäärikysymyksiksi» nimittämiensä kysymysten avulla:

1. Onka käyttötarkoitus alkuperäinen, primäärinen vai vaatiiko se erityisiä toimenpiteitä tai järjestelyjä?
2. Onko kysymys luonnon vai rakennetun laitteen hyväksi käytöstä vai tähdätäänkö sellaiseen päämäärään, joka on suhteellisen riippumaton näistä molemmista käyttömuodoista?
3. Onko kysymys kotitarpeen tyydyttämisestä, s.o. jonkun sellaisen hyödykkeen tuotannosta, varastoinnista jne., jota sitten käytetään paikan päällä, vai onko kysymys hankinnasta kiinteistön ulkopuolisille käyttäjille?
4. Muodostaako käyttötarkoitus kiinteistön pääasiallisen käyttötavan vai onko kysymys vain sivukäyttötarkoituksesta?
5. Onko kysymys normaalista, tavallisesta käyttötavasta vaiko erityisestä, epätavallisesta käyttötavasta?
6. Onko käyttötapa järkevä, yleishyödyllinen vaiko järjetön?
7. Voidaanko sanoa, että käyttötapa käy yksiin sen tarkoituksen kanssa, jota silmällä pitäen ko. kiinteistö on muodostettu, vai onko kysymys muunlaisesta käyttötavasta?
8. Voidaanko käyttötavan katsoa olevan pysyvän vai onko se satunnainen ja esimerkiksi siitä riippuvainen, mistä omistaja pitää?

Näistä kysymyksistä ja siitä ruotsalaista oikeuskäytäntöä koskevasta tutkimuksesta, jonka Hillert näiden kysymysten pohjalta suorittaa, käy ilmi, että testatessaan kiinteistön aktuaalisen käyttötavan poikkeavuutta sen luontaisesta käyttötavasta, Hillert itse asiassa käy rajaa luonteeltaan pysyvämmän ja vähemmän pysyvän käyttötavan välillä. Tällöin kiinteistön luontainen käyttötapa edustaa juuri pysyvämpää käyttötapaa. Vaikka Hillert on kysymyssarjansa kohdaksi 8 ottanut erikseen käyttötavan pysyvyyttä koskevan kysymyksen, testaavat kaikki seitsemän muutakin kysymystä itse asiassa samaa ominaisuutta. Tämä on varsin helposti todettavissa. Kiinteistön käyttötavan pysyvyydessä on olennaisesti kysymys siitä, tuleeko kiinteistön nykyinen omistaja jatkuvasti käyttämään kiinteistöä siihen tarkoitukseen, jonka edistämiseksi rasitteen perustamista vaaditaan, ja tulevatko myös kiinteistön myöhemmät omista-

jat käyttämään kiinteistöä tähän samaan tarkoitukseen. Vastauksen antaminen tähän voi olla vain todennäköisyysarviointia, mutta tällainen todennäköisyysarviointi voidaan perustaa havainnoille, jotka koskevat olevia oloja arviointihetkellä. Juuri tällaisten olevia oloja koskevien havaintojen tekoon näyttävät Hillertin luettelon kysymykset 1—7 tähtäävän. Mainitun todennäköisyyden kannalta on näet merkitystä ensinnäkin sillä, perustuuko kiinteistön aktuaalinen käyttö sillä suoritetuille erityisjärjestelyille (kysymys 1), onko kiinteistön käytössä kysymys luonnon vai rakennettujen laitteiden käytöstä (kysymys 2), onko käytössä kysymys kotitarpeen tyydyttämisestä (kysymys 3), muodostaako käyttötapa kiinteistön pääasiallisen käyttötavan (kysymys 4), onko käyttötapa normaali (kysymys 5) ja järkevä (kysymys 6) ja onko käyttötapa sen mukainen, mitä kiinteistön käyttötarkoituksesta on kiinteistönmuodostuksessa määrätty tai edellytetty (kysymys 7).

Hillertin testikysymysten voidaan siis katsoa valaisevan eräistä näkökulmista kysymystä, onko kiinteistön käyttö, jota rasitteen avulla tultaisiin edistämään, luonteeltaan pysyvää. Eri asia kuitenkin on, ovatko Hillertin testikysymykset sellaisinaan riittäviä tämän pysyvyyden arvioimiseksi, vaikka niiden pohjalta huomiota voidaankin kiinnittää todennäköisyysarvioinnin kannalta keskeisiin seikkoihin. Hillertin kysymykset rajoittuvat näet koskemaan lähes yksinomaan seikkoja, jotka ovat riippuvaisia kiinteistön omistajan omasta käyttäytymisestä, hänen tavastaan käyttää kiinteistöä. Kuitenkin näyttää siltä, että kiinteistön käyttötavan pysyvyyttä arvioitaessa huomiota on aiheellista kiinnittää myös eräisiin »ulkopuolisiin», kiinteistön käyttäjästä riippumattomiin tekijöihin. Tärkein näistä »ulkopuolisista» tekijöistä on julkisvallan toimesta harjoitettu maankäytön suunnittelu ja suunnitelmien toteuttaminen, joka voi muuttaa kiinteistön luontaisen käyttötavan kokonaan toiseksi kuin mikä se rasitteen perustamiskysymystä harkittaessa on. Jos esimerkiksi tiedetään, että metsätila, jonka käytön edistämiseksi on ajateltu perustaa rasite, joka oikeuttaa käyttämään toiselle kuuluvaa aluetta puutavaran varastointia varten, on sisällytetty kansallis- ja luonnonpuistojen aikaansaamista koskevaan suunnitelmaan ja jos on todennäköistä, että suunnitelma siihen liittyvine hakkuurajoituksineen lähitulevaisuudessa asianmukaisesti toteutetaan, on kyseenalaista, voidaanko tilan aktuaalista käyttöä, vaikka se sillä hetkellä käy yksiin sen luontaisen käytön kanssa, pitää sillä tavoin pysyvänä, että sitä voitaisiin edistää pyydetyn rasitteen avulla. Tällaisia tekijöitä eivät Hillertin testikysymykset tavoita. On

kuitenkin syytä korostaa Hillertin käsittelytavan suurta metodista merkitystä. Hän on Pohjoismaissa ensimmäisenä pyrkinyt muodostamaan mahdollisimman adekvaatteja erotteluperusteita pysyvämmän ja vähemmän pysyvän käyttötavan määrittelemiseksi.

On ilmeistä, että kosketeltuihin näkökohtiin on aiheellista kiinnittää huomiota meilläkin rasitteen avulla edistettävän kiinteistön käytön pysyvyyttä arvioitaessa. Tärkeä huomioon otettava tekijä on tällöin kysymys, onko kiinteistön käyttötapa sille luontainen edellä kosketellussa merkityksessä. Luontainen käyttötapa näyttääkin olleen YksTieL:n esitöistä päätellen lainlaatijan mielessä silloin, kun mainittuun lakiin on otettu lausuma kiinteistön käytön tarkoituksenmukaisuudesta.[5] Nähtävästi YksTieL 8 §:n 1 momentissa luotua esimerkkiä seuraten vastaava lausuma on sittemmin, vuoden 1976 lainmuutoksen yhteydessä, omaksuttu myös JL 118 §:n 1 momenttiin.

Toisin kuin Ruotsin sopimusrasitekäytännössä on asianlaita, kysymys kiinteistön käytön tarkoituksenmukaisuudesta rasitteen perustamisen edellytyksenä ei ole Suomen oikeuskäytännössä muodostunut ongelmaksi rasitteen perustamisvaiheessa.[6] Esimerkiksi korkein oikeus ei näytä

---

[5] YksTieL:n esitöihin kuuluvan komiteanmietinnön perusteluista käy ilmi, että YksTieL 8 §:ssä tarkoitetun tieoikeuden perustamisedellytysten edellytettiin olevan samojen kuin TilustieL:ssa (kom. 1957:16 s. 30). TilustieL 4 §:ssä ei kuitenkaan puhuttu kiinteistön tarkoituksenmukaisesta, vaan »asianmukaisesta» käytöstä. Tätä ilmaisua ei lähemmin perusteltu TilustieL:n esitöissä, mutta sensijaan sen merkitystä käsitteli *Noponen* kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön toimeksiannosta vuonna 1946 laatimassaan selvityksessä yksityisiä teitä koskevasta erikoislainsäädännöstä ja siihen liittyvistä oikeudellisista ja lainsäädännöllisistä kysymyksistä, joka kuuluu YksTieL:n varhaisiin esitöihin. Noponen lausui mm.: »Tien samoinkuin tieoikeuden voidaan sanoa olevan kiinteistölle hyödyllinen, jos se objektiivisesti arvostellen tarkoittaa kiinteistön tai sen osan (vrt. NaapL 15 §) asianmukaista käyttämistä — käyttämistä, jolla on perusta kiinteistön omassa luonnossa tai sijainnissa.» (*Noponen,* Selvitys s. 26). Lausuma osoittaa, että YksTieL:n mukaisella tierasitteella on edellytetty edistettävän juuri kiinteistön luontaista käyttöä. Todettakoon, että NaapL 15 §:n 1 momentissa puhuttiin maatilan tai sen erityisen lohkon »tarkoituksenmukaista käyttämistä varten» tarpeellisesta kulkuyhteydestä. Säännöksen perusteluissa puolestaan puhuttiin po. suhteessa tilan etujen järkiperäisestä ja tarkoituksenmukaisesta hyväksikäyttämisestä (Lvk 1914:3 s. 51). Vrt. myös *Noponen,* Liikenne s. 123—124.

[6] Ruotsin osalta ks. *Hillert* s. 201—283. Vrt. myös *Hillert* s. 283—288, jossa käsitellään vastaavia kysymyksiä kiinteistönmuodostustoimituksissa perustettujen rasitteiden ja pakkorasitteiden osalta ja jossa ei viitata ainoaankaan oikeustapaukseen.

joutuneen ottamaan lainkäytössään kantaa tähän ongelmaan perustamiseen liittyvänä kysymyksenä. Sensijaan vastaava ongelma on meidän oikeuskäytännössämme herännyt ikäänkuin käänteisessä muodossa rasitteen poistamisvaiheessa, pohdittaessa, voidaanko rasite rasitetun kiinteistön omistajan vaatimuksesta poistaa sillä perusteella, ettei oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö sitä enää edellytä. Rasitteen lakkauttamista tällä perusteella tarkastellaan lähemmin jäljempänä.[7]

2. KMalliRJ:een perustuvissa rakennusjärjestyksissä, mm. Helsingin 1963 RJ 44 §:n 1 momentissa edellytetään, että säännöstön mukainen *rakennusrasite* perustetaan »tonttia varten». Lausuma on lyhyt eikä siinä ole asetettu rasitteen avulla edistettävälle toiminnalle erityisiä laatuvaatimuksia. Muut tekijät johtavat kuitenkin tällaisten vaatimusten asettamiseen. Kysymystä on aiheellista käsitellä lyhyesti.

Rakennusrasitteita koskevia säännöksiä laadittaessa on vanhastaan lähdetty siitä, että asianomaiset rasitteet edistävät rakentamista oikeutetulle tontille ja tämän tontin käyttöä rakennettuna yksikkönä. Rakentamisen tulee puolestaan täyttää ne vaatimukset, joita sille on laissa asetettu lujuutta, terveellisyyttä, paloturvallisuutta, kauneutta ja ympäristöön sopivuutta silmällä pitäen. Selvää on, että jos rasitteen perustaminen ja sen edellyttämiin toimenpiteisiin ryhtyminen johtaisi rakentamisessa tulokseen, joka on jossakin suhteessa ristiriidassa mainittujen perusvaatimusten kanssa, rasitteen perustaminen ei voi tulla kysymykseen. Mm. tätä silmällä pitäen rakennusrasitteen perustamisen edellytykseksi on Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 4 kohdassa asetettu, ettei rasite ole vastoin yleistä etua.[8] Samalta pohjalta lähtien säännöksen 2 momentissa on edellytetty, että rasitteen perustamishakemukseen liitetään mm. rakennuspiirustukset.

On kuitenkin huomautettava, että kosketeltu tapaus on vain eräs RJ 45 §:n 1 momentin 4 kohdan soveltamistilanteista. Muita soveltamistilan-

---

7 Ks. jäljempänä 15. luku.

8 *Murén* (SKL 1964 s. 337) lausuu mm.: »Rasitemääräysten rakennusjärjestykseen ottamisen tarkoituksena ei ole suinkaan, että maistraatin pitäisi hyväksyä kaikki, mitä sovitaan ja anotaan. Epäselvien, epätarkoituksenmukaisten ja käytännössä hankalien rasitteiden perustaminen tulisi estää. Sellaisten rasitteiden voitaneen katsoa olevan vastoin yleistä etua mallin 45 §:ssä tarkoitetussa mielessä. Maistraatilla on suuri harkintavalta, mutta myös suuri vastuu tulevienkin sukupolvien edessä.» Vrt. myös mitä jäljempänä s. 521 ss. lausutaan yleisen edun vaatimuksesta tonttirasitteiden osalta.

teitä tarkastellaan jäljempänä käsiteltäessä kaavoituksen huomioon ottamista rakennusrasitteita perustettaessa.[9]

Selvyyden vuoksi on aiheellista todeta myös, että RJ 45 §:n 1 momentin 4 kohdassa asetettu perustamisedellytys ei ole päällekkäinen saman momentin 2 kohdassa asetetun perustamisedellytyksen kanssa. Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan rakennusrasitteen perustaminen edellyttää mm., että rasite katsotaan tarpeelliseksi ja käytännössä tarkoituksenmukaiseksi. Säännöstä laadittaessa ei ole pidetty silmällä tavoitteen s.o. rakentamisen tarpeellisuutta tai tarkoituksenmukaisuutta, vaan sitä, onko rasite tarpeellinen ja tarkoituksenmukainen *keino* tavoitteeseen pyrittäessä. Säännökset antavat aiheen korostaa ainakin teoreettisella tasolla eroa tavoitteen ja keinon välillä.

3. NaapL 16 §:n 1 momentissa rasitteen avulla edistettävästä toiminnasta on annettu yksityiskohtainen kuvaus sanoissa »velvollinen sallimaan naapurin tai muun lähellä asuvan vetää puhelinjohdon niin myös sähköjohdon valon synnyttämistä tai voiman siirtoa varten kotitarpeeksi». Kuten aikaisemmin todettiin säännöksellä on pyritty edistämään maaseudulla olevien asumisen yksiköiden, mm. maatilojen saattamista puhelin- ja sähkönjakeluverkostojen piiriin. Rasitteen perustamista edellyttävä tarve on siten luonteeltaan jatkuva. Sanalla »kotitarpeeksi» on pyritty määrittelemään johtorasitteiden avulla edistettävän toiminnan luonne eräissä muissa suhteissa.

Kuten *Noponen* ruotsinkieliseen lakitekstiin viitaten toteaa,[10] lausuma kotitarpeesta koskee sekä puhelin- että sähköjohtoja. Silloin kun kysymys on vain asumiseen käytetystä yksiköstä kuten haja-asutusalueella olevasta asuinrakennuksen rakennuspaikasta, »kotitarpeen» määrittely ei tuota tulkintavaikeuksia. Toisin on asianlaita, mikäli asumiseen käytetyllä yksiköllä harjoitetaan muutakin toimintaa kuten esimerkiksi sähkövirtaa edellyttävää pienteollisuutta, käsityöliikettä tms. Tällöin syntyy tulkintaongelmia.

Säännöksen esitöistä käy ilmi, että säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle haluttiin selvästi jättää ne tapaukset, joissa harjoitettavan toiminnan laajuus pakottaisi ryhtymään rasitetulla kiinteistöllä »laajempiin toimenpiteisiin johtojen vetämiseksi». Tällaisia toimenpiteitä edel-

---

9 Ks. jäljempänä 10. luku.

10 Ks. *Noponen*, Liikenne s. 131.

lytettiin aiheutuvan nimenomaan teollisuuslaitosten käyttämisestä.[11] Tämän perusteella on ilmeistä, ettei sanotunlaisia toimenpiteitä edellyttävä toiminta tule NaapL 16 §:n avulla edistettävänä toimintana kysymykseen. Ellei johtojen sijoittaminen sensijaan edellytä ryhtymistä laajempiin toimenpiteisiin toisen maalla kuten esimerkiksi erityisen johtolinjojen avaamiseen pelkän puiden oksien karsimisen asemasta, se käynee säännöksen nojalla päinsä, vaikkapa asianomaisella yksiköllä asumisen ohella harjoitettaisiinkin elinkeinotoimintaa kuten maataloutta sivuelinkeinoineen, koti- ja pienteollisuutta, käsityöliikettä tms. Tähän näyttää viittaavan myös korkeimman oikeuden omaksuma tulkinta *Noposen* selostamassa ratkaisussa KoO 20. 6. 1930 taltio n:o 1071.[12]

4. RakL 133 §:n osalta rasitteen avulla edistettävälle toiminnalle asetettuja vaatimuksia on käsitelty jo edellä,[13] joten tässä yhteydessä rajoitutaan viittaamaan aikaisemmin lausuttuun. Sensijaan alussa mainittuja VesiL:n säännöksiä on aiheellista tarkastella lähemmin edistettävälle toiminnalle asetettujen vaatimusten kannalta.

5. VesiL:n aikaisemmin mainituissa säännöksissä rasitteen avulla edistettävälle toiminnalle on vain poikkeuksellisesti asetettu toiminnan merkitystä koskevia edellytyksiä. Säännös, jossa näin on kuitenkin meneteltv, on *VesiL 4 luvun 7 §:n 3 momentti.* VesiL 4 luvussa on lähdetty siitä, että 7 §:ssä tarkoitetut lastauspaikka- ja ankkuroimispaikkarasitteet sekä satamarasitteet edistävät yleisen tai yksityisen kulkuväylän kuntoonpanemista tai parantamista.[14] VesiL 4 luvun 7 §:n 3 momentissa on edellytetty, että liikenne, jota säännöksessä tarkoitettu yksityinen satama palvelee, on »tärkeäksi katsottava». Lausumaa ei ole lain esitöissä lähemmin perusteltu. Sitä tulkittaessa on aiheellista todeta, että vuoden 1939 komitean ehdotuksen mukaan yksityistä satamaa varten tarpeellisten rakennustöiden suorittaminen toisen alueella oli mahdollista vain alueen omistajan suostumuksella.[15] Toisaalta vuoden 1939 ehdotuksessa näyttää lähdetyn siitä, että yksityisellekin voitiin myöntää lupa yleisen sataman tekemiseen ja sitä varten tarpeellisten alueiden pakkolunasta-

11 Ks. Lvk 1914: 3 s. 53.

12 Ks. *Noponen,* Liikenne s. 136—137, muutoin s. 131—138.

13 Ks. edellä s. 357.

14 Ks. kom. 1958: 97 s. 30 ss.

15 Ks. kom. 1939: 3:een sisältyvän lakiehdotuksen 74 § verrattuna 67 §:ään sekä niiden perustelut.

miseen.[16] Näihin ehdotuksiin nähden VesiL 4 luvun 7 §:n 3 momentti merkitsee eräänlaista keskitietä. Se edellyttää, että yksityisenkin sataman rakentamista varten on mahdollista saada käyttöön pakolla toiselle kuuluvia vesialueita, mutta samalla se asettaa edellytykseksi, että liikenne, jota silmällä pitäen satama rakennetaan, on »tärkeäksi katsottavaa». Kun otetaan huomioon tilanteen läheinen rinnastuminen pakkolunastustilanteisiin, näyttäisi perustellulta tulkita lausumaa siten, että liikenteen avulla edistettävän toiminnan tulee olla tärkeää nimenomaan yleiseltä kannalta, vaikka sitä harjoitetaankin esimerkiksi yksityisen teollisuusyrityksen toimesta.[17] Tällainenhan tilanne voi olla esimerkiksi öljynkuljetusten osalta.

VesiL:n *ojittamista, pohjaveden ottamista, käyttöveden johtamista ja jäteveden johtamista* koskevissa säännöksissä, mm. VesiL 6 luvun 4 §:ssä, 9 luvun 4 §:ssä ja 18 §:ssä sekä 10 luvun 3 §:ssä, 7 §:ssä ja 10 §:ssä on edellytetty, että rasitteen perustamista tarkastellaan eräissä suhteissa tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta. Kysymys ei tällöin kuitenkaan ole itse *tavoitteen* eli rasitteen avulla edistettävän toiminnan tarkoituksenmukaisuudesta, vaan sen arvioinnista, onko rasite ja sen edellyttämiin toimenpiteisiin ryhtyminen toisen alueella tarkoituksenmukainen *keino* tavoitteen saavuttamiseksi ja suhteessa muihin tavoitteen toteuttamiskeinoihin. Vaikka esimerkiksi VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momentin mukaan ojan tekeminen toisen maalle tai ojitukseksi katsottavaan puron perkaamiseen ryhtyminen toisen alueella edellyttää, että se on tarpeen »maan tarkoituksenmukaista kuivattamista varten tai tämän luvun 3 §:n 1 momentissa mainitun seurauksen estämiseksi», ei lausumalla »maan tarkoituksenmukaista kuivattamista varten» ole tarkoitettu itse kuivatushankkeen tarkoituksenmukaisuutta, vaan ainoastaan sitä, että mainitut ojittamistoimenpiteet toisen alueella ovat tarkoituksenmukainen tapa toteuttaa kuivatushanke.[18] Perusteluina voidaan esittää seuraavaa.

---

16 Vrt. kom. 1939: 3:een sisältyvän lakiehdotuksen 74 § verrattuna 71 §:ään.

17 Tähän näkökohtaan on *Eronen* kiinnittänyt huomiota keskustelussa kirjoittajan kanssa.

18 Esitetyn johdosta on aiheellista todeta, että kom. 1939: 3:ssa puhuttiin (s. 246) »tarkoituksenmukaisen ojituksen eli maankuivattamisen» aikaan saamisesta, mikä osoittaa, että tarkoituksenmukaisesta kuivattamisesta puhuttaessa pidettiin silmällä juuri ojituksen tarkoituksenmukaisuutta kuivatushankkeen toteuttamiskeinona.

VesiL 6 luvun ojitussäännöksiä laadittaessa on jo aikaisemmasta oikeudesta periytyvään tapaan lähdetty siitä, että viljelys- ja metsämaiden kuivattaminen samoinkuin muu maan käyttöä haittaavan veden poistaminen, joihin mainitun luvun 1 §:ssä viitataan, ovat hyödyllisiä toimenpiteitä, joiden suorittamista on ollut aiheellista tukea lainsäädännön avulla. Ojittamista koskevissa säännöksissä on tähän liittyen lähdetty siitä, että maanomistajalla on periaatteessa vapaus päättää, ryhtyykö hän kuivattamaan alueitaan. Myönteisen päätöksen toteuttamista on pyritty tukemaan mm. asettamalla muiden alueiden omistajille velvollisuus sallia määrätyillä edellytyksillä kuivatuksen edellyttämien ojittamistoimenpiteiden suorittaminen alueillaan. Periaatteessa kuivatushanketta, mm. luontonsa puolesta harvinaisen suoalueen kuivattamista, voitaisiin kyllä arvioida tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta ottamalla lähtökohdaksi esimerkiksi luonnonsuojelun näkökohdat. Mutta voimassa oleva VesiL ei tällaista arviointia edellytä. Se lähtee siitä, että alueet tulee tarvittaessa voida ottaa aikaisempaa tuottavampaan käyttöön mm. kuivatustoimenpitein. VesiL:n ojitussäännökset edellyttävät, että ratkaisuvalta on tässä suhteessa alueen omistajalla.[19]

Tavoitteen tarkoituksenmukaisuuden arviointia ei ole edellytetty myöskään VesiL:n pohjaveden ottamista, pintaveden johtamista ja jäteveden johtamista koskevissa rasitesäännöksissä. Silloin kun kysymys on rasitteesta, joka oikeuttaa ottamaan pohjavettä toisen maalta, rasitteen perustamisen tavoitteena on talousvedeksi sopivan tai sellaisessa teollisessa taikka muussa taloudellisessa toiminnassa, jolle pohjaveden saaminen on erityisen tärkeätä, tarvittavan taikka yleisen tarpeen vaatiman veden tarpeen tyydyttäminen niinkuin VesiL 9 luvun 4 §:stä käy ilmi. VesiL 9 luvun 18 §:n mukaan, jossa on kysymys rasitteen perustamisesta veden johtamiseksi toisen alueen kautta, rasitteen perustamisen tavoitteena on taas nesteenä käytettävän veden, s.o. talousveden tai muun veden tarpeen tyydyttäminen. Kummassakin säännöksessä rasitteen perustamisella pyritään tyydyttämään välttämättömyyshyödykkeeksi katsotun veden saannin tarvetta. On luonnollista, ettei tavoitetta ole näissä tapauksissa edellytetty arvioitavan tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta. Vastaavalla tavalla on asianlaita myös edellä viitattujen jäteve-

19 Esitetyn johdosta ks. kom. 1939: 3 s. 239—248, kom. 1958: 97 s. 35—37 ja *Eronen*, Vesilautakunta s. 53 ss. Ruotsin osalta vrt. *Ljungman — Stjernquist* II s. 80.

den johtamista koskevien säännösten osalta. Eroon pääseminen haitallisista jätevesistä niiden tuotantopaikoilla on tavoite, jota sinänsä on tuskin mielekästä arvioida tarkoituksenmukaisuuden näkökulmasta. Kysymys on hygieenisestä välttämättömyydestä. Sensijaan on hyvinkin mielekästä tutkia, onko VesiL 10 luvun 3 §:ssä tai 7 §:ssä tai 10 §:ssä edellytetyn rasitteen perustaminen tarkoituksenmukainen keino mainitun tavoitteen saavuttamiseksi. Juuri tämän kaltaista tarkoituksenmukaisuusharkintaa viitatuissa säännöksissä on edellytetty.

6. *Yhteenvetona* voidaan todeta, että edistettävä toiminta on kosketelluissa säännöksissä määritelty varsin eri tavoin. Kiinteistönmuodostuslainsäädännön piirissä ja rakennusrasitteita koskevissa säännöksissä on yleisesti ja eräissä säännöksissä expressis verbiskin edellytetty, että kiinteistön käyttö, jota rasitteiden avulla pyritään edistämään, on tarkoituksenmukaista ja täyttää rakentamisen ollessa kysymyksessä sille laissa asetetut vaatimukset. Tarkoituksenmukaisuuden arviointi on tällöin uskottu lainkäyttäjälle. Muissa edellä käsitellyissä rasitesäännöksissä rasitteen avulla edistettävä toiminta on sensijaan yleensä määritelty olennaisesti yksityiskohtaisemmin ja tällöin tavalla, joka jo sinänsä edellyttää, että toiminta on hyödyllistä ja sellaisena tarkoituksenmukaista. Näissä säännöksissä ei ole lähdetty siitä, että lainkäyttäjällä olisi samanlaista valtaa arvioida rasitteen avulla edistettävän toiminnan tarkoituksenmukaisuutta kuin esimerkiksi kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä.

c. *Rasitteen merkitys edistettävän toiminnan kannalta*

1. *Kiinteistönmuodostamislainsäädännön ja rakennusrasitteita koskevien säännösten* piirissä on yleisimmin edellytetty, että rasite on edistettävän toiminnan, ennenkaikkea kiinteistön käytön kannalta »tarpeellinen.»[20] Joissakin tapauksissa on käytetty rasitteen merkitystä korostavampiakin ilmaisuja. JL 118 §:ssä ja YksTieL 8 §:ssä edellytetään, että rasite on kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten »tärkeä» ja Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 2 kohdassa edellytetään, että rasite katsotaan »tarpeelliseksi ja käytännössä tarkoituksenmukaiseksi».

Säännöksiä tulkittaessa voidaan lähteä siitä, että rasite ei ole kosketellussa mielessä tarpeellinen, mikäli sillä ei ole merkitystä kiinteistön käytön tai ao. säännöksessä edellytetyn muun toiminnan edistämisen kan-

[20] Ks. JL 116, 190 ja 237 §§, RajakTilJärjL 25 § ja KaavJL 87 §.

nalta. Näin on asianlaita yleensä silloin, kun tarve, jonka väitetään vaativan rasitteen perustamista, on jo tyydytetty muilla keinoin. Tältä pohjalta on lähdetty myös oikeuskäytännössä vanhastaan. Ratkaisusta KoO 1946 II 286, jossa oli kysymys AJ:n soveltamisesta, käy ilmi, että lohkomistoimituksessa oli siinä muodostetulle S-tilalle myönnetty oikeus 3 metrin levyiseen pohjoiseen johtavaan ja 1 metrin levyiseen länteen johtavaan tiehen kantatilan alueella. Koska S-tila ei tarvinnut kahta tietä ja länteen johtava tie aiheutti kantatilalle vähemmän haittaa kuin pohjoiseen johtava tie eikä ollut näytetty, ettei ensiksi mainittua tietä voitaisi kohtuullisin kustannuksin saattaa ajettavaan kuntoon, S-tilalle myönnetty oikeus pohjoiseen johtavaan tiehen kumottiin ja toimituksessa perustetun länteen johtavan tien leveydeksi vahvistettiin 3 metriä.

Rasitteen tarpeellisuuden harkinnassa on siis olennaisesti kysymys sen selvittämisestä, mikä merkitys perustettavaksi vaaditulla rasitteella on kiinteistön käytön edistämisen tai muun mahdollisen tarpeen tyydyttämisen kannalta, kun otetaan huomioon *vaihtoehtoiset keinot* tyydyttää sama tarve.[21] Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että vaihtoehtojen merkitystä punnittaessa lähtökohdaksi otetaan jo käytössä olevat tai käyttöön välittömästi saatavissa olevat tarpeen tyydyttämisen keinot. Tähän viittaa mm. edellä käsitellyn ratkaisun KoO 1946 II 286 perusteluihin sisältyvä lausuma, jonka mukaan ei ollut esitetty näyttöä siitä, ettei pohjoiseen johtavaa tietä voitaisi kohtuullisin kustannuksin saattaa ajettavaan kuntoon. Mutta vielä selvemmin sama ajatus käy ilmi eräästä toisesta korkeimman oikeuden ratkaisusta, ratkaisusta KoO 1926 I 31. Tässä katsottiin, että kun tilan tilusten kautta vanhastaan johtanut tie oli jo useita vuosia ollut käyttämättä, tien tarpeellisuus ei ollut selvä. Tämän vuoksi ja kun isojakotoimituksessa jako-osakkaiden tehtäväksi oli määrätty toinen, edellä mainitun tien kanssa samaan määräpaikkaan johtava tie ja kun samalla oli määrätty, että vanhat tiet oli pidettävä auki ainoastaan niin kauan kuin todisteellinen tarve sitä vaati ja kantajalla olisi ollut ja edelleen oli tilaisuus saada jakokuntalaiset velvoitetuiksi mainittu uusi tie rakentamaan, kantajan vaatimus sanotun vanhan, sittemmin sul-

---

21 Vaihtoehtojen tutkimisen tarpeellisuuteen kiinnittää huomiota *Murén*, joka rakennusrasitteita käsitellessään lausuu mm. (SKL 1964 s. 337): »Maistraatin on harkittava sitäkin, mikä on tarkoituksenmukaista tulevien tontinomistajien kannalta. Samaan päämäärään voidaan päästä muillakin keinoin, ja muu keino voi, tarkemmin harkiten, olla tarkoituksenmukaisempi.»

jetun tien avaamisesta hylättiin. Ratkaisussa on siis annettu merkitystä mm. mahdollisuudelle ottaa avattavaksi vaaditun tien kanssa vaihtoehtoinen tie välittömästi käyttöön.[22]

Rasitteen tarpeellisuutta harkittaessa huomiota ei ole edellytetty kiinnitettävän vain rasitteisiin mahdollisina vaihtoehtoina, vaan muunkinlaisiin mahdollisuuksiin tyydyttää se tarve, jolla rasitteen perustamista on motivoitu. Tältä pohjalta on lähdetty mm. korkeimman oikeuden ratkaisuissa KoO 1957 II 22 ja KoO 26. 3. 1974 taltio n:o 265. Edellisestä ratkaisusta käy ilmi, että lohkomistoimituksessa erotettavalle tilalle, jolla oli osuus yhteiseen vesialueeseen, ei katsottu voitavan perustaa JL 190 §:n 1 momentin nojalla rasitteena oikeutta erityiseen tiehen tuolle yhteiselle alueelle pääsyä varten. Perusteluissa lausuttiin mm., ettei kysymyksessä olevaa tietä voitu katsoa sellaiseksi tarpeelliseksi tieksi, jota sanotussa lainkohdassa tarkoitetaan. Jälkimmäisessä ratkaisussa oli kysymys samankaltaisesta tapauksesta. Siinä valittaja oli esittänyt MO:ssa, että vesijätön jakokunnan osakkaat eivät voineet käyttää vesialuettaan, koskei vesijättömaan jakotoimituksessa ollut määrätty kulkutietä ja venevalkama- ja uintipaikkaa järveen. Sen vuoksi valittaja vaati jakokunnalle yhteisen venevalkama- ja uintipaikan muodostamista järven rantaan ja lisäksi sitä, että järven rantaan pääsyä varten jakokunnalle perustettaisiin tarpeellinen oikeus tiehen erään tilan alueella. MO hylkäsi vaatimukset ja KoO katsoi, ettei ollut syytä muuttaa MO:n päätöstä.

KoO:lle vm. jutussa antamassaan lausunnossa maanmittaushallitus lausui mm.: »Voimassa olevien lakien ja tavanomaisen oikeuden perusteella on jokaisella oikeus liikkua ja oleskella toisen maalla. Kalastuslain (503/51) 19 §:n perusteella on kalastusoikeuden haltijalla oikeus kulkea ja pitää venettä toisen maalla. Maanmittaushallituksen mielestä ei valittaja ole esittänyt vaatimukselleen sellaisia perusteita, jotka edellyttäisivät pysyvien rasitteiden perustamista, joiden tarpeetonta perustamista päinvastoin tulisi välttää.»[23] Maanmittaushallituksen lausuntoon sisältyvä viittaus KalL 19 §:ään on tärkeä. KalL 19 §:n 3 momentin mukaan rannanomistajan tulee osoittaa kalastusoikeuden haltijalle maansa kautta

---

[22] Vrt. myös edellä s. 369 käsitelty korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 2. 4. 1959 taltio n:o 783 ja aikaisemmalta ajalta KoO 1931 II 197, jossa väliaikaiseksi tarkoitetun tien käyttö, josta oli sovittu kunnes rasitetie oli käyttöön otettavissa, kiellettiin rasitetien käyttöön otettavuuden perusteella.

[23] Ks. jutun asiakirjat, n:o 192 MD 1972.

kulkutie kalavedelle, jollei tämä muutoin voi sinne sopivasti päästä, sekä tarvittaessa veneenpitopaikka. Näistä eduista on edellytetty suoritettavan korvausta. KalL 19 §:n 1 momenttiin on taas otettu säännös kalastusoikeuden haltijan ja hänen apulaistensa oikeudesta astua toisen rannalle pyydyksien laskemista, nostamista ja kokemista varten. Säännökset tarjoavat vaihtoehtoisen tavan tyydyttää se pääsytarve yhteiselle vesialueelle, jota vaaditun rasitteenkin avulla olisi tyydytetty. On todennäköistä, että kummassakin edellä käsitellyssä ratkaisussa tämä näkökohta on olennaisesti vaikuttanut siihen, että korkein oikeus on omaksunut rasitteen perustamiseen nähden kielteisen kannan.

Mutta vaihtoehtojen valinnassa ja siten myös rasitteen tarpeellisuuden harkinnassa ovat merkityksellisiä muutkin näkökohdat kuin vain se, onko rasitteella tyydytettävä tarve ylipäänsä tyydytettävissä muulla tavoin. Tärkeää osaa valinnassa näyttelee kustannuskysymys.

Kustannuksiin ratkaisuun vaikuttavana tekijänä on viitattu jo edellä käsitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1946 II 286. Tapauksessa on mm. edellytetty, että kun välittömästi käyttöön saatavissa ollut, länteen johtava tie oli kohtuullisin kustannuksin saatettavissa ajettavaan kuntoon, pohjoiseen johtava tie ei ollut S-tilan käytön kannalta tarpeellinen. Tapaus antaa aiheen lähteä siitä, että jos rasitteen vaihtoehtona kysymykseen tuleva tarpeen tyydyttämisen keino ei aiheuta kohtuuttomia kustannuksia ja on sen vuoksi käyttöön otettavissa, rasite ei ole tarpeellinen. Tältä pohjalta on lähdetty eräissä muissakin korkeimman oikeuden ratkaisuissa. Varsin valaiseva on tässä suhteessa ratkaisu KoO 20. 1. 1958 taltio n:o 113. Tapaus oli seuraavanlainen.

> *KoO 20. 1. 1958 taltio n:o 113.* Valittajat vaativat MJO:ssa, että heidän lohkomisessa K-tilasta muodostetuille M- ja V-tiloille, joiden hyväksi oli perustettu rasitteena oikeus mm. maanlunastuslautakunnan aikaisemmin perustamaan tiehen ja eräisiin muihin alueisiin, varattaisiin rasitteena kulkuoikeus pitkin erästä ennestään olevaa metsätietä mm. K-tilan alueen kautta kylätielle. *MJO* katsoi selvitetyksi, että M- ja V-tiloille toimituksessa varattu rasitetie K- ja S-tilojen alueilla ynnä M-tilalle varattu rasitetie myös V-tilan alueella johti sellaisen suoalueen kautta, jolle tietä ei ilman kohtuuttomia kustannuksia voinut kunnostaa kesätieksi, minkä vuoksi ja kun sanottu tie oli pitempi kuin M- ja V-tilojen omistajien vaatima, vanhana metsätienä jo oleva ja kauttaaltaan kovapohjainen tie, joka ilmeisesti valittajien ostaessa metsäpalstansa oli tarkoitettu olemaan kulkutienä sanotulle palstalle, MJO muuttaen lohkomistoimitusta määräsi pidätettäväksi kulkuoikeudet M- ja V-tiloille kysy-

myksessä olevassa suunnassa ja poisti toimitusmiesten M- ja V-tiloille varaamat oikeudet teihin toisessa suunnassa.

K-tilan omistaja haki muutosta.

KoO: ei muutosta.

Kuten MJO:n päätöksen perusteluista käy ilmi, olennainen merkitys ratkaisua tehtäessä on annettu sille, että toimitusmiesten perustama rasite ei ollut ilman kohtuuttomia kustannuksia käyttöön otettavissa. Kun rasite vaihtoehtoisesti oli perustettavissa tavalla, joka ei tällaisia kustannuksia aiheuttanut, valinta tällä ja muilla päätöksestä ilmenevillä perusteilla kohdistettiin viimeksi mainittuun rasitevaihtoehtoon ja toimitusmiesten perustamat rasitteen poistettiin.

2. *RakL 133 §:ssä ja NaapL 16 §:ssä* on nimenomaisesti kiinnitetty huomiota rasitteen vaihtoehtoina kysymykseen tulevien tarpeen tyydyttämiskeinojen kustannuksiin rasitteen tarpeellisuutta määriteltäessä. RakL 133 §:n 1 momentissa edellytetään, että kysymyksen ollessa johtojen sijoittamisesta tonteille tai muille säännöksen edellyttämille alueille, sijoittamista ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin. NaapL 16 §:n 1 momentissa taas edellytetään, ettei johdon vetäminen muuten kuin rasitettavaksi tulevan kiinteistön kautta ole lainkaan mahdollinen tai on ainoastaan kohtuuttomilla kustannuksilla suoritettavissa. *LunL 4 §:n 1 momentissa,* joka koskee mm. rasitteen perustamista lunastusteitse, lausutaan taas, että lunastusta ei saa panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollakin muulla tavalla. Tämäkin lausuma, joka on samansuuntainen kuin Ruotsin ExL:n 2 luvun 12 §:n 1 momentin vastaava lausuma, edellyttää, että tavoitteena olevan yrityksen eri toteuttamisvaihtoehtojen kustannuksiin kiinnitetään muiden seikkojen ohella huomiota lunastuksen ja niinmuodoin mm. rasitteen tarpeellisuutta harkittaessa.[24]

Kustannusten vertailuun on kiinnitetty rasitteen tarpeellisuutta arvioitaessa huomiota myös käytännössä sekä RakL 133 §:ää että NaapL 16 §:ää sovellettaessa. Kysymystä voidaan valaista aluksi kahden RakL 133 §:ää koskevan oikeustapauksen, KHO 1968 A II 70 ja KHO 1970 A II 89 pohjalta.[25]

---

[24] Vrt. Ruotsin osalta *Bouvin — Hedman — Stark* s. 103.

[25] Ks. myös KHO 1962 II 650, KHO 1964 A II 99, KHO 26. 3. 1968 taltio n:o 1851 ja KHO 16. 12. 1974 taltio n:o 4906. RakL 133 §:n po. edellytystä koskevasta kirjallisuudesta ks. *Larma* s. 480 ss., *Pietilä,* Vesioikeus s. 233, *Hyvönen,* Kaavoitus s. 272 ss., keskustelu *Österman — Toivonen — Österman* (SKL 1969 n:o 10 s.

KHO 1968 A II 70. A ilmoitti JO:lle, että osakeyhtiö B oli aikoinaan hänen suostumuksettaan vetänyt voimajohdot X:n kauppalassa sijaitsevalle tontille n:o 5 siten, että ne kulkivat A:n tontin n:o 6 pihamaan ja puutarhan yli, vaikka ne suuremmitta kustannuksitta ja hankaluudetta olisi voitu sijoittaa tontin rajojen ulkopuolelle. Kesällä 1963 yhtiön suorittaessa johtojen muutos- ja kunnostamistöitä A oli jälleen huomauttanut yhtiön edustajalle, ettei hän hyväksy johtojen pitämistä tontillaan. Tämän vuoksi A pyysi, että JO määräisi johtojen paikan.

JO 22. 10. 1964 katsoi selvitetyksi, että po. voimajohdot oli sijoitettu A:n mainitsemin tavoin ja että ne aiheuttivat A:lle haittaa. Kun johdot tontille n:o 5 voitiin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin järjestää tuottamatta haittaa A:lle, JO RakL 133 §:n nojalla velvoitti yhtiön määräajassa siirtämään johdot pois A:n tontilta.

Yhtiö valitti LH:lle ja lausui, että yhtiö oli vuonna 1955 rakentanut sanotut voimajohdot, mutta sittemmin joutunut ne uusimaan ja vetämään tällöin mainitut johdot uudelleen. Vaikka A ei ollut antanut suostumustaan sanottujen johtojen vetämiseen, oli hänen katsottava menettäneen oikeutensa vedota tähän seikkaan, koska hän ei aikaisemmin ollut tehnyt huomautusta asiantilan johdosta. Lisäksi oli otettava huomioon, että johtojen uusimisesta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia. Tämän vuoksi yhtiö vaati JO:n päätöksen kumoamista ja sen toteamista, että yhtiöllä oli oikeus pysyttää voimajohdot paikallaan.

LO hylkäsi valituksen muuttaen vain johtojen poistamisen määräaikaa, koska RakL 133 §:n mukaan asemakaava-alueella sijaitsevan kiinteistön omistaja oli velvollinen sallimaan voimajohtojen sijoittamisen omistamalleen alueelle vain siinä tapauksessa, ettei niitä voitu muulla tavoin tyydyttävästi kohtuullisin kustannuksin järjestää, ja kun asiaan hankitun selvityksen perusteella oli katsottava, että A:n tontin n:o 6 yli tontilla n:o 5 olevan asuintalon päätyyn vedetty talojohto oli mahdollista kohtuullisin kustannuksin siirtää siten, ettei se kulkenut tontin n:o 6 yli.

Yhtiö haki muutosta.

KHO: koska A ei ollut antanut suostumustaan siihen, että hänen tonttinsa ylitse saataisiin vetää tontille n:o 5 po. voimajohto ja sen vetäminen voitiin muulla tavoin järjestää tyydyttävästi kohtuullisin kustannuksin, KHO ottaen huomioon RakL 133 ja 144 §:n säännökset, hylkäsi valituksen.

---

18 ss. ja SKL 1970 n:o 2 s. 54 ss.), jossa Toivonen kiinnittää huomiota muun ohella maastollisiin ja taloudellisiin näkökohtiin, *Aalto-Setälä* SK 1970 s. 1084 ss., *Pietilä* SK 1971 s. 438, *Murén* Puhelin 1964 n:o 2 s. 6 ss. ja *Jatkola* Puhelin 1964 n:o 2 s. 14 ss.

Esillä olevassa tapauksessa jouduttiin sen ratkaisemiseksi, oliko voimajohto sijoitettu oikeudenvastaisesti A:n tontille, tutkimaan mm. kysymystä, voitiinko sen sijoittaminen kohtuuttomitta kustannuksitta järjestää muulla tavoin. Tällöin on merkitystä kysymyksellä, mitä kustannuseriä vertailussa otetaan huomioon. LO on ratkaisunsa perusteluissa puhunut johdon siirtämisen aiheuttamista kustannuksista. Tämä viittaa siihen, että LO on vertailussa kiinnittänyt huomiota sekä poistettavaksi vaaditun johdon poistamiskustannuksiin että uuden johdon sijoittamiskustannuksiin. JO:n kumottu päätös oli tässä suhteessa tulkinnanvaraisempi, sillä siinä puhuttiin »järjestämisestä» yksilöimättä lähemmin, mitä sen vaatimiin kustannuksiin luettiin. KHO näyttää sensijaan perusteluista päätellen lähteneen siitä, että huomioon voidaan vertailussa ottaa vain uuden johdon sijoittamisesta aiheutuvat kustannukset, mutta ei poistettavaksi vaaditun johdon poistamiskustannuksia. Tämä onkin luonnollista, kun otetaan huomioon, että kysymys oli kannanotosta siihen, mitä menettelyä oli RakL 133 §:n pohjalta pidettävä oikeana. Tätä harkittaessa huomiota ei voida säännöksen sanamuodonkaan mukaan kiinnittää muihin kuin johdon sijoittamisen aiheuttamiin kustannuksiin.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 1970 A II 89, jota on muulta kannalta tarkasteltu jo aikaisemmin, todettiin, että pumppaamolaitoksen oli katsottava kuuluvan viemärivesien johtamiseksi tehtävään viemäriin. Tämän todettuaan korkein hallinto-oikeus jatkoi perusteluissaan:

> »H oli näin ollen RakL 133 §:n mukaan velvollinen sallimaan myös po. pumppaamon sijoittamisen omistamalleen alueelle, milloin sitä ei voitu muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin. Kun H kuitenkin oli täällä esittänyt näyttöä siitä, että kaupunki oli 14. 3. 1969 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut maata po. viemärin pumppaamoineen sijoittamiseksi uuteen paikkaan ja asiaan oli siten saatu täällä selvitystä sellaisesta uudesta seikasta, jolla saattoi olla merkitystä asian ratkaisemisessa, KHO, ottamatta välittömästi ratkaistavakseen, olivatko edellytykset viemärin pumppaamoineen sijoittamiseen H:lle kuuluvalle alueelle, kun sanottu lisäselvityskin otettiin huomioon, olemassa, kumoten LO:n ja maistraatin päätökset palautti asian maistraatille uudelleen käsiteltäväksi.»

Ratkaisusta kokonaisuudessaan käy ilmi, että kaupunki oli ostanut perusteluissa mainitun uuden alueen viemärin ja pumppaamon sijoitus-

paikaksi valituksen ollessa vireillä KHO:ssa. Perustelut viittaavat siihen, että po. maa-alueen siirtymisen kaupungin omistukseen on edellytetty vaikuttavan nimenomaan sen harkintaan, voitiinko pumppaamon sijoittaminen järjestää muulla tavoin kuin H:n alueelle kohtuullisin kustannuksin. Perusteluissa ei ole lähemmin yksilöity, millä tavoin maa-alueen hankinnan on edellytetty vaikuttavan perustamisedellytysten harkintaan, mutta erääseen näkökohtaan ratkaisu antaa aiheen kiinnittää huomiota. RakL 133 §:n 3 momentissa edellytetään, että johdon sijoittamisesta toisen alueelle suoritetaan maanomistajalle korvaus. Myös korvaukset kuuluvat laajasti ottaen sijoittamisen kustannuksiin. Tämä kustannuserä jää luonnollisesti pois silloin, kun johdot niihin liittyvine laitteineen sijoitetaan omalle maalle. Ratkaisu perusteluineen näyttäisi siten viittaavan siihen, että mm. korvausten on edellytetty sisältyvän niihin kustannuksiin, jotka on otettava huomioon RakL 133 §:n 1 momentin edellyttämässä eri toteuttamiskeinojen vertailussa.[26]

NaapL 16 §:n soveltamista valaisee puolestaan korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1938 II 128.[27] Tässä ratkaisussa HO, jonka tuomion KoO näiltä osin pysytti, lausui selvitetyksi, että Oy OS:n K:n myötävaikutuksella M-tilan kautta suunnittelema ja jo osittain vetämä sähköjohto kulki myöskin tonttimaaksi katsottavan alueen yli ja että sitä rakennettaessa oli aiheutettu M-tilalle KO:n toteama vahinko (M-tilan maalle oli pystytetty 4 sähköpylvästä, raivattu tarpeellinen linja tilan metsäalueen läpi sekä kuljettu tilan kasvukunnossa olevilla pelloilla ja perunamaalla ja vahingoitettu aitoja, mista kaikesta oli aiheutunut 500 markan suuruinen vahinko), mutta koska sähköjohdon vetäminen M-tilan kautta saattoi tapahtua tuottamatta tilan omistajalle suurehkoa haittaa ja johdon vetäminen K:n omistamalle tilalle muuten oli ainoastaan kohtuuttomilla kustannuksilla mahdollinen eikä myöskään ollut selvitetty, että K käyttäisi sähkövirtaa muuhun tarkoitukseen kuin kotitarpeeksi, vaatimus sähköjohdon vetämisestä K:n tilalle hyväksyttiin.

---

26 On aiheellista huomauttaa, että ratkaisu ei ollut yksimielinen vaan äänestyksen tulos äänin 4—3. Vähemmistö katsoi LO:n tavoin, ettei pumppaamoa voitu pitää RakL 133 §:ssä tarkoitettuna viemärinä tai johtona, mutta halusi velvoittaa H:n sallimaan viemäri- ja sadevesijohtojen sijoittamisen tilalleen. Vähemmistö ei siten antanut merkitystä perusteluissa mainitulle kaupalle.

27 NaapL 16 §:n edellyttämästä kustannusvertailusta ks. *Noponen,* Liikenne s. 138 verrattuna s. 124 ss., *Hämäläinen,* Puhelin 1955 n:o 1 s. 21.

Ratkaisussa on liikuttu NaapL 16 §:n soveltamisalan rajoilla sikäli kuin siinä on sallittu johdon vetäminen muun ohella tonttimaaksi katsottavan alueen yli ja linjan raivaaminen metsäalueelle. Tämä on kuitenkin katsottu voitavan sallia, kun aiheutunut haitta on arvioitu vähäiseksi ja samalla on todettu, että johdon muunlainen vetäminen K:n omistamalle tilalle oli mahdollinen ainoastaan kohtuuttomilla kustannuksilla. Tässäkin tapauksessa juuri kustannuskysymys on näytellyt tuomiota annettaessa ratkaisevaa osaa.

3. VesiL:n aikaisemmin mainituissa ojittamista, pohjaveden ottamista, pintaveden johtamista ja jäteveden johtamista koskevissa säännöksissä rasitteen merkitykselle tavoitteen saavuttamisen kannalta on niinikään asetettu vaatimuksia, jotka edellyttävät eri toteuttamisvaihtoehtojen vertailua kustannusten pohjalta. Säännökset on formuloitu jossainmäärin eri tavoin. Sen vuoksi niitä on tarkoituksenmukaista tarkastella aihepiireittäin.

Ojittamista koskevan VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momentin mukaan oikeus tehdä oja toisen maalle tai ryhtyä ojitukseksi luettavaan puron perkaamiseen toisen alueella edellyttää, että »se maan tarkoituksenmukaista kuivattamista varten tai tämän luvun 3 §:n 1 momentissa mainitun seurauksen estämiseksi on tarpeen». VesiL 6 luvun 9 §:n 1 momentti on formuloitu jossainmäärin toisin. Säännöksessä lausutaan, että »maanomistajalla on oikeus maansa kuivattamiseksi johtaa vettä toisen ojaan tai toisen maalla olevaan puroon». Kun toimenpiteisiin ryhtyminen on säännöksessä kytketty kuivatustarkoitukseen, edellyttää tämäkin formulointi, että toimenpiteet ovat tarkoituksen saavuttamiseksi tarpeen.

Mainittuun 6 luvun 4 §:n 1 momenttiin sisältyy tarkoituksenmukaisuusarvosteluun viittaava lausuma. Lausumaa tulkittaessa on aiheellista kiinnittää huomiota säännöksen esitöihin. Vesilakikomitea edellytti, että säännökset ojan tekemisestä toisen maalle ja veden johtamisesta toiselle kuuluvaan ojaan tai puroon vastaisivat pääpiirteiltään tuolloin voimassa olleen VOL 1902:n säännöksiä.[28] VOL 3 luvun 1 §:n 1 momentissa lausuttiin mm., että maanomistaja, joka maansa viljelemiseksi ja parantamiseksi tahtoo johtaa vettä pois sieltä, olkoon oikeutettu sitä varten tekemään salaojan tai avonaisen ojan toisen tiluksien kautta, jos veden lasku tahi suunnitelman mukainen ojitus muuten ei ole ensinkään tai on ainoastaan kohtuuttomilla kustannuksilla aikaansaatavissa. Lausuma edellytti

[28] Ks. kom. 1958: 97 s. 36—37.

siten selvästi kuivatuksen eri toteuttamisvaihtoehtojen vertailua kustannusten pohjalta. Sen mukaan ojan sijoittaminen toisen alueelle oli sallittua mikäli muut vaihtoehdot eivät olleet teknisesti lainkaan toteutettavissa tai olivat toteutettavissa vain kohtuuttomin kustannuksin.[29]

Periaatteessa samalta pohjalta on lähdetty myös voimassa olevaa lakia laadittaessa. Vaihtoehtoisten ojitustapojen kustannuksilta ei kuitenkaan näytä vaaditun enää kohtuuttomuutta siihen tapaan kuin VOL:ssa. Vuoden 1939 vesioikeuslakiehdotuksen 142 §:n 1 momentissa lausuttiin, että maan kuivattamiseksi on omistaja oikeutettu tekemään avonaisen ojan tai salaojan toisenkin alueelle, »milloin tarkoituksenmukainen ojitus sitä vaatii». Tällöin lähdettiin siitä, että ojituksen tarkoituksenmukaisuudessa oli kysymys ensi sijassa sen tehokkuudesta veden poistamisen kannalta, mutta myös kustannukset edellytettiin otettavan huomioon tarkoituksenmukaisuusarvostelussa.[30] Kirjallisuudessa samoihin näkökohtiin on kiinnitetty huomiota tulkittaessa voimassa olevaan VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momenttiin sisältyvää lausumaa »maan tarkoituksenmukaista kuivattamista varten».[31] Kuivatustavoitteen saavuttamisen kannalta yhtä tehokkaiden ojittamisvaihtoehtojen vertailussa pääkriteeriksi muodostuvat si-

---

29 *Serlachius* on tulkinnut lausumaa kohtuuttomista kustannuksista siten, että tällaisilla kustannuksilla ei ole ymmärrettävä kustannuksia, jotka nousevat niin korkeiksi, että yrityksestä ei muodostuisi kannattavaa. Mikäli näet vain tällaiset kustannukset katsottaisiin kohtuuttomiksi, olisivat kustannukset kohtuulliset niin kauan kuin ne eivät saavuttaisi mainittua rajaa. Käytännöllisesti katsoen ojittaminen toisen maan kautta olisi tällöin sallittua ainoastaan siinä tapauksessa, että ojittaja ei voi sijoittaa ojaa omalle maalleen. Mikäli hän voisi sijoittaa ojan kokonaan omalle maalleen, vaikkakin korkein kustannuksin, hän ei saisi mennä omien rajojensa ulkopuolelle, elleivät kustannukset nousisi niin korkeiksi, että ne sijoittuvat kannttavuuden ja kantokyvyn rajoille tai ylittävät sanotun rajan, missä tapauksessa hän ei voisi käyttää ojitusoikeutta hyväkseen. Tällaista tulkintaa Serlachius ei pitänyt oikeana. Hänen mukaansa käsite »kohtuuttomat kustannukset» eivät edellyttäneet vertailua yrityksen kustannusten ja lasketun hyödyn välillä, vaan yrityksen tietyn laatuisen toteuttamistavan kustannusten ja niiden kustannusten välillä, joita yritys vaatisi, ellei sitä toteutettaisi sanotulla tavalla, vaan muulla tavalla. Viimeksi mainitussa tapauksessa kustannukset ovat Serlachiuksen mukaan kohtuuttomat, jos ne yrityksen laajuuden huomioon ottaen ovat olennaisesti korkeammat kuin ensiksi mainitun toteuttamistavan vaatimat kustannukset. Ks. *Serlachius* Vattenrätten 3 s. 6.

30 Ks. kom. 1939: 3:een sisältyvän lakiehdotuksen 142 §:n 1 momentti ja sen perustelut s. 246 ss.

31 Ks. *Eronen,* Vesilautakunta s. 58, *Tarumaa,* Vesitalous 1962 n:o 2 s. 10 ss.

ten ojituksen kustannukset. Toimenpiteitä toisen alueella voidaan pitää VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla tarpeellisina silloin, kun muut yhtä tehokkaat ojittamisvaihtoehdot ovat kustannuksiltaan selvästi epäedullisempia.[32]

Kirjallisuudessa on edellytetty myös, että mainittu tarkoituksenmukaisuuden vaatimus koskee kuivatuksen toteuttamisvaihtoehtoja siitä riippumatta, toteutetaanko hanke VesiL 6 luvun 4 §:ssä vai 9 §:ssä edellytetyllä tavalla.[33] Tämä onkin luonnollista. Saman kuivatushankkeen eri toteuttamisvaihtoehtojen rationaalinen vertailu edellyttää, että vaihtoehtoja arvioidaan samojen kriteereiden pohjalta. Mikäli kysymys kuitenkin on veden johtamisesta toiselle kuuluvaan putkiojaan eikä omistaja ole antanut tähän suostumustaan, edellytetään VesiL 6 luvun 9 §:n 3 momentissa, että vaihtoehtoisten veden johtamistapojen kustannukset muodostuvat kohtuuttomiksi, jotta johtaminen tulisi kysymykseen.

VesiL 9 luvun 4 §:ssä, joka koskee *pohjaveden ottamiseen toisen alueelta* oikeuttavan rasitteen perustamista, on ojittamissäännöksiä selvemmin edellytetty, että rasitteen tarpeellisuus riippuu vaihtoehtoisten vedenhankintatapojen kustannuksista. Säännöksen 1 momentissa on kysymys yksityiselle syntyvän talousveden tarpeen tyydyttämisestä sekä sellaisessa teollisessa tai muussa taloudellisessa toiminnassa syntyvän pohjaveden tarpeen tyydyttämisestä, jolle pohjaveden saaminen on erityisen tärkeätä. Näiden tarpeiden tyydyttäminen sanotunlaisen rasitteen avulla edellyttää säännöksen mukaan mm., että kysymyksessä oleviin tarkoituksiin tarvittavaa vettä »ei kohtuuttomitta kustannuksitta muutoin ole riittävästi saatavissa».[34] Lausuma koskee siis rasitteen tarpeellisuutta. Vasta kun tarpeellisuus on voitu tältä pohjalta todeta, herää kysymys, voidaanko rasite perustaa säännöksessä mainittujen riittävyys- ja haitattomuusedellytysten puolesta.[35]

VesiL 9 luvun 4 §:n 2 momentissa on kysymys vedenhankinnasta yleiseen tarpeeseen, mm. kunnallisen vesilaitoksen tarpeisiin. Rasitteen perustamisen edellytyksenä on tällöin, että »vedenhankinnan järjestäminen

---

32 Vrt. VYO 16. 2. 1971 ja VYO 16. 2. 1973, *Eronen,* Vesilautakunta s. 63 ja 73.

33 Ks. *Eronen,* Vesilautakunta s. 54 ja 58.

34 Ks. myös aliviitassa 38 selostettu oikeustapaus.

35 Nimitykset riittävyys- ja haitattomuusedellytykset ovat *Pietilän* käyttämiä. Viitatuista edellytyksistä sekä kustannusedellytyksestä ks. *Pietilä,* Vesioikeus s. 87 ss.

teknillisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla edellyttää toisen alueelta saatavan pohjaveden käyttöön ottamista». Tämäkin lausuma edellyttää erilaisten vedenhankintatapojen vertailua mm. kustannusten pohjalta. Säännöksessä ei kuitenkaan ole lähdetty 1 momentin tavoin siitä, että rasitteelle perustuvan hankintatavan kanssa vaihtoehtoiset veden saannin toteuttamistavat olisivat kustannuksiltaan kohtuuttomia. Säännöstä laadittaessa näyttää lähdetyn siitä, että rasite voidaan todeta tarpeelliseksi jo silloin, kun on osoitettavissa, että sitä edellyttävä veden hankintatapa on teknisesti ja taloudellisesti muita edullisempi.[36] Säännöstä tulkittaessa on aiheellista kiinnittää huomiota myös siihen, että säännökseen sisältyvä lausuma »siitä riippumatta, mitä 1 momentissa

---

[36] Vedenottamon sijaintipaikan valintaan vaikuttaviin teknisiin ja taloudellisiin näkökohtiin kiinnitettiin nimenomaisesti huomiota vesilakikomitean teettämässä pohjavesitutkimuksessa (*Tammela, Kauko J. A. — Niinivaara, K.*, Pohjavesilainsäädännön tarpeellisuudesta. Helsinki 1953. Mon.). Tutkimuksessa kiinnitettiin huomiota vaikeuksiin, joita toisen alueella olevan pohjavesiesiintymän käyttöön saamisessa oli kohdattu pyrittäessä tähän tavoitteeseen vapaaehtoista tietä, ks. s. 79—80. Pohjaveden oton tavoitteista lausuttiin mm.: »Pohjavesiesiintymien niukkuudesta johtuu, että ainakin suurimpien vedenkuluttajien on yleensä pyrittävä saamaan sopivan lähellä oleva antoisin pohjavesiesiintymä käyttöönsä ja sijoittamaan vedenottamo tämän esiintymän mahdollisimman edulliseen kohtaan, mikäli se taloudellisesti muuten on edullisinta. Jos vedenoton sijaintipaikka ei ole omalla alueella, on tällöin hankittava omistus- tai käyttöoikeus maa-alueeseen vedenottamoa sekä mahdollisesti myös lähtevää vesijohtoa varten.» (s. 78). Laadittavaa lakia silmällä pitäen suositeltiin: »Toisen maalla olevaa pohjavesiesiintymää voidaan käyttää ensinnäkin, jos tämä käyttö perustuu tuomioon, ikimuistoiseen nautintaan yms. sekä toiseksi, jos a) vedenhankinta ei muuten ole mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia tai b) siten saavutetaan oleellista hyötyä. *Perustelu* em. a) ja b) tapauksiin: Ruotsin nykyisen pohjavesilainsäädännön mukaan toisen maalla olevan pohjavesiesiintymän hyväksikäyttäminen on mahdollista vain hankalan pakkolunastusmenetelmän mukaan ja siis ainoastaan yleiseen tarkoitukseen. Tämän sosiaalisen näkökohdan lisäksi olisi otettava huomioon myös asian taloudellinen ja teknillinen puoli, varaamalla mahdollisuus pohjavesilain mukaan — siis joustavammin kuin pakkolunastusteitse — saada käyttöön toisen maalla oleva pohjavesiesiintymä tai sen osa yleistä tarkoitusta varten; samalla olisi syytä laajentaa asia käsittämään myös muunkin vedenkäytön, yksityinen teollisuus mukaan luettuna. Esitetty laajennus on lisäksi paikallaan selvyyssyistä: sama pohjavesilaitos saattaa toimittaa vettä kaikkiin mainittuihin eri tarkoituksiin ja näissä tapauksissa on vaikea päätellä, milloin on kysymyksessä yleinen tai yksityinen etu.» (s. 87—88). Näiden näkökohtien pohjalta näyttää VesiL 9 luvun 4 §:n 2 momentti laaditun tekstissä käsitellyiltä osilta. Vrt. myös kom. 1958: 97 s. 46.

sanotaan» ei viittaa rasitteen tarpeellisuutta harkittaessa huomioon otettaviin seikkoihin, vaan 1 momentissa mainittuihin riittävyys- ja haitattomuusedellytyksiin. Tämä käy selvästi ilmi mm. säännöksen esitöistä.[37]

VesiL 9 luvun 4 §:n 3 momentissa on annettu säännöksiä sen tilanteen varalta, että kysymys on pohjaveden ottamisesta toisen ottamosta. On huomattava, että tässäkin tapauksessa rasitteen perustamisen yleiset edellytykset määräytyvät VesiL 9 luvun 4 §:n 1 tai 2 momentin pohjalta siitä riippuen, millaista tarvetta rasitteen avulla on tarkoitus tyydyttää.[38] Kaikissa VesiL 9 luvun 4 §:n tarkoittamissa tapauksissa tulee siten kysymykseen erilaisten vedensaantimahdollisuuksien ja niiden kustannusten selvittäminen ennenkuin rasitteen tarpeellisuus voidaan todeta. Tällainen selvitys onkin edellytetty sisällytettävän VesiL 9 luvun 4 §:ssä ja 7 §:ssä tarkoitettuun pohjaveden ottamista koskevaan suunnitelmaan, josta on annettu säännöksiä VesiA 69 §:ssä.

VesiL 9 luvun 18 §:n 1 momentin mukaan alueen omistaja on velvolli-

---

37 Ks. kom 1958: 97 s. 46.

38 Vrt. KHO 1964 A II 257: VesiO: Koska siihen nähden, että nykyisin L-tilan alueella sijaitsevaa kaivoa oli ainakin 50 v. ajan käytetty yhteisenä vedenottamona, jonka kuntoon panemiseen ja kunnossa pitämiseen, mm. sen varustamiseen betonirenkailla v. 1938, muiden käyttäjien ohella myös L-tilan omistajat olivat osallistuneet, sen vuoksi ja kun T, joka v. 1939 oli ostanut L-tilan, oli huomautuksitta sallinut kaivoa O ym:n toimesta kunnostettavan ja viime aikoihin asti käytettävän yhteisenä vedenottamona, niin ja kun oli katsottava, ettei heillä asian laatuun nähden kohtuuttomitta kustannuksitta myöskään muulla tavoin ollut mahdollisuutta saada riittävästi talousvedeksi sopivaa vettä, VesiO, joka otti asian laatuun nähden kysymyksen hakijain vedentarpeen tyydyttämisestä koko laajuudessaan tutkittavakseen, vahvisti VesiL 9 luvun 4 ja 6 §:n, 7 §:n 2 momentin verrattuna 12 §:ään, 16 luvun 21 §:n ja 22 luvun 2 §:n 1 momentin säännösten nojalla O ym:n oikeuden ottaa edelleen pohjavettä talousvedeksi L-tilan alueella tilan rajan vieressä olevasta kaivosta kullekin heille hakemuksessa ilmoitetussa laajuudessa, kuitenkin vain siinä määrin kuin se oli mahdollista ottaen huomioon, että L-tilan kohtuullinen talousveden saaminen säilyi, ja tuli heidän osaltaan osallistua kaivon kunnossapitokustannuksiin siinä suhteessa kuin vettä siitä otettiin. Kaivoa käytettäessä oli veden tuhlausta vältettävä ja muutoinkin noudatettava VesiL:n säännöksiä. Kaivoon saatiin asettaa käsipumppu, jonka asentaminen oli suoritettava asianmukaisella tavalla, ja voitiin kaivon veden riittävyyden turvaamiseksi kaivon rakennetta myös tarkoituksenmukaisella tavalla muuttaa. Asennustyö ja mahdolliset kaivon muutostyöt oli O ym:n kustannettava. KHO (äänestys 5—4): ei muutosta. Todettakoon, että äänestys koski kysymystä, oliko asia käsiteltävä riita- vai hakemusasiana, ja siihen liittyen, oliko juttu palautettava.

nen sallimaan *veden johtamista* nesteenä käytettäväksi palvelevan veden johdon sijoittamisen alueelleen, »mikäli johdon rakentamisesta hänelle aiheutuva vahinko tai haitta ei ole toimenpiteestä saatavaan hyötyyn verrattuna suhteettoman suuri». Rasitteen perustamisedellytykset on lausumassa määritelty ottamalla lähtökohdaksi hyötyjen sekä vahinkojen ja haittojen suhde. Lausuma on varsin komplisoitu nimenomaan mitä tulee rasitteen merkitykseen edistettävän toiminnan (»nesteenä käytettäväksi») kannalta.

Lainattu lausuma edellyttää, että veden johtamisesta toisen alueen kautta on veden tarvitsijalle ylipäänsä hyötyä. Tällaista hyötyä ei hankkeesta voitane katsoa koituvan, mikäli on osoitettavissa, että sama veden tarve voidaan yhtä edullisesti tyydyttää turvautumatta sen johtamiseen toisen alueen kautta. VesiL 9 luvun 18 § näyttäisi siten ensi vaiheessa edellyttävän vaihtoehtoisten vedenhankintatapojen selvittämistä ja vertailua kustannusten pohjalta.

Tällaista selvittämistä ja vertailua onkin VesiL:a laadittaessa pidetty silmällä. Vesilakikomitean mietinnön perusteluissa viitattiin säännösehdotusta käsiteltäessä VOL 1 luvun 15 §:ään ja 16 §:ään, joiden katsottiin ainakin lähtökohtaisesti vastaavan VesiL 9 luvun 18 §:ää.[39] VOL 1 luvun 15 §:ssä, johon 16 §:ssä viitattiin, edellytettiin, että vesialueen omistaja oli oikeutettu tekemään veden johdon toisen tiluksien poikki, »jollei niin ole, ettei sellaista johtoa saa muuten ensinkään tai ainoastaan kohtuuttomilla kustannuksilla laitetuksi». Säännös siis edellytti vaihtoehtojen vertailua kustannusten pohjalta.[40] Periaatteessa samalta pohjalta lähdettiin myös VesiL:n esitöihin kuuluvassa vuoden 1939 vesioikeuslakikomitean mietinnössä.[41]

VesiL 9 luvun 18 §:n mukaan rasitteen perustamisedellytysten harkinnassa on siis kaiken kaikkiaan erotettavissa kaksi vaihetta. Ensimmäisen vaiheen muodostaa rasitteen tarpeellisuuden selvittäminen. Tässä vaiheessa todetaan, onko se veden tarve, jota rasitteeseen nojaava veden johtamishanke tulisi tyydyttämään, tyydytettävissä yhtä edullisesti tur-

---

39 Ks. kom. 1958:97 s. 48—49.

40 Säännöksen tulkinnasta ks. *Serlachius*, Vattenrätten 1 s. 96 ss., erit. s. 98.

41 Ks. kom. 1939:3:een sisältyvän lakiehdotuksen 18 §:n 3 momentti verrattuna 142 §:ään ja 193 §:ään perusteluineen, joissa edellytettiin vaihtoehtojen vertailua kustannusten pohjalta.

vautumatta veden johdon rakentamiseen toisen alueelle. Kustannuksilla on tällöin keskeinen asema vertailuperusteena. Toisessa vaiheessa eli vasta sen jälkeen, jos todetaan, että tarve ei ole yhtä edullisesti tyydytettävissä muulla tavoin, tulee kysymykseen veden johtamisesta toisen alueen kautta saatavan hyödyn vertailu rakentamisesta vm. alueen omistajalle aiheutuviin vahinkoihin ja haittoihin. Rasitteen perustaminen estyy tällöin, mikäli vahingot ja haitat ovat hyötyyn verrattuina suhteettoman suuret. Viimeksi mainittua vertailua käsitellään lähemmin jäljempänä.[42]

Säännöksissä, joissa on kysymys *jäteveden johtamisesta* toisen alueen kautta, rasitteen tarpeellisuudelle on annettu eri tilanteissa jossainmäärin erilainen merkitys. Tältä kannalta katsoen on tarkoituksenmukaista käsitellä erikseen jäteveden johtamista toisen maalla olevaan ojaan, viemärin tekemistä toisen maa-alueelle ja jäteveden johtamista toiselle kuuluvaan viemäriin.

Laadittaessa säännöksiä jäteveden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan, lähtökohtana näyttävät olleen ojittamista koskevat säännökset. Näihin on nimenomaisesti viitattu mm. VesiL 10 luvun 3 §:n 1 momentissa.[43] Kuten aikaisemmin esitettiin ojittamista koskevissa säännöksissä on lähdetty siitä, että VesiL 6 luvun 4 §:ssä ja 9 §:ssä edellytetty rasite on kuivatustavoitteen saavuttamisen kannalta tarpeellinen. Tämän selvittäminen taas edellyttää erilaisten vedenpoistamisvaihtoehtojen vertailua tehokkuuden ja kustannusten pohjalta. Näyttäisi perustellulta lähteä siitä, että vastaaviin näkökohtiin on kiinnitettävä huomiota myös silloin, kun kysymys on jäteveden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan ts. kun harkitaan, onko tarvetta johtaa jätevettä toisen maalla olevaan ojaan.[44] Haittoja koskevat kysymykset aktualisoituvat vasta, jos tarvetta johtamiseen ylipäänsä on olemassa.[45]

VesiL 10 luvun 7 §:n 1 momentin mukaan viemärin rakentaminen toisen maan kautta edellyttää, että tämä on tarpeen »jäteveden tarkoituk-

---

42 Ks. jäljempänä s. 454 ss.

43 Ojittamissäännöksiin on viitattu myös VesiL 10 luvun 6 §:n 2 momentissa sekä lisäksi 8 §:n 2 momentissa, 11 §:ssä, 14 §:n 1 momentissa, 16 §:n 1 momentissa, 18 §:ssä, 21 §:n 1 momentissa ja 28 §:n 2 momentissa.

44 Vrt. myös *Eronen,* Vesilautakunta s. 76 ss. Ks. *Pietilä,* Vesioikeus s. 214 ss.

45 VesiL 10 luvun 3—5 §:iä tarkastellaan aiheutuvien haittojen kannalta lähemmin jäljempänä s. 438 ss.

senmukaista johtamista varten». Säännöksessä siis edellytetään, että viemärisuunnitelmaa arvostellaan tarkoituksenmukaisuuden kannalta. VesiL:n esitöihin kuuluvassa vuoden 1939 vesioikeuslakikomitean ehdotuksessa vastaava säännös, 193 §, edellytti, että likaviemärin tekeminen toisen alueelle oli tarpeen »192 §:ssä mainitun alueen tai laitoksen aseman taikka maaston laadun tähden tai kohtuuttomien kustannusten välttämiseksi». Säännösehdotuksen mukaan viemärirasitteen tarpeellisuuden harkinnassa oli siten keskeinen merkitys eri toteuttamisvaihtoehtojen vertailulla maaston pohjalta määräytyvien teknisten toteuttamismahdollisuuksien ja kustannusten kannalta.[46] Vaikka VesiL 10 luvun 7 § onkin laadittu toiseen muotoon kuin sanottu 193 § nähtävästi mietintöön perustuneesta, vuoden 1944 esitysehdotuksesta esitetyn kritiikin vaikutuksesta,[47] ei mikään VesiL:n myöhemmissä esitöissä viittaa siihen, etteikö viemärirasitteen tarpeellisuuden harkinnassa olisi edellytetty kiinnitettävän huomiota samantapaisiin näkökohtiin, nimenomaan kustannuskysymyksiin. Erityisesti kustannuksiinhan oli jo vanhastaan edellytetty kiinnitettävän huomiota niissä viemärirasitteita koskevissa säännöksissä, jotka sisältyivät kaupunkien rakennusjärjestyksiin, ja myöhemmin niihin on edellytetty kiinnitettävän huomiota RS 17 §:ssä ja RakL 133 §:ssä. Näin ollen näyttää perustellulta lähteä siitä, että arvosteltaessa viemärin tarpeellisuutta ja viemärisuunnitelman tarkoituksenmukaisuutta VesiL 10 luvun 7 §:n pohjalta, huomioon on otettava erilaisten vaihtoehtoisten jäteveden poistamistapojen kustannukset. Näihin näyttääkin säännöstä sovellettaessa kiinnitetyn huomiota.[48] Viemärirasitetta voidaan pitää tarpeellisena, jos vaihtoehtoiset jäteveden poistamistavat ovat tältä kannalta katsoen rasitteeseen nojaavaa poistamistapaa epäedullisempia.

VesiL 10 luvun 10 §:ssä on kysymys liittymisoikeudesta toiselle kuuluvaan viemäriin. Tätä säännöstä laadittaessa näyttää lähdetyn siitä, että ellei liittymisoikeudesta sovita, se tulee myöntää, mikäli säännöksessä asetetut haittoja ja muutoksia koskevat edellytykset täyttyvät. Tässä ta-

---

46 Säännöksessä lähdettiin saman periaatteen pohjalta kuin ojittamissäännöksissä, ks. kom. 1939: 3 s. 320 ss.

47 Ks. vuoden 1944 taittovedosasteelle ehtineen ja lausuntokirerrokselle lähetetyn hallituksen esitystä koskevan luonnoksen 193 § ja KHO:n lausunnossa 22. 5. 1946 siitä esitettyä kritiikkiä 192 §:n arvioinnin yhteydessä.

48 Ks. VYO 15. 6. 1973 ja myös VYO 24. 4. 1969, *Eronen*, Vesilautakunta s. 110 ja 106.

pauksessa ei tule kysymykseen samanlainen rasitteen tarpeellisuuden harkinta kuin VesiL 10 luvun 7 §:n kohdalla.[49]

4. *Yhteenvetona* esitetystä voidaan todeta, että säännöksissä, joissa rasitteen perustamisen edellytykset on määritelty maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta, rasitteen merkitystä edistettävän toiminnan kannalta on edellytetty arvosteltavan huomattavan yhdenmukaisten kriteereiden pohjalta. Säännöksissä on yleisesti lähdetty siitä, että rasitteen tulee olla tarpeellinen edistettävän toiminnan kannalta. Tarpeellisuutta harkittaessa huomiota on edellytetty kiinnitettävän vaihtoehtoisiin tapoihin saavuttaa sama tavoite, johon suunnitellun rasitteenkin perustamisella pyritään. Rasite on edellytetty tarpeelliseksi ainakin silloin, kun tavoite ei ole saavutettavissa muulla tavoin kuin rasitteen avulla. Mutta keskeinen merkitys tarpeellisuuden harkinnassa on myös eri vaihtoehtojen toteuttamiskustannuksilla. Useissa säännöksissä on lähdetty siitä, että rasite on edistettävän toiminnan kannalta tarpeellinen, mikäli vaihtoehtoiset tavat saavuttaa sama tavoite muodostuvat kustannuksiltaan kohtuuttoman kalliiksi. Mutta eräissä säännöksissä rasitteen tarpeellisuudelle on asetettu lievemmät vaatimukset edellyttämällä, että rasite on tarpeellinen jo silloin, kun muiden vaihtoehtojen toteuttaminen muodostuu kustannuksiltaan rasitteeseen nojaavaa toteuttamisvaihtoehtoa yleensä epäedullisemmaksi. Kustannuksina näyttäisivät vertailussa tulevan kysymykseen kaikki eri vaihtoehtojen toteuttamisesta johtuvat kustannukset, mm. korvaukset ja kunnossapitokustannusten tyyppiset kustannustekijät.[50]

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että rasitteen avulla edistettävälle toiminnalle sinänsä ja rasitteen merkitykselle edistettävän toiminnan kannalta on käsitellyissä rasitesäännöksissä asetettu vaatimuksia perin eri tavoin. Edistettävälle toiminnalle asetettujen vaatimusten puolesta kiinteistönmuodostamislainsäädännön rasitesäännökset ja rakennusrasitteita koskevat säännökset eroavat varsin suuresti RakL 133 §:n, NaapL 16 §:n ja VesiL:n kosketelluista rasitesäännöksistä. Sensijaan rasitteen merkitystä edistettävän toiminnan kannalta on edellytetty arvioitavan kosketelluissa säännöksissä yleensä samankaltaisten näkökohtien pohjalta. Ilmeistä onkin, että juuri tavoitteiden toteuttamiskeinoille on asetettavissa helpommin yhdenmukaisia vaatimuksia kuin tavoitteille sinänsä.

---

[49] Säännöksen johdosta ks. *Eronen*, Vesilautakunta s. 79, *Pietilä*, Vesioikeus s. 217—218.

[50] Vrt. VesiL 6 luvun 17 §.

9.2.3. Servienssi

a. Johdannoksi

Dominanssia ja servienssiä koskevassa luvussa käsiteltiin verraten yksityiskohtaisesti kysymystä, minkä tyyppistä toimintaa rasitteiden avulla on edellytetty voitavan rajoittaa. Tällöin todettiin, että pääasialliset toiminnan muodot ovat maan käyttö ja eräiden rakennusten, rakennelmien ja laitosten käyttö. Esillä olevassa jaksossa käsitellään tähän liittyen kahta eri kysymystä. Ensimmäinen on kysymys, *missä määrin servienssin käyttöä on sallittua rajoittaa rasitteiden avulla.* Tällöin siis tutkitaan, millaisia haittavaikutukset saavat lainsäädäntömme mukaan enintään olla, jotta rasitteen perustaminen tulisi kysymykseen. Toiseksi tutkitaan tähän läheisesti liittyvää kysymystä, *millä keinoin aiheutuvia haittoja on edellytetty voitavan perustamisvaiheessa eri toimenpitein rajoittaa* niin, että perustaminen käy mahdolliseksi. Näiden keinojen käyttäminen näyttelee keskeistä osaa perustamisprosessissa.

Käsillä olevassa jaksossa keskitytään aikaisemmin esitetyn rajauksen vuoksi kuitenkin vain sellaisiin säännöksiin, joissa rasitteen perustamisen edellytykset on niin dominanssin kuin sevienssinkin osalta pyritty erikseen määrittelemään maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta. Nyt esillä olevassa jaksossa ei siis tarkastella säännöksiä, joissa rasitteen perustamisen on edellytetty liittyvän osana laajemman maankäyttöä koskevan suunnitelman toteuttamistoimenpiteisiin ja joissa suunnitelman toteuttamiseksi tarpeellisten rasitteiden perustamisedellytyksiä ei tämän vuoksi ole erikseen määritelty maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta. Näitä säännöksiä käsitellään vasta jäljempänä erikseen. Näin ollen käsillä olevassa jaksossa lähdetään luvussa 9.2.1. mainittujen säännösten pohjalta.[51]

b. Rasitteen aiheuttamien haittavaikutusten laajuudesta

1. Kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä ja *rakennusrasitteita* koskevissa säännöksissä on huomattavan yhdenmukaisella tavalla pyritty määrittelemään, minkä laajuisia rasitteen perustamisesta rasitetulle kiinteistölle aiheutuvat haitat saavat enintään olla, jotta perustaminen olisi

51 Ks. edellä luku 9.2.1.

mahdollista. Mainituissa säännöstöissä on yleisesti edellytetty, ettei rasitteen perustamisesta saa aiheutua palvelevan kiinteistön käytölle »huomattavaa haittaa».[52] Eräissä säännöksissä on lisäksi edellytetty, että rasitetta perustettaessa tulee välttää muunkin tyyppisten haittojen aiheuttamista. Näitä säännöksiä ei kuitenkaan käsitellä tässä yhteydessä lähemmin. Niiden osalta viitataan jäljempänä esitettävään.

Rajoitusten laajuutta määriteltäessä on tarpeen kiinnittää huomiota kolmeen eri kysymykseen. Näistä ensimmäinen on kysymys, mikä servienssin erilaisista mahdollisista käyttötavoista otetaan pohjaksi rajoitusten laajuutta arvioitaessa. Ongelmaksi näyttää näet joissakin tapauksissa muodostuneen se, onko harkinnassa kiinnitettävä huomiota servienssin aktuaaliseen käyttötapaan vai suunniteltuun tai odotettavissa olevaan uuteen käyttötapaan tai ehkä molempiin.

Toinen aiheen kannalta tärkeä kysymys on, millä menetelmillä rasitteesta servienssin käytölle aiheutuvat haitat pyritään määrittelemään. Tämä aihe kuuluu varsinaisesti arvioimisopin puolelle, mutta eräisiin näkökohtiin on syytä kiinnittää huomiota myös tässä tutkimuksessa.

Kolmas ja juridisempi ongelma on kysymys, millä tavoin servienssin käytölle aiheutuvien haittojen sietoraja määräytyy viitatuissa säännöstöissä. Tähän sietorajaan viittaa edellä mainittu ilmaisu »huomattavaa haittaa».

Huomattavan haitan välttämistä koskeva lausuma otettiin kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä ensi kerran JL 116 §:ään korkeimman oikeuden jakolakiehdotuksesta vuonna 1940 antaman lausunnon vaikutuksesta. Lausuntoa antaessaan korkein oikeus piti esikuvana Ruotsin vuoden 1926 JDL:n 10 luvun 9 §:ää, johon sisältyi vastaavanlainen lausuma.[53] Lausunnossa sen enempää kuin lainlaadinnan myöhäisemmissäkään vaiheissa ei erityisesti kiinnitetty huomiota kysymykseen, *mikä palvelevan kiinteistön mahdollisista käyttötavoista oli otettava pohjaksi* haitan huomattavuutta arvosteltaessa. Kun kysymys oli rasitteen perustamisesta jaossa, on kuitenkin ilmeistä, että silmällä pidettiin palvelevan

---

[52] Ks. JL 116 §:n 1 momentti, 118 §:n 1 ja 2 momentit, 190 §:n 1 momentti ja 194 § verrattuna JL 116 §:n 1 momentti sekä JL 237 §:n 1 momentti, RajakTilJärjL 25 §, KaavJL 9 a §:n 2 momentti verrattuna JL 116 §:n 1 momentti ja 237 §:n 1 momentti, KaavJL 87 §, YksTieL 8 §:n 1 momentti, 9 §:n 1 momentti, 10 §, 12 § ja 13 §:n 1 momentti sekä Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 3 kohta.

[53] Ks. korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940 s. 110 ss.

kiinteistön käyttöä siihen tarkoitukseen, johon tuo kiinteistö asianomaisessa jakotoimituksessa muodostettiin, s.o. kiinteistön aktuaalista käyttöä. Tältä pohjalta näyttää lähdetyn sen jälkeen myös muissa kiinteistönmuodostamislainsäädännön piiriin kuuluvissa rasitesäännöksissä ja rakennusrasitteita koskevissa säännöksissä.

Korkeimman oikeuden käytännössä esillä olevaan kysymykseen ei ole juuri jouduttu ottamaan kantaa. Ratkaisu KoO 21. 2. 1956 taltio n:o 484 näyttäisi kuitenkin viittaavan siihen, että myös oikeuskäytännössä rajoitusten haitallisuutta arvioitaessa on lähdetty aktuaalisen käyttötavan pohjalta. Tapaus oli seuraavanlainen.[54]

KoO 21. 2. 1956 taltio n:o 484. Toimitusmiehet olivat 16. 10. 1953 loppuun saatetussa lohkomisessa perustaneet 20. 2. 1943 myydyllä ja kauppakirjoilla 10. 4. 1946 ja 19. 10. 1951 S:lle siirtyneestä määräalasta muodostetun R-tilan hyväksi rasitteena oikeuden käyttää eräiden talojen yhteisellä vesijättöalueella 4 metrin levyistä tietä tuon alueen pohjoisrajan kohdalla järven rantaan johtavalle ennestään olevalle tielle saakka ja siitä edelleen vm. tietä samassa kylässä olevan M-tilan alueen kautta maantielle.

M- ja P-tiloista määräalan 11. 10. 1953 ostanut A vaati tierasitteen poistamista sillä perusteella, että sopivin rakennuspaikka A:n ostamalla määräalalla sijaitsi maantieltä järven rantaa johtavan tien kohdalla, joten tie aikanaan tulisi kulkemaan A:n pihamaan läpi, ja että R-tilalta yhteisen vesijättöalueen kautta johdettava tie tulisi sijaitsemaan A:n suunnitteleman huvilapaikan ja sen kohdalla vesijättöalueella olevan hiekkarannan välissä, minkä vuoksi A:lle aiheutui rasitteesta huomattavaa haittaa.

MJO: koska ko. tierasitteesta oli katsottava koituvan huomattavaa haittaa A:n huvila-alueeksi ostamalle määräalalle, johon kuului myös M- ja P-tilojen osuus yhteiseen vesijättöön, MJO JL 118 §:n 1 momentin nojalla kumosi toimitusmiesten päätöksen ja poisti tierasitteen.

Eri mieltä oleva jäsen hylkäsi valituksen ja vahvisti tierasitteen perustamisen, koska mahdollisessa vesijätön jaossa tie tuli olemaan vesijätön osakkaille välttämätön. R-tilan omistaja haki muutosta.

KoO: Koska A:n ostaman määräalan kautta järven rantaan johtavaa tietä jo ennestään käyttävät yhteisen vesijätön osakkaat, joilla vesijättöalueen rannassa on venevalkama ja vaatteiden pesupaikka, eikä näin ollen voida katsoa ko. tierasitteesta aiheutuvan sanotulle määräalalle huomattavaa haittaa, KoO harkitsi oikeaksi, kumoten MJO:n päätöksen, vahvistaa toimituksen.

---

[54] Jutun asiakirjat N:o 22 MD 1955.

Tapausta tarkasteltaessa on aiheellista todeta aluksi, että kun A:n ostaman määräalan kautta johtava tie jo ennestään oli yhteisen vesijätön osakkaiden käytössä, A:n joka tapauksessa tuli saada näiden tien käyttö lakkaamaan ennenkuin hän voi toteuttaa rakennussuunnitelmiaan, jotka edellyttivät, että tiealue tuli kuulumaan piha-alueeseen. Tapauksesta ei käy selvästi ilmi, mihin vesijätön osakkaiden tienkäyttö perustui. Toimitusinsinööri totesi lausunnossaan korkeimmalle oikeudelle mm., että tie oli vanha ja että tietä ei missään tapauksessa voitaisi sulkea, koska siten estettäisiin vesijätön osakkaiden pääsy rantaan. Tämä viittaa siihen, että osakkaiden tien käyttö on perustunut erityiseen oikeusperusteeseen eikä ole ollut vain pelkkää tosiasiallista käyttöä. Tähän nähden ei tierasitteen perustaminen mainittuun tiehen sanottavasti muuttanut tilannetta aikaisempaan nähden eikä merkittävästi vaikuttanut A:n mahdollisuuksiin saada tien käyttö myöhemmin rakennussuunnitelmien toteuttamisvaiheessa lakkaamaan.

Tällä seikalla on merkitystä tapauksen arvostelun kannalta. Ratkaisussaan MJO näyttää ottaneen huomioon A:n määräalan käyttöä koskevat suunnitelmat päätyessään siihen, että tiestä aiheutui huomattavaa haittaa määräalan käytölle. Korkein oikeus on sensijaan haittavaikutusten suuruutta arvioidessaan lähtenyt määräalan aktuaalisen käytön pohjalta. On mahdollista, että A:n suunnitelmien toteutumista on tällöin pidetty edellä mainituista syistä niin epätodennäköisenä, ettei niihin ole katsottu voitavan kiinnittää suurempaa huomiota haittavaikutuksia arvioitaessa. Eräs todennäköisyysarvosteluun vaikuttavista tekijöistä on nimittäin A:n mahdollisuus saada entinen tien käyttö lakkaamaan, mikä tapauksen pohjalta ei näyttänyt suinkaan itsestään selvältä.

Tapaus kokonaisuutena osoittaa, että haittavaikutuksia arvioitaessa on lähdetty servienssin aktuaalisen käyttötavan pohjalta. Ratkaisun pohjalta ei kuitenkaan voida päätellä, etteikö myös servienssin käytön odotettavissa olevaan muuttumiseen voitaisi kiinnittää joissakin tapauksissa huomiota haittavaikutuksia määriteltäessä. Kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä on esimerkiksi edellytetty, että kiinteistön muuttuva käyttötapa otetaan rasitteita perustettaessa huomioon mm. silloin, kun muutos perustuu kaavoitukseen ja on harkittava, haittaako rasite servienssin kaavan mukaista käyttöä. Tätä kysymystä käsitellään lähemmin jäljempänä. Mutta silloinkin, kun kysymys on omistajan itsensä suunnittelemasta käyttötavan muuttamisesta, siihen näyttäisi perustellulta kiinnittää huomiota tietyillä edellytyksillä.

Näitä edellytyksiä harkittaessa esiin nousee ennenkaikkea kaksi näkökohtaa. Toinen on käyttötavan muutoksen todennäköisyys rasitteen perustamishetkellä ja toinen servienssin omistajan mahdollisuudet saada mahdollisesti perustettava rasite lakkautetuksi tai siirretyksi siinä vaiheessa, jolloin muutoksen toteuttaminen tulee käytännössä todella aktuelliksi. Jos käyttötavan muutos on esimerkiksi jo suoritettujen valmistelevien toimenpiteiden tai investointien valossa erittäin todennäköinen, muttuva käyttötapa on perusteltua ottaa pohjaksi rasitteesta aiheutuvia haittoja arvioitaessa. Kiinteistön aktuaalinen käyttö näyttäisi taas perustellulta ottaa lähtökohdaksi silloin, kun käyttötavan muutos on epävarma ja toisaalta on mahdollista saada rasite lakkautetuksi tai muutetuksi myöhemmin siinä vaiheessa, jolloin käytön muuttuminen aktualisoituu. Kysymys on kuitenkin kaiken kaikkiaan varsin harkinnanvaraisista seikoista, joiden suhteen tietty varovaisuus on paikallaan.

Arvioimisalan kirjallisuudesta, mm. pakkolunastus- ja tiekorvauksia koskevissa esityksissä on kehitetty *menetelmiä* rasitteista tai rasitteen tyyppisistä maankäyttömääräysistä *aiheutuvien haittojen määrittämiseksi.*[55] Näihin menetelmiin ei tässä yhteydessä yksityiskohtaisesti puututa. Eräisiin näkökohtiin on kuitenkin perusteltua kiinnittää huomiota. Samalla käsitellään myös edellä mainitun *sietorajan määräytymistä.*

Useimmat viitatussa kirjallisuudessa esitetyistä menetelmistä edellyttävät, että rajoituksista johtuvat haitat ovat arvioitavissa rahassa. Tämä on luonnollistakin esityksissä, joissa tutkitaan nimenomaan korvausten määrittelyyn liittyviä kysymyksiä. Suoranaisten aluemenetysten ja va-

---

55 Tie- ja pakkolunastuskorvauksia koskevista esityksistä ks. mm. *Vahinkojen arvioiminen I—II,* Insinöörijärjestöjen Koulutuskeskus julkaisu 12—68, Helsinki 1968 (useita artikkeleita), *Wiiala,* Kiinteistöarviointi, *Wiiala,* Pakkolunastus- ja tilikorvaukset, *Wiiala,* Tiekorvaukset, *Wiiala,* Yksityiset tiet s. 162—174, *Koski* s. 60—65, *Aalto* Mm 1960 s. 6—14, *Kallio,* Mm 1959 s. 46—65, *Kallio,* Mm 1960 s. 1—5, *Kantee, Lauri,* Maatilan siirrosta maanjaossa aiheutuvista, sen rakennuksiin kohdistuvista menetyksistä ja kustannuksista. Helsinki 1959., *Kantee,* MI 1961 s 251 ss., *Mäki,* MI 1963 s. 156 ss., *Ollila,* Teknillinen Aikakauskirja 1956 s. 141—145. LunL:n osalta ks. *Ojanen,* HE n:o 179/1975 II vp. valtiopäiväasiakirjoineen, Kiinteistöarviointitoiminnan kehittäminen, *Hyvönen,* Maapaketti, *Hyvönen,* Seurakuntien talousneuvoston julkaisuja XVIII s. 29—37, *Eranti,* MI 1974 s. 109—111 ja 132, *Kantola,* Maankäyttö 1975 s. 31—33, *Ojanen,* Maapakettilait s. 113—167. Ruotsalaisista tie- ja pakkolunastuskorvauksia koskevista esityksistä ks. *Bexelius — Körlof* s. 56 ss. ja s. 188 ss., *Bouvin — Hedman — Stark* s. 125 ss., *Bjerkén* s. 51 ss., *Expropriationsteknik.* Stockholm 1968. (useita artikkeleita) ja *Hernmarck,* Löseskilling.

hinkojen ohella myös rasitetun kiinteistön käyttömahdollisuuksien vaikeutuminen rasitteen perustamisen vaikutuksesta onkin usein arvioitavissa rahassa, koska muutos saattaa heijastua esimerkiksi käyttökustannuksiin pinta-alayksikköä kohti tai kiinteistön vaihdanta-arvoon. Selvää myös on, että jos rasitteen perustamisen aiheuttamat taloudelliset menetykset tältä pohjalta laskien ovat huomattavaa suuruusluokkaa, rasitteen perustamisesta servienssille aiheutuvaa haittaa on pidettävä lain tarkoittamassa mielessä huomattavana. Mihin huomattavan haitan raja tällöin yksityistapauksessa asetetaan, riippuu harkinnasta. Seuraava oikeustapaus osoittaa, että haitan huomattavuuden määritys on perustettu mm. käyttömahdollisuuksien menetyksen totaalisuuteen ja rasitealueen laajuuteen sekä tältä pohjalta lasketun korvauksen ja rasitealueen omistusoikeuden vaihdanta-arvon vertailulle.

KoO 1960 II 133. Toimitusmiehet olivat perustaneet K Oy:n omistamaa Valajaskosken voimalaitoksen tilaa varten K Oy:n sekä U-, K- ja E-tilojen omistajien 8. 11. 1957 tekemien sopimuskirjojen mukaisesti rasitteena oikeuden padota Valajaskosken voimalaitoksen ylävettä siten, että U- ja E-tilojen alueet osittain ja K-tilan alue kokonaan jäi veden alle. Maanmittauskonttori katsoi kuitenkin, että edellytykset toimituksen suorittamiseen puuttuivat ja alisti asian MJO:een.

Ratkaisussaan *MJO* kumosi ja poisti toimituksen. Aikaisemmin tässä tutkimuksessa käsiteltyjen perustelujen ohella MJO lausui perusteluina mm.: »— — — koska rasitteenalaiseksi tarkoitetut laajahkot alueet tulevat voimalaitostarpeiden vuoksi jäämään pysyvästi veden peittämiksi, jolloin noilla alueilla ei enää tule olemaan arvoa rasitetuksi tarkoitetuille kiinteistölle, kuten asianosaisten rasitteiden perustamisesta sopimien korvausmäärien suuruuskin, joiden korvausmäärien tosiasiallisesti on katsottava vastaavan alueiden omistusoikeudenkin arvoa, jo osoittaa, eikä perustettavaksi aiottuja rasitteita niin ollen voida pitää rasitetuille kiinteistöille kohtuullisina — — —».

KoO: ei muutosta.

Muunkinlaisiin näkökohtiin on sietorajaa määriteltäessä kiinnitetty huomiota. *Bexelius — Körlof* toteaa Ruotsin EVL:ia tulkitessaan mm., ettei ole yksityistielainsäädännön perusteiden mukaista, jos tieoikeus pakolla luovutetaan sillä tavoin, että rakennus tai muu kalliinpuoleinen laite täytyy siirtää tai että sen käyttö huomattavasti vaikeutuu.[56] Tämän

[56] Ks. *Bexelius — Körlof* s. 186 ss.

tapaisiin näkökohtiin näyttää meilläkin kiinnitetyn huomiota mm. eräässä varhaisessa rasitetien oikeudetonta sulkemista ja tilanteen ennallistamista koskevassa jutussa, jossa tuomioistuimen päätös asiallisesti merkitsi rasitetien siirtoa. Ratkaisussa KoO 1924 tuomio II 253 näet henkilö, joka oli rakentanut tallin tiluksiensa kautta kulkevalle rasitetielle, vapautettiin KO:n ja HO:n määräämästä velvollisuudesta poistaa rakennus tieltä ja velvoitettiin rakentamaan määräajassa tie ko. rakennuksen ohi ja saattamaan se samaan kuntoon kuin missä suljettu tie oli ollut sulkemisajankohtana. Selvää on, että samoihin näkökohtiin voidaan kiinnittää huomiota myös tierasitetta perustettaessa.

Mutta rasitteen perustamisesta saattaa joissakin tapauksissa aiheutua haittoja, joiden arviointi rahassa on rasitteen perustamishetkellä ylivoimaista tai joka tapauksessa huomattavan vaikeaa. Esimerkiksi erilaiset meluhaitat ja kauneusarvojen menetykset voivat olla rasitetta perustettaessa helposti ennustettavissa, mutta niiden merkityksen rahallinen arviointi saattaa olla vaikeaa. Käsiteltävänä olevassa rasitelainsäädännössä ei toisaalta ole missään nimenomaisesti lausuttu, että huomiota olisi kiinnitettävä vain rahassa arvioitavissa oleviin haittoihin. Eri säännöksiin sisältyvä laaja lausuma »huomattavaa haittaa» samoinkuin jäljempänä käsiteltävät lainsäätäjän kannanotot ja oikeuskäytännössä annetut ratkaisut viittaavat päinvastoin siihen, että huomiota on edellytetty kiinnitettävän haittavaikutuksiin siitä riippumatta, kuinka helppoa niiden rahallinen arviointi on.[57] Tämän vuoksi on perusteltua kiinnittää huomiota myös muunlaisiin kuin edellä viitattuihin tapoihin määritellä haittavaikutusten huomattavuus.

Eräs mahdollinen tapa on eritellä eri tyyppiset haittavaikutukset ja tutkia niiden kasautumista kohdealueella rasitteen perustamisen vaikutuksesta. Tässä suhteessa on selviä eroja erilaiseen käyttöön otettujen alueiden välillä. Esimerkiksi tierasitteen perustaminen piha-alueelle aiheuttaa normaalisti enemmän eri tyyppisiä haittoja kuin tierasitteen perustaminen metsä- tai joutomaille. Piha-alueella tierasite voi aiheuttaa

57 Tätä näyttää mm. *Airaksinen* edellyttäneen lausuessaan YksTieL 8 §:ssä asetetun haittaedellytyksen osalta: »Haitan suuruutta arvioitaessa ei ratkaisu riipu siitä, onko jokin arvioitu haitta tosiasiallisesti korvattava vai ei.» (LM 1964 s. 832). Vertailun vuoksi on syytä viitata myös VesiL 2 luvun 11 §:n 3 momenttiin, johon on otettu nimenomainen säännös mm. sen varalta, että rakentamisesta saatavan hyödyn tai siitä aiheutuvan vahingon, haitan tai muun edunmenetyksen raha-arvo on vaikeasti määrättävissä.

tien alle jäävän alueen käytön rajoittumisen ohella ylitys-, melu- ja saastehaittoja, kauneusarvojen menetystä, liikenneonnettomuuksien vaaraa alueen käyttäjille, rakennusten vahingoittumisen vaaraa liikenneonnettomuuksien tai maan kuormituksen vuoksi, aitaushaittoja, rakentamista ehkäiseviä rajoituksia jne. Kasautuminen tällaisilla alueilla on tavallisesti paljon suurempaa kuin kasautuminen siinä tapauksessa, että tie sijoitetaan metsä- tai joutomaille kohtuullisen matkan päähän asutuksesta.

Juuri haittavaikutusten kasautuminen näyttäisi rationaalisesti selittävän sekä eräät lainsäätäjän kannanotot että eräät oikeuskäytännössä annetut ratkaisut, jotka ovat koskeneet rasitteesta aiheutuvan haitan suuruutta. Useissa rasitesäännöksissä lainsäätäjä on pyrkinyt rauhoittamaan piha-alueet ja muut vastaavanlaiseen erityiseen käyttöön otetut alueet asianomaisen säännöstön edellyttämiltä rasitteilta. Sikäli kuin tällaisia säännöksiä sisältyy muihin kuin nyt käsiteltävänä oleviin säännöstöihin, niitä käsitellään lähemmin jäljempänä. Mutta tässä yhteydessä on aiheellista kiinnittää huomiota vastaavanlaisiin kannanottoihin kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä.

YksTieL 8 §:n 1 momentissa edellytetään, ettei tierasitteesta saa aiheutua rasitetun kiinteistön käytölle huomattavaa haittaa. Yksityistielakikomitea lausui säännöksen perusteluissa mm., että lakiehdotuksen mukaan »tieoikeutta yksityiseen tiehen ei näin ollen voitaisi myöntää esim. yli toisen asuntotontin. Tällaisessa tapauksessa olisi tien suunta määrättävä siten, että huomattavan haitan aiheutuminen tulisi vältetyksi.»[58] Sitä miksi tieoikeuden myöntämisen edellytykseksi oli asetettu huomattavan haitan välttäminen, komitea perusteli toteamalla, että kannanotto johtui siitä lainsäädännössämme vallitsevasta periaatteesta, ettei yksityistä voida kohtuuttomasti rasittaa toisen yksityisen edun hyväksi. Mutta sensijaan komitea ei perustellut lähemmin sitä, miksi haitta katsottiin huomattavaksi juuri asuntotontilla. Ilmeisesti haitan huomattavuutta tällaisella alueella pidettiin selviönä.

Myös vastaavanlaisia korkeimman oikeuden ratkaisuja on annettu kiinteistönmuodostamislainsäädännön pohjalta sekä ennen YksTieL:n voimaantuloa että sen jälkeen. Ratkaisussa KoO 16. 1. 1958 taltio n:o 94 pihamaan ja puutarhan kautta johtava, rasitteena perustettu polku ja talvitie määrättiin perustettaviksi toiseen paikkaan. Ratkaisussa KoO 6. 3. 1961 talito n:o 857 tilan talouskeskuksen ja puiston kautta johtavan tien kat-

[58] Ks. kom. 1957: 16 s. 30.

sottiin aiheuttavan rasitetulle tilalle kohtuutonta rasitusta. Ratkaisussa KoO 1969 II 41 taas katsottiin, että liikenne yleisenä ulkoilupaikkana käytettävälle oikeutetulle tilalle tuli tuon tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen olemaan huomattavan vilkasta ja että jos kulku ko. tilalle johdettaisiin X-tilan kautta, tuottaisi liikenne melullaan huomattavaa haittaa X-tilalle, jonka päärakennus oli noin 10,5 metrin päässä tien reunasta.

Jos kysytään, minkä vuoksi tierasitteesta aiheutuva haitta on katsottu huomattavaksi juuri asuntotonteilla, päädytään tuskin muuhun tulokseen kuin siihen, että tierasitteen perustamisen vaikutuksesta eri tyyppisiä haittoja kasautuu huomattava määrä juuri tällaisilla alueilla. On todennäköistä, että tämä on ollut ratkaiseva näkökohta kokonaishaitan suuruutta arvioitaessa. Taloudellisesti merkittävistä menetyksistä on tuskin voinut olla kysymys esimerkiksi sen tyyppisessä tilanteessa, joka oli esillä edellä mainitussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 16. 1. 1958 taltio n:o 94. Toisaalta asuntotontti sinänsä ei ole mikään rasitteilta yleensä suojattu yksikkö. Tämän osoittavat selvästi KaavJL 9 a §:n ja 85 §:n sekä esimerkiksi Helsingin 1963 RJ 44 §:n säännökset.[59] Kaiken kaikkiaan näyttää siis perustellulta lähteä siitä, että rasitteesta palvelevalle kiinteistölle aiheutuvien haittojen huomattavuutta arvosteltaessa huomiota kiinnitetään sekä taloudellisiin menetyksiin että eri tyyppisten haittavaikutusten kasautumiseen. Viimeksi mainitulta kannalta katsoen kokonaishaittaa voidaan pitää huomattavana ainakin silloin, kun kasautumista tapahtuu siinä määrin kuin sitä normaalisti aiheutuisi YksTieL:n mukaisen tierasitteen perustamisesta piha-alueelle.

2. Muun edellä viitatun rasitelainsäädännön, s.o. *NaapL 16 §:n, RakL 133 §:n ja VesiL:n* yksityisiä ankkuroimis- ja lastauspaikkoja sekä satamia, ojittamista, pohjaveden ottamista, käyttöveden johtamista ja jäteveden johtamista koskevien säännösten piirissä rasitteesta aiheutuvien haittavaikutusten laajuutta ei ole määritelty yhtä yhdenmukaisella tavalla kuin kiinteistönmuodostamislainsäädännössä ja rakennusrasitteita koskevissa säännöksissä. Kun rasitteen perustaminen palvelee näissä

---

59 *Airaksinen* toteaa, että tietyt alueet, mm. asuntotontti ovat itse asiassa yksityisiltä teltä suojattuja, joskin kukin tapaus on ratkaistava in casu. Käsiteltyään sitten eri säännöstöjen valossa erityiseen käyttöön otettuja alueita rasitteilta suojattuina alueina Airaksinen toteaa mm.: »Sellaisten alueiden osalta, joihin kohdistettavista toimenpiteistä on annettu edellä tarkoitettuja erityisiä säännöksiä sekä siellä, missä jokamiehen kulkuoikeutta ei pidetä sallittuna, presumptio yksityisen tien perustamiseen nähden on kielteinen.» (LM 1964 s. 832—833).

säännöksissä enemmän toisistaan poikkeavia tavoitteita kuin esimerkiksi kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä, ei perustamisedellytysten sääntelykään ole voinut muodostua yhtä yhdenmukaiseksi. Väljissä puitteissa näyttää kuitenkin noudatetun tiettyjä yleisiä suuntaviivoja.

Kuten aikaisemmin todettiin yksityistielakikomitea kiinnitti YksTieL 8 §:n ehdotusta perustellessaan huomiota mm. periaatteeseen, ettei yksityistä voida kohtuuttomasti rasittaa toisen yksityisen edun hyväksi. Komitea jatkoi toteamalla, että asia yleisten teiden osalta oli toisin. Niitä varten tarvittavia oikeuksia komitea edellytti voitavan pakkolunastaa täyttä korvausta vastaan rajoituksitta ja siitä riippumatta, kuinka suurta haittaa pakkolunastuksen kohteena olevalle kiinteistölle aiheutettiin.[60] Samankaltainen ajattelutapa näyttää tietyssä laajuudessa vaikuttaneen perustamisedellytysten määrittelyyn myös nyt käsiteltävinä olevissa rasitesäännöksissä.

NaapL 16 §:ssä, joka palvelee yksinomaan yksityistä tarvetta, edellytetään, ettei säännöksessä tarkoitettujen sähkö- ja puhelinjohtojen vetämisestä toisen alueen kautta aiheudu alueen omistajalle »suurehkoa haittaa». RakL 133 §:ään, jota voidaan käyttää sekä yleistä että yksityistä tarvetta palvelevien johtojen sijoittamiseen toisen alueelle, vastaavanlaista lausumaa ei sensijaan ole otettu. VesiL 4 luvun 7 §:n 2 momentista käy ilmi, että silloin kun kysymys on kulkuväylään liittyvää yksityistä lastaus- tai ankkuroimispaikkaa tai yksityistä satamaa varten tarpeellisten rasitteiden perustamisesta, huomiota on edellytetty kiinnitettävän mm. rasitetun alueen omistajalle aiheutuviin haittoihin. Tätä tarkoittavaa lausumaa ei sensijaan ole otettu mainitun 4 §:n 1 momenttiin, joka koskee rasitteiden perustamista kulkuväylään liittyvää yleistä lastaus- tai ankkuroimispaikkaa tai yleistä satamaa varten. VesiL 9 luvun 4 §:n 1 ja 2 momenteista käy ilmi, että jos pohjaveden ottaminen toisen alueelta palvelee 1 momentissa mainittuja yksityisiä tarpeita, ottamisluvan antaminen edellyttää mm., että »vettä edelleen riittää myös omistajan, hänen maallaan asuvien samoin kuin sinne odotettavissa olevan asutuksen sekä siellä sijaitsevien yritysten tarpeisiin eikä toimenpiteestä aiheudu näille kohtuutonta häiriötä ja haittaa». Mikäli veden ottaminen sensijaan palvelee säännöksen 2 momentissa edellytettyä yleistä tarvetta, ottamislupa voidaan myöntää mainitusta edellytyksestä riippumatta.[61]

---

60 Ks. kom. 1957:16 s. 30.

61 Ks. myös kom. 1958:97 s. 46.

Sensijaan ojittamista, käyttöveden johtamista ja jäteveden johtamista koskevissa säännöksissä vastaavalla erottelulla ei näytä olleen säännösten muotoutumisen kannalta samaa merkitystä.

Ennenkuin haittavaikutusten laajuutta käsitellään kosketeltujen säännösten pohjalta tarkemmin on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että sellaisissakin tapauksissa, joissa rasitteen perustamiselle ei ole asetettu erityisiä edellytyksiä haittavaikutusten laajuuden pohjalta, haittojen aiheuttamista on usein pyritty ehkäisemään rasitteen sijaintia tai sen edellyttämien teknisten toimenpiteiden suorittamista koskevin säännöksin. Näitä haitan välttämisen keinoja ei tässä yhteydessä kuitenkaan lähemmin käsitellä. Niiden osalta viitataan jäljempänä esitettävään.

3. *Noponen* on tutkimuksessaan varsin laajasti käsitellyt *NaapL 16 §:ssä* asetettua suurehkon haitan välttämistä koskevaa edellytystä eri näkökulmista. Käsitellessään kysymystä, mitä »suurehkolla haitalla» säännöksessä tarkoitetaan, hän toteaa mm., että yhtä taloutta varten rakennettu linja on pakkojohdon normaalityyppi. Liiallinen poikkeaminen tästä normaalityypistä saattaa hänen mukaansa merkitä johtoa, jollaista lainsäätäjän ei ole katsottava säätäneen naapurin siedettäväksi. Noponen lausuu, että suurehkosta haitasta saattaa tällaisessa tapauksessa helposti puhua. Noponen edellyttää myös, että suurehkon haitan aiheuttaminen arvostellaan objektiivisten kriteereiden pohjalta ja ettei puhtaasti henkilökohtaisiin näkökohtiin saa haittaa arvosteltaessa kiinnittää huomiota.[62]

NaapL 16 §:n esityöt osoittavat, että suurehkon haitan välttämistä koskeva edellytys liittyy läheisesti säännöksen soveltamisalan määrittelyyn. »Kotitarvetta» koskevan edellytyksen ohella pyrittiin »suurehkoa haittaa» koskevan edellyttämän avulla rajaamaan säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle joukko tapauksia, joihin soveltamista ei pidetty suotavana. »Suurehkoa haittaa» edellytettiin aiheutuvan ennenkaikkea »laajemmista toimenpiteistä», joihin johdon vetämiseksi on tarpeen ryhtyä kiinteistön alueella. Tällaisia toimenpiteitä vaativa johtojen sijoittaminen haluttiin rajata säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle silloin, kun sijoittaminen oli yleisen tarpeen vaatima, osaksi senkin takia, että siihen edellytettiin sovellettavan pakkolunastuslainsäädäntöä. Tältä kannalta katsoen »suurehkoa haittaa» aiheuttavina toimenpiteinä voitaneen pitää ennenkaikkea erityisten johtolinjojen avaamista toisen maa-alueelle.[63] Samaan tulok-

[62] Ks. *Noponen,* Liikenne s. 142.

[63] NaapL 16 §:ää laadittaessa edellytettiin, ettei se ole sovellettavissa teh-

seen näyttäisi johtavan myös Noposen edellä esitetty kannanotto yhtä taloutta varten rakennetusta linjasta säännöksen tarkoittaman johdon ideaalityyppinä.

Se seikka, että lain esitöissä ja kirjallisuudessa päähuomio on kiinnitetty »suurehkosta haitasta» puhuttaessa johdon rakenteesta aiheutuviin haittoihin, ei kuitenkaan estäne ottamasta sanotunlaisina haittoina huomioon muunkinlaisia johdon rakentamisesta aiheutuvia haittoja kuten sijaintihaittoja. Se, että säännökseen ylipäänsä on otettu suurehkon haitan välttämistä koskeva lausuma osoittaa lainsäätäjän lähteneen siitä, että tavoitteen saavuttamisen kannalta tarpeettoman haitan aiheuttamista on vältettävä, mikäli se voi tapahtua aiheuttamatta johdon rakentamisessa kohtuuttomia kustannuksia. On perusteltua edellyttää, että tällaisen haitan välttämiseen pyritään mm. johdon sijoittamista koskevissa ratkaisuissa.

4. Edellä todettiin, että *RakL 133 §:ään* ei ole otettu erityistä lausumaa haitan välttämisestä. Korkeimman hallinto-oikeuden perustelut aikaisemmin selostetussa ratkaisussa KHO 1968 A II 70 [64] osoittavat kuitenkin, että haitan välttämiseen on myös tätä säännöstä sovellettaessa edellytetty pyrittävän, mikäli valittavana on useita kustannuksiltaan kohtuullisia tapoja rakentaa johto. Tässäkin tapauksessa lähtökohtana näyttää olleen pyrkimys tarpeettoman haitan välttämiseen.

5. *VesiL:n* edellä viitattuja säännöksiä tarkasteltaessa voidaan todeta, että rasitteen perustamisen edellytykset on pyritty määrittelemään haittavaikutusten laajuuden pohjalta yksityistä tarvetta palvelevia lastaus- ja ankkuripaikkoja ja satamia, pohjaveden ottamista, käyttöveden johtamista ja jäteveden johtamista koskevissa säännöksissä, mutta ei ojitussäännöksissä. Tämä ei merkitse sitä, etteikö ojitussäännöksissäkin olisi kiinnitetty huomiota rasitetun kiinteistön käytölle aiheutuviin haittoihin. Haittavaikutusten ehkäisemiseen on kuitenkin pyritty näissä säännöksissä

---

taan tai teollisuuslaitoksen tarpeita palveleviin johtoihin. Säännöksen perusteluissa lausuttiin, että »sellaisissa tapauksissa on tavallisesti ryhdyttävä laajempiin toimenpiteisiin johtojen vetämiseksi ja siitä syystä voi haitta sekä kenties riski käydä maanomistajalle niin suureksi, että hänen ei pitäisi vastoin tahtoaan joutua siitä kärsimään.» (Lvk 1914: 3 s. 53). Perusteluissa edellytettiin myös, että jos johdolla oli yleistä merkitystä, sen sijoittamisessa voitiin turvautua pakkolunastuslainsäädäntöön (Lvk 1914 : 3 s. 51—53).

[64] Ks. edellä s. 414 ss.

muunlaisin keinoin kuin määrittelemällä perustamisen edellytykset aiheutuvien haittojen laajuuden pohjalta.

Mainittuja VesiL:n säännöksiä käsiteltäessä näyttää tarkoituksenmukaiselta menetellä siten, että käsittely aloitetaan jäteveden johtamista koskevista säännöksistä. Näissä näet rasitteen prustamisen edellytykset on määritelty aiheutuvien haittojen osalta eniten samaan tapaan kuin NaapL 16 §:ssä. Tämän jälkeen siirrytään pohjavesisäännöksiin. Lopuksi tarkastellaan yksityisiä lastaus- ja ankkuroimispaikkoja sekä satamia ja toisaalta käyttöveden johtamista koskevia säännöksiä rinnakkain. Niissä rasitteen perustamisesta aiheutuvat haitat on näet määritelty suhteessa perustamisesta saatavaan hyötyyn. Määrittelyyn on siis käyty intressivertailun pohjalta.

5 a. Silloin kun kysymys on *jäteveden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan,* asianomaisen rasitteen perustaminen on mm. aiheutuvien haittavaikutusten laajuuden mukaan organisoitu tapahtuvaksi eri tavoin. Sitä, millaiseksi järjestelmä kokonaisuutena muodostuu voimassa olevien säännösten pohjalta, voidaan kuvata oheisen kaaviopiirroksen avulla.[65]

Kuten kaaviosta havaitaan VesiL 10 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitetun talousjäteveden ja 2 momentissa tarkoitetun laitosjäteveden johtaminen toisen maalla olevaan ojaan voi tapahtua ilman vesiviranomaisen lupaa silloin, kun johtamisesta ei aiheudu haittaa. Laissa on presumoitu, että talousjäteveden osalta haittaa ei aiheudu, mutta sensijaan edellä mainitun laitosjäteveden osalta tämä on edellytetty selvitettävän ennen johtamista. Asian selvittäminen kuuluu veden johtajalle, joka kantaa riskin siitä, ettei haittoja aiheudu. Se että vesiviranomaisen lupaa näissä tapauksissa ei välttämättä tarvita, merkitsee sitä, että johtaminen voi tapahtua samoja sääntöjä noudattaen kuin kuivatusveden johtaminen toisen maalla olevaan ojaan.[66] Tällaisen johtamisen edellytetään VesiL 6 luvun 12 §:n mukaan perustuvan ensi sijassa maanomistajan suostumukseen, mutta ellei suostumusta anneta, voi vesilautakunta vahvistaa oikeuden johtamiseen.

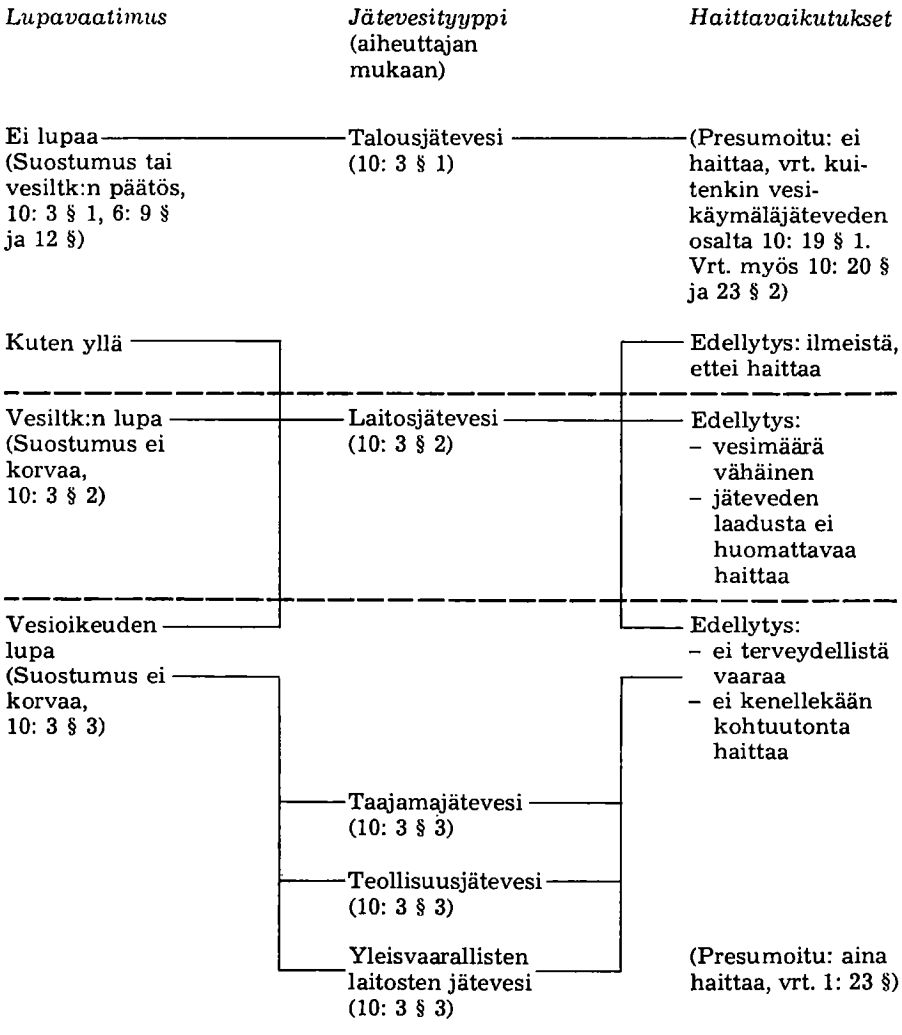
Jos laitosjäteveden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan aiheutuu haittaa, vaaditaan johtamiseen aina vesiviranomaisen lupa. Jo VesiL

---

65 Vrt. myös *Eronen,* Vesilautakunta s. 75 ss., *Hollo* s. 151 ss., *Pietilä,* Vesioikeus s. 214 ss., *Airaksinen,* Vesitalous 1961 n:o 1 s. 24—26.

66 Ks. myös *Eronen,* Vesilautakunta s. 75 ss., *Hollo* s. 152, *Airaksinen,* Vesitalous 1961 n:o 1 s. 25.

Jäteveden johtaminen toisen maalla olevaan ojaan



10 luvun 3 §:n 2 ja 3 momenttien sanamuodosta (»— — — älköön — — — ilman — — — lupaa — — —») käy ilmi, että viranomaismenettelyä siihen sisältyvine haittavaikutusten tutkimisineen ja lupaehtojen määrittelyineen ei näissä tapauksissa voida korvata maanomistajan suostumuksella. Johdettavan vesimäärän suuruudesta ja aiheutuvista haittavaikutuksista riippuu, tuleeko viranomaisena kysymykseen vesilautakunta vai vesioi-

keus. Jos johdettava vesimäärä on vähäinen eikä jäteveden laadusta aiheudu huomattavaa haittaa, voi luvan myöntää vesilautakunta. Muussa tapauksessa luvan myöntäminen kuuluu vesioikeudelle.

Eri asemassa on VesiL 10 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitettu talousjätevesi. Käsitellessään talousjäteveden johtamista toisen ojaan *Pietilä* [67] on määritellyt talousjäteveden toteamalla, että talousjätevedellä tarkoitetaan asuin- ja talousrakennuksista sekä niihin verrattavista rakennuksista tulevaa jätevettä silloin, kun viemäriä (pitänee olla: ojaa), jota käyttäen johtaminen tapahtuu, käyttää enintään 200 henkilöä. Kannanottonsa tueksi Pietilä viittaa VesiL 10 luvun 3 §:n 1 momenttiin verrattuna 1 luvun 23 §:n 2 momenttiin ja VesiensuojeluA 4 §:ään. Pietilä jatkaa, että talousjätevettä on siis sellaisista asuin- ja talousrakennuksista sekä niihin verrattavista rakennuksista peräisin oleva jätevesi, joissa asuu tai vakinaisesti oleskelee enintään 200 henkilöä. Lisäksi Pietilä toteaa mm., että talousjäteveden johtaminen toisen avo-ojaan on aina luvallista.

Ennenkuin yksityiskohtaisemmin tarkastellaan Pietilän tulkinnan perusteita on aiheellista todeta, mitä kannanotto käytännössä saattaa merkitä. 200 henkilön asujamisto vastaa suunnilleen yhden keskikokoisen asuinkerrostalon tai noin 40—50 omakotitalon asukasmäärää. Tiedot kotitalouksien vedenkulutuksesta ja veden tarpeesta antavat puolestaan kuvan tällaisen asujamiston tuottaman jäteveden määrästä. *Wartiovaaran* [68] vuonna 1977 tekemän tutkimuksen mukaan, joka koski Helsingissä, Espoossa ja Rajamäellä sijaitsevien pientalojen ja kerrostalojen sekä helsinkiläisten rivitalojen talouksien (kyselyosuudessa 112 taloutta ja havainnoinnissa 84 taloutta) veden kulutusta ja veden tarvetta, minimikulu-

---

67 Ks. *Pietilä* DL 1970 s. 86 ss. Vrt. myös *Pietilä* LM 1970 s. 402 ss. ja *Pietilä*, Vesioikeus s. 214 ss. verrattuna s. 58 ss.

68 Ks. *Wartiovaara, Liisa,* Kotitalouksien vedenkulutus ja veden tarve. LVI 1977 n:o 6 s. 36—40, mikä artikkeli perustuu tutkimukseen *Wartiovaara, Liisa,* Talousveden käyttötottumukset ja käyttötarve. SITRA, YVY-tutkimussarja. Helsinki 1977. Todettakoon, että Wartiovaaran tutkimustulokset käyvät asuinkerrostalojen osalta yksiin Helsingissä Kontulan asuma-alueella *Kontulan Huolto Oy:n* toimesta laskutuksen perusteella tehdyn, kuuden asunto-osakeyhtiön veden kulutusta koskevan tutkimuksen kanssa. Viimeksi mainitun tutkimuksen mukaan veden kulutus asukasta kohti vuorokaudessa vaihteli v. 1971 235 litrasta 307 litraan, mutta saatiin säästötoimenpitein pienenemään niin, että vuonna 1976 kulutus oli 198—241 litraa. Tehostettujen säästötoimien tavoitteena pidetään 150 litraa asukasta kohti vuorokaudessa, minkä saavuttaminen asuinkerrostaloissa saattaa kuitenkin olla työlästä.

tukseksi saatiin 51,4 litraa ja maksimikulutukseksi 470,8 litraa henkilöä kohti vuorokaudessa, kun edellytettiin, että astianpesu tapahtuu käsin eikä koneella ja että viikottaisena puhdistautumismuotona on sauna eikä kylpyamme. Veden tarvetta vastaavaksi kulutukseksi laskettiin kuitenkin 102,2—207 litraa henkilöä kohti vuorokaudessa ensiksi mainitun luvun edustaessa pieneksi katsottavaa ja viimeksi mainitun luvun suureksi katsottavaa tarvetta. Wartiovaaran julkaisemien lukujen pohjalta on myös laskettavissa veden käytön prosentuaaliset jakaumat eri käyttömuotojen kesken pienellä ja suurella tarpeella. Ne muodostuvat seuraavanlaisiksi: veden juonti 0,1—0,2 %, ruoan valmistus 3,9—5,3 %, astioiden pesu 11,7—13,0 %, siivous 1,9—4,3 %, henkilökohtainen hygienia 38,2—37,4 %, WC:n huuhtelu 26,4—26,1 %, pyykinpesu 17,1—10,6 % ja muut käyttötavat (nurmikoiden kastelu, auton pesu jne.) 0,5—2,9 %. Vedenkulutus henkilöä kohti vuorokaudessa oli puolestaan pientaloissa 98—157 litraa, kerrostaloissa 180—260 litraa ja rivitaloissa 189 litraa. Edellä esitetyn perusteella on arvioitavissa, että lähes kaikki (yli 95 %) kulutetusta vedestä poistuu jätevetenä jätevesijärjestelmän kautta. Tämän perusteella on puolestaan arvioitavissa, että 200 hengen asujamiston tuottaman jäteveden määrä, joka siis voitaisiin laskea joko osittain tai kokonaan saostuskaivojen kautta toisen maalla olevaan avo-ojaan ilman ennalta saatua lupaa, saattaa olla asumismuodosta riippuen noin 20.000—40.000 litraa eli 20—40 m^3 vuorokaudessa. Herää kysymys, onko Pietilän tulkinta oikea.[69]

Pääasiassa kysymykseen on nähdäkseni vastattava myöntävästi. Se että näin on asianlaita, johtuu vesilakimme rakenteesta nyt puheena olevien säännösten osalta. VesiL 10 luvun 3 §:ssä edellytetty lupajärjestelmä on rakennettu pääasiassa jäteveden tuottajien (aiheuttajien) välisen erottelun pohjalle. VesiL 10 luvun 3 §:n 3 momentista ja 5 §:stä verrattuna 1 luvun 23 §:ään ja VesiensuojeluA 4 §:ään käy ilmi, että säännöksissä edellytetty vesioikeuden lupa tulee kysymykseen vasta, jos samaa avo-ojaa käyttää enemmän kuin 200 henkilöä. Mikäli henkilömäärä on vähäisempi, tulee haittojen osalta kysymykseen ainoastaan jälkiperäinen valvonta niinkuin VesiL 10 luvun 3 §:n 1 momentista verrattuna 19 ja 20 §:iin käy ilmi. Näiltä osin Pietilän kanta on perusteltavissa.[70]

---

69 Vrt. *Hollo*, LM 1973 s. 497.

70 Edellä esitetyssä on pidetty silmällä jäteveden johtamista ojaan eikä vesistöön, joka on eri asia. VesiL 10 luvun 3 §:n 1 momentissa edellytetyistä asuin-

Eräissä suhteissa Pietilä on kuitenkin mennyt liian pitkälle. Talousjäteveden johtaminen toisen avo-ojaan ei ole, niinkuin Pietilä esittää, aina luvallista. VesiL 1 luvun 22 §:ssä asetettua pohjaveden pilaamiskieltoa ei tässäkään tapauksessa saa rikkoa.[71] Jos kysymyksessä oleva avo-oja sijaitsee esimerkiksi käytössä oleviin vedenottamoihin nähden siten, että pohjaveden pilaantumisvaara on olemassa, on jäteveden johtaminen siihen katsottava kielletyksi, ellei vesioikeus anna hakemuksesta 1 luvun 22 §:n 2 momentissa edellytettyjä lievempiä määräyksiä. Lisäksi on otettava huomioon 10 luvun 3 §:n 1 momenttiin sisältyvä kielto johtaa jätevettä uomaan, jossa oleva vesi on talousvedeksi kelvollista ja VesiL 1 luvun 19 §:stä ja 20 §:stä ilmenevä, myös ojassa virtaavaa vettä koskeva vesistön pilaamiskielto.[72]

---

ja talousrakennuksista ja niihin verrattavista rakennuksista tulevan jäteveden johtamisesta vesistöön ks. *Eronen,* Vesiasiat s. 66—67 siinä selostettuine KHO:n ratkaisuineen (KHO 17. 4. 1973 taltio n:o 1644), *Hollo* s. 153, *Pietilä,* DL 1970 s. 91 ss.

71 Ks. VesiL 10 luvun 29 §:n 1 momentti, kom. 1958: 97 s. 54 ss., *Airaksinen,* Vesitalous 1961 n:o 1 s. 25.

72 Kirjallisuudessa näyttää esitetyn kaksi erilaista käsitystä siitä, koskeeko VesiL 1 luvun 19 §:ssä edellytetty vesistön pilaamiskielto myös VesiL 10 luvun 3 §:n 1 momentissa tarkoitetun talousjäteveden johtamista ojaan ja siitä edelleen vesistöön. Ensimmäistä edustaa *Pietilän* kannanotto. Pietilä kirjoittaa: »VL 1: 19.1:ssä ja 1: 20:ssä esiintyvään vesistöjen yleiseen pilaamiskieltoon sisältyy sellainen varaus, että kielto on voimassa vain, mikäli VL:n muista säännöksistä ei muuta johdu. Eräs pilaamiskiellon ulottuvuutta rajoittava säännös sisältyy 10: 23:ään. Sen 1 momentin mukaan jäteveden vesistöön johtamisesta on voimassa, mitä 1: 19:ssä ja 1: 20:ssä vesien pilaamisen ehkäisemiseksi on säädetty, mutta 2 momentin mukaan tämä ei koske sellaisen jäteveden johtamista, jota 10: 3:n mukaan saadaan kohtaa ojaan ilman viranomaisen lupaa. Tämä merkitsee, että talousjäteveden johtaminen vesistöön on sallittu siinäkin tapauksessa, että siitä aiheutuu vesistön pilaantumista, sillä talousjäteveden johtamiseen toisen ojaan ei tarvita viranomaisen lupaa.» (DL 1970 s. 91—92, vrt. myös Vesioikeus s. 214). Toista kantaa edustavat *Eronen* ja *Hollo.* Eronen lausuu (Vesilautakunta s. 77) mm.: »Lisäksi on mainittava, että jätevettä ei myöskään saa, vaikka se olisi peräisin mainituista paikoistakin (asuin- ja talousrakennuksista ja niihin verrattavista rakennuksista, huom. tässä), ilman lupaa johtaa ojaan tai muuhun pieneen vesiuomaan siten, että siitä aiheutuisi tuon uoman veden pilaantuminen, josta voi aiheutua vesilain 1 luvun 19 §:ssä (vesistön pilaamiskielto) mainittuja yleistä tai yksityistä etua loukkaavia haitallisia seurauksia.» Samalla kannalla näyttää olevan myös Hollo, ks. s. 151 ss. Korkein hallinto-oikeus näyttää asettuneen ratkaisussaan KHO 1973 A II 120 Erosen ja Hollon edustamalle kannalle. Vrt. kom. 1972: B 134 s. 10.

Ääriedellytykset, joilla jäteveden johtaminen toisen maalla olevaan ojaan kokonaan estyy, käyvät ilmi VesiL 10 luvun 5 §:stä. Säännöstä on terveydellistä vaaraa koskevan lausuman osalta syytä tarkastella rinnan 1 luvun 22 §:n kanssa. Lausumassa näyttää näet pidetyn silmällä ennenkaikkea pohjaveden pilaantumisvaaraa, jota myös 1 luvun 22 §:ssä on pidetty silmällä. Se että jäteveden johtamisen on mainitun 5 §:n mukaan edellytetty estyvän jo vaaran aiheutumisen perusteella, merkitsee sitä, että säännöksessä edellytetty puhdistusvelvoite voidaan asettaa jo pohjaveden pilaantumisvaaran perusteella.[73]

Kohtuuttomasta haitasta puhuttaessa näyttää säännöstä laadittaessa pidetyn silmällä muunlaisia immisioluontoisia haittoja kuin pohjaveden pilaantumista, kuten esimerkiksi hajuhaittoja. Näiden muiden haittojen osalta jäteveden johtamisen estymiskynnys on kohotettu tavallista korkeammalle. Kiinteistönmuodostamislainsäännön piirissä on yleisesti edellytetty, että perustettavasta rasitteesta ei saa aiheutua palvelevan kiinteistön käytölle huomattavaa haittaa. Huomattavan haitan aiheutuminen ei kuitenkaan vielä riitä estämään sanotunlaisen johtamisrasitteen perustamista, vaan säännöksen mukaan vaaditaan, ettei johtamisesta aiheudu »kenellekään kohtuutonta haittaa». Se että estymiskynnys on kohotettu tavallista korkeammalle on ymmärrettävää, kun otetaan huomioon, että jäteveden poistaminen tuotantopaikalta on hygieninen välttämättömyys. Kun rasitteen perustamista puoltava terveydellinen ja viihtyvyyttä koskeva intressi on voimakas, on ymmärrettävää, että myös aiheutuville haitoille on asetettu tavallista suuremmat vaatimukset estymisen kannalta. Lainkohtaa tulkittaessa on aiheellista kiinnittää huomiota myös siihen, että siinä ei puhuta vain rasitetun kiinteistön omistajalle aiheutuvasta kohtuuttomasta haitasta, vaan tästä on puhuttu yleistävässä muodossa. Tämä on luonnollista, koska jäteveden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan aiheutuvien immisioluontoisten haittojen kuten hajuhaittojen vaikutukset voivat ulottua laajemmallekin kuin vain sille kiinteistölle, jolla oja sijaitsee.[74]

---

[73] Ks. *Eronen*, Vesiasiat s. 70—71, vrt. myös s. 76—78. Vrt. myös *Hollo* s. 154 ss., *Pietilä* DL 1970 s. 88, *Pietilä*, Vesioikeus s. 215.

[74] Käsitettä »huomattava haitta» on tulkittu kirjallisuudessa VesiL 10 luvun 20 §:n pohjalta. *Eronen* lausuu tästä: »Edellytyksenä puhdistamismääräyksen antamiselle on, että jäteveden johtaminen avouomassa tai päästäminen maahan aiheuttaa huomattavaa haittaa. Huomattavan haitan ei tarvinne olla laajalle ulottuvaa eikä sille muutoinkaan ole asetettava liian suuria kvalifikaatioita. Toi-

VesiL 10 luvun 5 §:n haittaedellytyksiä tulkittaessa on edellytetty, että terveydellistä vaaraa koskeva kriteeri on ehdoton, mutta kohtuutonta haittaa koskeva kriteeri dispositiivinen siten, että vahingonkärsijän suostumus vapauttaa selvittämästä hänen osaltaan haitan kohtuullisuutta lupaedellytyksenä.[75] Vastaavalta pohjalta on lähdetty myös vesilautakunnan luvan edellytyksenä olevaa haittavaikutusedellytystä tulkittaessa.[76] Kannanoton perusteluna on viitattu VesiL 1 luvun 15 §:n 2 momentista ilmenevään periaatteeseen.

Mainittu tulkintatulos ei ole kuitenkaan täysin sopusoinnussa eräiden muiden laista ilmenevien seikkojen kanssa. VesiL 10 luvun 20 §:stä käy ilmi, että vesilautakunta tai vesioikeus voi määrätä aiheuttajan puhdistamaan jäteveden paitsi haittaa kärsivän myös valvontaviranomaisen hakemuksesta silloin, kun säännöksessä tarkoitettu avouomassa kulkeva tai maahan päästetty jätevesi »aiheuttaa huomattavaa haittaa» eikä kysymys ole alueesta, jolle on vahvistettu asemakaava. Valvontaviranomaisen aloitevaltaa ei ole säännöksessä rajattu vain terveydellisiin vaaroihin, vaan sen on edellytetty koskevan haittoja yleensä. Tämä osoittaa, että

---

saalta sitä seikkaa harkittaessa, onko haittaa pidettävä huomattavana, on otettava huomioon paikalliset olosuhteet. Seuraamusta, jota on pidettävä noiden paikallisten olosuhteiden mukaisena, ei yleensä hevin voida pitää huomattavana haittana. Mutta jos haitta ilmenee siinä muodossa, että vesistö on vaarassa pilaantua, on mahdollisuutta määrätä puhdistustoimenpiteistä sovellettava tehokkaasti käytäntöön. Vesistön pilaantumisvaaraa, ellei se ole puhdistamis- ja toimenpidemääräyksillä hallittu, ei missään oloissa voida puolustaa sillä, että se on paikkakunnan olojen mukaista. Tässä kohden, samoinkuin edellä pohjaveden pilaamiskiellon osalta on todettava, ettei pelkkä vaara riitä viranomaisen toimenpiteeseen (pitänee olla: että pelkkä vaara riittää viranomaisen toimenpiteeseen). Viranomaisen ei tarvitse eikä se saa jäädä odottamaan, että pilaantumiseen on esitettävissä historiallinen todistelu.» (Vesiasiat s. 77). *Hollo* taas lausuu KHO 22. 10. 1965 taltio n:o 2243 viitaten: »Toleranssirajaa osoittava »huomattavan haitan» vaatimus lienee määrättävä suhteellisesti, mikä merkitsee, että haitan tulee olla vastaavat kiinteistöt ja laitokset sekä paikkakunnan olosuhteet huomioon ottaen määrältään tai laadultaan poikkeuksellinen.» (s. 156). On perusteltua tulkita huomattavan haitan vaatimusta samalla tavoin VesiL 10 luvun 4 §:ssä ja 20 §:ssä, koska sillä kummankin säännöksen edellyttämässä menettelyssä on samantapainen merkitys mm. puhdistusvelvoitteiden asettamisen kannalta. Tässä tutkimuksessa päähuomio on kiinnitetty kokonaisestymisen edellytyksiin eikä huomattavaa haittaa näin ollen ole lähemmin käsitelty. Vaatimusta tulkittaessa on perusteltua kiinnittää huomiota juuri Erosen ja Hollon esittämiin näkökohtiin.

75 Ks. *Hollo* s. 155.

76 Ks. *Hollo* s. 154

terveydellisten vaarojen ohella myös muunlaisten haittojen on edellytetty koskevan yleistäkin intressiä.[77] Tähän nähden olisi epätarkoituksenmukaista, jos muiden haittavaikutusten kuin terveydellisten vaarojen tutkiminen ja mahdollisten puhdistusvelvoitteiden asettaminen niiden pohjalta voitaisiin sivuuttaa luvan hakuvaiheessa suostumusten perusteella, mutta valvontaviranomainen kuitenkin luvan myöntämisen jälkeen voisi vaatia tällaisten velvoitteiden asettamista VesiL 10 luvun 20 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla.[78]

5 b. VesiL 10 luvun 7 §:n 1 momentissa säädetään, että jos jäteveden tarkoituksenmukaista johtamista varten on tarpeen *tehdä viemäri toisen maan kautta* eikä maanomistaja anna suostumustaan, voi vesilautakunta antaa luvan viemärin tekemiseen. Lainkohdassa jatketaan, että milloin kuitenkin kysymys on avoviemärin tekemisestä jäteveden johtamiseksi sellaisesta laitoksesta tai sellaiselta asutulta alueelta, jonka osalta on suo-

---

77 Toisaalta kyllä *Hollokin* näyttää kiinnittävän tähän huomiota lausuessaan (s. 155) VesiL 10 luvun 3—5 §:iä käsitellessään mm.: »Vaikka vesistöresipienttiin liittyvä harkinta puuttuukin, jäteveden johtamisessa ojaan on kysymys jonkinlaisesta yleisestä edusta, lähinnä terveydellisten seikkojen valvomisesta. Saattaa myös olla niin, että haittavaikutukset ovat laajalle ulottuvia ja niiden selvittämiseksi on tarpeen pitää lupamenettely (kuulemisperiaate). Tällaisia julkisen valvonnan alaisena tapahtuvaa käyttöoikeuden antamista tunnetaan muutenkin vesilainsäädännössä (esim. 1:21.2, 31 ym.). Puheena olevan säännöstön osalta julkinen intressi puuttuu vain ilmeisen haitattomissa tapauksissa (10:3.2 in fine), jolloin myös omistajan suostumus on riittävä.»

78 Tulkintaa, jonka mukaan terveydellisen vaaran ohella muitakin haittoja koskeva edellytys on ehdoton, voidaan perustella myös rasitelainsäädäntöä koskevien periaatteiden pohjalta lähtien. Ruotsin FBL 5 luvun 18 §:n 1 momentin 1 kohdassa edellytetään, että mm. rasitteen perustamisen edellytyksenä (saman luvun 4 §:n 1 momentin mukaan) kysymykseen tulevasta etujen sekä toisaalta kustannusten ja haittojen vertailusta voidaan luopua, mikäli rasitetun kiinteistön omistaja suostuu rasitteen perustamiseen. Tähän lainsäädännölliseen ratkaisuun liittyy kuitenkin se riski, että suostumusten perusteella voidaan saattaa voimaan rasitteina sellaisiakin pysyviä maakäyttömääräyksiä, jotka huomattavasti vaikeuttavat palvelevan kiinteistön käyttöä ja muodostuvat tarkoituksenmukaisen maankäytön kannalta katsoen ajanmittaan hyvin haitallisiksi. Ruotsissa omaksuttua linjaa voidaan tältä pohjalta perustellusti arvostella. Suomen kiinteistönmuodostamislainsäädännön rasitesäännöksissä tälle linjalle ei ole lähdetty eikä vastaavanlaisia nimenomaisia säännöksiä sisälly muuallekaan viranomaisvalvonnassa perustettavia rasitteita koskeviin säännöksiin. Sanotunlaiseen tulokseen johtavaa tulkintaa ei näytä myöskään perustellulta omaksua, ellei joku säännös sitä nimenomaisesti edellytä. Näin ei ole asianlaita nyt esillä olevassa tapauksessa.

ritettava 1 luvun 23 §:ssä tarkoitetut toimenpiteet tai tehtävä siinä mainittu ilmoitus, luvan antaminen on vesioikeuden asiana. Pykälän 3 momentissa säädetään, että luvan myöntämisen edellytyksistä on soveltuvin osin voimassa, mitä tämän luvun 4 ja 5 §:ssä on säädetty. Nämä säännökset yhdessä johtavat siihen, että jätevesiviemärin teon edellytykset muodostuvat avoviemärin osalta samanlaisiksi kuin jäteveden toisen maalla olevaan ojaan johtamisen edellytykset.[79] Säännökset edellyttävät, että jos kysymys on laitos-, taajama-, teollisuus- tai yleisvaarallisen laitoksen jäteveden johtamista palvelevasta avoviemäristä, viemärin tekoon toisen maalle vaaditaan vesiviranomaisen lupa. Luvan myöntäjänä tulee haitoista riippuen kysymykseen joko vesilautakunta tai vesioikeus. Mainitun 7 §:n 1 momentissa edellytetty maanomistajan suostumus tulee vesilautakunnan päätöksen vaihtoehtona kysymykseen niissä tapauksissa, joissa jäteveden johtamisesta avoviemärissä ei ole edellytetty aiheutuvan haittoja niinkuin asian on presumoitu olevan silloin, kun kysymys on talousjäteveden johtamisesta. Putkiviemäri voidaan sensijaan säännösten mukaan sijoittaa toisen alueelle joko maanomistajan suostumuksen tai vesilautakunnan luvan perusteella, koska on presumoitu, ettei haittoja aiheudu.

5 c. Rasitteen perustamisen edellytykset on pyritty määrittelemään haittavaikutusten pohjalta myös VesiL 10 luvun 10 §:ssä, jossa on kysymys *jäteveden tai maankuivatustarkoituksessa poistettavan veden johtamisesta toiselle kuuluvaan viemäriin.* Tällainen johtaminen on sallittua, jos se voi tapahtua tuottamatta sanottavaa haittaa ja, mikäli kysymys on putkiviemäristä, vaatimatta muutoksia viemäriin ja siihen kuuluviin laitteisiin. Samat haitattomuusedellytykset koskevat myös liittymistä osakkaana aikaisemmin tehtyyn yhteiseen viemäriin.[80]

Haitat, joita jäteveden tai mainitunlaisen kuivatusveden johtamisesta toisen viemäriin voi aiheutua, voivat avoviemärin kohdalla olla lisääntyneestä vesi- tai jätevesimäärästä johtuvia immisioluontoisia haittoja. Ennenkaikkea näyttää säännöstä laadittaessa kiinnitetyn kuitenkin huomiota haittoihin, joita voi aiheutua vastaanottavan viemärin kapasiteetin riittämättömyydestä. Tältä pohjalta näyttäisi selittyvän se, minkä vuoksi

---

79 Vrt. myös *Pietilä,* Vesioikeus s. 234, *Pietilä,* DL 1970 s. 89 ss., *Airaksinen,* Vesitalous 1961 n:o 1 s. 25.

80 Ks. VesiL 10 luvun 12 §:n 2 momentti. Vrt. myös *Airaksinen,* Vesitalous 1961 n:o 1 s. 25—26.

esillä olevassa säännöksessä johtamisen estymisraja on pantu sangen alhaiseksi niinkuin lausuma »sanottavaa haittaa» ja putkiviemäriä koskeva lausuma »vaatimatta muutoksia» osoittavat.

Kuten VesiL 10 luvun 10 §:n 2 momentista käy ilmi jäteveden johtamisen nimenomaan toiselle kuuluvaan avoviemäriin on edellytetty voivan vaatia viemärin suurentamis- ja kunnostamistöitä. VesiL 10 luvun 10 §:n 2 momentista verrattuna 6 §:ään käy ilmi, että töistä vastaa periaatteessa johtamiseen halukas. Tällaisilla suurentamis- ja kunnostustöillä on suuri merkitys viemärin vetävyyden ja siten myös sen kannalta, aiheutuuko uuden jäteveden johtamisesta viemäriin haittoja jäteveden seisomisen, tulvimisen tms. muodossa. Johtamisen estymisrajaa säätelemällä kyetään välillisesti säätelemään sitä, missä tapauksissa mainitunlaisiin kunnostustöihin on ryhdyttävä. Jos johtamisen estymisraja on matalalla, on johtamiseen halukkaan varauduttava siihen, että hänen on jo vähäistenkin haittavaikutusten eliminoimiseksi ryhdyttävä tarpeellisiin suurentamis- ja kunnostustöihin taatakseen johtamisen edellytysten täyttymisen. Nyt puheena olevan säännöksen mukaan johtaminen estyy, jos siitä aiheutuu »sanottavaa haittaa». Estymisraja on tämän mukaan alhainen. Lausuma näyttäisi viittaavan siihen, että jo vähäistenkin haittavaikutusten eliminoimiseksi vesilautakunnan tulee asettaa johtamisluvan ehdoksi vetävyyden kannalta riittävien suurentamis- ja kunnostustöiden suorittaminen.[81]

Putkiviemärien osalta on edellytetty, ettei johtaminen aiheuta muutoksia viemäriin ja siihen kuuluviin laitteisiin. Tämä edellytys takaa sen, ettei vastaanottavan viemärin omistajan tarvitse ryhtyä tai osallistua vastoin tahtoaan kustannuksia vaativiin viemärin laajentamis- ja uudistamistoimenpiteisiin, jos hänen viemärinsä kapasiteetti ei uuden jäteveden johtamiseen riitä. Ainoa velvollisuus, jonka VesiL 10 luvun 10 §:n 1 momentti asettaa vastaanottavan putkiviemärin omistajalle on sallimisvelvollisuus viemärin nykykapasiteetin puitteissa. Tämä on täysin rasitteita yleensä koskevien periaatteiden mukaista, jotka lähtevät siitä, ettei rasitteen pääsisältönä voi olla servienssin omistajan positiivista toimimisvelvollisuutta.[82]

---

81 Vrt. myös kom. 1939: 3:een sisältyvän vesioikeuslakiehdotuksen 196 § ja sen perustelut s. 321 ss., *Eronen,* Vesilautakunta s. 78—80, *Pietilä* DL 1970 s. 88 ss., *Pietilä,* Vesioikeus s. 217 ss.

82 Jos johtamista haluava ja vastaanottavan viemärin omistaja sopivat kapasiteetiltaan riittämättömän viemärin ja siihen kuuluvien laitteiden kuten saostuskaivon uusimisesta, on syntyvä viemäri itse asiassa VesiL 10 luvun 12 §:ssä tar-

5 d. Edellä on kosketeltu säännöksiä, jotka koskevat *oikeutta ottaa pohjavettä* toisen alueelta. Tässä suhteessa niin meillä kuin esimerkiksi Ruotsissa ja Tanskassakin on lähdetty siitä, että oikeus pohjaveden ottamiseen tietyltä alueelta kuuluu lähtökohtaisesti alueen omistajalle. Sekä Ruotsin että Tanskan vesilainsäädännöt edellyttävät, että yksityistä tarvetta palveleva oikeus pohjaveden ottamiseen toisen alueelta voi perustua vain asianomaisen alueen omistajan suostumukseen. Pakolla ei mainitunlaista oikeutta ole edellytetty voitavan yksityisen tarpeen tyydyttämiseksi perustaa.[83] Näiden maiden vesilainsäädännöissä omistajan mahdollisuudet alueensa pohjavesivarojen käyttämiseen on siten turvattu tässä suhteessa varsin tehokkaasti.

Suomen vesilainsäädännössä on sensijaan avattu mahdollisuudet perustaa pohjaveden ottamista toisen alueelta koskevia rasitteita pakolla sellaisissakin tapauksissa, joissa rasitteiden avulla pyritään tyydyttämään yksityistä tarvetta. Tätä lainsäädännöllistä ratkaisua perusteltiin viittaamalla yhtäältä pohjavesivarojemme vähäisyyteen ja toisaalta tarpeeseen saada ne hyödylliseen käyttöön ja lisäksi siihen, että pohjaveden saantia myös yksityistä taloutta varten oli syytä edistää nimenomaan terveydellisistä syistä.[84] Ruotsin lainsäädännön kaltaista lainsäädäntöä ei pidetty meidän oloihimme sopivana rajoitustensa ja mm. sen takia, ettei yleistä ja yksityistä tarvetta katsottu voitavan useinkaan jyrkästi erottaa toisistaan mm. sen vuoksi, että samasta pohjavesilaitoksesta saatettiin toimittaa vettä kummankin laatuiseen tarpeeseen.[85] Mutta rasitteen perustamiselle asetettiin, sikäli kuin kysymys on yksityisen tarpeen tyydyttämisestä, tiettyjä pohjaveden riittävyyttä ja haittojen välttämistä koskevia edellytyksiä.

Mainitut edellytykset käyvät ilmi VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentista.[86]

---

koitettu yhteinen viemäri uusitulta osalta. Pelkästään omin toimin ei johtamista haluava voi saada toisen viemäriä muutetuksi yhteiseksi viemäriksi. Tässä suhteessa vrt. Ruotsin AnlL, jonka mukaan tämä on mahdollista siten, että viemäristä tulee säännöstön tarkoittama yhteislaitos, ks. AnlL 1 § ja sen perustelut NJA 1974 II s. 8—9.

83 Ks. edellä s. 143 ja luku 3 aliviitta 351. Norjan osalta asianlaita on toisin, ks. Lov om vassdragene 15. 3. 1940 19—23 §§.

84 Ks. kom. 1958: 97 s. 46.

85 Ks. vesilakikomitean pohjavesitutkimus s. 87—88.

86 Säännöksen johdosta ks. kom. 1958: 97 s. 46, vesilakikomitean pohjavesitutkimus s. 87—90, *Pietilä*, Vesioikeus s. 226, *Laurila*, Vesiasiat s. 58, *Holopainen*, LM 1964 s. 875 ss., *Airaksinen*, Vesitalous 1961 n:o 4 s. 10.

Ne on määritelty kiinnittämällä huomiota toisaalta siihen, keiden vedentarvitsijoiden tarpeet otetaan riittävyyden osalta huomioon, ja toisaalta siihen, millaista häiriötä ja haittaa pohjaveden ottamisesta saa aiheutua näille veden tarvitsijoille.

VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentti edellyttää, että veden tarvitsijoina otetaan huomioon ensiksi joukko aktuaalisia veden tarvitsijoita. Tällaisia ovat maa-alueen omistaja, hänen maallaan lupaa myönnettäessä asuvat henkilöt sekä yritykset, jotka sijaitsevat hänen maallaan. Mutta asutuksen osalta on lisäksi edellytetty otettavan huomioon asianomaiselle alueelle odotettavissa oleva asutus. Määriteltäessä mikä on odotettavissa olevaa asutusta keskeinen huomio lienee kiinnitettävä tulevan asutuksen todennäköisyyteen. Asutusta lienee pidettävä odotettavissa olevana silloin, kun odotukset voidaan perustaa objektiivisille kriteereille kuten alueelle hyväksyttyyn tai vahvistettuun kaavaan, myönnettyyn poikkeuslupaan muodostaa taaja-asutusta ilman yksityiskohtaista kaavaa, aluerakentamissopimukseen, myönnettyihin rakennuslupiin haja-asutusalueilla tai muihin seikkoihin.

Toisaalta VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentti edellyttää kunkin vedentarvitsijan osalta, että vettä riittää asianomaiselle ja että veden ottamisesta ei aiheudu veden tarvitsijalle kohtuutonta häiriötä ja haittaa. Riittävyyttä lienee arvosteltava jossainmäärin eri pohjalta omistajan, alueen asujamiston (johon omistajakin voi luonnollisesti kuulua) ja yritysten (myös tähän ryhmään omistaja voi kuulua) kohdalla. Asujamiston veden tarvetta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon vain asumisesta johtuva veden tarve ja yritysten osalta lähtökohtaisesti yrityksen toiminnasta aiheutuva tarve. Mutta niin yritysten kuin omistajankin osalta voi in casu herätä kysymys, onko myös tulevaan veden tarpeeseen kiinnitettävä veden riittävyyttä arvosteltaessa huomiota. Onko huomioon otettava esimerkiksi yrityksen laajennussuunnitelmat tai omistajan suunnitelmat tehostaa kiinteistön käyttöä tavalla, joka edellyttää veden käytön lisäämistä?

Kysymystä harkittaessa huomiota on perusteltua kiinnittää siihen, että VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu rasite voidaan säännöksen mukaan poistaa ja sitä niin muodoin myöskin rajoittaa sillä perusteella, että sen perustamiseen vaikuttaneet olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet. Tämän mahdollisuuden olemassaolo antaa aiheen suhtautua mainitunlaisiin laajennussuunnitelmiin veden tarpeen riittävyyttä arvioitaessa pidättyvästi. Vain siinä tapauksessa, että laajennusten toteutuminen on

perustamisvaiheessa objektiivisesti arvioiden erittäin todennäköinen, se lienee perusteltua ottaa huomioon riittävyyttä arvioitaessa.

Veden riittämättömyys mainituille tarvitsijaryhmille on eräs veden ottamisesta aiheutuvista haitoista, mutta säännöksessä on edellytetty, että huomiota kiinnitetään myös muun tyyppisiin haittoihin ja häiriöihin, mikäli ne ovat kohtuuttomia. Tällaisissa haitoissa voinee olla kysymys, paitsi maan käytön rajoittumisesta yleensä ottamon rakentamisen vuoksi, mm. ottamon rakentamisesta ja käyttöön otosta johtuvat lisähankaluudet muiden mahdollisten ottamoiden käytössä, vaikka vettä sinänsä riittäisikin käyttäjien tarpeisiin.[87]

5e. Säännöksissä, jotka koskevat luvan myöntämistä rakentamisyrityksiin, on edellytetty rakentamisesta saatavan hyödyn sekä siitä johtuvan vahingon, haitan ja muun edunmenetyksen vertailua, mikäli rakentaminen ei ole yleisen tarpeen vaatima.[88] Sikäli kuin vesioikeudellinen rasite palvelee tällaisen yrityksen toteuttamista niinkuin on asianlaita VesiL 2 luvun 7—9 §:ssä tarkoitettujen rasitteiden osalta, myös rasitteen perustamisesta saatava hyöty ja siitä aiheutuva edunmenetys on edellytetty otettavan vertailussa huomioon.[89] Intressivertailu on siis mainitunlaisten rasitteiden kohdalla sääntönä, mutta vertailu ei koske rasitteen

---

87 Samantapaisia ongelmia on ollut ratkaistavana VesiL 9 luvun 12 §:ää sovellettaessa, ks. KHO 1970 A II 136: A:n tila sijaitsi seudulla, jossa sijaitsi ns. arteesista pohjavettä, ja oli tilan vesihuolto ollut vanhastaan järjestettynä siten, että pohjavesi juoksi veden omalla paineella navettaan. B:n tehtyä naapuritilalle kalojen lammikkokasvatusta varten vedenottamon, pohjaveden paine A:n tilalla laski niin paljon, että veden virtaaminen sen omalla paineella loppui. A:n hakemuksen johdosta vesioikeus rajoitti B:n pohjaveden ottoa. KHO katsoi, että pohjavettä oli edelleen riittävästi saatavissa A:n tarpeisiin ja ettei yleinen etu tai muu erittäin tärkeä syy vaatinut B:n pohjaveden ottamisen rajoittamista. Tämän vuoksi KHO, ottaen huomioon VesiL 9 luvun 12 §:n, kumosi vesioikeuden päätöksen sikäli kuin se koski pohjaveden ottamon käytön rajoittamista ja hylkäsi hakemuksen tältä osin. Korvausten osalta juttu palautettiin vesioikeuteen. Vesioikeus oli rajoittanut B:n pohjaveden ottamista sillä perusteella, että A:n tilan talousveden saannin turvaaminen vaati B:n kalalammikkoaan varten tapahtuvan pohjaveden käytön rajoittamista.

88 Ks. VesiL 2 luvun 6 §:n 2 momentti sekä viittaukset siihen VesiL 3 luvun 3 §:n 2 momentissa, 4 luvun 4 §:ssä, 7 luvun 3 §:n 1 momentissa, 8 luvun 6 §:ssä ja 9 luvun 2 §:n 2 momentissa ja 8 §:ssä. Vrt. myös VesiL 2 luvun 1 §:n 3 momentti. Vrt. edelleen kom. 1958: 97 s. 19 ss., *Pietilä,* Vesioikeus s. 79—82, *Pekkanen* s. 16—24, *Hollo,* Yksinäissäännöstelystä s. 84 ss.

89 Ks. VesiL 2 luvun 6 §:n 1 momentti verrattuna 11 §:ään.

perustamisen vaikutuksia erikseen, vaan koko rakentamisyrityksen vaikutuksia.

Sensijaan säännöksissä, joissa rasitteen perustamisen edellytykset on määritelty erikseen maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta, intressivertailua on edellytetty vain harvoissa tapauksissa. Yleensä rasitelainsäädännössämme on lähdetty siitä, että rasitteen perustamisen merkitys sen avulla edistettävän toiminnan kannalta yhtäältä ja perustamisen vaikutukset servienssin käyttöön toisaalta tutkitaan erikseen. Kummassakin suhteessa laissa on asetettu perustamiselle tiettyjä edellytyksiä, mutta intressivertailua ei ao. säännöksissä ole yleensä edellytetty. Tässä suhteessa oikeutemme poikkeaa esimerkiksi Ruotsin oikeudesta, jossa intressivertailua on edellytetty yleisemmin, mm. perustettaessa rasitteita FBL:n, AnlL:n ja LednL:n mukaisessa menettelyssä.[90]

VesiL:iin sisältyy kuitenkin kaksi säännöstä, joissa rasitteen perustamisen edellytykset on edellytetty tutkittavan erikseen maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta ja joissa nuo edellytykset on samalla pyritty määrittelemään intressivertailun pohjalta. Nämä säännökset ovat VesiL 4 luvun 7 §:n 2 ja 3 momentit ja 9 luvun 18 §.

5 f. VesiL 4 luvun 7 §:n 2 ja 3 momenteissa on kysymys rasitteista, jotka tekevät mahdolliseksi kulkuväylään liittyvän yksityisen lastaus- ja ankkuroimispaikan perustamisen toisen vesialueelle ja yksityisen sataman aikaansaamista varten tarpeellisiin, VesiL 2 luvun 7 §:ssä yksilöityihin rakentamis- ja muihin toimenpiteisiin ryhtymisen toisen vesialueella. Lastaus- ja ankkuroimispaikkarasitteiden perustaminen on tällöin edellytetty sallituksi samoin edellytyksin kuin millä lupa rakentamiseen voidaan VesiL 2 luvun 6 §:n 2 momentin mukaan myöntää. Tämä merkitsee sitä, että perustamisedellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä huomiota lähinnä kahteen seikkaan. Perustamisesta ei ensiksikään saa aiheutua VesiL 2 luvun 5 §:ssä edellytettyjä haitallisia ympäristövaikutuksia, s.o. vaaraa yleiselle terveydentilalle, huomattavia ja laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia ympäristön luonnonsuhteissa eikä paikkakunnan asutus- tai elinkeino-olojen suurta huonontumista. Toiseksi perustaminen edellyttää, että lastaus- tai ankkuroimispaikasta saatava hyöty on perustamisesta johtuvaan vahinkoon, haittaan ja muuhun edunmenetykseen verrattuna huomattava.

Satamarasitteiden perustamisen edellytykset ovat sensijaan tapauk-

[90] Ks. edellä 3. lukuun sisältyvää esitystä näiden lakien osalta.

sesta riippuen jossainmäärin erilaisia. Jos rasitteen edellyttämät rakennus- ja muut toimenpiteet eivät sanottavasti loukkaa yleistä tai yksityistä etua, voidaan rasite perustaa yksinomaan sillä edellytyksellä, että kysymys on tärkeäksi katsottavaa liikennettä palvelevasta satamasta ja rasitteen edellyttämät rakennustyöt ovat tarpeen sataman aikaansaamiseksi.[91] Mikäli taas rakentamisesta aiheutuisi viitatunlainen suurempi yleisen tai yksityisen edun loukkaus, edellytetään lisäksi, että edellä kosketellut VesiL 2 luvun 5 §:n ja 6 §:n 2 momentin mukaiset ympäristövaikutus- ja hyötyedellytykset täyttyvät.

Ennenkuin rasitteen perustamisesta aiheutuvien haittojen määrittelyä tarkastellaan lähemmin kosketeltujen säännösten pohjalta, on aiheellista kiinnittää huomiota vielä VesiL 9 luvun 18 §:ään. Säännöksen mukaan veden johtamiseksi nesteenä käyttämistä varten tarpeellisen vedenjohdon sijoittaminen toisen alueelle edellyttää, että johdon rakentamisesta alueen omistajalle aiheutuva vahinko tai haitta ei ole toimenpiteestä saatavaan hyötyyn verrattuna suhteettoman suuri.

Intressivertailu määräytyy *VesiL 4 luvun 7 §:ssä* edellytetyissä tapauksissa eri pohjalta kuin VesiL 9 luvun 18 §:ssä edellytetyssä tilanteessa. Ensiksi mainitussa säännöksessä on lähdetty siitä, että intressivertailu suoritetaan samalta pohjalta kuin rakentamisyrityksen yritysluvan edellyttämä vertailu. *Pietilä* on nimittänyt tätä vertailua osuvasti pakkotoimipohjaiseksi erotukseksi Ruotsissa sovellettavasta kansantaloudelliselta pohjalta lähtevästä vertailusta, joka ottaa suuremmassa määrin huomioon myös yrityksen kannattavuuden arviointiin vaikuttavia tekijöitä.[92] VesiL 2 luvun 6 §:n 2 momentin edellyttämässä vertailussa tulee saman luvun 11 §:n mukaan kiinnittää hyötyä arvioitaessa huomiota yrityksen tuottamien yleisten etujen ohella omaisuuden käyttöarvon lisääntymiseen ja muihin yrityksen toteuttamisesta välittömästi saataviin etuihin. Vahinkoa, haittaa ja muuta edunmenetystä arvioitaessa huomiota on edellytetty taas kiinnitettävän yleistä etua koskeviin sekä yritykseen osallistumattomien henkilöiden omaisuudelle ilman asianomaisen suostumusta aiheutettuihin sanotunlaisiin edunmenetyksiin, joihin luetaan

---

91 Ks. VesiL 4 luvun 7 §:n 3 momentti verrattuna 2 luvun 7 §:n 2 momenttiin ja 6 §:n 1 momenttiin.

92 Ks. *Pietilä*, Vesioikeus s. 79—82, vrt. Ruotsin VL 2 luvun 3 §. Vrt. myös *Hollo*, Yksinäissäännöstely s. 84 ss., *Mäkelä* s. 25 ss., *Pekkanen* s. 17 ss., *Suomela*, Vesitalous 1971 N:o 3 s. 39 ss.

mm. yrityksen toteuttamiseksi tarpeellisten rasitteiden perustamisesta johtuvat vahingot ja haitat, mutta ei yrityksen kustannuksia eikä yritykseen osallistuneille tai suostumuksensa pakkotoimiin antaneille henkilöille aiheutuvia edunmenetyksiä niinkuin Ruotsissa. Karkeasti luonnehtien vertailu tapahtuu siis yrityksestä saatavien yleisten ja välittömästi saatavien yksityisten etujen sekä toisaalta yrityksen toteuttamisesta aiheutuvien yleistä etua koskevien ja muiden kuin suostumuksensa antaneiden sivullisten omaisuudelle aiheutettavien yksityisten edunmenetysten välillä. Etujen tulee olla edunmenetyksiin verrattuina huomattavia. Sitä että VL:ssa asetuttiin lopulta tällaisen vertailun kannalle perusteltiin mm. sillä, että jos yrityksen kustannukset otetaan vertailussa huomioon ja ne ovat suuret, lupaa yritystä varten ei voida myöntää usein siinäkään tapauksessa, että aiheutuva varsinainen vahinko tai haitta olisi vähäinen. Tällaista »taloudellista holhousta» ei pidetty vesilainsäädännön tehtävänä.[93] Suomen järjestelmä jättää siten suuremmassa määrin kuin Ruotsin järjestelmä, yrityksen kannattavuuden arvioinnin siihen osallistuneiden tehtäväksi ja lähtee siitä, ettei kannattavuuden arviointi ja mahdollinen kritiikki tältä pohjalta kuulu vesiviranomaisille.

VesiL 4 luvun 7 §:n 2 ja 3 momenteissa edellytettyjen rasitteiden perustamiseen sovellettuna kosketeltu järjestelmä tietää sitä, että vertailtavina ovat toisaalta yksityisen lastaus- tai ankkuroimispaikan taikka sataman perustamisesta saatavat yleiset ja välittömästi saatavat yksityiset edut ja toisaalta yleistä etua koskevat vahingolliset ja haitalliset seuraukset sekä muulle kuin suostumuksensa antaneelle rasitealueen omistajalle rasitteen perustamisesta aiheutuvat vahingot, haitat ja muut edunmenetykset. Yksityisten lastaus- ja ankkuroimispaikkojen ja satamien aikaan saamista koskeva tarve aiheutunee useimmiten pyrkimyksestä ratkaista teollisuus- tms. yritysten kuljetuskysymykset toiminnan organisoinnin kannalta rationaalisella ja kustannuksia säästävällä tavalla. Rasitteen perustamisesta välittömästi saatavia yksityisiä etuja selvitettäessä huomiota on tällöin perusteltua kiinnittää nimenomaan rakennettavaksi edellytetyn lastaus- tai ankkuroimispaikan tai sataman merkitykseen ao. yrityksen oman toiminnan kannalta.[94] Yleisiä etuja arvioi-

[93] Ks. kom. 1958: 97 s. 20.

[94] Vrt. KHO 1976 A II 89, jossa tosin oli kysymys uittosäännön muuttamisesta siten, että siihen otettaisiin määräykset pudotuspaikan rakentamisesta ja käyttämisestä sekä käyttöoikeuden myöntämisestä tätä varten tarvittaviin vesialueisiin. Pudotuspaikka oli tarkoitus rakentaa pengertämällä järveen. Hank-

taessa huomiota voidaan taas kiinnittää siihen, mikä vaikutus ao. hankkeella on kuljetusjärjestelmän kannalta yleensä, miten esimerkiksi yksityisen sataman perustaminen vaikuttaisi jo olemassa olevien satamien toimintaan jne. Vahingollisia ja haitallisia seurauksia selvitettäessä on puolestaan perusteltua kiinnittää huomiota VesiL 2 luvun 3 §:stä ilmeneviin seikkoihin kuten rannan tai vesialueen omistajaa kohtaaviin edunmenetyksiin, vesistössä kulkemisen ja puutavaran uiton vaikeutumiseen jne. Mainitunlaisiin näkökohtiin oikeuskäytännössä onkin kiinnitetty huomiota.[95] VesiL ei edellytä, että po. vertailussa hyöty ja edunmenetykset olisivat aina helposti rahassa arvioitavissa. Ellei tällainen arviointi ole helposti suoritettavissa, on arviointi suoritettava noudattaen VesiL 2 luvun 11 §:n 3 momentista ilmenevää ohjetta. Mitä hyödyn ja edunmenetysten suhteeseen tulee, on hyödyn tässäkin tapauksessa edellytetty olevan edunmenetyksiin verrattuna huomattavan. Tätä koskeva säännös on väljä ja jättää varsin suuren sijan harkinnalle.

VesiL 9 luvun 18 §:ssä edellytetty intressivertailu lähtee sensijaan kokonaan toiselta pohjalta. Aikaisemmin esitettyyn viitaten voidaan todeta, että hyödyllä on säännöksessä tarkoitettu lähinnä sitä kustannussäästöä, jonka veden johdon sijoittaminen toisen alueelle voi tuottaa veden hankintakustannuksissa muihin mahdollisiin hankintatapoihin verrattuna.[96] VOL 1902 1 luvun 15 §:ssä, jonka pohjalta VesiL 9 luvun 18 §:ää laadittaessa on lähdetty, edellytettiin, että jos johdon muunlaisen sijoittamisen kustannukset olivat kohtuuttomat johdon toisen alueelle sijoittamisesta aiheutuviin kustannuksiin verrattuina, johto saatiin sijoittaa toisen alueelle. Säännös ei edellyttänyt, että tällöin lisäksi otettaisiin

---

keesta saatavina etuina kiinnitettiin huomiota mm. siihen, että pudotuspaikan vaikutusalueelta saatavan puutavaran ajomatka lyheni, sekä rationalisointihyötyyn, joka saatiin, kun puutavaran ajo voi jatkua sulana pysyvään pudotuspaikkaan aikana, jolloin jäät olivat vielä liian heikkoja jäävarastointiin. Suunnitelmaa pidettiin uiton kannalta yleisesti katsottuna tarkoituksenmukaisena. KHO katsoi kuitenkin huomioon ottaen alueen merkityksen luonnonkauneuden ja maisemalliselta kannalta sekä hankkeen näissä suhteissa haitalliset vaikutukset ja siitä kalakannalle aiheutuvan vahingon, että hankkeesta saatavaan hyötyyn nähden ko. pudotuspaikan rakentamisella loukattiin yleistä ja yksityistä etua enemmän kuin uiton tarkoituksenmukainen toimittaminen välittömästi vaati sekä VesiL 5 luvun 2 §:n ja 13 §:n nojalla VO:n päätöksen kumoten hylkäsi hakemuksen.

95 Vrt. KHO 1969 A II 156, KHO 14. 5. 1970 taltio n:o 2492 ja edellä aliviitassa 94 selostettu KHO:n ratkaisu (VesiL 5 luvun 2 § verrattuna 2 luvun 3 §).

96 Ks. edellä s. 422 ss.

huomioon rasitetun kiinteistön omistajalle aiheutuvat vahingot ja haitat. VesiL 9 luvun 18 §:ssä on lähdetty tässä suhteessa toiselta pohjalta. Säännös edellyttää, että sijoittamisesta saatavaa hyötyä, s.o. veden hankinnan kustannusten säästöä verrataan rasitetun kiinteistön omistajalle aiheutuviin vahinkoihin ja haittoihin. Jos vahingot ja haitat ovat hyötyyn verrattuina suhteettoman suuret, sijoittaminen alueelle ei tule kysymykseen.[97]

5 g. *Yhteenvetona käsitellyistä VesiL:n säännöksistä* voidaan todeta, ettei rasitteen perustamisedellytysten määrittely haittavaikutusten pohjalta ole muodostunut niissä läheskään yhtä yhdenmukaiseksi kuin kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä. Tämä johtuu viimesijassa siitä, että rasitteen avulla edistettävästä toiminnasta aiheutuvat haitat ovat eri tilanteissa perin erilaisia. Esimerkiksi jäteveden johtamiseen liittyvät haitta- ja vaaratekijät ovat melkoisesti erilaisia kuin ne haitat, joita yksityisen sataman rakentaminen toisen vesialueelle aiheuttaa. Hankkeiden erilaisuus on keskeisin erilaiseen sääntelyyn johtaneista tekijöistä.

Mutta VesiL:n kosketeltujen rasitesäännösten osalta on aiheellista kiinnittää huomiota toiseenkin näkökohtaan, joka ei ole näytellyt yhtä suurta osaa kiinteistönmuodostamislainsäädännön rasitesäännöksiä laadittaessa ja joka aiheuttaa eroavuutta säännöstöjen välillä. VesiL:n piirissä näyttää kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä laajemmassa mitassa lähdetyn siitä, että kohtuuttomien haittojen eliminointiin pyritään toimenpiteiden suorittamista koskevin teknisin keinoin. Näiden keinojen käyttöä voidaan tietyssä laajuudessa säännellä rasitteesta aiheutuvien haittavaikutusten laajuutta ja tuntuvuutta koskevien edellytysten avulla. Jos rasitteen perustaminen estyy vähäistenkin haittavaikutusten johdosta, pakottaa tämä rasitetta haluavan ryhtymään toimenpiteisiin, jotka

---

97 Intressivertailu on mielenkiintoinen tapa määritellä rasitteen perustamisen edellytykset. Ruotsin uudessa rasitelainsäädännössä siihen on kiinnitetty suurta huomiota niinkuin aiemmin esitetystä Ruotsin rasitejärjestelmää koskevasta katsauksesta käy ilmi. Intressivertailu näyttäisi toteuttavan paremmin kuin monet muut määrittelytavat sitä periaatetta, että yksityistä ei saa kohtuuttomasti rasittaa toisen yksityisen intressissä. Toisaalta se näyttäisi tekevän rasitteen perustamisen sitä helpommaksi, mitä tärkeämpi rasitteen avulla edistettävä toiminta on yleiseltä tai yksityiseltä kannalta. Meillä intressivertailua ei kuitenkaan ole yleisesti edellytetty rasitelainsäädäntöön sisältyvissä *rasitteen perustamista* koskevissa säännöksissä. Sensijaan sitä on laajemmin edellytetty *rasitteen muuttamista tai poistamista* koskevissa säännöksissä. Näihin palataan tämän tutkimuksen piirissä jäljempänä.

takaavat, ettei vähäisiäkään haittavaikutuksia aiheudu. Esimerkin tästä sääntelytavasta tarjoavat edellä käsitellyt jäteveden johtamista toisen viemäriin koskevat säännökset. Tällaista sääntelytapaa ei ole käytetty yhtä intensiivisesti hyväksi kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä.

Nämä näkökohdat antavat aiheen olettaa, ettei vastaisuudessakaan ole mahdollista yhdenmukaistaa kovin suuressa määrin rasitteen perustamisen edellytyksiä eri säännöstöissä. Yhdenmukainen on lopulta vain idea, että rasitteen perustamisedellytyksiä määriteltäessä huomiota edellytetään kiinnitettävän rasitteesta maan käytölle kussakin yksityistapauksessa aiheutuviin haittoihin.

c. *Haittavaikutusten rajoittamiskeinoista*

Erilaisilla keinoilla rajoittaa rasitteen perustamisesta aiheutuvia haittoja on olennainen merkitys perustamisedellytysten täyttymisen kannalta. Haittavaikutusten laajuutta koskevat normit osoittavat tältä kannalta katsoen tavoitteen, joka on välttämätöntä saavuttaa, jotta perustaminen kävisi mahdolliseksi. Tavoitteen saavuttamista voidaan puolestaan perustamistilanteessa edistää erilaisilla haittavaikutusten rajoittamiskeinoilla.

Käsiteltävänä olevien rasitesäännösten tuntemat rajoituskeinot voidaan jakaa kahteen pääryhmään. Näitä pääryhmiä voidaan nimittää *sisällöllisiksi keinoiksi* ja *teknisiksi keinoiksi*.[98] Haittavaikutuksia on edellytetty voitavan rajoittaa perustamistilanteessa ensiksikin rasitteen *sisältöä* koskevin määräyksin. Tällaiset määräykset voivat koskea rasitteen *kohdealuetta, laajuutta* tai *käyttöehtoja*. Näitä rajoittamiskeinoja käyttäen rasitteen sisältö voidaan muotoilla kussakin yksityistapauksessa sellaiseksi, ettei perustaminen haittavaikutusten laajuuden vuoksi esty. Nimenomaan kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä tällaisilla rajoituskeinoilla on keskeinen merkitys.

Mutta eräissä tapauksissa haittavaikutusten rajoittamiseen on edellytetty voitavan pyrkiä myös määräyksillä, jotka koskevat *rasitteen edel-*

---

98 *Pietilä* (Vesioikeus 9 §) puhuu intressikollisioiden välttämisestä teknisin keinoin ja kirjallisuudessa on puhuttu myös maa- ja vesialueiden käyttöä koskevien säännöstöjen kohdalla vahingon estämisestä teknisin keinoin rahassa suoritettavan vahingonkorvauksen vaihtoehtona, ks. esim. *Harjula* s. 27. Nyt on kuitenkin kysymys lähinnä rasitteen perustamisedellytysten luomiseksi tarpeellisesta haittavaikutusten rajoittamisesta teknisin keinoin.

lyttämien toimenpiteiden kuten toisen alueella tapahtuvan rakentamisen *teknistä suorittamista* tai joissa rasiteoikeuden haltijalle asetetaan velvollisuus suorittaa nimenomaan *haittavaikutusten rajoittamiseen tähtääviä suojatoimenpiteitä* kuten määrättyjä rakennustöitä toisen alueella. Tällaisilla *teknisillä keinoilla* on merkitystä nimenomaan vesilainsäädännön piirissä, jossa niitä tavallisesti on edellytetty käytettävän sisällöllisten keinojen lisäksi.

Eri rasitesäännöstöissä mainitunlaiset rajoittamiskeinot on omaksuttu eri tavoin. Merkitystä on tällöin ollut sillä, edellyttävätkö asianomaisten säännöstöjen tuntemat rasitteet erityisiin rakentamis- tai kuntoonpanotoimenpiteisiin ryhtymistä toisen alueella ja miten laajoiksi tällaiset toimenpiteet muodostuvat. Rajoittamiskeinojen omaksumisen kannalta katsoen omiksi kokonaisuuksiksi erottuvat ensiksi jakolainsäädäntö ja yksityistielainsäädäntö, joiden piirissä pääpaino on sisällöllisillä keinoilla. Toiseksi ryhmäksi erottuu vesilainsäädäntö, jonka piirissä tekniset keinot ovat saaneet merkittävän jalansijan. Kolmanneksi ryhmäksi erottuvat vihdoin tontti- ja rakennusrasitteita koskevat säännökset, NaapL 16 § ja RakL 133 §. Niiden piirissä mahdollisuus rajoittaa haittavaikutuksia eri keinoin on eräissä suhteissa tulkinnanvarainen. Seuraavassa rajoittamiskeinoja tarkastellaan säännöstöttäin.

1. *Jakolainsäädännön* piirissä on edellytetty, että rasitteesta aiheutuvia haittoja voidaan tietyillä edellytyksillä pyrkiä rajoittamaan perustamisvaiheessa rasitteen kohdealuetta, laajuutta ja käyttöehtoja koskevin määräyksin. Tässä suhteessa on aiheellista kiinnittää huomiota ensiksi JL 237 §:n 2 momenttiin. Sen mukaan toimituksessa on määrättävä mm. alue, jota rasite koskee, ja muu rasitteen laajuus sekä ehdot, joilla oikeutta saa käyttää. Säännöksen merkityksen osoittamiseksi sitä on aiheellista käsitellä lähemmin.

JL 237 §:ää säädettäessä lähdettiin siitä, että myös erillisessä rasitetoimituksessa perustettavat rasitteet oli säilytettävä — niinkuin korkein oikeus vuonna 1940 jakolakiehdotuksesta antamassaan lausunnossa asian ilmaisi — »puhtaasti maanjakorasitteina, joiden perustaminen ei ole välittömästi riippuvainen asianosaisten tekemästä sopimuksesta».[99] Tällä tavoin korostettiin maanjakoteknisten näkökohtien huomioon ottamisen tärkeyttä myös niissä tapauksissa, joissa rasitteen perustamisesta oli sovittu.

[99] Ks. korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940 s. 73.

Tähän nähden voidaan kysyä, onko toimitusmiehillä valta määrätä rasitetoimituksessa rasitteen kohdealueesta, laajuudesta ja käyttöehdoista sopimuksesta poiketen, mikäli poikkeaminen olisi maanjakoteknisesti perusteltua.

Myöntävän vastauksen puolesta näyttäisi voitavan esittää lähinnä lainvalmistelutöiden pohjalta eräitä argumentteja. Korkeimman oikeuden edellä mainitussa lausunnossa, johon JL 237 §:n 1 momentti nykymuodossaan perustuu, sanottuun säännökseen sisältyvä lausuma »— — — jos asianosaiset sellaisen perustamisesta sopivat — — —» oli kirjoitettu muotoon »— — — jos asianosaiset puolin ja toisin sellaisen perustamista pyytävät — — —». Jakoasetustoimikunnan vuoden 1949 mietinnön perustelut viittaavat puolestaan siihen, ettei sanonnan muuttamisella nykymuotoonsa tarkoitettu muuta kuin säännöksen stilisointia.[100] Nämä seikat taas viittaavat siihen, että sopimus on käsitetty ennenkaikkea rasitetoimituksen vireillepanon edellytykseksi. Sellaisena se ei näinollen välttämättä sitoisi toimitusmiehiä toimituksen suorittamistavan suhteen. Tulkintaa ei estä se, että JL 237 §:n 2 momentin viimeisessä virkkeessä viitataan lohkomissäännöksiin, joihin kuuluu mm. JL 186 §:n 1 momentti. Se että JL 237 §:n 2 momentin viimeinen virke alkaa sanoin »Muutoin on toimitukseen sovellettava — — —», osoittaa näet, että lohkomissäännöksiä on sovellettava rasitetoimitukseen, mikäli JL 237 §:n 2 momentin nimenomaisesta säännöksestä ei muuta johdu.

Kieltävää vastausta voidaan kuitenkin perustella eräisiin muihin näkökohtiin viittaamalla. JL 237 §:n esityöt viittaavat toisaalta siihen, että säännöksen 2 momentissa mainitun vastikkeen suorittaminen rasitteesta tulee kysymykseen, mikäli sopijapuolet ovat sellaisen suorittamista edellyttäneet.[101] Jos sopijapuolet ovat lähteneet siitä, että vastiketta ei suoriteta, mikäli rasite sijoitetaan rasitettavalla tilalla esim. kohtaan A, aiheuttaisi rasitteen sijoittaminen toimitusmiesten toimesta kohtaan B tilanteen, jota sopijapuolet eivät kenties ole lainkaan osanneet ottaa huomioon vastikkeettomuutta edellyttäessään. Jotta sopijapuolille varattaisiin mahdollisuus harkita sopimustaan ja sen ehtoja uudelta pohjalta, näyttäisi sittenkin perustellummalta lähteä siitä, ettei toimitusmiehillä ole asianosaisten suostumuksetta valtaa poiketa heidän rasitteen kohdealuetta, laajuutta ja käyttöehtoja koskevasta sopimuksestaan. Mikäli nämä kysy-

100 Ks. kom. 1949: 4 perustelut s. 67—68.

101 Ks. JAT s. 152. Vrt. myös *Suomaa* s. 221 ss.

mykset on sensijaan jätetty rasitesopimuksessa avoimiksi, toimitusmiesten määräysvallan voitaneen katsoa vastaavasti kasvavan. Ellei rasitetta taas voida tehdyn sopimuksen mukaisena perustaa JL 237 §:n 1 momentissa säädettyjen muiden edellytysten puuttumisen vuoksi, voivat sopijapuolet aina valmistaa edellytyksiä perustamiselle sopimustaan muuttamalla.

Jakotoimitusten osalta JL:iin ei ole otettu JL 237 §:n 2 momentin kaltaista säännöstä. Kun jakotoimituksissa toimitusmiesten asema on rasitteen perustamisen kannalta yleensä keskeisempi kuin rasitetoimituksissa, on luonnollista edellyttää, että toimitusmiehillä on jakotoimituksissa määräysvalta rasitteen kohdealueen, laajuuden ja käyttöehtojen osalta.[102] Sama pätee myös niihin JL:n ja muun lainsäädännön, esimerkiksi RajakTilJärjL:n ja KaavJL 2 luvun mukaisiin kiinteistötoimituksiin nähden, joissa on edellytetty noudatettavan soveltuvin osin JL 17 lukuun sisältyviä säännöksiä rasitteita perustettaessa.

2. *YksTieL:n* osalta toimitusmiesten vallasta rajoittaa haittavaikutuksia perustamisvaiheessa annettavin määräyksin on annettu erityissäännöksiä. Tierasitteiden osalta on vanhastaan lähdetty siitä, että haittavaikutuksia voidaan pyrkiä pienentämään rasitteen sijaintia koskevien määräysten avulla. Eräitä tältäkin kannalta katsoen huomionarvoisia ratkaisuja on käsitelty aikaisemmin tässä tutkimuksessa. Tässä yhteydessä niihin voidaan tyytyä vain viittaamaan.[103]

YksTieL 7 §:n 1 momentin mukaan tie on suunnaltaan, leveydeltään ja muutoinkin tehtävä sillä tavoin, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja tuottamatta kenellekään suurempaa vahinkoa ja haittaa kuin tarve vaatii. YksTieL 11 §:ssä puolestaan edellytetään, että ellei tierasitetta voida perustaa aiheutuvan haitan vuoksi, se saadaan kuitenkin perustaa, jos haitta on vältettävissä rajoittamalla tien käyttö määrättyyn vuodenaikaan tai määrätynlaisiin kuljetuksiin taikka antamalla muutoin rajoitettu oikeus tiehen. Säännösten edellyttämät haitto-

---

102 Vrt. JLK:n ehdottama 143 §:n 3 momentti, jossa nimenomaisesti lausuttiin, että jaossa voidaan antaa sellaisia rasitteita koskevia määräyksiä, joihin sen laatu tai jaon toimittaminen antaa aiheen.

103 Ks. edellä s. 410 käsitelty ratkaisu KoO 1946 II 286 sekä s. 433 käsitellyt ratkaisut KoO 16. 1. 1958 taltio n:o 94, KoO 1961 taltio n:o 857 ja KoO 1969 II 41. Ks. myös KoO 1948 II 266, jossa rasitetien paikkaa halkomisessa määrättäessä keskeinen merkitys annettiin juuri tiestä rasitetun tilan käytölle aiheutuville haitoille.

jen rajoittamiskeinot ovat toisiinsa nähden tietyssä suhteessa. Sen valaisemiseksi säännöksiä on aiheellista tarkastella lyhyesti.

YksTieL 7 §:n 1 momentti tulee 6 §:n 2 momentin mukaan sovellettavaksi silloin, kun kysymys on uuden tien rakentamisesta tai ennestään olevan tien siirtämisestä, levittämisestä tai muusta parantamisesta. Säännös edellyttää, että tierasitteen perustamistilanteessa on valittavana vähintään kaksi vaihtoehtoista tapaa tehdä tie. Ensisijainen merkitys tiesuunnitelman valinnassa on edellytetty annettavan sille, miten edullisesti tavoite on suunnitelmien mukaan saavutettavissa. Edullisuusvertailussa huomiota on edellytetty kiinnitettävän samaan tapaan kuin YksTieL 7 §:n 1 momentin kanssa analogisen TieL 10 §:n 1 momentin osalta on asianlaita tien rakentamiskustannusten ohella myös kunnossapitokustannuksiin sekä tien käytöstä aiheutuviin liikennöimiskustannuksiin.[104] Vasta toissijaisesti, kysymyksen ollessa valinnasta yhtä edullisten tiesuunnitelmien välillä, valintaperusteena tulee säännösten mukaan kysymykseen tien tekemisestä aiheutuvien vahinkojen ja haittojen minimointipyrkimys. Etusija on tällöin edellytetty annettavan suunnitelmalle, jonka osalta vahingot ja haitat ovat vähäisimmät.

YksTieL 11 § koskee paitsi uuden tien tekemistä myös tierasitteen perustamista ennestään olevaan tiehen. Säännöksen edellyttämät haittavaikutusten rajoittamiskeinot ovat YksTieL 7 §:n 1 momentin mukaisiin keinoihin nähden eräissä suhteissa toissijaisia. YksTieL 11 §:n mukaiset keinot tulevat sovellettaviksi vasta, jos on todettu, ettei tierasitetta voida tien käyttämisestä aiheutuvan haitan vuoksi perustaa. Uuden tien tekemisen osaltahan tilanteen voidaan edellyttää olevan tällaisen vasta, kun

---

104 YksTieL 7 §:n 1 momentin osalta ks. *Wiiala,* Yksityiset tiet s. 72—77, *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 128, *Aalto-Setälä — Martikainen — Rankamo* s. 38 ss. 1. 1. 1958 voimaan tulleen TieL 10 §:n 1 momentin edellyttämien vaihtoehtoisten tiesuuntien valintaperusteista keskusteltiin laajasti Tielehdessä 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa, jolloin huomiota kiinnitettiin myös sellaisiin tekijöihin kuin liikenneturvallisuuteen, tien maisemalliseen sopeutuvuuteen jne. Myös v. 1975 muutetussa YksTieL 7 §:n 2 momentissa on edellytetty kiinnitettävän tietä suunniteltaessa luonnon ja ympäristön kulttuuriarvojen suojeluun sekä muihin yleisiin etuihin, vrt. myös *Wiiala,* Maankäyttö s. 162 ss. ja s. 230 ss. Mainituista Tielehden kirjoituksista ks. *Eloniemi* 1957 n:o 3 s. 18 ss., *Meurman* 1957 n:o 4 s. 17 ss., *Skogström* 1957 n:o 4 s. 55, *Ylinen* 1960 n:o 5 s. 11 ss., *Piponius* 1960 n:o 6 s. 6 ss., *Härkänen* 1960 n:o 6 s. 14, *Suonio* 1960 n:o 6 s. 49 ss., *Piponius* 1962 n:o 4 s. 8 ss., *Suonio* 1962 n:o 4 s. 24 ss. Aihepiiristä ks. myös *Wahlgren* MI 1963 s. 15 ss., *Savolainen* MI 1966 s. 47 ss.

on todettu, ettei tie ole minkään vaihtoehdon mukaan tehtävissä huomattavaa haittaa aiheuttamatta.

Yksityistietoimituksessa haittavaikutuksia voidaan pyrkiä pienentämään myös YksTieL 38 a §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdissa edellytetyin toimenpitein. Po. säännökset on laadittu silmällä pitäen osaksi tieoikeuden perustamista estävien haittojen eliminoimista ja osaksi perustamisesta aiheutuvien haittojen poistamista tai vähentämistä.[105] Mainitun 2 kohdan mukaan toimitusmiehet voivat tietoimituksessa ilman eri määräystä suorittaa tilusvaihdon sekä alueen siirtämisen tai liittämisen kiinteistöön rahana suoritettavaa täyttä korvausta vastaan, jos siten on vältettävissä sellaisen haitan syntyminen, joka YksTieL 8 §:n mukaan estäisi tieoikeuden myöntämisen toisen alueeseen ja edellyttäen, ettei mainitun haitan syntymistä voida tien suuntaa muuttamalla kohtuullisin kustannuksin estää. Lisäksi edellytykseksi on YksTieL 38 a §:n 2 momentissa asetettu, ettei toimenpiteestä aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa. Kuten säännöksistä havaitaan, mainitussa 2 kohdassa säädetty keino on toissijainen YksTieL 7 §:n 1 momentin edellyttämään tiesuunnan määrittelyyn nähden. Sensijaan po. keino näyttäisi olevan rinnakkainen YksTieL 11 §:ssä edellytettyyn keinoon nähden. Näiltä osin keinojen käyttöedellytysten välillä on kuitenkin muun ohella se ero, että YksTieL 38 a §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyyn keinoon turvautuminen tulee pykälän 2 momentin mukaan vain hakijan tai asianomaisen alueen, jolla tarkoitetaan rasitteen kohdealuetta, omistajan vaatimuksesta. Tällaista edellytystä ei ole asetettu YksTieL 11 §:ssä edellytetyn keinon käyttämiselle muussa kuin YksTieL 38 §:n 4 momentin mukaisessa tietoimituksessa. Jos hakija tai rasitteen kohdealueen omistaja vaatii YksTieL 38 a §:n 1 momentin 2 kohdassa edellytetyn toimenpiteen suorittamista, se saadaan suorittaa vaihdettavan, siirrettävän tai liitettävän alueen omistajan suostumuksettakin. Toimenpide voidaan suorittaa myös pykälän 2 momentissa tarkoitettujen erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksetta.

YksTieL 38 a §:n 1 momentin 3 kohdassa ei ole kysymys edellytysten luomisesta tieoikeuden perustamiselle, vaan yksityistien tekemisestä kiinteistön tai sen osan tarkoituksenmukaiselle käyttämiselle aiheutuvan haitan vähentämisestä tilusvaihdon avulla, johon keinoon turvautuminen tulee kysymykseen, mikäli edellytykset muutoin täyttyvät, aina uutta yksityistietä perustettaessa. Edellytykseksi on tässäkin tapauksessa ase-

[105] Ks. kom. 1971:B 26 s. 10 ss.

tettu, ettei toimenpiteestä aiheudu kenellekään sanottavaa haittaa. Lisäksi toimenpide edellyttää hakijan tai rasitteen kohdealueen omistajan vaatimusta. Toimenpide saadaan tällaisesta vaatimuksesta suorittaa vaihdettavan alueen omistajan sekä YksTieL 38 a §:n 2 momentissa tarkoitettujen erityisten oikeuksien haltijoiden suostumuksettakin.

3. *Tontti- ja rakennusrasitteita* koskeviin säännöstöihin ei ole otettu samantapaisia nimenomaisia säännöksiä rasitteesta aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamisesta kuin JL 30 lukuun ja YksTieL:iin. Tarkasteltaessa haittavaikutusten rajoittamiskeinojen käyttömahdollisuuksia näiden säännöstöjen valossa, on tärkeää tehdä ero sisällöllisten keinojen ja teknisten keinojen välillä.

Niin tontti- kuin rakennusrasitteidenkin perustaminen edellyttää vähäistä tonttirasitteita koskevaa poikkeusta lukuun ottamatta asianomaisten kiinteistöjen omistajien sopimusta. Sikäli kuin sopimuksessa rasitteen sisältö on jätetty avoimeksi kohdealueen tai laajuuden osalta, kontrolliviranomaisella, s.o. kiinteistöinsinöörillä tai rakennuslautakunnalla on valta antaa asianosaisia kuultuaan tässä suhteessa tarpeellisiksi katsotut määräykset, joita annettaessa huomiota tulee kiinnittää mm. siihen, ettei rasitteesta aiheudu rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa. Tämän kannanoton perusteluina voidaan tonttirasitteiden osalta viitata KaavJA 43 §:ään ja rakennusrasitteiden osalta mm. Helsingin 1963 RJ 44 §:ään, jossa maistraatin harkintavaltaa on korostettu. Näiltä osin tuskin syntyy tulkintaongelmia.

Toisin on asianlaita sensijaan silloin, jos mainituista seikoista on sovittu, mutta rasitteen perustamiseen sovitulla tavalla ei ole edellytyksiä aiheutuvien haittojen takia. Tulkinnanvaraista on myös, voidaanko rasitteesta aiheutuvia haittoja rajoittaa rasitteen käyttöä koskevin ehdoin. Niin tontti- kuin rakennusrasitteitakin koskevia säännöksiä laadittaessa on lähdetty siitä, että ellei edellytyksiä rasitteen perustamiseen mm. aiheutuvien haittojen vuoksi ole olemassa, jätetään tonttirasitteen perustamista koskeva toimitus joko kokonaan tai asianomaiselta osalta sikseen ja rakennusrasitteen perustamista koskeva hakemus hylätään. Tässä suhteessa voidaan viitata KaavJL 87 §:ään verrattuna 96 §:n 1 ja 2 momentteihin sekä 56 §:n 1 momenttiin ja toisaalta Helsingin 1963 RJ 45 §:n 2 momenttiin. Sen enempää KaavJL 6 lukuun kuin Helsingin 1963 RJ 5 lukuunkaan ei sisälly säännöksiä, jotka antaisivat aiheen lähteä siitä, että kontrolliviranomaisella olisi mainitunlaisessa tilanteessa oikeutta muuttaa päätöksellään sovitun rasitteen sisältöä tai asettaa rasitteen

käyttöä rajoittavia ehtoja. Säännöksen puuttuessa sillä ei myöskään voida edellyttää olevan tällaista valtaa. Tämä on luonnollista mm. siihen nähden, mitä tontti- ja rakennusrasitteita koskevia säännöksiä laadittaessa on edellytetty korvauksista. Näissä säännöksissähän on lähdetty siitä, ettei kontrolliviranomainen periaatteessa tee päätöstä rasitteen perustamisen johdosta suoritettavista korvauksista, vaan näistä sovitaan asianomaisten kesken.[106] Kun muutokset rasitteen kohdealueen, laajuuden ja käyttöehtojen osalta voivat koskea myös niitä perusteita, joiden pohjalta korvaus rasitteesta on määritelty, on luonnollista, että asianomaisille annetaan tilaisuus harkita perustamiskysymys kaikilta osin uudelleen. Selvää on, että asianosaiset voivat tehdä sopimuksen rasitteen muuttamisesta menettelyn kuluessa ja tällä tavoin luoda edellytyksiä perustamiselle.[107] Selvää myös on, että mahdollinen tonttirasitetta koskeva sikseen jättämispäätös tai rakennusrasitetta koskeva hylkäämispäätös eivät estä asianomaisia panemasta uudelleen vireille perustamismenettelyä muutetun sopimuksen pohjalta.

Tutkittaessa, mitä mahdollisuuksia laki tarjoaa päätöksentekijöille rajoittaa tontti- ja rakennusrasitteista aiheutuvia haittoja teknisin keinoin, on syytä todeta aluksi, että niin tontti- kuin rakennusrasitteetkin palvelevat yleisesti ottaen oikeutetun kiinteistön käyttöä rakentamisen yksikkönä. Usein kysymys mainitunlaisten rasitteiden perustamisesta herää siinä vaiheessa, jolloin oikeutetulle kiinteistölle suunnitellaan rakentamista. Rakennuslupaan voidaan RakA 61 §:n 1 momentin nojalla ottaa tarkempia määräyksiä rakennustyön suorittamisesta. Tällöin on edellytetty, että määräykset perustuvat voimassa oleviin säännöksiin.[108] Sikäli kuin rasitteen edellyttämät rakentamistoimenpiteet kuuluvat luvanalaisen rakentamisen piiriin niidenkin suorittamisesta voidaan ottaa määräyksiä rakennuslupaan, vaikkapa rakentaminen suoritettaisiinkin toisen kiinteistöllä. Määräyksiä annettaessa näyttää puolestaan mahdolliselta ottaa huomioon mm. pyrkimys välttää tarpeettoman haitan aiheuttamista rasitetun kiinteistön käytölle.[109] Jos siis rakennuslupahakemuk-

106 Ks. *Pietilä* s. 424 ss.

107 Vrt. KaavJL 92 §, jossa edellytetään, että muutoskin voi perustua sopimukseen, ja KaavJA 40 §, jossa edellytetään muutossopimuksen tekemistä mm. toimituksessa.

108 Vrt. *Larma* s. 668.

109 Vrt. RakA 53 §:n 2 momentti.

sen yhteydessä on esitetty esimerkiksi sopimus uudisrakentamisen edellyttämien autopaikkarasitteiden perustamisesta toisen tontille tai tarpeellisen viemärirasitteen perustamisesta toisen kiinteistölle, voitaneen rakennuslupaan ottaa mm. haittavaikutusten rajoittamiseksi tarpeellisia määräyksiä sopimuksen edellyttämien autopaikkojen tai viemärin sijoittamisesta asianomaiselle kiinteistölle. Tällaiset määräykset on otettava KaavJL 97 §:n 1 momentin ja Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan huomioon tehtäessä myöhemmin päätöstä rasitteiden perustamisesta. Rakennuslupamenettely näyttäisi siten tarjoavan tietyt mahdollisuudet rajoittaa tontti- ja rakennusrasitteista aiheutuvia haittoja lähinnä teknisiksi luonnehdittavin keinoin.

4. *NaapL 16 § ja RakL 133 §* edellyttävät, että johdon sijoittaminen toisen alueelle voi perustua joko maanomistajan suostumukseen, ts. sopimusmenettelyyn, tai viranomaisen päätökseen. Silloin kun sijoittamisessa turvaudutaan sopimusmenettelyyn, haittavaikutusten rajoittaminen ei muodostu ongelmaksi. Sopimukseen voidaan ottaa tätä silmällä pitäen tarpeellisia määräyksiä sekä rasitteen sisällöstä että sen edellyttämien rakennustöiden teknisestä suorittamisesta ja mahdollisista suojatoimenpiteistä. Toisin on asianlaita sensijaan silloin, jos sijoittamisessa joudutaan turvautumaan viranomaismenettelyyn. Tällöin herää kysymys, mitä mahdollisuuksia päättävällä viranomaisella on pyrkiä haittavaikutusten rajoittamiseen sisällöllisin tai teknisin keinoin.

Kummassakin säännöksessä on edellytetty, että johdon sijoittamista haluava esittää hakemuksessaan päättävälle viranomaiselle ehdotuksen johdon sijoittamisesta toisen alueelle ja että kysymystä sijoittamisen edellytysten täyttymisestä harkitaan sen pohjalta.[110] Kun sijoittamisessa on edellytetty pyrittävän tarpeettoman haitan välttämiseen, on luonnollista lähteä siitä, että päättävällä viranomaisella on oikeus antaa tämän tavoitteen saavuttamiseksi tarpeellisia määräyksiä johtorasitteen sisällöstä esimerkiksi kohdealueen sijainnin osalta.[111] Tätä näyttää edellytetyn RakL

110 Vrt. *Noponen,* Liikenne s. 231 ss., *Larma* s. 479 ss. ja s. 782.

111 Vrt. NaapL 16 §:n osalta *Noponen,* Liikenne s. 232. Noponen lausuu: »Sikäli kuin kanne koskee vaatimusta pakkojohdon suunnan ja laadun vahvistamisesta, kuuluu kanteen substanssioimiseen ilmoitus vahvistettavaksi halutusta pakkojohdon suunnasta ja laadusta (esim. halutun linjauran leveydestä metsässä). Tuomioistuin voi vain vahvistaa, että anottu pakkojohdon suunta tai laatu ei ylitä laillisia rajoja.» NaapL 16 §:n esitöistä käy kuitenkin ilmi, että johtorasitteen vahvistus tuomioistuimen päätöksellä rinnastettiin tarkoituksensa puolesta

133 §:n osalta mm. aikaisemmin selostetussa ratkaisussa KHO 1968 A II 70. NaapL 16 §:n osalta on lisäksi huomattava, että sijoittaminen ei tule ilman kiinteistön omistajan suostumusta kysymykseen tontille, puutarhaan tai puistoon. Tämä tulee aina päätöstä lainkohdan nojalla tehtäessä ottaa huomioon.

Tulkinnanvaraisempi on kysymys, voiko päättävä viranomainen pyrkiä haittojen välttämiseen teknisin keinoin. Tässä suhteessa on otettava huomioon, että NaapL 16 §:n ja RakL 133 §:n edellyttämissä johdoissa on pääasiassa kysymys sellaisista laitteista, joiden rakentamisesta on mm. haittavaikutusten välttämistä silmällä pitäen annettu erityissäännöksiä eri alojen lainsäädännössä kuten sähkölaitoslainsäädännössä, terveydenhoitolainsäädännössä jne. Asianomaisissa laeissa on säännöllisesti järjestetty myös niiden noudattamisen valvonta. Tähän nähden näyttäisi perustellulta lähteä siitä, ettei NaapL 16 §:n ja RakL 133 §:n edellyttämän viranomaisen asiana ole nimenomaisen säännöksen puuttuessa antaa päätöksessään määräyksiä hakemuksessa tarkoitettujen rakennustöiden suorittamisesta tai haittojen välttämiseksi tarpeellisista suojatoimenpiteistä. Mainittujen viranomaisten mahdollisuudet pyrkiä johtorasitteen perustamisvaiheessa haittavaikutusten pienentämiseen rajoittuvat siten sisällöllisten keinojen käyttöön.

5. *VesiL:n* mukaan mm. rasitteista aiheutuvia haittavaikutuksia voidaan pyrkiä rajoittamaan perustamisvaiheessa sekä sisällöllisin että teknisin keinoin.[112] Tätä on edellytetty ensiksikin eräissä menettelyä koskevissa säännöksissä. Näitä on aiheellista tarkastella lyhyesti ennen aineellisiin säännöksiin siirtymistä.

Mikäli rasitteen perustamista koskeva kysymys tulee yritystä tai toi-

---

eräissä suhteissa pakkolunastukseen, ks. Lvk 1914:3 s. 51—53. Tähän nähden tuntuisi luonnolliselta lähteä siitä, että tuomioistuimella on päätöstä tehdessään laajempikin määräysvalta kuin vain vahvistaa tai hylätä esitetty johdon sijoittamista koskeva ehdotus.

[112] Tämän tapaiseen jaotteluun on kiinnittänyt huomiota *Eronen* (Vesiasiat s. 150) lausuessaan vesitaloudellisia yrityksiä koskevien lupapäätösten osalta mm.: »Eturistiriitojen ratkaiseminen, erityisesti kun on kysymys ennakolta lupapäätöksellä annettavista määräyksistä, tapahtuu osittain rajoittamalla tai muuten muotoamalla yritystä, johon lupa myönnetään, osittain määräämällä niistä velvollisuuksista, joita luvansaajalla on yrityksen toteuttamisessa. Olennaisena osana tähän kuuluvat määräykset yrityksen toteuttamiseen liittyvästä toimenpide- ja laitevelvollisuudesta eli luvansaajan velvollisuudesta rajoittaa yrityksestä muihin etupiireihin kohdistuvia haittavaikutuksia.»

menpidettä koskevana hakemusasiana vesioikeuden käsiteltäväksi, on hakemukseen liittyvässä suunnitelmassa edellytetty muun ohella selvitettävän, paitsi rasitteen sisältö ja sen käyttöön ottamisen edellyttämät rakentamis- ja muut toimenpiteet, mm. missä määrin yrityksen toteuttamisesta aiheutuvia vahinkoja ja haittoja voidaan kohtuullisin kustannuksin estää tai vähentää ja mitä rakennelmia ja laitteita tässä tarkoituksessa on tehtävä ja muita toimenpiteitä suoritettava.[113] Sekä katselmustoimituksen toimitusmiesten että vesioikeuden on puolestaan edellytetty voivan tehdä suunnitelmaan ne muutokset ja lisäykset, jotka VesiL:n säännökset huomioon ottaen katsotaan tarpeellisiksi.[114] Hakemuksen johdosta annetun vesioikeuden päätöksen tulee taas sisältää tarkka selostus yritystä toimeenpantaessa noudatettavasta suunnitelmasta ja määräykset siitä, miten yritys muutoin on pantava toimeen ja mitä hakijan on noudatettava muiden etujen suojaamiseksi.[115] Jo menettelysäännöksissä on siis edellytetty, että haittojen rajoittamiseen voidaan pyrkiä määräyksin, jotka koskevat sekä suunnitelman sisältöä että sen toimeenpanoa ja toimeenpanosta johtuvia suojatoimenpiteitä.[116] Näistä säännöksistä ei kuitenkaan voida lukea, millaisia sisällöllisiä ja teknisiä määräyksiä eri tilanteissa voidaan rasitteesta aiheutuvien haittojen rajoittamiseksi antaa. Tämä on selvitettävä kunkin hankkeen osalta erikseen.

Varsin selvät viittaukset haittavaikutusten rajoittamiskeinoihin sisältyvät myös ojitustoimitusta koskeviin menettelysäännöksiin. VesiA 78 §:n 1 momentin, 3, 4 ja 10 kohdista käy ilmi, että ojitussuunnitelmassa on, paitsi osoitettava perattavien ja kaivettavien uomien sijainti ja rakenne, mm. esitettävä ehdotus ojituksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja haittojen estämisestä tai vähentämisestä. VesiL 19 luvun 9 §:n 1 momentissa puolestaan edellytetään, että ojitustoimituksen toimitusmiesten päätöksessä mm. vahvistetaan ojitussuunnitelma, milloin sellainen on laadittu, ja annetaan ratkaisu tehdyistä muistutuksista ja vaatimuksista sekä tarvittavat määräykset siitä, miten ojitusyritys muutoin on pantava toimeen. Näitäkin säännöksiä laadittaessa on edellytetty, että haittavaikutusten rajoittamiseen voidaan pyrkiä sekä sisällöllisin

113 Vrt. VesiL 16 luvun 1 § verrattuna VesiA 3 lukuun, erityisesti 42, 44, 45, 55 ja 56 §:iin.

114 Ks. VesiL 16 luvun 21 §:n 2 momentti ja 18. luvun 3 §.

115 Ks. VesiL 16 luvun 23 §:n 2 momentti.

116 Vrt. myös VesiL 11 luvun 13 §.

että teknisin keinoin. Yhtä selviä viittauksia haittavaikutusten rajoittamiskeinoihin ei sensijaan sisälly vesilautakuntaa koskeviin menettelysäännöksiin.

Kuva käytettävissä olevista keinoista jää kuitenkin puutteelliseksi, ellei huomiota kiinnitetä myös eri hankkeita koskeviin aineellisiin säännöksiin. Käytettävissä olevia keinoja tarkastellaan seuraavassa lyhyesti hankkeittain.

VesiL 4 luvussa on lähdetty siitä, että 7 §:ssä tarkoitetut *lastauspaikka- ja ankkuroimispaikkarasitteet ja satamarasitteet* palvelevat yleisen tai yksityisen kulkuväylän kuntoon panemista tai parantamista. Tästä syystä niiden perustamisen on edellytetty liittyvän kuntoon panemista tai parantamista koskevan luvan myöntämiseen. Mainitunlaista lupaa myönnettäessä on edellytetty noudatettavan VesiL 2 luvun rakentamista koskevia säännöksiä.[117] Näin ollen ne keinot, joilla VesiL 2 luvun säännösten mukaan voidaan pyrkiä rakentamisyrityksestä aiheutuvien haittojen rajoittamiseen, tulevat kysymykseen myös pyrittäessä rajoittamaan kulkuväylän kuntoon panosta ja parantamisesta sekä siihen liittyen VesiL 4 luvun 7 §:ssä edellytetyistä rasitteista aiheutuvia haittoja. Tämä merkitsee lähinnä kahta seikkaa. Ensiksikin se merkitsee sitä, että rasitteen kohdealuetta ja laajuutta määriteltäessä huomiota tulee kiinnittää VesiL 2 luvun 3 §:n 1 momentista ilmeneviin näkökohtiin. Toiseksi se merkitsee sitä, että rasitteen edellyttämien rakentamis- ja muiden toimenpiteiden suoritustavasta ja mahdollisista suojatoimenpiteistä voidaan haittavaikutusten rajoittamiseksi antaa määräyksiä VesiL 2 luvun 3 §:n ja 15—24 §:ien pohjalta.[118]

Ojitusta koskevassa VesiL 6 luvussa on annettu eräitä yleisiä ojan rakennetta ja suuntaa koskevia säännöksiä, jotka on otettava huomioon, perustuipa ojitus vesilautakunnan päätökseen tai ojitustoimituksessa tehtyyn päätökseen. Tällaisia ovat 6 luvun 3 §, joka tähtää toisen alueelle aiheutuvien vettymis- ja muiden vahinkojen ehkäisemiseen ja jonka huomioon ottaminen voi vaikuttaa sekä ojan rakennetta että suuntaa koskeviin ratkaisuihin, ja 4 §:n 3 momentti, jossa on annettu haittavaikutusten rajoittamiseksi säännöksiä ojan suunnasta. Yhteisen ojituksen osalta on lisäksi annettu erityissäännöksiä ojituksen kuivatussyvyydestä VesiL 6

117 Ks. kom. 1958:97 s. 30, *Pietilä*, Vesioikeus s. 53 ss.

118 VesiL 2 luvun 3 §:n ja 15—24 §:ien suhteesta ks. *Eronen*, Vesiasiat s. 152 ss.

luvun 15 §:ssä ja VesiA 77 §:ssä.[119] Näin ollen voidaan lähteä siitä, että niin vesilautakunta kuin ojitustoimituksen toimitusmiehetkin voivat pyrkiä ojitusrasitteista aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamiseen joka tapauksessa sisällöllisin keinoin, so. ojan suuntaa ja rakennetta koskevin määräyksin.

Mahdollisuus muunlaisten keinojen käyttämiseen näyttäisi sensijaan riippuvan siitä, perustuuko ojitus ojitustoimituksessa laadittavaan ja vahvistettavaan ojitussuunnitelmaan vai ei. Sikäli kuin ojitussuunnitelma koskee ojan tekemistä yleisen tien, rautatien tai muun kiskoradan alitse, on ojituksen suorittamisesta ja ojitussuunnitelmasta annettu erityissäännöksiä VesiL 6 luvun 33 §:ssä ja VesiA 78 §:n 2 momentissa. Näihin on tässä yhteydessä rajoituttava vain viittaamaan. Muiden ojitustoimitusta edellyttävien tilanteiden, s.o. VesiL 6 luvun 10 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4 kohdissa tarkoitettujen ojitusten osalta VesiA 78 §:n 1 momentin 10 kohdassa on sensijaan lähdetty siitä, että ojitustoimituksessa laadittavaan ojitussuunnitelmaan on tarpeen mukaan otettava ehdotus ojituksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja haittojen estämisestä tai vähentämisestä. Kun saman momentin 3 ja 4 kohdissa on erikseen annettu säännöksiä ojan sijainnista ja rakenteesta, on 10 kohdassa nähtävästi edellytetty, että ojituksesta aiheutuvia vahinkoja ja haittoja voidaan tarpeen vaatiessa pyrkiä ehkäisemään myös erityisiä suojatoimenpiteitä koskevin määräyksin.[120] Tällaisten keinojen käyttö sanotunlaisissa tilanteissa onkin tilanteiden luonteen huomioon ottaen luonnollista. VesiL 6 luvun 10 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4 kohdissa mainituissa tapauksissa ojituksen ympäristövaikutukset ovat laajemmalle ja syvemmälle ulottuvia kuin muutoin. Juuri sen vuoksi ojitusrasitteiden perustaminenkin on järjestetty tapahtuvaksi erityisessä ojitustoimituksessa, jossa mm. ojituksen vaikutukset on edellytetty voitavan tutkia perusteellisemmin kuin lautakuntatyyppisessä menettelyssä. Kun haittavaikutusten on edellytetty muodostuvan tavallista laajemmiksi, on luonnollista, että haittavaikutusten rajoittamiskeinotkin ovat monipuolisempia ja tehokkaampia kuin vähemmän haittaa aiheuttavissa tilanteissa.

Vesilautakunnan osalta ei ole annettu säännöksiä, jotka osoittaisivat,

---

119 Kuivatussyvyydestä ks. myös *Ojitustoimituksen suorittaminen* s. 7—8, *Tarumaa,* Vesitalous 1962 n:o 2 s. 11.

120 Vrt. myös ojitustoimituksessa annettavan päätöksen malli, *Ojitustoimituksen suorittaminen* s. 49 ss.

että lautakunta voi asettaa ojittajalle laajempia suojatoimenpiteitä koskevia velvoitteita, mikäli ojitusrasitteesta aiheutuvien haittojen rajoittaminen tätä edellyttäisi. Laissa näyttää päinvastoin lähdetyn siitä, että lautakunta ei voi tällaisia velvoitteita asettaa. Tämä on luonnollista siihen nähden, että lautakunnan perustamista ojitusrasitteista on yleensä edellytetty aiheutuvan vähäisempiä haittoja. Useimmiten ne ovat rajoitettavissa ojan sijaintia ja rakennetta koskevin määräyksin. Mikäli lautakunta kuitenkin toteaa, että ojituksesta aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamiseksi ojittaja olisi tarpeen velvoittaa suorittamaan laajempia suojatoimenpiteitä, se voinee VesiL 6 luvun 11 §:n 2 momentin nojalla todeta, että asian laatu ja laajuus vaativat ojitussuunnitelman laatimista ja vahvistamista, ja osoittaa asianosaisen 20 luvun 2 §:n 2 momentin nojalla hakemaan ojitustoimitusta.

Myös silloin, kun kysymys on rasitteista, jotka oikeuttavat ottamaan *pohjavettä* toisen maalta, vesioikeuden käytettävissä olevat keinot rasitteesta aiheutuvien haittojen rajoittamiseksi riippuvat jossain määrin siitä, miten laajoiksi haittavaikutukset muodostuvat. Jos pohjaveden ottamisesta tai käyttämisestä aiheutuisi VesiL 1 luvun 18 §:ssä tarkoitettuja seurauksia tai jos pohjaveden ottamo on suunniteltu vähintään 250 m^3 käsittävän vesimäärän ottamiseen vuorokaudessa, on toimenpiteeseen tai ottamon tekemiseen, tapahtuipa pohjaveden ottaminen omalla tai toisen maalla, saatava VesiL 9 luvun 7 §:n mukaan vesioikeuden lupa. Ellei tällaisia seurauksia aiheudu, riittää pohjaveden ottamiseen toisen maalta sensijaan VesiL 9 luvun 4 §:ssä tarkoitettu lupa. Kummassakin tapauksessa ottamoa tehtäessä, käytettäessä ja hoidettaessa on edellytetty noudatettavan VesiL 9 luvun 6 §:stä ilmeneviä yleisiä oikeusohjeita vahinkojen ja haittojen rajoittamiseksi. Kummassakin tapauksessa vesioikeus voi rasitteen sisältöä, esimerkiksi otettavan pohjaveden määrää ja pohjavedenottamon sijaintia sekä rasitteen hyväksikäytön edellyttämiä rakennelmia koskevin määräyksin pyrkiä haittavaikutusten rajoittamiseen.[121] Molemmissa tapauksissa vesioikeus voi niinikään antaa määräyksiä haittavaikutusten rajoittamiseksi tarpeellisista suojatoimenpiteistä.[122] Mutta silloin, kun kysymys on VesiL 9 luvun 7 §:ssä tarkoitettua yrityslupaa edellyttävästä hankkeesta, suojatoimenpiteiden on edellytetty voivan

[121] Vrt. VesiA 42, 44, 45, 56 ja 69 §§ verrattuina VesiL 16 luvun 21 §:n 2 momenttiin ja 23 §:n 2 momenttiin.

[122] Ks. VesiA 69 §:n 5 kohta verrattuna 68 §:n 8 kohtaan ja 55 §:ään.

muodostua laajemmiksi kuin muutoin, mikäli haittavaikutusten laajuus tätä edellyttää. VesiL 9 luvun 8 §:n 2 momentista käy ilmi, että 7 §:ssä tarkoitettua yrityslupaa ei saa myöntää, jos toimenpiteistä aiheutuisi asutus- tai elinkeino-oloja huonontava veden saannin estyminen tai vaikeutuminen laajalla alueella taikka muu yleiseltä kannalta huomattava vahingollinen muutos ympäristön oloissa. Säännös edellyttää kuitenkin, että luvan myöntämisen edellytysten luomiseksi toimenpiteen yhteydessä voidaan määrätä suoritettavaksi »järjestelyjä» muutoksen vaikutusten estämiseksi. »Järjestelyjä» koskevaa lausumaa on tulkittu laajasti. Sillä on katsottu tarkoitetun kaikkia mahdollisia toimenpiteitä, joilla haittavaikutukset voidaan estää taikka joilla olot voidaan ennallistaa tai haittojen merkitys muutoin riittävästi poistaa.[123]

Rasite, joka oikeuttaa sijoittamaan VesiL 9 luvun 18 §:ssä mainitun *vedenjohdon toisen alueelle,* voi perustua maanomistajan suostumukseen tai viranomaisen, s.o. vesilautakunnan tai tietyissä tapauksissa vesioikeuden päätökseen. Silloin kun hakijalle myönnetään VesiL 9 luvun 2 §:ssä edellytetty lupa veden johtamiseen vesistöstä nesteenä käytettäväksi tai 4 §:ssä tai 7 §:ssä tarkoitettu lupa pohjaveden ottamiseen, voi vesioikeus hakijan pyynnöstä ottaa lupapäätökseen määräykset siitä, miten yritystä palveleva vedenjohto toisen alueelle on tehtävä ja tällä tavoin lupapäätöksellä määrittää edellä mainitun vedenjohtorasitteen. Muissa tapauksissa vedenjohtorasite on edellytetty määritettävän viranomaistoimin vesilautakunnan päätöksin.

Määritettiinpä vedenjohtorasite vesilautakunnan tai vesioikeuden päätöksin, on johdon suuntaa määrättäessä edellytetty noudatettavan VesiL 9 luvun 18 §:n 1 momentin haittavaikutusten rajoittamiseen tähtäävää säännöstä, jonka mukaan avonaista vedenjohtoa ei saa ilman omistajan suostumusta tehdä toisen tontille, rakennuspaikalle, puutarhaan, varastopaikalle, uimarannalle tai muulle erityiseen käyttöön otetulle alueelle. Jos johtorasitteen määrittäminen tapahtuu VesiL 9 luvun 2 §:ssä mainitussa lupapäätöksessä, voidaan haittavaikutusten rajoittamiseen pyrkiä ottamalla lupapäätökseen määräyksiä, paitsi johdon sijainnista ja rakentamisesta, myös tarpeellisista suoja- ja ennallistamistoimenpiteistä sa-

123 Ks. *Eronen,* Vesiasiat s. 155 ss. Esimerkkinä Eronen mainitsee yhteisen vesihuoltoyrityksen järjestämisen. Eronen käsittelee myös kysymystä, missä määrin sen edun haltija, johon haittavaikutukset kohdistuisivat, on velvollinen taipumaan järjestelyyn. Näiltä osin Erosen esitykseen on tyydyttävä vain viittaamaan.

maan tapaan kuin VesiL 2 luvussa tarkoitettujen rakentamisyritysten osalta on asianlaita. Tällöin on soveltuvin osin noudatettava VesiL 2 luvun 3 §:ää ja 15—24 §:iä.[124] Samantapaisia määräyksiä voidaan antaa myös silloin, kun johtorasite määritetään pohjaveden ottamista koskevassa päätöksessä.[125] Jos veden johto palvelee mainitunlaista luvanvaraista yritystä, mutta luvan hakija ei ole lupaa hakiessaan pyytänyt lupaan sisällytettäväksi määräyksiä siitä, miten johto on tehtävä, tulee asia saattaa VesiL 9 luvun 18 §:n 2 momentin mukaan vesilautakunnan ratkaistavaksi, ellei maanomistaja suostu johdon sijoittamiseen alueelleen. Vesilautakunta voi tällöin ottaa päätökseensä vastaavat määräykset.[126, 127]

---

[124] Ks. VesiL 9 luvun 18 §:n 2 momentti verrattuna 2 §:ään.

[125] Vrt. VesiL 9 luvun 18 §:n 2 momentti verrattuna 2 §:n 2 momenttiin ja VesiA 68 ja 69 §:iin.

[126] Vrt. myös *Eronen,* Vesilautakunta s. 113 sekä s. 114—117 mainittuja VYO:n ratkaisuja.

[127] Kysymys erityisten suoja-aluerasitteiden perustamisesta ja tiettyjen veden käsittelyä varten tarpeellisten laitteiden sijoittamisesta rasitepäätöksen nojalla toisen maalle liittyy läheisesti veden johtamista ja pohjaveden ottamista tarkoittaviin hankkeisiin. Sen vuoksi siihen on aiheellista viitata tässä, vaikka kysymys ei varsinaisesti olekaan rasitteesta sivullisille aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamisesta.

VesiL 9 luvun 19 ja 20 §:iin sisältyy säännöksiä sellaisten suoja-aluerasitteiden perustamisesta, jotka palvelevat veden johtamista vesistöstä nesteenä käytettäväksi ja pohjaveden ottamista. Rasitteen perustamisen edellytyksenä on ensiksi mainitussa tapauksessa, että tarkoitus, johon vettä johdetaan vesistöstä, edellyttää terveydellisistä tai muista tärkeistä yleisistä syistä veden puhtaana säilymistä. Jälkimmäisessä tapauksessa edellytyksenä on, että rasitteen perustaminen on tarpeen vaatima pohjaveden puhtauden säilyttämiseksi tai muusta syystä. Suoja-aluemääräykset on edellytetty voitavan antaa joko veden johtamista tai pohjaveden ottamista koskevassa luvassa tai eri hakemuksesta. Rajoitusten sisältö määräytyy tällöin osaksi suoraan lain pohjalta ja osaksi niiden määräysten pohjalta, joita vesioikeuden on edellytetty voivan ottaa päätökseensä. Suoja-aluerasitteista ks. *Hollo* s. 135—137, *Pietilä* SK 1971 s. 438, *Pietilä,* Vesioikeus s. 120 ss. Suoja-aluerasitteiden sisällöstä ks. myös KHO 1968 A II 135, KHO 1975 A II 93, vrt. myös KHO 1975 A II 94.

Veden johtamisen ja pohjaveden ottamisen ollessa kysymyksessä vesioikeus voi VesiL 9 luvun 21 §:n mukaan hakemuksesta myöntää oikeuden myös sellaisen maa- tai vesialueen käytettäväksi saamiseen tai omaksi lunastamiseen, joka on tarpeen veden käsittelyssä käytettäviä altaita, rakenteita ja laitteita varten. Edellytyksenä on, että kysymys on veden johtamisesta tai pohjaveden ottamisesta VesiL 9 luvun 19 §:n 1 momentissa tai 20 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa

Jäteveden johtamista palvelevien rasitteiden osalta haittavaikutusten rajoittamiskeinot muodostuvat jossain määrin erilaisiksi ensiksikin sen mukaan, onko kysymys viemärin tekemisestä toisen maan kautta vaiko jäteveden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan tai toiselle kuuluvaan viemäriin. Ensiksi mainitussa tapauksessa lupaviranomainen voi päätöksessään pyrkiä haittavaikutusten rajoittamiseen antamalla viemärin suunnasta ja rakenteesta määräyksiä samaan tapaan kuin ojituksen osalta on asianlaita. Tällöin on VesiL 10 luvun 7 §:n 2 momentin mukaan otettava huomioon, ettei avoviemäriä saa tehdä ilman omistajan suostumusta toisen tontin, rakennuspaikan, puutarhan, varastopaikan, uimarannan tai muun erityiseen käyttöön otetun alueen kautta eikä omistajan suostumuksinkaan tällaisen alueen kautta, mikäli siitä jäteveden laadun vuoksi saattaa aiheutua melkoista haittaa. Milloin taas kysymys on jäteveden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan tai toiselle kuuluvaan viemäriin, voi lupaviranomainen antaa päätöksessään tarpeellisia määräyksiä VesiL 10 luvun 6 §:n 1 momentissa ja 10 §:n 2 momentissa tarkoitettujen ojan tai viemärin suurentamis-, kunnostamis- ja kunnossapitotöiden suorittamisesta sen takaamiseksi, että jätevedet asianmukaisesti juoksevat eivätkä seisonnallaan aiheuta haittoja. Näiltä osin käytettävissä olevat haittavaikutusten rajoittamiskeinot ovat selvät.

Aivan yhtä selkeä ei VesiL ole sensijaan eräiden muiden haittavaikutusten torjuntakeinojen osalta. Tämä koskee nimenomaan vesilautakunnan käytettävissä olevia keinoja jäteveden puhdistamisen osalta.

Selvää on, että jos jäteveden johtamista palvelevan rasitteen perustamista koskeva asia tulee vesioikeuden käsiteltäväksi, vesioikeus voi päätöksessään asettaa lupaedellytysten täyttymisen kannalta tarpeelliset puhdistusvelvoitteet. Tässä suhteessa riittää viitata VesiL 10 luvun 5 §:ään ja 7 §:n 3 momenttiin. Selvää myös on, että jos vastaanottavan vesistön tai ojassa virtaavan veden osalta tulee kysymykseen VesiL 10 luvun 24 §:ssä tarkoitetun luvan hakeminen, asianomaisessa päätöksessä voidaan antaa tarpeelliset puhdistusmääräykset. Yhtä selvää ei sensijaan lakitekstin pohjalta ole, mitä keinoja vesilautakunnalla on käytettävissään. Näiltä osin kysymystä on aiheellista tarkastella lähemmin.[128]

---

tapauksissa. Aiheesta ks. *Pietilä* SK 1971 s. 438—439, *Eronen*, Vesilautakunta s. 113, *Harjula*. Käytännössä joko toistaiseksi tai määräajaksi perustetut rasitteet lienevät yleisempiä kuin lunastaminen omistusoikeuksin, vrt. *Harjula* s. 8 ss.

[128] Vrt. s. 468 ss.

Vesilautakunnan osalta kysymys mahdollisten puhdistusmääräysten antamisesta rasitepäätöksessä herää silloin, kun kysymys on oikeudesta johtaa talous- tai laitosjätevettä toisen maalla olevaan ojaan tai tällaisen jäteveden johtamista palvelevan avoviemärin tekemisestä toisen maalle taikka jäteveden johtamisesta toisen viemäriin. Mikäli kahdessa ensiksi mainitussa tapauksessa johdettava vesimäärä ei ole vähäinen tai mikäli jäteveden laadusta näissä tapauksissa aiheutuisi huomattavaa haittaa, tulee vesilautakunnan VesiL 10 luvun 4 §:n ja 7 §:n 3 momentin nojalla 20 luvun 2 §:n 3 momentissa säädetyin tavoin alistaa asia vesioikeuden käsiteltäväksi. Vastaavanlaista alistamista ei sensijaan ole edellytetty säännöksessä, joka koskee jäteveden johtamista toisen viemäriin. Tässä säännöksessä, VesiL 10 luvun 10 §:ssä, edellytetään, että päätöksen rasitteen perustamisesta tekee vesilautakunta.

Viitatut alistamissäännökset yhdessä sen kanssa, että VesiL:sta ja VesiA:sta puuttuvat nimenomaiset säännökset vesilautakunnan mahdollisuudesta antaa puhdistusvelvoitteita koskevia määräyksiä rasitepäätöksessään, näyttäisivät ehkä ensi näkemältä viittaavan siihen, ettei mainitunlaisten velvoitteiden asettaminen ole lautakunnan, vaan vesioikeuden asia. Tällaista tulkintaa vastaan voidaan kuitenkin esittää vastaargumentteja. VesiL 10 luvun 20 §:stä käy ilmi, että mikäli säännöksessä tarkoitetusta, avouomassa kulkevasta tai maahan päästettävästä jätevedestä aiheutuu huomattavaa haittaa, mm. vesilautakunta voi haittaa kärsivän tai valvontaviranomaisen hakemuksesta määrätä aiheuttajan haitan poistamiseksi tarpeellisessa määrin puhdistamaan jäteveden ennen sen johtamista uomaan tai maahan, taikka ryhtymään muuhun haitan estämistä tarkoittavaan toimenpiteeseen. Tällainen toimivalta vesilautakunnalla on silloin, kun kysymys on jätevedestä, jonka johtamiseen viranomaisen lupa ei ole ollut tarpeen (talousjätevesi) tai jonka johtamiseen vesilautakunta itse on aikaisemmin myöntänyt luvan (talousjäteveden johtaminen toisen ojaan maanomistajan vastustettua hanketta, laitosjäteveden johtaminen toisen ojaan, viemärin teko toisen alueelle, jäteveden johtaminen toisen viemäriin). Valvontaviranomaisen ominaisuudessa vesilautakunta taas on oikeutettu antamaan VesiL 20 luvun 3 §:n nojalla oikaisukehotuksia selvissä VesiL:n säännösten rikkomistapauksissa kuten selvissä pohjaveden pilaamistapauksissa sekä ryhtymään, ellei kehotusta noudateta, 20 luvun 8 §:n 2 momentissa edellytettyihin toimiin. Tähän nähden on perusteltua edellyttää, että vesilautakunta voi sisällyttää rasi-

tepäätökseensäkin jäteveden puhdistamista koskevia määräyksiä. Tältä pohjalta on kirjallisuudessa myös lähdetty.[129]

Millaiseksi sitten kosketeltujen toimenpiteiden, alistamisen ja puhdistusvelvoitteiden asettamisen suhde muodostuu? VesiL 20 luvun 2 §:n 3 momentti edellyttää, että vesilautakunnan tulee alistaa muu kuin ojitusasia vesioikeudelle aina, jos lautakunnan käsiteltävänä olevassa asiassa tarvitaan sellaista erityistä selvitystä, jollaista lautakunnan käsittelyssä ei voida saada. Tähän nähden näyttää perustellulta lähteä siitä, että jos vesilautakunta itse voi selvittää, millaiset puhdistusvelvoitteet johtavat haittavaikutusten vähenemiseen niin, että rasitteen perustaminen lautakunnan päätöksin käy mahdolliseksi, lautakunta voi asettaa velvoitteet omassa päätöksessään. Mutta jos asiassa tarvitaan sellaista selvitystä, jollaista lautakunnan käsittelyssä ei voida saada, tulee kysymykseen alistaminen.[130]

6. *Yhteenvetona* tässä luvussa käsiteltyjen rasitesääntöjen ja -säännösten mukaisista haittavaikutusten rajoittamiskeinoista voidaan todeta seuraavaa.

Haittavaikutusten rajoittamiskeinoista sisällölliset keinot tulevat kosketeltujen rasitesäännösten mukaan kysymykseen useammin kuin tekniset keinot. Lähes kaikissa tapauksissa valvontaviranomaisen, joka tekee päätöksen rasitteen perustamisesta, on edellytetty voivan pyrkiä haittavaikutusten rajoittamiseen rasitteen sijaintia ja laajuutta koskevin määräyksin. Tätä edellyttävien säännösten yleisyys rasitelainsäädännössämme antaa aiheen lähteä siitä, että presumtio epäselvissä tapauksissa on mainitunlaisten keinojen käyttämisen puolella. Ne tulevat siis kysymykseen, ellei laista muuta käy ilmi. Oikeuspoliittisesti puheena olevien keinojen käyttömahdollisuudella on tärkeä merkitys. Se antaa valvontaviranomaiselle ainakin tietynlaajuiset mahdollisuudet sovittaa kussakin yksityistapauksessa rasitteen käyttöön ja rasitetun kiinteistön käyttöön liittyvät intressit siten yhteen, että maan käytön tai muun edistettävän toiminnan kannalta tarpeellisten rasitteiden perustaminen ei edellytysten puuttumisen vuoksi esty mutta toisaalta rasitteen käytön kannalta tarpeettomien haittojen aiheuttamiselta vältytään.

---

129 Ks. *Eronen*, Vesilautakunta s. 81, *Hollo* s. 155.

130 *Pietilä* (DL 1970 s. 87 ja 89, Vesioikeus s. 215) edellyttää, että sanotunlaisissa tilanteissa suoritetaan alistaminen. Puhdistusvelvoitteiden asettamista vesilautakunnan päätöksessä hän ei käsittele.

Eräisiin rasitteen sijaintia koskeviin lainsäätäjän kannanottoihin on tällöin aiheellista kiinnittää erityistä huomiota. Kuten edellä esitetystä käy ilmi, useissa säännöksissä, nimittäin NaapL 16 §:ssä ja VesiL:n avonaista ojaa, avonaista vedenjohtoa ja avoviemäriä koskevissa säännöksissä (VesiL 6 luvun 4 §:n 3 momentti, 9 luvun 18 §:n 1 momentti ja 10 luvun 7 §:n 2 momentti), tontti, rakennuspaikka, puutarha, varastopaikka, uimaranta ja muu sellainen erityiseen käyttöön otettu alue on pyritty rauhoittamaan säännöksissä tarkoitettujen johtojen ja uomien sijoittamiselta asettamalla sijoittamista koskevan rasitteen perustamisen edellytykseksi maanomistajan suostumus. Kannanotto on samansuuntainen kuin lainlaatijan YksTieL:n 8 §:ää koskeva kannanotto, jonka mukaan yksityistien sijoittaminen piha-alueelle ei ole sallittua haittavaikutusten huomattavuuden takia. Kaikissa näissä säännöksissä näyttää kannanottojen perusteena olleen viimesijassa pyrkimys rajoittaa rasitteen perustamista alueilla, joilla perustaminen erityisesti saattaa aiheuttaa eri tyyppisten haittavaikutusten kasautumista. Tähän nähden on perusteltua lähteä siitä, että rasitteen kohdistamista tällaisille alueille tulee pyrkiä välttämään myös sellaisia rasitteita perustettaessa, joiden osalta sanotunlaisia nimenomaisia säännöksiä ei ole annettu, jos rasitteen perustamisella tavoitellut tarkoitusperät voidaan yhtä hyvin saavuttaa vaihtoehtoisin ratkaisuin. Eri asia tietenkin on, että määrätyt rasitteet, esimerkiksi KaavJL 85 §:ssä mainitut tonttirasitteet ja Helsingin 1963 RJ 44 §:ssä mainitut rakennusrasitteet ovat jo tyypiltään sellaisia, että ne kohdistuvat erityiseen käyttöön otettuun alueeseen, nimittäin tonttiin.

Muita kuin edellä käsiteltyjä sisällöllisiä keinoja ovat rasitteen hyväksi käytön rajoittaminen käyttöehdoin. Käyttöehtoja koskevat säännökset eivät ole oikeudessamme yhtä yleisiä kuin säännökset, jotka edellyttävät, että viranomainen voi rasitetta perustaessaan antaa määräyksiä rasitteen sijainnista ja laajuudesta. Oikeuspoliittisesti käyttöehtojen laajaa käyttämismahdollisuutta voidaan tietenkin puoltaa sillä, että se laajentaa valvontaviranomaisen käytettävissä olevia keinoja pyrittäessä eri suuntaisten intressien yhteen sovittamiseen perustamistilanteessa. Tästä huolimatta lainsäädäntömme ei näiltä osin anna riittävää pohjaa yleistäviin päätelmiin. Presumtio on pikemminkin se, että valvontaviranomainen ei rasitteen perustamispäätöstä tehdessään voi rajoittaa rasitteen hyväksi käyttöä erityisin käyttöehdoin, ellei laki muuta osoita. Rasitteen hyväksi käyttöä rajoittavien ehtojen asettaminen ei sitäpaitsi tule edes teoriassa

kysymykseen useiden rasitetyyppien kohdalla. Tällaisia ovat mm. monet rakennusrasitteista.

Myöskään teknisten keinojen käyttöä ei rasitelainsäädännössämme ole yleisesti edellytetty. Tällaisten keinojen käyttö voidaankin katsoa mahdolliseksi vain lain edellyttämissä tapauksissa.[131] Nimenomaan mahdollisuus velvoittaa rasiteoikeuden haltija ryhtymään haittavaikutusten rajoittamiseksi erityisiin suojatoimenpiteisiin voinee tulla kysymykseen vain silloin, kun laki selvästi edellyttää, että lainkäyttäjällä on valta antaa tätä tarkoittavia määräyksiä. Suojatoimenpiteiden laajuus riippuu tällöin luonnollisesti estettävien haittavaikutusten laajuudesta niinkuin mm. ojittamista ja pohjaveden ottamista koskevista VesiL:n säännöksistä käy ilmi.

9.3. PERUSTAMISEN LIITTYMINEN LAAJEMMAN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAN TOTEUTTAMISEEN

9.3.1. Säännökset

Rasitelainsäädäntöömme kuuluu joukko säännöksiä, joita laadittaessa on edellytetty, että rasite sisältyy osana laajempaan maankäyttösuunnitelmaan ja että rasitteen perustaminen merkitsee tuon suunnitelman toteuttamista tietyiltä osin. Asianomaisissa suunnitelmissa on usein kysymys erilaisista rakentamishankkeista. Mainitunlaisia säännöksiä sisältyy ensiksikin vesilain vesistöön rakentamista, vesivoiman hyväksi käyttöä, uittoa, vesistön järjestelyä ja vesistön säännöstelyä koskeviin lukuihin. Tässä suhteessa voidaan viitata VesiL 2 luvun 7—9 §:iin, joihin on vii-

131 Käsitellessään toimenpide- ja laitevelvoitteiden asettamista vesitaloudellista yritystä koskevassa lupapäätöksessä *Eronen* (Vesiasiat s. 150—151) lausuu: »Kun perusteet näitä hankkeita koskeville normeille ovat olemassa jo vuosisadan vaihteen tienoilta, on normien muotoutumiseen vaikuttanut suuresti se liberalistinen ajatuskanta, joka oli ominaista tuolla ajalla taloudellisia suhteita koskevalle lainsäädännölle maassamme. Sille oli varsin läheinen se ajatus, että yrityksiä ja toimenpiteitä, joilla on hyötyisä luonne, on rajoitettava mahdollisimman vähän. Sanotulta pohjalta juontanee myös juurensa varsin yleisesti vesioikeudessa noudatettu periaate, että lupapäätöksessä saa luvansaajalle asettaa vain sellaisia velvoituksia, joiden asettaminen perustuu nimenomaiseen lainsäännökseen.» Mainitunlainen ajattelutapa näyttää olleen pohjana rasitelainsäädännössämme yleisemminkin.

tattu 3 luvun 4 §:ssä, 7 luvun 5 §:ssä ja 8 luvun 6 §:ssä, sekä edelleen 3 luvun 9 §:ään, 5 luvun 13 §:ään ja 8 luvun 7 §:n 2 momenttiin. Mutta vastaavanlaisia säännöksiä sisältyy myös muualle rasitelainsäädäntöön. Huomiota on tässä suhteessa aiheellista kiinnittää kaavoitusta koskeviin RakL 50 §:n 2 momenttiin ja 123 f §:ään sekä LennätinlaiteL:iin. Myös pakkolunastuslainsäädännön rasitesäännöksiä laadittaessa on paljolta lähdetty samalta periaatteelliselta pohjalta. Tutkittaessa rasitteen liittymistä laajempaan maankäyttösuunnitelmaan tarkastelun kohteeksi on sen vuoksi otettava VesiL:n viitattujen säännösten ohella myös RakL 50 §:n 2 momentti ja 123 f § siihen liittyvine säännöksineen, LennätinlaiteL ja LunL. Kaikki nämä säännökset ja säännöstöt muodostavatkin seuraavan esityksen lähtökohdan.

9.3.2. Perustamisedellytysten määrittelystä

Silloinkin kun rasite liittyy osana laajempaan maankäyttösuunnitelmaan, rasitteen perustamisedellytyksiä määriteltäessä on kiinnitetty huomiota toisaalta rasitteen merkitykseen edistettävän toiminnan kannalta ja toisaalta rasitteesta maankäytölle aiheutuviin haittoihin. Näissä kummassakin suhteessa perustamisedellytykset on kuitenkin määritelty eri pohjalta kuin edellä 9.2. luvussa käsitellyissä tapauksissa. Rasitteen liittyessä osana laajempaan maankäyttösuunnitelmaan, rasitteen vaikutukset eivät ole useinkaan erotettavissa koko toteutettavan hankkeen vaikutuksista. Sen vuoksi määrittelytapa, joka lähtee siitä, että erikseen tutkitaan rasitteen vaikutukset edistettävän ja rajoitettavan toiminnan, esimerkiksi oikeutetun ja rasitetun kiinteistön käytön kannalta, ei ole kosketelluissa tapauksissa yleensä realistinen.

Määrittelyyn on tämän vuoksi käyty nyt puheena olevissa säännöksissä toiselta pohjalta. Keskeinen huomio perustamisedellytyksiä *edistettävän toiminnan osalta* määriteltäessä on kiinnitetty kahteen kysymykseen. Ensimmäinen on kysymys, onko suunnitelma, jonka toteutumista rasitteen on määrä edistää, toteuttamiskelpoinen. On selvää, että ellei suunnitelmaa voida toteuttaa, myöskään rasitteen perustaminen ei tule kysymykseen. Perustamisedellytyksiä määriteltäessä on näin jouduttu pohtimaan kysymystä, millä tavoin suunnitelman toteutettavuus kytketään perustamisedellytyksiin. Tässä suhteessa eri säännöksiä laadittaessa on päädytty jossain määrin erilaisiin ratkaisuihin. Toinen perustamis-

edellytysten määrittelyn kannalta keskeinen kysymys on ollut kysymys, onko aiottu rasite todella tarpeen suunnitelman toteuttamisen kannalta. Näiltäkin osin perustamisedellytykset on määritelty eri säännöksissä eri tavoin.

Perustamisedellytyksiä määriteltäessä huomiota on kiinnitetty myös rasitteesta aiheutuviin *haittoihin*, mutta eri tavoin kuin edellä 9.2. luvussa käsiteltyjen rasitteiden osalta on tapahtunut. Nyt puheena olevia rasitteita koskevissa säännöksissä on edetty tässä suhteessa yleensä ikäänkuin kahdella eri linjalla. Huomiota on kiinnitetty ensiksikin sen sunnitelman toteuttamisesta aiheutuviin haittoihin, jonka toteutumista rasitteen on määrä edistää, ja tämän yhteydessä myös suunnitelmaan sisältyvistä rasitteista aiheutuviin haittoihin. Tältä pohjalta laissa on määritelty koko suunnitelman toteuttamisen edellytykset. Näin on menetelty esimerkiksi VesiL:n vesistöön rakentamista koskevien säännösten osalta. Mutta haittavaikutusten rajoittamiseen on pyritty toisellakin tavoin. Useissa säännöksissä siihen on pyritty myös rasitteen sisältöä ja kohdealuetta koskevin määräyksin. Nimenomaan vesioikeudellisten rasitteiden sisältö on tältä pohjalta lähtien määritelty laissa yleensä yksityiskohtaisesti ja täsmällisesti. Myös rasitteen kohdealuetta koskeviin säännöksiin on otettu rajoituksia, joilla on pyritty ehkäisemään haittavaikutusten muodostuminen kovin laajoiksi.

Merkitystä perustamisedellytysten määrittelyssä on vihdoin annettu sille seikalle, onko hanke, jota koskevan suunnitelman toteutumista rasitteen on määrä edistää, yleisen tarpeen vaatima vai ei. Silloin kun hanke on yleisen tarpeen vaatima, ei haittavaikutuksille ole yleensä asetettu yhtä tiukkoja rajoituksia kuin muutoin. Tämä on heijastunut sekä asianomaisen suunnitelman toteuttamisen edellytyksiä koskeviin säännöksiin, että säännöksiin, jotka koskevat rasitteen sisältöä ja kohdealuetta. Esimerkkien osalta viitataan jäljempänä esitettävään.

Säännöksissä, joissa rasitteiden on edellytetty liittyvän osana laajempaan maankäyttösuunnitelmaan, on siis yleensä kiinnitetty huomiota viiteen eri tekijään määriteltäessä asianomaisen rasitteen perustamisen edellytyksiä. Nämä tekijät ovat:

1. *Suunnitelman edellyttämän hankkeen merkitys.* Tämä tekijä ja nimenomaan kysymys, onko hanke yleisen tarpeen vaatima, on vaikuttanut toisaalta koko suunnitelman toteuttamisedellytysten määrittelyyn aiheutuvien haittavaikutusten osalta ja toisaalta suunnitelman edellyttämien rasitteiden sisällön ja kohdealueen määrittelyyn.

2. *Suunnitelman toteutettavuus.* Kaikissa kysymykseen tulevissa säännöksissä on edellytetty, että suunnitelma, jonka toteutumista rasitteen on määrä edistää, on toteuttamiskelpoinen viimeistään silloin, kun rasite tulee voimaan. Lainsäädäntötekniset ratkaisut poikkeavat jossainmäärin toisistaan yksityiskohtien osalta.

3. *Rasitteen tarpeellisuus suunnitelman toteuttamisen kannalta.* Kaikissa kysymykseen tulevissa säännöksissä on edellytetty, että rasite on tarpeen suunnitelman toteuttamisen kannalta. Yksityiskohdat ovat muodostuneet jossainmäärin erilaisiksi eri säännöstöissä.

4. *Rasitteen tarkoitus ja sisältö.* Säännöksillä, jotka koskevat rasitteen tarkoitusta ja sisältöä, on muun ohella pyritty rasitteesta aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamiseen. Mitä yksityiskohtaisemmin rasitteen sisältö on säännöksessä määritelty, sitä enemmän säännös rajoittaa perustamismahdollisuuksia. Sääntely on tässä suhteessa muodostunut eri säännöksissä erilaiseksi ennenkaikkea sen mukaan, onko suunnittelun kohteena olevan hankkeen edellytetty olevan yleisen tarpeen vaatiman vai ei.

5. *Rasitteen kohdealue.* Myös kohdealuetta koskevilla säännöksillä on pyritty tietyssä laajuudessa rasitteesta aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamiseen. Tässäkin suhteessa merkitystä on annettu mm. sille, onko hanke yleisen tarpeen vaatima vai ei.

Seuraavassa keskeisimpiä säännöksiä tarkastellaan pääasiassa mainittujen viiden määrittelytekijän kannalta.[132] Esityksen pohjaksi esitetään asetelma, jonka avulla pyritään lyhyesti osoittamaan, miten mainitut määrittelytekijät ovat vaikuttaneet perustamisedellytysten määrittelyyn eri säännöksissä. Asetelmassa on eritelty VesiL 2 luvun 7 § ja 8 §, 3 luvun 9 § ja 5 luvun 13 §, RakL 50 §:n 2 momentti, RakL 123 f §. LennätinlaiteL ja LunL. Sensijaan VesiL 3 luvun 4 §, 7 luvun 5 § ja 8 luvun 6 §, jotka ovat viittaussäännöksiä, samoinkuin 2 luvun 9 §, joka koskee vesistöön rakentamista estävän rakennelman poistamista eri hakemuksesta, ja 8 luvun 7 §:n 2 momentti, jossa on kysymys säännöstelyyn soveltuvan rakennelman omistajan velvoittamisesta käyttämään rakennelmaa säännöstelyn edellyttämällä tavalla, jätetään tässä yhteydessä viittauksen varaan. Asetelman esittämisen jälkeen eräitä siihen liittyviä kysymyksiä tarkastellaan lähemmin.

---

[132] Näiden viiden määrittelytekijän lisäksi jäljempänä käsitellään uiton osalta VesiL 5 luvun 2 §:n 1 momentin haittavaikutusten minimointisäännöstä.

Säännös	Tekijät, joiden pohjalta	
	Hankkeen merkitys	Suunnitelman toteutettavuus
VL 2:7 § 1	Rakentamisen edellytetty tapahtuvan yksityisessä intressissä	Rakentamisen osalta 2:6 § 2:n edellytykset olemassa
VL 2:7 § 2	Rakentamisen edellytetty tapahtuvan yksityisessä intressissä	Rakentamisen osalta 2:6 §:n edellytykset olemassa
VL 2:8 §	Rakentaminen yleisen tarpeen vaatima	Edellytetty, että rakentamisen edellytykset olemassa

perustamisedellytykset on määritelty

Rasitteen tarpeellisuus suunnitelman toteuttamisen kannalta	Rasitteen tarkoitus ja sisältö	Rasitteen kohdealue
Rasite tarpeen suunnitelman toteuttamiseksi (»rakentajalle on tarpeen»). Rasite edellytetty sisällytettävän suunnitelmaan (VL 2: 6 § 2, VA 3 luku)	1) Laitteen, rakennuksen tai muun rakennelman taikka uuden uoman pohjaksi niiden käyttöä varten välittömästi tarvittavine alueineen, 2) Alueeksi, jolle poistettava maa siirretään, 3) Alueeksi, joka veden alle saatettuna tulee 1: 6 § 1:n mukaan vesialueeksi, 4) Alueeksi, joka tarvitaan yleisen tai yksityisen edun suojaamiseksi tehtävää laitetta tai rakennelmaa varten	Toiselle kuuluva alue rakennuksineen ja rakennelmineen. Edellytetty, että em. tarkoituksiin tarvittava alue kuuluu suurimmalta osalta hakijalle omistajana, määräalan luovutuksensaajana tai pysyvän käyttöoikeuden haltijana. Yhteisen alueen osalta edellytetty, että toimenpiteen kohteeksi joutuva alue ei ole sanottavasti suurempi hakijan osuutta vastaavaa osaa yhteisestä alueesta. (Toiselle kuuluvan rakennuksen, laitoksen tai muun rakennelman poistamisesta erillismenettelyssä ks. 2: 9 §).
Rasite tarpeen suunnitelman toteuttamiseksi. Rasite edellytetty sisällytettävän suunnitelmaan (VA 3 luku)	1) Oikeus tehdä vesiuomaan uomaa huomattavasti muuttamatta pato kiinnikkeineen, silta siihen liittyvine laitteineen, laituri tai pumppulaitos, 2) Oikeus tilapäisesti nostaa vettä toiselle kuuluvalle alueelle, 3) Oikeus suorittaa perkaustyötä toisen alueella, 4) Oikeus vähäisessä määrin oikaista tai leventää uomaa, 5) Oikeus panna poistettavaa maata toisen alueelle, ei kuitenkaan tontille, rakennuspaikalle, puutarhaan, varastopaikalle, uimarannalle tai muuhun erityiseen käyttöön otetulle alueelle	Toiselle kuuluva tai yhteinen alue. Ei alueen omistusta tai hallintaa koskevia edellytyksiä (»edellä 1 momentissa säädetyistä edellytyksistä riippumatta»).
Rasite tarpeen suunnitelman toteuttamiseksi (»tarvittava oikeus»). Rasite edellytetty sisällytettävän suunnitelmaan (VA 3 luku)	Suunnitelmasta johtuva tarve määrää sisällön (»tarvittava oikeus»)	Toiselle kuuluva alue (edellytetty: rakennuksineen ja rakennelmineen). Ei alueen omistusta tai hallintaa koskevia edellytyksiä (»siinäkin tapauksessa, että tämän luvun 7 §:n 1 momentissa säädetyt edellytykset puuttuvat»).

Säännös	Tekijät, joiden pohjalta	
	Hankkeen merkitys	Suunnitelman toteutettavuus
VL 3:9 §		Voimalaitoksen rakentamisluvan edellytykset olemassa (»lupa voimalaitoksen rakentamiseen ja sen yhteydessä pysyvä oikeus»), 3:9 § 2 verr. 3 §
VL 5:13 § 1	Uitto yleiseltä kannalta tärkeä	Edellytetty, että uittosääntö vahvistetaan (»uittosäännöissä myöntää oikeus»)

perustamisedellytykset on määritelty

Rasitteen tarpeellisuus suunnitelman toteuttamisen kannalta	Rasitteen tarkoitus ja sisältö	Rasitteen kohdealue
Rasite tarpeen voimalaitoksessa tarvittavan vesivoiman käyttöön ottamiseksi (3: 9 § 2 verr. 3 §). Rasite edellytetty sisällytettävän suunnitelmaan (VA 3 luku ja erit. 61 §).	Oikeus käyttää muiden voimalaitoksessa tarvittavan vesivoiman osakkaiden vesivoimaosuuksia	Muiden voimalaitoksessa tarvittavan vesivoiman osakkaiden kuin aloitteentekijän ja yritykseen osallistuvien vesivoimaosuudet. Aloiteoikeus voimalaitoksen rakentamiseksi edellyttää, että aloitteentekijälle (aloitteentekijöille) kuuluu omistusoikeuden, vesialueen osuuden luovutuksen tai pysyvän käyttöoikeuden nojalla vähintään 1/5 vesivoimasta, jota tarkoituksenmukaisesti voidaan käyttää samassa voimalaitoksessa. Sitä aluetta koskevalla kylä- ja tilajaotuksella, jolta voimalaitoksessa käyttöön otettava vesivoima saadaan, ei ole merkitystä.
Edellytetty, että rasite tarpeen vesistön kuntoonpanemiseksi uittoa varten. Rasite edellytetty sisällytettävän uittosäännön vahvistamista tai muuttamista tarkoittavaan hakemukseen liittyvään vesistön kuntoon panemista uittoa varten koskevaan suunnitelmaan (VA 64 §).	a) Uittoa varten tai b) vesistön tai sen rannan käyttöön liittyvien yleisten tai yksityisten etujen turvaamiseksi uiton toimittamiselta johtuvilta vahingollisilta tai haitallisilta seurauksilta voidaan myöntää oikeus: 1) kaivaa uusi uoma, 2) tehdä vesistöön ja sen rannalle laitteita ja rakennelmia (muitakin kuin 5: 3 §:ssä tarkoitettuja) — puutavaran vesistöön siirtämistä ja vesistössä kuljettamista varten, — uittotavaran vedessä ja rannalla varastoimista sekä sen erottelua ja sitomista varten, — uiton kestäessä tarpeellista ja sen päättyessä uittajan toimesta tapahtuvaa puiden maalle nostoa ja säilyttämistä varten, — uitettavan puutavaran vesistöstä tai sen osasta toiseen siirtämistä varten, 3) uiton toimittamista haittaavan laitteen taikka rakennuksen tai muun rakennelman poistamiseen.	Toiselle kuuluva alue VesiL 5: 2 §:n 1 momentissa säädettyä haittavaikutusten minimointivelvollisuutta noudatettava uittosääntöä vahvistettaessa, uittoväylää kuntoonpantaessa, uittoa toimitettaessa sekä uittajalle kuuluvia oikeuksia käytettäessä. Toiselle kuuluva laite taikka rakennus tai muu rakennelma

Säännös	Tekijät, joiden pohjalta	
	Hankkeen merkitys	Suunnitelman toteutettavuus
VL 5:13 § 2	Kuten edellä	Kuten edellä
	Kuten edellä	Kuten edellä
RakL 50 § 2	Kysymys asemakaavan toteuttamisesta	Asemakaavan edellytetty olevan voimassa
RakL 123 f §	Kysymys rantakaavan toteuttamisesta	Rantakaavan edellytetty olevan voimassa

perustamisedellytykset on määritelty

Rasitteen tarpeellisuus suunnitelman toteuttamisen kannalta	Rasitteen tarkoitus ja sisältö	Rasitteen kohdealue
Kuten edellä	Oikeus saada käytettäväksi alue, joka on tarpeen a) uoman, laitteen tai rakennelman pohjaksi tai muutoin johonkin 1 momentissa mainittuun tarkoitukseen, b) uittokaluston huoltoa varten tai c) uittotyön paikallista johtamista varten.	Toiselle kuuluva alue. Muuten ks. edellä.
Kohdealue tarpeen uittajalle laissa erikseen säädetyn velvollisuuden täyttämistä varten. Rasite edellytetty sisällytettävän em. suunnitelmaan.	Oikeus uittotyöväen asuntoja varten tarvittavan alueen käytettäväksi saamiseen	Toiselle kuuluva alue. Muuten ks. edellä.
Rasitteen perustaminen kaavan toteuttamisen keino	Rasitteen tarkoituksena käyttöoikeuden hankkiminen kaupungille alueeseen, joka asemakaavassa on osoitettu käytettäväksi kaupungin tarpeisiin maanalaista kiskoliikennettä varten, ja muiden käyttöoikeuksien rajoittaminen vastaavalla alueella	Asemakaava osoittaa kohdealueen
Rasitteen perustaminen kaavan toteuttamisen keino	Rasitteen tarkoitus käyttöoikeuden perustaminen rantaosakkaille yhteiskäyttöalueisiin. Rasitteen sisällön määrää kaava. Kaavassa avoimeksi jääneiltä osilta sisältö määrätään rantakaavatoimituksessa (KaavJL 21 c §). Oikeus käyttää rasitetta ei tule korvauksensaajan (maanomistaja) suostumuksetta voimaan ennenkuin korvaus on suoritettu tai, jos korvausta ei ole lainvoimaisesti vahvistettu, sen suorittamisesta korkoineen on annettu vakuus (KaavJL 16 b § 1).	Rantakava osoittaa kohdealueen.

Säännös	Tekijät, joiden pohjalta	
	Hankkeen merkitys	Suunnitelman toteutettavuus
LennätinlaiteL	Kysymys valtion lennätin- tai puhelinlaitoksen johtoverkoston levittämisestä	Lennätin- tai puhelinlinjan rakentaminen perustuu 7—12 §:ssä edellytetyllä tavalla sitovaksi tulevaan rakentamissuunnitelmaan (sikäli kuin ei perustu maanomistajan suostumukseen)
LunL	Lunastus yleisen tarpeen vaatima	Edellytetty, että lunastuksen yleiset edellytykset olemassa

Tarkastelu voidaan aloittaa määrittelytekijöistä, jotka koskevat *rasitteen liittymistä toteutettavaan suunnitelmaan.* Kuten asetelmasta käy ilmi, kaikissa kysymykseen tulevissa säännöksissä ja säännöstöissä on edellytetty, että asianomaisen suunnitelman tulee olla toteutettavissa. Niinikään on yleisesti edellytetty, että rasite on tarpeen suunnitelman toteuttamisen kannalta. Rasitteen liittyminen suunnitelman toteuttamiseen on kuitenkin järjestetty eri tavoin eri säännöksissä.

VesiL:n mainituissa säännöksissä on yleisesti edellytetty, että rasite sisällytetään asianomaista hanketta koskevaan suunnitelmaan sen osana. Näissä säännöksissä on lähdetty myös siitä, että rasite saatetaan voimaan vesioikeuden lupapäätöksellä, jossa suunnitelma vahvistetaan. Rakenteeltaan samantapainen on LennätinlaiteL. Tässäkin laissa on edellytetty, että rasite sisällytetään puhelin- tai lennätinjohdon rakentamissuunnitelmaan ja että suunnitelman sitovaksi tuleminen samalla merkitsee rasitteen voimaan tulemista.

Asetelmassa mainitut kaavan toteuttamista koskevat säännökset poikkeavat sensijaan rasitteen ja suunnitelman eli kaavan välisen liitännäi-

perustamisedellytykset on määritelty

Rasitteen tarpeellisuus suunnitelman toteuttamisen kannalta	Rasitteen tarkoitus ja sisältö	Rasitteen kohdealue
Rakentamissuunnitelman sitovaksi tuleminen merkitsee rasitteen syntyä	Rasitteen tarkoitus on edistää em. johtoverkostojen levittämistä. Rasitteen sisältönä oikeus asettaa toisen alueelle ilmaan tai maan alle lennätin- tai puhelinjohtoja sekä sijoittaa toisen alueelle johtoja varten tarpeellisia pylväitä ja muita laitteita ja kiinnittää rakennusten katoille ja seiniin johtoja varten tarpeellisia laitteita.	Muu kuin yleiseen tiehen (maantie ja paikallistie varsialueineen, katu ja tori) kuuluva alue. Ei puutarhaan, mikäli suinkin vältettävissä. Kasvuston suojelusta ks. 9 §. Mahdollisuus kohdealueen käyttämiseen ei saa rasitteen vuoksi oleellisesti supistua.
Rasitteen perustaminen muodostaa erään lunastuksen toteuttamisen tavan	Sisältö riippuu lunastuksen tarkoituksesta. Sisältö edellytetty määriteltävän lähemmin hakemuksessa, lunastusluvassa ja lunastustoimituksessa.	Kohde määritellään hakemuksessa, lunastusluvassa ja lunastustoimituksessa.

syyden osalta varsin suuresti VesiL:ssa omaksutusta ratkaisumallista. RakL 50 §:n 2 momentissa ja 123 f §:ssä on edellytetty, että kaava on rasitteen voimaan tullessa voimassa. Kaavan ja rasitteen voimaantulon suhde on järjestetty tällöin toisella tavoin kuin suunnitelman ja rasitteen voimaan tulon suhde VesiL:ssa ja LennätinlaiteL:ssa. RakL 50 §:n 2 momentissa ja 123 f §:ssä ei ole edellytetty, että kaavan voimaantulo sinänsä merkitsisi rasitteiden syntymistä. Säännöksissä on lähdetty siitä, että kaavan toteuttamista palvelevat rasitteet perustetaan eri toimenpitein kaavan voimaantulon jälkeen. Tulevatko asianomaiset rasitteet voimaan jää siten viimekädessä riippumaan kaavan toteuttajasta.[133]

133 Metrorasitteista ks. HE n:o 22/1973 vp., *Larma* s. 197 ss. Rantakaavan toteuttamisesta yhteiskäyttöalueiden osalta ks. HE n:o 3/1969 vp. s. 5, SisM:n yleiskirje n:o 2827/501/69/TJ/ER 24. 11. 1969, *Larma* s. 431 ss., *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 230 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 175 ss., *Aalto-Setälä* s. 163 ss., *Rautiala* s. 62 ss., *Jatkola* MK 1969 s. 828 ss. Rasitejärjestelmästä asemakaavassa osoitettujen yhteisjärjestelyjen toteuttamiskeinona ks. *Kangas,* Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa.

LunL:ssa on lähdetty siitä, että rasitteen perustaminen muodostaa erään lunastuksen toteuttamisen tavan. Tällä tavoin lunastus on luontevaa toteuttaa esimerkiksi silloin, kun kysymys on LunL 9 §:n 4 momentissa tarkoitettujen johtojen sijoittamisesta toisen alueelle. LunL:ssa on lähdetty siitä, että perustettava rasite määritellään yleensä jo lunastushakemuksessa. Rasitteen voimaantulo edellyttää puolestaan pääsääntöisesti sekä lunastusluvassa että lunastustoimituksessa tehtyä päätöstä. Lunastustoimituksessa vahvistetaan rasitteen kohdealue lunastusluvan pohjalta. LunL 10 §:n 1 momentti sallii kuitenkin sen, että lunastuksen kohde jätetään vähemmän tärkeiltä osilta lunastustoimituksessa määriteltäväksi, mikäli kysymys on 9 §:n 4 momentissa tarkoitettua yritystä varten tarvittavasta alueesta ja lunastuksen kohteen yleispiirteistä osoittamista voidaan pitää lunastuslupaa annettaessa riittävänä. Lunastusluvan myöntäminen ei siis vielä sellaisenaan merkitse rasitteen voimaantuloa, vaan voimaantulo edellyttää kohdealueen määrittelyä lunastustoimituksessa. Lunastustoimituksen on edellytetty seuraavan välittömästi lunastuslupaa.[134] Suunnitelman ja sen toteuttamisen välinen suhde on siis LunL:ssa järjestetty tavalla, joka on eräänlainen välimuoto LennätinlaiteL:ssa ja RakL:ssa omaksuttujen ratkaisumallien välillä.

Tärkeä kysymys järjestettäessä lainsäädännöllisesti maankäyttösuunnitelman ja sen toteuttamisen välistä suhdetta on kysymys suunnitelman vanhentumisesta ja vanhentumisen vaikutuksista toteuttamiskelpoisuuteen. Tämä koskee myös maankäyttösuunnitelman ja sen edellyttämien rasitteiden voimaan saattamisen välistä suhdetta. Kysymystä voidaan valaista ottamalla tarkastelujen lähtökohdaksi Ruotsin AnlL:ssa omaksuttu järjestely.

Kuten aikaisemmin esitetystä käy ilmi[135] Ruotsin AnlL:ssa on lähdetty siitä, että jos kiinteistöjen yhteislaitosta on edellytetty vahvistetussa yleiskaavassa, asemakaavassa, tonttijaossa tai rakennuskaavassa, laitoksen aikaansaamisen edellyttämät rasitteet voidaan lähtökohtaisesti perustaa suorittamatta rasitteen perustamisen edellytykseksi yleensä asetettua hyödyn sekä toisaalta haittojen ja kustannusten vertailua. Mainittuihin näkökohtiin on näet edellytetty kiinnitettävän huomiota jo kaavaa laadittaessa. AnlL 6 §:n 1 momentissa on kuitenkin edellytetty vertailu mahdolliseksi silloinkin, kun yhteislaitosta on edellytetty sanotun-

134 Ks. LunL 10 §:n 2 momentti ja 11 §.

135 Ks. edellä s. 131.

laisessa kaavassa, mikäli vertailuun on erityistä syytä. Varausta säännökseen otettaessa pidettiin silmällä ennen kaikkea kaavan vanhentumista. Lakia laadittaessa lähdettiin siitä, että kaavan vahvistamisen ja toteuttamisen välillä saattoi joskus kulua pitkäkin aika. Tähän nähden pidettiin tarpeellisena, että kaavaa toteutettaessa voitiin in casu tutkia, onko kaavan edellyttämä yhteislaitos yhä edelleen yhtä tarkoituksenmukainen tapa toteuttaa kiinteistöjen yhteisiä tarpeita kuin se kaavaa vahvistettaessa oli.

Vastaavanlaiset ongelmat voivat tietenkin koskea minkä hyvänsä maankäyttösuunnitelman ja sen toteuttamisen välistä suhdetta. Näiden ongelmien kannalta voidaan tarkastella myös edellä käsiteltyjen suunnitelmien ja niiden toteutumista edistävien rasitteiden voimaan saattamisen suhdetta. Näin meneteltäessä havaitaan helposti, että sanotunlaisia vanhentumisongelmia ei lainkaan synny VesiL:n ja LennätinlaiteL:n kosketeltujen suunnitelmien sitovaksi tulemisen ja niiden toteutumista palvelevien rasitteiden voimaan tulon osalta. Tämä johtuu siitä, että rasitteiden on edellytetty tulevan voimaan samalla, kun suunnitelma tulee asianomaisessa menettelyssä sitovaksi, mikä VesiL:n osalta tapahtuu ko. hanketta koskevan lupapäätöksen tullessa lainvoimaiseksi. Lisäksi VesiL:ssa on muillakin keinoin pyritty takaamaan vahvistettujen suunnitelmien toteuttaminen kohtuullisessa ajassa. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata luvan edellyttämien töiden suorittamista koskeviin määräaikaissäännöksiin VesiL 2 luvun 12 §:ssä ja 5 luvun 22 §:ssä sekä ensiksi mainittua säännöstä koskeviin viittaussäännöksiin, joita on otettu VesiL 3 luvun 8 §:ään, 7 luvun 6 §:n 1 momenttiin ja 8 luvun 6 §:ään.

Kosketellun kaltaisia vanhentumisongelmia ei synny myöskään LunL:n edellyttämässä menettelyssä. PakkolunL 7 §:ssä edellytettiin aikanaan, että kun yhteisö, yhtiö tai yksityinen henkilö sai oikeuden pakkolunastamiseen, oli lunastuslupaan pantava määräaika, jonka kuluessa pakkolunastuksen toimeenpanemista oli haettava pakkolunastusoikeuden menettämisen uhalla. Säännöksen tulkittiin koskevan yksityisoikeudellista lunastusoikeuden subjektia, mutta ei valtiota tai muuta julkisoikeudellista subjektia.[136] PakkoLunL:n mukaan oli näin ollen tietyissä tapauksissa mahdollisuuksien rajoissa, että pakkolunastusluvan myöntämisen ja lunastuksen toimeenpanon väliin jäi väliaika, jona aikana hanketta koskevat suunnitelmat saattoivat vanheta. Vastaavanlaista väliai-

[136] Ks. *Talas* s. 162—163.

kaa ei sensijaan muodostu LunL:n mukaan lunastusluvan myöntämisen ja lunastustoimituksen väliin. Lunastuslupaa koskevasta päätöksestä on näet LunL 10 §:n 2 momentin mukaan annettava viipymättä tieto virkakirjeellä maanmittauskonttorille ja maanmittauskonttori on puolestaan 11 §:n mukaan velvollinen antamaan määräyksen lunastuksen toimeenpanoon em. päätöksestä tiedon saatuaan. Toimeenpano alkaa siten LunL:n edellyttämissä tapauksissa välittömästi lunastusluvan myöntämisen jälkeen.

Toisin on sensijaan asianlaita asetelmassa mainittujen, kaavan toteuttamista palvelevien rasitteiden osalta. Kaavan toteuttamista ei näissä tapauksissa ole kytketty samalla tavoin välittömästi kaavan vahvistamiseen kuin esimerkiksi lunastustoimitus on kytketty lunastusluvan myöntämiseen. Periaatteessa kaavan vahvistamisen ja toteuttamisen väliin voi jäädä pitkäkin aika. Tänä aikana kaava saattaa olosuhteiden muuttumisen vuoksi vanheta metroaluevarauksen tai rantakaavassa osoitetun yhteiskäyttöalueen osalta. Maanomistajan asema muodostuu näissä kahdessa tapauksessa jossainmäärin erilaiseksi. Metroaluevarauksen osalta maanomistajan intressissä on saada vanhentuneesta kaavasta aiheutuvat alueen käyttöä koskevat rajoitukset lakkaamaan alueensa osalta. Tähän hän voi pyrkiä tekemällä aloitteen kaavan muuttamisesta tai, ellei se johda tulokseen, turvautumalla RakL 56 §:ssä edellytettyyn lunastusvaatimukseen, jollaisen esittäminen on periaatteessa mahdollinen myös metroaluevarauksista aiheutuvien rajoitusten vuoksi.[137] Tällöin on luonnollisesti edellytettävä, että RakL 56 §:ssä ja 58 §:ssä asetetut edellytykset muuten täyttyvät. Rantakaavan osalta maanomistajan intressissä on saada olosuhteiden muuttumisen vuoksi vanhentuneen kaavan toteuttaminen estetyksi muiden rantaosakkaiden toimesta yhteiskäyttöalueiden osalta. Ennen rantakaavatoimituksen vireille tuloa tähän voidaan luonnollisesti pyrkiä kaavan muutoksen avulla, mutta muutoksen aikaansaaminen muodostuu hankalaksi tilanteissa, joissa rantaosakkaat ovat eri mieltä muutoksen tarpeellisuudesta.[138] Mikäli tilanne taas on se, että rantakaavatoimitus on tullut vireille osan rantaosakkaista haettua toimitusta, ovat toimitusmiesten mahdollisuudet olosuhteiden muuttumisen huomioon ottamiseen vähäiset. Rantakaavan toteuttamista koskeviin säännöksiimme ei ole otettu Ruotsin AnlL:n tapaisia yleisiä säännöksiä,

137 Ks. *Larma* s. 219 ss.

138 Ks. RakL 123 c §:n 3 momentti ja 127 §, vrt. myös *Larma* s. 425.

joissa olosuhteiden muuttumiseen olisi edellytetty voitavan kiinnittää huomiota asianomaisten rasitteiden perustamista harkittaessa. Yleensä toimitusmiehillä ei näytä olevan mahdollisuutta kieltäytyä rantakaavan edellyttämien yhteiskäyttöoikeuksien perustamisesta sillä perusteella, että niiden perustaminen ei olosuhteiden muututtua ole enää tarkoituksenmukainen tapa järjestää rantaosakkaiden yhteisten tarpeiden tyydyttämistä. Mikäli kysymys kuitenkin on rantakaavassa osoitetuista teistä, joiden perustaminen asiallisesti on käynyt epätarkoituksenmukaiseksi esimerkiksi alueelle kaavan vahvistamisen jälkeen rakennettujen yleisten teiden vuoksi, voinevat toimitusmiehet RakL 123 f §:n 1 momentin ja YksTieL 7 §:n 2 momentin nojalla kieltäytyä tierasitteiden perustamisesta mainitusta syystä.

Rasitteesta aiheutuvien haittojen rajoittamiseen on po. säännöksissä yleensä pyritty kahdella eri tavalla. Asetelman säännöksissä on lähdetty yleisesti siitä, että rasite sisällytetään asianomaista hanketta koskevaan suunnitelmaan sen osana. Tämä järjestely tekee mahdolliseksi sen, että rasitteista aiheutuvat haitat voidaan ottaa huomioon hankkeesta johtuvina haittoina silloin, kun viimeksi mainittuihin on edellytetty kiinnitettävän huomiota hanketta koskevan suunnitelman vahvistamista harkittaessa. Hankkeesta ja siten myös po. rasitteista johtuviin haittoihin onkin edellytetty kiinnitettävän huomiota useimpien asetelman edellyttämien hankkeiden kohdalla.

Toisaalta rasitteesta aiheutuvien haittojen rajoittamiseen on pyritty myös rasitteen sisältöä ja kohdealuetta koskevin säännöksin. Sisältöä koskevat säännökset on laadittu varsinkin VesiL:ssa hyvin yksityiskohtaisiksi. Kohdealuetta koskeviin säännöksiin on taas otettu eräissä tapauksissa määräyksiä siitä, että hakijan tulee omistajana tai pysyvän käyttöoikeuden haltijana hallita tiettyä osaa suunnitelma-alueesta. Tällaisetkin edellyttämät ovat omiaan rajaamaan kohdealuetta ja siten myös rasitteesta ulkopuolisille aiheutuvia haittoja. Yksityiskohtien osalta voidaan viitata jäljempänä esitettävään.

Sillä, palveleeko hanke yleistä tarvetta vai ei, on ollut kummassakin edellä käsitellyssä suhteessa merkitystä laadittaessa haittavaikutusten rajoittamiseen tähtääviä säännöksiä. Silloin kun hankkeen on edellytetty palvelevan yleistä tarvetta, haittavaikutusten rajoittamispyrkimyksessä ei ole yleensä menty yhtä pitkälle kuin silloin, kun hankkeen on edellytetty palvelevan yksityistä intressiä. Taustana lienee ollut tällöin ajatus, jonka mukaan yksityistä ei voida kohtuuttomasti rasittaa toisen yksityi-

sen edun hyväksi, mikä näkökohta ei koske yleisen tarpeen vaatimia hankkeita. Tämän tapainen ajattelu on rasitelainsäädännön piirissä tuttu muistakin yhteyksistä kuten mm. edellä käsitellyn YksTieL 8 §:n perustelut osoittavat.[139]

Parempi kuva siitä, millä tavoin po. säännöksissä on pyritty rasitteesta aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamiseen, saadaan kuitenkin vain tarkastelemalla asetelmassa mainittuja säännöksiä ja säännöstöjä yksityiskohtaisesti. Samalla voidaan valaista myös sitä, miten eräät asetelmasta ilmenevät säännökset liittyvät toisiinsa.

Tarkastelujen lähtökohdaksi on aiheellista ottaa *VesiL 2 luvun 7 §:n 2 momentti.* Säännös on laadittu silmällä pitäen ennenkaikkea yksityisessä intressissä tapahtuvaa rakentamista. Kuten asetelmaan otetusta, rasitteen tarkoitusta ja sisältöä koskevasta sarakkeesta käy ilmi, säännöksen edellyttämät rasitteet ovat sisällöltään verraten rajoitettuja ja sellaisia, joiden perustamisesta tuskin voidaan edellyttää koituvan kovin laajalle ulottuvia haittoja.[140] Tähän nähden on ymmärrettävää, että tällaisia rasitteita on edellytetty voitavan perustaa jo VesiL 2 luvun 6 §:n 1 momentissa edellytetyissä tapauksissa, s.o. silloin, kun laissa on edellytetty, että rakentamishankkeen toteuttaminen kokonaisuudessaan ei sanottavasti loukkaa yleistä tai yksityistä etua. Toisaalta on ymmärrettävää, ettei lakiin myöskään ole otettu näiden rasitteiden osalta sen tapaisia suunnittelualueen omistusta tai hallintaa koskevia edellyttämiä, joita sisältyy 2 luvun 7 §:n 1 momenttiin. Rasitteiden rajoitettu sisältö jo takaa sen, että haittavaikutukset eivät muodostu kovin laaja-alaisiksi.

VesiL 2 luvun 7 §:n 1 momentissa lueteltujen rasitteiden sisältö on sensijaan sellainen, että rasitteesta aiheutuvat haitat voivat muodostua huomattaviksi. Tähän nähden on luonnollista, että mikäli rakentaminen edellyttää tällaisten rasitteiden perustamista, rakentamishankkeeseen on edellytetty aina sovellettavan VesiL 2 luvun 6 §:n 2 momenttia ja nimenomaan siihen sisältyvää edunvertailusäännöstä silloin, kun rakentaminen on muun kuin yleisen tarpeen vaatima. Tässä edunvertailussa on

---

139 Ks. kom. 1957: 16 s. 30.

140 *Pietilä* on kiinnittänyt huomiota VesiL 2 luvun 7 §:n 1 momentin ja 2 momentin eroavuuteen otsikoimalla edellistä lainkohtaa koskevan jakson teoksessaan »Merkittävät pakkotoimet yksityistä tarvetta tyydyttävissä rakennusyrityksissä» ja jälkimmäistä säännöstä koskevan jakson »Vähäiset pakkotoimet yksityistä tarvetta tyydyttävissä rakennusyrityksissä», ks. Vesioikeus s. 106 ss. Säännösten johdosta ks. myös kom. 1958: 97 s. 21 ss.

edellytetty kiinnitettävän huomiota mm. rasitteesta aiheutuviin vahinkoihin ja haittoihin eräänä vertailussa vaikuttavana tekijänä. Toisaalta VesiL 2 luvun 7 §:n 1 momentissa mainituista rasitteista aiheutuvia haittoja rajoittaa myös se, että rakentamistarkoituksiin tarvittavan alueen on edellytetty kuuluvan suurimmalta osalta hakijalle omistajana, määräalan luovutuksensaajana tai pysyvän käyttöoikeuden haltijana, ja myös se, että säännökseen on otettu vastaavanlainen yhteistä aluetta koskeva edellyttämä. Tämäkin on omiaan ehkäisemään rasitteesta johtuvien haittavaikutusten ulottumisen kovin laajalle alueelle. Mitä pienempi hakijan hallitsema alue on, sitä vähäisemmäksi kutistuu näet myös mahdollinen rasitealue.

VesiL 2 luvun 8 §:ää laadittaessa on sensijaan pidetty silmällä nimenomaan yleisen tarpeen vaatimaa rakentamista. Tämä näkyy säännöksessä monin tavoin. Myös VesiL 2 luvun 8 §:ää laadittaessa on lähdetty siitä, että rakentamisen edellytykset ovat olemassa. VesiL 2 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitettu edunvertailu ei tule kuitenkaan kysymykseen silloin, kun kysymys on yleisen tarpeen vaatimasta rakentamisesta.[141] Tärkeimmäksi rakentamisesta aiheutuvien haittojen rajoitussäännökseksi muodostuukin nyt VesiL 2 luvun 5 §. Sen pohjalta on edellytetty arvosteltavan myös rakentamissuunnitelman edellyttämistä rasitteista aiheutuvia haittoja harkittaessa estävätkö nämä haitat suunnitelman vahvistamisen vai eivät. Kuten säännöksestä havaitaan, haitat voivat olla laajuudeltaan hyvin huomattavia ennenkuin rakentaminen ja sen edellyttämien rasitteiden perustaminen niiden vuoksi estyy.

Yleistä tarvetta koskeva edellyttämä on lyönyt muullakin tavoin leimansa VesiL 2 luvun 8 §:ään. Säännökseen ei ole otettu sellaisia luetteloita sallituista rasitteista, jollaiset sisältyvät VesiL 2 luvun 7 §:n 1 ja 2 momentteihin. Mm. säännöksen nojalla perustettavia rasitteita on luonnehdittu ilmaisulla »tarvittava oikeus». Ratkaisusta KHO 1975 A II 90 käy ilmi, että VesiL 2 luvun 8 §:n ja 8 luvun 6 §:n nojalla on edellytetty voitavan perustaa kahta vesistön säännöstelyn johdosta venevalkamansa menettänyttä tilaa varten venevalkamarasite ja VesiL 2 luvun 8 §:n ja 17 §:n nojalla tieyhteyden menettäneen tilan käyttöä varten tierasite. Kummankaan tyyppistä rasitetta ei ole mainittu VesiL 2 luvun 7 §:n 1 ja 2 momentteihin otetuissa luetteloissa. Ratkaisu osoittaa, että VesiL 2 luvun 8 §:n lausumaa on tulkittu siten, että rakentamissuunnitelman to-

141 Vrt. myös *Pietilä*, Vesioikeus s. 108 ss. ja s. 82.

teuttamisesta aiheutuva tarve määrää rasitteen sisällön. Ilmaisu »tarvittava oikeus» ei siis viittaa vain siihen, että rasitteen tulee olla tarpeellinen suunnitelman toteuttamiseksi, vaan myös siihen, että suunnitelman toteuttamisesta johtuva tarve määrää sen, minkä sisältöisiä rasitteita säännöksen nojalla perustetaan. Sisältöä määriteltäessä ei tällöin olla sidottuja VesiL 2 luvun 7 §:ään otettuihin rasiteluetteloihin.[142] Säännös on perustettavien rasitteiden suhteen samalla tavoin »avoin» kuin esimerkiksi LunL:n rasitesäännökset. VesiL 2 luvun 8 § onkin asiallisesti pakkolunastussäännös.

Yleisen tarpeen vaatimus on lyönyt leimansa VesiL 2 luvun 8 §:ään vielä silläkin tavoin, ettei säännökseen ole otettu VesiL 2 luvun 7 §:n 1 momentin kaltaista määräystä suunnitelma-alueen kuulumisesta osittain hakijalle omistajana, määräalan luovutuksensaajan tai pysyvän käyttöoikeuden haltijana.[143] Säännöstä laadittaessa on päinvastoin lähdetty siitä, ettei tällainen rajoitus saa muodostua yleisen tarpeen vaatiman rakentamisen esteeksi. Ennenkaikkea tähän viittaa VesiL 2 luvun 8 §:ään otettu lausuma »siinäkin tapauksessa, että tämän luvun 7 §:n 1 momentissa säädetyt edellytykset puuttuvat». Sanotunlainen rajoitus ei siten koske myöskään rakentamissuunnitelman edellyttämien rasitteiden perustamista.

VesiL 3 luvun 9 §:ssä ei ole annettu merkitystä sille, onko voimalaitoksen rakentaminen yleisen vai yksityisen tarpeen vaatima. Säännöstä on edellytetty sovellettavan kummassakin tapauksessa.[144] Rasitteesta aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamiseen on säännöksessä pyritty samantapaisin keinoin kuin VesiL 2 luvun 7 §:n 1 momentissa. Rasitteen sisältö on määritelty säännöksessä yksityiskohtaisesti. Rasitteen nojalla käyttöön saatava vesivoima ja rasitteen perustamisesta aiheutuvat edunmenetykset on edellytetty otettavan muiden tekijöiden ohella huomioon harkittaessa, onko voimalaitoksen rakentamisluvan myöntämiseen VesiL 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä. Mahdollisuutta rasitteen perustamiseen rajoittaa vihdoin se, että aloiteoikeus voimalaitoksen rakentamiseksi edellyttää, että aloitteentekijälle kuuluu omistusoikeuden,

142 Näin myös *Pietilä*, Vesioikeus s. 108.

143 Vrt. myös *Pietilä*, Vesioikeus s. 108.

144 Ks. L eräistä vesien käyttämistä varten myönnettävistä oikeuksista 19. 5. 1961/266 1 §. Vrt. myös kom. 1958: 97 s. 28 ss., *Pietilä*, Vesioikeus s. 113. Ks. myös *Eronen*, Vesitalous 1962 n:o 1 s. 5—9, johon sisältyy seikkaperäinen esitys VesiL 3 luvun 9 §:stä.

vesialueen osuuden luovutuksen tai pysyvän käyttöoikeuden nojalla vähintään 1/5 vesivoimasta, jota tarkoituksenmukaisesti voidaan käyttää samassa voimalaitoksessa. Viimeksi mainittu säännös vaikuttaa rasitteen kohdealueen laajuuteen samaan tapaan kuin VesiL 2 luvun 7 §:n 1 momentin vastaavanlainen säännös.

VesiL 5 luvun 13 §:ssä on lähdetty siitä, että uitto, jonka harjoittamista säännöksessä edellytetyt rasitteet viimesijassa palvelevat, on yleiseltä kannalta tarpeen. Rasitteista aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamiseen on edellytetty pyrittävän useammanlaatuisin keinoin. Uittosääntöön otettavien rasitteiden sisältö on ensiksikin määritelty mainitussa 13 §:ssä hyvin yksityiskohtaisesti, mikä on osaltaan omiaan ehkäisemään tarpeettomien haittojen aiheutumista. Tärkeä merkitys on myös VesiL 5 luvun 2 §:n 1 momentissa edellytetyllä haittavaikutusten minimointivelvollisuudella, mitä on edellytetty noudatettavan uittosääntöä vahvistettaessa, uittoväylää kuntoonpantaessa, uittoa toimitettaessa ja uittajalle kuuluvia oikeuksia käytettäessä. Lisäksi VesiL 5 luvun 13 §:n 4 momentissa edellytetään, että uittoa varten tehtävien töiden suorittajalle voidaan muiden etujen turvaamiseksi määrätä toimenpidevelvoitteita sillä tavoin kuin rakentamisen osalta on VesiL 2 luvussa säädetty. Uittosääntöä vahvistettaessa on rakentamisen osalta noudatettava myös VesiL 2 luvun 5 §:stä ilmenevää oikeusohjetta.[145]

Ennenkuin yksityiskohtaisesti siirrytään tarkastelemaan muita asetelmassa mainittuja säännöksiä ja säännöstöjä, on aiheellista vielä todeta, että haittavaikutusten rajoittamiseen on edellä käsiteltyjen vesioikeudellisten yritysten osalta pyritty myös teknisin keinoin, säännöksin, jotka koskevat rasitteen edellyttämien toimenpiteiden suorittamista. Rakentamisyritysten osalta voidaan tässä suhteessa viitata VesiL 2 luvun 3 §:ään, johon on puolestaan viitattu VesiL 3 luvun 8 §:ssä, 5 luvun 13 §:n 4 momentissa, 7 luvun 3 §:n 1 momentissa ja 8 luvun 6 §:ssä.[146] Uiton osalta voidaan viitata edellä mainittuun VesiL 5 luvun 2 §:ään.

---

145 Ks. VesiL 5 luvun 13 §:n 4 momentti verrattuna 2 luvun 1 §, 3 § ja 5 §. Vrt. myös kom. 1958:97 s. 17—19, *Hinkka,* Päätöksenteko vesituomioistuimissa s. 3. VesiL 5 luvun 13 §:stä ks. myös *Pietilä,* Vesioikeus s. 117 ss.

146 Aiheesta ks. *Eronen,* Vesiasiat s. 149 ss., *Pietilä,* Vesioikeus s. 90 ss., *Hinkka,* Päätöksenteko vesituomioistuimissa s. 4, ja säännöstely-yritysten osalta *Hollo,* Yksinäissäännöstelystä s. 95 ss., *Mäkelä* s. 36 ss., *Vihervuori,* Vesitalous 1976 n:o 2 s. 12 ss.

Muista asetelmassa mainituista säännöksistä on ensimmäisenä aiheellista käsitellä *RakL 50 §:n 2 momenttia ja 123 f §:ää.* Säännöksissä on kysymys kaavan toteuttamista palvelevista rasitteista. Tämän vuoksi on luonnollista, että niin rasitteen sisältö kuin kohdealuekin määritellään lähtökohtaisesti kaavassa ja että rasitetta perustettaessa ollaan sidottuja kaavaan. Haittavaikutusten välttämiseen onkin edellytetty pyrittävän lähinnä kaavoituksellisin keinoin, mm. kiinnittämällä kaavaa laadittaessa huomiota riittävässä määrin voimassa oleviin omistusoikeussuhteisiin sekä asemakaavan osalta kohtuuttomien rajoitusten välttämispyrkimykseen ja rantakaavan osalta siihen, että suunniteltu maankäyttö sopeutuu mm. naapurialueiden maankäyttöön.[147] Ellei rantakaavassa ole määritelty yhteiskäyttöoikeuden sisältöä ja sitä, millä tavoin maanomistaja saa käyttää yhteiskäyttöaluetta, niin yksityiskohtaisesti kuin alueen tulevan käytön tai korvausten määrittelyn kannalta on tarpeen, on tästä KaavJL 21 c §:n mukaan määrättävä rantakaavatoimituksessa. KaavJL 16 b §:n 1 momenttiin on otettu säännös siitä, että rantakaavatoimituksessa perustettu yhteiskäyttöoikeus, jonka luovuttamisesta maanomistajalle on määrätty korvausta, ei tule korvauksensaajan suostumuksetta voimaan ennenkuin korvaus on suoritettu tai säännöksessä tarkoitettu vakuus asetettu. Säännös on teoreettisesti mielenkiintoinen siinä, että sen avulla voidaan valaista tämän tutkimuksen alussa tehtyä erottelua rasitteen ja rasiteoikeuden välillä. Kuten säännöksestä käy ilmi rasite on edellytetty perustetun normaaliin tapaan rantakaavatoimituksessa, mikä siis merkitsee sitä, että kysymyksessä oleva maankäyttömääräys on annettu toimituksessa normaalisti. Mutta oikeus rasitteen hyväksi käyttämiseen, mikä on kokonaan eri asia, syntyy rantaosakkaalle vasta, kun maanomistajalle mahdollisesti määrätty korvaus on suoritettu tai säädetty vakuus asetettu. KaavJL 16 b §:llä on tähdätty korvauksensaajan ja hänen kiinnitysvelkojiensa aseman turvaamiseen. Asianomaisen maankäyttömääräyksen antamismahdollisuuksien kannalta säännöksellä ei ole merkitystä.

LennätinlaiteL:n mukaan edellä esitetyssä taulukossa tarkoitettujen johtojen sijoittaminen toisen alueelle voi perustua joko maanomistajan suostumukseen tai lain 7—12 §:ssä edellytetyllä tavalla sitovaksi tulleeseen rakentamissuunnitelmaan. Rakentamissuunnitelman sitovaksi tuleminen merkitsee tällöin rasitteen syntyä. Rasitteesta aiheutuvien haitta-

147 Ks. RakL 34 § sekä 123 a §:n 3 momentti verrattuna 95 §:n 2 momenttiin.

vaikutusten rajoittamiseen on pyritty ennenkaikkea kohdealuetta koskevin säännöksin. Näiden osalta voidaan viitata lain 9 §:ään.

LennätinlaiteL 6 §:n 1 momentissa on edellytetty mm., ettei mahdollisuus kohdealueen käyttämiseen saa rasitteen johdosta oleellisesti supistua. Tämä edellyttämä on otettu säännökseen ennenkaikkea silmällä pitäen LennätinlaiteL:n soveltamisalan rajoittamista pakkolunastuslainsäädännön suuntaan. Lakia laadittaessa on edellytetty, että jos supistus on oleellinen, sijoittamisessa on turvauduttava pakkolunastuslainsäädäntöön.[148] Tämä käy ilmi lain 13 §:stä. LennätinlaiteL:ssa ei ole lähemmin määritelty, milloin supistusta on pidettävä oleellisena. Kysymystä harkittaessa on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että LennätinlaiteL:iin ei ole otettu säännöksiä rasitteen perustamisen johdosta suoritettavista tilusjärjestelyistä, jollaisia nykyään sisältyy LunL:iin, eikä myöskään kohdealueen omistajan oikeudesta vaatia kiinteistön tai sen osan lunastamista, jollaisia jo vanhastaan on sisältynyt pakkolunastuslainsäädäntöön ja jollaisia nykyäänkin sisältyy LunL:iin. Kun tämä otetaan huomioon, näyttäisi LennätinlaiteL:n 6 §:n 1 momentin tulkinnassa perustellulta lähteä siitä, että supistusta on pidettävä oleellisena ainakin silloin, kun vastaavanlainen supistus LunL:n mukaan antaisi aiheen tilusjärjestelyjen suorittamiseen tai lunastusvaatimuksen esittämiseen kohdealueen omistajan taholta.

LennätinlaiteL:n ja LunL:n soveltamisalojen välisen rajankäynnin kannalta on aiheellista kiinnittää huomiota myös LennätinlaiteL 13 §:n 2 momenttiin. Tämä säännös edellyttää, että jos yksityiselle on annettu lupa lennätinlinjan rakentamiseen, linjan sijoittamisessa toisen alueelle on noudatettava aina pakkolunastuslainsäädäntöä eli siis nykyään LunL:ia, ellei maanomistajan kanssa ole saatu aikaan sopimusta linjan johtamisesta. LennätinlaiteL:n 7—12 §:issä säädetty menettely tulee siten sovellettavaksi vain silloin, kun kysymys on lennätin- tai puhelinlinjan sijoittamisesta posti- ja lennätinlaitoksen toimesta.

LunL:ssa on edellytetty, että lunastus voidaan toteuttaa mm. rasitteita perustamalla.[149] Rasitteen voimaan saattaminen riippuu tällöin LunL 4 §:n 1 momentissa asetettujen lunastuksen yleisten edellytysten täyttymisestä. Niitä määriteltäessä huomiota on kiinnitetty mm. tarpeettomien haittojen välttämispyrkimykseen. Haittavaikutusten rajoittami-

148 Ks. HE n:o 34/1919 vp. s. 3.

149 Ks. LunL 3 §.

seen on pyritty myös tilusjärjestelyjä koskevin säännöksin.[150] Rasitteen sisällön ja kohdealueen on sensijaan edellytetty määräytyvän sen hankkeen toteuttamistarpeen pohjalta, jonka toteuttamiseksi lunastus pannaan toimeen. Sisältö ja kohdealue on edellytetty määriteltävän lunastusta koskevassa hakemuksessa, lunastusluvassa ja lunastustoimituksessa.[151]

Tässä yhteydessä on aiheellista tarkastella lähemmin LunL 4 §:n 1 momenttia, jossa lunastuksen yleiset edellytykset on määritelty. Säännökseen liittyy näet eräitä tulkintaongelmia. Säännöstä tarkastellaan silmällä pitäen nimenomaan rasitteiden, esimerkiksi johtoaluerasitteiden perustamista lunastusteitse.

LunL 4 §:n 1 momentin mukaan lunastaa saadaan, kun yleinen tarve sitä vaatii. Lunastusta ei säännöksen mukaan saa kuitenkaan panna toimeen, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä sopivasti saavuttaa jollakin muulla tavalla taikka jos lunastuksesta yksityiselle edulle koituva haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle saatava hyöty. Yleisesti ottaen LunL 4 §:n 1 momentti on rajoitusten osalta samansuuntainen kuin Ruotsin ExL 2 luvun 12 §:n 1 momentti. Edunvertailua koskevissa lausumissa on kuitenkin eroa. Ruotsalainen säännös edellyttää, että pakkolunastuslupaa ei myönnetä, jos pakkolunastuksesta aiheutuvat haitat yleiseltä ja yksityiseltä kannalta katsoen ovat suuremmat kuin lunastuksesta saatavat edut. Säännös siis edellyttää selvästi, että vertailussa kiinnitetään huomiota kaikkiin haittoihin ja etuihin siitä riippumatta, ovatko ne yleisiä vai yksityisiä. Suomalainen säännös on sensijaan kirjoitettu toiseen muotoon kuten edellä esitetystä käy ilmi.

Tulkittaessa ruotsalaiseen säännökseen sisältyvää lausumaa pakkolunastuksen tarkoituksen saavuttamisesta yhtä edullisesti muulla tavoin lausuman on katsottu tarkoittavan lähinnä kahta seikkaa. Lausumasta on ensiksikin johdettu sääntö, jonka mukaan ennen pakkolunastusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä selvitystä siitä, ettei tavoitteeseen voida päästä vapaaehtoista tietä.[152] Toiseksi lausuman on katsottu merkitsevän sitä, että jos valittavana on useampia yhtä edullisia tapoja toteuttaa lunastus, valinta tulee kohdistaa siihen tapaan, josta aiheutuu vähimmin haittoja. Tähän liittyen on edellytetty, ettei hakijalla ole mitään ehdotonta oikeutta saada lunastusta toteutetuksi juuri haluamallaan

150 Ks. LunL 23 §.

151 Ks. LunL 7 §, 10 § ja 15 §.

152 Ks. *Bouvin — Hedman — Stark* s. 102

tavalla, jos hakemuksessa esitetystä toteuttamistavasta aiheutuisi maanomistajalle erityistä haittaa ja valittavana on yhtä edullinen mutta vähemmän haittaa aiheuttava vaihtoehto. Lunastusluvan myöntäjällä on edellytetty olevan tällaisessa tilanteessa toteuttamistapaan nähden tarpeellinen harkinta- ja määräysvalta. Periaatteen on edellytetty koskevan omistusoikeuden pakkolunastuksen ohella mm. rasitteiden perustamista lunastusmenettelyssä.[153]

Suomalaista säännöstä tulkittaessa on aiheellista todeta, että meillä mm. RakL 53 §:n 1 momenttiin perustuvissa lunastuksissa hakijalta on yleensä vaadittu selvitystä siitä, että tavoite on ensin pyritty saavuttamaan vapaaehtoista tietä maanomistajan kanssa tehtävin sopimuksin.[154] Menettely ei ole tällöin perustunut LunL 4 §:n 1 momentin 2 virkkeen kaltaiseen säännökseen, vaan laissa asetettuun lunastuksen tarpeellisuutta koskevaan edellytykseen. Voidaan näet lähteä siitä, että lunastus ei ole tarpeellinen, mikäli tavoite on saavutettavissa yhtä hyvin vapaaehtoista tietä.[155] Sen vuoksi näyttäisi perustellulta lähteä siitä, että LunL:nkin osalta sanottu menettelyohje on johdettavissa jo 4 §:n 1 momentin 1 virkkeestä.

Jos tämä tulkinta hyväksytään, on johdonmukaista tulkita LunL 4 §:n 1 momentin 2 virkkeeseen sisältyvää lausumaa lunastuksen tarkoituksen saavuttamisesta yhtä sopivasti jollakin muulla tavalla siten, että lausuma tarkoittaa nimenomaan valintaa edullisuudeltaan samanarvoisten tavoitteen saavuttamistapojen välillä. Yhtä edullisista lunastuksen toteuttamistavoista tulee siis valita se, josta aiheutuu vähimmin haittaa. Lunastusluvan myöntäjä on velvollinen kiinnittämään tähän huomiota luvan myöntämistä harkitessaan ja tältä pohjalta se voi vaatia myös tarpeellisten muutosten tekemistä mm. hakemuksessa edellytettyyn lunastuksen kohdealueeseen.

Tilanteisiin, joissa on kysymys rasitteiden, esimerkiksi johtoalue rasitteiden perustamisesta lunastusteitse, liittyy kuitenkin eräitä erityisongelmia. Menettelyohje, jonka mukaan lunastuksen hakijan tulee esittää selvitystä siitä, ettei tavoite ole yhtä hyvin saavutettavissa vapaaehtoista

153 Ks. *Bouvin — Hedman — Stark* s. 103.

154 Ks. kom. 1976:50 s. 26.

155 Tältä pohjalta lähdettiin mm. Ruotsissa aikaisemman pakkolunastuslainsäädännön voimassa ollessa, ks. SOU 1969:50 s. 128 ss. Suomen osalta voidaan todeta, että ns. Karvetin lunastustapaus, jota Hyvönen on käsitellyt »Maapaketti» kirjassaan (s. 183 ss.) on poikkeus sanotusta säännöstä.

tietä, sopii nimenomaan omistusoikeutta koskevaan lunastukseen. Sensijaan se ei samalla tavoin tule kysymykseen silloin, kun lunastus toteutetaan rasitteita perustamalla. Näissä tapauksissa lunastusmenettelyyn turvautuminen silloinkin, kun alue voitaisiin saada käyttöön vapaaehtoisin sopimuksin, on usein perusteltua lunastukseen liittyvien vahvojen oikeusvaikutusten takia.[156] Lunastusteitse perustetun rasitteen sitovuus mm. sivullisiin nähden on näet aina varmemmalla pohjalla kuin sopimusteitse hankitun käyttöoikeuden sitovuus. Sensijaan LunL 4 §:n 1 momentin 2 virkkeen kosketellulla säännöksellä on nimenomaan johtoaluerasitteita perustettaessa huomattava merkitys. Se vaikuttaa johdon suunnan määrittelyyn ja siten rasitteen kohdealueeseen.

Edunvertailua koskeva LunL 4 §:n 1 momentin lausuma eroaa vastaavasta ruotsalaisesta lausumasta siinä, että suomalaisessa lausumassa ei nimenomaisesti puhuta yleisen edun kannalta haitallisista vaikutuksista niinkuin ruotsalaisessa lausumassa, ja siinäkin, että suomalaisessa lausumassa puhutaan toisin kuin ruotsalaisessa lausumassa yleiseen etuun liittyen hyödystä. Näiden eroavuuksien merkitystä on aiheellista tarkastella lyhyesti.

Ruotsalaista säännöstä laadittaessa on lähdetty siitä, että jos lunastusta vastaan puhuvat yleiset ja yksityiset intressit ovat voimakkaampia kuin hakijan intressi saada alue haltuunsa, viimeksi mainitun tulee väistyä. Vertailussa on edellytetty kiinnitettävän huomiota sekä aineellisiin että aineettomiin arvoihin. Niin ikään on lähdetty siitä, että pakkolunastusluvan myöntämistä harkittaessa huomiota tulee voida kiinnittää myös usein vastakkaisiin yleisiin intresseihin kuten rakentamis-, liikenne- ja ympäristönsuojeluintresseihin. Tätä silmällä pitäen ruotsalainen edunvertailusäännös on kirjoitettu edellä esitettyyn väljään muotoon, joka edellyttää huomion kiinnittämistä niin yksityisiin kuin yleisiinkin etuihin ja haittoihin.[157]

Suomalaista säännöstä sovellettaessa on tuskin perusteltua lähteä tulkinnasta, joka johtaisi olennaisesti kapeapohjaisempaan intressivertailuun. Meidän edunvertailusäännöstämme laadittaessa lienee päinvastoin edellytetty, ettei lunastukseen ryhdytä, mikäli haitat yleiseltä kannalta katsoen ovat painavammat kuin saatavat yleiset edut. LunL 4 §:n 1 momentissa käytetty, ruotsalaisesta lakitekstistä poikkeava ilmaisu »yleiselle

156 Vrt. myös *Ojanen,* Maapakettilait s. 43.

157 Ks. *Bouvin — Hedman — Stark* s. 104 ss.

edulle saatava hyöty» viittaisi siten ns. nettohyötyyn, ts. siihen, että yrityksestä saatavat yleiset edut ovat suuremmat kuin yleiseltä kannalta katsoen merkitykselliset haittavaikutukset. Tämä tulkinta johtaa säännöstä sovellettaessa samaan tulokseen kuin ruotsalainen edunvertailusäännös, joka edellyttää huomion kiinnittämistä sekä yleisiin että yksityisiin haittoihin ja etuihin lunastusluvan myöntämistä harkittaessa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että säännökset, joita laadittaessa on lähdetty siitä, että rasite sisältyy osana laajempaan maankäyttösuunnitelmaan, jonka toteutumista rasitteen avulla pyritään edistämään, ovat oikeudessamme olleet verraten poikkeuksellisia. Yleisimmin on edellytetty, että rasite voidaan perustaa ja perustetaan erillistoimenpitein. Tältä pohjalta on tavallisesti määritelty myös perustamisen edellytykset silmällä pitäen rasitteen vaikutuksia oikeutetun ja rasitetun kiinteistön käytön kannalta.

Niissä tapauksissa, joissa perustamisen on kuitenkin edellytetty muodostavan osan laajemman maankäyttösuunnitelman toteuttamistoimenpiteistä, perustamisedellytysten määrittely on jouduttu suorittamaan monessa suhteessa toiselta pohjalta kuin muissa rasitesäännöksissä. Keskeisen merkityksen ovat tällöin saaneet määrittelytekijät, jotka ovat koskeneet yhtäältä rasitteen liittymistä asianomaiseen suunnitelmaan ja toisaalta rasitteesta aiheutuvien haittavaikutusten rajoittamista. Ensiksi mainitussa suhteessa on yleisesti edellytetty suunnitelman toteuttamiskelpoisuutta ja rasitteen tarpeellisuutta suunnitelman toteuttamisen kannalta. Suunnitelman mahdollisesta vanhentumisesta aiheutuvat ongelmat on vältetty yleensä sen vaikutuksesta, että rasitteen voimaantulo tai perustaminen eri toimenpitein on kytketty kiinteästi suunnitelman sitovaksi tulemiseen. Selvän poikkeuksen muodostaa tässä suhteessa vain kaavan toteuttamista tarkoittavien rasitteiden perustaminen.

Rasitteen liittyminen laajempaan maankäyttösuunnitelmaan sen osana on lyönyt leimansa myös siihen tapaan, jolla rasitteesta aiheutuvia haittavaikutuksia on pyritty rajoittamaan. Kun tällaisia haittoja ei useinkaan kyetä erottamaan muista hankkeen toteuttamisen aiheuttamista haitoista, on tämä otettu huomioon laadittaessa rajoittamista koskevia säännöksiä. Rajoittamiseen on pyritty ensiksikin siten, että hankkeelle kokonaisuudessaan on asetettu haittavaikutusten rajoittamiseen tähtääviä edellytyksiä, joita määriteltäessä huomioon on otettu myös hankkeen toteuttamiseksi perustettavat rasitteet. Toiseksi rajoittamiseen on pyritty määrittelemällä perustettavien rasitteiden sisältö yksityiskohtaisesti ja anta-

malla erilaisia kohdealuetta rajoittavia säännöksiä. Lisäksi nimenomaan vesilainsäädännön piirissä haittojen rajoittamiseksi on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä mm. rasitteiden nojalla tapahtuvan rakentamisen ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta. Haittavaikutuksia koskeviin säännöksiin on toisaalta kuitenkin varsin voimakkaasti vaikuttanut se, onko toteutettava hanke ollut yleisen tarpeen vaatima vai ei. Ensiksi mainitussa tapauksessa rajoittamispyrkimys ei ole ollut yhtä korostetusti esillä kuin viimeksi mainitussa tapauksessa.

Kosketellut säännökset ovat teoreettiselta ja periaatteelliselta kannalta tärkeitä. Ne osoittavat, että rasiteinstituuttimme on kokemassa muodonmuutosta, joka näyttäisi etäännyttävän sitä yhä kauemmaksi roomalaisoikeuteen pohjautuvista periaatteista. Suunnitteluyhteiskunnan paineet ovat jättämässä jälkiään myös tähän instituuttiin. Muutosten käsitteellinen hallitseminen on puolestaan edellyttänyt sellaista käsitteellistä uudelleen arviointia, jota 1 luvussa on pyritty suorittamaan.

10. RASITTEIDEN VOIMAAN SAATTAMISEN SUHDE KAAVOITUKSEEN

10.1. JOHDANNOKSI

Uudenaikaista rasitelainsäädäntöä laadittaessa erääksi tärkeimmistä aiheista on muodostunut kysymys, millä tavoin yleisellä tasolla tapahtuva maankäytön suunnittelu on otettava huomioon rasitelainsäädännössä. Mainitunlaista suunnittelua voidaan harjoittaa monelta eri pohjalta. Kaavoituslainsäädännön ohella yleisten maankäyttömääräysten voimaan saattamiseen tähtäävä suunnittelu voi perustua ympäristönsuojelulainsäädäntöön, ulkoilulainsäädäntöön, liikenteen järjestämistä koskevaan lainsäädäntöön tai muihin vastaavanlaisiin säännöstöihin. Kaikkeen tähän suunnitteluun ei tässä yhteydessä ole kuitenkaan mahdollista kiinnittää huomiota esityksen suhteettomasti paisumatta. Sen vuoksi seuraavassa rajoitutaankin tarkastelemaan vain kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen välistä suhdetta. Kaavoitus on nimittäin niin meillä kuin muuallakin Pohjoismaissa osoittautunut rasitteiden perustamisen kannalta

kaikkein keskeisimmäksi maankäytön yleisellä tasolla tapahtuvan suunnittelun muodoksi.

Katsaus pohjoismaiseen rasitelainsäädäntöön osoittaa, että pääkysymyksiksi tätä lainsäädäntöä laadittaessa ovat kaavoituksen osalta muodostuneet seuraavat kolme kysymystä:

1) Millä tavoin kaavoitus on otettava rasitteita perustettaessa huomioon?
2) Missä määrin rasitejärjestelmää voidaan käyttää kaavan toteuttamisen keinona? ja
3) Miten kaavoituksen sallitaan vaikuttaa alueella voimassa oleviin vanhoihin rasitteisiin?

Ennen yksityiskohtaista käsittelyä on aiheellista kiinnittää huomiota kysymyksiin 2 ja 3. Kysymykseen 2 sisältyy itse asiassa kaksi eri ongelmaa, nimittäin kysymys 2.a: Missä määrin kaava voidaan toteuttaa rasitteiden avulla? ja kysymys 2.b: Missä määrin kaava on edellytetty toteutettavan nimenomaan rasitteiden avulla? Ensiksi mainitussa vaihtoehdossa on siis kysymys mahdollisuudesta ja viimeksi mainitussa vaihtoehdossa välttämättömyydestä toteuttaa kaava rasitteiden avulla.

Kysymyksen 2.b. osalta voidaan todeta, että rasitteiden perustamisesta on tehty kaavan toteuttamisen keino RakL 50 §:n 2 momentissa ja RakL 123 f §:ssä. Tämä keino ei ole kuitenkaan kummassakaan tapauksessa yksinomainen. Molempia säännöksiä on käsitelty edellä. Sen vuoksi tässä yhteydessä voidaan tyytyä viittaamaan aikaisemmin lausuttuun. Kysymys 2.a. ansaitsee sensijaan lähemmin huomiota.

Kysymys, missä määrin kaavaa, nimenomaan yksityiskohtaista kaavaa voidaan pyrkiä toteuttamaan rasitejärjestelmän avulla, herää erityisesti KaavJL 9 a §:ssä ja 85 §:ssä sekä kaupunkien rakennusjärjestyksissä, mm. Helsingin 1963 RJ 44 §:ssä lueteltujen rasitteiden osalta. Mainittuja säännöksiä laadittaessa on näet pidetty silmällä yksityiskohtaisesti kaavoitettuja alueita. Säännöksissä näyttää otetun huomioon se, että rasitteiden perustamistarve syntyy usein siinä vaiheessa, jolloin dominanssikiinteistölle suunnitellaan rakentamista ja rakennustyön suorittamista halutaan helpottaa rasitteiden avulla. Tähän viittaavat mm. jäljempänä käsiteltävät KaavJL 97 § ja Helsingin 1963 RJ 45 §.[1] Po. säännöksiä ei ole kuitenkaan laadittu siltä pohjalta, että rasitetta olisi edellytetty kaavassa. Lähtökohtana on pikemminkin ollut kaavoituksellisesti neutraali tilanne, s.o. se, että kaava ei sen enempää edellytä kuin estäkään rasitteen perus-

[1] Ks. jäljempänä s. 521 ss. ja s. 525.

tamista. Pääasiassa tästä näyttää johtuvan, että mainittujen säännösten edellyttämistä rasitteista ei ole tehty yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisen välinettä siinä mielessä, että rasitteiden pakolla perustaminen olisi mahdollista, mikäli rasitetta on ennakoitu kaavassa. Olipa po. rasitetta edellytetty kaavassa tai ei, sen perustaminen edellyttää vähäisiä poikkeuksia lukuunottamatta asianomaisten kiinteistöjen omistajien sopimusta perustamisesta.[2] Mikäli dominanssikiinteistölle rakentamisen tai dominanssikiinteistön käytön jossakin muussa suhteessa on kaavassa edellytetty perustuvan mainitunlaisille rasitteille, on seurauksena viitattuja vähäisiä poikkeuksia lukuunottamatta se, että kaavan toteuttaminen dominanssikiinteistön osalta tulee riippuvaiseksi rasitettavan kiinteistön omistajan myötävaikutuksesta.

Tätä asiantilaa on julkisuudessa arvosteltu. *Kangas* esimerkiksi toteaa, että koska rasitteen perustaminen on mm. asianomaisesta kiinteistön omistajasta riippuvainen, asemakaavallista ratkaisua ei voida rakentaa siten, että sen toimivuus olisi riippuvainen rasitteiden perustamisesta.[3] Samassa yhteydessä hän viittaa useisiin sisäasiainministeriön päätöksiin, joissa rasitetta edellyttävät asemakaavamääräykset on jätetty vahvistamatta.[4] Kysymys ei ilmeisesti olekaan ainoastaan tarkoituksenmukaisuudesta, vaan myös laillisuudesta. Kaava, joka edellyttää, että sen toteuttaminen jonkun kiinteistön osalta riippuu toisen samalla kaava-alueella olevan kiinteistön omistajan myötävaikutuksesta, saattaa po. kiinteistöjen omistajat kaavan toteuttamisvapauden osalta eriarvoiseen asemaan ja loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta.[5] Kaiken kaikkiaan voi-

---

2 KaavJL 88 §:n 2 momentin mukaan tontin kuivattamista ja kuivana pitämistä varten tarpeellinen rasiteoikeus veden johtamiseen toisen tontin kautta voidaan perustaa ilman sanotun tontin omistajan suostumusta.

3 Ks. *Kangas*, Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa s. 6.

4 Ks. *Kangas*, Alueitten yhteiskäyttö asemakaavoituksessa s. 7.

5 Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta KHO 1968 A II 75 käy ilmi, että asemakaavan muutosehdotuksessa osa tontista oli merkitty RakA 56 §:ssä tarkoitetuiksi autopaikoiksi. Tontinomistaja valitti valtuuston asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä sillä perusteella, että asemakaavamääräyksellä oli rasitettu häntä kohtuuttomilla rajoituksilla. SisM katsoi, että asemakaavan muutoksella ei ollut asetettu maanomistajille kohtuuttomia rajoituksia, jotka varsinkin siihen nähden, että kysymyksessä oli täysin vanhentuneen asemakaavan uusiminen, asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä olisi voitu välttää, ja kun asemakaavan muutos oli laadittu muutoinkin lain mukaisesti, valtuuston päätöksen ei voitu katsoa loukkaavan mm. tontinomistajan

daan todeta, ettei rasitejärjestelmäämme ole RakL 50 §:n 2 momentista ja RakL 123 f §:stä ilmeneviä poikkeuksia lukuun ottamatta laadittu siltä pohjalta, että po. järjestelmä olisi nimenomaan kaavan toteuttamisen väline.

Kysymys 3 on rasitelainsäädännön piirissä tärkeä. Siinä on kuitenkin olennaisesti kysymys rasitteen voimassaoloa koskevasta ongelmasta. Vaikka tällä ongelmalla on eräitä liittymäkohtia kysymyksen 1 edellyttämiin ongelmiin, sen käsittely tapahtuu kuitenkin tarkoituksenmukaisimmin vasta jäljempänä, samassa yhteydessä, jossa muutenkin tarkastellaan olosuhteiden muutosten vaikutuksia rasitteiden voimassa oloon. Sen vuoksi kysymyksen 3 osalta viitataan tässä vaiheessa jäljempänä esitettävään.

Käsiteltäväksi jää siis esillä olevassa luvussa kysymys 1. Kun esityksen kohteena kuitenkin on lainsäädäntö de lege lata eikä de lege ferenda, on kysymys muotoiltava uudelleen. Tutkittavaksi otetaan kysymys, *millä tavoin kaavoitus on edellytetty otettavan huomioon rasitteita perus-*

---

oikeutta. Tämän vuoksi ja kun asemakaavan muutos oli havaittu myös tarkoituksenmukaiseksi, valitukset hylättiin ja asemakaavan muutos vahvistettiin RakL 34 §:n, 38 §:n 1 momentin ja 127 §:n 1 momentin nojalla ottaen myös huomioon KunL 174 §:n säännökset. KHO lausui päätöksessään mm., että po. autopaikaksi merkittyä aluetta voitiin käyttää toisen tontin autopaikkana vain tontinomistajan suostumuksella ja hylkäsi SisM:n päätöksestä tehdyn valituksen. Sekä SisM:n että KHO:n edellä mainittuja ratkaisuja on arvosteltu ja voidaankin nähdäkseni perustellusti arvostella tekstistä ilmenevillä perusteilla.

Eri kysymys sitten on, mitä johtopäätöksiä voimassa olevasta oikeudesta tehdään de lege ferenda niiltä osin kuin kysymys on kaavassa edellytettyjen rasitteiden perustamisjärjestyksestä. Rasitettavan kiinteistön omistajan suostumuksen asettaminen rasitteen perustamisen edellytykseksi kaava-alueellakin on nähdäkseni perusteltua ainakin sellaisissa tapauksissa, joissa rasite aiheuttaisi erilaisten, usein ennalta vaikeasti ennustettavien haittavaikutusten merkittävää kasautumista rasitetulla kiinteistöllä. Tällaisia haittavaikutuksia ovat kaava-alueilla mm. rasitetun kiinteistön käytön yleinen hankaloituminen, epäsiisteyden ja epäviihtyisyyden lisääntyminen rasitetulla kiinteistöllä, ilkivallasta ja rasitettuun kiinteistöön kuuluvien laitteiden huolimattomasta käsittelystä aiheutuvat vahingot, rasitetun kiinteistön kunnossapitokustannusten nousu jne. Tämän tapaisten haittojen kasautumista saattaa aiheutua nimenomaan sellaisista rasitteista, jotka edellyttävät, että rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tiloja ja niihin kuuluvia laitteita voidaan käyttää suuren henkilöjoukon, esimerkiksi oikeutetulla kiinteistöllä olevan asuinkerrostalon asujamiston toimesta. Suostumusta edellyttäviä rasitteita ei silloin myöskään pitäisi edellyttää kaavoissa.

tettaessa. Ennen aiheen käsittelyä Suomen lainsäädännön pohjalta on tarpeen kiinnittää huomiota eräisiin vaihtoehtoisiin tapoihin järjestää asia lainsäädännössä.

10.2. VAIHTOEHTOISISTA TAVOISTA JÄRJESTÄÄ KAAVOITUKSEN HUOMIOON OTTAMINEN RASITTEITA PERUSTETTAESSA

Pohjoismaisessa rasitelainsäädännössä on yleisesti lähdetty siitä, että jos kaavoitusintressi joutuu ristiriitaan rasitteen perustamisintressin kanssa, etusija annetaan ensiksi mainitulle ja viimeksi mainitun tulee väistyä. Perusteena on tällöin ollut viimesijassa periaate, jonka mukaan yksityisen edun tulee väistyä yleisen edun tieltä. Kaavoituksessa näet yleinen intressi on hallitseva, kun taas rasitteiden perustaminen tapahtuu pääsääntöisesti yksityisessä intressissä.

Kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen suhdetta järjestettäessä pohjoismaisessa lainsäädännössä on yleisesti lähdetty kaavan laatimis- ja voimaansaattamisvaiheen ja kaavan toteuttamisvaiheen välisen erottelun pohjalta. Tätä silmällä pitäen rasitteiden perustamista koskevissa säännöksissä on kiinnitetty huomiota toisaalta *kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiin* ja toisaalta *kaavan toteuttamisintressiin.* Pääpaino on pantu nimenomaan yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisintressille. Jokaisen tässä tutkimuksessa käsitellyn Pohjoismaan lainsäädäntöön sisältyy säännöksiä, joilla on pyritty ehkäisemään se, että tällaisen kaavan toteuttaminen vaikeutuisi rasitteiden perustamisen vuoksi. Mutta laajasti huomiota on kiinnitetty myös kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiin. Näin on menetelty nimenomaan Ruotsin, Norjan ja Tanskan uudessa rasite- ja rakennuslainsäädännössä.[6]

Mainittujen kolmen Pohjoismaan lainsäädännöt tarjoavat esimerkkejä vaihtoehtoisista tavoista järjestää kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen välinen suhde. Vaikka muiden Pohjoismaiden rasitelainsäädännöt eroavatkin Suomen rasitelainsäädännöstä ennenkaikkea siinä, että muissa

---

[6] Seuraavassa esitettävän johdosta viitataan tässä yleisesti siihen, mitä kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen välisistä suhteista on esitetty edellä 3. luvussa, joka koskee Pohjoismaiden rasitelainsäädäntöä.

Pohjoismaissa sopimusrasitteilla on huomattavasti vankempi asema kuin Suomessa, ja vaikka tämä seikka on vaikuttanut myös kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen välisen suhteen järjestelyyn asianomaisissa säännöksissä, ei näitä säännöksiä ole tästä syystä aiheellista jättää huomiotta. Teoriassa niiden tarjoamien mallien pohjalta olisi näet mahdollista järjestää kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen välinen suhde silloinkin, kun perustaminen tapahtuu viranomaistoimin.

Kaavan ja nimenomaan yksityiskohtaisen *kaavan toteuttamisintressi* on pyritty pohjoismaisissa rasitelainsäädännöissä huomioimaan periaatteessa kahdella eri tavalla sen mukaan, onko rasitteen perustamisen vaikutuksia kaavan toteuttamisen kannalta edellytetty tutkittavan ennalta jo perustamisvaiheessa vai ei. Vaihtoehtoiset ratkaisutavat ovat muodostuneet seuraavanlaisiksi.

Kysymyksen ollessa sopimusteitse perustettavista rasitteista eräissä säännöstöissä on lähdetty siitä, että ennalta ei tutkita, mitä vaikutuksia rasitteen perustamisella on alueella voimassa olevan kaavan toteuttamismahdollisuuksiin. Kaavan toteuttamisintressi on tällöin pyritty turvaamaan kahdella eri tavalla. Lainsäädännössä on ensiksikin voitu lähteä siitä, että kaavan kanssa ristiriidassa olevat rasitteet ovat ilman muuta vaikutuksettomia eivätkä estä kaavan toteuttamista sen edellyttämällä tavalla. Tältä pohjalta on lähdetty Norjan rakennuslaissa yksityiskohtaisen kaavan ja rakennusrasitteiden välisen kollision osalta.[7] Toisaalta lainsäädännössä on saatettu lähteä myös siitä, että rasite ei ilman muuta ole tehoton, mutta on jälkikäteen helposti lakkautettavissa tai muutettavissa siinä vaiheessa, jolloin kaavaa ryhdytään toteuttamaan. Tältä pohjalta on lähdetty laadittaessa Ruotsin JB:iin sisältyviä säännöksiä sopimusrasitteista.[8]

Suurimmassa osassa säännöstöjä on kuitenkin edellytetty, että rasitteen perustamisen vaikutukset kaavan toteuttamismahdollisuuksien kannalta tutkitaan ennalta perustamismenettelyn yhteydessä. Eroa eri säännöstöjen välillä on mm. siinä, koskeeko menettely kaikkien vaiko vain joidenkin rasitteiden perustamista. Eroa on myös tutkimismenettelyn järjestämisessä. Tutkimismenettely on voitu järjestää koskemaan sekä viranomaismenettelyssä perustettavia rasitteita että sopimusrasitteita.

Ruotsin FBL 3 luvun 2 § sekä asiallisesti samansisältöiset AnlL 9 § ja

---

7 Ks. edellä s. 162 ja 3. luvun aliviitassa 260 mainitut esityöt.

8 Ks. edellä s. 106 ss.

LednL 8 § tarjoavat esimerkin säännöksistä, joissa tutkimismenettely on kytketty viranomaistoimintoiseen perustamismenettelyyn. Säännöksissä on lähdetty siitä, että mm. rasitteita perustettaessa kiinteistönmuodostamisviranomainen on velvollinen noudattamaan vahvistettua yleiskaavaa sekä voimassa olevaa asemakaavaa, tonttijakoa ja rakennuskaavaa ja on velvollinen välttämään myös sitä, että rasite olisi ristiriidassa sellaisten maankäyttömääräysten kuin seutukaavan, kaava-alueen ulkopuolisten rakentamismääräysten ja luonnonsuojelumääräysten tarkoituksen kanssa.[9] Kiinteistönmuodostamisviranomaisen on edellytetty neuvottelevan näistä kysymyksistä kaavoitusviranomaisen kanssa. Viimeksi mainitun kannanotolla on edellytetty olevan lakia sovellettaessa huomattava merkitys.[10] Samantapainen neuvotteluvelvollisuus kaavoitusviranomaisen kanssa on asetettu Norjan jakolain 20 §:n 2 momentissa jakoehdotusta laativalle maanjako-oikeudelle silloin, kun toimitus koskee säännöksessä edellytettyjä taajama-alueita ja niiden lievealueita.[11] Kuninkaan on edellytetty ratkaisevan kaavoitusviranomaisen ja maanjako-oikeuden mahdollisen erimielisyyden.

Norjan ranta- ja tunturialueiden kaavoituslaki ja Tanskan kunnalliskaavoituslaki tarjoavat taas esimerkkejä siitä, millä tavoin rasitteen vaikutusten tutkiminen on voitu yhdistää sopimusrasitteiden perustamismenettelyyn. Samalla ne tarjoavat esimerkkejä erilaisista tavoista rajoittaa lupamenettely vain osaan perustettavista rasitteista. Ensiksi mainittua lakia laadittaessa edellytettiin, että mikäli rasitteen perustaminen mm. ranta- ja tunturikaava-alueilla vaikuttaa asianomaisten kiinteistöjen verolukuun, veroluvun jakotoimituksen kirjoihinmerkintä edellyttää asianomaisen kaavoitusviranomaisen lupaa.[12] Lupamenettelyn piiriin saatettiin näin vaikutuksiltaan merkittävä rasitteiden perustaminen po. alueilla. Toiselta pohjalta lähtevää valikoivaa järjestelmää edustaa Tanskan kunnalliskaavoituslain 36 §:ssä sopimusrasitteiden osalta omaksuttu ratkaisumalli. Sen mukaan kiinteän omaisuuden omistaja voi ainoastaan kunnallishallituksen ennakolta antamalla suostumuksella saattaa pätevästi voimaan omaisuutta koskevia rasitemääräyksiä asioista, joista voidaan ottaa määräyksiä yksityiskohtaiseen kaavaan.

9 Ks. edellä s. 117 ss.

10 Ks. *Landahl — Nordström* s. 50—51.

11 Ks. *Christensen* s. 74—76.

12 Ks. edellä s. 153 ss.

Säännöksellä ja eräillä muilla siihen liittyvillä säännöksillä on pyritty ehkäisemään lähinnä se, että rasitejärjestelmästä muodostuisi kaavajärjestelmän kilpailija maankäytön sääntelyn keinona. Säännöstä laadittaessa on pidetty silmällä sekä kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiä että toteuttamisintressiä. Säännöksen noudattamista valvotaan aikaisemmin käsitellyllä tavalla rasiteoikeuden kirjoihinmerkintävaiheessa.[13]

Kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiä on tuskin mahdollista ottaa rasitteen perustamismenettelyssä huomioon muutoin kuin siten, että perustamismenettelyyn kytketään vaihe, jossa tutkitaan perustettavan rasitteen vaikutukset kaavoituksen kannalta. Yksityiskohtien osalta tämä voidaan luonnollisesti järjestää eri tavoin. Pohjoismaiset rasitesäännöstöt osoittavat että tällainen tutkimisvaihe on saatettu kytkeä sekä sopimusrasitteiden että viranomaistoimin perustettavien rasitteiden perustamismenettelyyn. Säännöksiä laadittaessa on lisäksi voitu lähteä siitä, että menettely koskee totaalisesti kaikkia rasitteita tai vain tiettyjen kriteerien pohjalta valikoituvaa rasitteiden joukkoa. Esimerkit valaissevat parhaiten asiaa.

Esimerkin sopimusrasitteita totaalisesti koskevasta järjestelmästä tarjoaa Norjan saneerauslaki.[14] Se edellyttää, että aikaisemmin selostetulla tavalla määräytyvällä saneerausalueella alueen maanomistajat ja oikeudenhaltijat eivät voi oikeudellisesti määrätä alueen kiinteistöistä ilman kunnan suostumusta. Rajoitus jatkuu koko saneeraussuunnitelman jatkovalmistelun ajan ja päättyy vasta saneeraussuunnitelman vahvistamispäätöksessä kunnalle tai muulle suunnitelman toteuttajalle saneerausalueen kiinteistöjen ja eräiden oikeuksien hankintaa varten asetetun määräajan päättyessä. Rajoitusten valvonta on kytketty kirjoihinmerkintäjärjestelmään ja on aikaisemmin kuvatulla tavalla varsin tehokas. Järjestelmän avulla on pyritty tyydyttämään paitsi kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiä myös kunnan mahdollisuus hankkia ao. alueet omistukseensa vapaana mm. saneerausvaiheen aikana ehkä muutoin perustettavista rasitteista.

Valikoivampaa ratkaisumallia edustaa sopimusrasitteiden osalta Tanskan kunnalliskaavoituslaissa omaksuttu järjestelmä. Sen 36 §:n ja siihen

[13] Ks. edellä s. 176 ss.

[14] Ks. edellä s. 162 ss.

liittyvien säännösten avulla kaavoitusviranomaisen lupa on ulotettu koskemaan lähinnä sellaista rasitteiden perustamista, joka voisi kilpailla kaavoituksen kanssa maankäytön järjestämisen tapana. Yksityiskohtien osalta on tyydyttävä viittaamaan aikaisemmin esitettyyn.

Kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressin huomioon ottaminen rasitteita perustettaessa on järjestettävissä helpommin silloin, kun rasitteen perustaminen tapahtuu viranomaistoimin. Esimerkin tällaisista järjestelyistä tarjoavat Ruotsin FBL 3 luvun 3 § ja sen kanssa asiallisesti samansisältöiset AnlL 10 § ja LednL 9 § sekä toisaalta Norjan jakolain 20 §:n 2 momentti, joka koskee kaavoitusta myös nyt puheena olevassa suhteessa. Mainituissa ruotsalaisissa säännöksissä kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressit on pyritty turvaamaan mm. rasitteita perustettaessa sangen totaalisesti.[15] Alueella, jolle ei ole vahvistettu asemakaavaa tai rakennuskaavaa ja jolla ei ole taaja-asutusta, ei kiinteistöä saa muodostaa rakentamista varten, jos toimenpide vaikeuttaa alueen tarkoituksenmukaista käyttöä, aiheuttaa sopimatonta rakentamista tai vaikeuttaa alueen soveliasta kaavoittamista. Jos alueella sensijaan on vanhastaan taaja-asutusta, koskee kielto myös muuta kiinteistönmuodostusta. Säännökset koskevat mm. rasitteiden perustamista. Ratkaisuvalta asiassa kuuluu kiinteistönmuodostusviranomaiselle. Sen on edellytetty hankkivan ennen ratkaisun tekoa lausunnon kiinteistönmuodostustoimenpiteiden vaikutuksista kaavoitusmahdollisuuksiin. Säännöstä laadittaessa on kuitenkin korostettu kiinteistönmuodostusviranomaisen itsenäistä ratkaisuvaltaa asiassa ja tarvetta suhtautua kriittisesti nimenomaan perustelemattomiin väitteisiin kaavoituksen vaikeutumisesta.[16] Mitä Norjan jakolain 20 §:n 2 momenttiin tulee, voidaan sen osalta viitata aikaisemmin lausuttuun.

Erääseen käsitellyistä säännöksistä ilmenevään seikkaan on aiheellista kiinnittää vielä huomiota tarkasteltaessa kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressin huomioon ottamista rasitteiden perustamista koskevissa pohjoismaisissa säännöksissä. Osa säännöksistä on laadittu silmällä pitäen *aktuaalista*, s.o. päätettyä ja työn alle tulevaa kaavoitusta. Esimerkiksi Norjan saneerauslain edellä selostetuissa säännöksissä on lähdetty tältä pohjalta. Rajoitusten alainen alue on tällöin täsmällisesti määrätty kaavoitusta koskevassa päätöksessä. Mutta pohjoismainen lainsäädäntö

---

15 Ks. edellä s. 118.

16 Ks. *Landahl — Nordström* s. 60—61.

tarjoaa esimerkkejä toisenlaisestakin kaavoitusintressien huomioon ottamisesta. Mm. Ruotsin FBL 3 luvun 3 §:ää laadittaessa on pidetty silmällä myös *tulevia* kaavoitusmahdollisuuksia. Tältä pohjalta lähdettäessä alueen täsmällinen rajaaminen on jo vaikeampaa. Mainittu ruotsalainen säännös onkin ulotettu koskemaan yleensä haja-asutusalueita sekä vanhoja kaavoittamattomia taajama-alueita. Eräänlaista välimuotoa näiden ratkaisumallien välillä edustavat Norjan ranta- ja tunturialueiden kaavoituslain säännökset, joita laadittaessa on lähdetty siitä, että rajoitukset koskevat kaavoitusvelvollisuuden alaisia alueita. Alue ei tällöin ole yhtä laaja kuin miksi se Ruotsin FBL 3 luvun 3 §:n pohjalta muodostuu, mutta toisaalta se ei määräydy myöskään kaavoitusta koskevan päätöksen pohjalta, vaan näiden alueiden rajoja koskevan, lain 2 §:n nojalla tehtävän eri päätöksen pohjalta. Myös sanottuja norjalaisia säännöksiä laadittaessa on pidetty silmällä tulevia kaavoitusmahdollisuuksia.

Ennenkuin rasitteiden perustamisen suhdetta kaavoitukseen tarkastellaan Suomen oikeuden pohjalta de lege lata, on aiheellista kiinnittää huomiota eräisiin periaatteellisiin kysymyksiin, joiden tarkasteluun edellä selostetut pohjoismaiset järjestelyt antavat aiheen. Tällaisia kysymyksiä herää sekä kaavan toteuttamisintressin että laatimis- ja voimaansaattamisintressin osalta.

Lainsäädäntö, joka lähtee siitä, että rasitteita perustettaessa ei tutkita, millä tavoin perustaminen vaikuttaa alueella voimassa olevan yksityiskohtaisen kaavan toteuttamismahdollisuuksiin, tekee perustamismenettelyn yksinkertaisemmaksi ja nopeammaksi kuin lainsäädäntö, joka edellyttää sanotunlaista ennakollista tutkimista. Tällaiseen järjestelmään liittyy kuitenkin eräitä haittoja. Jos kaavan prioriteetti pyritään turvaamaan siten, että lainsäädännössä yleisesti edellytetään kaavan kanssa ristiriidassa olevat rasitteet tehottomiksi, liittyy rasitteiden perustamiseen yksityiskohtaisesti kaavoitetuilla alueilla tulkintaongelmien takia aina epävarmuustekijä, joka saattaa vaikuttaa haitallisesti koko rasitejärjestelmän käyttökelpoisuuteen. Tämä epävarmuustekijä ei täysin poistu sillä, että rasitteiden edellytetään olevan pääsääntöisesti tehokkaita, jos jälkikäteinen puuttuminen niihin kaavan toteuttamisvaiheessa tehdään helpoksi. Järjestelmät, joiden puitteissa kaavan toteuttamisintressi on pyritty turvaamaan ennakollisen tutkimisen asemasta jälkikäteisjärjestelyin, voivat siten käytännössä johtaa oikeusvarmuuden kannalta epätyydyttäviin tuloksiin. Lisäksi rasitteiden toteuttamista tarkoittavat rakentamis- tms. toimenpiteet voivat mainitunlaisen järjestelmän voi-

massa ollessa tehdä jälkikäteispuuttumisen rasitteisiin käytännössä vaikeaksi ja kalliiksi.

Tällaisia haittoja ei yleensä liity järjestelmään, joka edellyttää rasitteen perustamisen vaikutusten tutkimista kaavan toteuttamismahdollisuuksien kannalta jo rasitteen perustamisvaiheessa. Suurimmat haitat tämän järjestelmän puitteissa liittyvätkin menettelyn monimutkaistumiseen. Näitä haittoja kyetään tiettyyn rajaan asti eliminoimaan menettelymuotoja yksinkertaistamalla ja ehkä myös siten, että kaavan toteuttamismahdollisuuksien kannalta selvästi epärelevantti rasitteiden perustaminen pyritään rajaamaan ennakkotutkimisen ulkopuolelle. Ongelmaksi muodostuu kuitenkin viimeksi mainitussa tapauksessa se, millä tavoin näiden rasitteiden joukko määritellään lainsäädännössä lain soveltamista ajatellen riittävän yksiselitteisesti ja selkeästi. Selostetut pohjoismaiset rasitesäännöstöt tarjoavat varsin erilaisia ratkaisumalleja ennakkotutkimisen järjestämisestä.

Mikäli rasitteiden perustamismenettelyä järjestettäessä lähdetään siitä, että perustamisvaiheessa tutkitaan myös perustamisen vaikutukset kaavan laatimis- ja voimaansaattamismahdollisuuksien kannalta, muodostuu erääksi keskeisimmistä ongelmista kysymys, rajoitetaanko tutkiminen koskemaan päätettyä kaavoitusta, s.o. aktuaalista kaavan laatimisprosessia, vai ulotetaanko se koskemaan myös kaavoitusmahdollisuuksia tulevaisuudessa. Tällöin on viime kädessä kysymys siitä, missä tilanteissa on tarkoituksenmukaista pyrkiä kaavan prioriteetin turvaamiseen ennakkotutkimisen avulla ja missä tapauksissa on järkevämpää käyttää jälkikäteiskeinoja kuten puuttumista ns. vanhoihin rasitteisiin kaavan toteuttamisvaiheessa. Ennakollisten keinojen käyttöä nyt puheena olevissa tilanteissa vaikeuttaa yleisesti ottaen se, että ennen kaavan laatimisprosessin alkamista ei useinkaan ole olemassa riittäviä objektiivisia perusteita rasitteesta aiheutuvien haittojen arvioimiseksi kaavoituksen kannalta. Vaikeuksia aiheuttaa arvioinnissa myös se, että suunnitelmat usein itse kaavoitusprosessinkin kuluessa muuttuvat. Huomiota on lisäksi aiheellista kiinnittää siihen, että tarpeellisten rasitteiden perustamista ei monastikaan voida muunlaisia haittoja aiheuttamatta siirtää odottamaan epäselvän kaavoitustilanteen selviämistä, mihin voi kulua rasitteen perustamiskysymyksen aktualisoitumisesta jopa vuosia. Näistä syistä jälkikäteiskeinojen käyttö saattaa osoittautua ennakkotutkimista tarkoituksenmukaisemmaksi tavaksi toteuttaa kaavoituksen prioriteetti rasitteisiin nähden nimenomaan silloin, kun kaavoituksesta ei ole tehty päätöstä tai

kaavoitus on vasta alkuvaiheissa. Selostetut pohjoismaiset säännöstöt osoittavat kuitenkin, että ratkaisut ovat tässäkin suhteessa olleet hyvin erilaisia.

Näiden yleisluontoisten tarkastelujen avulla on pyritty osoittamaan, millaisia ongelmia kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen suhteen järjestämiseen lähinnä lainsäädännön tasolla liittyy ja millä tavoin nuo ongelmat on pyritty ratkaisemaan pohjoismaisissa säännöstöissä. Näiden ongelmien ja ratkaisumallien tuntemisella on oma merkityksensä tarkasteltaessa Suomen oikeutta de lege lata.

10.3. KAAVOITUKSEN HUOMIOON OTTAMINEN RASITTEITA PERUSTETTAESSA DE LEGE LATA

10.3.1. Johdannoksi

Nimenomaisia säännöksiä kaavoituksen huomioon ottamisesta rasitteita perustettaessa sisältyy voimassa olevassa lainsäädännössämme kiinteistönmuodostusta ja rakennusrasitteita koskeviin säännöstöihin, s.o. YksTieL:iin, KaavJL 2 ja 6 lukuihin sekä kaupunkien rakennusjärjestyksiin, mm. Helsingin 1963 RJ:een. Sensijaan muuhun rasitelainsäädäntöön ei vastaavanlaisia nimenomaisia säännöksiä sisälly. Tästä ei kuitenkaan pidä päätellä, ettei kaavoitukseen olisi kiinnitettävä huomiota perustettaessa rasitteita muiden kuin edellä lueteltujen säännöstöjen nojalla. Ennenkaikkea RakL:n mukaisilla rakentamis- ja toimenpiderajoituksilla sekä toisaalta rakennus- ja toimenpidekielloilla on merkitystä rasitteiden perustamisen kannalta.

Esitysteknisesti jatkoesitys onkin tarkoituksenmukaista jakaa kolmeen pääjaksoon. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön ja rakennusrasitteita koskeviin säännöksiin sisältyvät normit kaavoituksen huomioon ottamisesta on laadittu varsin suuressa määrin samantapaisia suuntaviivoja noudattaen. Sen vuoksi nämä säännökset jo luonnostaan erottuvat omaksi kokonaisuudeksi, jota on tarkoituksenmukaista tarkastella omassa jaksossa. Tällaisen jakson muodostaa seuraavassa luku 10.3.2.

Oman ongelmakokonaisuuden muodostaa kysymys rakentamis- ja toimenpiderajoitusten sekä rakennus- ja toimenpidekieltojen huomioon otta-

misesta rasitteita perustettaessa. Tämä kysymys ei koske ainoastaan rasitteiden perustamista kiinteistön muodostamista ja rakennusrasitteita koskevien säännöstöjen nojalla, vaan rasitteiden perustamista yleensä. Myös ongelman ratkaisun perusteet ovat tämän kysymyksen kohdalla samat siitä riippumatta, minkä lainsäädännön mukaisista rasitteista kussakin tapauksessa on kysymys. Sen vuoksi rakentamis- ja toimenpiderajoitusten ja rakennus- ja toimenpidekieltojen merkitystä rasitteiden perustamisen kannalta on tarkoituksenmukaista käsitellä omassa jaksossa. Tällainen on jäljempänä luku 10.3.3.

Viimeiseen alajaksoon eli lukuun 10.3.4. jää yhteenvedon esittäminen kaavoituksen huomioon ottamisesta rasitteita perustettaessa. Kysymystä tarkastellaan tässä jaksossa osittain myös laadittavaa lakia silmällä pitäen.

10.3.2. Kaavoituksen huomioon ottamista koskevat säännökset kiinteistön muodostamista ja rakennusrasitteita koskevissa säännöstöissä

a. Kiinteistönmuodostamislainsäädäntö

Kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä pääpaino on pantu kaavan *toteuttamisintressiin* annettaessa säännöksiä kaavoituksen huomioon ottamisesta rasitteita perustettaessa. Säännöstäminen on suoritettu jossain määrin eri tavoin sen mukaan, onko kysymys yksityiskohtaisesta kaavasta vai yleispiirteisestä kaavasta.

Yksityiskohtaisesti kaavoitettuja alueita koskevat säännökset sisältyvät maanmittaustoimitusten osalta KaavJL 17 §:n 1 momenttiin, yksityistietoimitusten osalta YksTieL 7 §:n 2 momenttiin ja KaavJL 6 luvussa edellytettyjen toimitusten osalta KaavJL 97 §:n 1 momenttiin ja KaavJA 39 §:ään. KaavJL 17 §:n 1 momentti kieltää suorittamasta maanmittaustoimitusta asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella niin, että vaikeutetaan kaavan tai tonttijaon toteuttamista taikka voimassa olevaan asemakaavaan perustuvan tonttijaon laatimista. Rantakaava-alueiden osalta on annettu lisäksi KaavJL 21 a §:n 1 momentissa erikoissäännös, jossa kielletään kokonaan yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvan rasitteen perustaminen. Poikkeuksen tästä kiellosta voi kuitenkin 2 momentin mukaan myöntää maanmittauskonttori erityisistä syistä. Yks-

TieL 7 §:n 2 momentissa säädetään mm., että alueelle, jolle on vahvistettu asema-, rakennus- tai rantakaava, tietä ei saa tehdä niin, että vahvistetun kaavan toteuttaminen saattaa vaikeutua. KaavJL 97 §:n 1 momentissa on vihdoin edellytetty, että rakennuslautakunta voi asianomaista toimitusta tarkastaessaan jättää mm. tonttirasitteen perustamista koskevan toimenpiteen hyväksymättä, jos se katsoo rakentamisen, terveydellisten seikkain tai yleisen edun sitä vaativan. Säännöstä laadittaessa on pidetty silmällä mm. voimassa olevan asemakaavan toteuttamismahdollisuuksia. Näiltä osin säännöstä täydentää KaavJA 39 §. Sen mukaan mm. toimituksessa, joka tarkoittaa rasitteen perustamista, kiinteistöinsinöörin on tutkittava muun ohella, ettei toimenpide ole ristiriidassa voimassa olevien asemakaavamääräysten ja rakennusjärjestyksessä olevien määräysten kanssa.

Selostettuja säännöksiä tarkasteltaessa huomio kiintyy siihen, että säännöksissä puhutaan eräissä tapauksissa vahvistetusta kaavasta (YksTieL 7 §:n 2 momentti), kun taas toisissa tapauksissa on edellytetty kaavan voimassaoloa, s.o. sitä, että kaava on julkistettu kuuluttamalla (KaavJL 17 §:n 1 momentti, KaavJL 21 a §, KaavJL 97 § ja KaavJA 39 §). Erottelulla on merkitystä eräissä suhteissa. Silloin kun kiinteistötoimituksella tähdätään nimenomaan kaavan toteuttamiseen, on KaavJL:ssa lähdetty yleisesti siitä, että kaavan tulee olla voimassa, s.o. kuulutettu. Myös RakL:ssa on edellytetty, että toteuttaminen koskee voimassa olevaa kaavaa. Tähän nähden on perusteltua edellyttää, että mikäli rasitteen perustamisella tähdätään yksityiskohtaisen kaavan toteuttamiseen, kaavan tulee olla voimassa, s.o. asianmukaisesti kuulutettu. Näinhän on normaalisti asianlaita tilanteissa, joissa on kysymys KaavJL 85 §:ssä tarkoitettujen rasitteiden perustamisesta. Mikäli rasitteen perustamisella ei sensijaan nimenomaisesti tähdätä kaavan toteuttamiseen, vaan muihin tavoitteisiin, on asianlaita toinen. Kaavan toteuttamisintressi vaatii tällöin, ettei rasitteen perustaminen vaikeuta kaavan toteuttamista sitovaksi käyneessä muodossa. Kun kaava tulee sisällöltään sitovaksi jo vahvistamisella, on nyt puheena olevissa tapauksissa perusteltua edellyttää, että huomiota kiinnitetään vahvistettuun yksityiskohtaiseen kaavaan. Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta voidaan mainita tapaus, jossa haja-asutusalueella olevan kiinteistön käytön edistämiseksi perustettava tierasite johdetaan yleiselle tielle sen ja kiinteistön välissä olevan, vahvistetun rakennuskaavan osoittaman kaava-alueen läpi. Tällöin on perusteltua lähteä siitä, että kaavaa noudatetaan, vaikka se ei ole (vielä) voimassa,

ts. että tierasite sijoitetaan kaavan osoittaman, yleiselle tielle johtavan liikenneväylän kohdalle.[17]

Ruotsin kiinteistönmuodostamislakia laadittaessa tähdennettiin sitä, ettei kiinteistönmuodostamistoimenpiteen kaavan mukaisuus tarkoita ainoastaan kaavassa osoitettuja rajojen seuraamista, vaan myös sitä, että kiinteistönmuodostus johtaa kaavan laatimisen perustana olevien periaatteiden kannalta katsoen tarkoituksenmukaiseen tulokseen.[18] Kaavan ja kaavamääräysten tarkoitukseen näyttäisi olevan kiinnitettävä huomiota myös arvosteltaessa edellä mainittujen suomalaisten säännösten pohjalta

---

17 Vrt. kuitenkin KoO 30. 10. 1962 taltio n:o 2715. Tapauksessa tierasite oli perustettu rasitetoimituksessa rakennuskaava-alueella muulle kuin vahvistetun kaavan osoittaman liikenneväylän alueelle. Rasitetun tilan omistaja valitti toimituksesta sillä perusteella, että rasitetie, joka näin tuli kulkemaan tilan asuinrakennuksen ja kaivon välistä, aiheutti tilalle huomattavaa haittaa, ja vaati ensisijaisesti toimituksen kumoamista ja toissijaisesti po. tien johtamista rasitetun tilan alueella pyykin n:o 8 kohdalta maantielle siten, että tie tuli kulkemaan po. kaivon pohjoispuolelta. Myöskään vm. tiesuuntaa ei ollut kaavassa osoitettu liikenneväylän alueeksi. *MJO:n* hylättyä valituksen ja rasitetun tilan omistajan valitettua KoO:een, *maanmittaushallitus* lausui KoO:lle antamassaan lausunnossa mm.: »Valituksenalaisen toimituksen suorittamisen voitaneen katsoa olevan rakennuskaavan toteuttamisen vastaista, koska siinä perustettu kulkuoikeus kohdistuu muuhun alueeseen kuin kaavaan merkittyyn liikenneväylään. Välttämättömän tieoikeuden saaminen Sirkiän tilalle edellyttäisi näin ollen oikeastaan, että rakennuskaavaa muutettaisiin asian vaatimalla tavalla. Maanmittaushallituksen mielestä olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista, kun Sirkiän tilalle tarpeellisella rasitteella on vain vähän yleistä merkitystä, että edellä selostetusta huolimatta kysymyksessä oleva tieoikeus saataisiin aikaan. Mikäli Korkein oikeus katsoo, ettei valituksenalaista toimitusta ole kumottava taikka määrättävä rakennuskaavan muutoksen aikaan saamista silmällä pitäen keskeytettäväksi siksi kunnes kaavan asettamat vaatimukset eivät estä rasitteen perustamista, olisi maanmittaushallituksen mielestä toimitus sekä maanjako-oikeuden päätös rasitteen paikkaa koskevilta osilta kumottava ja määrättävä tieoikeus Sirkiän tilalla varattavaksi siten, että rasitetie Saarelan tilan alueella alkaa Vuorenrinteen tilan rajalta pyykin n:o 8 kohdalta ja johtaa maantielle Saarelan tilan kaivon pohjoispuolitse.» *KoO* katsoi, ettei ollut esitetty syytä muuttaa maanjako-oikeuden päätöstä muulla tavoin kuin että, »koska kysymyksessä olevasta rasitetiestä siinä paikassa, johon se on toimituksessa määrätty, aiheutuu Saarelan tilalle huomattavaa haittaa, rasitetie määrätään johdettavaksi mainitun tilan rajalta pyykin n:o 8 kohdalta puheena olevalle maantielle siten, että se tulee kulkemaan Saarelan tilan alueella sanotulla tilalla olevan kaivon pohjoispuolelta». Toimitus palautettiin toimitusmiehille mainitun muutoksen toimeenpanoa varten.

18 Ks. edellä s. 117.

kysymystä, vaikeuttaako rasitteen perustaminen kaavan toteuttamista vai ei. Pyrkimys varmistaa kaavan toteutuminen tarkoitetulla tavalla onkin ollut perusteena mm. KaavJL 21 a §:ään otetulle kiellolle perustaa yhteiskäyttöalueisiin muita rasitteita kuin yhteiskäyttöoikeuksia.[19] Vastaavaan pyrkimykseen on perusteltua kiinnittää huomiota muulloinkin. Esimerkiksi suurten liike- tai toimistokiinteistöjen käyttöä palvelevien autopaikkojen laajamittainen sijoittaminen rasitteiden nojalla asuinkerrostalojen korttelialueille saattaa olla tämän laatuisista syistä perusteltua estää, vaikkapa asianomaisten kiinteistöjen omistajien kesken olisikin sovittu rasitteiden perustamisesta.

Vahvistettujen *yleispiirteisten kaavojen* samoinkuin RakL 13 §:n nojalla asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueiden ulkopuolisille alueille annettujen määräysten huomioon ottamisesta maanmittaustoimituksissa sisältyy säännöksiä *KaavJL 24 §:ään.* Pykälän 1—3 momenteilla on pyritty rajoittamaan rakennuspaikkana käytettäväksi tarkoitetun alueen muodostamista tilaksi halkomisessa, lohkomisessa ja erillisen alueen tilaksi muodostamista tarkoittavassa toimituksessa.[20] Säännökset edellyttävät, että harkittaessa toimitusten vaikutuksia yleispiirteisten kaavojen toteuttamismahdollisuuksien tai rakennusjärjestyksessä annettujen, alueen käyttämistä rakennustarkoituksiin ja rakennuspaikan suuruutta koskevien määräysten kannalta, huomio kiinnitetään toimitusten vaikutuksiin kokonaisuudessaan ja tältä pohjalta ratkaistaan koko asianomaisen toimituksen suorittamismahdollisuus. Säännöksiä ei siis ole laadittu silmällä pitäen toimituksissa suoritettavia yksittäisiä toimenpiteitä kuten esimerkiksi rasitteiden perustamista. Kun säännökset muutoinkaan eivät koske maanmittaustoimituksia yleensä kuten esimerkiksi erillistä rasitetoimitusta, voidaan todeta, ettei KaavJL 24 §:n 1—3 momenteilla

---

19 Asianomaisen hallituksen esityksen (HE n:o 125/1970 vp.) perusteluissa sen enempää kuin eduskuntakäsittelyssä syntyneissä asiakirjoissakaan ei nimenomaisesti käsitelty KaavJL 21 a §:ää, joka tuli laiksi hallituksen esittämässä muodossa, mutta sensijaan esityksen perusteluissa korostettiin yhtäältä maanmittaustoimitusten suorittamista kaavan tarkoitusta vastaavalla tavalla ja maanmittaustoimitusten suorittamisen rajoittamista kaavoituksellisista syistä ja toisaalta tarvetta puuttua yhteiskäyttöalueilla oleviin tarpeettomiin rasitteisiin, kaavan toteutumisen edistämiseksi. Tältä yleiseltä pohjalta on lähdetty myös KaavJL 21 a §:ää säädettäessä.

20 Niinkuin kirjallisuudessa on todettu po. osittamisrajoitukset ovat rinnakkaisia vastaavilla alueilla voimassa olevien rakentamisrajoitusten kanssa, ks. *Hyvönen,* Kaavoitus s. 89 ja 103.

ole välitöntä merkitystä rasitteiden perustamisen kannalta. Ne voivat muodostua esteeksi rasitteen perustamiselle ainoastaan siten, että koko asianomainen osittamistoimitus niiden vaikutuksesta estyy. Säännöksen 1 ja 2 momenteilla ei liene ollut käytännössä suurta merkitystä sen vuoksi, että ne edellyttävät vahvistettuja seutu- ja yleiskaavoja, jollaisia ei juuri ole esiintynyt.

Rasitteiden perustamista sekä muun maanmittaustoimituksen yhteydessä että erillisessä rasitetoimituksessa koskee sensijaan KaavJL 24 §:n 4 momentti. Sen mukaan maanmittaustoimituksessa on noudatettava, mitä seutukaavassa tai yleiskaavassa taikka rakennusjärjestyksessä on määrätty liikenneväylistä ja pääsyteistä. Tämäkin säännös edellyttää vahvistettua seutukaavaa ja vahvistettua yleiskaavaa niinkuin 1—3 momentitkin, joten näiden yleispiirteisten kaavojen osalta säännöksellä tuskin on ollut sovellutuksia. Rakennusjärjestyksen malleihin ei myöskään ole otettu sellaisia määräyksiä liikenneväylistä tai pääsyteistä, joilla olisi suurempaa merkitystä rasitteiden perustamista harkittaessa.[21]

YksTieL:iin ei ole otettu samanlaista vahvistetun yleispiirteisen kaavan toteuttamismahdollisuuksien turvaamiseen tähtäävää säännöstä kuin KaavJL 24 §:n 4 momenttiin, vaikka tällainen säännös olisi omiaan nimenomaan YksTieL:iin otettavaksi. Säännöshän koskee liikenneväylistä ja pääsyteistä annettujen määräysten noudattamista. YksTieL:ssa, tarkemmin sanoen sen 7 §:ssä, on alusta alkaen pidetty silmällä vahvistetun yksityiskohtaisen kaavan ja toisaalta olemassa olevan tai syntymässä olevan taaja-asutuksen edellyttämän yksityiskohtaisen kaavan toteuttamismahdollisuuksia. Kun pykälän 2 momentin 3 virkkeeseen on otettu nimenomainen säännös kaavoituksen huomioon ottamisesta, ei voida myöskään ilman muuta lähteä siitä, että 2 momentin 2 virkkeen säännös tien teon estymisestä yleisen edun loukkauksen vuoksi koskisi kaavoitusta. Tässä virkkeessä esimerkkeinä mainituissa tapauksissa loukkausta onkin edellytetty arvioitavan tien teosta aiheutuvien ympäristöseurausten kannalta eikä tätä arvostelua ole kytketty kaavojen olemassaoloon. Käytännössä KaavJL 24 §:n 4 momenttia vastaavan säännöksen puuttumisella YksTieL:sta ei kuitenkaan ole ollut suurta merkitystä, koskei vahvistettuja yleispiirteisiä kaavoja ole juuri saatu aikaan.

Kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiin ei ole kiinteistönmuodostamislainsäädännön rasitesäännöksissä kiinnitetty huomiota yhtä kes-

[21] Ks. KMalliRJ ja MMalliRJ.

keisesti kuin kaavan toteuttamisintressiin. Kysymystä on tarkoituksenmukaista käsitellä erikseen KaavJL 2 luvun, YksTieL:n ja KaavJL 6 luvun kannalta.

KaavJL 25 §:ään on otettu yleiskaavan, asemakaavan, rakennuskaavan, rantakaavan ja tietyissä rajoissa seutukaavankin laatimisen ja voimaansaattamisen helpottamiseksi säännöksiä, joilla määrättyjen maanmittaustoimitusten suorittamista kaavoitettavalla alueella on rajoitettu. Rajoitukset koskevat sellaista halkomista, lohkomista ja erillisen alueen tilaksi muodostamista, jossa alueelle muodostuu uusi raja. Samaan tapaan kuin 24 §:n 1—3 momenteissa on asianlaita, myös 25 §:n rajoitukset on laadittu silmällä pitäen po. toimituksia kokonaisuutena eikä yksittäisiä toimituksessa suoritettavia toimenpiteitä.[22] Rajoitukset eivät koske myöskään erillistä rasitetoimitusta. KaavJL 25 §:llä ei siten ole välitöntä merkitystä rasitteiden perustamisen kannalta. Säännöstä ei näin ollen ole aiheellista tarkastella tässä lähemmin. KaavJL 2 lukuun ei sisälly muitakaan nimenomaisia säännöksiä, jotka osoittaisivat, että kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiin on edellytetty kiinnitettävän huomiota rasitteita perustettaessa.

Sensijaan *YksTieL:iin* sisältyy säännös, joka edellyttää huomion kiinnittämistä tietyissä tapauksissa myös kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiin rasitteita perustettaessa. YksTieL 7 §:n 2 momentin mukaan alueella, jolla on tai jolle on syntymässä taaja-asutusta, tietä ei saa tehdä niin, että mm. vastaisen kaavan toteuttaminen saattaa vaikeutua. Tietä tehtäessä on siis edellytetty kiinnitettävän huomiota vastaiseen kaavoitukseen. Kysymys ei ole kuitenkaan pyrkimyksestä suojata tulevia kaavoitusmahdollisuuksia niin laajasti kuin esimerkiksi Ruotsin FBL 3 luvun 3 §:n osalta on asianlaita. YksTieL 7 §:n 2 momentin kohdalla kysymys on pyrkimyksestä suojata nimenomaan konkreettista kaavoitustarvetta. Sen vuoksi säännöksessä on edellytetty, että alueella on olemassa tai sille on syntymässä taaja-asutusta. Kun tällaisen asutuksen muodostuminen RakL 5 §:n mukaan edellyttää yksityiskohtaisen kaavan laatimista, koskee sanottu YksTieL:n säännös nimenomaan asema-, rakennus- tai rantakaavan laatimista, voimaansaattamista ja toteuttamista.[23] Tien paikkaa mää-

---

22 Vrt. myös *Pietilä,* Kysymyksiä rakentamisen alalta s. 73.

23 Vrt. kom. 1957: 16 s. 35. YksTieL 7 §:n 3 momentin vaikutuksesta 2 momentin kosketeltu sääntö koskee myös YksTieL 12 §:ssä ja 13 §:ssä tarkoitettujen rasitteiden perustamista, vrt. myös kom. 1971: B 26 s. 4—5. Vrt. myös aliviitta 22.

riteltäessä merkitystä on edellytetty tällöin annettavan kaavoitusviranomaisten, so. asianomaisen lääninhallituksen ja kunnallishallituksen mahdollisille lausunnoille.[24]

Silloin kun harkittavaksi tulee *KaavJL 6 luvussa* tarkoitettujen tonttirasitteiden perustaminen, tilanne on se, että asianomaisella alueella on voimassa asemakaava ja tonttijako. Tonttirasitteiden osalta voi siis kysymys olla vain asemakaavan muutoksen laatimis- ja voimaansaattamisintressin mahdollisesta huomioon ottamisesta tonttirasitteita perustettaessa. Onko tähän intressiin edellytetty kiinnitettävän huomiota?

Tonttirasitteita voidaan KaavJL 96 §:n mukaan perustaa sekä erillisessä rasitetoimituksessa että tontinmittauksessa. Nämä toimitukset samoinkuin yleisen alueen mittaus on pyritty varsinkin menettelyn osalta yhdenmukaistamaan mahdollisimman pitkälle niinkuin KaavJL 81 §:stä ja 96 §:stä käy ilmi. Mistään näitä toimituksia koskevista säännöksistä ei käy nimenomaisesti ilmi, että toimitusta suoritettaessa olisi kiinnitettävä huomiota kaavan muuttamisintressiin. KaavJA 23 §:ssä on päinvastoin edellytetty, että niin tontinmittaus kuin yleisen alueen mittauskin perustetaan voimassa olevaan asemakaavaan ja tontinmittaus luonnollisesti myös tonttijakoon. Tonttirasitteita perustettaessa on niinikään edellytetty huomioitavan juuri voimassa oleva asemakaava niinkuin KaavJA 39 §:stä käy ilmi, tapahtuipa perustaminen sitten tontinmittauksessa tai erillisessä rasitetoimituksessa.

Kysymys, mikä vaikutus vireillä olevalla asemakaavan muutoksella on toimituksen suorittamismahdollisuuksiin, on ollut muutaman kerran korkeimman oikeuden ratkaistavana yleisen alueen mittauksen osalta. Kaikissa tätä koskevassa ratkaisuissa on katsottu, että vireillä oleva

---

[24] Vrt. KaavJL 44 §, jossa on edellytetty, että lääninhallitukselle annetaan tieto tien rakentamista ja siirtämistä (mutta ei levittämistä tai muuta parantamista) koskevasta tietoimituksesta ja kunnallishallitukselle tien tekemistä koskevasta tietoimituksesta yleensä. Vrt. myös kom. 1957:16:een sisältyvä ehdotus lain 41 §:n 2 momentiksi sekä sen perustelut s. 41. Po. säännösehdotuksessa lähdettiin siitä, että tiedonantovelvollisuus koski tien tekemistä koskevaa tietoimitusta alueella, jolle oli vahvistettu tai määrätty laadittavaksi rakennuslainsäädännön edellyttämä kaava tai rakennusjärjestys ja ilmoitus edellytettiin tehtävän maalaiskunnassa rakennuslautakunnalle, kauppalassa järjestysoikeudelle ja kaupungissa maistraatille. Säännöksen edellytettiin täydentävän komitean ehdottamaa YksTieL 7 §:n 4 momenttia (nyk. 2 momentin 3 virke). Komitean ehdotus ei kuitenkaan sellaisenaan toteutunut.

asemakaavan muutos ei estä suorittamasta yleisen alueen mittaustoimitusta voimassa olevan kaavan osoittamalla tavalla. Ratkaisussa KoO 8. 11. 1967 taltio n:o 2664 uusi kaava oli tällöin sisäasiainministeriössä vahvistettavana ja ratkaisuissa KoO 18. 5. 1971 taltiot n:o 1282 ja 1283 kaavan muutos oli laadittavana. Edellä esitettyyn nähden on tuskin epäilystä siitä, etteikö vastaavia periaatteita olisi noudatettava myös tontinmittaustoimituksen ja rasitetoimituksen osalta. Näiden toimitusten suorittaminen ei siten esty sillä perusteella, että tonteilla, joita ne tulisivat koskemaan, on vireillä asemakaavan muutos.

Rasitteiden perustamisen osalta on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota vielä KaavJL 97 §:ään.[25] Siitä käy ilmi, että rakennuslautakunta voi jättää rasitteen perustamista koskevan toimenpiteen hyväksymättä 1 momentin mukaan, jos se katsoo rakentamisen, terveydellisten seikkain tai yleisen edun sitä vaativan, ja 2 momentin mukaan, jos se katsoo, ettei tarkoitusta, johon perustamisella pyritään, voida rasitesopimuksella saavuttaa. Vastaavanlaista säännöstä ei KaavJL:iin sisälly tontinmittauksen eikä yleisen alueen mittauksen osalta. Salliiko KaavJL 97 §, että rakennuslautakunta rasitetoimituksen tai tontinmittauksen tarkastusvaiheessa jättää rasitteen perustamisen hyväksymättä vireillä olevan kaavan muutoksen takia?

KaavJL 97 §:ää tulkittaessa on aiheellista todeta, että kysymys sen sisältöisten rasitteiden perustamisesta, joista KaavJL 85 §:ssä on kysymys, herää käytännössä useimmiten silloin, kun oikeutetulle tontille suunnitellaan rakentamista. Tällaiseksi käytäntö oli muodostunut jo ennen KaavJL:ia kaupunkien rakennusjärjestyksissä mainittujen rakennusrasitteiden perustamisen osalta. On erittäin todennäköistä — vaikkakaan tämä ei nimenomaisesti käy ilmi lainvalmisteluasiakirjoista — että tämä käytäntö on otettu huomioon myös laadittaessa KaavJL 6 luvun tonttirasitteita koskevia säännöksiä.

Jos tonttirasitteita edellytetään perustettavan samassa yhteydessä, jolloin oikeutetulle tontille haetaan rakennuslupaa, rasitteen edellyttämät toimenpiteet toisen kiinteistöllä liittyvät tavallisesti saumattomasti oikeutetulla kiinteistöllä suoritettavaan rakentamiseen. Kaikki nämä toimenpiteet kuuluvat tällöin samaan kokonaisuuteen, rakennushankkeen toteuttamiseen. Tähän nähden on luonnollista edellyttää, että niin oikeutetulla

[25] KaavJL 97 §:stä ks. *Pietilä* s. 494 ss., *Murén* SKL 1964 s. 335, *Suomaa* MI 1962 s. 68.

tontilla tapahtuvaa rakentamista kuin rasitteidenkin nojalla suoritettavia toimenpiteitä toisen kiinteistöllä arvostellaan samojen rakentamiselle asetettujen vaatimusten pohjalta. Juuri tähän näyttääkin KaavJL 97 §:n 1 momentin säännöksellä tähdätyn.

KaavJL 97 §:n 1 momenttia vastaava säännös oli kirjoitettu kaupungin jakolakikomitean laatimassa lakiehdotuksessa vuodelta 1956 (90 §:n 1 momentti) muotoon »— — — terveydellisten seikkain, paloturvallisuuden tai muun yleisen edun — — —».[26] Tämä muoto oli yhdenmukainen vuoden 1932 RS 31 §:n 2 momentin kanssa, joka edellytti, että maistraatti rakennuslupaa harkitessaan otti huomioon säännökset, »jotka on annettu tai vastedes annetaan erinäisissä laeissa, asetuksissa ja kunnallisissa säännöissä terveellisyyden, palosuojeluksen ja turvallisuuden hyväksi rakennuksien rakentamisesta ja sisustamisesta yleensä taikka määrättyihin tarkoituksiin rakennettavista rakennuksista ja huoneistoista».[27] Kaupungin jakolakiehdotukseen otettu luettelo huomioon otettavista näkökohdista viittasi siten siihen, että tonttirasitteen perustamista koskeva toimenpide edellytettiin voitavan jättää hyväksymättä sillä perusteella, että rasitteen nojalla suoritettavat toimenpiteet toisen kiinteistöllä olivat vastoin rakentamiselle yleensä asetettuja vaatimuksia. Mainitunlaisia vaatimuksia olivat nimettyjen »terveydellisten seikkain» ja »paloturvallisuuden» ohella mm. rakennusten lujuus ja siisteys.[28] Lisäksi mainittuihin vaatimuksiin kuului voimassa olevan asemakaavan noudattaminen.[29] On ilmeistä, että säännösehdotukseen sisällytetyllä lausumalla »muun yleisen edun» haluttiin viitata juuri niihin ehdotuksessa nimeämättä jätettyihin vaatimuksiin, jotka yleisen edun vuoksi asetettiin rakentamiselle.

Kaupungin jakolakiehdotukseen sisältynyt edellä lainattu lausuma muutettiin lainvalmistelun myöhäisemmässä vaiheessa, kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan laatimassa tarkistetussa ehdotuksessa vuodelta 1959[30] ja samana vuonna annetussa hallituksen esityksessä[31] muotoon »— — — rakentamisen, terveydellisten seikkain tai yleisen edun — — —». Tässä muodossa lausuma tuli myös laiksi. Muutoksessa sana »paloturval-

26 Ks. kom. 1956: 6 ao. säännösehdotus.

27 Vuoden 1932 RS 31 §:n johdosta ks. *Uggla — Tammio* s. 294 ss.

28 Vrt. vuoden 1932 RS 81 §:n 1 momentti.

29 Vrt. vuoden 1932 RS 31 §:n 1 momentti.

30 Ks. kom. 1959: 55 mon. 97 §.

31 Ks. HE n:o 65/1959 vp. 97 §.

lisuuden» väljennettiin sanaksi »rakentamisen», mikä käsitti paloturvallisuuden ohella mm. rakennuksen lujuutta koskevan vaatimuksen. Kokonaisuutena katsoen muutos ei kuitenkaan anna aihetta lähteä siitä, että säännöksessä tämän jälkeen olisi haluttu lähteä periaatteessa toiselta pohjalta kuin aikaisemmin.

KaavJL 97 §:n 1 momenttia tulkittaessa on näin ollen perusteltua lähteä siitä, että rakennuslautakunta voi säännöksen nojalla estää rasitteen perustamisen, jos se katsoo, että rasitteen edellyttämät toimenpiteet toisen kiinteistöllä johtavat ristiriitaan rakentamiselle yleisen edun vuoksi asetettujen vaatimusten kanssa. Näihin vaatimuksiin kuuluu voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon noudattaminen, mutta ei virellä olevan asemakaavan muutoksen huomioon ottamista. Tältä pohjalta on myös ymmärrettävää, miksi KaavJA 39 §:ssä puhutaan nimenomaan voimassa olevien asemakaavamääräysten huomioon ottamisesta, mutta ei esimerkiksi vireillä olevan asemakaavan muutoksen huomioimisesta. KaavJL 97 §:n 1 momentti ei siis anna aihetta lähteä siitä, että rakennuslautakunta voisi jättää rasitteen perustamisen hyväksymättä asemakaavan muutoksen vireillä olon takia.

Sensijaan KaavJL 97 §:n 2 momentin nojalla rakennuslautakunta voinee määrätyissä tapauksissa jättää rasitteen perustamista koskevan toimenpiteen hyväksymättä asemakaavan muutoksen laatimisen ja voimaan saattamisen helpottamiseksi. Alueella, jonka asemakaavaa tai tonttijakoa on päätetty muuttaa, on voimassa rakennuskielto ja kielto suorittaa RakL 42 §:n 4 momentissa tarkoitettuja toimenpiteitä ilman rakennuslautakunnan lupaa. Jos rasitteen edellyttämät toimenpiteet rasitettavalla kiinteistöllä olisivat sen laatuisia, että ne olisivat ristiriidassa kiinteistöllä voimassa olevien sanottujen kieltojen kanssa, niiden suorittaminen estyy, ellei rakentamistoimenpiteiden osalta saada rakennuslautakunnalta RakL 132 §:n 2 momentissa tarkoitettua poikkeuslupaa [32] ja RakL 42 §:n 4 momentissa tarkoitettujen toimenpiteiden osalta rakennuslautakunnan lupaa. Ellei vm. lupia myönnetä, ei ao. tonttirasitteenkaan perustaminen vastaa tarkoitustaan. Mm. tätä lienee KaavJL 97 §:n 2 momenttia laadittaessa pidetty silmällä, kun siinä on annettu rakennuslautakunnalle valta olla

[32] Tekstistä ilmenevää kirjoitettaessa on edellytetty, että rasitteen nojalla toisen kiinteistöllä suoritettavat rakentamistoimenpiteet ovat yleensä niin rajoitettuja, että RakL 132 §:n 2 momentissa edellytetty poikkeuslupa on niiden osalta riittävä.

hyväksymättä rasitteen perustamista koskevaa toimenpidettä, ellei tarkoitusta, johon perustamisella pyritään, voida tehdyllä sopimuksella saavuttaa.[33]

b. *Rakennusrasitteita koskevat säännökset*

Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan rakennusrasitteen perustaminen edellyttää, ettei rasite ole vastoin yleistä etua. Saman RJ:n 48 §:ssä lausutaan, että jos tonttijakoa on muutettu oikeutetun tai rasitetun tontin osalta, on kiinteistöinsinöörin tehtävä maistraatille esitys siitä aiheutuvasta rakennusrasitteen oikaisemisesta tonttijaon muutosta vastaavaksi. Maistraatin on tällöin ennen asian ratkaisemista kuultava asianosaisia. Säännökset ovat samansisältöiset kuin vastaavat KMalliRJ:n säännökset.[34]

RJ 48 § osoittaa, että rakennusrasitteita koskevissa säännöksissä keskeinen merkitys on annettu voimassa olevan *asemakaavan ja tonttijaon toteuttamisintressille.* Perusteltua erimielisyyttä voinee tuskin olla siitä, etteikö näitä olisi noudatettava rakennusrasitteita perustettaessa. Jos siis esimerkiksi asemakaavan tai tonttijaon muutos on tullut voimaan rasitteen perustamista koskevan sopimuksen teon jälkeen, mutta ennenkuin hakemusta rasitteen perustamisesta on tehty rakennuslautakunnalle (maistraatille), ei perustaminen alkuperäisen sopimuksen pohjalta käy

---

33 KaavJL 97 §:n 2 momenttia vastaava säännös vuoden 1956 kaupungin jakolakiehdotuksessa, 90 §:n 2 momentti oli kirjoitettu muotoon: »Maistraatti voi myös jättää hyväksymättä 80 §:n 1 momentin 2) kohdassa mainittua tai muutakin rasitetta koskevan toimituksen, jos se katsoo, ettei tarkoitusta, johon rasitteen perustamisella pyritään, voida tehdyllä sopimuksella saavuttaa.». Viitatussa 80 §:n 1 momentin 2) kohdassa oli kysymys yhteisen lämpökeskusrasitteen perustamisesta. Säännösehdotusta laadittaessa pidettiin todennäköisesti silmällä mainitunlaisen lämpökeskuksen järjestämisen teknis-taloudellista tarkoituksenmukaisuutta, mutta säännösehdotus oli toisaalta laadittu jo alunalkaen niin väljäksi, että se salli hyväksymättä jättämisen mm. rakennuskieltojen vuoksi, joista oli otettu säännöksiä vuoden 1954 rakennuslakiehdotukseen (HE n:o 91/1954 vp. 42 §). KaavJL:n myöhemmässä valmistelussa säännöksestä poistettiin erityinen viittaus lämpökeskusrasitteisiin (ks. kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan mietintö n:o 1. Kom. 1959:55 mon. 97 §:n 2 momentti) ja säännös sai nykyisen muotonsa.

34 Rakennuslautakunnan (maistraatin) tarkastuksesta KMalliRJ 45 §:ssä asetettujen edellytysten, mm. yleistä etua koskevan vaatimuksen kannalta ks. KMalliRJ:n perustelut s. 10 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 342, *Murén* SKL 1964 s. 337.

päinsä, mikäli sopimus olisi ristiriidassa muutetun kaavan tai tonttijaon kanssa. Perustettavan rasitteen kaavan mukaisuutta arvosteltaessa lienee muutoin kiinnitettävä huomiota samoihin näkökohtiin kuin tonttirasitteiden osalta. Arvostelussa on siten otettava huomioon voimassa olevan kiinteistöjaotuksen ohella myös kiinteistöjä koskevan kaavan ja kaavamääräysten tarkoitus.

Rakennusrasitteita koskeviin säännöksiin ei ole otettu säännöstä, joka nimenomaisesti osoittaisi, että rakennusrasitteita perustettaessa on kiinnitettävä huomiota myös *asemakaavan muutoksen laatimis- ja voimaansaattamisintressiin.* Helsingin 1963 RJ 45 §:n 1 momentin 4 kohtaan sisältyvä lausuma yleisen edun huomioonottamisesta lienee tarkoitettu samalla tavoin kuin vastaava KMalliRJ:n säännöskin lähinnä KaavJL 97 §:n 1 momentin rinnakkaissäännökseksi rakennusrasitteiden puolella. Säännös edellyttänee kuitenkin samaan tapaan kuin KaavJL 97 §:n 2 momentti, että rasitteita perustettaessa kiinnitetään huomiota myös asemakaavan tai tonttijaon muuttamista koskevan päätöksen vaikutuksesta voimaan tulleisiin rakennus- ja toimenpidekieltoihin. Useimmat Helsingin 1963 RJ 44 §:n 1 momentissa luetelluista rasitteista ovatkin luonteeltaan sellaisia, että ne edellyttävät rakentamis-, kaivamis- tms. toimenpiteisiin ryhtymistä rasitetulla kiinteistöllä. Ellei rakennuslautakunta myönnä näihin toimenpiteisiin lupaa tapauksesta riippuen joko RakL 132 §:n 2 momentin tai RakL 42 §:n 4 momentin nojalla, lautakunnan pitänee jättää myös rakennusrasitteen perustamista koskeva hakemus hyväksymättä sillä perusteella, että rakennusrasite on rakennus- tai toimenpidekiellon vastaisia toimenpiteitä edellyttävänä vastoin yleistä etua. Tällainen päätös ei tietenkään estä uudistamasta hakemusta siinä vaiheessa, jolloin kaavan ja tonttijaon muutos on selvä ja niiden mukaiset tontit muodostettu.

10.3.3. Rakentamis- ja toimenpiderajoituksista ja rakennus- ja toimenpidekielloista rasitteen perustamisen kannalta

Vaikka lainsäädäntöömme ei sisällykään rasitteita yleensä koskevia säännöksiä kaavoituksen huomioon ottamisesta rasitteita perustettaessa, johtuu rakennuslainsäädäntöömme sisältyvistä rakentamis- ja toimenpiderajoituksia ja toisaalta rakennus- ja toimenpidekieltoja koskevista normeista, että kaavoihin ja kaavoitukseen joudutaan kiinnittämään rasitteita

perustettaessa huomiota nimenomaisten säännösten puuttuessakin.[35] Oikeutemme mukaan rasitteen perustamista koskeva päätös ei näet missään tapauksessa perusta valtaa poiketa sanotuista rajoituksista ja kielloista. Normia, joka tätä edellyttäisi ei sisälly lainsäädäntöömme eikä sellaista ole kehittynyt myöskään tavanomaisoikeudellista tietä. Suunnitellun rasitteen edellyttämiin toimenpiteisiin ei sen vuoksi voida kohdealueella pelkän rasitteen perustamista koskevan viranomaisen päätöksen nojalla ryhtyä, mikäli toimenpiteet olisivat ristiriidassa po. rajoitusten tai kieltojen kanssa eikä lupaa niistä poikkeamiseen ole saatu. Kun näin on asianlaita, herää kysymys mikä merkitys rasitteiden edellyttämien toimenpiteiden estymisellä on itse rasitteiden perustamismahdollisuuksien kannalta. Voidaanko asianomaisia maankäyttömääräyksiä saattaa voimaan, ellei niiden edellyttämiin toimenpiteisiin voida kohdealueella ryhtyä?

Teoriassa on ajateltavissa, että jos maankäyttömääräyksellä pyritään maankäytön pysyvään järjestämiseen ja esteet, jotka koskevat maankäyttömääräyksen edellyttämiin toimenpiteisiin ryhtymistä ovat luonteeltaan vain tilapäisiä, se seikka, ettei sanotunlaisiin toimenpiteisiin voida välittömästi ryhtyä, ei sinänsä estäisi itse maankäyttömääräyksen voimaan saattamista. Tämän tapaisen ajattelun pohjalta on itse asiassa lähdetty mm. aikaisemmin viitatussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1931 II 66. Tässä tapauksessahan lähdettiin siitä, että lohkomisessa voitiin pääsyä varten lohkotilalta yleiselle tielle perustaa tierasite kantatilasta

---

35 Nimityksiä rakentamis- ja toimenpiderajoitus ja toisaalta rakennus- ja toimenpidekielto on käytetty seuraavassa samassa merkityksessä, jossa *Hyvönen* käyttää niitä kaavoitus- ja rakentamisoikeutta koskevassa teoksessaan (*Hyvönen*, Kaavoitus). Hyvönen käsittelee po. teoksessaan rakentamis- ja toimenpiderajoituksia yleensä eri kaavamuotoja koskevissa esityksissä ja rakennus- ja toimenpidekieltoja osaksi eri kaavamuotojen kohdalla ja osaksi rakennuskielto- ja toimenpidekieltojärjestelmää koskevassa luvussa. Po. rajoitusten ja kieltojen sisältöä ei ole tässä lähemmin käsitelty, vaan asianomaiset RakL:n säännökset on edellytetty tunnetuiksi. Myöskään kysymystä, missä tapauksissa rasitteiden edellyttämien toimenpiteiden voidaan katsoa olevan ristiriidassa mainittujen rajoitusten tai kieltojen kanssa ei ole lähemmin käsitelty, sillä kysymyksen ratkaisu riippuu olennaisesti olosuhteista in casu ja osaksi myös arvostuksista. Rasitteiden edellyttämät toimenpiteet eivät suinkaan aina ole merkittävyydeltään sellaisia, että niiden voitaisiin edes katsoa joutuvan ristiriitaan sanottujen rajoitusten tai kieltojen kanssa, mutta tietyissä tapauksissa näin voi käydä. Seuraava esitys on kirjoitettu näitä tilanteita silmällä pitäen.

vuokratun alueen kautta, vaikka toisaalta katsottiin, ettei rasitetietä voitu ryhtyä välittömästi käyttämään alueen vuokrauksen johdosta. Tilanne on kuitenkin toisenlainen silloin, kun rasitteen edellyttämiin toimenpiteisiin ryhtyminen estyy nyt puheena olevien rajoitusten tai kieltojen vaikutuksesta. Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset ovat asianomaisilla kaava-alueilla normaali ilmiö ja ne ovat voimassa periaatteessa jatkuvasti. Niiden osalta kysymys ei siis ole mistään tilapäisestä esteestä. Rakennus- ja toimenpidekiellot, joilla pyritään helpottamaan kaavan tai sen muutoksen laatimista ja voimaan saattamista, ovat sensijaan luonteeltaan tilapäisiä. Tilanne on kuitenkin tällöin sellainen, että ao. alueen maankäytön perusteet ovat kaavoitusvaiheessa ikäänkuin valinkauhassa eivätkä lopullisesti selviä ennenkuin uuden kaavan laatiminen on saatu päätökseen ja kaavoitustyön tuloksena syntynyt kaava on asianmukaisesti vahvistettu. Tässäkään tapauksessa ei siis rasitteen perustamiskysymyksen aktualisoituessa vielä varmuudella tiedetä, millaiseksi alueen maankäytön perusteet muodostuvat ja onko suunnitellun rasitteen käyttö tulevaisuudessa yleensä mahdollista. Nämä näkökohdat on otettava huomioon rasitteen perustamiskysymystä harkittaessa.

Rasitelainsäädännössämme on yleisesti edellytetty, että rasite on edistettävän toiminnan kannalta tarpeellinen. Tämä puolestaan edellyttää, että rasitteen tarkoittamiin toimenpiteisiin kohdealueella voidaan ryhtyä. Jos suunnitellulla rasitteen kohdealueella on voimassa rakentamis- ja toimenpiderajoituksia, näistä johtuva rakentamis- tai muiden toimenpiteiden estyminen ei ole luonteeltaan tilapäistä. Tämän vuoksi rakentamis- ja toimenpiderajoitusten osalta voidaan lähteä siitä, että jos rasitteen edellyttämiin toimenpiteisiin ei voida rajoitusten vuoksi ryhtyä, rasite ei ole edistettävän toiminnan kannalta tarpeellinen. Tilanne voi kuitenkin muuttua, mikäli rasitteen edellyttämiin toimenpiteisiin saadaan rakentamisen osalta poikkeuslupa ja toimenpiderajoitusten osalta asianmukainen toimenpidelupa. Milloin kysymys taas on rakennus- ja toimenpidekielloista, ei rasitteen perustamiskysymyksen aktualisoituessa vielä varmuudella tiedetä, minkä sisältöinen alueelle mahdollisesti voimaan saatettava kaava tulee olemaan ja salliiko se suunnitellun sisältöisen rasitteen edellyttämät toimenpiteet. Tämän vuoksi ja kun rasitteen perustamiskysymys voidaan kaavoitustilanteen selvittyä uudelleen panna vireille kenties muuttuneelta pohjalta, on tässäkin tapauksessa perusteltua lähteä siitä, että rakennus- ja toimenpidekiellot pääsääntöisesti estävät sellaisten rasitteiden perustamisen kieltoalueella, joiden edellyttämiin toimenpi-

teisiin ryhtyminen olisi ristiriidassa kieltojen kanssa. Tässäkin tapauksessa mahdolliset luvat poiketa kiellosta voivat kuitenkin vaikuttaa perustamiskysymyksen arvosteluun.

Edellä todettiin, että KaavJL 97 §:n 2 momentti antaa rakennuslautakunnalle vallan olla hyväksymättä rasitteen perustamista koskevaa toimenpidettä, ellei tarkoitusta, johon perustamisella pyritään, voida tehdyllä sopimuksella saavuttaa. Tästä säännöksestä ilmenevä periaate on yleistettävissä koskemaan kaikkea rasitteen perustamista. Yleistyksen perusteena on viimesijassa se, ettei säännöksessä viitattu rasite ole edistettävän toiminnan kannalta tarpeellinen. Rasitelainsäädännössämme on näet yleisesti lähdetty siitä, että perustettavan rasitteen tulee olla tarpeellinen puheena olevassa suhteessa.

10.3.4. Yhteenveto

Edellä esitetystä käy ilmi, että annettaessa säännöksiä kaavoituksen huomioon ottamisesta rasitteita perustettaessa pääpaino on pantu yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisintressille. Tällöin on lähdetty siitä, että rasitteen perustaminen ei saa haitata kaavan toteuttamista. Nimenomaisia säännöksiä tästä sisältyy erityisesti kiinteistönmuodostamislainsäädäntöön. Sensijaan kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressi ei ole saanut osakseen samaa nimenomaista huomiota. Ainoa erityisesti tätä koskeva säännös rasitteiden osalta on YksTieL 7 §:n 2 momentti.

Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressi voitaisiin meillä yleisesti jättää huomiotta rasitteita perustettaessa. RakL:ssa luotu rakennus- ja toimenpidekieltojärjestelmä suojaa po. intressiä varsin hyvin sellaista rasitteen perustamista vastaan, josta voisi aiheutua merkittävää konkreettista haittaa kaavan laatimiselle, voimaan saattamiselle ja myöhemmälle toteuttamiselle. Kaavoituksen ja rasitteiden perustamisen välisten suhteiden arvioinnissa on lisäksi otettava huomioon eräitä muitakin näkökohtia. Näitä on aiheellista käsitellä lyhyesti.

Kaavoituksen prioriteetti rasitteisiin nähden voidaan lainsäädännössä toteuttaa periaatteessa kahdella eri tavalla. Yhtäältä voidaan luoda säännöksiä kaavoituksen huomioon ottamisesta rasitteita perustettaessa. Toisaalta voidaan antaa säännöksiä, jotka edellyttävät, että ennen kaavan voimaantuloa perustettuihin ns. vanhoihin rasitteisiin voidaan puuttua

kaavan toteuttamisen intressissä jälkikäteen. Se kumpaa keinoa eri säännöstöjen kohdalla käytetään, on suuressa määrin tarkoituksenmukaisuuskysymys. Kaavoituksen huomioon ottaminen rasitteen perustamisvaiheessa on usein tarkoituksenmukaista sen vuoksi, että tällä tavoin voidaan estää ehkä kalliiksikin tulevat rakentamis- ym. toimenpiteet rasitteen nojalla toisen kiinteistöllä ja samalla myös se, että kaavan toteuttaminen myöhemmin vaikeutuisi mm. korvausten vuoksi. Kaavoituksen ennakollinen huomioon ottaminen on myös suhteellisen helposti järjestettävissä silloin, kun kysymys on voimassa olevan kaavan tai pitkälle ehtineen kaavoitusprosessin huomioon ottamisesta. Mikäli tilanne sensijaan on se, että kaavoitusprosessi on vasta alkuvaiheessaan tai mikäli kysymys on vasta tulevaisuudessa tapahtuvasta kaavoituksesta, ei käytettävissä ole useinkaan riittäviä objektiivisia perusteita sen arvioimiseksi, vaikeuttaako rasitteiden perustaminen kaavoitusta. Tällöin saattaa osoittautua tarkoituksenmukaisemmaksi sallia rasitteen perustaminen kaavoitukseen huomiota kiinnittämättä ja luoda samalla keinot puuttua kaavan kanssa ristiriidassa olevaan rasitteeseen myöhemmin kaavaa toteutettaessa.

Suomen oikeudessa de lege lata on rasitetta perustettaessa edellytetty kiinnitettävän huomiota voimassa oleviin kaavoihin ja lisäksi kaavan laatimis- ja voimaansaattamisintressiin sikäli kuin rasitteen edellyttämät toimenpiteet olisivat ristiriidassa kaavan laatimis- ja muuttamiskysymysten vireille tuloon liittyvien rakennus- ja toimenpidekieltojen kanssa. Tulevaisuudessa tapahtuvaa kaavoitusta ei meillä sensijaan ole edellytetty otettavan huomioon muualla kuin YksTieL 7 §:n 2 momentissa, jossa kuitenkin on edellytetty yksityiskohtaista kaavoitusta koskevan konkreettisen kaavoitustarpeen olemassaoloa. Toisaalta rasitelainsäädännössämme on luotu varsin monipuoliset keinot puuttua jälkikäteen, kaavan toteutmisvaiheessa, sen toteuttamista haittaaviin vanhoihin rasitteisiin. Näitä keinoja tarkastellaan lähemmin jäljempänä.[36]

Kokonaisuutena tilannetta voidaan pitää kaavoituksen prioriteetin toteutumisen kannalta tyydyttävänä. Huomattavia epäkohtia ei tässä suhteessa liene osoitettavissa. Merkittävimmät uudistusvaatimukset ovatkin koskeneet rasitejärjestelmän käyttökelpoisuuden lisäämistä nimenomaan yksityiskohtaisten kaavojen toteuttamiskeinona.[37]

[36] Ks. jäljempänä 15. luku.

[37] Rasitejärjestelmän käyttökelpoisuuteen yksityiskohtaisen kaavan toteutta-

misen keinona ei ole kiinnitetty huomiota ainoastaan Pohjoismaissa, vaan esimerkiksi Saksan Liittotasavallassa. *Schütz* ja *Frohberg* ovat BBauG:iä koskevassa selitysteoksessaan useita muita kirjoittajia seikkaperäisemmin käsitelleet mm. ns. suuren yleisön liikkumista ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyjä ja -laitoksia koskevien kaavamääräysten toteuttamismahdollisuuksia rasitejärjestelmän avulla, ks. *Schütz — Frohberg* s. 89—93 verr. s. 87; vrt. *Heitzer — Oestreicher* s. 39—43, *Meyer — Stich — Tittel* s. 135—142, *Schrödter* s. 169—180, *Zinkahn* s. X ss. (Zinkahnin esitys on kokonaisuudessaankin tosin vain BBauG:iä koskevaan lakitekstijulkaisuun laadittu suppea johdanto, ks. BBauG. Beck-Texte. 5. Aufl. München 1973). Sanotunlaisia kaavamääräyksiä sisältävän yksityiskohtaisen kaavan (Bebauungsplan) vahvistaminen ei vielä sellaisenaan merkitse rasitteiden voimaantuloa. *Schütz* ja *Frohberg* selittävät tilanteen siten, että kaavan vahvistamisen vaikutuksesta kunnan ja asianomaisen kiinteistön omistajan välille syntyy julkisoikeudellinen oikeussuhde, joka sitten, jos rasite perustetaan BGB:n edellyttämää sopimusmenettelyä käyttäen kunnan ja kiinteistönomistajan sopimuksin, muuttuu julkisoikeudelliseksi sopimussuhteeksi, mutta yksityisoikeudelliseksi oikeussuhteeksi siinä tapauksessa, että rasitesopimus tehdään yksityishenkilöiden, esim. kahden kiinteistön omistajan välillä (s. 89—90). Kirjoittajat edellyttävät, että sanotunlaiset kaavamääräykset voidaan periaatteessa pyrkiä toteuttamaan BBauG:n pakkolunastussäännösten avulla, jotka edellyttävät mm. rasitteiden perustamisen mahdolliseksi lunastusteitse, mutta kiinnittävät huomiota toisaalta siihen, että lunastukselle asetettujen yleisten edellytysten, ennenkaikkea BBauG:n 87 §:n mukaisten edellytysten (mm. yleisen tarpeen vaatimus ja vaatimus, ettei tavoitetta voida saavuttaa vapaaehtoista tietä kohtuullisin ehdoin) tulee tällöin olla olemassa. Tämän huomioon ottaen yksityiskohtaisessa kaavassa voidaan kirjoittajien mukaan edellyttää ns. suuren yleisön jalan liikkumista palvelevia kulkurasitteita, mutta tuskin esimerkiksi suuren yleisön ajoneuvoliikennettä palvelevia rasitteita, koska maanomistajalla tuossa tapauksessa on BBauG 40 §:n 2 momentin mukaan oikeus vaatia maapohjansa lunastamista. Mitä yhteisjärjestelyihin ja -laitoksiin tulee, eivät tällaisten kaavamääräysten toteuttamismahdollisuudet rasitteita pakkolunastusteitse perustamalla ole kirjoittajien mukaan eri syistä kovin hyvät. Kirjoittajat käsittelevät mm. yhteisten paikoitusalueiden ja autosuojien sekä yhteisten leikki- ja oleskelupaikkojen ennakoimista yksityiskohtaisessa kaavassa ja tällaisten kaavamääräysten toteuttamismahdollisuuksia (s. 90—93). Esityksestä käy ilmi, että toteuttamismahdollisuudet muuten kuin sopimusrasitteita perustamalla ovat varsin rajoitetut.

IV. Rasitteen voimassaolon perusteista

11. VOIMASSAOLOKYSYMYSTEN TUTKIMISEN LÄHTÖKOHDISTA. VOIMASSAOLOKYSYMYSTEN JA VOIMAANSAATTAMIS-KYSYMYSTEN SUHTEESTA

Kuten 1. luvussa todettiin, suomalaisessa oikeustieteessä on lähdetty perinnäisesti käsityksestä, jonka mukaan rasitteessa on kysymys tietyntyyppisestä subjektiivisesta oikeudesta. Systemaattisesti tuo oikeus on luettu käyttöoikeuksien piiriin kuuluvaksi. Tämä käsitys on vaikuttanut varsin suuresti rasitteen voimassaoloa koskevien kysymysten käsittelytapaan. Näitä kysymyksiä on pyritty paljolti lähestymään samalta pohjalta kuin käyttöoikeuksien voimassaoloa koskevia kysymyksiä yleensä. Tällöin on tarkasteltu ennenkaikkea rasiteoikeuden voimassaoloaikaa, siirtymistä oikeutetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa, sitovuutta rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa sekä sitovuutta eräisiin muihin rasitettuun kiinteistöön kohdistuviin rajoitettuihin esineoikeuksiin nähden ja lisäksi eräitä muita voimassaoloon liittyviä ongelmia kuten kysymystä oikeutettua ja rasitettua kiinteistöä koskevien osittamistoimitusten vaikutuksista rasiteoikeuden voimassaoloon. Monet kysymykset ovat kuitenkin jääneet varsin vähälle huomiolle. Tällaisia ovat esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen ja erityisesti kaavoituksen ja muun yleisellä tasolla tapahtuvan maankäytön suunnittelun vaikutukset.

Siihen, mitä 1. luvussa esitettiin rasiteoikeuden voimassaoloa koskevien ongelmien käsittelystä suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa, ei ole aihetta palata enää lähemmin. Myöskään ei ole aiheellista puuttua niihin käsitteellisiin ongelmiin, joihin tuossa yhteydessä kiinnitettiin huomiota. Tässä tutkimuksessa on lähdetty aikaisemmin käsitellyillä perusteilla siitä, että rasitteissa on kysymys tietyn tyyppisistä maankäyttömääräyksistä, joilla pyritään edistämään kiinteistöjen käyttöä ja eräitä muita inhimillisen toiminnan muotoja. Seuraavassa on tarkoituksenmukaisinta pyrkiä valaisemaan, miltä rasitteen voimassaoloon liittyvät kysymykset tämän käsityksen pohjalta lähdettäessä näyttävät.

Edellä kehitetty näkökulma, rasitteiden käsittäminen tietyn tyyppisiksi maankäyttömääräyksiksi näyttää tarjoavan rasitteiden voimassaoloon liittyviä kysymyksiä tutkittaessa eräitä etuja aikaisemmin noudatettuihin tarkastelutapoihin verrattuna. Rasitteiden voimaan saattamiseen ja toisaalta voimassaoloon liittyviä kysymyksiä on usein käsitelty toisistaan riippumattomina ongelmakokonaisuuksina. On lähdetty siitä, että subjektiiviseksi oikeudeksi käsitetyn rasiteoikeuden syntyperusteet ovat kysymys sinänsä ja muuttamis- ja lakkaamisperusteet eri asia. Rasitteiden käsittäminen maankäyttömääräyksiksi, joilla pyritään ohjaamaan maankäyttöä muiden maankäyttömääräysten tapaan, auttaa kuitenkin havaitsemaan rasitteiden voimaansaattamiskysymysten ja voimassaolokysymysten syvälle käyvän funtionaalisen yhteyden. Jo tässä siihen on aiheellista kiinnittää alustavasti huomiota.

Käsiteltäessä edellä kaavoituksen huomioon ottamista rasitteita perustettaessa kiinnitettiin huomiota mm. siihen, että kaavoituksen prioriteetti rasitteisiin nähden voidaan periaatteessa pyrkiä toteuttamaan joko ennakollisesti, lähtemällä siitä, että perustamisvaiheessa tutkitaan perustamisen vaikutukset kaavoituksen kannalta, ja asettamalla rasitteen perustamiselle tältä pohjalta tarpeelliset edellytykset, tai jälkikäteisjärjestelyin, lähtemällä siitä, että perustamisen vaikutuksia kaavoituksen kannalta ei tutkita perustamisvaiheessa ennakkoon, mutta jälkikäteen tehdään helpoksi puuttuminen voimaan saatetun kaavan kanssa ristiriidassa oleviin rasitteisiin. Samalta pohjalta voidaan lähteä myös muiden rasitteen perustamisedellytysten osalta, joiden määrittelyn lähtökohdaksi on otettu rasitteen vaikutukset maankäyttöön. Niinpä rasitejärjestelmä voidaan periaatteessa laatia lähtemällä siitä, että ennakollisesti ei tutkita kussakin yksityistapauksessa, onko suunniteltu rasite todella tarpeen edistettävän toiminnan kannalta tai aiheutuuko perustettavaksi aiotusta rasitteesta huomattavaa haittaa kohdeyksikön käytölle, mutta sensijaan rasitteeseen puuttuminen tehdään helpoksi jälkikäteen, mikäli käy ilmi, että rasite ei vastaa tavoitteeksi asetettuja vaatimuksia jommassa kummassa suhteessa. Tämän tapaisen ajattelutavan pohjalta on lähdetty Ruotsissa JB:n rasitesäännöstöä laadittaessa niinkuin 3. luvussa esitetystä käy ilmi. Kun rasitteiden maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten ennakollinen tutkiminen ja rasitteisiin puuttuminen jälkikäteen ovat kuvatulla tavalla vaihtoehtoisia keinoja samaan lainsäädännölliseen tavoitteeseen pyrittäessä, on luonnollista, että yhtäältä rasitteen perustamisedellytysten ja toisaalta rasitteisiin kohdistuvien jälkikäteistoimen-

piteiden edellytysten määrittelyssäkin voidaan tavoitteiden osalta lähteä samalta pohjalta.

Edellä on pidetty silmällä sellaisia tilanteita, joissa rasite jo alunalkaen on ollut laissa asetettuja tavoitteita vastaamaton. Mutta siinäkin tapauksessa, että olosuhteiden myöhempi muutos johtaa mainitunlaiseen vastaamattomuuteen, voidaan jälkikäteistoimenpiteiden edellytysten määrittelyssä lähteä suuressa määrin samojen lainsäädännöllisten tavoitteiden pohjalta kuin perustamisedellytysten määrittelyssä. Kummassakin tapauksessa voidaan lähteä siitä, että yhtäältä rasitteen merkityksen edistettävän toiminnan kannalta ja toisaalta rasitteesta kohdeyksikön käytölle aiheutuvien haittojen samoinkuin rasitteen sopeutuvuuden kaavoitukseen ja muuhun yleisellä tasolla tapahtuvaan maankäytön suunnitteluun tulee vastata tiettyä vaatimustasoa. Tuo vaatimustaso voidaan asettaa samaksi kummassakin tapauksessa. Perustamisedellytysten määrittelyssä vaatimustason merkitys ilmenee tällöin siinä, ettei perustamista sallita, ellei vaatimustasoa saavuteta. Jälkikäteistoimenpiteiden edellytyksiä määriteltäessä se taas ilmenee siinä, että puuttuminen rasitteisiin tehdään mahdolliseksi, jos vaatimustasosta poiketaan alaspäin. Näin on Suomen rasitelainsäädännössä laajassa mitassa tehtykin.

Tässä tutkimuksessa omaksuttu näkökulma rasitteen käsitteeseen näyttää tarjoavan myös eräissä muissa suhteissa edulliset lähtökohdat rasitteiden muuttamis- ja lakkauttamiskysymysten käsittelylle. Tutkittaessa, millä tavoin erilaiset tapahtumat, ennenkaikkea olosuhteiden muuttuminen perustamisolosuhteisiin verrattuna, vaikuttavat rasitteiden voimassaoloon, on perusteltua eritellä eri tyyppiset tekijät, joilla voidaan ajatella olevan vaikutusta tässä suhteessa. Mainitunlaisten tekijöiden luettelosta muodostuu tällöin jossain määrin laaja-alaisempi kuin kirjallisuudessa käsitellyistä rasiteoikeuden muuttamis- ja lakkauttamisperusteiden luetteloista on yleensä muodostunut. Ainakin seuraaviin potentiaalisiin muuttamis- ja lakkauttamisperusteisiin voidaan kiinnittää huomiota rasitteiden voimassaoloon liittyviä kysymyksiä tutkittaessa:

1. *Ajan kuluminen.* On mielekästä tutkia, mikä vaikutus ajan kulumisella sinänsä on rasitteen voimassaolon kannalta. Ainakin silloin, kun kysymys on ns. määräaikaisista rasitteista, tällä seikalla on merkitystä.

2. *Rasitesuhteen osapuolen tahto vapautua po. suhteesta.* Voimassaolokysymyksiin liittyen voidaan tutkia myös, mitä vaikutusta rasitteen voimassaoloon on sellaisilla seikoilla kuin rasitteen muuttamista tai lak-

kauttamista tarkoittavalla sopimuksella, luopumisella rasitteen hyväksikäytöstä, mikä useimmiten ilmenee pitkäaikaisena käyttämättä jättämisenä, ja kohdeyksikön omistajan tai haltijan mahdollisilla yksipuolisilla irtisanomistoimenpiteillä. Näitä kysymyksiä onkin käsitelty myös pohjoismaisessa kirjallisuudessa.

3. Muutokset dominanssissa. Sekä suomalaisessa että muussa pohjoismaisessa kirjallisuudessa on vanhastaan käsitelty kysymystä, mikä vaikutus dominanssikiinteistöä koskevilla osittamistoimituksilla on rasitteiden voimassaoloon. Myös tässä tutkimuksessa tähän kysymykseen kiinnitetään huomiota.

4. Muutokset servienssissä. Vastaavalla tavalla on tutkittu rasitteen kohdekiinteistön osittamisen vaikutuksia voimassaolon kannalta. Tätäkin kysymystä käsitellään jäljempänä.

5. Muutokset rasitteen käyttäjäkunnassa. Kirjallisuudessa on vanhastaan käsitelty kysymystä, mikä vaikutus dominanssikiinteistön omistajanvaihdoksella on rasitteen voimassaolon kannalta. Ongelma on kuitenkin syytä ottaa aikaisempaa laajemmin ensinnäkin siinä suhteessa, että huomiota on aiheellista kiinnittää muihinkin käyttäjäkunnan vaihdostilanteisiin kuin omistajanvaihdoksiin.

Mutta lisäksi on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että eräissä tapauksissa käyttäjäkunnan lukumäärä saattaa olla huomattavan suuri ja myös ennalta rajoittamaton. Tällaiseksi tilanne voi muodostua esimerkiksi silloin, kun kysymys on tierasitteen perustamisesta JL 284 §:ssä tarkoitettujen, ns. suuren yleisön käytössä olevien kiinteistöyksiköiden käytön edistämiseksi. Tämän vuoksi on perusteltua tutkia myös kysymystä, mikä vaikutus on rasitteen voimassaolon kannalta käyttäjäkunnan laajenemisella tai supistumisella siitä, millaiseksi se rasitetta perustettaessa on edellytetty.

6. Muutokset rasitteen kohdeyksikön käyttäjäkunnassa. Oikeuskirjallisuudessa on vanhastaan tutkittu myös kysymystä, mikä vaikutus rasitteen kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksilla on rasitteen voimassaoloon. Huomiota on kuitenkin syytä kiinnittää muunkinlaisiin käyttäjäkunnan vaihdoksiin kuin omistajanvaihdoksiin. Lisäksi ainakin kohdeyksikön käyttäjäkunnan laajeneminen voi rasitteen voimassa ollessa johtaa kohdeyksikön käytön vaikeutumiseen ja herättää kysymyksen, mikä vaikutus muutoksella on rasitteen voimassaoloon.

7. Muutokset dominanssiyksikön tai rasitteen käyttötavassa. Dominanssiyksikön tai rasitteen käyttötapa saattaa ajanmittaan muuttua ta-

valla, joka voi heijastua rasitteen tarpeeseen tai rasittavuuteen. Tähän liittyviä kysymyksiä on oikeuskirjallisuudessamme käsitelty varsin suppeasti.

8. Muutokset servienssin käyttötavassa. Käytännössä varsin tärkeä on myös kysymys, millä tavoin rasite vaikuttaa kohdeyksikön omistajan tai muun käyttäjän mahdollisuuksiin kehittää ja muuttaa sanotun yksikön käyttötapaa, sekä tähän liittyen, millä tavoin kohdeyksikön käyttötavan mahdollinen muutos vaikuttaa rasitteen voimassaoloon. Näitäkään kysymyksiä ei kirjallisuudessamme ole juuri käsitelty.

9. Yleisellä tasolla tapahtuvan maankäytön suunnittelun, ennenkaikkea kaavoituksen vaikutukset rasitteiden voimassaoloon. Tämä on hyvin laaja ja keskeinen ongelma. Aiheen laajuuden takia seuraavassa rajoitutaan vain kaavoituksen vaikutusten käsittelyyn.

10. Alaltaan rajoitetumpien maankäyttömääräysten, ennenkaikkea rasitteiden voimaan saattamisen vaikutukset vanhojen rasitteiden voimassaolon kannalta.

Rasitteiden voimassaoloon liittyviä ongelmia tutkittaessa on perusteltua kiinnittää huomiota edellä eriteltyihin seikkoihin muuttumiseen tai lakkaamiseen johtavina tai muuttamis- tai lakkauttamistarvetta aiheuttavina tekijöinä. Sellaisenaan esitetty luettelo ei kuitenkaan kelpaa jatkoesityksen jaotteluksi, mikäli toistoilta halutaan välttyä. Tarkasteltaessa eri tekijöiden vaikutusta voimassaolon kannalta kysymyksiä voidaan tietyssä laajuudessa yhdistellä. Dominanssissa ja servienssissä tapahtuvien muutosten merkitystä voidaan tarkastella samassa jaksossa. Rasitteen käyttäjäkunnassa tapahtuvat laajennukset ja supistukset samoinkuin dominanssiyksikön, rasitteen ja servienssiyksikön käyttötavassa tapahtuvat muutokset merkitsevät yleensä joko rasitteen tarpeen vähenemistä tai rasitteen rasittavuuden kasvua. Näiden kummankin ilmiön merkitystä voimassaolon kannalta on syytä tarkastella erikseen eikä tällöin ole tarkoituksenmukaista suorittaa erotteluja siltä pohjalta lähtien mistä tekijöistä mainitunlainen seuraus aiheutuu. Lainsäädäntömme ei näet ole antanut tässä suhteessa merkitystä syiden eroavuuksille. Rasitteen ja sen kohdeyksikön käyttäjäkunnassa tapahtuvat muutokset muilta osin jäävät tällöin erikseen käsiteltäviksi ja niitä onkin tarkoituksenmukaista käsitellä samassa jaksossa, joka voidaan otsikoida puhumalla rasitteen sitovuudesta eri henkilösuhteissa. Yhtenäinen käsittely tältä pohjalta on perusteltua myös sen vuoksi, että sitovuus eri henkilösuhteissa määräytyy suuressa määrin samalta normatiiviselta pohjalta. Samassa

yhteydessä on tarkoituksenmukaista käsitellä mm. kysymystä rasitteiden voimaan saattamisen vaikutuksista aikaisemmin perustettuihin rasitteisiin. Kaiken kaikkiaan jatkoesityksen jaottelu muodostuu siten seuraavanlaiseksi:

1. rasitteen voimassaoloaika
2. rasitesuhteen osapuolten vapautumistahdonilmaisujen merkityksestä rasitteen voimassaolon kannalta
3. rasitteen sitovuus eri henkilösuhteissa
4. olosuhteiden muuttuminen ja rasitteen voimassaolo:
   a. tarpeen väheneminen
   b. rasittavuuden kasvu
   c. oikeutettua ja rasitettua kiinteistöä koskevat muutokset kiinteistöjaotuksessa
   d. kaavoituksen vaikutukset

12. RASITTEEN VOIMASSAOLOAIKA

12.1. YLEISTÄ

Rasiteoikeuksien ja muun tyyppisten käyttöoikeuksien välisiä eroavuuksia luonnehdittaessa kirjallisuudessa on vanhastaan kiinnitetty huomiota po. oikeuksien voimassaoloaikaan eräänä eroperusteena. Muiden käyttöoikeuksien kuin rasiteoikeuksien on edellytetty olevan voimassa vain rajoitetun ajan. Voimassaoloajan rajoittamista on perusteltu mm. omistajan käyttövapauden suojaamistarpeeseen viittaamalla. Vuoden 1966 MVL:ia laadittaessa lähdettiin siitä, että »maankäyttöolojen tulee, niinkuin meillä on vanhastaan ollut asianlaita, edelleenkin rakentua omistusoikeuden pohjalle ja että maanvuokrajärjestelmä on tarpeellinen vain tätä perustaa täydentävänä tekijänä».[1] Mm. omistajan käyttövapauden turvaamiseksi maanvuokraoikeuksille on säädetty eri vuokramuodoissa tietyt maksimiajat ja toistaiseksi perustettujen vuokraoikeuksien osalta on lähdetty siitä, että vuokraoikeutta koskeva sopimus on osapuolten taholta periaatteessa koska hyvänsä irtisanottavissa (MVL 22 § 2 momentti

[1] Ks. Ltk. 1964 n:o 3 s. 2.

verrattuna 73 §:ään).[2] Vastaavanlaisiin omistajan käyttövapauden suojaamista koskeviin näkökohtiin käyttöoikeuksille asetettujen enimmäisaikojen oikeuspoliittisena perusteena on kiinnitetty huomiota myös ruotsalaisessa kirjallisuudessa.[3]

Rasiteoikeuksien voimassaoloaikaa käsiteltäessä on vanhastaan tehty ero kiinteistörasitteiden ja henkilörasitteiden välillä. Kiinteistörasitteiden on edellytetty olevan voimassa periaatteessa rajoittamattoman ajan, kun taas henkilörasitteiden voimassaolon on edellytetty rajoittuvan sen henkilön elinaikaan, jonka tarpeita rasiteoikeus palvelee tai muutoin määrättyyn aikaan.[4] Kiinteistörasitteiden osalta rajoittamatonta voimassaoloaikaa on perusteltu mm. viittaamalla siihen, että kun tällaiset rasiteoikeudet palvelevat periaatteessa jatkuvaksi edellytettyä tarvetta, on luonnollista, että myös niiden voimassaoloaika on rajoittamaton.[5] Omistajan vapaus maankäyttöön on edellytetty turvattavan lähinnä kiinteistörasitteen sisältöä (v:n 1895 OsittA:n perustelut),[6] kiinteistörasitteesta aiheutuvien haittojen laajuutta ja kiinteistörasitteen käyttämistapaa (civiliter uti) koskevin säännöin. Samalla kun kirjallisuudessa on käsitelty kiinteistörasitteiden rajoittamatonta voimassaoloaikaa oikeudessamme omaksuttuna pääsääntönä huomiota on kuitenkin toisaalta kiinnitetty tuosta säännöstä säädettyihin poikkeuksiin. *Pietilä* toteaa, että KaavJL:n mukaan rasite voidaan perustaa eräissä tapauksissa ajallisessa suhteessa ei-pysyvänä eli määräaikaisena, jollaista rasitetta laissa nimitetään väliaikaiseksi oikeudeksi, ja viittaa tässä yhteydessä KaavJL 86 §:ään.[7] Vastaavanlaisia lausumia poikkeuksista sisältyy myös muualle kirjallisuuteen.[8]

---

2 Ks. Ltk. 1964 n:o 3 s. 3. Vrt. myös *Zitting*, Lakimiespäivät XVIII s. 108.

3 Ks. *Hillert* s. 80 ss.

4 Ks. edellä s. 18 ss. Vrt. myös *Zitting—Rautiala* s. 140, *Hyvönen*, Asianosainen s. 221.

5 Ks. *Noponen* s. 19. Toisaalta Noponen kuitenkin huomauttaa, että kiinteistörasitteen pysyväisyys on vain pääsääntö. »Enää ei niin paljon kiinteistörasitteen kestämisaika kuin sen sisältö muuten määrää oikeuden hyväksymisestä kiinteistörasitteeksi.» Vrt. myös uudemmassa kirjallisuudessa *Haataja* s. 332, *Nykänen* Mm. 1966 s. 34, *Zitting — Rautiala* s. 140, *Pietilä* s. 412, *Hyvönen*, Asianosainen s. 221 ss.

6 Vuoden 1895 OsittA:n perustelujen osalta ks. edellä s. 218. Myös *Holopainen* on kiinnittänyt sanottuun näkökohtaan huomiota, ks. LM 1964 s. 866.

7 Ks. *Pietilä* s. 412—413 ja 425 ss.

8 Ks. *Nykänen*, Mm. 1966 s. 38.

Jos rasitteet käsitetään tässä tutkimuksessa omaksuttuun tapaan maankäyttömääräyksiksi, joilla pyritään edistämään kiinteistöjen käyttöä ja eräitä muita inhimillisen toiminnan muotoja rajoittamalla tässä tarkoituksessa toisten kiinteistöjen ja eräiden muiden kohdeyksiköiden käyttöä, on varsin helppoa havaita, että rasitteiden voimassaoloaikaa koskevilla ongelmilla on läheisiä liittymäkohtia eräisiin muihin rasitteiden voimassaoloa koskeviin kysymyksiin. Tällainen on ennenkaikkea kysymys olosuhteiden muuttumisen vaikutuksista rasitteen voimassaoloon. Voimassaoloajan ja olosuhteiden muuttumisen vaikutusten välinen yhteys ei perinnäisen käsityksen pohjalta lähdettäessä ole aina riittävästi paljastunut. Mainittua suhdetta on aiheellista tarkastella lähemmin voimassaoloajan määräytymisen kannalta.

Juridisista teksteistä tapaa silloin tällöin lausumia, joissa edellytetään, että rasite sitoo »ikuisesti» kohdeyksikön omistajatahoa. Tällaisia lausumia sisältyi esimerkiksi aikaisemmin analysoidun korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1919 tuomio II 23 asiakirjoihin niinkuin edellä esitetystä käy ilmi.[9] Tämän kaltaiset lausumat ovat luonnollisesti liioiteltuja. Sen enempää rasitteet kuin muutkaan maankäyttömääräykset eivät ole ikuisia eikä niitä ole sellaisiksi edes tarkoitettu. Niiden voimassaoloa koskeva problematiikka rakentuu toiselle pohjalle.

Niin rasitteilla kuin muillakin maankäyttömääräyksillä on oma tehtävänsä sosiaalisen kanssakäymisen järjestämisessä. Niin kauan kuin nuo määräykset ovat tarpeellisia niiden tavoitteiden kannalta, joita silmällä pitäen ne on saatettu voimaan, ne on järkevää pysyttää voimassa. Mutta jos olosuhteet tässä suhteessa muuttuvat, muuttuu myös voimassaolon peruste.

Tältä yleiseltä pohjalta voimassaoloaikaa koskevia kysymyksiä onkin lähestytty niin rasitelainsäädännössämme kuin sopimusrasitteita koskevassa oikeuskäytännössämmekin. Sikäli kuin kysymys on viranomaisvalvonnassa perustettavista rasitteista, voidaan lausutun tueksi viitata siihen, mitä aiheesta esitetään jäljempänä 15. luvussa. Mutta tämän ajattelutavan pohjalta on lähdetty myös otettaessa kantaa viranomaisvalvonnan ulkopuolella perustettavien sopimusrasitteiden voimassaoloaikaa koskeviin kysymyksiin. Esimerkkinä voidaan viitata kahden aiheen kannalta keskeisen oikeustapauksen sarjaan. Tapaukset ovat KoO 1922 tuomio I

[9] Ks. edellä s. 52. Vrt. myös *Hämäläinen, Eeva,* Rakennusvalvonta 1964 n:o 3 s. 25—26, jossa samaan seikkaan kiinnitetään huomiota.

18 ja KoO 1950 II 388. Seuraavassa niitä tarkastellaan yksityiskohtaisesti tapausten merkityksen vuoksi.

KoO 1922 tuomio I 18.[10]

A ja hänen vaimonsa olivat myyneet 29. 9. 1891 Kajaanin kaupungissa omistamistaan tonteista n:o 13, 14 ja 15 kaksi viimeksi mainittua B:lle mm. ehdoin, että

> »siinä tapauksessa, jos myyjän tontilla n:o 13 oleva pytinki rakennus tonttien tasauksessa eli regleerauksessa tulisi olemaan ostajalle kuuluvalla tontilla, saapi se ostajan nyt tehdyllä suostumuksella olla paikallaan niin kauvan kun rakennus pysyy voimassaan eli kunnossa».

B oli luovuttanut 20. 2. 1904 ostamansa tontit C:lle

> »vapaana kaikista rästistä ja rasituksista sekä myyjänä menen kaupasta vastuuseen lain mukaan».

C puolestaan oli 15. 2. 1917 myynyt ostamansa tontit edelleen D:lle. Tontti n:o 13 taas oli joutunut osittain konkurssihuutokaupoin ja osittain vapaaehtoisin kaupoin X:n omistukseen. D vaati X:n velvoittamista purkamaan rakennus sikäli kuin se sijaitsi D:n tonteilla ja luovuttamaan rakennuksen alla oleva tonttimaa D:n hallintaan, koska D oli ostanut tontit vapaana kaikista rasituksista eikä ollut rakennuksen pitoon suostunut ja koska rakennusta oli vastoin sopimusta korjattu.

Pääkysymykseksi jutussa muodostui kysymys, voitiinko mainittuja sopimusmääräyksiä arvostella rasitteita koskevien (tavanomaisoikeudellisten) normien pohjalta vai ei. Jutun asiakirjoista käy ilmi, että kantajan D:n mielestä 29. 9. 1891 tehty sopimus oli vain B:tä persoonallisesti, ei sensijaan D:tä sitova. Perusteluinaan D viittasi mm. siihen, että hän oli ostanut tontit vapaina kaikista rasituksista ja että hän ei ollut antanut rakennuksen pitoon suostumustaan. Vastaaja sensijaan katsoi, että po. sopimuksella oli tarkoitettu perustaa tonttia n:o 14 rasittava oikeus rakennuksen pitoon nimenomaan tontin n:o 13 eikä vain sen senhetkisen omistajan A:n hyväksi ja että po. oikeus oli tarkoitettu säilymään tonttien omis-

[10] Jutun asiakirjojen numero on 80 RD 1920.

tajanvaihdoksista huolimatta niin kauan kuin rakennus pysyi kunnossa. Vastaajan mielestä sanotulla oikeustoimella oli siten perustettu tonttia n:o 14 rasittava reaaliservituutti tontin n:o 13 eikä vain personaaliservituuttia tontin n:o 13 silloisen omistajan hyväksi. Perusteluissaan vastaaja viittasi mm. *Wreden* ja *Serlachiuksen* sopimusrasitteita koskeviin esityksiin.[11]

Pysyttäessään alempien oikeuksien ratkaisujen lopputuloksen, jonka mukaan kanne hylättiin, KoO lausui perusteluina mm.:

> »— — — koska — — — kauppakirjassa 29. 9. 1891 tontin n:o 13 omistajalle oli pidätetty oikeus pitää rakennustaan entisellä paikallaan, vaikkakin tämä tapahtuvassa tonttien järjestelyssä tulisi kuulumaan tontteihin n:ot 14 ja 15, niin kauan kuin rakennus pysyisi kunnossa, ja tällainen rasitesopimus oli viimeksi sanottujen tonttien myöhempiäkin omistajia sitova, sen tähden ja kun ei ollut näytetty, ettei p.a. rakennus olisi ollut enää asianmukaisessa kunnossa tai että siinä olisi toimeenpantu sellaisia korjauksia, joita oli pidettävä sotivana sanotun sopimuksen tarkoitusperää vastaan, KoO — — —».

Korkeimman oikeuden tuomio perustui oikeusneuvos *F. O. Liliuksen* lausuntoon, johon muut oikeusneuvokset yhtyivät. Lausuntoon liittyi perusteluiksi Liliuksen laatima lyhyt muistio, jolla on oma mielenkiintonsa ja merkitystä tapauksen analyysin kannalta. Tässä Lilius totesi mm.:

> »1891 v. kauppakirja on epäilemättä luonut reaaliservituutin tontin N:o 13 eduksi. Joskin yleensä tonttien yhteenrakentaminen ei ole sallittua, ei sitä kuitenkaan tässä voitane katsoa tapahtuneeksi, kun ko. rakennus vain osaltaan on toisella tontilla ja nähtävästi syntyisin ajalta, jona tälläisiä määräyksiä ei löytynyt tai tonttijako oli toinen. Sitäpaitsi kai hyväksytty rakennustarkastuksissa. Kun reaaliservituutti on *epämääräiseksi* ajaksi tehty, kuten tässä, ei sitä voida kiinnittää, mutta pidetään tontin uutta omistajaa sitovana. *Rakennusjärjestyksissä* määrätään tavallisesti servituuteista, että ne on otettava maistraatin pöytäkirjoihin ja merkittävä tonttikirjaan. Tavallisesti mainitaan vain akkuna tai aukko naapuritontille päin. Kajaanin rakennussäännössä v:lta 1908 on 33 §:ssä tällainen määräys. Muita servituutteja ei sen mukaan voitane luoda. Mutta

11 *Wreden* osalta viitattiin teokseen Sakrätt II s. 151 ss. ja *Serlachiuksen* osalta teokseen Sakrätt. Helsingfors 1912. s. 278 ss.

mitä aikaisempi rakennusjärjestys sisältää, ja löytyisikö sellaista ensinkään siitä ei ole mitään tietoa.

Täytynee siis katsoa, että puheenalainen servituutti on uutta omistajaa sitova.

Vrt. *Wrede* Sakrätt s. 141 ja 155, *Serlachius* Sakrätt s. 282, *Holm* N.J.A. 1904 sid 295. Däremot 1890 s. 564.

Tästä kysymyksestä keskusteltu JF:ssä, jossa K. A. Moring ref. Vrt. JFT 1921 s. 34—40 ja 316—8.»[12]

Muistio yhdessä korkeimman oikeuden tuomion perustelujen kanssa osoittaa mielenkiintoisella tavalla, mihin seikkoihin ratkaisua tehtäessä on kiinnitetty huomiota. Tällaisia näkökohtia on ollut useampia.

Muistiossa on ensiksikin käsitelty kysymystä rakennusjärjestykseen rasitteista sisältyvien määräysten merkityksestä ratkaisun kannalta. Se mitä muistiossa on tästä lausuttu, viittaa siihen, että jos Kajaanin kaupungissa vuonna 1891 ehkä voimassa ollut rakennusjärjestys olisi ollut käsillä, ratkaisua tehtäessä olisi nojauduttu ensi kädessä niihin määräyksiin, joita rasitteista olisi mahdollisesti sisältynyt tällaiseen rakennusjärjestykseen. Mainitunlaista rakennusjärjestystä ei kuitenkaan ollut käsillä eikä ratkaisua tehtäessä ollut edes tietoa siitä, oliko Kajaanin kaupungissa tuolloin voimassa rakennusjärjestystä. Asianosaiset eivät tästä esittäneet koko prosessin aikana mitään selvitystä. Rakennusjärjestyksen puuttumisen merkityksestä ei ole otettu tuomion perusteluihin nimenomaisia lausumia, mutta se on otettu huomioon ratkaisua tehtäessä.

Toinen seikka, joka niinikään on otettu huomioon ratkaisua tehtäessä mutta josta myöskään ei ole otettu tuomion perusteluihin lausumia, on kysymys, edistikö vuoden 1891 sopimus tonttien kielletyksi katsottua yhteen rakentamista. Tällaista seurausta sopimuksella ei katsottu olleen niinkuin muistiosta käy ilmi. Tämä seikka on ratkaisua tehtäessä ollut merkittävä, sillä kysymys oli siitä, oliko sopimus tuolloin voimassa olleen rakennuslainsäädännön mukainen. Muistioon sisältyvä lausuma asiasta viittaa siihen, että jos sopimus olisi todettu po. suhteessa rakennuslainsäädännön vastaiseksi, sitä tuskin olisi arvosteltu sillä tavoin kuin ratkaisussa tehtiin.

Tilanne ratkaisua tehtäessä oli siis lyhyesti sanottuna se, että käsillä ei ollut sellaisia säädännäisiä normeja, joiden pohjalta ratkaisu olisi voitu tehdä pääkysymykseksi muodostuneen sitovuuskysymyksen osalta. Tässä

[12] Kursivoidut kohdat Liliuksen alleviivaamia.

tilanteessa ratkaisu onkin perustettu sopimusrasitteita koskeviin tavanomaisoikeudellisiin normeihin, joista on saatu tietoa ennenkaikkea *Wreden* ja *Serlachiuksen* esineoikeuden esityksiin sisältyneistä sopimusrasitteita koskevista jaksoista sekä muusta muistiossa viitatusta kirjallisuudesta. Tältä pohjalta lähdettäessä merkitystä näyttää ratkaisua tehtäessä annetun lähinnä kolmelle näkökohdalle. Näistä ensimmäinen on se, että sopimuksen mukaan kysymys oli rajoitetusta vallasta käyttää hyväksi toisen kiinteistöä. Vallan rajoittuneisuus käy ilmi KoO:n tuomion perusteluihin otetusta sopimuksen sisällön kuvauksesta. Toinen näkökohta, jolle ratkaisua tehtäessä on annettu merkitystä, on se, että oikeus katsottiin perustetun epämääräiseksi ajaksi, ts. niin pitkäksi ajaksi kuin rakennus pysyi kunnossa. Kolmas seikka, jolle on annettu merkitystä, on taas se, että oikeus pitää rakennusta tontilla n:o 14 katsottiin perustetun tontin n:o 13 käytön edistämiseksi eikä ainoastaan tontin n:o 13 tuolloisen omistajan A:n henkilökohtaisten tarpeiden tyydyttämiseksi. Perusteluissa tätä on korostettu puhumalla siitä, että kauppakirjassa 29. 9. 1891 po. oikeus oli pidätetty »tontin n:o 13 omistajalle» eikä esimerkiksi »A:lle».

Jos näitä ratkaisukriteereitä verrataan siihen, mitä Wrede ja Serlachius esittävät viitatuissa teoksissaan sopimusrasitteista, havaitaan näiden välillä huomattavaa yhdenmukaisuutta. Aivan ilmeisesti mainittuja teoksia on käytetty hakulähteinä pyrittäessä selvittämään lailla säätelemättömistä sopimusrasitteista voimassa olevien (tavanomaisoikeudellisten) normien sisältöä.

Kun pääkysymykseksi muodostunut sitovuuskysymys ratkaistiin selostetulla tavalla, jäi jäljelle vielä kysymys, oliko sopimuksessa tarkoitettua rakennusta korjattu sopimuksenvastaisella tavalla niinkuin kantaja väitti ja rasite tämän vuoksi lakannut. Kannanotto tähän edellytti oikeastaan tulkinnallista kannanottoa kysymykseen, salliko sopimukseen sisältyvä lausuma »olla paikallaan niin kauvan kun rakennus pysyy voimassaan eli kunnossa» rakennuksen korjaustöitä vai ei. Korkein oikeus ei ole ottanut tästä nimenomaista lausumaa tuomionsa perusteluihin, mutta on selvästikin edellyttänyt, ettei sopimusmääräys sallinut rakennuksen kunnostamista, vaan tarkoitus on ollut sallia rakennuksen osan paikallaanolo ainoastaan sen ajan, jonka se pysyi kunnossa luonnollisella tavalla vanhetessaan ja kuluessaan. Se että tätä on edellytetty, käy ilmi siitä, että korkein oikeus on perusteluissaan kiinnittänyt yksinomaisen huomion siihen, oliko korjaustöiden suorittaminen näytetty toteen vai ei. Näiden näyttö-

kysymysten pohtiminen olisi luonnollisesti ollut tarpeetonta ja virheellistäkin, mikäli po. sopimuslauseketta olisi tulkittu tavalla, joka sallii korjaustyöt.

KoO 1950 II 388

Vuoden 1922 tapauksessa sopimuksenvastaisten korjaustöiden suorittamista ei katsottu näytetyn. Vuoden 1950 tapauksessa tämä kysymys oli uudestaan esillä ja nyt jutun pääkysymyksenä. Ennenkuin tapausta selostetaan lähemmin on aiheellista todeta, että vuoden 1922 jälkeen niin oikeutetulla kuin rasitetullakin kiinteistöllä oli tapahtunut uusia omistajanvaihdoksia ja asianosaisina olivat nyt toiset henkilöt kuin aikaisemmin.

Vuoden 1950 tapauksessa katsottiin selvitetyksi, että A ja hänen vaimonsa, jotka olivat omistaneet Kajaanissa vanhemman numerojärjestyksen mukaan n:olla 13, 14 ja 15 merkityt tontit, olivat 29. 9. 1891 tehdyllä kauppakirjalla myyneet kaksi viimeksi mainittua tonttia B:lle mm. ehdoin, että jos tontilla n:o 13 oleva asuinrakennus tonttien uudessa järjestelyssä tulisi olemaan ostajalle kuuluvalla tontilla, se saisi olla paikallaan niin kauan kuin rakennus pysyisi kunnossa, ja että tontit n:o 14 ja 15, jotka tonttien uudesta järjestelystä tehdyn asemakartan mukaan eräine lisäalueineen vastasivat I kaupunginosan XII neliön tonttia n:o 36, olivat sittemmin joutuneet R:n ja tontti n:o 13, joka eräine lisäalueineen vastasi uutta tonttia n:o 35 samassa neliössä, S ym:n omaksi. Edelleen katsottiin selvitetyksi, että S ym:n ja heidän saantomiehensä I:n toimesta oli useita kertoja toimeenpantu myös sillä em. rakennuksen 110,8 m²:n laajuisella osalla, joka tonttien uudessa järjestelyssä oli jäänyt tontille n:o 36, sellaisia muutos- ja korjaustöitä, joita oli pidettävä po. sopimuksen tarkoituksen vastaisina. Koska poistettavaksi vaadittu rakennuksen osa oli pysynyt kunnossa vain mainituin sopimuksenvastaisin muutos- ja korjaustoimenpitein ja S ym:n oikeus pitää osa rakennuksestaan R:n tontilla näin ollen oli lakannut, S ym. velvoitettiin R:n vaatimuksesta teettämisuhalla määräajassa purkamaan ja poistamaan po. tontilta sanottu rakennuksen osa.

Vuoden 1950 tapauksessa ratkaisun lähtökohdan on muodostanut rasitteen perustamisen tarkoitus, joka kävi ilmi vuoden 1891 sopimuksesta. Yhdenmukaisesti vuoden 1922 ratkaisussa omaksutun kannan kanssa sopimuksen katsottiin sallivan rakennuksen osan pitämisen toisen tontilla niin kauan kuin po. osa (luonnostaan) pysyi kunnossa mutta ei rakennuk-

sen kunnon kohentamiseen tähtääviä korjaustöitä. Kun sopimuksenvastaisten muutos- ja korjaustöiden suorittaminen nyt oli näytetty, katsottiin rasitteen lakanneen ja vastaaja velvoitettiin poistamaan rasitetulta tontilta po. rakennuksen osa.

Selostetut vuosien 1922 ja 1950 tapaukset osoittavat yhdessä, että myös lailla säätelemättömän sopimusrasitteen ollessa kysymyksessä rasitteen perustamisen tarkoitukselle on annettu merkitystä voimassaoloa koskevia kysymyksiä selviteltäessä. Voimassaoloajan pituus on pyritty määrittelemään rasitteen perustamistarkoituksen pohjalta. Perustamistarkoitus on otettu myös lähtökohdaksi arvioitaessa, mikä merkitys olosuhteiden muuttumisella on voimassaolon kannalta. Ratkaisut osoittavat, että rasite on pyritty pysyttämään voimassa niin kauan kuin se on tarpeen niiden tavoitteiden kannalta, joita silmällä pitäen se on saatettu voimaan.

Näiden yleisluontoisten huomautusten jälkeen on aiheellista siirtyä käsittelemään *rasitteiden voimassaoloajan määräytymistä de lege lata.* Voimassaoloajan määrittelyn osalta rasitelainsäädännössämme on tapahtunut viime vuosina huomionarvoista kehitystä.

Jos rasitelainsäädäntöä laadittaessa lähdetään siitä, että rasitteiksi kutsutut maankäyttömääräykset on järkevää pysyttää voimassa niin kauan kuin olosuhteet säilyvät sellaisina kuin ne rasitetta perustettaessa olivat, muodostuu ongelmaksi lainlaatijan näkökulmasta se, millä tavoin olosuhteiden muuttumisen vaikutukset voimassaoloon järjestetään. Ongelma voidaan ajatella ratkaistavan periaatteessa kahdella eri tavalla.

Ensimmäinen ratkaisuvaihtoehto on se, että laissa järjestetään menettely, jossa todetaan olosuhteiden muuttuminen ja sallitaan tämän perusteella muuttaa ja lakkauttaa voimassaolevia rasitteita. Menettely voidaan tällöin organisoida eri tavoin. Rasitteisiin puuttuminen voidaan järjestää tapahtuvaksi kiinteistötoimituksissa, pakkolunastusmenettelyssä, tuomioistuinkäsittelyssä tai jossakin muussa viranomaisjohtoisessa menettelyssä. Se mikä organisaatiomalli rasitelainsäädäntöä laadittaessa on järkevää omaksua, riippuu paljolta siitä, missä yhteydessä muuttamis- ja lakkauttamistarvetta olosuhteiden muuttumisen perusteella voidaan ajatella syntyvän. Jos lainsäädäntöä laadittaessa arvioidaan, että tällaiset kysymykset heräävät ennenkaikkea kiinteistönmuodostuksen yhteydessä, kiinteistönmuodostusta koskevaan lainsäädäntöön on järkevää ottaa säännöksiä puuttumisesta voimassa oleviin rasitteisiin. On myös ajateltavissa, että rasitteisiin puuttuminen järjestetään tapahtuvaksi useassa rinnakkaisessa menettelyssä. Voimassa oleviin rasitteisiin voidaan tällöin puut-

tua eri tyyppisissä menettelyissä sen mukaan, missä yhteydessä tällaista tarvetta syntyy. Jokaisen Pohjoismaan rasitelainsäädäntöön sisältyykin esimerkkejä mainitunlaisten rinnakkaisten menettelyvaihtoehtojen avaamisesta lainsäädännön tasolla. Muiden Pohjoismaiden kuin Suomen osalta voidaan viitata edellä 3. luvussa esitettyyn ja Suomen osalta voidaan viitata siihen, mitä kysymyksestä esitetään jäljempänä 15. luvussa.

Toinen ratkaisuvaihtoehto on se, että olosuhteiden tuleva muuttuminen edellytetään otettavan huomioon jo rasitteen perustamisvaiheessa ja rasite sallitaan perustaa ainoastaan siksi ajaksi, jona olosuhteiden voidaan edellyttää säilyvän pääpiirteissään sellaisina kuin ne perustamisvaiheessa ovat. Yksityiskohdat voidaan tältäkin pohjalta lähdettäessä järjestää eri tavoin. Voimassaololle voidaan asettaa jo laissa absoluuttisesti tai relatiivisesti määräytyvä enimmäisaika tai voimassaoloajan määrittely voidaan uskoa asianosaisten tai perustamismenettelyä johtavan tai valvovan viranomaisen tehtäväksi. Näistäkin ratkaisutavoista Pohjoismaiden rasitelainsäädännöt tarjoavat esimerkkejä.

Suomen voimassa olevassa rasitelainsäädännössä on pääsääntöisesti lähdetty siitä, että rasitteet perustetaan rajoittamattomaksi ajaksi. Laissa ei rasitteiden voimassaololle ole yleensä asetettu sen enempää absoluuttisesti kuin relatiivisestikaan määriteltyä enimmäisaikaa. Rasitelainsäädännössämme ei myöskään ole yleensä edellytetty, että sen enempää rasitesuhteen osapuolet kuin rasitteen perustamista valvova viranomainenkaan voisivat rajoittaa voimassaolon tiettyyn määräaikaan. Pääsääntöisesti rasitelainsäädännössämme on lähdetty siitä, että olosuhteiden muuttumisen vaikutukset rasitteisiin tutkitaan niiden ilmaannuttua eri menettelyssä ja päätökset rasitteiden muuttamisesta tai lakkauttamisesta tehdään sanotunlaisen erillisen tutkimisen perusteella.

Samalta periaatteelliselta pohjalta näyttää lähdetyn myös viranomaisvalvonnan ulkopuolella perustettuja sopimusrasitteita koskevassa oikeuskäytännössä. Korkeimman oikeuden judikatuurista ei ole löydettävissä ainoatakaan selvää ratkaisua, joka osoittaisi, että toisen kiinteistöön määräajaksi perustettua oikeutta olisi arvosteltu rasitteita koskevien normien pohjalta. Tosin eräissä tapauksissa on operoitu ns. henkilökohtaisen rasiteoikeuden käsitteellä. Tällainen tapaus on KoO 1939 II 375, jossa vähemmistönä ollut oikeusneuvos *Hakulinen* selitti P:n hyväksi kiinteistön kaupassa pidätetyn kaivonkäyttöoikeuden henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi, joka oli tarkoitettu pysymään voimassa niin kauan kuin P omisti X-tilan ja tarvitsi vettä sen tarpeiksi. Enemmistö arvosteli kuitenkin mainit-

tua oikeutta tavallisena sopimusperusteisena käyttöoikeutena edellyttämättä, että po. oikeutta voitaisiin arvostella rasitteita koskevien normien pohjalta. Vastaavanlainen tapaus on aikaisemmin mainittu [13] korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1966 II 50, jossa kiinteistön kaupan yhteydessä tehdyssä sopimuksessa pysytetty (vanha) kaivonkäyttöoikeus luonnehdittiin henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi. Tässäkin tapauksessa korkeimman oikeuden ratkaisu oli äänestyksen tulos. Vähemmistöön jäänyt oikeusneuvos *Miettinen* olisi pysyttänyt KO:n päätöksen, jossa lähdettiin siitä, että sanottu kaivonkäyttö, joka oli jatkunut yli 60 vuoden ajan kenenkään estämättä ja häiritsemättä kaivosta, jonka rakentamisvaiheista kenelläkään ei ollut muistitietoa, perustui MK 15 luvun 1 §:ssä edellytetyllä tavalla ylimuistoiseen nautintaan. Määräaikaisia sopimusrasitteita ei oikeuskäytäntömme siten yleisesti tunne. Sen sijaan useissa tapauksissa on lähdetty siitä, että sopimusteitse voidaan perustaa kiinteistörasitteita rajoittamattomaksi ajaksi. Tällaisissa tapauksissa on myös edellytetty, että kysymys rasitteen voimassaolosta voidaan olosuhteiden muuttuttua saattaa riita-asiana tuomioistuimen ratkaistavaksi. Esimerkkinä voidaan viitata edellä käsiteltyihin korkeimman oikeuden ratkaisuihin KoO 1922 tuomio I 18 ja KoO 1950 II 388.

Viranomaisvalvonnassa perustetun rasitteen *voimassaoloajan rajoittaminen* jo rasitetta perustettaessa on kuitenkin oikeutemme mukaan määrätyissä tapauksissa *mahdollista*. Kaikissa näissä tapauksissa rajoittaminen liittyy olosuhteiden muuttumiseen. Osassa tapauksia rajoittaminen perustuu siihen että olosuhteiden tiedetään tai voidaan ainakin suurella todennäköisyydellä ennustaa muuttuvan nähtävissä olevana aikana. Tällöin on lähdetty siitä, että rasitetta ei ole järkevää perustaa pitemmäksi ajaksi kuin tarve vaatii. Osassa tapauksia rajoittaminen on taas perustunut toisella tavoin olosuhteiden muuttumiseen. Näissä viimeksi mainituissa tapauksissa on lähdetty siitä, että jos rasitetta perustettaessa ei voida luotettavasti todeta, että rasitteesta tai siitä toiminnasta, jota rasitteen avulla pyritään edistämään, aiheutuvat haittavaikutukset pysyvät nähtävänä olevan ajanjakson jälkeenkin sellaisina kuin laki edellyttää, rasite perustetaan vain siksi ajaksi, jolta haittavaikutukset ovat luotettavasti ennustettavissa, ja tilanne harkitaan uudelleen sanotun ajan kuluttua. Kumpaakin tapausten joukkoa on tarkoituksenmukaista tarkastella erikseen.

---

[13] Ks. edellä s. 59 ss.

12.2. RASITTEEN VOIMASSAOLOAJAN RAJOITTAMINEN

12.2.1. Rajoittaminen tarpeen väliaikaisuuden perusteella

Rasitteen voimassaoloajan rajoittaminen tarpeen väliaikaisuuden perusteella on mahdollista KaavJL 86 §:n, YksTieL 82 a §:n, JL 116 a §:n, eräiden VesiL:n säännösten ja pakkolunastuslainsäädäntöön sisältyvien säännösten nojalla. Näitä säännöksiä on aiheellista tarkastella kutakin erikseen.

Käsiteltäessä aikaisemmin kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmän merkitystä dominanssin ja servienssin määräytymisen kannalta keskeinen huomio kiinnitettiin *KaavJL 86 §:ään.*[14] Tässä säännöksessä on lähdetty siitä, että rasitteita ei voida perustaa kahteen eri rekisterijärjestelmään kuuluvan yksikön välille. Toisaalta säännöstä laadittaessa on edellytetty, että KaavJL 85 §:ssä mainittuja rasitteita vastaavien maankäyttömääräysten voimaan saattaminen saattaa osoittautua tarpeelliseksi myös tonttien ja sellaisten maarekisterijärjestelmän mukaisten kiinteistöyksiköiden välillä, joiden voidaan odottaa siirtyvän asemakaavoituksen ja asemakaavan toteuttamista tarkoittavien kiinteistönmuodostustoimenpiteiden vaikutuksesta tonttikirjajärjestelmän piiriin. Termillä »väliaikainen oikeus» on ilmeisesti pyritty korostamaan sitä, että KaavJL 86 §:n edellyttämät maankäyttömääräykset on tarkoitettu olemaan voimassa enintään siksi, kunnes sekä dominanssiyksikkö että servienssiyksikkö kuuluvat tonttikirjajärjestelmän piiriin, jolloin kysymys väliaikaisten oikeuksien korvaamisesta KaavJL 85 §:ssä edellytetyillä rasitteilla voidaan ottaa harkittavaksi. Mutta KaavJL 86 § salli, niinkuin aikaisemmin todettiin, myös sen, että väliaikaisen oikeuden voimassaoloaika rajoitetaan tätä lyhyemmäksikin määräajaksi. Näin voidaan menetellä silloin, kun jo etukäteen havaitaan, että po. oikeus käy tietyn määräajan kuluttua tarpeettomaksi.[15]

On ennenkaikkea terminologinen kysymys, nimitetäänkö sen kaltaisia maankäyttömääräyksiä, joista KaavJL 86 §:ssä on kysymys, rasitteiksi vai jollakin muulla nimellä. KaavJL 6 lukua laadittaessa pyrittiin ilmeisesti vakiinnuttamaan sellainen terminologia, ettei maankäyttömääräyksiä, joiden jo perustamisvaiheessa edellytetään olevan voimassa rajoitetun ajan,

[14] Ks. edellä s. 390 ss. Säännöksen johdosta ks. *Pietilä* s. 425 ss., *Suomaa* MI 1962 s. 66.

[15] Ks. edellä s. 392 ss.

nimitetä rasitteiksi.[16] Vastaavanlainen terminologia onkin omaksuttu YksTieL:ssa, jonka 82 §:ssä ja 82 a §:ssä puhutaan väliaikaisesta kulkuoikeudesta. Mutta terminologia ei näytä saavuttaneen jakamatonta kannatusta. JL 116 a §:ssä on eräissä suhteissa samantapaisessa tilanteessa, josta KaavJL 86 §:ssä on kysymys, siirrytty puhumaan »määräaikaisesta rasitteesta». KaavJL 86 §:ssä edellytetty maankäyttömääräys rinnastuukin rasitteisiin muissa suhteissa kuin voimassaoloajan puolesta. Asiallisesti mainitunlaista maankäyttömääräystä voidaan luonnehtia rasitteeksi niinkuin *Pietilä* on tehnyt.[17] KaavJL 86 §:n jättäminen rasitteita koskevan tutkimuksen ulkopuolelle nimityseroavuuden vuoksi olisi joka tapauksessa perusteetonta.

YksTieL 82 §:n 1 momentissa ja *82 a §:ssä* puhutaan kummassakin väliaikaisesta kulkuoikeudesta. Nimitysten samankaltaisuudesta huolimatta nämä väliaikaiset kulkuoikeudet eroavat huomattavasti toisistaan nimenomaan sitovuuden osalta. Tämän osoittamiseksi kumpaakin säännöstä on aiheellista tarkastella lyhyesti.

YksTieL 82 §:n 1 momentti otettiin lakiin laintarkastuskunnan yksityistielakiehdotuksesta antaman lausunnon perusteella ja sanotun lausunnon mukaisena. Lausunnossa lähdettiin siitä, ettei YksTieL 8 §:ssä tarkoitettua tieoikeutta voida perustaa esimerkiksi vuokra-alueen käytön edistämiseksi. Toisaalta edellytettiin kuitenkin, että sille, joka hallitsi määrättyä aluetta muuna kuin omistajana tai lain 2 §:ssä tarkoitetun oikeuden nojalla taikka määräalan luovutuksensaajana, saattoi olla välttämätöntä saada tarpeellinen kulkuyhteys toisen alueen kautta hallitsemalleen alueelle.[18] Tätä silmällä pitäen lakiin ehdotettiin otettavaksi säännökset tielautakunnan oikeuttamisesta perustamaan sanotunlaisia tarpeita varten tilapäisiä kulkuoikeuksia. Tällaiset säännökset otettiinkin ehdotuksen mukaisesti YksTieL 82 §:n 1 momenttiin ja 52 §:n 1 momentin 11 kohtaan.

Laintarkastuskunta käsitteli lausunnossaan myös ehdottamansa kulkuoikeuden sitovuuteen liittyviä kysymyksiä lausuen, että mainitunlainen oikeus »ei olisi tieoikeuden tavoin pysyvä rasiteoikeus, vaan se olisi verrattavissa sellaiseen oikeuteen, joka uuden lain mukaan syntyisi sopimuk-

---

16 Tähän liittyen kirjallisuudessa on edellytetty, ettei KaavJl 86 §:n edellyttämä väliaikainen oikeus ole rasite, ks. *Murén* SKL 1964 s. 335, *Suomaa* MI 1962 s. 66.

17 Ks. *Pietilä* s. 413.

18 Ks. Ltk. 1961 n:o 1 s. 69—70.

sen perusteella (laintarkastuskunnan ehdotuksen 21 §)».[19] Tähän nähden ja kun otetaan huomioon, että viitatun sopimusperusteisen oikeuden on YksTieL 21 §:n mukaan edellytetty sitovan sopijapuolia ja niitä, jotka ovat sopimuksen hyväksyneet, sekä näiden perillisiä, voidaan todeta, ettei YksTieL 82 §:n 1 momentissa tarkoitetussa väliaikaisessa kulkuoikeudessa ole kysymys rasitteesta.

YksTieL 82 a §:ssä edellytetyn väliaikaisen kulkuoikeuden sitovuus määräytyy sensijaan toiselta pohjalta. Säännöstä laadittaessa pidettiin silmällä vaikeuksia, joita kulkuyhteyden saamisessa tieyhteyksiä vailla olevalle kiinteistölle saattoi syntyä sen vuoksi, että tietoimitusten ja niitä koskevien muutoksenhakujen käsittely ja siten myös tieoikeuden saaminen viivästyivät.[20] Tätä silmällä pitäen YksTieL 82 a §:ssä säädetään, että milloin on annettu määräys sellaisen tietoimituksen suorittamiseen, joka tarkoittaa tieoikeuden saamista kiinteistölle tai sen kysymyksen ratkaisemista, onko jollakin oikeus tiehen tai sitä vastaava, muuhun lakiin perustuva pysyvä käyttöoikeus, eikä asiasta ole annettu lainvoimaista päätöstä, voidaan tietoimituksessa sille, joka omistaa kiinteistön, minkä tarvetta varten edellä tarkoitettua tietoimitusta on haettu, antaa väliaikainen kulkuoikeus tiehen tai muutoin toisen alueen kautta, jos se on kulkuyhteyden saamiseksi välttämätöntä eikä siitä aiheudu 8 ja 9 §:ssä tarkoitettua haittaa. Säännöksessä jatketaan, että väliaikainen kulkuoikeus lakkaa olemasta voimassa, kun edellä tarkoitettu tietoimitus on saanut lainvoiman, jollei kulkuoikeutta myönnettäessä ole sen voimassaolosta toisin määrätty. Säännöksen mukaan kulkuoikeus voidaan määrätä olemaan voimassa enintään vuoden siitä, kun mainittu tietoimitus on saanut lainvoiman. Vm. säännös lienee otettu lakiin silmällä pitäen uuden tien rakentamista, johon on haluttu varata riittävän pitkä aika toimituksen lainvoimaistumisen jälkeen. Muutoin säännöksen osalta on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että väliaikaisen kulkuoikeuden lakkaamisajankohta on laissa määritelty ja edellytetty myös toimituksessa määriteltävän maarekisterin pidon kannalta mahdollisimman selkeästi. Tähän on säännöksen sovellutuksissa kiinnitettävä huomiota.

Päätös, jolla YksTieL 82 a §:ssä tarkoitettu väliaikainen kulkuoikeus myönnetään, on sellainen yksityistietoimituksessa annettu määräys, jota YksTieL 39 §:n 3 momentista ilmenevä sitovuussäännös koskee. Maini-

[19] Ks. Ltk. 1961 n:o 1 s. 70.

[20] Ks. kom. 1971: B 26 s. 19, HE n:o 19/1974 vp. s. 8.

tunlainen väliaikainen kulkuoikeus sitoo siten ilman muuta kohdekiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa. Mm. tässä suhteessa se eroaa YksTieL 82 §:ssä tarkoitetusta väliaikaisesta kulkuoikeudesta. YksTieL 82 a §:ssä edellytetty väliaikainen kulkuoikeus on sekä funktioltaan että sitovuudeltaan KaavJL 86 §:ssä tarkoitetun väliaikaisen oikeuden ja JL 116 a §:ssä tarkoitetun määräaikaisen rasitteen kaltainen.

JL 116 a §:ää laadittaessa pidettiin niinikään silmällä tilanteita, joissa jo ennalta voidaan arvioida, että rasitteen tarve tulee nähtävissä olevana aikana lakkaamaan. Sekä asianomaisen komitean mietinnössä [21] että hallituksen esityksessä [22] esitettiin tämän tapaisista tilanteista kaksi esimerkkiä. Toinen oli tilanne, että »maanmittaustoimituksen suorittamisen aikana on uusi yleinen tie rakenteilla tai ainakin tiesuunnitelma hyväksytty».[23] Esityksessä edellytettiin, että kun uusi yleinen tie oli rakennettu maanmittaustoimituksessa muodostetun tilan kohdalle, kulkuoikeus tilalle järjestyi sen avulla ja rasite kävi tarpeettomaksi. Toisena esimerkkinä todettiin, että »alueilla, joille on tekeillä kaavaluonnos (!) esiintyy useasti tilanteita, joissa rakennuspaikkaa varten tarkoitettu kaavaan tuleva tie on rakentamatta eikä pitkiin aikoihin tule rakennettavaksikaan. Tällöinkin kulkuyhteys rakennuspaikalle tulisi voida järjestää väliaikaisesti muuta kautta».[24] Tällaisia tilanteita silmällä pitäen lakiin otettiin JL 116 a §, jonka 1 momentissa säädetään, että jos 116 §:ssä tarkoitetun rasitteen perustamista pysyvänä oikeutena ei olosuhteiden odotettavissa olevan muuttumisen vuoksi ole pidettävä tarkoituksenmukaisena, voidaan sanotussa lainkohdassa mainittua tarkoitusta varten ja muutoin siinä säädetyin edellytyksin perustaa määräaikainen rasite. Säännöksessä jatketaan, että määräaikainen rasite on perustettava olemaan voimassa vain toimituksessa määrättyyn päivään saakka, jonka jälkeen se lakkaa ilman eri toimenpidettä.

Lausuma rasitteen voimassaolosta toimituksessa määrättyyn päivään saakka lienee otettu lakiin ennenkaikkea maarekisterin pidon helpottamiseksi. Kun säännös edellyttää, että rasitteen lakkaamisajankohta määritellään absoluuttisesti, s.o. päivälleen, eikä relatiivisesti, sitomalla lakkaaminen esimerkiksi siihen ajankohtaan, jolloin esimerkkinä mainittu

---

21 Ks. kom. 1972: B 45 s. 14—15.

22 Ks. HE n:o 10/1975 II vp. s. 7.

23 Ks. HE n:o 10/1975 II vp. s. 7.

24 Ks. HE n:o 10/1975 II vp. s. 7.

yleinen tie luovutetaan yleiseen liikenteeseen, on rasitetta korvaavan järjestelyn toteutumisesta tulevaisuudessa perusteltua edellyttää varsin vahvaa näyttöä. Tältä kannalta katsoen korvaavan järjestelyn toteutumisen ennustettavuus hallituksen esityksen perusteluissa mainituissa esimerkkitilanteissa herättää jossain määrin epäilyjä. Mitä ensiksi yleisen tien rakentamiseen tulee, on aiheellista todeta, että tiesuunnitelman hyväksymispäätös, jossa tiesuunnitelma tekniliseltä sisällöltään vahvistetaan ja jonka tekee tie- ja vesirakennushallitus, ei vielä sellaisenaan käynnistä tiehankkeen toteuttamistoimenpiteitä, vaan tähän vaaditaan erikseen liikenneministeriön tekemä ns. tiepäätös, joka merkitsee muun ohella päätöstä budjettivarojen sijoittamisesta vahvistetun tiesuunnitelman mukaiseen tiehankkeeseen.[25] Vasta tiepäätös luo edellytykset vahvistetun tiesuunnitelman mukaisen tiealueen haltuun ottoon niinkuin TieL 29 §:n 1 momentista käy ilmi (»— — — ja tie on päätetty tehdä — — —»). Tämän vuoksi tiesuunnitelman vahvistaminen sinänsä ei vielä tarjoa kovinkaan hyviä lähtökohtia suunnitelman mukaisen tien valmistumisajankohdan ennustamiselle. Vahvistettu tiesuunnitelma toteutuu, jos varoja suunnitelman toteuttamiseen saadaan, mutta varojen puutteessa suunnitelma voi jäädä odottamaan jopa vuosiksi. Saman tapaista määräpäivän ennustettavuutta koskevaa kritiikkiä voidaan esittää myös toisena esimerkkinä mainitun kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen osalta. Sekä asianosaisten oikeusturva että maankäytön tarkoituksenmukainen järjestäminen näyttäisivätkin puoltavan rasitteiden perustamista rajoittamattomaksi ajaksi aina silloin, kun määräpäivän ennustettavuus riippuu sanotunlaisista epävarmuustekijöistä. JL 116 §:ssä edellytetty rasite voidaan näet aina myöhemmin rasitetun kiinteistön omistajan aloitteesta lakkauttaa sillä perusteella, että se on korvaavan järjestelyn vaikutuksesta käynyt tarpeettomaksi. Ja mikäli lakkauttamistarve aiheutuu KaavJL 9 §:n edellyttämällä tavalla kaavoituksesta, voi aloitteentekijänä KaavJL 13 §:n nojalla olla myös asianomainen kunta.

JL 116 a §:ssä tarkoitettua määräaikaista rasitetta tietyissä suhteissa vastaavan väliaikaisen rasitteen perustaminen tulee *VesiL:n* piirissä kysymykseen lain *5 luvun 35 §:n* edellyttämissä tapauksissa. Ennen tämän säännöksen käsittelyä on aiheellista kosketella lyhyesti eräitä VesiL:n nojalla myönnettäviin väliaikaisiin tai määräaikaisiin lupiin liittyviä ongelmia, jotka ovat tyypillisiä nimenomaan tälle laille.

25 Ks. TieA 11—19 §§ ja 20 §.

Useat sanotunlaisista luvista edellyttävät sellaisiin toimenpiteisiin ryhtymistä omalla tai toisen alueella, jotka voivat vaikuttaa vesistön tilaan tai muuhun ympäristöön samalla tavoin kuin lopullisten lupapäätöstenkin nojalla suoritettavat toimenpiteet. Jos lopullisen luvan myöntämisen edellytykset poikkeavat väliaikaisen luvan edellytyksistä, on mahdollista, ettei lopullista lupaa myönnetä tai että se myönnetään toisen sisältöisenä kuin väliaikainen lupa. Niinikään määräajaksi myönnetyn luvan osalta on mahdollista, ettei lupaa määräajan kuluttua enää haeta tai jatketa. Kummassakin tapauksessa muodostuu kysymys väliaikaisiksi jääneiden toimenpiteiden vaikutuksesta aikaansaadun uuden tilan ennallistamisesta tärkeäksi. Tähän kysymykseen on kiinnitetty huomiota mm. jäteveden johtamista vesistöön koskevia lupa-asioita ratkaistaessa kuten mm. korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta KHO 1969 A II 154 käy ilmi.[26]

Samaan kysymykseen on kiinnitetty huomiota myös VesiL 5 luvun 35 §:ssä. Pykälän 2 momentissa säädetään, että milloin uittosäännön tai muutoksen vahvistamista koskevan asian ollessa vireillä haetaan 13 §:ssä tarkoitettua lupaa alueen lunastamiseen tai käyttöön saamiseen, vesioikeus voi hakemuksesta ennen asian lopullista ratkaisemista antaa uittajalle väliaikaisen luvan sanotun alueen käyttämiseen, jos se ei estä olojen palauttamista ennalleen siinä tapauksessa, että lupaa ei myönnetä tai se myönnetään toisenlaisin ehdoin kuin väliaikainen lupa. Sanottu toisen alueen käyttöä koskeva väliaikainen lupa on edellytetty myönnettävän pykälän 1 momentissa tarkoitetun väliaikaisen uittoluvan yhteydessä, joten myös sanotussa 1 momentissa säädettyjen edellytysten tulee olla käsillä. Tältä pohjalta väliaikainen lupa toisen alueen käyttämiseen onkin katsottu voitavan myöntää esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 1975 A II 91, johon tässä viitattakoon.

VesiL 5 luvun 35 §:n 1 momentissa edellytetään, että väliaikainen uittolupa myönnetään määräajaksi. Käytännössä säännöstä on tulkittu siten, että lupa myönnetään olemaan voimassa siihen asti, kunnes uittosäännön vahvistamista tai muuttamista koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu (KHO 1975 A II 91). Mitä väliaikaisen käyttöluvan sitovuuteen muutoin tulee, määräytyy sitovuus kohdekiinteistön omistajan ja haltijan vaihdoksissa VesiL 12 luvun 6 §:n pohjalta. Mm. tämän huomioon ottaen sanotunlainen väliaikainen lupa toisen alueen käyttämiseen on perustellusti luonnehdittavissa määräaikaiseksi rasitteeksi. Sen funktionaalinen rin-

[26] Kysymyksen johdosta ks. myös *Hollo* s. 297 ss.

nastuminen JL 116 a §:ssä tarkoitettuun määräaikaiseen rasitteeseen onkin ilmeinen.

Mutta *VesiL:n mukaan* on tietyissä tapauksissa mahdollista rajoittaa myös *lopullisessa rasitteen voimaan saattamista koskevassa päätöksessä* rasitteen voimassaoloaikaa. Nimenomaisia säännöksiä asiasta sisältyy rakentamista koskeviin VesiL:n säännöksiin. Ennen näiden käsittelyä on aiheellista kiinnittää huomiota vesioikeudellisten rasitteiden voimassaoloa koskevaan pääsääntöön.

VesiL:n rasitesäännöksiä laadittaessa on pääsääntöisesti lähdetty siitä, että rasite perustetaan rajoittamattomaksi ajaksi. Silloin kun rasite palvelee tietyn vesioikeudellisen yrityksen toteuttamista, s.o. tietyn tilan ylläpitämistä maa- ja vesialueilla tai määrätyn toiminnan harjoittamista, rasitteen on edellytetty olevan voimassa niin kauan kuin tilaa ylläpidetään tai toimintaa harjoitetaan. Mutta se seikka, että toiminta, jonka edistämiseksi rasite on saatettu voimaan, lopetetaan, ei suinkaan aina välittömästi oikeuta vaatimaan rasitteen lakkauttamista. Eräissä tapauksissa rasitteen nojalla toisen alueelle tehtyjen rakennelmien poistaminen saattaa vaikuttaa veden korkeuteen tai juoksuun tai aiheuttaa muunlaisia ympäristöseurauksia. Tätä silmällä pitäen VesiL 2 luvun 31 §:ssä onkin luotu lupamenettely sanotunlaista rakennelmien poistamista silmällä pitäen. Vastaavanlainen, uittosääntöön otetun määräyksen nojalla tehtyjä rakennelmia ja laitteita koskeva säännös sisältyy VesiL 5 luvun 30 §:n 2 momenttiin. Lisäksi VesiL 2 luvun 31 §:ään on viitattu vesivoiman hyväksikäyttöä, vesistön järjestelyä ja vesistön säännöstelyä koskevissa luvuissa (VesiL 3 luvun 8 §, 7 luvun 6 §:n 1 momentti ja 8 luvun 10 §). Kaikissa näissä tapauksissa voidaan lähteä siitä, että rasite, jonka nojalla rakennelmat ja laitteet on tehty toisen alueelle, pysyy voimassa, ellei lupaa niiden poistamiseen myönnetä.[27]

VesiL 2 luvun 7 §:n 3 momentissa edellytetään kuitenkin, että sanotussa pykälässä tarkoitettu rasite voidaan jo perustamisvaiheessa erityisistä syistä määrätä olemaan voimassa vain määräajan. VesiL:n valmistelutöissä ei ole erityisesti perusteltu säännöksen ottamista lakiin. Sitä tulkittaessa on otettava huomioon eräitä VesiL:n voimaansaattamiseen liittyneitä seikkoja.

VesiL 22 luvun 1 §:llä kumottiin muun ohella 21. 3. 1941 annettu laki

[27] VOL 1902 osalta vrt. *Haataja* III s. 253, jossa lähdetään samalta pohjalta.

vesivoiman käytäntöön ottamisen helpottamisesta. Tämä laki, jolla pyrittiin helpottamaan v. 1940 Neuvostoliitolle luovutettujen vesivoiman lähteiden menetyksestä johtunutta vesivoiman pulaa, oikeutti vesistötoimikunnan myöntämään laissa lähemmin säädetyillä edellytyksillä ja vuoden 1902 VOL:n säännöksistä poiketen ennen asian lopullista ratkaisemista väliaikaisen luvan voimalaitoksen rakentamiseen ja muihin hankkeen toteuttamista tarkoittaviin toimenpiteisiin. Toisaalta laissa edellytettiin, että väliaikaisesta luvasta huolimatta asia oli käsiteltävä VOL 1902 säännösten mukaisesti ja ratkaistava väliaikaisen luvan estämättä. Tältä pohjalta lähdettäessä jouduttiin varautumaan siihen, että lupahakemus saattoi tulla säännöllisessä menettelyssä hylätyksi. Tätä silmällä pitäen vuoden 1941 lain 3 §:n 2 momentissa säädettiin, että jos hakemus lopullisella päätöksellä hylätään tai väliaikaista lupaa koskevassa päätöksessä määrättyjä ehtoja muutetaan, ja hankkeesta luopuminen tai muutettujen ehtojen noudattaminen tuottaisi hakijalle huomattavan taloudellisen häviön sen takia, että hän on jo ryhtynyt hankkeen toteuttamiseen väliaikaisen luvan nojalla, voi vesistötoimikunta oikeuttaa hakijan edelleen käyttämään hyväkseen väliaikaisen luvan nojalla rakennettua vesilaitosta enintään niin kauan, että sitä tullaan kaikkiaan käyttämään 15 vuotta sen valmistumisesta lukien.

Vesilain tultua 1. 4. 1962 voimaan vesistötoimikunta lakkautettiin VesiL 22 luvun 6 §:ssä edellytetyllä tavalla ja toimikunnassa vireillä olleet voimalaitoksen rakentamista koskevat hakemusasiat siirtyivät vesioikeuksien käsiteltäviksi. Kaikkiaan vesioikeuksiin siirtyi tällä tavoin useita kymmeniä voimalaitoksen rakentamisasioita.[28] Vesilakikomitea oli ottanut vuoden 1958 mietintöönsä 22 luvun 2 §:n, jonka mukaan mm. sanotunlaisiin, ennen VesiL:n voimaantuloa myönnettyyn lupaan perustuviin voimalaitosyrityksiin oli »sovellettava aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä ja kysymys niiden laillisuudesta sekä niitä koskevat oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät sanottujen säännösten mukaisesti, mikäli jotakin tämän lain (VesiL:n) säännöstä ei ole määrätty mainitunlaisen yrityksen, toimenpiteen, laitteen tai rakennelman osalta sovellettavaksi».[29] Säännöksessä viitattuja poikkeussäännöksiä ehdotettiin kuitenkin VesiL:iin otettavaksi mm. väliaikaisen luvan nojalla rakennettuja voimalaitoksia silmällä pitäen. Tällainen säännös oli komitean ehdottama

[28] Ks. kom. 1963: 98 mon. liitteet 3 ja 4

[29] Ks. kom. 1958: 97 ao. säännös.

3 luvun 16 §, jonka mukaisesti VesiL 3 luvun 16 §:ssä myöhemmin säädettiinkin mm., että »väliaikaisen luvan nojalla tehdyn voimalaitoksen omistajalle voidaan myös 2 luvun 7 §:n mukaisesti antaa oikeus toiselle kuuluvaan, voimalaitosta varten tarpeelliseen alueeseen silloinkin, kun hänelle ei kuulu sanotussa pykälässä tarkoitettua osaa tästä alueesta».[30] Kun hakija tällöin saattoi edellä selostetuista syistä olla oikeutettu käyttämään väliaikaisen luvan nojalla rakentamaansa voimalaitosta vain määräajan, oli jo tästä syystä perusteltua, että VesiL 2 luvun 7 §:n 3 momenttiin otettiin edellä selostettu, rasitteen määräaikaisuutta koskeva säännös. Vaikka sekä VesiL 3 luvun 16 § että 22 luvun 2 §:ään lainvalmistelun myöhemmässä vaiheessa sisällytetty 2 momentti edellyttävätkin, että sanotunlaiselle väliaikaisen luvan nojalla rakennetulle voimalaitokselle voidaan antaa (lopullinen) rakennuslupa VesiL:n säännösten mukaan, riittävät kosketellut lainvalmisteluvaiheet selittämään sen, miksi VesiL 2 luvun 7 §:n 3 momenttiin on ollut tarpeen ottaa rasitteen määräaikaisuutta koskeva säännös.

VesiL 2 luvun 7 §:n 3 momentin soveltamisalaa ei ole kuitenkaan rajoitettu vain kosketellun kaltaisiin tilanteisiin. Säännös on kirjoitettu soveltamisalaltaan niin väljäksi, että sen nojalla VesiL 2 luvun 7 §:ssä edellytettyjen rasitteiden voimassaolo voitanee rajoittaa tiettyyn määräaikaan ylipäänsä aina, kun siihen on perusteltua tarvetta. Tällainen rajoittaminen voinee perustua esimerkiksi siihen, että rasitetta voimaan saatettaessa voidaan selvästi nähdä, että rasite on tietyn määräajan kuluessa korvattavissa muulla järjestelyllä, joka tekee rasitteen tarpeettomaksi. Tällaisissa tapauksissa on perusteltua rajoittaa rasitteen voimassaoloaikaa.

VesiL 2 luvun 7 §:n 3 momentin määräaikasäännöstä voidaan soveltaa kaikissa niissä tapauksissa, joissa VesiL 2 luvun 7 §:n soveltaminen on yleensä edellytetty mahdolliseksi. Viittaussäännöksiä po. pykälään sisältyykin voimalaitoksen rakentamista, kulkuväylän kuntoonpanoa, vesistön järjestelyä, vesistön säännöstelyä ja veden johtamista nesteenä käytettäväksi koskeviin säännöksiin.[31] Mutta vesioikeudellisen rasitteen voimassaoloajan rajoittaminen näyttää mahdolliselta muissakin tapauksissa, joissa rasitetta perustettaessa tiedetään tai voidaan luotettavasti arvioida, että rasitteen tarve tulee esimerkiksi korvaavien järjestelyjen vaikutuk-

30 Ks. kom. 1958:97 ao. säännös ja sen perustelut s. 29—30.

31 Ks. VesiL 3 luvun 4 §, 4 luvun 7 §, 7 luvun 5 §, 8 luvun 6 § ja 9 luvun 2 §:n 2 momentti.

sesta määräajan kuluessa lakkaamaan. Käytännössä esimerkiksi VesiL 9 luvun 21 §:ssä mainittu oikeus sellaisen maa- tai vesialueen käytettäväksi saamiseen, joka on tarpeen veden käsittelyssä käytettäviä altaita, rakenteita ja laitteita varten on katsottu voitavan myöntää määräaikaisena, vaikka määräaikaisuudesta ei ole lakiin otettu nimenomaista säännöstä.[32] VesiL 2 luvun 8 §:ssä ja 5 luvun 13 §:ssä tarkoitettujen rasitteiden osalta voidaan sanotun kannanoton tueksi viitata myös säännösten läheiseen rinnakkaisuuteen pakkolunastussäännöksiin, joissa määräaikaiset rasitteet on edellytetty yleisesti sallituiksi, ja 2 luvun 8 §:n osalta vielä säännöksessä käytettyyn ilmaisuun »tarvittava oikeus», joka ainakin sanamuodon mukaan tulkiten sallii myös rasitteen voimassaoloajan rajoittamisen tarpeen mukaiseksi. VesiL 9 luvun 4 §:ssä edellytettyjen rasitteiden osalta voidaan taas viitata saman luvun 15 §:ään, joka edellyttää, että mm. lupapäätökseen otettavista määräyksistä on soveltuvin osin voimassa, mitä vastaavissa vesistöön rakentamista koskevissa säännöksissä on sanottu.

Pakkolunastuslainsäädännön piirissä on edellytetty, että lunastusteitse perustettavat rasitteet voidaan saattaa voimaan myös määräaikaisina. Tässä suhteessa riittää viitata LunL 3 §:ään. Määräaikaisen rasitteen perustaminen lunastusteitse saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa lunastamalla halutaan hankkia oikeus ottaa tiettyjä maa-aineksia kuten polttoaineeksi kelvollista turvetta määrätyltä alueelta.[33]

Yhteenvetona voitaneen todeta, että rasitteen voimassaoloajan rajoittaminen tarpeen väliaikaisuuden perusteella on oikeutemme mukaan mahdollista varsin monissa tapauksissa. De lege ferenda voimassaoloajan rajoittamista voidaankin pitää puollettavana silloin, kun rasitetta perustettaessa voidaan luotettavasti todeta, että rasite käy määräajan kuluessa tarpeettomaksi korvaavien järjestelyjen tai rasitteen avulla edistettävän toiminnan lakkaamisen vaikutuksesta. Mikäli tämä kuitenkin on epävarmaa, näyttäisi oikeuspoliittisesti perustellummalta lähteä siitä, että rasite perustetaan rajoittamattomaksi ajaksi ja että puuttuminen rasitteeseen sen muuttamiseksi tai lakkauttamiseksi sallitaan vasta, kun tarvetta tähän ilmaantuu.

---

32 Ks. *Harjula* s. 8—9, *Pietilä*, Vesioikeus s. 179—180.

33 Vrt. TurvesuonPakkolunL 3 §:n 1 momentti. Vrt. myös TieL 30 §:n 2 momentti.

12.2.2. Rajoittaminen haittavaikutusten kehityksen arvioimisvaikeuksien perusteella

Vesioikeudellisen yrityksen yritysluvan myöntämisen edellytykseksi on säännöllisesti asetettu erilaisten ympäristö- ym. haittojen rajoittuminen määrättyyn tasoon. Asianomaisia säännöksiä laadittaessa on yleensä lähdetty myös siitä, että haittavaikutukset ja niiden kehitys ovat jo perustamishetkellä selvitettävissä ja arvioitavissa. Tiettyjen vesioikeudellisten yritysten kohdalla haittavaikutusten tuleva kehitys saattaa kuitenkin olla luotettavasti arvioitavissa vain rajoitetulta ajalta. Nimenomaan erilaisten ympäristövaikutusten ennustaminen pitemmällä tähtäyksellä voi tuottaa yksityistapauksissa vaikeuksia.

Tähän liittyen VesiL:n soveltamista koskevassa oikeuskäytännössä on annettu useampia ratkaisuja, joissa on lähdetty siitä, että elleivät haetun yritysluvan edellyttämien toimenpiteiden ympäristövaikutukset ole luotettavasti selvitettävissä tietyn määräajan jälkeiseltä ajalta, lupa myönnetään vain sanotuksi määräajaksi. Rajoittamisesta ei VesiL:iin ole otettu nimenomaisia säännöksiä, mutta oikeuskäytännössä annettuja ratkaisuja on perusteltu viittaamalla ennenkaikkea ympäristöhaittojen välttämistä koskeviin säännöksiin, mm. VesiL 2 luvun 5 §:ään. *Hollo* on käsitellyt mm. tältä pohjalta pilaamisluvan kestoajan rajoittamista ja tarkastellut aiheeseen liittyviä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja. Niihin voidaan tässä yhteydessä tyytyä viittaamaan.[34] Mutta luvan voimassaoloaikaa on samalta periaatteelliselta pohjalta lähtien rajoitettu myös muun tyyppisten lupien ollessa kysymyksessä. Erääseen tätä koskevaan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun on rasitteita tutkittaessa aiheellista kiinnittää huomiota.

Tapaus on korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu *KHO 1969 A II 149*, jossa oli kysymys veden johtamista toisen vesialueelta koskevan, VesiL 9 luvun 2 §:ssä edellytetyn lupapäätöksen voimassaoloajan rajoittamisesta.[35] Tapauksessa Helsingin kaupunki oli pyytänyt lupaa saada veden ottamisen turvaamiseksi säännöstellä Hiidenvettä sekä siihen laskevia Sakara, Punelia ja Keritty nimisiä latvajärviä sekä lupaa veden johtamiseen Hiidenvedestä Vantaanjoen vesistöön käytettäväksi lisävetenä Helsingin kaupungin, Helsingin maalaiskunnan ja Espoon kauppalan ve-

34 Ks. *Hollo* s. 383 ss.

35 Tapauksen johdosta ks. *Liivala*, Luonnonhoito s. 253 ss., *Airaksinen*, Vesiasiat s. 27 ss., *Pietilä*, Vesioikeus s. 180.

dentarpeen tyydyttämiseksi. Kaksivaiheiseksi määrätyn katselmustoimituksen [36] ensimmäisessä vaiheessa toimitusmiehet ehdottivat lausunnossaan, että Helsingin kaupungille myönnettäisiin sen pyytämä lupa veden johtamiseen Hiidenvedestä sekä latvajärvien säännöstelemiseen mm. seuraavalla ehdolla:

> »29) Tämä päätös on voimassa siihen saakka kunnes hakija saa muualta sopivaa raakavettä riittävästi vedentarpeensa tyydyttämiseksi turvautumatta Hiidenvedestä saatavaan veteen. Hyvissä ajoin ennen luvan voimassaoloajan päättymistä Helsingin kaupunginhallituksen tulee anoa VesiO:lta lupa niihin toimenpiteisiin, joihin se katsoo tuona ajankohtana tässä asiassa olevan edellytyksiä ja aihetta.»

Suunnitelmasta ja lausunnosta toimitettiin VesiO:lle mm. seuraavat muistutukset:

> *Helsingin kaupunginhallitus* lausui, että VesiL 9 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan oli rakentamista koskevia säännöksiä noudatettava myös johdettaessa vettä vesistöstä nesteenä käytettäväksi. Siitä johtuen lupapäätöksellä oli pysyvästi ratkaistava kysymys oikeudesta vesistön hyväksikäyttämiseen. Sen vuoksi kaupunginhallitus vaati VesiO:ta jättämään lainvastaisena pois lupapäätöksestään toimitusmiesten ehdottaman lupaehtojen 29 kohdan.
>
> *TvH* lausui, että sanotussa virastossa oli parhaillaan laadittavan VN:n 9. 1. 1964 tekemän päätöksen nojalla Etelä-Suomen vedenhankinnan yleissuunnitelma. Helsingin seudun vedentarpeen tyydyttäminen oli yleisen tarpeen vaatimaa, mutta yleinen tarve ei vaatinut veden ottamista nimenomaan Hiidenvedestä, vaan vesi tuli ottaa sieltä, missä sen ottamisesta vähiten aiheutui haittaa ilman että kustannukset lisääntyivät kohtuuttomasti. Hakijan kannalta katsottuna veden tarve voitiin tyydyttää yhtä edullisesti johtamalla vettä Päijänteestä Vantaaseen. Tällaista ratkaisua oli yleiseltä kannalta katsottuna pidettävä huomattavasti parempana kuin veden johtamista Hiidenvedestä. Koska kuitenkin ennusteiden mukaan veden käyttö tulisi kasvamaan nopeasti, oli Helsingin kaupungin sallittava lähivuosien aikana johtaa vettä Hiidenvedestä, ei kuitenkaan 10 vuotta pitempää aikaa.
>
> *Lohjan kauppalanhallitus* vaati ensisijaisesti asian palauttamista toimitusmiehille puutteellisen selvityksen vuoksi ja toissijaisesti luvan voimassaoloajan rajoittamista vuoden 1975 loppuun sekä vir-

---

[36] Kaksivaiheisesta katselmustoimituksesta ks. *Pietilä,* Vesioikeus s. 144 ss., *Kahanpää,* Vesiasiat s. 109 ss.

taaman määräämistä Väänteenjoen padon kohdalla vähintään 2 m³/s:ksi.

Lohjan kunnanhallitus vaati ensisijaisesti vedenoton kieltämistä ja toissijaisesti luvan rajoittamista vuoteen 1975 sekä virtaaman määräämistä Väänteenjoen padolla vähintään 2 m³/s:ksi.

Karkkilan kauppalanhallitus vaati luvan voimassaolon rajoittamista vuoden 1975 loppuun, koska Karkkilan ja sen ympäristön elinkeinoelämän kehittyminen saattoi tulevaisuudessa vaatia po. vesistön toisenlaista säännöstelyä. Alimman virtaaman tuli olla kauppalan kohdalla Vanjoessa vähintään 2,3 m³/s.

U.l. Pyhäjärven kunnanhallitus vaati mm. luvan antamista määräajaksi, enintään vuoden 1975 loppuun, säännöstelyluvan eräiden ehtojen täsmentämistä ja vähimmäisvirtaaman määräämistä Pyhäjärven ylä- ja alajuoksulla 2,3 m³/s:ksi.

M Oy lausui, että yritys loukkasi Karjaanjoen vesistöalueen yhdyskuntien ja teollisuuden sekä alueen koko talouselämän oikeuksia, minkä vuoksi lupahakemus oli hylättävä. Mikäli lupa kuitenkin myönnettiin, oli voimassaolo rajoitettava enintään vuoden 1975 loppuun. Mikäli VesiO katsoi, että lupa voitiin myöntää pitemmäksi ajaksi, oli luvan voimassaolo rajoitettava siten, että Helsingin kaupungin raakaveden johtaminen Hiidenvedestä loppui hyvissä ajoin ennenkuin veden johtaminen edes uhkasi vaikeuttaa Lohjan talousalueen kehitystä. Sen vuoksi tuli määräajaksi annettavaan lupaan ottaa ehto, jonka mukaan Helsingin kaupungin tuli ryhtyä laatimaan ja toteuttamaan siten mitoitettua uutta suunnitelmaa, että kaupunki pystyi luvan päättymisen jälkeen saamaan muualta raakavettä riittävästi. Edelleen yhtiö vaati, että Väänteenjoen padon kautta oli juoksutettava vähintään virtaama 2 m³/s vuorokausikeskiarvona.

Lisäksi annettiin eräitä muita lausuntoja, jotka kuitenkin koskivat muuta kuin nyt esillä olevaa kysymystä.

VesiO 19. 12. 1967: Koska hakemuksessa tarkoitettu yritys oli sellainen, että siitä aiheutuvien vahinkojen selvittäminen olisi suhteettomasti viivyttänyt asian käsittelyä VesiO:ssa, niin ja kun yrityksen kiireellistä toteuttamista oli yleiseltä kannalta pidettävä tärkeänä, VesiO oli, koska oli todennäköistä, että luvan edellytykset olivat olemassa, määrännyt katselmustoimituksen suoritettavaksi kahdessa vaiheessa. Koska luvan edellytykset ilmeisesti olivat olemassa, VesiO katsoi, että asia nyt käsiteltävänä olevassa toimituksen ensimmäisessä vaiheessa voitiin VesiL 16 luvun 24 §:n 2 momentin nojalla ratkaista muilta kuin yrityksestä aiheutuvia vahinkoja ja niiden johdosta suoritettavia korvauksia sekä VesiL 11 luvussa tarkoitettuja toimenpiteitä koskevilta osilta. Sen vuoksi ja hylätten

asiassa esitetyt luvan epäämistä ja suunnitelman muuttamista samoinkuin vahinkojen estämistä koskevia enempiä toimenpiteitä tarkoittavat vaatimukset enemmälti perusteettomina, huomioon ottaen kuitenkin, mitä näiltä osin oli VesiO:n päätöksessä määrätty, VesiO, koska rakentamisen ja säännöstelyn sekä veden johtamisen ei voitu katsoa vaarantavan yleistä terveyden tilaa, aiheuttavan huomattavia ja laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia ympäristön luonnonsuhteissa tai suuresti huonontavan paikkakunnan asutus- ja elinkeino-oloja ja koska yleisen tarpeen oli katsottava vaativan yrityksen toteuttamista, VesiL 2 luvun 3, 5, 6, 8, 11—18, 22, 24 ja 25 §:n, 8 luvun 1, 2, 6 ja 10 §:n, 9 luvun 2 §:n, 11 luvun 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13, 14 ja 15 §:n, 12 luvun 11 §:n 1 momentin, 16 ja 18 §:n, 16 luvun 21 §:n, 24 §:n 2 ja 3 momentin, 27 ja 30 §:n nojalla myönsi Helsingin kaupungille luvan Hiidenveden ja siihen laskevien Sakara, Punelia ja Keritty nimisten latvajärvien säännöstelyyn sekä veden johtamiseen Hiidenvedestä Vantaanjoen vesistöön käytettäväksi lisävetenä Helsingin kaupungin, Espoon kauppalan ja Helsingin maalaiskunnan vedensaannin turvaamiseksi katselmustoimituksessa tarkastetun suunnitelman mukaisesti VesiO:n päätöksestä ilmenevin muutoksin ja noudattamalla VesiL:n säännöksiä sekä muun muassa seuraavia lupaehtoja:

— — —

15) Yrityksen toimeenpanemiseksi tarpeellisten töiden valmistuttua Hiidenvedestä saadaan johtaa vettä Vantaanjoen vesistöön enintään 3,0 m³/s, kuitenkin siten, ettei Härkälänjoen Sandbackan koskella virtaama nouse suuremmaksi kuin 3,2 m³/s vettä Hiidenvedestä johdettaessa ja ettei vettä johdeta Hiidenvedestä minkään kalenterikuukauden aikana enempää kuin 6,5 miljoonaa m³.

— — —

16) Hiidenveden säännöstely on hoidettava seuraavaa padotus- ja juoksutussääntöä noudattaen:

— — —

Väänteenjoen padon kautta on aina juoksutettava vähintään virtaamaa 0,8 m³/s vuorokausikeskiarvona ja tarvittaessa on tämän vuoksi veden johtamista Vantaanjoen vesistöön vähennettävä tai lopetettava se kokonaankin.

Lisäksi VesiO antoi päätöksessään mm. seuraavat määräykset:

VesiO tulee toimituksen toisessa vaiheessa annettavassa päätöksessä ratkaisemaan lopullisesti tässä yhteydessä tehdyt vaatimukset, mikäli niitä tässä päätöksessä ei ole lopullisesti ratkaistu, sekä toimituksen toisessa vaiheessa annettavan toimitusmiesten lausunnon johdosta mahdollisesti tehtävät muistutukset ja vaatimukset samoinkuin vahvistamaan yrityksestä aiheutuvan vahingon, haitan

ja muun edunmenetyksen johdosta suoritettavien korvausten määrät sekä mahdolliset valtiolle suoritettavat maksut. Tällöin voidaan tehdä VesiL 16 luvun 24 §:n 2 momentin mukaisesti myös välttämättömiksi katsottavia muutoksia nyt annettuun päätökseen.

— — —

Toimituksen toisessa vaiheessa annettavassa päätöksessä voidaan antaa veden johtamisen rajoittamisesta Hiidenvedestä koskevia määräyksiä, mikäli se yleiseen tarpeeseen tapahtuvan Etelä-Suomen vedensaannin turvaamisen kannalta harkitaan tarkoituksenmukaiseksi.

Mm. edellä mainitut muistutuksen tekijät valittivat VesiO:n päätöksestä KHO:een. Valituksessaan Helsingin kaupunginhallitus kiinnitti huomiota siihen, että VesiO:n päätöksessä oleva määräys, jonka mukaan toimituksen toisessa vaiheessa annettavassa päätöksessä voitiin antaa veden johtamisen rajoittamista Hiidenvedestä koskevia määräyksiä, voitiin käsittää joko siten, ettei päätös siltä osin kuin se koski veden johtamista Hiidenvedestä Vantaanjoen vesistöön, sisältänyt vielä lopullista ratkaisua, taikka niin, että nyt annettu ratkaisu oli kylläkin lopullinen, mutta että sitä voitiin toimituksen toisessa vaiheessa annettavalla päätöksellä muuttaa. Katsoen, että lupaehtojen osalta lopullinen ratkaisu oli annettava jo toimituksen ensimmäisessä vaiheessa ja että VesiL 16 luvun 24 §:n 2 momentti antoi VesiO:lle mahdollisuuden muuttaa vain niitä lupaehtojen määräyksiä, jotka koskivat 11 luvun mukaisia toimenpiteitä vahinkojen estämiseksi ja korvausvelvollisuuden täyttämiseksi rahakorvauksen sijasta luontaissuorituksena, mutta ei aikaisempaa päätöstä koko yrityksen tarkoituksen toteuttamisen kannalta merkittävimmältä osalta, kaupunginhallitus piti veden johtamisen rajoittamista koskevaa määräystä kummallakin tavalla ymmärrettynä lain vastaisena.

KHO 6. 3. 1969:

— — —

Mitä tuli 3) Lohjan kauppalanhallituksen, Lohjan kunnanhallituksen sekä 6) M Oy:n vaatimukseen vähimmäisvirtaaman lisäämisestä Väänteenjoessa, niin koska VesiO:n päätöksessä vahvistettua vähimmäisvirtaaman määrää 0,8 m^3/s ei ollut asiakirjoista saadun selvityksen nojalla pidettävä tällä hetkellä liian vähäisenä, niin ja kun se seikka, että asiassa ei ollut esitetty riittävää selvitystä siitä, riittikö sanotun suuruinen vähimmäisvirtaama jatkuvasti tyydyttämään Väänteenjoen alapuolisen vesistöalueen vedenkäyttäjien veden tarpeen, tuli jäljempänä otettavaksi huomioon rajoitet-

taessa veden johtamisen osalta lupapäätöksen voimassaoloaikaa, KHO, hyläten valitukset, jätti VesiO:n päätöksen lopputuloksen näiltä osin pysyväksi.

Mitä tuli 3) Lohjan kauppalanhallituksen ja Lohjan kunnanhallituksen sekä 5) U.l. Pyhäjärven kunnanhallituksen luvan kokonaan kieltämistä koskevaan vaatimukseen, niin koska luvan edellytysten oli katsottava olevan olemassa säännöstelyn osalta VesiO:n päätöksessä mainituin tavoin ja veden johtamisen osalta vuoden 1980 loppuun, KHO hylkäsi po. vaatimuksen.

— — —

Mitä tuli 1) Helsingin kaupunginhallituksen ja 2) TvH:n vaatimukseen veden johtamisen rajoittamista käsittelyn toisessa vaiheessa koskevan määräyksen kumoamisesta, niin koska VesiL 16 luvun 5 §:n 3 momentin ja 24 §:n 2 momentin mukaisesti ensimmäisessä vaiheessa oli tutkittava, olivatko luvan edellytykset olemassa, sen vuoksi ja kun tässä yhteydessä niin ollen oli ratkaistava kysymys johdettavan vesimäärän suuruudesta, KHO em. lainkohtien nojalla sekä ottaen lisäksi huomioon, mitä jäljempänä oli määrätty va. päätöksellä myönnetyn luvan voimassaoloajasta, kumosi po. määräyksen.

Mitä tuli 2) TvH:n, 3) Lohjan kauppalanhallituksen ja Lohjan kunnanhallituksen, 4) Karkkilan kauppalanhallituksen, 5) U.l. Pyhäjärven kunnanhallituksen ja 6) M Oy:n vaatimuksiin luvan antamisesta määräaikaisena, niin KHO katsoi, että esitetyn selvityksen nojalla ei ollut luotettavasti todettavissa, mikä vaikutus veden johtamisella Hiidenvedestä tuli olemaan Karjaanjoen vesistöalueella, kun asutus- ja elinkeino-olot sanotulla vesistöalueella kehittyivät ja vedenoton määrä vedentarpeen lisääntyessä Helsingin alueella kasvoi annetun lupapäätöksen puitteissa sekä laaditun ennusteen mukaisesti vuonna 1980 arvioituun määrään. Koska näin ollen selvitystä puuttui siitä, ettei veden johtamisesta tuolloin aiheutunut VesiL 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettuja seuraamuksia, niin ja kun oli välttämätöntä, että veden hankintaa Helsingin alueella koskevat kysymykset tutkittiin po. asiassa esitettyä selvitystä laajemmissa puitteissa ja että näiden tutkimusten tulokset olivat käytettävissä, kun ratkaistiin kysymys veden johtamisesta po. vesistöstä tuon ajankohdan jälkeen Helsingin alueelle, KHO, mainitut vaatimukset enemmälti hyläten, lisäsi lupapäätökseen näin kuuluvan määräyksen:

»Tällä päätöksellä Helsingin kaupungille myönnetty oikeus johtaa vettä Hiidenvedestä on voimassa vuoden 1980 loppuun. Kaupungin tulee, jos se haluaa senkin jälkeen johtaa vettä Hiidenvedestä, hyvissä ajoin pyytää vedenotto-oikeuden jatkamista ja voidaan hakemusta käsiteltäessä, jos oikeutta jatketaan, antaa uusia määräyksiä johdettavista vesimääristä sekä muista asiaan liitty-

vistä seikoista. Jos kaupunki haluaa mainitun määräajan päätyttyä luopua vesistön säännöstelystä, tulee sen hakea siihen asianmukainen lupa VesiO:lta.»

— — —

Kuten esitetystä käy ilmi KHO on päätöksessään lähtenyt siitä, että kysymys säännöstely- ja vedenjohtamisluvan myöntämisestä ratkaistaan lopullisesti jo käsittelyn ensimmäisessä vaiheessa. Lupapäätöksen voimassaoloajan suhteen esitettiin muistutusvaiheessa kolme erilaista kannanottoa. Helsingin kaupungin mukaan luvan voimassaoloajan rajoittaminen ei tullut lain mukaan kysymykseen. Sensijaan muiden mainittujen muistutuksen tekijöiden mielestä voimassaoloajan rajoittaminen tuli kysymykseen, mutta ehdotettuja määräaikoja perusteltiin eri tavoin. TvH perusteli voimassaoloajan rajoittamista ennenkaikkea sillä, että nyt ehdotettu vedenhankintajärjestelmä voitiin tulevaisuudessa korvata yleiseltä kannalta katsoen edullisemmalla, ns. Päijänne-suunnitelman mukaisella veden hankinnalla. TvH:n vaatimuksen perusteena oli siten viime sijassa *veden johtamistarpeen väliaikaisuus*, ts. periaatteessa sama tekijä, johon nojautuvaa rasitteen voimassaoloajan rajoittamista olemme edellä tarkastelleen luvussa 12.2.1. Karjaanjoen vesistöalueen kunnat ja M Oy näyttävät sensijaan pitäneen rajoittamisvaatimuksia esittäessään silmällä *veden johtamisesta tulevaisuudessa aiheutuvia haittoja* mm. Lohjan talousalueen elinkeinoelämän kehitykselle. Nämä muistutuksentekijät näyttävät pyrkineen varautumaan veden riittämättömyydestä aiheutuvia haittavaikutuksia vastaan kahdellakin tapaa, osittain esittämällä aktuaalista tarvetta suurempia vaatimuksia mm. Väänteenjoen virtaamasta ja osittain vaatimalla lupapäätöksen voimassaoloajan rajoittamista määräaikaan.

KHO:n päätös — nimenomaan se, mitä KHO lausui vedenjohtamisluvan kokonaan kieltämistä koskevista vaatimuksista — osoittaa, että kun luvan myöntämisen edellytysten on katsottu mm. haittavaikutusten osalta olleen olemassa päätöksen tekohetkellä tuolloin vallinneet olot huomioon ottaen, lupa on myönnetty eikä hylkäämisvaatimuksia ole hyväksytty. KHO ei kuitenkaan pitänyt oikeana Helsingin kaupungin kannanottoa, jonka mukaan luvan voimassaoloaikaa ei voitaisi rajoittaa. KHO rajoitti vedenjohtamisoikeuden olemaan voimassa vuoden 1980 loppuun. Pääasiallisesti KHO perusteli päätöstään sillä, että aiheutuvien ympäristöhaittojen kehitys ei ollut sanotun määräajan jälkeiseltä ajalta luotettavasti selvitettävissä. Yhtäältä tähän viittaa se, mitä KHO lausui veden johtamisen vaikutuksista Karjaanjoen vesistöalueella, kun sen asutus- ja elinkeino-

olot kehittyivät ja vedenoton määrä veden tarpeen lisääntyessä kasvoi Helsingin alueella. Toisaalta samaan näkökohtaan viittaa sekin, mitä KHO lausui veden johtamisen vaikutuksista Väänteenjoen alapuolisen vesistöalueen vedenkäyttäjien veden tarpeeseen. *Liivala* toteaa, että kummassakin perustelussa oli kysymys VesiL 2 luvun 5 §:n soveltamisesta. Hänen mukaansa sanottu säännös yksinkin olisi riittänyt lupapäätöksen rajoittamiseen.[37]

KHO on päätöksensä perusteluissa kiinnittänyt kuitenkin huomiota myös odotettavissa oleviin, veden johtamistarvetta Hiidenvedestä korvaaviin järjestelyihin. Tähän viittaa se, että veden hankintaa Helsingin alueella koskevat kysymykset edellytettiin tutkittavan asiassa esitettyä selvitystä laajemmissa puitteissa ja että näiden tutkimusten tulosten edellytettiin olevan käytettävissä ratkaistaessa kysymystä veden johtamisesta vuoden 1980 jälkeiseltä ajalta. Asiallisesti siis sekin, ettei ollut käytettävissä selvitystä, joka osoittaisi veden johtamistarpeen Hiidenvedestä jatkuvan vielä vuoden 1980 jälkeen, ts. että veden johtamistarve Hiidenvedestä saattoi odotettavissa olevien uusien selvitysten valossa osoittautua väliaikaiseksi, on muodostanut erään voimassaoloajan rajoittamisperusteen.[38]

Myös eräissä muissa tapauksissa VesiL:n nojalla myönnetyn luvan voimassaoloaikaa on rajoitettu sillä perusteella, ettei yrityksestä aiheutuvia haittoja ole voitu selvittää tietyn määräajan jälkeiseltä ajalta. Tällainen ratkaisu on esimerkiksi KHO 26. 9. 1974 taltio n:o 3606, jossa oli kysymys VesiL 5 luvun 96 §:ssä edellytetystä luvasta uittaa ns. ylivuotista kuorimatonta havupuutavaraa. Mainittu ratkaisu ei kuitenkaan koske rasitteita sillä tavoin kuin edellä selostettu Hiidenvesi-ratkaisu. Sen vuoksi siihen on tyydyttävä tässä yhteydessä vain viittaamaan.

Muun lainsäädännön kuin vesilainsäädännön piirissä vastaavanlaista käytäntöä ei näytä kehittyneen. Muiden kuin vesioikeudellisten rasitteiden, esimerkiksi kiinteistönmuodostamislainsäädännön nojalla perustettavien rasitteiden osalta haittavaikutukset ovatkin usein siksi vähäiset ja

37 Ks. *Liivala*, Luonnonhoito s. 254.

38 *Liivala* toteaa KHO:n kantana ilmeisesti olevan, »ettei tällaisessa vedenjohtamiskysymyksessä, johon liittyy paljon erilaisia ja merkittävässä määrin vastakkaisia alueellisia intressejä, lainkäyttäjä voi löytää oikeudenmukaista ratkaisua, ellei sillä ole käytettävissä kokonaissuunnitelmasta saatavaa tietoa», ks. Luonnonhoito s. 254. Nähdäkseni ratkaisua voidaan näiltä osin tarkastella myös tekstissä edellytetyltä pohjalta.

niiden vaikutukset tulevaisuudessa niin tarkoin ennustettavissa, ettei tarvetta vastaavanlaiseen rajoittamiseen juuri ole. Lisäksi on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että nimenomaan kiinteistönmuodostamislainsäädännön alalla säännökset, jotka koskevat rasitteiden muuttamista tai lakkauttamista olosuhteiden muuttumisen perusteella, ovat saavuttaneet siinä määrin hallitsevan aseman, ettei voimassaoloajan rajoittamiseen haittavaikutusten kehityksen arvioimisvaikeuksien perusteella ole tästäkään syystä ollut tarvetta. Kysymys onkin lakia laadittaessa viime kädessä siitä, mikä kussakin tapauksessa on tarkoituksenmukainen menettelytapa pyrittäessä vastustamaan olosuhteiden muuttumisesta aiheutuvaa haittavaikutusten kasvua yli sallittavana pidetyn rajan.

13. RASITESUHTEEN OSAPUOLTEN VAPAUTUMISTAHDONILMAISUJEN MERKITYKSESTÄ RASITTEEN VOIMASSAOLON KANNALTA

13.1. JOHDANNOKSI

Rasiteoikeuden lakkaamisperusteita käsiteltäessä kirjallisuudessa on vanhastaan kiinnitetty huomiota mm. kysymykseen, onko rasitesuhteen osapuolten välisellä sopimuksella tai toisen osapuolen yksipuolisella tahdonilmaisulla merkitystä rasiteoikeuden lakkaamisperusteena. Tällöin on yleensä tehty ero yhtäältä sopimukseen tai ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasiteoikeuksien ja toisaalta viranomaisjohtoisessa menettelyssä, ennenkaikkea maanmittaustoimituksissa perustettujen rasiteoikeuksien välillä. Yksityiskohdissa kannanotot ovat jossainmäärin eronneet toisistaan, mutta pääkysymyksistä ollaan oltu yhtä mieltä. Yleensä on edellytetty, että maanmittaustoimituksessa tai muussa viranomaismenettelyssä perustettuja rasiteoikeuksia ei voida lakkauttaa pelkästään sopimuksin tai yksipuolisin tahdonilmaisuin,[1] vaan lakkauttamiseen vaaditaan lisäksi viranomaisen myötävaikutus. Sensijaan sopimukseen tai yli-

[1] Ks. *Serlachius* s. 291, *Wrede — Caselius* s. 411, *Noponen* s. 67, *Haataja,* Maanjaot s. 343 ss., *Suomaa* MI 1962 s. 65 ss., *Murén* SKL 1964 s. 337, *Hyvönen,* Asianosainen s. 241 ss.

muistoiseen nautintaan perustuvat rasiteoikeudet on edellytetty voitavan lakkauttaa sopimuksin tai rasiteoikeudesta luopumista osoittavin yksipuolisin tahdonilmaisuin. *Serlachius* ja *Wrede — Caselius* esittivät tämän kannanottonsa kuitenkin varovaisemmassa muodossa kuin esimerkiksi *Noponen*.[2] Noponen edellytti myös, että ns. pakkoservituutit, joilla hän tarkoitti viranomaisten päätöksellä (muussa kuin maanmittaustoimituksessa) pakolla perustettavia rasiteoikeuksia ja jollaisena hän piti mm. NaapL 15 §:ssä edellytettyä, viranomaistoimin perustettavaa tieoikeutta, mutta ei esimerkiksi NaapL 16 §:ssä tarkoitettua, hänen mukaansa suoraan lakiin perustuvaa oikeutta johdon sijoittamiseen toisen maalle,[3] voitiin lakkauttaa pelkästään osapuolten sopimuksella.[4]

Kuvaa otsikossa mainitusta problematiikasta voidaan eräissä suhteissa täsmentää, jos lähtökohdaksi otetaan tämän tutkimuksen alkupuolella suoritettu erottelu rasitteen ja rasiteoikeuden välillä. Tämä erottelu auttaa havaitsemaan, että dominanssi- ja servienssikiinteistöjen omistajien välisillä sopimuksilla ja muilla oikeustoimilla voidaan pyrkiä kahteen eri tavoitteeseen, *määräämään yhtäältä rasitteen*, so. asianomaisen maankäyttömääräyksen *voimassaolosta* (lakkaamisesta) *tai määräämään toisaalta rasitteen hyväksikäytöstä*, mikä on periaatteessa eri kysymys. Näitä kahta kysymystä ei pidä sekoittaa toisiinsa. Niiden erottelun tärkeyteen onkin oikeuskäytännössä kiinnitetty huomiota jo vanhastaan. Asiaa voidaan valaista kahden varhaisen oikeustapauksen pohjalta, joista ilmenevät periaatteet ovat aktuelleja nykyäänkin.

Jos maanmittaustoimituksessa tilan käytön edistämiseksi perustetaan esimerkiksi tierasite toisen tilan alueelle, on ensiksi mainitun tilan omistajalla oikeus ryhtyä viimeistään toimituksen lainvoimaistuttua rakentamaan po. tietä. Tältä pohjalta on lähdetty mm. AJ:n voimassa ollessa annetussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1922 päätös II 1202. Tapauksessa katsottiin, että kun halkomisessa W:n omistaman tilan tilusten yli oli määrätty rakennettavaksi uusi ajotie, josta oli tehty merkintä halkomisen yhteydessä laadittuun karttaan, Ö:llä, M:llä ja A:lla, joiden aikaisemmin käyttämän tien W oli sulkenut, oli oikeus omatoimisesti rakentaa po. uusi ajotie eivätkä Ö, M ja A tämän vuoksi olleet syyllistyneet omankädenoikeuteen.

---

[2] Ks. aliviitassa 1 mainitut ao. kirjoittajien esitykset.

[3] Ks. *Noponen*, Liikenne s. 39 ss. ja s. 65—67.

[4] Ks. *Noponen* s. 67.

Toisaalta oikeuskäytännössä on pidetty selvänä, että oikeutetun ja rasitetun kiinteistön aktuaaliset omistajat voivat keskinäisin sopimuksin määrätä toisinkin perustetun rasitteen käyttöönotosta.[5] Niinikään on edellytetty, että oikeutetun kiinteistön omistaja voi yksipuolisin oikeustoimin tai sopimuksin luopua rasitteen hyväksikäytöstä tai rajoittaa sitä rasitetun kiinteistön aktuaalisen omistajan hyväksi ilman, että oikeustoimen voitaisiin katsoa tähtäävän rasitteen lakkauttamiseen. Tältä pohjalta on lähdetty esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1924 päätös II 82. Tapauksessa edellytettiin, että sopimusteitse tapahtuva luopuminen rasitetien käytöstä ei poistanut rasitetta eikä estänyt käyttämästä tietä sopimuksen lakattua olemasta voimassa. Jutussa katsottiin selvitetyksi, että P ja S, jotka tilan RN:o 1^2 omistajina olivat oikeutetut karttaan merkityltä kohdalta kulkemaan tilan RN:o 1^5 tilusten yli, olivat tosin tilan RN:o 1^5 aikaisemman omistajan A:n kanssa tekemänsä sopimuksen mukaan luopuneet tuosta tien käyttöoikeudestaan ja että silloinen tie sitten oli raivattu viljelysmaaksi; mutta kun sanottu sopimus oli tehty ainoastaan A:n hyväksi sekä P ja S, kulkiessaan ilmoitettuna aikana (I:n, M:n ja K:n tultua tilan RN:o 1^5 omistajaksi) noiden tilusten poikki, olivat ottaneet tiensä sellaisesta paikasta, missä ennestään jo oli ollut jalkatie, tilan RN:o 1^5 uusien omistajien I:n, M:n ja K:n kanne luvattomasta tien käyttämisestä P:tä ja S:ää vastaan hylättiin. Tapaus osoittaa osaltaan, että on tärkeää tehdä ero yhtäältä rasitteen muuttamiseen tai lakkauttamiseen tähtäävien oikeustointen ja toisaalta rasitteen hyväksi käytön rajoittamista koskevien oikeustointen välillä.

Se kumman tyyppisistä oikeustoimista kulloinkin on kysymys, on yksityistapauksissa selvitettävä oikeustoimen tulkinnan avulla. Tulkinnassa on tällöin perusteltua kiinnittää huomiota muun ohella olosuhteisiin, joissa oikeustoimi on tehty. Olosuhteet voivat eräissä tapauksissa viitata siihen, että tarkoitus on ollut määrätä nimenomaan rasitteesta eikä vain sen aktuaalisesta hyväksikäytöstä. Tältä pohjalta on luonnollista lähteä esimerkiksi sellaisissa tapauksissa, joissa voidaan osoittaa, että rasite on asiallisesti käynyt tarpeettomaksi oikeutetun kiinteistön käyttötavan muuttumisen vuoksi tai sen takia, että se tarve, jota silmällä pitäen rasite on aikanaan perustettu, voidaan vastedes tyydyttää muulla tavoin kuin rasitetta hyväksi käyttäen.

---

[5] Ks. korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1931 II 66, jota on tarkasteltu lähemmin jäljempänä luvussa 14.2.1.b.1.

Rasitesuhteen osapuolet voivat ilmaista nimenomaan rasitteen lakkauttamiseen tähtäävän tahtonsa eri tavoin. He voivat tehdä tätä tarkoittavan sopimuksen, mutta ilmaista tahtonsa myös yksipuolisesti. Rasiteoikeuden haltija voi eri tavoin osoittaa olevansa halukas luopumaan rasitteesta. Rasitetun kiinteistön omistaja voi puolestaan ilmaista rasitteen lakkauttamiseen tähtäävän tahtonsa erilaisin irtisanomis- tms. toimenpitein. Näiden erilaisten tahdonilmaisujen merkitystä käsiteltäessä on tärkeää tehdä ero yhtäältä viranomaisvalvonnassa perustettujen ja toisaalta sopimukseen tai ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden kesken niinkuin oikeuskirjallisuudessa on tehtykin. Mainitunlaisilla tahdonilmaisuilla on näet näissä eri tapauksissa erilainen merkitys. Seuraavassa käsitelläänkin aluksi sanotunlaisten tahdonilmaisujen merkitystä viranomaisvalvonnassa perustettujen rasitteiden voimassaolon kannalta. Tämän jälkeen siirrytään käsittelemään vastaavaa kysymystä sopimukseen ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden osalta.

13.2. VIRANOMAISVALVONNASSA PERUSTETUT RASITTEET

Kuten aikaisemmin esitetystä käy ilmi rasitteiden perustaminen on lainsäädännössämme saatettu viranomaisvalvontaan pääasiassa rasitteiden maankäyttöön ja yleisiin etuihin kohdistuvien vaikutusten valvomiseksi. Vastaavanlaisia vaikutuksia voi kuitenkin olla myös rasitteiden lakkauttamisella tai muuttamisella. Näin ollen on perusteltua edellyttää, että jos rasite on perustettava viranomaisvalvonnassa, viranomaisvalvonta ulottuu myös rasitteen muuttamiseen ja lakkauttamiseen. Tältä pohjalta rasitelainsäädännössämme onkin yleisesti lähdetty niinkuin viranomaisvalvonnassa perustettavia rasitteita koskevat säännöstöt, ennenkaikkea kiinteistömuodostuslainsäädäntö, rakennusrasitteita koskevat säännökset ja vesilainsäädäntö osoittavat.

Valvonnan tehokkuus edellyttää, että viranomainen voi estää rasitteen muuttamisen tai lakkauttamisen, mikäli toimenpiteestä aiheutuisi yleisen edun tai tarkoituksenmukaisen maankäytön kannalta katsoen haitallisia seurauksia. Tämä puolestaan edellyttää, että rasitesuhteen oapuolten mahdollisen rasitteen muuttamista tai lakkauttamista koskevan sopimuksen ei välittömästi sallita vaikuttaa rasitteen voimassa oloon. *Sopimuksen vaikutusten tutkimisen tärkeyteen* valvovan viranomaisen toimesta onkin kiinnitetty *rasitelainsäädäntöämme* laadittaessa eri yhteyksissä huomiota.

Käsitellessään esitysehdotusta *JL:ksi* korkein oikeus kiinnitti 20. 12. 1940 antamassaan lausunnossa [6] huomiota siihen, että tuolloin voimassa olleeseen oikeuteen omaksuttu sääntö, jonka mukaan maanjaolla voidaan yleensä perustaa vain varsinaisia maanjakorasitteita, sisälsi sen, että tuollaisen rasitteen perustamisessa yksinomaan maanjako-oikeudelliset näkökohdat olivat määräävinä. Rasitteen perustamista koskeva sopimus, jonka asianosaiset ennen jakoa tai jaon aikana tekivät, ei sitonut toimitusmiehiä. Sellaisella sopimuksella ei myöskään ollut maanjakorasitteen pätevyyttä arvosteltaessa merkitystä. Sama koski korkeimman oikeuden mukaan maanjakorasitteen voimassaoloaikaa. Siitäkään eivät asianosaiset voineet sopimuksin määrätä. Korkein oikeus edellytti lausunnossaan, että myös JL:n rasitesäännökset tuli laatia vastaavien periaatteiden pohjalta niinkuin sitten tapahtuikin. Korkeimman oikeuden lausunto korosti sitten sitä, että rasitteen voimassaolokysymystä oli mahdollisesta voimassaoloajan rajoittamista koskevasta sopimuksesta huolimatta tarkasteltava maanjakoteknisten, so. toimenpiteen maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta.

Samantapaisiin näkökohtiin on kiinnitetty huomiota myös *KaavJL:ia* laadittaessa. Kaupungin jakolakikomitean vuoden 1956 ehdotuksen perusteluissa todettiin,[7] että rasitteen tai oikeuden perustaminen, poistaminen, siirtäminen tai muuttaminen edellytti lakiehdotuksen mukaan kaupungissa maistraatin ja kauppalassa järjestysoikeuden hyväksymistä. Näiden elinten edellytettiin voivan jättää alistetun toimenpiteen hyväksymättä, mikäli ne katsoivat, että asiassa oli menetelty vastoin terveydellisten seikkain, paloturvallisuuden tai muun yleisen edun vaatimusta. Lausumat koskivat mm. niitä ehdotuksen 85 §:ssä edellytettyjä tilanteita, joissa rasitteen muuttamisesta tai lakkauttamisesta oli sovittu. Komitean kannanotto korosti siten yleisen edun vaatimusten huomioon ottamisen tärkeyttä muutettaessa tai lakkautettaessa rasitteita mainitunlaisten sopimusten pohjalta. Tältä pohjalta säädettiinkin sittemmin KaavJL 97 §:n 1 momentti. Säännös edellyttää, että silloinkin, kun kysymys on rasitteen poistamisesta tai muuttamisesta 90 §:n 1 momentissa tai 91 §:ssä edellytettyjen sopimusten pohjalta, toimenpide voidaan jättää hyväksymättä, jos hyväksymättä jättäminen katsotaan rakentamisen, terveydellisten

---

[6] Ks. korkeimman oikeuden lausunto 20. 12. 1940 esitysehdotuksesta jakolaiksi s. 71.

[7] Ks. kom. 1956: 6 s. 10.

seikkain tai yleisen edun vaatimaksi. Kun rakennuslautakunta voi sanotulla perusteella jättää kiinteistöinsinöörin po. toimenpiteen hyväksymättä, on selvää, että tämä samoilla perusteilla voi päättää, ettei rasitetta sopimuksen edellyttämällä tavalla muuteta tai lakkauteta.

Se, ettei rasitteen muuttamista tai lakkauttamista koskeva sopimus ehdottomasti velvoita valvovaa viranomaista muuttamaan tai lakkauttamaan rasitetta, käy ilmi *myös tällaisia sopimuksia koskevien säännösten sanamuodosta.* Mainitunlaisia säännöksiä ovat KaavJL 90 §:n 1 momentti ja RakA 108 §:n 2 momentti verrattuna Helsingin 1963 RJ 46 §:n 1 momenttiin. Kaikkien näiden säännösten mukaan muuttamista tai lakkauttamista koskeva päätös »voidaan» sopimuksen johdosta tehdä. Sananvalinta korostaa valvovan viranomaisen valtaa tutkia, ovatko säädetyt muuttamisen tai lakkauttamisen edellytykset olemassa. Sensijaan se ei anna aihetta lähteä siitä, että mainitunlainen päätös tulisi pelkästään sopimuksen johdosta myös tehdä.

Kaiken kaikkiaan voidaan siis lähteä siitä, että jos rasitteen perustaminen on säädetty tapahtuvaksi viranomaisvalvonnassa, valvonta ulottuu yleensä myös rasitteen muuttamiseen ja lakkauttamiseen siten, etteivät rasitesuhteen osapuolet voi pelkästään keskinäisin sopimuksin muuttaa tai lakkauttaa rasitetta tai vaatia, että viranomainen sopimuksen vuoksi ehdottomasti muuttaa tai lakkauttaa rasitteen. Sanotunlaisissa tapauksissa on päinvastoin perusteltua edellyttää, että valvova viranomainen tutkii toimenpiteen vaikutukset tarkoituksenmukaisen maankäytön ja yleisen edun kannalta. Tällaisen tutkimisen tarpeellisuus korostuu erityisesti silloin, kun rasitteen lakkauttaminen ja sen edellyttämiin ennallistamistoimiin ryhtyminen toisen alueella saattaisi vaikuttaa laajalti ympäristön oloihin niinkuin asianlaita voi olla mm. vesioikeudellisten yritysten toteuttamista palvelevien rasitteiden osalta. Vasta jos muuttamis- tai lakkauttamistoimenpiteiden haittavaikutukset pysyvät laissa edellytetyissä rajoissa, voidaan sopimuksen edellyttämiin toimenpiteisiin ryhtymistä pitää perusteltuna.

Toisaalta kuitenkin KaavJL 90 §:n 1 momentti ja 2 momentti verrattuna 91 §:ään, RakA 108 §:n 2 momentti verrattuna Helsingin 1963 RJ 46 §:n 1 monenttiin ja LunL 56 §:n 3 momentti edellyttävät, että rasitesuhteen osapuolet voivat tehdä keskenään sopimuksen viranomaisvalvonnassa perustetun rasitteen lakkauttamisesta. KaavJL 90 §:n 1 momentissa verrattuna 91 §:ään ja RajakTilJärjL 25 §:ssä on myös edellytetty, että osapuolet voivat sopia rasitteen siirtämisestä tai muunlaisesta

muuttamisesta. Säännökset herättävät kysymyksen, *mikä sanotunlaisen sopimuksen merkitys on rasitteen voimassaolon kannalta.*

Eräissä viitatuista säännöksistä on määritelty rasitteen poistamisen tai muuttamisen edellytykset ja todettu, että toimenpiteisiin voidaan ryhtyä, vaikkeivat asianosaiset toimenpiteistä sovi tai vaikkei rasiteoikeuden haltija anna toimenpiteeseen suostumustaan. Tällaisia säännöksiä ovat RajakTilJärjL 25 § ja KaavJL 90 §:n 2 momentti. LunL 56 §:n 3 momentissa on taas edellytetty, että sopimus voi korvata lunastusteitse perustetun rasitteen lakkauttamismenettelynä toimitusmenettelyn silloin, kun rasite on olosuhteiden muuttumisen vuoksi käynyt hakijalle tarpeettomaksi. KaavJL 90 §:n 1 momentissa ja RakA 108 §:n 2 momentissa verrattuna Helsingin 1963 RJ 46 §:n 1 momenttiin on puolestaan yleisesti edellytetty, että rasite »voidaan» poistaa tai, ensiksi mainitun säännöksen ollessa kysymyksessä, myös siirtää tai muuttaa toisensisältöiseksi sopimuksen johdosta.

Jos rasitteen lakkauttamisesta tahi siirtämisestä tai muuttamisesta on sovittu osapuolten kesken tai jos rasiteoikeuden haltija on näihin toimenpiteisiin suostunut, *sopimus tai suostumus on usein ensi käden kriteerinä* siitä, *ettei rasite* lakkauttamistilanteessa ole enää *tarpeellinen* edistettävän toiminnan kannalta *tai ettei rasitteen siirtämisestä tai muuttamisesta aiheudu dominanssikiinteistön käytölle haittaa.* On näet perusteltua edellyttää, että järkevästi toimiva rasiteoikeuden haltija ei tee mainitunlaista sopimusta tai anna suostumustaan sanotunlaisiin toimenpiteisiin, mikäli rasite nykymuodossaan on tarpeellinen dominanssikiinteistön käytön kannalta. On todennäköistä, että lainlaatija on pitänyt tämän kaltaisia näkökohtia silmällä edellä mainittuja säännöksiä laatiessaan. Tähän näyttäisivät viittaavan sekä eräiden edellä mainittujen säännösten sanamuoto että ao. säännösten esityöt.[8]

Joka tapauksessa rasitteen lakkauttamista koskevalle sopimukselle on pyritty antamaan sekä oikeuskirjallisuudessa että oikeuskäytännössä tämän suuntaista merkitystä sellaisissakin tapauksissa, joissa ao. rasitesäännöstöön ei ole sisältynyt mitään säännöksiä rasitteen lakkauttamisesta sopimuksen perusteella. *Hyvönen* lausuu todettuaan ensin, ettei asianosaisten sopimukseen perustuvan rasitteen poistamisen ja siirtämisen edellytyksistä ole JL:ssa säädetty mitään:[9] »*Haataja* näyttää AJ:n

---

8 Vrt. kom. 1956: 6 s. 9, KMalliRJ s. 11, *Ojanen* s. 42—43.

9 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 242.

pohjalta päätyvän siihen, että sopimukseen perustuva rasitteen poistaminen voitiin toimittaa ilman erityisiä asiallisia edellytyksiä asianosaisten ollessa siitä yksimielisiä. Rasite voidaan poistaa asianosaisten sopimuksen perusteella ainakin JL 238.1 §:ssä säädetyin edellytyksin. On kuitenkin selvää, että vapaaehtoisessa toimituksessa edellytyksiä joudutaan arvostelemaan lievemmin kuin pakollisessa, varsinkin jos asianosaiset ovat myös sopineet mahdollisista tilikorvauksista tai niiden kuittauksesta. Tällöin päädytään asiallisesti samantapaiseen lopputulokseen kuin Haataja AJ:n pohjalta». Vastaavanlaisiin näkökohtiin on kiinnitetty huomiota myös oikeuskäytännössä. Tämän osoittamiseksi on aiheellista tarkastella kahta aiheeseen liittyvää korkeimman oikeuden ratkaisua.

Eräs tavantakaa oikeuskäytännössä esiintyvä ongelma on kysymys, merkitseekö *rasitteen käyttämättä jättäminen* rasitteen lakkaamista tai ainakin lakkauttamisedellytysten syntymistä. Kysymykseen on vastattu kieltävästi niissä tapauksissa, joissa on voitu selvittää, että käyttämättä jättäminen on johtunut muista syistä kuin rasiteoikeuden haltijan tahdosta. Tätä valaisee korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1940 II 143. Tapauksessa katsottiin, että oikeus maarekisteriin merkityn tierasitteen käyttöön, jota tienkäyttöoikeutta ei ollut myöhemmässä maanmittaustoimituksessa muutettu, ei ollut lakannut sillä, että ko. rasitetien, jota tierasitteen maarekisteriin merkitsemisestä lukien oli lakkaamatta käytetty, käyttö oli rasitetun tilan omistajan oikeudettoman tien sulkemistoimenpiteen johdosta joksikin aikaa estynyt.

Tilanne on sensijaan toinen sellaisissa tapauksissa, joissa on lähdetty siitä, että käyttämättä jättäminen on johtunut rasitteen tarpeettomaksi käymisestä ja tähän liittyen rasiteoikeuden haltijan tahdosta. Tällaista tilannetta valaisee korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 11. 9. 1961 taltio n:o 2685. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 11. 9. 1961 taltio n:o 2685:* Koskei P-tilalle kuuluvaa rasitetietä S-tilan alueella ollut käytetty eikä niin ollen tuon tien poistaminen ja P-tilan ulospääsytien sijoittaminen toimituksessa määrättyyn paikkaan F-tilan alueelle, jossa jo ennestään oli valmiiksi rakennettu tie, aiheuttanut P-tilalle haittaa, vaan päinvastoin paransi tilan tieyhteyttä, jota vastoin P-tilan omistajan vaatima tiesuunta olisi S-tilalle huomattavan haitallinen, *MJO* hylkäsi P-tilan omistajan valituksen, jossa tämä oli mm. vaatinut oikeuden varaamista P-tilalle erään S-tilan alueella olevan toisen tien käyttämiseen. *KoO:* ei muutosta.

MJO:n ratkaisun perusteluissa vanhan tierasitteen poistamista S-tilan alueelta on perusteltu vain sillä, ettei tuota P-tilalle kuuluvaa rasitetietä ollut käytetty. Muut MJO:n päätöksessä mainitut perustelut liittyivät uuden tierasitteen perustamiseen ja tiesuunnan valintaan. Perustelut viittaavat siihen, että MJO on vanhan tierasitteen poistamisen osalta edellyttänyt, ettei käyttämättä jäänyt tierasite ollut P-tilalle tarpeellinen. Muutoin poistamista olisi tuskin voitu suorittaa.

Kaiken kaikkiaan näyttää perustellulta lähteä siitä, että rasitteen lakkauttamista tai muuttamista koskeva sopimus tai rasiteoikeuden haltijan suostumus samoinkuin rasitteen (vapaaehtoinen) käyttämättä jättäminen luovat presumtion siitä, ettei rasite nykymuodossaan ole dominanssin kannalta tarpeellinen. Lienee kuitenkin lähdettävä siitä, että tämä on vain presumtio. Jos yksityistapauksissa ilmenee, että rasite sopimuksesta huolimatta on nykymuodossaan edelleenkin tarpeen dominanssin kannalta, on perusteltua lähteä siitä, että rasitteen lakkauttamisesta tai muuttamisesta päättävä viranomainen voi kieltäytyä tekemästä tätä koskevaa päätöstä.

Edellä on käsitelty sopimuksen ja rasiteoikeuden haltijan rasitteesta luopumista osoittavan käyttäytymisen merkitystä rasitteen voimassaolon kannalta. *Rasitetun kiinteistön tai muun servienssiyksikön omistajan tai haltijan halu* rasitteesta vapautumiseen saattaa *ilmetä* erilaisina *irtisanomis- tai estämistoimenpiteinä.* Rasitelainsäädäntömme lähtee yleisesti siitä, ettei tällaisilla toimenpiteillä ole vaikutusta rasitteen voimassaoloon. Lainsäädäntöön sisältyy useitakin säännöksiä siitä, millä perusteella rasitetun kiinteistön omistaja voi saada viranomaisvalvonnassa perustetun rasitteen muutetuksi tai lakkautetuksi. Ainoassakaan näistä ei edellytetä servienssin omistajan suorittamaa irtisanomista sinänsä rasitteen lakkaamisperusteeksi.

Määrätyissä rasitelainsäädäntöömme sisältyvissä säännöksissä on edellytetty, että rasite voidaan määritellä vaihtoehtoisesti joko sopimuksessa tai viranomaisen päätöksessä. Tällaisia säännöksiä ovat NaapL 16 §, RakL 133 §, LennätinlaiteL ja VesiL:n ojittamista, veden johtoja ja viemäreitä koskevat aikaisemmin käsitellyt säännökset. Näissä säännöksissä edellytettyjen rasitteiden osalta lakkauttamissopimukseen liittyy eräitä erityisongelmia. Niiden käsittely käy kuitenkin parhaiten päinsä vasta sen jälkeen, kun ensin on käsitelty rasitteiden lakkauttamista koskevien tahdonilmaisujen merkitystä viranomaisvalvonnan ulkopuolella perustet-

tujen rasitteiden voimassaolon kannalta. Sen vuoksi po. ongelmien osalta tyydytään tässä yhteydessä viittaamaan jäljempänä esitettävään.

13.3. VIRANOMAISVALVONNAN ULKOPUOLELLA PERUSTETUT RASITTEET

Edellisessä luvussa kiinnitettiin huomiota siihen, että kun rasitteiden perustaminen on lainsäädännössämme saatettu viranomaisvalvontaan, se on tapahtunut pääasiassa rasitteiden maankäyttöön ja yleisiin etuihin kohdistuvien vaikutusten valvomiseksi. Edelleen kiinnitettiin huomiota siihen, että vastaavanlaisia vaikutuksia voi olla myös rasitteiden lakkauttamisella ja muuttamisella. Tähän liittyen lähdettiin siitä, että jos rasitteiden perustaminen on saatettu viranomaisvalvontaan, valvonta pääsääntöisesti ulottuu myös rasitteiden lakkauttamiseen ja muuttamiseen, mikä mm. merkitsee sitä, ettei rasitesuhteen osapuolten tekemälle muuttamista tai lakkauttamista koskevalle sopimukselle ole voitu antaa välitöntä merkitystä rasitteen voimassaolon kannalta.

Tämän perusteella näyttäisi ehkä houkuttelevalta päätellä, että jos kysymys on viranomaisvalvonnan ulkopuolella sopimusteitse tai ylimuistoisin nautinnoin voimaan tulleesta rasitteesta, julkisen valvonnan perusteiksi esitetyillä näkökohdilla ei ole vastaavaa merkitystä, minkä vuoksi rasitteita voidaan myös muuttaa tai lakkauttaa oikeustoimin rasitesuhteen osapuolten sitä halutessa. Aivan näin yksinkertainen ei viranomaisvalvonnan ulkopuolella perustettujen rasitteiden muuttamista ja lakkauttamista koskeva kysymys kuitenkaan ole.

Usein viranomaisvalvonnan ulkopuolella sopimusteitse tai ylimuistoisin nautinnoin syntyneet rasitteet ovat hyvin vanhaa perua. Ylimuistoinen nautinta rasitteen syntyperusteena suorastaan edellyttää tätä. Maankäyttö on puolestaan voinut vuosikymmenien kuluessa olennaisesti rakentua mainitunlaisten rasitteiden voimassaolon pohjalle. Tällaisten rasitteiden muuttamisesta tai lakkaamisesta saattaa sen vuoksi olla maankäytön kannalta aivan yhtä haitallisia seurauksia kuin viranomaisvalvonnassa perustettujen rasitteiden muuttamisesta ja lakkauttamisesta. Viranomaisvalvonnan ulkopuolella syntyneitä rasitteita koskevassa oikeuskäytännössä tämä onkin eräissä suhteissa otettu huomioon.

Oikeuskäytännössämme on muiksi kuin rasiteoikeuksiksi katsottavien käyttöoikeuksien osalta lähdetty siitä, ettei tällaisia oikeuksia voida yleen-

sä perustaa sitovin vaikutuksin määräämättömäksi ajaksi. Tähän liittyen oikeuskäytännössä on edellytetty, että käyttöoikeuden kohteena olevan kiinteistön omistaja voi periaatteessa koska hyvänsä yksipuolisesti vapautua käyttöoikeudesta. Erityisen selvä on tässä suhteessa korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1945 II 116, johon on jo aikaisemmin tässä tutkimuksessa viitattu. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 1945 II 116:* Asunto-osakeyhtiön osakkeiden omistaja A oli yhtiön hallituksen suostumuksella ja yhtiön muiden osakkeen omistajien hyväksyttyä hallituksen menettelyn rakennuttanut verstasrakennuksen yhtiön tontille siellä sijaitsevan pajarakennuksensa jatkoksi. Koska kiinteän omaisuuden hallintaa tarkoittavaa oikeutta ei lain mukaan voitu sanotuin tavoin perustaa määräämättömäksi ajaksi ja myönnetty oikeus sen vuoksi oli yhtiön puolelta peruutettavissa, B, joka oli konkurssihuutokaupassa ostanut A:n osakkeet ja muun omaisuuden, velvoitettiin yhtiön kanteesta häädön uhalla muuttamaan mainittu verstasrakennus yhtiön tontilta.

Tilanne on muodostunut toiseksi sellaisissa tapauksissa, joissa on lähdetty siitä, että oikeus toisen alueen käyttöön perustuu sopimusteitse tai ylimuistoisin nautinnoin voimaan tulleeseen kiinteistörasitteeseen. Tällöin on edellytetty, *ettei rasitetun kiinteistön omistaja voi mielivaltaisesti lakkauttaa rasitetta.* Rasitteen lakkauttaminen rasitetun kiinteistön omistajan vaatimuksesta on edellytetty mahdolliseksi vain, mikäli lakkauttamisvaatimuksen tueksi on voitu esittää erityisiä syitä. Tällaisen erityisen syyn merkitys lakkauttamista tarkoittavan vaateen perusteena käy havainnollisesti ilmi aikaisemmin selostetuista kahdesta korkeimman oikeuden ratkaisusta, KoO 1922 tuomio I 18 ja KoO 1950 II 388.

Esimerkin päinvastaisesta tilanteesta eli tilanteesta, jossa irtisanomista ei ole perustettu sanotunlaiseen erityiseen syyhyn, tarjoaa taas KoO 1924 tuomio II 527. Tapaus oli seuraavanlainen:

> *KoO 1924 tuomio II 527:* Perniön *KO* lausui 17. 3. 1920 selvitetyksi, että Lemun kartanon yksinäistalon omistaja, Ervelän kylän talojen omistajat ja Perniön pitäjässä olevan Huhdin yksinäistalon omistaja olivat noin 50 vuotta sitten pitämässään kokouksessa päättäneet ja sopineet, että tie, jota sitä ennen jo oli käytetty ainakin talvitienä ja jalkapolkuna ja joka sittemmin rasitteena oli merkitty maarekisteriin, oli rakennettava ajotieksi ja sellaisena vastaisuudessa kunnossapidettävä sekä että sanottujen talojen omistajat, sitenkuin tie kerrottua sopimusta noudattaen oli ajotieksi rakennettu, olivat sitä useiden vuosikymmenien aikana yhteisesti kunnossa-

pitäneet ja yleisesti käyttäneet, kuin myös, että A, tultuaan talonomistajaksi Ervelän kylään, oli ainakin yli 10 vuoden ajan sallinut kerrotun tienkäytön häiritsemättä jatkua sekä itsekin yllämainitun sopimuksen mukaisesti kunnossapitänyt tietä ja sitä käyttänyt mm. siltäkin osalta, minkä tie kulki Perniön kunnan nyttemmin omistaman Lemun kartanon yksinäistalon maiden kautta, jota paitsi A erinäisissä tilaisuuksissa suoranaisesti oli tunnustanut kunnan oikeutetuksi käyttämään riidanalaista tietä, minkä vuoksi ja kun A:n kunnalle toimittama irtisanominen näin ollen ei enää voinut vaikuttaa kunnan oikeuteen käyttää tietä myös A:lle kuuluvien maiden läpi kulkevalta osalta, KO hylkäsi A:n kuntaa vastaan ajaman tien käytön kieltämistä koskevan kanteen. *HO:* ei muutosta. *KoO:* ei muutosta.

KO:n ratkaisun perusteluissa viitataan siihen, että po. tie oli myöhemmässä vaiheessa merkitty rasitteena maarekisteriin. Tästä ei kuitenkaan pidä päätellä, että kysymys oli ollut viranomaisvalvonnassa (maanmittaustoimituksessa) syntyneestä rasitteesta. Kuten KO:n ratkaisun perusteluista toisaalta käy ilmi, tie oli ollut olemassa talvitienä ja jalkapolkuna todennäköisesti jo ylimuistoisista ajoista. Ajotienä se oli ollut noin vuoden 1870 paikkeilla tehdystä sopimuksesta lukien. Se että KO päätöksensä perusteluissa viittaa sanottuun sopimukseen ja sen jälkeen selostaa laajahkosti osapuolten noudattamaa sopimuskäytäntöä, viittaa siihen, että ajotietä koskevana tierasite on katsottu sopimusrasitteeksi, joka jo sellaisenaan sitoo osapuolia. Viittaus maarekisteriin lienee käsitettävä pikemminkin KO:n toteamukseksi, että tien rasitetien luonne on todettu muuallakin kuin KO:ssa.

Aiheemme kannalta tärkein tapauksesta ilmenevä seikka on se, että A ei esittänyt irtisanomiselleen varteen otettavia perusteita. Lopputulos on ollut, että A:n kanne on hylätty. Pelkkä rasitetun kiinteistön omistajan irtisanomistahdonilmaisu ei siis ole riittänyt lakkauttamaan rasitetta.

Niinkuin aikaisemmin esitetystä käy ilmi, kirjallisuudessa on lähdetty siitä, että sopimukseen tai ylimuistoiseen nautintaan perustuva rasite voidaan lakkauttaa *sopimuksin tai luopumista tarkoittavin rasiteoikeuden haltijan tahdonilmaisuin.* On todennäköistä, että tämän kannan omaksumiseen on merkittävimmin vaikuttanut käsitys, jonka mukaan rasitteissa on kysymys tietyn tyyppisistä, käyttöoikeuksien piiriin kuuluvista subjektiivisista oikeuksista, joita on arvosteltu tällaisia oikeuksia yleensä koskevien periaatteiden pohjalta lähtien. Mainitunlaista kannanottoa ei näet ole erityisesti perusteltu, mikä viittaa siihen, että koske-

tellun merkityksen antamista sopimukselle tai luopumistahdonilmaisulle on pidetty itsestään selvänä.

Jos rasitteet käsitetään maankäyttömääräyksiksi tässä tutkimuksessa omaksuttuun tapaan, sanotunlaisen merkityksen antamista po. sopimukselle tai luopumistahdonilmaisulle ei kuitenkaan voida pitää itsestään selvänä. Missään tapauksessa ei voida väittää, etteikö sanotunlaisesta oikeustoimesta voisi in casu olla haitallisia seurauksia maankäytön kannalta. Sitä, että rasitteen katsotaan po. tilanteissa lakkaavan välittömästi oikeustoimen vaikutuksesta, voidaan kuitenkin perustella sillä, että mainitunlainen oikeustoimi normaalisti osoittaa rasitteen käyneen dominanssin kannalta tarpeettomaksi. Kun tämän seikan julkista kontrollia ei näissä tapauksissa ole järjestetty, on perusteltua liittää sanotunlainen vaikutus jo oikeustoimeen.

Oikeuskäytännössä rasitteen lakkauttamista ja muuttamistakin koskevalle sopimukselle on annettu välitöntä merkitystä rasitteen voimassaolon kannalta. Jopa rasitesuhteen osapuolten yksimielisyyttä, joka on konkludenttisesti ilmennyt heidän käyttäytymisestään, on tässä suhteessa pidetty relevanttina niinkuin seuraavasta KoO:n ratkaisusta käy ilmi:

> *KoO 1919 päätös II 742:* E:n oli selvitetty hakamaan aidatessaan sulkeneen vanhan, karttaankin merkityn tien noin 10 vuotta ennen esillä olevan jutun vireille tuloa oikeudessa. R:n vaatimus E:n velvoittamisesta avaamaan po. tie hylättiin, kun R:n, joka ei ollut kieltänyt tien sulkemista eikä siitä valittanut ja joka oli muistutuksetta käyttänyt E:n avaamaa uutta tietä, oli katsottava täten hyväksyneen tien aseman muutoksen.

Tapaus ei ole muussa suhteessa enää aktuelli, mutta se osoittaa, että lähinnä ylimuistoiseen nautintaan perustuneiksi katsottavia rasitteita on oikeuskäytännössä edellytetty voitavan muuttaa sopimusteitse niinkuin *Serlachius* ja *Wrede — Caselius* edellyttävät. Ratkaisun perustelut olivat korkeimman oikeuden muotoilemia, mikä osaltaan korostaa niiden merkitystä.

Kuten aikaisemmin todettiin, voimassa oleva lainsäädäntö on eräissä tapauksissa edellyttänyt, että *rasite* voidaan *määritellä vaihtoehtoisesti joko viranomaisen päätöksessä tai osapuolten välisessä sopimuksessa.* Jos rasite on tällaisissa tapauksissa määritelty viranomaisen päätöksessä, herää kysymys, voidaanko se lakkauttaa tai sitä muuttaa sopimuksin vai vaaditaanko tähän viranomaisen myötävaikutus.

Laissa ei tästä kysymyksestä ole nimenomaista säännöstä. Se seikka, että lainsäätäjä on po. tapauksissa edellyttänyt rasitteiden määrittelyn voivan tapahtua mainituilla kahdella vaihtoehtoisella tavalla, osoittaa — toisin kuin edellä käsiteltyjen sopimukseen tai ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden osalta on asianlaita — lainsäätäjän ottaneen aktiivisesti kantaa julkisen valvonnan tarpeellisuuteen rasitteita voimaan saatettaessa. Julkiselle valvonnalle ei näissä tapauksissa ole annettu samaa merkitystä kuin niissä tapauksissa, joissa rasitteen perustaminen viranomaisvalvonnassa on säädetty yksinomaiseksi perustamistavaksi. Tähän viittaa myös po. säännösten yleinen rakenne. Se, että näissä säännöksissä, esimerkiksi NaapL 16 §:ssä, maanomistajat on yleisesti velvoitettu sallimaan säännöksissä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittaminen alueillaan, osoittaa, ettei toimenpiteiden vaikutusten tutkimista viranomaisen toimesta kussakin yksityistapauksessa ole pidetty tarpeellisena. Sanotunlainen kannanotto on ymmärrettävissä, kun otetaan huomioon vaihtoehtoisilla tavoilla määriteltävien rasitteiden sisältöä koskevat säännökset. Säännökset edellyttävät, että mainitunlaisten rasitteiden sisältönä on oikeus sijoittaa erilaisia johtoja ja niihin kuuluvia laitteita toisen alueelle sekä ryhtyä ojittamista koskeviin toimenpiteisiin toisen alueella. Yleensä tämän sisältöisten rasitteiden vaikutukset kohdekiinteistön tai muun kohdeyksikön käyttöön eivät ole kovin mittavia. Juuri se seikka, että maankäyttöön kohdistuvat vaikutukset muodostuvat tällaisissa tapauksissa suhteellisen vähäisiksi, tekee ymmärrettäväksi sen, että julkisen valvonnan vaatimuksista on voitu kuvatulla tavalla tinkiä.

Tähän nähden on perusteltua lähteä siitä, etteivät julkisen valvonnan järjestämistä puoltavat näkökohdat näyttele myöskään rasitteen muuttamisen tai lakkauttamisen kohdalla samanlaista osaa kuin mitä ne esittävät yksinomaan viranomaisvalvonnassa perustettavien rasitteiden kohdalla. Mainitunlaisia, vaihtoehtoisin tavoin määriteltäviä rasitteita kuten NaapL 16 §:ssä edellytettyjä johtorasitteita voidaan siten muuttaa tai lakkauttaa pelkästään tätä tarkoittavin sopimuksin tai luopumistahdonilmaisuin. Se, että RakL 133 §:ssä edellytetyt johtorasitteet on edellytetty merkittävän kiinteistörekisteriin siinä tapauksessa, että tällaiset rasitteet perustetaan rakennuslautakunnan päätöksellä, ei periaatteessa poista mahdollisuutta muuttaa tai lakkauttaa tällaisia rasitteita sopimusteitse. Päinvastoin KaavJA 93 §:n 2 momentti, jossa lausutaan, että kun 1 momentissa mainittu oikeus on lakannut, on siitä tehtävä merkintä tonttirekisteriin, näyttäisi edellyttävän, että merkinnän tekeminen voi

perustua paitsi rakennuslautakunnan lakkauttamista koskevaan päätökseen myös muuhun perusteeseen, mm. lakkauttamissopimukseen. Vaikka maarekisterin osalta ei ole annettu vastaavanlaista nimenomaista säännöstä, voitaneen samanlaista menettelyä soveltaa myös maarekisterin pidossa.[10]

14. RASITTEIDEN SITOVUUDESTA ERI HENKILÖSUHTEISSA

14.1. JOHDANNOKSI

Erityisesti kiinteistörasitteille tyypillisenä on vanhastaan pidetty voimakasta sitovuutta eri henkilötahoihin nähden. Esimerkiksi *Wrede — Caseliuksen* esineoikeuden oppikirjassa lausutaan, että kiinteistörasitteiden esineoikeudellinen vaikutus on sangen voimakas. Ne ovat kirjoittajien luonnehdinnan mukaan päteviä jokaista kohtaan eikä niihin vaikuta niiden kohteena olevan kiinteistön vapaaehtoinen luovutus tai edes ulosottotoimin myyminen.[1] Saman suuntaisia lausumia sisältyy muihinkin esityksiin. Lausuma sitovuudesta eri henkilösuhteissa on varsin yleisesti sisällytetty jo rasitteen käsitemääritelmään niinkuin 1. luvussa esitetystä käy ilmi.

Yksityiskohtainen tarkastelu osoittaa, että rasitteen sitovuus eri henkilötahoihin nähden määräytyy jossain määrin eri pohjalta sen mukaan, perustuuko rasite rasitelainsäädäntömme edellyttämään (lailla säänneltyyn) voimaansaattamismenettelyyn vaiko viranomaisvalvonnan ulkopuolella tehtävään sopimukseen tai ylimuistoiseen nautintaan. Sitovuuskysymysten käsittelyä yhtenäiseltä pohjalta on kuitenkin vielä enemmän omiaan vaikeuttamaan se, että oikeuskäytännössämme on todennäköisesti kirjallisuudesta saatujen vaikutteiden alaisena ruvettu operoimaan ns. henkilökohtaisen rasiteoikeuden käsitteellä, jollainen oli aikaisemmin oikeuskäytännössämme tuntematon. Henkilökohtaisen rasiteoikeuden si-

---

10 Vrt. myös LunL 56 §:n 3 momentti, jossa edellytetään, että lunastusteitse perustetun rasitteen lakkaaminen voi perustua mm. osapuolten kesken tehtyyn sopimukseen.

1 Ks. *Wrede — Caselius* s. 404.

tovuus eri henkilötahoihin nähden määräytyy suuressa määrin toiselta pohjalta kuin esimerkiksi rasitelainsäädäntömme tuntemien kiinteistörasitteiden sitovuus. Käsillä olevassa tutkimuksessa henkilökohtaisia rasiteoikeuksia ei ole juuri käsitelty, mutta esillä olevassa luvussa niihin on välttämätöntä kiinnittää huomiota suhteellisen laajasti mm. sitovuutta koskevien eroavuuksien esille tuomiseksi.

Esillä olevassa luvussa keskitytään tarkastelemaan pääasiassa sitovuuden ulottumista eri henkilötahoihin ja sitovuusvaikutuksen sisältöä. Sitovuuden edellytyksiin luodaan tässä luvussa vain lyhyt orientoiva katsaus. Luvussa 14.4. esitetyistä syistä näiden yksityiskohtainen käsittely on jätetty tutkimuksen loppulukuihin. Esillä olevan luvun jaottelu muodostuu siten sellaiseksi, että luvussa 14.2. käsitellään sitovuuden ulottumista eri henkilötahoihin, luvussa 14.3. sen merkitystä rasitteen kohdeyksikön omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövapauden rajoittumisen kannalta ja luvussa 14.4. orientoivasti sitovuuden edellytyksiä.

14.2. SITOVUUDEN ULOTTUMINEN ERI HENKILÖTAHOIHIN

14.2.1. Rasitelainsäädännön edellyttämällä tavalla voimaan saatettujen rasitteiden sitovuudesta

a. Käyttöoikeuksien sitovuutta koskevien kysymyksenasettelujen soveltuvuudesta aiheen tutkimiseen

Viime vuosikymmenien pohjoismaisessa kirjallisuudessa on esineiden vaihdantaan liittyviä kysymyksiä tutkittaessa lähdetty varsin yleisesti staattisen ja dynaamisen suojan erottelun pohjalta.[2] Staattisella suojalla on tarkoitettu käyttövapauden suojaa sivullisiin nähden. Dynaamisesta suojasta puhuttaessa on taas alunperin pidetty silmällä esineen luovutuksensaajan suojaa kolmansien miesten esinettä koskevia vaateita vastaan. Kun tätä suojamuotoa tutkittaessa on havaittu, että luovutuksensaajan suoja toteutuu eri tyyppisiin sivullisiin nähden eri edellytyksillä, on dynaamista suojaa koskevissa esityksissä lähdetty yleensä eri tyyppis-

[2] Vrt. *Vinding — Kruse* s. 131—216, *Ross* s. 237 ss., *Braekhus — Haerem* s. 15—20, *Hessler* s. 6 ss., *Zitting,* Omistajanvaihdos s. 39—46.

ten sivullissuhteiden erottelun pohjalta. Vähitellen sama tarkastelutapa on ulotettu koskemaan muitakin kuin omistajanvaihdosilmiöitä. Niinpä tältä pohjalta on tarkasteltu erilaisten rajoitettujen esineoikeuksien perustamiseen ja luovuttamiseen liittyviä vastaavia kysymyksiä. Samalla dynaamista suojaa koskevat luonnehdinnat ovat laajentuneet alaltaan. Edustavan pohjoismaisen esimerkin kehityksen uusimmasta vaiheesta tarjoaa *Hesslerin* esineoikeuden yleisen osan esitys.[3] Hessler luonnehtii dynaamista suojaa toteamalla, että kysymys on suojasta kolmatta miestä vastaan oikeuksien luovuttamisen tai oikeustoimin perustamisen (upplåtelse) tai oikeuksia koskevan muun seuraannon yhteydessä.[4]

Samaa tarkastelutapaa on noudatettu tutkittaessa myös rasitteiden perustamiseen liittyviä sitovuuskysymyksiä. Tarkasteltavaksi on tällöin yleensä otettu sopimusteitse perustetut rasitteet. Tässäkin suhteessa Hesslerin teos tarjoaa hyvän esimerkin. Hän lukee laajassa merkityksessä käsitettyjen käyttöoikeuksien (bruksrättigheter) piiriin kuuluviksi suppeassa merkityksessä käsitettyjen käyttöoikeuksien (nyttjanderätt) ja esinekohtaisten saanto-oikeuksien (avkomsträtt) ohella rasiteoikeudet (servitut).[5] Tämän jälkeen hän tutkii saman kysymyksenasettelun ja systematiikan pohjalta näiden oikeuksien perustamiseen liittyviä valittuja sivullissuojaongelmia.[6]

Sellainen tarkastelutapa, jota Hessler on soveltanut, on rasiteoikeuksien osalta luonnollinen silloin, kun jo voimassaoleva lainsäädäntö edellyttää, että rasiteoikeuksien ja muiden käyttöoikeuksien oikeusvaikutukset ja sitovuus sivullisiin nähden määräytyvät suuressa määrin yhtenäiseltä pohjalta. Näinhän asianlaita on mm. Hesslerin suppeassa merkityksessä ymmärtämien käyttöoikeuksien (nyttjanderätt) ja sopimukseen perustuvien rasiteoikeuksien osalta Ruotsin JB 7, 17 ja 18 lukujen mukaan. Mutta Suomessa, jossa Ruotsin JB:n kaltaiset säännökset sopimukseen perustuvista rasiteoikeuksista kokonaan puuttuvat, jossa rasitteet valtaosalta perustetaan viranomaisvalvonnassa ja usein viranomaisen päätöksin ja jossa sopimusrasitteita koskeva oikeuskäytäntökin on jo kauan sitten lähtenyt kokonaan toisille urille kuin Ruotsissa, sanotunlaisen tarkastelutavan adekvaattisuus rasitteiden sitovuuteen liittyviä kysymyksiä tutkittaessa ei ole suinkaan ilmeinen. Päinvastoin: yksityiskohtainen tar-

[3] Ks. *Hesslerin* ao. teos.
[4] Ks. *Hessler* s. 7.
[5] Ks. *Hessler* s. 48—51.
[6] Ks. *Hessler* s. 313—338.

kastelu osoittaa, että erot käyttöoikeuksien ja lainsäädäntömme tuntemien rasitteiden sitovuusvaikutuksissa ovat Suomessa jo lähtökohdissaan niin oleelliset, että on aiheellista tutkia, soveltuuko se tarkastelutapa, joka on adekvaatti käyttöoikeuksien sitovuusongelmia käsiteltäessä, myös sanottuja rasitteita koskevien sitovuuskysymysten tutkimiseen. Tässä tarkoituksessa tarkastellaan seuraavassa tyypillisen käyttöoikeuden, nimittäin maanvuokraoikeuden, ja toisaalta tyypillisen rasitteen, nimittäin YksTieL:n edellyttämän tierasitteen sitovuutta koskevia normeja ja sitovuuden perusteita lähinnä kolmessa suhteessa.

1. Perustamisen vaikutukset aikaisempiin oikeuksiin. MVL:ia laadittaessa on lähdetty siitä, että maanvuokraoikeuden perustaminen sopimuksin ei periaatteessa vaikuta asianomaiseen alueeseen aikaisemmin perustettuihin kolmansien miesten oikeuksiin. Eri oikeudenhaltijoiden suhteita on edellytetty arvosteltavan lähtökohtaisesti ns. aikaprioriteettisäännön pohjalta. Maanvuokraoikeuksien osalta tämä sääntö käy ilmi MVL 13 §:stä.[7]

YksTieL 8 §:ssä tarkoitetun tieoikeuden osalta lähtökohta on ollut toinen. YksTieL 16 §:n 1 momentissa lausutaan, että tieoikeus, joka tietoimituksessa taikka tielautakunnan tai tiekunnan päätöksellä on tämän lain säännösten mukaan annettu, samoinkuin 12 ja 13 §:ssä tarkoitetut muut oikeudet ovat pysyvinä käyttöoikeuksina voimassa muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden estämättä. Säännöstä laadittaessa on edellytetty, että laillisella tavalla perustettu tierasite sitoo ilman muuta jokaisen kohdekiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijaa.[8] Tähän viittaavat säännöksen sanat »muun kiinteistön kohdistuvan oikeuden estämättä». MVL 13 §:stä ilmenevälle aikaprioriteettisäännölle ei ole annettu YksTieL 16 §:ää laadittaessa merkitystä.

2. Sitovuus kohdekiinteistön luovutuksensaajaan ja muihin myöhäisempiin oikeudenhaltijoihin nähden. MVL:ia laadittaessa on lähdetty siitä, että vuokrasopimus ei periaatteessa ole vuokra-alueen (maapohja) luovutuksensaajaa sitova, jos luovutus on vastikkeellinen. Tämän pääsäännöksi käsitetyn säännön pohjalta lähdettäessä MVL:ssa on toisaalta

---

[7] Säännöksen johdosta ks. Ltk. 1964 n:o 3 s. 48—53. Vrt. myös kom. 1957 n:o 1 10 § ja sen perustelut s. 45. Kirjallisuudesta ks. *Hakulinen,* Vuokra s. 133—136, *Majamaa,* Rakennus s. 156—182 sekä vanhemman kirjallisuuden osalta *Chydenius* II s. 157 ss., *Wrede — Caselius* s. 339—340, joista sivulle 340 sisältyy myös laaja *Caseliuksen* laatima aliviitta kaksoisvuokrauksesta.

[8] Ks. kom. 1957 n:o 16 s. 29 ss.

mm. sosiaalisista syistä annettu säännöksiä siitä, millä edellytyksillä vuokrasopimus tulee luovutuksensaajaakin sitovaksi.[9] Säännökset, joiden yksityiskohtia ei tässä ole aiheellista selostaa lähemmin, sisältyvät MVL 12 §:ään ja eräisiin siinä viitattuihin säännöksiin. Maanvuokraoikeuden ja myöhemmin perustetun ns. rajoitetun esineoikeuden haltijan välisiä suhteita on sensijaan edellytetty arvosteltavan MVL 13 §:stä ilmenevän aikaprioriteettisäännön pohjalta lähtien.

Tässäkin suhteessa YksTieL 8 §:ssä edellytetyn tierasitteen sitovuus määräytyy toiselta pohjalta. YksTieL 16 §:ää laadittaessa on edellytetty, että lain edellyttämällä tavalla perustettu tierasite on ilman muuta kohdekiinteistön uutta omistajaa ja muita uusia oikeudenhaltijoita sitova.[10]

3. Oikeuden siirtyminen toiselle. MVL:ia laadittaessa eri tyyppisten vuokraoikeuksien siirrettävyydestä on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä. Niitä laadittaessa huomiota on kiinnitetty ennenkaikkea kysymykseen, edellytetäänkö vuokramiehen rakentavan alueelle. Niissä tapauksissa, joissa on edellytetty, että vuokramies rakentaa alueelle, vuokraoikeudesta on tehty periaatteessa siirtokelpoinen oikeus, jotta vuokramiehelle tehtäisiin mahdolliseksi rakentamisen ehkä edellyttämien kiinnitysluottojen saaminen. Tältä pohjalta on lähdetty tontinvuokraa koskevassa MVL 30 §:ssä ja muuta asuntoalueen vuokraa koskevassa MVL 53 §:ssä.[11] Niissä tapauksissa, joissa vuokramiehen ei ole edellytetty rakentavan alueelle eikä suorittavan sillä muitakaan perusparannusten luontoisia investointeja, vastaavaa perustetta siirrettävyydelle ei ole ollut olemassa. Tällöin on lähdetty siitä, että sanotunlaisesta vuokraoikeudesta ei ole syytä tehdä pääsääntöisesti siirtokelpoista oikeutta. Tältä pohjalta on lähdetty rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokraa koskevissa MVL 58 §:ssä ja 71 §:ssä.[12] MVL 5 luvussa säännellyn muun maanvuokran avulla voidaan pyrkiä tyydyttämään erilaista maanvuokrauksen tarvetta alkaen teollisuusalueiden vuokrauksesta aina lyhyt-

[9] Tässä suhteessa MVL:ssa on pyritty samantapaisiin tavoitteisiin kuin jo MVL 1902:ssa ja MVA 1909:ssa, joiden johdosta ks. esimerkiksi *Wrede — Caselius* s. 335, 339 ja 364. MVL 12 §:n esitöistä ks. kom. 1957 n:o 1 s. 44—45 (9 §:n perustelut), Ltk. 1964 n:o 3 s. 38—48. Ks. myös *Hakulinen,* Vuokra s. 136 ss.

[10] Ks. kom. 1957 n:o 16 s. 30.

[11] Ks. Ltk. 1964 n:o 3 s. 2—3, *Zitting,* XVIII lakimiespäivät s. 107 ss., *Hakulinen,* Vuokra s. 114—120.

[12] Ks. Ltk. 1964 n:o 3 s. 170 ss., *Zitting* XVIII lakimiespäivät s. 107 ss., *Hakulinen,* Vuokra s. 114—120.

aikaiseen, esimerkiksi tietyn tapahtuman kuten messujen järjestämisen edellyttämään maanvuokraukseen. Kun tarpeet voivat olla hyvin erilaisia, ei siirrettävyyttä koskevia säännöksiä ole voitu laatia samanlaisten presumtioiden pohjalta lähtien kuin muiden vuokramuotojen osalta on tapahtunut. Ongelma on ratkaistu MVL 75 §:n 1 momentissa siten, että vuokramies on oikeutettu siirtämään vuokraoikeutensa toiselle, jos vuokrasopimus on tehty kirjallisesti eikä siirtoa ole vuokrakirjassa kielletty.[13]

Maanvuokraoikeuden periytyvyys ja testamentattavuus kytkeytyvät puolestaan siirrettävyyteen siten, että jos vuokraoikeus on siirrettävissä vuokranantajan suostumuksetta, se periytyy normaaliin tapaan ja on testamentattavissa. Ellei vuokraoikeus sensijaan ole mainituin tavoin siirrettävissä, se ei periydy eikä ole testamentattavissa, mutta vuokramiehen eräillä lähiomaisilla on tällöin oikeus jatkaa vuokrasuhdetta sillä tavoin kuin MVL 53 §:n 3 momentista käy ilmi. Sanottuun säännökseen on viitattu MVL 58 §:n 3 momentissa, 71 §:n 1 momentissa ja 75 §:n 3 momentissa.

Kaikissa näissäkin suhteissa YksTieL 8 §:ssä tarkoitettua tierasitetta koskevat normit eroavat olennaisesti maanvuokraoikeutta koskevista normeista. Lakia laadittaessa lähdettiin siitä, että YksTieL 8 §:ssä tarkoitetussa tieoikeudessa oli kysymys pysyvästä kiinteistörasitteesta.[14] Tämän mukaisesti edellytettiin, että tierasite palvelee dominanssikiinteistön käyttöä ja että oikeus rasitteen hyväksikäyttöön on tämän kiinteistön kunkinhetkisellä omistajalla ja haltijalla. Mm. tähän viittaavat YksTieL 8 §:ään ja 9 §:ään sisältyvät lausumat »kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten». Tieoikeus ei siis ole maanvuokraoikeuden tapaan siirrettävissä oleva oikeus eikä se myöskään periydy tai ole testamentattavissa samaan tapaan kuin siirtokelpoinen maanvuokraoikeus.

Kosketellut eroavuudet antavat aiheen käsitellä lähemmin yhtäältä maanvuokraoikeuden ja toisaalta yksityistierasitteiden sitovuutta koskevien säännösten lähtökohtia.

MVL 13 §:ssä omaksuttu aikaprioriteettisääntö on oikeudessamme vanhaa perua. Vastaava sääntö oli omaksuttu jo vuoden 1734 lain MK 16 luvun 16 §:ssä, joka koski maalla olevan talon (tilan) ja kaupungissa olevan »huoneen ja kartanon» vuokrausta. Mainittu aikaprioriteettisääntö lähti sinänsä yksinkertaisen ja selvän ajatuksen pohjalta. Sen

---

[13] Ks. Ltk. 1964 n:o 3 s. 201—203.

[14] Ks. kom. 1957 n:o 16 s. 30, Ltk. 1961 n:o 1 s. 15.

lähtökohtana oli ajatus, etteivät henkilöt voineet keskinäisin maanvuokrausta koskevin oikeustoimin vaikuttaa sivullisen asemassa olevan aikaisemman vuokramiehen asemaan.[15] Tältä samalta pohjalta on yksityisoikeudessa lähdetty nykyäänkin laajalti.[16] Kun henkilöiden on ns. yksityisautonomian periaatteen mukaisesti edellytetty voivan oikeustoimin sitoutua toiseen henkilöön nähden, on samalla edellytetty, että henkilöt eivät voi keskinäisin oikeustoimin vaikuttaa kolmannen miehen asemaan. Oikeustoimen vaikutukset on rajattu lähtökohtaisesti oikeustoimen osapuoliin. Poikkeaminen tästä säännöstä on edellytetty mahdolliseksi vain nimenomaisen normin tai normiston nojalla.

Kiinteistöön kohdistuviin oikeuksiin johdonmukaisesti sovellettuna aikaprioriteettisääntö oikeastaan edellyttäisi, että kiinteistöön aikaisemmin perustetut rajoitetut oikeudet olisivat myös sitä henkilöä sitovia, joka myöhemmin tulee luovutusoikeustoimen vaikutuksesta kiinteistön uudeksi omistajaksi. Tällöin aikaprioriteettisääntöön sisältyvää loukkaamattomuusajatusta sovellettaisiin johdonmukaisesti kaikkiin kiinteistöä koskeviin oikeustoimiin. Tässä suhteessa maanvuokralainsäädännössämme on kuitenkin vanhastaan lähdetty toiselta pohjalta. Omistukseen perustuva maankäyttö on asetettu prioriteettiasemaan maanvuokraan perustuvaan maankäyttöön nähden. Pyrkimys omistajan käyttövapauden turvaamiseen kävi ilmi vuoden 1734 lain MK 16 luvun 15 §:ssä omaksutusta pääsäännöstä, jonka mukaan kauppa rikkoi vuokran. Tämän saman periaatteen pohjalta on lähdetty MVL 12 §:ssä laadittaessa normeja maanvuokraoikeuden voimassaolosta vuokra-alueen (maapohjan) luovutustilanteissa.[17] Vuokrasopimuksen oikeusvaikutukset rajoittuvat siten tässäkin suhteessa lähtökohtaisesti sopijapuoliin.

Laadittaessa YksTieL 8 §:ssä tarkoitettujen tierasitteiden sitovuutta koskevia säännöksiä lainsäädännöllisissä ratkaisuissa on lähdetty kummassakin suhteessa päinvastaisten näkökohtien pohjalta. Lakia laadittaessa on pidetty tärkeänä, että kiinteistölle voidaan järjestää sen tarkoituksenmukaisen käytön edellyttämä kulkuyhteys välittömästi, kun perusteltua tarvetta tähän ilmenee. Tämän tavoitteen saavuttaminen

---

15 Vrt. myös *Hakulinen* LM 1937 s. 399—411, erit. s. 405 ss., *Hakulinen*, Velvoite s. 41 ss. ja s. 44. Vrt. *Majamaa*, Rakennus s. 181.

16 Ks. *Hakulinen*, Velvoite s. 41 ss.

17 Lausutun johdosta ks. myös *Hakulinen*, Vuokra s. 137. MK 16 luvun 15 §:n osalta vrt. *Chydenius* II s. 56 ss., *Wrede — Caselius* s. 332 ss.

voisi vaarantua, mikäli tierasitteen ja kiinteistöön aikaisemmin perustettujen rajoitettujen esineoikeuksien väliset suhteet järjestettäisiin aikaprioriteettisäännön pohjalle ja mikäli tierasitteen edellytettäisiin sitovan vain kohdekiinteistön aktuaalista mutta ei tulevaa omistajaa ja haltijaa. Pyrkimyksenä YksTieL:ssa on siten jo alun alkaen ollut ulottaa tierasitteen sitovuus koskemaan kohdekiinteistön niin aktuaalisia kuin tuleviakin omistajia ja rajoitettujen oikeuksien haltijoita. Sama pyrkimys on ollut lähtökohtana laadittaessa muitakin rasitteita kuin YksTieL 8 §:ssä tarkoitettuja tierasitteita koskevia säännöksiä kuten jäljempänä esitettävästä käy ilmi.

Kun nämä seikat otetaan huomioon, ei voida ilman muuta edellyttää, että lainsäädäntömme edellyttämien rasitteiden sitovuutta koskevat ongelmat olisivat sisällöltään ja merkitykseltään samanlaisia kuin käyttöoikeuksien, mm. maanvuokraoikeuksien sitovuutta koskevat ongelmat. Myöskään ei voida edellyttää, että tarkastelutapa, joka on käyttökelpoinen käyttöoikeuksien sitovuuteen liittyviä kysymyksiä käsiteltäessä, olisi kaikissa suhteissa adekvaatti rasitteiden sitovuutta selviteltäessä. Tosin sitovuutta voidaan yleisellä tasolla tarkastella yhtenäisestä näkökulmasta. Olipa kysymys maanvuokraoikeuden oikeusperusteena olevan vuokrasopimuksen sitovuudesta tai rasiteoikeuden oikeusperusteen muodostavan viranomaispäätöksen tai sopimuksen sitovuudesta, keskeisen ongelman muodostaa kummassakin tapauksessa kysymys, kehen tai keihin henkilöihin oikeusperusteen sitovuus ulottuu.[18] Mutta pitemmälle yksityiskohtiin mentäessä paljastuu huomionarvoisia eroavuuksia.

---

[18] Tähän seikkaan on kiinnittänyt huomiota *Zitting* keskusteluissa tämän kirjoittajan kanssa. Zitting lähtee siitä, että viranomaisen päätös tai muu rasiteoikeuden oikeusperuste voitaisiin ehkä ymmärtää abstarktisen normin (rasitenormi) konkretisointiaktiksi, jossa individuaalinormi tulee määrätyksi. Tähän liittyen on Zittingin mukaan aiheellista tehdä ero seuraavien kahden kysymyksen välillä: 1) miten individuaalinormi syntyy (rasiteoikeus perustetaan) ja 2) ketä tai keitä individuaalinormi (oikeusperuste) sitoo, ts. mihin henkilösuhteisiin sitovuusvaikutus ulottuu (dynaaminen suoja). Tältä pohjalta lähtien olisi Zittingin mukaan mahdollista painottaa myös rasiteoikeuden ja vuokra- tms. oikeuden rinnakkaisuutta. Rasiteoikeuden sitovuus voitaisiin näin nähdä samanlaatuisena ongelmana kuin vuokra- tms. oikeuden sitovuus eri henkilösuhteissa. Sitä ei Zittingin mukaan myöskään estäisi se, että rasiteoikeuksien osalta pääratkaisuperusteena ei käytetä mm. aikaprioriteettisääntöä.

Nämä näkökohdat ovat erittäin tärkeitä. Ne koskevat sitovuuskysymyksen tutkimisen lähtökohtia. Yleisellä tasolla lähtökohdat ovat yhdenmukaisia. Toi-

Ilmeistä ensiksikin on, että voimassaolokysymysten painopistealueet ovat yleisesti ottaen erilaiset yhtäältä rasitteiden ja toisaalta käyttöoikeuksien kohdalla. Rasitteiden osalta tärkeän, ehkä tärkeimmän voimassaolokysymysten osa-alueen muodostaa kysymys olosuhteiden muuttumisen merkityksestä rasitteiden voimassaolon kannalta. Tähän kysymykseen niin lainsäätäjä kuin lainkäyttäjäkin ovat eri yhteyksissä joutuneet kiinnittämään paljon huomiota. Käyttöoikeuksien osalta tällä kysymyksellä ei ole sensijaan ollut samaa merkitystä, joskaan ei voida mm. MVL 16 §:n ja 17 §:n säännökset huomioon ottaen väittää, että kysymys olisi käyttöoikeuksienkaan osalta merkityksetön. Huomattavasti keskeisemmän voimassaolokysymysten osa-alueen muodostaa kuitenkin käyttöoikeuksien kohdalla kysymys tällaisten oikeuksien sitovuudesta eri tyyppisissä sivullissuhteissa. Mm. oikeuskäytäntö osoittaa, että tähän kysymykseen on jouduttu toistuvasti ottamaan kantaa erilaisten käyttöoikeuksien osalta. Sensijaan rasitteiden, varsinkin viranomaisvalvonnassa perustettujen rasitteiden kohdalla tämän tyyppiset kysymykset eivät ole olleet samalla tavoin ongelmallisia.

Käyttöoikeuksien sitovuutta tutkittaessa uudemmissa esityksissä on yleensä lähdetty eri sivullissuhteiden erottelun pohjalta. Menettelyn on tehnyt mielekkääksi ja välttämättömäksikin se seikka, että käyttöoikeuden haltijan suoja dynaamisessa suhteessa on täydellistynyt erilaisin edellytyksin eri henkilötahoihin nähden. Realistisen kuvan saaminen käyttöoikeuden haltijan oikeusasemasta on edellyttänyt henkilösuhteiden erottelua.

Tässäkin suhteessa rasitteita koskevat säännökset eroavat käyttöoikeuksia koskevista säännöksistä olennaisesti. Rasitteet tulevat useissa eri henkilösuhteissa sitoviksi yleensä samoilla edellytyksillä. Tämän vuoksi sen kaltaisella henkilösuhteiden erottelulla, joka on tarpeen esimerkiksi maanvuokraoikeuksien sitovuutta koskevia kysymyksiä tutkittaessa, ei ole samaa merkitystä tutkittaessa rasitteiden sitovuuteen liittyviä ongelmia. Tämä luonnollisesti vaikuttaa rasitteiden sitovuutta koskevien kysymysten käsittelytapaan.

Näiden huomautusten jälkeen siirrytään seuraavassa tarkastelemaan

---

saalta kirjoittaja on kuitenkin tekstissä pyrkinyt kiinnittämään huomiota eräisiin muihin näkökohtiin, jotka kirjoittajan käsityksen mukaan johtavat eroavuuksiin myös tarkastelutavoissa eivätkä ainoastaan vastauksissa, joita tarkastelu antaa tulokseksi.

yksityiskohtaisesti säännöksiä, jotka koskevat rasitteiden sitovuutta eri henkilötahoihin nähden. Esityksessä kiinnitetään huomiota po. säännösten yleiseen rakenteeseen ja niiden mukaisiin sitovuusvaikutuksiin.

b. Sitovuudesta eri henkilösuhteissa

Laadittaessa säännöksiä rasitteiden sitovuudesta eri henkilösuhteissa *laissa* on yleisesti lähdetty *kahden tavoitteen* pohjalta. Ensimmäinen koskee rasitteen voimaantulon vaikutuksia kohdeyksikön aktuaalisen omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden asemaan. Säännöksiä laadittaessa on lähdetty siitä, että rasitteen voimaantulo rajoittaa pääsääntöisesti välittömästi kaikkien näiden intressenttien käyttövaltaa kohdeyksikön osalta. Samalla on edellytetty, että rasitetta voidaan yleensä välittömästi ryhtyä käyttämään hyväksi sen toiminnan edistämiseksi, jota silmällä pitäen rasite saatetaan voimaan. Toinen yleinen tavoite, johon po. säännöksiä laadittaessa on pyritty, on pyrkimys tehdä rasitteen voimassaolo riippumattomaksi sekä rasitteen käyttäjäkunnassa että kohdeyksikön käyttäjäkunnassa tapahtuvista henkilövaihdoksista, mm. dominanssi- ja servienssikiinteistöjen omistajan- ja haltijanvaihdoksista. Jäljempänä pyritään osoittamaan, millä tavoin nämä laatimisperiaatteet käyvät ilmi rasitelainsäädännöstämme.

Sanotut sitovuutta koskevat tavoitteet eivät ole tyypillisiä vain rasitelainsäädännölle. Samojen näkökohtien pohjalta on pyritty järjestämään eräiden muidenkin maankäyttömääräysten sitovuus. Esimerkkinä voidaan viitata kaavoituslainsäädäntöön. Myös lain edellyttämällä tavalla voimaan saatettujen kaavojen on edellytetty rajoittavan sekä aktuaalisten että tulevien omistajien ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövaltaa kaava-alueen kiinteistöihin nähden. Toisaalta kaavoituslainsäädännössä on yleisesti edellytetty, että toimenpiteisiin kaavan toteuttamiseksi voidaan ryhtyä välittömästi kaavan voimaantulon jälkeen. Mm. tämä rinnakkaisuus rasitteita ja eri tyyppisiä maankäyttömääräyksiä kuten kaavoja koskevien sitovuusnormien kesken on antanut tässä tutkimuksessa aiheen luonnehtia rasitteita maankäyttömääräyksiksi eikä käyttöoikeuksiksi perinnäiseen tapaan.

Se että sanotunlaiset tavoitteet on otettu maankäyttömääräysten mm. rasitteiden sitovuutta koskevien lainsäädännöllisten ratkaisujen yleiseksi lähtökohdaksi, on oikeuspoliittisesti helposti ymmärrettävissä. Asian-

omaisten maankäyttömääräysten tehokkuus ja siten myös niillä tavoiteltujen tarkoitusperien saavuttaminen, rasitteiden kohdalla esimerkiksi dominanssikiinteistön käytön järjestäminen tarkoituksenmukaisella tavalla, saattaisivat vaarantua, mikäli laissa ei lähdettäisikään siitä, että maankäyttömääräys sitoo kohdealueella kaikkia intressenttejä, niin omistajia kuin rajoitettujen oikeuksienkin haltijoita, tai mikäli maankäyttömääräystä ei voitaisikaan ryhtyä käyttämään välittömästi hyväksi sen voimaantulon jälkeen. Vaarantuminen olisi mahdollinen myös siinä tapauksessa, että maankäyttömääräyksen voimassaolo asetettaisiin riippuvaksi sen tai kohdeyksikön käyttäjien vaihdoksista, kiinteistörasitteiden kohdalla esimerkiksi dominanssi- tai servienssikiinteistöjen omistajan- tai haltijanvaihdoksista. Rasitelainsäädännössämme maankäytön järjestämistä tarkoituksenmukaisella tavalla ei ole kuitenkaan haluttu asettaa riippuvaksi tällaisista riskitekijöistä. Sen vuoksi sitovuutta koskevat säännökset on laadittu edellä kosketeltujen näkökohtien pohjalta.

Sitovuussäännökset on rasitelainsäädännössämme *muotoiltu* kahta eri tapaa noudattaen. Yleensä laissa on järjestetty erityinen menettely rasitteiden voimaansaattamiseksi ja samalla on osoitettu, minkä sisältöisiä rasitteita po. menettelyä käyttäen voidaan saattaa voimaan ja millä edellytyksillä voimaansaattaminen on sallittu. Rasitteiden, jotka tätä menettelyä käyttäen saatetaan voimaan, on tällöin tavallisesti sanottu perustuvan *»erityiseen oikeusperusteeseen»*. Tällaisena oikeusperusteena tulee tavallisesti kysymykseen viranomaisen päätös. Tältä pohjalta lähdettäessä lakiin on joissakin tapauksissa otettu erityisiä säännöksiä tai ainakin lausumia rasitteen sitovuudesta mm. eri henkilötahoihin nähden. Usein sitovuus on tyydytty kuitenkin vain presumoimaan tai sitten on lähdetty siitä, että säännöstön nojalla voimaansaatettavan maankäyttömääräyksen nimeäminen lakitekstissä rasitteeksi riittää osoittamaan, millaiset sitovuusvaikutukset siihen liittyvät. Sitovuusvaikutukset saattavat tällöin olla pääteltävissä myös muista ao. säännöstön säännöksistä, esimerkiksi korvaussäännöksistä. Kuvatunlaista lainlaatimistapaa on käytetty nimenomaan kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä, rakennusrasitteita koskevia säännöksiä, pakkolunastuslainsäädäntöä ja vesilakia laadittaessa. Näitä säännöstöjä tarkastellaan lähemmin jäljempänä.

Toinen laatimistapa on omaksuttu säännöksissä, joissa on edellytetty, että rasite voidaan määritellä vaihtoehtoisesti joko sopimuksessa tai viranomaisen päätöksessä. Tällaisia ovat NaapL 16 §, RakL 133 §, LennätinlaiteL sekä VesiL:n ojittamista, veden johtoja ja viemäreitä koske-

vat rasitesäännökset. Näitä on käsitelty aikaisemmin luvussa 6.3. Kuten sanotussa luvussa esitetystä käy ilmi, kohdeyksikön omistajalle ja rajoitettujen oikeuksien haltijoille on po. säännöksissä asetettu velvollisuus sallia alueellaan säännöksissä tarkoitettujen toimenpiteiden suorittaminen. Asia on voitu laissa ilmaista puhumalla joko velvollisuudesta sallia po. toimenpiteet niinkuin esimerkiksi NaapL 16 §:ssä on menetelty tai sitten maanomistajan tai muun intressentin oikeudesta ryhtyä lain edellyttämiin toimiin toisen alueella niinkuin VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momentissa on tehty. Kummassakin tapauksessa kysymys on tilanteesta, jota on usein kuvattu toteamalla, että intressentillä on »*suoraan lain nojalla*» oikeus ryhtyä säännösten edellyttämiin toimenpiteisiin toisen alueella. Kuvaus on jossakin määrin harhaanjohtaja sikäli, että toimenpiteiden on näissäkin tapauksissa edellytetty perustuvan joko kohdeyksikön omistajan suostumukseen tai, ellei sitä saada, viranomaisen päätökseen, jolle on asetettu erityisiä edellytyksiä. Kysymyksessä olevat säännökset eivät siten tässä suhteessa eroa kovin suuresti säännöksistä, jotka edellyttävät, että rasite perustuu »erityiseen oikeusperusteeseen». NaapL 16 §:ssä ja muissa nyt käsiteltävissä säännöksissä omaksutun lainsäädäntöteknisen ratkaisun merkitys onkin ennenkaikkea siinä, että tätä sääntelytapaa käytettäessä laissa on voitu lyhyessä muodossa ilmaista rasitteen rajoittavan sekä kohdeyksikön aktuaalisen että tulevan omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövaltaa.

Edellä lausutun perustelemiseksi on aiheellista tarkastella vielä yksityiskohtaisesti rasitelainsäädäntöömme sisältyviä sitovuussäännöksiä.

1. Se että rasitteen voimaansaattamisen vaikutuksesta sekä *omistajan että rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövapaus rajoittuu* välittömästi kohdeyksikön osalta, käy eräissä tapauksissa ilmi nimenomaisista rasitelainsäädäntöön otetuista säännöksistä. Tällaisia säännöksiä ovat YksTieL:n mukaisia rasitteita koskeva YksTieL 16 §, rantakaavan edellyttämää yhteiskäyttöoikeutta koskeva RakL 123 f §:n 1 momentti ja lunastusmenettelyssä perustettavia rasitteita koskeva LunL 56 §:n 1 momentti, joista kahdessa ensiksi mainitussa säännöksessä asia on ilmaistu sanoin »muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden estämättä» ja viimeksi mainitussa säännöksessä sanoin »ovat voimassa omaisuuteen kohdistuvan muun oikeuden estämättä». NaapL 16 §, RakL 133 §, LennätinlaiteL ja VesiL 6 luvun 4 §:n 1 momentti ja 9 §:n 1 momentti verrattuina 10 §:n 1 momentin 3 kohtaan ja 12 §:ään, 6 luvun 13 §, 9 luvun 18 § ja 10 luvun 7 § ja 12 §, jotka koskevat oikeutta sijoittaa säännöksissä edellytettyjä

johtoja ja niihin kuuluvia laitteita toisen alueelle sekä oikeutta ryhtyä ojittamista koskeviin toimenpiteisiin toisen alueella, on taas siten muotoiltu, että rajoitusten voidaan havaita jo säännöksen sanamuodon pohjalta koskevan sekä kohdeyksikön aktuaalista että tulevaa omistajaa ja rajoitettujen oikeuksien haltijoita (sallimisvelvollisuus). Eräissä tapauksissa vastaava edellyttämä käy taas ilmi asianosaisia tai korvauksia koskevista säännöksistä. Tällaisia ovat JL 64 §:n 4 momentti verrattuna KaavJL 33 §:n 1 momenttiin ja VesiL 11 luvun 3 §.[19] Tontti- ja rakennusrasitteiden osalta ei esitetyn tueksi voida viitata vastaavanlaisiin nimenomaisiin säännöksiin rajoitettujen oikeuksien haltijoiden osalta. Tämä johtuu siitä, että näitä rasitteita koskevat säännökset on laadittu silmällä pitäen kiinteistöjen omistajia, eikä rajoitettujen oikeuksien haltijoihin ole tällöin kiinnitetty huomiota.[20] Epäilystä voinee tuskin kuitenkaan olla siitä, etteikö sama periaate koskisi myös näitä rasitetyyppejä. Edellyttämä, että rasite rajoittaa sekä kohdeyksikön omistajan että rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövapautta, on oikeudessamme yleinen niinkuin edellä viitatuista säännöksistä käy ilmi. Oikeutemme ei tunne rasitteita, jotka rajoittaisivat vain joidenkin, mutta ei kaikkien oikeudenhaltijoiden käyttövaltaa kohdeyksikköön nähden. Tällaista päätelmää ei voida esittää myöskään tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännösten pohjalta.

Toisaalta oikeudessamme on lähdetty siitä, että rasiteoikeuden haltija ja rasitteen kohdeyksikköön kohdistuvien oikeuksien haltijat voivat keskenään *sopia rasitteen käyttöönoton lykkäämisestä,* jolloin viimeksi mainittujen oikeudenhaltijoiden käyttövalta kohdeyksikköön nähden ei välittömästi rajoitu. Niinikään rasitteen perustamisesta *päättävä viranomainen voi antaa* päätöksessään tarkempia *määräyksiä rasitteen käyttöönotosta* niissä tapauksissa, joissa viranomaisen on oikeutemme mukaan yleensä edellytetty voivan päättää rasitteen käyttöehdoista. Viimeksimainittuja tapauksia on käsitelty yksityiskohtaisesti edellä luvussa 9.2.3.c., jossa tarkasteltiin rasitteesta aiheutuvien haittojen rajoittamiskeinoja. Näiltä osin voidaan siten tyytyä viittaamaan siihen, mitä asiasta on sano-

19 Vrt. myös YksTieL 34 § ja LennätinlaiteL 6, 11 ja 13 §§.

20 Tämä käy ilmi asianomaisiin säännöstöihin, KaavJL 6 lukuun, RakA 11 lukuun ja esimerkiksi Helsingin 1963 RJ 5 lukuun otetuista säännöksistä. Eräänä yksityiskohtana voidaan viitata mm. siihen, ettei kysymystä vuokramiehen oikeudesta tehdä rasitesopimusta ole lain säännöksin järjestetty.

tussa luvussa esitetty. Sensijaan sopimuksen merkitystä viranomaisvalvonnassa perustetun rasitteen käyttöönoton kannalta voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen pohjalta.

> *KoO 1931 II 66:* Tilan omistaja oli myymänsä määräalan kauppaan liittyvässä lisäsopimuksessa sitoutunut avaamaan ajotien myydyltä määräalalta omistamiensa tilusten kautta yleiselle tielle. Sopimuksen mukaan tie tuli avata viimeistään silloin, kun niitä alueita, joiden kautta tien oli määrä kulkea, koskeva aikaisemmin tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokrakausi oli kulunut umpeen tai vuokrasopimus uudistettiin. Lohkomisessa, jossa määräala muodostettiin tilaksi, oikeus tiehen merkittiin rasitteena maarekisteriin. Tapauksessa katsottiin, että rasitetta ei voitu ryhtyä toistaiseksi käyttämään eikä ko. tietä avata, kun alue, jonka kautta tien oli määrä kulkea, oli ennen rasitteen perustamista luovutettu vuokralle ja vuokrasuhde 5. 2. 1926 annetun erikoislain nojalla yhä jatkui, ja kun ei ollut näytetty, ettei tarpeellista ja sopivaa yhteyttä lohkotun tilan ja yleisen tien välille voitu järjestää muulle kuin vuokramiehen hallitsemalle alueelle.

Kuten aikaisemmin [21] todettiin vanhemmassa rasitetta koskevassa kirjallisuudessa lähdettiin siitä, ettei rajoitettujen oikeuksien, ennenkaikkea nautintaoikeuksien kohdistuminen rasitettavaan kiinteistöön sinänsä estänyt tuohon kiinteistöön kohdistuvan rasitteen perustamista. Käyttöoikeuksien välisten kollisioiden ratkaisuperusteena kysymykseen tulevalle aikaprioriteettisäännölle pyrittiin kuitenkin antamaan merkitystä sikäli, että aikaisemmin syntyneen nautintaoikeuden selitettiin rajoittavan oikeutta myöhemmin perustetun rasitteen käyttöönottoon. Esillä olevassa tapauksessa on lähdetty samalta pohjalta sikäli, ettei vuokraoikeuden voimassaolon ole katsottu estävän rasitteen perustamista vuokra-alueelle. Rasitteen käyttöönoton lykkäytymisen perusteena on käsillä olevassa tapauksessa ollut kuitenkin tätä koskeva sopimus, jolla nimenomaisesti pyrittiin turvaamaan rasitetta perustettaessa voimassaolleeseen vuokrasopimukseen perustuvan vuokramiehen käyttövallan prioriteetti alueeseen nähden. Ongelmaksi on tapauksessa muodostunut kysymys, lykkäytyikö rasitteen käyttöönotto tilanteessa, jossa vuokrasuhdetta jatkettiin erikoislain eikä uuden vuokrasopimuksen nojalla. Kysymykseen on rasitteen käyttöönottoa koskevan sopimuksen tulkinnan pohjalta vastattu myöntävästi. Mutta ratkaisua tehtäessä näyttää edellytetyn, että

21 Ks. luku 8.3.1.

mikäli lohkotilalta olisi puuttunut tarpeellinen ja sopiva yhteys yleiseen tiehen, lykkäämistä koskeva sopimus sen enempää kuin vuokrasopimuskaan ei olisi estänyt rasitetien käyttöönottamista.[22]

2. Edellyttämä, että rasitteen voimassaolo on *tarkoitettu riippumattomaksi rasitteen käyttäjäkunnassa tapahtuvista henkilövaihdoksista,* esimerkiksi oikeutetun kiinteistön omistajan- tai haltijanvaihdoksista, käy niinikään eri tavoin ilmi rasitteita koskevista säännöksistä. Useimmissa tapauksissa asia on ilmaistu lausumin, jotka osoittavat, että rasitteen tarkoituksena on kiinteistön käytön edistäminen tai muiden henkilökohtaisista tarpeista riippumattomien tarkoitusperien saavuttaminen. Tällaisia lausumia ovat »kiinteistön hyväksi» (JL 116 §:n 1 momentti), »kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten» (JL 118 §:n 1 momentti, YksTieL 8 §:n 1 momentti), »tilaa varten» (RajakTilJärjL 25 §, KaavJL 9 a §), »tonttia varten» (Kaav JL 85 §:n 1 momentti, Helsingin 1963 RJ 44 §), »kaupunkia varten» (KaavJL 85 §:n 2 momentti, Helsingin 1963 RJ 44 §:n 2 momentti) jne. Tämän kaltaisia rasitteen dominanssia kuvaavia lausumia on käsitelty jo aikaisemmin tässä tutkimuksessa, joten niiden osalta tyydytään vain viittaamaan aikaisemmin esitettyyn.[23] VesiL:n edellyttämien rasitteiden osalta sanotunlaista riippumattomuutta on tähdennetty myös nimenomaisessa säännöksessä, VesiL 12 luvun 5 §:ssä. Senkin osalta tyydytään viittaamaan aikaisemmin esitettyyn.[24] Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että edellyttämä, jonka mukaan rasitteiden voimassaolo on riippumaton käyttäjäkunnassa tapahtuvista henkilövaihdoksista, on oikeudessamme yleinen.

3. Rasitteen voimassaolon *riippumattomuutta kohdeyksikön käyttäjäkunnassa tapahtuvista henkilövaihdoksista,* esimerkiksi rasitetun kiinteistön omistajan- ja haltijanvaihdoksista, on rasitelainsäädännössämme

---

[22] Jossainmäärin erikoisesta tilanteesta oli kysymys korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1940 II 15. Tapauksesta käy ilmi, että maanmittaustoimituksessa oli perustettu tierasite, mutta asianosaisten kesken oli jätetty myöhemmin sovittavaksi, mihin tien sai tehdä (!). Oikeutetun kiinteistön myöhemmin ostanut henkilö tuomittiin rangaistukseen omankädenoikeudesta, kun hän oli tehnyt tien rasitettujen kiinteistöjen kauralle kylvettyjen peltosarkojen poikki eikä ollut näytetty, että tie olisi jossakin virallisessa toimituksessa määrätty tehtäväksi siihen paikkaan tai että rasitettujen kiinteistöjen omistajat olisivat antaneet suostumuksensa tien tekemiseen. Sopii epäillä, oliko maanmittaustoimituksessa menetelty laillisesti.

[23] Ks. luku 8.2.

[24] Ks. luku 8.2.2. ja erit. s. 345 ss.

korostettu eri tavoin. Säännöksissä, jotka edellyttävät, että rasite voidaan määritellä vaihtoehtoisesti joko sopimuksessa tai viranomaisen päätöksessä, asia on ilmaistu asettamalla kohdeyksikön niin aktuaalisille kuin tulevillekin omistajille ja rajoitettujen oikeuksien haltijoille toimenpiteiden sallimisvelvollisuus. Muissa edellä käsitellyissä rasitesäännöksissä asia on usein ilmaistu rasitteen pysyvyyttä korostavin lausumin. Näillä lausumilla on voitu tarkoittaa samanaikaisesti sekä ajallista pysyvyyttä että pysyvyyttä nyt puheena olevassa suhteessa. Tällaisia lausumia sisältyy JL 116 §:n 1 momenttiin, KaavJL 9 a §:ään, KaavJL 85 §:n 1 momenttiin, YksTieL 16 §:ään, RakL 123 f §:n 1 momenttiin, Helsingin 1963 RJ 44 §:n 1 momenttiin ja LunL 3 §:ään verrattuna 56 §:ään. Eräissä tapauksissa rasitteen pysyvyydestä nimenomaan rasitetun kiinteistön omistajanvaihdoksissa on otettu lakiin erityisiä säännöksiä. Tällaisia ovat RakA 110 § ja VesiL 12 luvun 6 §:n 1 momentti. Näin ollen voidaan todeta, että myös edellyttämä, että rasitteen voimassaolo on riippumaton kohdeyksikön käyttäjäkunnassa tapahtuvista henkilövaihdoksista, on rasitelainsäädännössämme yleinen.

14.2.2. Sopimukseen ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden sitovuudesta eri henkilötahoihin nähden

Tarkasteltaessa edellä *rasitelainsäädäntömme* edellyttämien rasitteiden sitovuutta eri henkilötahoihin nähden päädyttiin tuloksiin, jotka voidaan tiivistää seuraaviksi kolmeksi toteamukseksi:

1) Rasitteen voimaansaattamisen vaikutuksesta sekä omistajan että rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövapaus rajoittuu periaatteessa välittömästi kohdeyksikön osalta (vaikutus kohdeyksikön aktuaalisten oikeudenhaltijoiden asemaan).

2) Rasitteen voimassaolo on riippumaton rasitteen käyttäjäkunnassa tapahtuvista henkilövaihdoksista (sitovuus mm. dominanssikiinteistön omistajan- ja haltijanvaihdoksissa).

3) Rasitteen voimassaolo on riippumaton kohdeyksikön käyttäjäkunnassa tapahtuvista henkilövaihdoksista (sitovuus mm. servienssikiinteistön omistajan- ja haltijanvaihdoksista).

Näiden sitovuusvaikutusten pohjalta voidaan tarkastella myös *viranomaisvalvonnan ulkopuolella sopimusteitse* voimaan saatettujen rasit-

teiden sitovuutta samoinkuin *ylimuistoiseen nautintaan* perustuvien rasitteiden sitovuutta.

Huomio on aiheellista kiinnittää aluksi *kohdissa 2 ja 3* edellytettyihin sitovuusvaikutuksiin. Lailla säänteleмättömät, *sopimukseen* perustuvat rasitteet ovat käytännössä olleet — sikäli kuin kysymys ei ole jäljempänä käsiteltävistä ns. henkilökohtaisista rasiteoikeuksista — kiinteistörasitteita. Niiden sitovuutta koskevat ongelmat ovat heränneet yleensä dominanssi- ja servienssikiinteistöjen omistajanvaihdoksissa. Omistajanvaihdosten tapahduttua on jouduttu ottamaan kantaa kysymykseen, sitovatko rasitteet myös kiinteistöjen uusia omistajia.

Sopimusrasitteita koskeva, sinänsä varsin vähäinen oikeustapausaineisto osoittaa, että tällaisten rasitteiden sitovuus on edellytetty po. suhteissa samanlaiseksi kuin viranomaisvalvonnassa perustettujen rasitteiden. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata eräisiin oikeustapauksiin. Tällainen on ensiksikin korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1922 tuomio I 18 verrattuna ratkaisuun KoO 1950 II 388. Ratkaisut yhdessä osoittavat, että sopimukseen perustuneen rasitteen voimassaolo on edellytetty riippumattomaksi sekä dominanssi- että servienssikiinteistön omistajanvaihdoksista. Samaa on servienssikiinteistön osalta edellytetty korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1941 II 123. Tässä tapauksessa tilojen A ja S omistaja oli myydessään tilan A luovuttanut sen vastaiselle omistajalle oikeuden tilan S maalla olevan lähteen ja vesijohdon käyttöön. Tapauksessa katsottiin, että tuo kiinteistönkaupan yhteydessä syntynyt rasite oli tilan S myöhempiäkin omistajia sitova. Tapausta analysoidaan tarkemmin jäljempänä käsiteltäessä kysymystä, millä edellytyksillä sopimukseen perustuva maankäyttömääräys on luonnehdittavissa rasitteeksi.[25] Ratkaisussa KoO 1942 II 22 taas edellytettiin, että kun tilan kauppakirjan määräyksen oli katsottava sisältävän ostetulle tilalle varatun oikeuden sen tarpeisiin tarvittavan soran ja hiekan ottamiseen myyjälle määräalana pidätetyn, sittemmin eri tilaksi muodostetun tilan alueelta, sanottu oikeus käsitti viimeksi mainittua tilaa koskevan rasitteen. Jutun asiakirjojen vertailu korkeimman oikeuden päätöksen perusteluihin osoittaa, että perustelut tietoisesti pyrittiin muotilemaan sellaisiksi, että ratkaisua tehtäessä edellytetty rasitteen voimassaolon riippumattomuus niin dominanssi- kuin servienssikiinteistönkin omistajanvaihdoksista kävisi mahdollisimman selkeästi ilmi perusteluista. Myös tätä ratkaisua analysoi-

[25] Ks. luku 17.2.1.

daan yksityiskohtaisesti jäljempänä käsiteltäessä sopimusperusteisten maankäyttömääräysten luonnehtimista rasitteiksi.[26]

Ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden sitovuus on edellytetty sekä lainsäädännössä että kirjallisuudessa vastaavanlaiseksi niin dominanssi- kuin servienssikiinteistönkin omistajanvaihdoksissa.[27] Oikeuskäytännön osalta edellyttämän tueksi ei kuitenkaan voida viitata yhtä selviin oikeustapauksiin kuin sopimusrasitteiden osalta on asianlaita. Tämä johtuu siitä, että oikeuskäytännössä riidan kohteena on useimmiten ollut kysymys ylimuistoisen nautinnan edellytysten toteutumisesta. Kun tässä suhteessa on monesti päädytty kielteiseen tulokseen, ei sitovuuden toteamiselle ole ollut pohjaa.[28] Ylimuistoiseen nautintaan perustuvan kiinteistörasitteen riippumattomuutta sekä dominassi- että servienssikiinteistön omistajanvaihdoksista on kuitenkin edellytetty korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1966 II 50 liittyvässä eri mieltä olevan jäsenen *Miettisen* lausunnossa ja KO:n päätöksessä, jonka Miettinen halusi lausunnon mukaan pysyttää.[29]

Edellä *1 kohdassa* viitattiin rasitteen voimaansaattamisen vaikutuksiin rasitteen kohteena olevan kiinteistön aktuaalisen omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden asemaan. Tässä suhteessa sopimukseen ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden sitovuus määräytyy eri pohjalta kuin viranomaistoimin voimaansaatettavien rasitteiden sitovuus.

Selvää luonnollisesti on, että jos kiinteistön omistaja tekee sopimuksen kiinteistönsä käytön rajoittamisesta tietyssä suhteessa toisen kiinteistön käytön edistämiseksi, sopimus rajoittaa hänen omaa käyttövaltaansa kiinteistöön nähden. Tämä on yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaista. Eri asemassa ovat sensijaan po. kiinteistöön kohdistuvien rajoitettujen oikeuksien haltijat. He ovat sopijapuoliin nähden sivullisen asemassa. Oikeudessamme on pääsääntöisesti lähdetty siitä, etteivät henkilöt voi keskinäisin sopimuksin vaikuttaa ainakaan heikentävästi

---

26 Ks. luku 17.2.2.

27 Ks. *Serlachius* s. 290 verr. s. 288, *Wrede — Caselius* s. 411 verr. 402—405, *Zitting — Rautiala* s. 70—71. Vrt. myös LVV 4 §:n 2 momentti ja KalL 6 §.

28 Vrt. esimerkiksi *Miettinen,* Hakemisto hakusanojen »Kalastus I» ja »Ylimuistoinen nautinta» kohdalla mainittuja tapauksia.

29 Vrt. myös KoO 1931 II 476, jossa oli kysymys valtiolle ylimuistoisista ajoista kuuluneen, lohenkalastuspaikkaan kohdistuneen oikeuden sitovuudesta.

kolmannen miehen asemaan. Tämän ajattelutavan pohjalta on lainsäädännössämme lähdetty mm. omaksuttaessa ns. aikaprioriteettisääntö sopimusperusteisten käyttöoikeuksien välisten kollisioiden ratkaisuperusteeksi. Kun viranomaisvalvonnassa voimaansaatettavien rasitteiden on edellytetty rajoittavan myös rajoitettujen oikeuksien haltijoiden käyttövaltaa rasitteen kohteena olevaan kiinteistöön nähden, on asianomaisissa säännöstöissä samalla pyritty turvaamaan tällaisten oikeuksien haltijoiden asema rasitteen perustamisen edellytyksiä, asianosaisten kuulemista ja korvauksia koskevien säännösten avulla. Vastaavanlaisia oikeussuojan takeita ei liity rasitteen voimaansaattamista tarkoittavaan sopimusmenettelyyn. Tämän vuoksi on perusteltua lähteä siitä, että mainitunlainen sopimus ei vaikuta servienssikiinteistöön jo aikaisemmin perustettujen rajoitettujen oikeuksien haltijoiden asemaan. Mm. *Serlachiuksen* [30] ja *Wrede — Caseliuksen* [31] yleisessä muodossa esittämä sääntö, jonka mukaan rasiteoikeuden haltija ei ole oikeutettu käyttämään rasitetta hyväkseen sikäli kuin hyväksikäyttö haittaisi aikaisemmin perustetun rajoitetun esineoikeuden (Wrede — Caselius: nautintaoikeuden) käyttöä, on sen vuoksi perusteltu sopimusrasitteita koskevana oikeusohjeena.

Ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden kohdalla vastaava ongelma on sensijaan toisenlainen. Nimenomaan rasitteiden kannalta keskeinen ylimuistoisen nautinnan edellytyksistä on MK 15 luvun 1 §:n edellyttämä häiritsemätön käyttö. LVV 4 §:n 2 momentissa luonnehditaan puolestaan siinä mainittua, erityiseen oikeusperusteeseen, mm. ylimuistoiseen nautintaan perustuvaa oikeutta sanoilla »yksityinen oikeus». Oikeuskäytännössä vm. ilmaisun on aikaisemmin tulkittu edellyttävän muut poissulkevaa oikeuden käyttöä [32] säännöksessä lueteltujen kohteiden, s.o. saaren, myllypaikan, erinäisen kalastuspaikan tai toisen kylän rajain sisällä tai kylän rajain ulkopuolella tapahtuvan kalastuksen osalta. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata mm. korkeimman oikeuden ratkaisuihin KoO 1929 II 281 ja KoO 1933 II 350 sekä myös ratkaisuun KoO 1929 II 876. Myöhemmin korkeimman oikeuden ilmaisulle »yksityinen oikeus» antama tulkinta näyttää kuitenkin sikäli muuttuneen, että riittäväksi on katsottu muun oikeuden kanssa rinnakkain tapahtuva kohdealueen eri-

30 Ks. *Serlachius* s. 288.

31 Ks. *Wrede — Caselius* s. 404—405.

32 Ylimuistoisen nautinnan edellytyksistä ks. *Serlachius* s. 192, *Wrede — Caselius* s. 277, *Zitting — Rautiala* s. 70 ss.

tyisperusteinen käyttö. Tässä suhteessa voidaan viitata ratkaisuun KoO 1968 II 47.[33]

Häiritsemättömän käytön vaatimuksesta johtuu, että ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden osalta ei herää samanlaisia kohdeyksikön aktuaalisia oikeudenhaltijoita koskevia sitovuusongelmia kuin viranomaisvalvonnassa voimaansaatettujen tai sopimusteitse perustettujen rasitteiden kohdalla. Tämä koskee nimenomaan rajoitettuja oikeuksia. Kun ylimuistoinen nautinta edellyttää MK 15 luvun 1 §:n mukaan pitkän ajan kuluessa tapahtunutta häiritsemätöntä oikeuden käyttöä, ei tilanne juuri voi olla sellainen, että kohdeyksikköön kohdistuisi ennen ylimuistoisen nautinnan edellyttämän oikeudenkäytön alkua syntyneitä, ylimuistoisin nautinnoin puolustettavan oikeuden kanssa ristiriidassa olevia erityisperusteisia oikeuksia. Tällaisten oikeuksien käyttö veisi pohjan koko ylimuistoiselta nautinnalta. Mainitunlaisten oikeuksien puuttumiseen viittaakin tavallaan MK 15 luvun 4 §:ään otettu lausuma siitä, että säännöksessä tarkoitetut uskottavat miehet, jotka tarkoin tuntevat paikkakunnan, eivät »itse tiedä eivätkä ole muilta kuulleet koskaan toisin olleen».

14.2.3. Ns. henkilökohtaisista rasiteoikeuksista sitovuuden kannalta

Keskieurooppalaisiin rasitelainsäädäntöihin on otettu säännöksiä ns. henkilökohtaisista rasiteoikeuksista.[34] Esimerkiksi BGB:ssa tätä koskevat säännökset sisältyvät III kirjan 5. osaston 3. alaosastoon, joka on otsikoitu sanoin »Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten». Henkilökohtaista rasiteoikeutta on luonnehdittu BGB 1090 §:ssä lausumalla, että kiinteistöä voidaan rasittaa sillä tavoin, että se, jonka eduksi rasitus koituu, on oikeutettu käyttämään kiinteistöä tietyissä suhteissa tai että hänellä on muu sellainen oikeus, joka voi olla kiinteistörasitteen sisältönä. BGB 1091 §:ssä lausutaan edelleen, että henkilökohtaisen rasiteoikeuden sisältö määräytyy epäselvissä tapauksissa oikeutetun henkilön persoonallisten tarpeiden mukaan. Henkilökohtainen rasiteoikeus on siten BGB:n mukaan kiinteistörasitetta sisällön puolesta vastaava mutta oikeudenhaltijan

---

33 Vrt. myös *Haataja*, Vesioikeus I s. 223 ss. sekä maanmittaushallituksen lausunto jutussa KoO 1974 II 78 (asiakirjat N:o 136 MD 1971).

34 Henkilökohtaisista rasiteoikeuksista keskieurooppalaisten oikeusjärjestysten valossa ks. *Staudinger* III s. 1211 ss., *Wolff — Raiser* s. 452 ss., *Baur* s. 268 ss., *Hedemann* s. 263 ss., *Gschnitzer* s. 144 ss.

persoonallisia tarpeita tyydyttävä oikeus. Suomen rasitelainsäädännössä tällaisen henkilökohtaisen rasiteoikeuden käsite on tuntematon.

Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin vanhastaan käsitelty kiinteistörasitteiden ohella myös henkilökohtaisia rasiteoikeuksia eli henkilörasitteita. Niitä koskevia luonnehdintoja on jo käsitelty edellä 1. luvussa tarkasteltaessa rasitteen käsitettä oikeuskirjallisuuden valossa. Kokoava katsaus keskeisimpiin luonnehdintoihin on kuitenkin tässä yhteydessä paikallaan.

Serlachius toteaa, että oikeus, jolla on sama sisältö kuin kiinteistörasitteella, voi esiintyä myös henkilökohtaisena rasiteoikeutena. Tällainen oikeus voidaan hänen mukaansa perustaa pidättämällä se kiinteistön luovutuksessa ja pidättämisellä on kiinteistön uuteen omistajaan nähden samat oikeusvaikutukset kuin kaupan yhteydessä sovitulla pidätystä koskevalla ehdolla yleensä. Laki ei myöskään osoita, että muu sopimus, joka käsittää nyt puheenaolevan laatuisen henkilökohtaisen oikeuden perustamisen, olisi pätemätön ja tästä täytyy Serlachiuksen mukaan päätellä, että sopimus on pätevä ja oikeus on voimassa siihen henkilöön nähden, joka sen on luovuttanut. Sellaista oikeutta ei Serlachiuksen mukaan saa kiinnittää eikä myöskään ottaa huomioon pakkohuutokaupassa. Rasitetun kiinteistön pakkohuutokauppa lakkauttaa sen vuoksi po. oikeuden ja vapaaehtoisesta luovutuksesta on seurauksena, että uusi omistaja voi koska hyvänsä irtisanoa oikeuden lakkaamaan heti.[35]

Wrede — Caseliuksen luonnehdinnat poikkeavat eräiden yksityiskohtien osalta Serlachiuksen luonnehdinnoista. Kirjoittajat katsovat, että henkilörasitteet sisältävät samanlaisen oikeuden kuin kiinteistörasitteetkin, mutta ne eivät ole sidottuja kiinteistön omistusoikeuteen, vaan määrättyyn henkilöön, jonka tarpeita ne on tarkoitettu palvelemaan.[36] Henkilörasitteiden sisältönä on kirjoittajien mukaan oikeus ottaa tilan metsästä polttopuita, oikeus niittää heinää rehuksi, määrätyin edellytyksin oikeus vetää sähköjohtoja kiinteistön maan poikki jne.[37] Henkilörasitteet perustetaan tavallisesti eläkkeenä kiinteistön luovutuksessa, mutta ne voidaan perustaa myös itsenäisin sopimuksin.[38] Henkilörasiteoikeus voidaan perustaa ainoastaan rajoitetuksi ajaksi ja useimmiten se perustetaan hen-

35 Ks. *Serlachius* s. 285—286.

36 Ks. *Wrede — Caselius* s. 402.

37 Ks. *Wrede — Caselius* s. 409.

38 Ks. *Wrede — Caselius* s. 411.

kilölle hänen elinajakseen.[39] Henkilörasitteet, jotka on perustettu määrätyksi ajaksi tai oikeutetun elinkaudeksi, lakkaavat määräajan umpeen kuluessa tai henkilön kuollessa.[40] Toisin kuin kiinteistörasiteoikeus, joka ei ole kiinnityskelpoinen, henkilörasiteoikeus on kirjoittajien mukaan kiinnitettävissä ja onkin, »tullakseen päteväksi kolmatta miestä kohtaan», kiinnitettävä.[41]

Noponen on käsitellyt henkilökohtaisia rasitteita kirjassaan »Rasitteista maanjaossa» pääasiassa rajatakseen ne tutkimuksensa ulkopuolelle.[42] Hänen suhtautumisensa tämän käsitteen omaksumiseen Suomen oikeudessa on varauksellinen. Hän toteaa, että oikeutta, joka oikeutuksiinsa nähden on samanlainen kuin kiinteistörasite, mutta liittyy johonkin henkilöön, »palvelee» tätä, on Suomen oikeudessa ulkomaisen esikuvan mukaan kutsuttu henkilökohtaiseksi rasitteeksi (personaaliservituutiksi). Kysymys henkilökohtaisista rasitteista on Noposen mukaan silti Suomen oikeudessa riitainen. Noponen toteaa mm., että lainkohtia, jotka suoranaisesti viittaisivat henkilökohtaiseen rasitteeseen, ei Suomen oikeudessa ole osoitettavissa. KiinnA 1 §, jossa puhutaan sekä oikeudesta kiinteistöstä saatavaan määrättyyn raha- tai tavaratuloon että oikeudesta »käyttää kiinteätä omaisuutta tai jotakin siihen kuuluvaa» soveltuu kuitenkin paitsi reaalirasitukseen myös henkilökohtaiseen rasitteeseen. Myös säännökset oikeudesta eläkkeeseen, jonka perusteena on yksityisoikeudellinen sopimus (tavallisesti ns. »undantag»), viittaavat Noposen mukaan henkilökohtaista rasitetta tarkoittavan sopimuksen mahdollisuuteen. Kun myös tällainen eläkeoikeus on Suomen oikeuden mukaan kiinnitettävissä, on Noposen mukaan sitä suuremmalla syyllä katsottu, että henkilökohtainen rasite, jotta se pysyisi voimassa kiinteistön vastaisiin omistajiin nähden, on KiinnA:n edellyttämässä järjestyksessä kiinnitettävä. Noponen huomauttaa kuitenkin, että viitattuun KiinnA:n pykälään vedoten on katsottu, että kiinnitys on mahdollinen vain jos henkilökohtainen rasite on määräaikainen. Käsiteltyään vielä Serlachiuksen mielipidettä Noponen päättää esityksensä toteamalla mm., että henkilökohtaiset rasitteet ovat käytännössä harvinaisia ja että niiden merkitys maanjaossa on vähäinen.

Zitting — Rautiala ja *Hyvönen* luonnehtivat henkilörasitteita vain

---

39 Ks. *Wrede — Caselius* s. 404.

40 Ks. *Wrede — Caselius* s. 411.

41 Ks. *Wrede — Caselius* s. 405.

42 Ks. *Noponen* s. 13—15.

lyhyesti käsitellessään tällaisen rasitteen käsitettä suhteessa kiinteistörasitteen käsitteeseen. Kirjoittajat toteavat, että henkilörasitteet palvelevat määrätyn henkilön tarpeita ja ovat rajoitetut joko henkilön elinaikaan tai muuten määrättyyn aikaan.[43] Zitting — Rautiala toteaa myös, että määrättyyn aikaan rajoitetut rasitteet (esimerkiksi eläke) ovat kiinnitettävissä ja vain täten saavat sitovuuden kolmatta miestä vastaan.[44]

Korkeimman oikeuden judikatuurista on löydettävissä kolme ratkaisua, joissa kysymys henkilökohtaisesta rasiteoikeudesta on ollut esillä. Näistä kaksi on 1930-luvulta ja yksi 1960-luvulta. Kun ratkaisut liittyvät läheisesti käsiteltävänä oleviin sitovuuskysymyksiin, niitä on aiheellista käsitellä tässä yhteydessä.

Ratkaisusta varhaisin on KoO 1938 II 312. Tapaus oli lyhyesti selostettuna seuraavanlainen:

> *KoO 1938 II 312:* T:n omistamaan A-tilaan kuuluvat nuottakatos ja verkkokatos olivat B-tilaa M:lle muodostettaessa jääneet B-tilan alueelle ilman, että A-tilan omistajalle olisi B-tilaa muodostettaessa pidätetty oikeutta pitää katoksia B-tilan maalla. Tämän jälkeen A-tilan omistaja T ja B-tilan omistaja M olivat suullisesti sopineet siitä, että katokset saivat edelleenkin olla entisellä paikallaan. *HO* jonka tuomion *KoO* pysytti: Koska edellä mainittu, T:n ja M:n tekemäksi näytetty sopimus siitä, että po. katokset saivat edelleenkin ja ainakin niin kauan kuin asianosaiset elivät olla ilman korvausta B-tilan alueella, oli M:ää sanotun tilan omistajana sitova, M:n T:hen kohdistama vaatimus katosten muuttamisesta B-tilan alueelta hylättiin.

Jutun asiakirjoihin sisältyvässä *P. K.:n* (oikeusneuvos Paavo Kekomäki) laatimassa muistiossa, jolla näyttää olleen ratkaiseva merkitys korkeimman oikeuden kannan muodostumiseen, lausutaan mm.: »Se oikeus, jonka T väittää sopimuksella saaneensa, lienee lähinnä verrattavissa ns. personaaliservituuttiin (Vrt. Wrede: Sakrätt s. 347). Onko tällainen sopimus, suullisesti tehtynä, pätevä? Wrede (s. 345) vastaa kysymykseen myöntävästi, mutta eräät tutkijat mm. Serlachius (Sakrätt 1916 s. 289) kieltävästi. P. K. olisi taipuvainen katsomaan, että po. sopimus on suullisestikin tehtynä inter partes pätevä.»

Ratkaisun perustelut yhdessä muistion kanssa osoittavat, että sopimukseen perustuvaa oikeutta on arvosteltu henkilökohtaisena rasiteoikeutena.

---

[43] Ks. *Zitting — Rautiala* s. 140, *Hyvönen,* Asianosainen s. 221.

[44] Ks. *Zitting — Rautiala* s. 141.

Ratkaisun perusteluissa tähän viittaa mm. lausuma, jonka mukaan T:n ja M:n sopimus oli »M:ää sanotun tilan omistajana sitova». Tapauksessa ei ollut kysymys mainitunlaisen oikeuden sitovuudesta omistajanvaihdoksissa, mutta sensijaan rasitetun tilan omistajan oikeudesta lakkauttaa sopimukseen perustuva oikeus yksipuolisesti vaatimalla katosten poistamista alueeltaan. HO ja KoO ovat lähteneet siitä, ettei asianomaisella ole tällaista lakkauttamismahdollisuutta ollut, ja perustelleet kannanottoaan sillä, että sopimuksen mukaan katokset saivat olla ainakin asianosaisten elinajan korvauksetta B-tilan alueella. Sopimuksin elinajaksi perustetun henkilökohtaisen rasiteoikeuden on siis katsottu sitovan rasitetun kiinteistön omistajaa po. ajan eikä yksipuolista vapautumismahdollisuutta ole edellytetty hänellä olevan. Tässä suhteessa henkilökohtaisen rasiteoikeuden sitovuutta koskevat periaatteet eivät kuitenkaan eroa niistä periaatteista, joiden pohjalta oikeuskäytännössä on yleensä lähdetty arvosteltaessa elinkaudeksi perustettujen käyttöoikeuksien sitovuutta. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata kiinteistöeläkkeitä koskevien ratkaisujen ohella niihin oikeustapauksiin, joita tämän kirjoittaja on aiemmin käsitelly tarkastellessaan mm. lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien sitovuutta.[45]

Toinen huomionarvoinen oikeustapaus on korkeimman oikeuden ratkaisu *KoO 1939 II 375*. Tapausta koskevan tiedonannon mukaan P lausui, että puolisot RM ja TM olivat nykyisin omistamansa tilan ostaessaan suostuneet pysyttämään P:n ko. tilan maalla olevaa kaivoa koskeneen käyttöoikeuden edelleen voimassa, ja vaati, että RM, joka oli estänyt kaivon käytön mm. rikkomalla kaivosta P:n tilalle johtavan vesijohdon, velvoitettaisiin laittamaan johto entiseen kuntoon. RM ja TM puolestaan vaativat, että P velvoitettaisiin luopumaan kaivon käytöstä, koska kaivo oli RM:n ja TM:n omaa taloutta varten välttämätön ja koska P sitäpaitsi oli liannut kaivon veden.

Sekä korkeimman oikeuden enemmistö että oikeusneuvos *Hakulinen* vähemmistönä velvoittivat RM:n laittamaan vesijohdon entiseen kuntoon, mutta perustelivat ratkaisujaan eri tavoin. Enemmistö perusteli kannanottoaan sillä, että RM ja TM ostaessaan em. tilan olivat suullisesti hyväksyneet P:n vedenotto-oikeuden ko. kaivosta sekä sen jälkeen sallineet

45 Ks. *Wirilander* LM 1975 s. 210. Kiinteistöeläkkeen osalta ks. esim. oikeustapauksia teoksessa »Korkeimman oikeuden ratkaisujen hakemisto 1926—1968» (toim. Martti Miettinen) s. 67 hakusanan »Eläkeläisen kuolema ja konkurssi» alta.

hänen käyttää kaivoa ja osallistua sen kuntoon laittamiseen ja että RM ei ollut näyttänyt laillista perustetta, joka oikeuttaisi hänet epäämään P:ltä po. kaivon käyttämisoikeuden. Enemmistö on siis selvästikin lähtenyt siitä, että kysymys oli tavallisesta lailla sääntelemättömästä kiinteistöön kohdistuvasta käyttöoikeudesta, joka ei ilman muuta sitonut kohdekiinteistön luovutuksensaajaa, mutta oli tullut tätä sitovaksi sillä perusteella, että luovutuksensaaja oli sekä suullisesti että käyttäytymisellään osoittanut hyväksyneensä käyttöoikeuden. Samojen näkökohtien pohjalta on arvosteltu käyttöoikeuksien sitovuutta kohdekiinteistön luovutustilanteissa lukuisissa muissakin korkeimman oikeuden ratkaisuissa.[46] Enemmistön perusteluihin ei sisältynyt ainoatakaan viittausta nimenomaan rasitteita koskeviin normeihin.

Sensijaan tällainen viittaus sisältyi eri mieltä olevan jäsenen Hakulisen kannanottoon. Hakulinen lausui: »Koska puheena oleva P:n hyväksi henkilökohtaisena rasiteoikeutena edellä mainitun kaupan yhteydessä pidätetty kaivonkäyttöoikeus on katsottava tarkoitetun pysymään voimassa niin kauan kuin P omistaa P-tilan ja sen tarpeiksi vettä tarvitsee eikä ole näytetty veden ottamisesta aiheutuneen M:n puolisoille K-tilan omistajina sellaista tuntuvaa haittaa tai vahinkoa, että heidät voitaisiin rasiteoikeuden laatuun nähden katsoa oikeutetuiksi epäämään P:ltä oikeuden kaivon jatkuvaan käyttöön ————» ja päätyi tällä perusteella samaan lopputulokseen kuin enemmistö.

Myös Hakulinen näyttää lähteneen siitä, että po. kaivonkäyttöoikeus sitoi M:n puolisoita sillä perusteella, että se oli pysytetty kaupassa, jolla M:n puolisot olivat tulleet K-tilan omistajiksi. Tässä suhteessa kannanotto on yhdenmukainen enemmistön kannanoton kanssa. Se lisä, minkä kaivonkäyttöoikeuden luonnehtiminen henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi on tuonut muassaan, ilmenee ennenkaikkea kahdessa suhteessa.

Ensiksikin Hakulinen on tähän luonnehtimiseen liittyen todennut, että kaivonkäyttöoikeus »on katsottava tarkoitetun pysymään voimassa niin kauan kuin P omistaa P-tilan». Lausuma viittaa ensiksikin siihen, että sanotunlainen henkilökohtainen rasiteoikeus ei ole voimassa P-tilan uuden omistajan, esimerkiksi tilan luovutuksensaajan hyväksi. Mutta lisäksi lausuma viittaa siihen, ettei kaivonkäyttöoikeus ole voimassa myöskään P:n hyväksi siinä tapauksessa, että P lakkaisi olemasta P-tilan omistaja. Tällä tavoin kaivonkäyttöoikeudesta on muodostunut Hakulisen kannalle

[46] Ks. *Wirilander* LM 1975 s. 214 ss.

asetuttaessa P:tä hänen omistusaikanaan eli P:n omistajankäyttöä palveleva oikeus.

Kaivonkäyttöoikeuden luonnehtimisella henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi on Hakulisen perusteluissa ollut merkitystä myös toisessa suhteessa. Tällä tavoin M:n puolisoiden vaatimusta P:n velvoittamisesta luopumaan kaivon käytöstä on voitu arvostella rasitteille tyypillisten liikarasittavuutta koskevien näkökohtien pohjalta. Enemmistö ei perusteluissaan viitannut lainkaan tällaisiin näkökohtiin. Tältä pohjalta lähtien Hakulinen on perusteluissaan nimenomaisesti todennut, ettei ollut näytetty veden ottamisesta aiheutuneen M:n puolisoille K-tilan omistajina sellaista tuntuvaa haittaa ja vahinkoa, että heidät voitaisiin rasiteoikeuden laatuun nähden katsoa oikeutetuksi epäämään P:ltä oikeuden kaivon jatkuvaan käyttöön. Onkin luultavaa, että juuri tarve saada selvät lähtökohdat M-puolisoiden vaatimusten arvostelemiseksi on johtanut Hakulisen hakemaan analogiatukea rasitenormiston piirissä kehittyneistä rasittavuutta koskevista periaatteista ja luonnehtimaan kaivonkäyttöoikeuden ennenkaikkea tämän vuoksi henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi.

Kolmannessa tapauksessa, korkeimman oikeuden ratkaisussa *KoO 1966 II 50* oli kysymys suuressa määrin samankaltaisesta tilanteesta. Tässäkin tapauksessa oli kysymys oikeudesta käyttää toisen tilan maalla olevaa kaivoa. KoO:n pysyttämän HO:n tuomion perustelut käyvät ilmi edellä lukuun 1.4.4. otetusta lainauksesta, joten niitä on tarpeetonta tässä yhteydessä toistaa. Eräisiin perusteluista ilmeneviin näkökohtiin on aiheellista kiinnittää huomiota.

HO:n tuomion perustelut ovat suuressa määrin samansuuntaiset Hakulisen edellä selostetussa eriävässä mielipiteessä kehiteltyjen periaatteiden kanssa. HO on ensiksikin lähtenyt siitä, että M-tilan omistajien E ym:n kaivon käyttöoikeus sitoi kohdekiinteistön eli K-tilan nykyistä omistajaa S:ää sillä perusteella, että tämän oli »katsottava tilan ostaessaan suostuneen kaivon käyttöoikeuteen E ym:n hyväksi henkilökohtaisena rasiteoikeutena». Edelleen HO on edellyttänyt, että sanottu kaivonkäyttöoikeus palveli M-tilan taloutta E ym:n omistajana ollessa eli siis E ym:n omistajankäyttöä. Tämä edellyttämä käy ilmi lausumista »E ym:n hyväksi henkilökohtaisena rasiteoikeutena» ja »— — — ei — — — riittänyt vettä molempien tilojen talouksiin — — —». Vihdoin HO on samaan tapaan kuin Hakulinenkin arvostellut kaivonkäyttöoikeuden rasittavuutta rasitteen rasittavuutta koskevien periaatteiden pohjalta lähtien ja katsonut, että HO:n kuvaaman haitan aiheutuminen kohdekiinteistön omistajan S:n

omalle kaivonkäytölle on oikeuttanut tämän epäämään E ym:n kaivonkäytön. On luultavaa, että tässäkin tapauksessa juuri pyrkimys rasitteen rasittavuutta koskevien periaatteiden soveltamiseen on viime kädessä antanut HO:lle aiheen luonnehtia kaivonkäyttöoikeuden henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi. Mahdollista on myös, että rasittavuuden sietorajaa määriteltäessä silmällä on pidetty 1. 4. 1962 voimaan tulleen VesiL:n 9 luvun 9 §:n prioriteettisäännöksestä ilmeneviä periaatteita, joskaan tämä ei ole tapauksen pohjalta varmuudella todettavissa. Mainitunlaista säännöstä ei ollut voimassa vuoden 1939 ratkaisua tehtäessä.

Edellä mainittujen ratkaisujen pohjalta voidaan muodostaa pääpiirteittäinen kuva siitä, millaiseksi henkilökohtainen rasiteoikeus on oikeuskäytännössämme edellytetty mm. sitovuudeltaan. Lähtökohtaisesti sanotunlaisen oikeuden, joka voi perustua suulliseenkin sopimukseen, on edellytetty sitovan sopijapuolia. Jos oikeus on perustettu elinajaksi tai siksi ajaksi, jonka tietty henkilö on määrätyn kiinteistön omistajana ja siis viimeksi mainitussa tapauksessa edistämään sanotun henkilön omistajankäyttöä, rasitetun kiinteistön omistajalla ei ole mahdollisuutta vapautua po. oikeudesta sen voimassaoloaikana yksipuolisesti. Kohdekiinteistön luovutuksensaajaa henkilökohtaisen rasiteoikeuden on edellytetty sitovan sillä perusteella, että tämä hyväksyy oikeuden, mikä hyväksyminen voi ilmetä konkludenttisestikin asianomaisen käyttäytymisestä. Siitä, että oikeus palvelee tietyn henkilön henkilökohtaista tarvetta tai nimetyn henkilön omistajankäyttöä määrätyn kiinteistön omistajana seuraa edelleen, että henkilökohtainen rasiteoikeus ei ole siirtokelpoinen oikeus eikä se ole nimetyn henkilön omistajankäyttöä palvellessaan myöskään voimassa ao. kiinteistön uuden omistajan hyväksi sen enempää kuin entisenkään omistajan hyväksi sen jälkeen, kun tämä on lakannut olemasta omistaja.

Esitetty antaa aiheen todeta, että oikeuskäytännössä kehitellyt henkilökohtaista rasiteoikeutta koskevat periaatteet eroavat nimenomaan sitovuuskysymysten osalta monessa suhteessa niistä periaatteista, joiden pohjalta rasitelainsäädännössämme on lähdetty. Kärjistäen voidaan kysyä, mitä yhteistä — paitsi nimi — on henkilökohtaisella rasiteoikeudella ja rasitelainsäädäntömme edellyttämillä rasitteilla. Ilmeistä näet on, että kysymys on erilaisista ilmiöistä. Eroa voidaan lyhyesti luonnehtia toteamalla, että kun rasitelainsäädäntömme edellyttämissä rasitteissa on kysymys maankäyttömääräyksistä, joiden voimassaolo on edellytetty riippumattomaksi sekä näiden määräysten hyväksikäyttäjien että kohdekiin-

teistön käyttäjien piirissä tapahtuvista henkilövaihdoksista, mm. oikeutetun ja rasitetun kiinteistön omistajan- ja haltijanvaihdoksista, niin oikeuskäytännössä kehitellyssä henkilökohtaisessa rasiteoikeudessa on kysymys kiinteistöön kohdistuvasta oikeustoimiperusteisesta käyttöoikeudesta, joka perustetaan määrätarkoituksessa, nimittäin edistämään määrätyn henkilön persoonallisten tarpeiden tyydyttämistä tai tietyn kiinteistön käyttöä nimetyn omistajan toimesta. Monessa suhteessa henkilökohtaisen rasiteoikeuden sitovuutta on arvosteltu samalta pohjalta kuin lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien sitovuutta yleensä. Myös sillä, mitä oikeuskirjallisuudessa on esitetty henkilökohtaisia rasiteoikeuksia koskevista normeista, etenkin Wreden ja Serlachiuksen esityksillä, näyttää olleen oma merkityksensä ratkaisuja tehtäessä.

14.3. RASITTEEN KOHDEYKSIKÖN OMISTAJAN JA RAJOITETTUJEN OIKEUKSIEN HALTIJOIDEN KÄYTTÖVALLAN RAJOITTUMISESTA

Se että rasite sitoo sekä kohdeyksikön aktuaalista että uutta omistajaa ja rajoitettujen oikeuksien haltijoita, ilmenee näiden kannalta ennenkaikkea kohdeyksikköä koskevan käyttövallan rajoittumisena. Rajoitusten sisältöön vaikuttaa luonnollisesti ratkaisevalla tavalla rasiteoikeuden oikeusperusteen muodostava viranomaisen päätös, sopimus tai ylimuistoinen nautinta. YksTieL:n nojalla perustettu tierasite ja kaupungin rakennusjärjestyksen nojalla perustettu muurirasite rajoittavat eri tavoin rasitteen kohteena olevan kiinteistön omistajan käyttövaltaa kiinteistöönsä nähden. Rajoituksia voidaan kuitenkin tietyissä suhteissa käsitellä myös yleisemmästä näkökulmasta.

Omistajan oikeusasemaa analysoitaessa on kiinnitetty huomiota muun ohella siihen, että omistajan käyttövalta laajassa mielessä käsittää kaksi puolta: omistajan oikeuden käyttää esinettä ja omistajan sivullisiin kohdistuvan vaateen, että nämä pidättyvät käytön häirinnästä. Rasitteen perustaminen kiinteistöön rajoittaa aina omistajan valtaa vaatia, ettei rasiteoikeuden haltija ryhdy rasitteen edellyttämiin toimiin. Tämä on niin itsestään selvää, ettei asiaa ole tarpeen käsitellä tässä suhteessa enemmälti. Mutta usein rasite rajoittaa myös kohdekiinteistön omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden oikeutta käyttää kiinteistöä. Näin on

asianlaita nimenomaan ns. positiivisten rasitteiden osalta, joiden sisältönä on oikeus toisen kiinteistön käyttämiseen.[47]

Oikeuskäytännössä on pyritty kehittämään tiettyjä yleisiä periaatteita, jotka koskevat kysymystä, millainen kohdeyksikön käyttö on katsottava rasiteoikeuden haltijan intressissä kielletyksi. Niitä voidaan valaista korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1964 II 11 pohjalta.

KoO 1964 II 11: F ja hänen vaimonsa lausuivat, että he olivat 16. 6. 1955 tehdyllä kauppakirjalla ostaneet S:ltä tämän omistamasta M-tilasta määräalan, josta sittemmin oli muodostettu T-tila, mm. ehdoin, että erotettavan alueen omistajilla oli ensisijainen oikeus käyttää M-tilan maalla noin 30 m alueen luoteisrajasta sijaitsevaa, F:n puolisoiden jo sitä ennen S:n luvalla kaivoksi rakennuttamaa vedenottopaikkaa siihen asetettuine pumppulaitteineen sekä vetää kaivosta tarpeelliset vesi- ja sähköjohdot myydyn alueen rajalle, ja olikin T-tilan lohkomisessa tilan hyväksi perustettu sanotunlainen rasite kantatilaan. Ko. 7 metrin syvyyteen kallioon asti kaivetusta kaivosta F:n puolisot, jotka lapsineen kautta vuoden asuivat ostamalleen alueelle rakentamassaan asuinrakennuksessa, olivat kaikkina vuodenaikoina saaneet runsaasti hyvää vettä, kunnes S kesällä 1959 oli kaivattanut omistamansa S-tilan maalla sanotun kaivon läheisyydessä sijaitsevan hiekanottopaikan niin syväksi, että kaivoon virrannut pohjavesi oli valunut hiekkakuoppaan, josta vesi oli johdettu erääseen puroon. Koska kaivo S:n menettelyn johdosta oli tyhjentynyt kokonaan eikä S F:n puolisoiden kehoituksesta huolimatta ollut toiminut siten, että siihen olisi jälleen tullut vettä, tai osoittanut tilaltaan F:n puolisoille kustannuksellaan rakennettavaa uutta vedenottopaikkaa kaikkine laitteineen, F:n puolisoiden, jotka olivat olleet kiireellisesti veden tarpeessa, oli ollut teetettävä em. kaivon alla olevaan kallioon porakaivo. Tämän vuoksi ja koska F:n puolisoiden oli 2. 8.—21. 10. 1959 välisenä aikana ennen porakaivon valmistumista ollut hankittava vettä muualta 400 vmk:n kustannuksin päivää kohti eli yhteensä 32 400 vmk:n kustannuksin ja porakaivon teettäminen oli tullut maksamaan 320.507 vmk, F:n puolisot olivat vaatineet, että S velvoitettaisiin suorittamaan heille korvaukseksi yhteensä 352.907 vmk korkoineen.

S vastusti kannetta.

KO katsoi selvitetyksi, että kerrotuin tavoin perustettu rasite käsitti oikeuden käyttää ja ylläpitää F:n puolisoiden kaivoksi rakennuttamaa vedenottopaikkaa sekä johtaa vettä kaivosta, mutta jää-

[47] Esitetyn johdosta viittaan yleisesti *Hohfeldin* esitykseen sekä lisäksi *Ross,* Ret og retfaerdighed s. 196 ss., *Zitting,* Omistajanvaihdos s. 25 ss. ja 39 ss. Vrt. myös mitä Hohfeld lausuu rasiteoikeudesta s. 85 ss. Vrt. niinikään *Noponen* s. 7.

neen näyttämättä, että S olisi ottanut huolehtiakseen siitä, että kaivossa aina olisi ollut vettä. Sen vuoksi ja koska S:n omistamalla maalla sijaitsevaa hiekanottopaikkaa ei ollut näytetty hänen toimestaan kaivetun tarkoituksin johtaa vettä pois ko. kaivosta, KO hylkäsi kanteen.

HO jätti KO:n lausumilla perusteilla ja koska S:llä 1902 VOL 1 luvun 25 §:n 3 momentin mukaan oli ollut oikeus vapaasti vallita kysymyksessä olevassa hänen maallaan sijainneessa hiekanottopaikassa ollutta umpinaista vettä, jota ei voitu pitää vesistönä, ja siten myös johtaa se juoksemaan pois hiekanottopaikasta riippumatta siitä, mikä vaikutus veden pois johtamisella oli pohjaveden korkeuteen, voimaan KO:n päätöksen lopputulokseen.

KoO: Koska S, myönnettyään edellä mainitulla 16. 6. 1955 tehdyllä kauppakirjalla myymänsä, sittemmin T-tilaksi muodostetun määräalan omistajille ensisijaisen oikeuden käyttää ko. kaivoa, oli ollut velvollinen pidättymään sellaisista toimista, jotka voivat tehdä T-tilan omistajille myönnetyn kaivonkäyttöoikeuden hyödyttömäksi, sen vuoksi ja kun F:n puolisot olivat, S:n hiekanottopaikasta toimitetun pohjaveden poisjohtamisen aiheutettua po. kaivon kuivumisen, talousvettä saadakseen joutuneet kalliota porauttamalla syventämään ko. kaivon porakaivoksi, ja S edellä mainitulla perusteella oli velvollinen korvaamaan ainoastaan kaivon syventämisestä aiheutuneet välttämättömät kustannukset, joiden oli katsottava olleen 1.600 nmk, KoO harkitsi oikeaksi kumoten HO:n tuomion ja KO:n päätöksen sekä hyläten kanteen enemmälti aiheettomana velvoittaa S:n suorittamaan F:n puolisoille yhteisesti mainitut 1.600 nmk 5 % korkoineen haasteen tiedoksiantopäivästä 13. 5. 1960.

KoO:n tuomio oli äänestyksen tulos. Kaikki kolme eri mieltä olevaa jäsentä olivat enemmistön kanssa samaa mieltä siitä, että S oli velvollinen pidättymään sellaisista toimista, jotka voivat tehdä T-tilan omistajille myönnetyn kaivonkäyttöoikeuden hyödyttömäksi. Erimielisyyttä oli sensijaan korvauksen määrittelyperusteiden ja vahingon suuruuden osalta. Kaksi jäsentä olisi mm. myöntänyt korvauksen myös talousveden muualta hankkimisesta aiheutuneista kustannuksista.

Tapausta analysoitaessa on aluksi aiheellista kiinnittää huomiota KO:n ja HO:n ratkaisujen perusteluihin. KO on ratkaisussaan lähtenyt siitä, että mainitunlaisen rasitteen perustaminen velvoitti S:n sallimaan vedenoton ko. paikasta. Edelleen KO näyttää edellyttäneen, että rasitteen perustaminen *velvoitti S:n pidättymään toimista, joiden tarkoituksena* oli rasitteen käytön vaikeuttaminen. Enempään rasitteen perustaminen sinänsä ei sensijaan S:ää KO:n perustelujen mukaan velvoittanut. Niinpä se *ei* KO:n perustelujen mukaan *velvoittanut S:ää huolehtimaan siitä,*

ettei hänen menettelystään jossakin muussa suhteessa ollut seurauksena rasitteen käytön vaikeutumista. Tähän viittaa KO:n päätöksen perusteluissa mm. lausuma, jonka mukaan oli jäänyt näyttämättä, että S olisi ottanut huolehtiakseen siitä, että kaivossa aina olisi ollut vettä. Vielä selvemmin samaan ajattelutapaan viittaavat HO:n tuomion perustelut, joissa korostetaan S:n oikeutta johtaa vettä pois hiekanottopaikasta siitä riippumatta, mikä vaikutus veden poisjohtamisella oli pohjaveden korkeuteen. HO:n tuomion perustelut asiallisesti vain täsmentävätkin KO:n tuomion perusteluita tässä suhteessa.

KoO asettui sensijaan sille kannalle, että *S ylipäänsä,* s.o. kaikessa toiminnassaan *oli velvollinen pidättymään toimista, jotka* voivat tehdä kaivonkäyttöoikeuden *hyödyttömäksi.* Tässä suhteessa S:lle on asetettu laaja tutkimisvelvollisuus. KoO:n perusteluja näiltä osin tutkittaessa on aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että S ei suorittanut kaivon tyhjentymiseen johtaneita toimenpiteitään suinkaan sillä tilalla, jolla kaivo sijaitsi eli M-tilalla, vaan omistamallaan toisella tilalla, S-tilalla. Kohdekiinteistön käyttöön välillisestikin vaikuttaneet toimenpiteet eikä siis vain kohdekiinteistön suoranainen käyttö on KoO:n tuomiossa katsottu kielletyiksi, mikäli ne tekivät kaivonkäyttöoikeuden hyödyttömäksi.

KoO:n tuomion perusteluissa on aiheellista kiinnittää huomiota vielä siihen, että S:n sanotunlaista laajaa pidättymisvelvollisuutta ei ole perusteltu suoraan rasitteen voimassaololla, vaan sillä, että S oli myöntänyt T-tilaksi muodostetun määräalan omistajille ensisijaisen oikeuden käyttää ko. kaivoa, s.o. S:n määräalan kaupassa antamalla sitoumuksella. Tätä silmällä pitäen on laadittu myös ko. ratkaisun otsikko korkeimman oikeuden asianomaisessa vuosikirjassa. Tämä herättää kysymyksen, olisiko lopputulos ollut toinen, mikäli kaivonkäyttörasite olisi perustettu esim. jakotoimituksessa pakolla, mikä olisi ollut mahdollista JL 116 §:n nojalla säännöksessä tarkoitettujen edellytysten täyttyessä.

Käytännössä päädyttäisiin aivan ilmeisesti vaikeasti hyväksyttäviin tuloksiin, mikäli pidättymisvelvollisuuden laajuutta arvosteltaessa merkitystä annettaisiin sille, perustuuko rasite kohdekiinteistön omistajan suostumukseen vai onko se saatettu voimaan tämän suostumuksesta riippumatta. Maankäytön tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta katsoen tällaista tulosta ei voitaisi rationaalisesti perustella. Perustuipa rasite rasitetun kiinteistön omistajan myötävaikutukseen tai ei, rasitteen hyväksikäyttömahdollisuuksien turvaaminen edellyttää, että kohdeyksikön omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijoiden pidättymisvelvolli-

suus määräytyy samalta pohjalta. Tältä kannalta katsoen kummassakin tapauksessa on luonnollista edellyttää, että mainitut intressentit pidättyvät yleensä sellaisista toimista, joista voi olla seurauksena, ettei rasiteoikeuden haltijalla ole tilaisuutta käyttää rasitetta hyväkseen. Tälle kannalle asettuminen merkitsee sitä, että epäselvissä tapauksissa asianomaisten tulee tutkia maankäyttöön vaikuttavien toimenpiteidensä seuraukset rasitteiden käyttömahdollisuuksien säilymisen kannalta. Esillä olevassa korkeimman oikeuden ratkaisussa olisi siten nähdäkseni voitu aivan yhtä perustellusti viitata pelkästään rasitteen voimassaoloon niinkuin KO ja HO menettelivätkin annettaessa lausuntoa S:n pidättymisvelvollisuudesta.

Kaiken kaikkiaan näyttää perustellulta lähteä siitä, että rasitteen voimassaolo velvoittaa kohdeyksikön omistajan ja rajoitettujen oikeuksien haltijat pidättymään sellaisista toimenpiteistä, jotka voivat riistää rasiteoikeuden haltijalta rasitteen hyväksikäyttömahdollisuuden tai olennaisella tavalla heikentää sitä. Kohdeyksikön suoranaisen käytön ohella tällaisina toimenpiteinä voivat tulla kysymykseen myös toimenpiteet, jotka välillisesti vaikuttavat rasitteen käyttömahdollisuuksiin.

14.4. SITOVUUDEN EDELLYTYKSISTÄ

Edellä selostettujen, rasitteille tyypillisten sitovuusvaikutusten toteaminen edellyttää, että viranomaisen päätökseen tai sopimukseen perustuva tai ylimuistoisista ajoista noudatettu maankäyttömääräys on *luonnehdittavissa rasitteeksi*. Rasitteeksi luonnehtiminen merkitsee tällöin sitä, että maankäyttömääräykseen todetaan voitavan soveltaa rasitteita koskevia säädännäisiä tai tavanomaisoikeudellisia oikeusnormeja. Näiden normien soveltamismahdollisuus riippuu taas viranomaisen päätökseen, sopimukseen ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden osalta eri seikoista.

Silloin, kun rasite perustuu viranomaisen päätökseen, rasitteen perustamisedellytykset ja perustamismenettely on säännöllisesti lailla järjestetty. Tällaisten maankäyttömääräysten rasitteiksi luonnehtiminen edellyttää yleisesti ottaen sen toteamista, että maankäyttömääräys on saatettu voimaan rasitteita koskevien säännösten edellyttämällä tavalla, laillisia edellytyksiä ja muotoja noudattaen.

Sopimusperusteisten maankäyttömääräysten osalta asianlaita on sensijaan toisin. Lukuunottamatta tapauksia, joissa laki edellyttää, että rasite voidaan määritellä vaihtoehtoisesti sopimuksessa tai viranomaisen

päätöksessä, sopimusperusteisista rasitteista ei ole voimassa erityisesti niitä koskevaa lainsäädäntöä. Näin ollen rasitteeksi luonnehtimista ei voida sopimukseen perustuvien maankäyttömääräysten osalta perustaa samanlaisille näkökohdille kuin viranomaistoimin voimaan saatettujen maankäyttömääräysten rasitteeksi luonnehtimista. Oikeuskäytäntö osoittaakin, että maankäyttömääräyksen rasitteeksi luonnehtiminen on tällöin perustettu muunlaisille näkökohdille.[48] Keskeisen sijan on saanut sen selvittäminen, onko esiintyneissä yksityistapauksissa sopimukseen perustuva maankäyttömääräys täyttänyt rasitteen yleiset käsitteelliset kriteerit. Näitä kriteereitä muodostettaessa vaikutteita näyttää saadun oikeuskirjallisuuteen sisältyvistä rasitteita koskevista esityksistä.

Ylimuistoisista ajoista noudatetun maankäyttömääräyksen rasitteeksi luonnehtiminen riippuu siitä, täyttääkö sen edellyttämä toisen alueen käyttö ylimuistoiselle nautinnalle laissa asetetut vaatimukset. Mikäli näin on asianlaita, kysymyksessä on ylimuistoiseen nautintaan perustuva rasite.

Maankäyttömääräyksen rasitteeksi luonnehtiminen on kaiken kaikkiaan laaja ongelmakokonaisuus. Rasitteeksi luonnehtimisella on merkitystä muissakin suhteissa kuin vain niissä tilanteissa, joita on käsitelty tässä luvussa. Sen vuoksi käsillä olevassa tutkimuksessa luonnehtimiskysymyksen käsittelylle on omistettu oma osasto, tutkimuksen loppuluvut. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaisinta käsitellä mm. kysymystä, mikä merkitys rasitteen julkisuuteen saattamisella rekisteröinnin avulla on sitovuuden kannalta.

15. OLOSUHTEIDEN MUUTTUMINEN JA RASITTEEN VOIMASSAOLO

15.1. OLOSUHTEIDEN MUUTTUMISEN VAIKUTUKSET RASITTEIDEN VOIMASSAOLOON LAINSÄÄDÄNNÖN KOHTEENA

Olosuhteiden muuttumisen vaikutukset rasitteiden voimassaoloon on otettu lainsäädännön kohteeksi pääasiassa kahdella eri taholla. Yhtäältä eri rasitesäännöstöihin on otettu säännöksiä asianomaisen säännöstön nojalla perustettujen rasitteiden muuttamisesta ja lakkauttamisesta olo-

[48] Ks. jäljempänä luvussa 17.2. analysoituja tapauksia.

suhteiden muuttumisen perusteella. Toisaalta eräiden maankäyttösuunnitelmien toteuttamista koskeviin säännöstöihin on otettu säännöksiä puuttumisesta suunnitelma-alueella voimassa oleviin rasitteisiin suunnitelman toteuttamisen edistämiseksi.

Rasitelainsäädännön piirissä kysymys olosuhteiden muuttumisen vaikutuksista ao. säännöstöjen nojalla perustettujen rasitteiden voimassaoloon on otettu systemaattisimmin sääntelyn kohteeksi kiinteistönmuodostamislainsäädännössä ja rakennusrasitteita koskevissa säännöksissä. Muiden rasitesäännöstöjen piirissä sääntely on sensijaan ollut satunnaisempaa. RakL 133 §:ssä, NaapL 16 §:ssä ja LennätinlaiteL:ssa edellytettyjen rasitteiden osalta asianomaisiin säännöstöihin ei ole otettu asiasta lainkaan nimenomaisia säännöksiä. LunL:iin on otettu säännös, LunL 56 §:n 3 momentti, mm. lunastusteitse perustetun rasitteen lakkauttamisesta sillä perusteella, että rasite olosuhteiden muuttumisen vuoksi on käynyt hakijalle tarpeettomaksi, mutta muita nimenomaisia säännöksiä olosuhteiden muuttumisen vaikutuksista po. rasitteiden voimassaoloon ei lakiin sisälly. VesiL 21 luvun 8 §:n 4 momentissa on yleisesti edellytetty, että vesioikeuden päätös voi aiheuttaa muutoksen mm. sellaisiin vesioikeuden päätökseen perustuneisiin rasitteisiin, joista on tehty merkintä maarekisteriin. Lisäksi VesiL 2—10 lukuihin sisältyy säännöksiä, joista voidaan ainakin päätellä, että puuttuminen VesiL:n nojalla perustettuihin rasitteisiin on tietyissä tapauksissa mahdollista olosuhteiden muututtua. Kysymys ei kuitenkaan ole VesiL:ssakaan yhtä systemaattisesti säännelty kuin esimerkiksi kiinteistönmuodostamislainsäädännössä.

Eri *maankäyttösuunnitelmia koskeviin säännöstöihin* on niinikään jouduttu ottamaan säännöksiä, jotka osoittavat, mikä on lain edellyttämällä tavalla sitovaksi tulleen suunnitelman tai sen toteuttamisen suhde mm. suunnitelma-alueella voimassa oleviin vanhoihin rasitteisiin. Tällaisia säännöksiä sisältyy kaavojen toteuttamista koskeviin säännöksiin, TieL:iin, UlkoiluL:iin, LuonnonsuojeluL:iin, MuinaismuistoL:iin ja kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annettuun lakiin.[1] Suunnitelman ja rasitteen keskinäinen prioriteetti voi tällöin määräytyä periaatteessa kahdelta eri pohjalta siten, että etusija annetaan joko suunnitelman toteuttamiselle tai rasitteen hyväksikäytölle. Silloin kun

1 Ks. TieL 29 §:n 1 momentti, UlkL 7—9 ja 15 §§, LuonnonsuojeluL 11 §:n 1 momentti verrattuna 9 §:ään, MuinaismuistoL 5—15 §§, L kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta 7 § verrattuna 8 §:ään.

etusija on annettu suunnitelman toteuttamiselle, lakiin on voitu ottaa säännöksiä puuttumisesta rasitteeseen suunnitelman toteuttamisen edistämiseksi. Suunnitelman prioriteetti on voitu pyrkiä turvaamaan myös säännöksin, jotka edellyttävät, ettei rasitteen voimassaolo estä suunnitelman toteuttamista, vaikka rasitetta sinänsä ei lakkauteta tai katsota rauenneeksi. Esimerkin ensiksi mainitusta sääntelytavasta tarjoaa RakL 59 §:n 2 momentti ja viimeksi mainitusta kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun lain 7 § verrattuna 8 §:ään. Milloin etusija taas on annettu rasitteen hyväksikäytölle, lakiin on normaalisti otettu säännös, joka osoittaa, ettei suunnitelman toteuttaminen estä aikaisemmin syntyneen rasitteen hyväksikäyttöä. Esimerkin tällaisesta säännöksestä tarjoaa LuonnonsuojeluL 11 §:n 1 momentti verrattuna 9 §:ään.

Säännökset olosuhteiden muuttumisen vaikutuksista rasitteiden voimassaoloon on puolestaan laadittu kosketellussa lainsäädännössä kahta eri tapaa noudattaen. Sääntelyn lähtökohdaksi on ensiksikin voitu ottaa olosuhteiden muuttumisen *vaikutukset* dominanssin tai servienssin käytön kannalta. Tällaisia vaikutuksia ovat yhtäältä olosuhteiden muuttumisesta johtuva rasitteen tarpeettomaksi käyminen tai tarpeen väheneminen ja toisaalta rasitteen rasittavuuden kasvu. Säännöksissä, joissa sääntely on suoritettu tältä pohjalta, ei yleensä ole lähemmin yksilöity niitä syitä, joista mainitunlaisten vaikutusten on edellytetty aiheutuvan, vaan po. syihin on viitattu yleisesti puhumalla olosuhteiden muuttumisesta perustamisolosuhteisiin verrattuna. Näiltä osin säännökset on jätetty sillä tavoin avoimiksi, että puuttuminen rasitteisiin käy mahdolliseksi eri syistä aiheutuvan tarpeettomaksi käymisen tai tarpeen vähenemisen taikka rasittavuuden kasvun perusteella.

Toisenlainen sääntelytapa on sensijaan omaksuttu eräissä muissa rasitteen lakkauttamista ja muuttamista koskevissa säännöksissä. Niissä lähtökohdaksi on otettu tietyt *yksilöidyt tapahtumat*, joiden on sellaisinaan katsottu merkitsevän niin huomattavaa olosuhteiden muuttumista, että rasitteen lakkauttamista tai muuttamista on pidetty perusteltuna, kun po. peruste on ilmaantunut. Tällaista sääntelytapaa on käytetty mm. säännöstöissä, joissa on lähdetty siitä, että tietyn maankäyttösuunnitelman, esimerkiksi kaavan toteuttamiseksi voidaan puuttua suunnitelma-alueella voimassa oleviin vanhoihin rasitteisiin. Samaa sääntelytapaa on käytetty — pari muuta esimerkkiä mainitakseni — kiinteistönmuodostamislainsäädännön piirissä annettaessa säännöksiä dominanssi- ja serviens-

sikiinteistöillä suoritettavien kiinteistötoimitusten vaikutuksista vanhoihin rasitteisiin ja VesiL:n piirissä annettaessa säännöksiä erilaisten vesioikeudellisten yritysten toteuttamisen vaikutuksista voimassa oleviin rasitteisiin. Osassa tältä pohjalta laadittuja säännöksiä on edellytetty, että huomiota kiinnitetään rasitteen muuttamis- tai lakkauttamiskysymystä harkittaessa muuttamisesta tai lakkauttamisesta dominanssi- tai servienssikiinteistöille aiheutuviin haittoihin, mutta kaikissa säännöksissä tätä ei ole edellytetty.

Kosketeltu sääntelytavan erilaisuus muodostaa tarkoituksenmukaisen lähtökohdan suunniteltaessa käsillä olevan luvun jaottelua. Seuraavassa kiinnitetään huomiota aluksi säännöksiin, jotka edellyttävät puuttumista voimassa oleviin rasitteisiin olosuhteiden muuttumisesta johtuvan rasitteen tarpeen vähenemisen ja rasitteen rasittavuuden kasvun perusteella. Samassa yhteydessä käsitellään myös mahdollisuutta muuttaa tai lakkauttaa näistä syistä sopimusrasitteita ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvia rasitteita. Tämän jälkeen käsitellään säännöksiä, jotka edellyttävät puuttumista voimassa oleviin rasitteisiin tiettyjen yksilöityjen tapahtumien vuoksi, joiden ilmaantuminen merkitsee olosuhteiden muuttumista perustamisolosuhteisiin verrattuna. Näiltä osin esitystä on kuitenkin ollut pakko voimakkaasti rajoittaa. Käytännössä tärkeimmät yksittäiset olosuhteiden muuttumista merkitsevät syyt, jotka oikeuttavat puuttumaan voimassa oleviin rasitteisiin, ovat dominanssi- ja servienssikiinteistöjä koskevat muutokset kiinteistöjaotuksessa sekä kaavoitus. Jo näiden selvittely vaatii huomattavasti tilaa. Sen vuoksi esitys seuraavassa rajoitetaankin näiden kahden tekijän vaikutusten selvittelyyn ja muut vastaavanlaiset tekijät, mm. maankäytön suunnittelu muun lainsäädännön kuin kaavoituslainsäädännön pohjalta jätetään sivuun. Siten käsillä olevan luvun jaottelu jatkossa muodostuu sellaiseksi, että alaluvussa 15.2. käsitellään rasitteen tarpeen vähenemistä, alaluvussa 15.3. rasittavuuden kasvua, alaluvussa 15.4. dominanssi- ja servienssikiinteistöjen muutoksia ja alaluvussa 15.5. kaavoituksen vaikutuksia.

15.2 RASITTEEN TARPEEN VÄHENEMINEN

15.2.1. Yleistä

Rasitteen tarpeettomaksi käymisen tai tarpeen vähenemisen vaikutuksista sen voimassaoloon on annettu nimenomaisia *säännöksiä* kiinteis-

tönmuodostamislainsäädännössä, rakennusrasitteita koskevissa säännöksissä ja pakkolunastuslainsäädännössä. Tällaisia säännöksiä ovat JL 238 §:n 1 momentti, RajakTilJärjL 23 § ja 24 §, KaavJL 9 a §:n 2 momentti, 21 b § ja 90 §:n 2 momentti, YksTieL 84 §:n 1 momentti, Helsingin 1963 RJ 47 § ja LunL 56 §:n 3 momentti. Kysymys on ollut — tosin eräissä suhteissa vähemmän eksplisiittisesti — sääntelyn kohteena myös eräissä muissa, mm. VesiL:n piiriin kuuluvissa säännöksissä. Niiden osalta viitataan jäljempänä esitettävään.

Lueteltujen säännösten mukaan *tarpeettomaksi käyminen* muodostaa perusteen rasitteen *lakkauttamiselle.* Kahdessa säännöksessä, tonttirasitteita koskevassa KaavJL 90 §:n 2 momentissa ja rakennusrasitteita koskevassa Helsingin 1963 RJ 47 §:ssä on lisäksi edellytetty, että lakkauttamisperusteen muodostaa myös se, että rasite *menettää huomattavan osan merkityksestään.* Yleensä rasitelainsäädännössämme ei kuitenkaan ole otettu expressis verbis kantaa kysymykseen, *mikä merkitys rasitteen tarpeen vähenemisellä* on voimassaolon kannalta. Täysin sääntelemättä kysymystä ei rasitelainsäädännössämme tosin ole jätetty.

Seurauksena rasitteen tarpeen vähenemisestä on normaalisti, rasitteen kohdeyksikköä koskevien käyttörajoitusten säilyessä ennallaan, rasitteen rasittavuuden suhteellinen nousu, ts. se, että rasitteesta saatava hyöty ei enää ole samassa suhteessa sen aiheuttamaan rasitukseen kuin rasitetta perustettaessa. Tämä muodostaa eräiden rasitelainsäädäntöömme otettujen säännösten mukaan perusteen rasitteen lakkauttamiselle. Mutta lisäksi rasittavuuden suhteellinen nousu muodostaa tietyssä laajuudessa perusteen muunkinlaisille rasitteita koskeville toimenpiteille. Rasittavuuden suhteellista nousua po. toimenpiteiden perusteena käsitellään kuitenkin sopivimmin vasta seuraavassa alajaksossa, jossa on yleensä kysymys rasittavuuden noususta rasitteen voimassaolon kannalta. Tässä yhteydessä rajoitutaan siten näiltä osin viittaamaan jäljempänä esitettävään.[2]

Rasitteen lakkauttamista *tarpeettomaksi käymisen* perusteella koskevien säännösten runsaus antaa aiheen lähteä siitä, että tämä on rasitteiden *yleinen lakkauttamisperuste.*[3] Tällainen yleinen sääntö onkin luon-

[2] Ks. luku 15.3.

[3] Sanottu peruste muodostaa myös Ruotsissa JB:n ja FBL:n nojalla perustettujen rasitteiden lakkauttamisperusteen, ks. FBL 7 luvun 5 §:n 2 momentti ja mitä sen johdosta lausuttiin edellä luvussa 3.1. viittauksineen. JL 238 §:n 1 momentin johdosta ks. *Suomaa* s. 222 ss., *Hyvönen,* Asianosainen s. 241 ss., KaavJL 90 §:n, 2 momentin johdosta ks. *Pietilä* s. 436 ss., *Murén* SKL 1964 s. 335, Helsin-

nollinen siihen nähden, että tarpeettoman rasitteen lakkauttaminen ei loukkaa kenenkään etuja, mutta edistää rasitetun kiinteistön käyttöä poistaessaan siltä maankäyttöä haitallisesti rajoittavat määräykset. Tässä tutkimuksessa aikaisemmin selostetut korkeimman oikeuden ratkaisut KoO 1922 tuomio I 18 ja KoO 1950 II 388 viittaavat samaan suuntaan.[4] Ne yhdessä osoittavat, että myös lailla säännellyn menettelyn ulkopuolella sopimusteitse perustettu rasite on katsottu voitavan julistaa lakanneeksi, kun sen voimassa pysyttäminen ei enää ollut tarpeen niiden tavoitteiden kannalta, joita silmällä pitäen se oli perustettu.

Rasitelainsäädännössämme ei ole aina osoitettu, mihin *näkökohtiin on kiinnitettävä huomiota* rasitteen tarpeen vähenemistä tai tarpeettomaksi käymistä todettaessa. Käsiteltäessä aikaisemmin tarvetta rasitteen perustamisen edellytyksenä todettiin, että tarvetta arvioitaessa huomiota on kiinnitettävä toisaalta rasitteen avulla edistettävään toimintaan ja toisaalta perustettavaksi aiotun rasitteen tarpeellisuuteen toiminnan edistämisen kannalta. Vastaaviin näkökohtiin on perusteltua kiinnittää huomiota myös silloin, kun joudutaan ratkaisemaan, onko rasite käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään. Tältä pohjalta onkin laadittu eräät rasitteiden lakkauttamista koskevat säännökset. Samalta pohjalta on lähdetty myös oikeuskäytännössä.

15.2.2. Edistettävässä toiminnassa tapahtuvat muutokset

Toiminnassa, jota rasitteen avulla pyritään edistämään, saattaa tapahtua muutoksia, jotka vaikuttavat rasitteen tarpeeseen. Rasitelainsäädäntöömme sisältyykin säännöksiä, joissa tämä on nimenomaisesti edelly-

---

gin 1963 RJ 47 §:n johdosta vrt. *Larma* s. 722, *Hyvönen,* Kaavoitus s. 342, *Murén* SKL 1964 s. 337, YksTieL 84 §:n 1 momentin johdosta ks. *Koski* s. 112 ss., LunL 56 §:n 3 momentin johdosta ks. *Ojanen,* Ehdotus s. 43. Ojanen kiinnittää huomiota siihen, että mm. lunastusteitse perustettujen tarpeettomiksi käyneiden rasitteiden lakkauttamista »on pidettävä tarpeellisena myös yleiseltä kannalta sen vuoksi, että pitkään käyttämättä olleet erityiset oikeudet saattavat helposti unohtua, mistä puolestaan aiheutuu kiinteistörekisterijärjestelmää koskevia epäselvyyksiä ja vaaraa oikeusturvallisuudelle». Samantapaisiin näkökohtiin on kiinnitetty huomiota Ruotsin FBL:n em. pykälää laadittaessa, ks. Prop. 1969:128 B 1 s. 560—562. Tämä on eräs näkökohta, johon voidaan viitata perusteltaessa mainitunlaisen säännön yleisyyttä. Vrt. lisäksi *Ojanen,* Maapakettilait s. 113.

[4] Ks. edellä luku 12.1.

tetty rasitteen lakkaamisperusteeksi. Tällainen säännös on YksTieL 16 §:n 2 momentti, jonka mukaan elinkeinonharjoittajalle lain 10 §:n mukaan perustettu oikeus on voimassa niin kauan kuin tietä jatkuvasti käytetään siihen elinkeinotoimintaan, jota varten oikeus on annettu. Elinkeinotoiminnan lakatessa myös po. oikeus lakkaa [5] ja voitaneen todeta mm. tiekunnan kokouksen päätöksessä tieyksikköjä määrättäessä. Vastaavalta pohjalta on lähdetty VesiL 5 luvun 15 §:ssä verrattuna 34 §:ään. Ensiksi mainitussa säännöksessä on edellytetty, että uittosäännössä perustettu vesioikeudellinen rasite lakkaa, milloin uittosääntö kumotaan tai sitä muutetaan siten, että alue vapautuu ko. rasitteesta. VesiL 5 luvun 34 §:ssä uittosäännön kumoamisen on puolestaan edellytetty johtuvan uiton lakkaamisesta tai uittosäännön muuttamisesta mm. uittotavan muuttamisen johdosta. Rasitteen lakkauttamisen perusteena on siten näissäkin tapauksissa viimesijassa muutos rasitteen avulla edistettävässä toiminnassa.[6] Edistettävässä toiminnassa tapahtuneita muutoksia näyttää pidetyn silmällä myös VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentissa, johon on otettu säännös lainkohdan nojalla perustetun vedenottamisoikeuden poistamisesta mm. sillä perusteella, että »sen myöntämiseen vaikuttaneet olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet».

Mutta sellaisissakin tapauksissa, joissa rasitteen lakkauttamista koskeviin säännöksiin ei sisälly nimenomaista viittausta rasitteen avulla edistettävässä toiminnassa tapahtuviin muutoksiin, nämä voidaan ottaa huomioon harkittaessa, onko rasite käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkitystään. Nimenomaan kiinteistörasitteiden kohdalla oikeutetun kiinteistön käyttötavan muutos saattaa vaikuttaa rasitteen tarpeeseen ja lakkauttamisedellytysten avautumiseen. Aina tämä ei kuitenkaan ole selvää. Oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa mm. kysymykseen, *onko* oikeutetun kiinteistön *aktuaalisen käyttötavan muututtua* lakkauttamiskysymystä harkittaessa kuitenkin *otettava huomioon* sanotun kiinteistön *eventuaalinen, mahdollinen käyttö tavalla, joka edellyttää rasitetta.* Tätä voidaan valaista korkeimman oikeuden ratkaisun, KoO 22. 10. 1971 taltio n:o 2460 avulla.

KoO 22. 10. 1971 taltio n:o 2460: K-tilan omistaja vaati jaon täydentämistoimituksessa erään N-tilalta K-tilan alueen kautta tilojen välisen rajan vieressä M-joen rantaan johtavan tierasitteen lak-

[5] Vrt. myös *Aalto-Setälä* s. 81.

[6] Vrt. myös kom. 1958: 97 s. 34.

kauttamista sillä perusteella, että tie, jota ei ollut vuosikausiin käytetty, oli N-tilalle tarpeeton. K-tilan omistaja perusteli vaatimustaan sillä, että hänelle tilanne oli hankala, koska tien alueella oli kaivo, joka oli ainoa paikka, josta vettä oli saatu. Kaivo oli rakennettu ko. tierasitteen perustamisen jälkeen. N-tilan omistaja puolestaan vastusti vaatimusta ilmoittaen, että hänen tilansa oli karjatalousvaltainen ja että karjan juottaminen edellytti pääsyä M-joelle.

Toimitusmiehet päättivät äänestyksen jälkeen pysyttää rasitteen ennallaan. Äänestyksessä vähemmistöön jäänyt toimitusinsinööri katsoi, että juottopaikan säilyttäminen ei ollut välttämätöntä, koska toisella puolen N-tilaa joen rannalla N-tilan omalla alueella oli parempi juottopaikka, johon karja voitiin aitaamalla johtaa, ja koska lakkautettavaksi vaadittua rasitetietä ja rantaa sillä kohdin jokea ei ollut käytetty karjan juottamiseen useaan vuoteen. Kun tien käyttö lisäksi oli sallittua muuhunkin tarkoitukseen kuin karjanajoon, saattoi sen käyttö toimitusinsinöörin mielestä K-tilan kasvitarhamaan kautta kulkiessaan aiheuttaa K-tilalle tulevaisuudessa huomattavaa haittaa. Enemmistön muodostaneet uskotut miehet taas katsoivat, että tilan ollessa karjatalousvaltainen laidunlohkoja jouduttiin siirtämään eri peltolohkoille ja tällöin juomaveden saanti karjalle oli ensiarvoisen tärkeää. Kun ko. paikassa ei ollut mahdollista saada juomavettä muualta kuin M-joesta, uskotut miehet pitivät kulkuoikeuden säilyttämistä välttämättömänä.

Valituksessaan MJO:lle K-tilan omistaja esitti, että ko. rasite oli perustettu karjan juottamista varten ja että rasite oli käynyt tarkoituksettomaksi, kun N-tilan talouskeskukseen oli asennettu automaattiset juottolaitteet. Mikäli karjan juotto kuitenkin vaati pääsyä joelle, oli N-tilalla muualla tarkoitukseen sopivia luonnon- ja viljelyslaitumia aina joen rantaan asti. Lisäksi K-tilan omistaja, joka valitukseen liitetyistä asiakirjoista päätellen harjoitti vadelmanviljelyä rasitetien kohdalla, ilmoitti, että tie kulki nyttemmin talouskeskuksen tontti- ja piha-alueen sekä suojaistutusten kautta ja että viljelysten edellyttämien kastelulaitteiden vaikutus ulottui koko rasitetien alueelle rajoittaen kulkemista sillä. N-tilan omistaja puolestaan esitti näyttöä siitä, että sopimus ko. tierasitteen pidättämisestä N-tilalle oli sisällytetty vuonna 1948 tehtyyn kauppakirjaan, jolla N-tilan omistaja oli myynyt K-tilaksi vuonna 1949 lohkotun määräalan siaruksilleen, joilta tila pakkohuutokaupassa oli sittemmin joutunut nykyiselle omistajalleen. Ko. kauppakirjan ehdossa ei tarkemmin yksilöity, missä tarkoituksessa oikeus tiehen pidätettiin. N-tilan omistaja myönsi, ettei tietä ollut käytetty karjan kuljetukseen, mutta ilmoitti, että kuljetustarvetta saattoi syntyä koska hyvänsä.

MJO: Koska kulkuoikeuden säilyttämistä on pidettävä N-tilan tarkoituksenmukaista käyttämistä varten tärkeänä ottaen nimenomaan huomioon, että N-tilan tilukset huomattavalta osaltaan liit-

tyvät tuohon tiehen, joka tässä kohdin on ainoa yhteys M-jokeen, MJO harkitsi oikeaksi hylätä valituksen.

K-tilan omistaja valitti korkeimpaan oikeuteen. Vastineessaan valituskirjelmään N-tilan omistaja esitti mm., että tieoikeutta ei ollut perustettu vain juotto-oikeuden saamiseksi ja että hän sai toimeentulonsa karjanhoidosta, johon tie oli tarpeellinen. N-tilan omistaja jatkoi lisäksi mm.: »Tonttien myynnin ollessa kysymyksessä on kulkuoikeus joelle tuhansien markkojen arvoinen. Sen vuoksi en millään hinnalla voi luovuttaa aikanani itselleni varaamasta oikeudesta.» Maanmittaushallitus katsoi lausunnossaan, ettei K-tilan omistaja ollut esittänyt syytä muuttaa MJO:n päätöstä.

KoO: Ei muutosta.

Esillä olevaa oikeustapausta analysoitaessa on aluksi aiheellista todeta, että kysymys, missä tarkoituksessa tierasite oli perustettu, oli tapauksen keskeisimpiä riitakysymyksiä ja riidanalainen koko prosessin ajan. K-tilan omistaja pyrki osoittamaan, että tierasite oli perustettu vain karjanajoa varten. Tältä pohjalta lähtien hän pyrki osoittamaan mm., että N-tilalla suoritettujen, karjan juottoa koskeneiden uudistusten (automaattiset juottolaitteet) johdosta tierasitteen tarvetta ei enää ollut. N-tilan omistaja taas pyrki osoittamaan, että tierasite oli perustettu paitsi karjanajoa myös muita N-tilan käytöstä aiheutuvia tarpeita varten. Tässä tarkoituksessa hän esitti näyttöä mm. vuoden 1948 kauppakirjan tierasitetta koskevasta sopimustekstistä ja viittasi KoO:lle osoittamassaan kirjelmässä kulkuoikeuden arvoon tontteja alueelta myytäessä. Tältä pohjalta lähtien N-tilan omistaja edellytti, että tierasitteen tarve oli yhä olemassa. Kysymyksellä, missä tarkoituksessa tierasite oli perustettu, oli siten ratkaisua ajatellen se merkitys, että vastauksesta tähän kysymykseen riippui, miltä pohjalta rasitteen tarvetta arvioitiin.

Toimitusmiesten (enemmistön muodostaneet uskotut miehet) päätöksen perustelut osoittavat heidän edellyttäneen, että tierasite oli perustettu karjanajoa varten. Muuhun tarkoitukseen he eivät päätöksessään viitanneet. Tältä pohjalta lähtien he kuitenkin edellyttivät, että vuorolaiduntaminen saattoi edelleenkin aiheuttaa tierasitteen tarvetta, ja pysyttivät rasitteen tällä perusteella voimassa. Vähemmistöön jäänyt toimitusinsinööri samoinkuin MJO ja KoO:kin näyttävät sensijaan edellyttäneen, että tierasite oli perustettu N-tilan tarkoituksenmukaista käyttämistä varten yleensä ja siis muitakin tarpeita kuin vain karjanajoa silmällä pitäen. Tältä pohjalta lähtien toimitusinsinööri perusteli lakkauttamista tarkoittavaa kannanottoaan rasitteesta rasitetulle kiinteistölle aiheutuvaan huo-

mattavaan haittaan viittaamalla ja MJO ja KoO pysyttivät rasitteen voimassa.

Käsillä olevan ongelman kannalta on kuitenkin tärkeintä havaita, että otettiinpa tierasitteen perustamistarkoitukseen nähden kumpi kanta hyvänsä, kummassakaan tapauksessa ei edellytetty, että kysymys olisi ollut rasitteesta, jota ratkaisun teon hetkellä todella käytettiin tarkoitukseensa. Aktuaalista käyttöä rasitteella ei ollut kuten käy ilmi mm. N-tilan omistajan lausumasta MJO:lle. Tämä puolestaan johtui siitä, ettei N-tilan aktuaalinen käyttötapa edellyttänyt rasitteen hyväksi käyttöä. MJO:n ratkaisu, jonka KoO pysytti, jouduttiin näin tekemään oikeutetun tilan mahdollisesti muuttuvasta käyttötavasta johtuvaa tien tarvetta silmällä pitäen eli siis silmällä pitäen oikeutetun tilan eventuaalista, rasitteen tarvetta mahdollisesti aiheuttavaa käyttötapaa. Tähän viittaa myös MJO:n päätöksen perustelujen muotoilu. Kuten päätös osoittaa, oikeutetun kiinteistön eventuaalinen käyttötapa on otettu pohjaksi rasitteen tarpeellisuutta arvosteltaessa.

On kuitenkin aiheellista varoa tekemästä käsitellyn ratkaisun pohjalta liian pitkälle meneviä päätelmiä ratkaisun osoittamaan suuntaan. Samaan tapaan kuin rasitteen perustamista harkittaessa myös rasitteen lakkauttamista harkittaessa on syytä lähteä siitä, että dominanssin eventuaalinen käyttötapa otetaan huomioon vain silloin, kun käyttötavan muutosta voidaan pitää objektiivisesti arvostellen todennäköisenä. Ellei näin ole asianlaita, on ratkaisu perusteltua perustaa dominanssin aktuaaliseen käyttötapaan ja harkita sen pohjalta, edellyttääkö dominanssikiinteistön käyttötapa rasitteen hyväksi käyttöä vai ei.

Rasitteen lakkauttaminen sillä perusteella, että se on käynyt tarpeettomaksi edistettävässä toiminnassa tapahtuneiden muutosten vuoksi, ei ole kuitenkaan aina välittömästi mahdollista. Tärkeimpiä *lakkauttamista rajoittavia tekijöitä* on aiheellista käsitellä tässä yhteydessä.

Silloin kun kysymys on rasitteesta, joka on *perustettu laajemman maankäyttösuunnitelman toteuttamiseen liittyen,* edistettävässä toiminnassa tapahtuvat muutokset eivät kaikissa tapauksissa välittömästi johda rasitteen lakkauttamismahdollisuuksien avautumiseen, vaan lakkauttaminen edellyttää suunnitelman muuttamista sen vahvistamismenettelyä vastaavassa viranomaismenettelyssä. Näin on asianlaita edellä luvussa 9.3.2. käsiteltyjen vesioikeudellisten rasitteiden, kaavan toteuttamista palvelevien metroaluerasitteiden ja rantakaavan edellyttämien yhteiskäyttöoikeuksien osalta. Esimerkiksi voimalaitoksen käyttö tai uitto voidaan kyllä

lopettaa lopullisestikin keskeyttämällä asianomainen toiminta, mutta nämä toimenpiteet eivät vielä sellaisenaan merkitse VesiL 2 luvun 7 §:ssä, 3 luvun 9 §:ssä tai 5 luvun 13 §:ssä tarkoitettujen rasitteiden lakkauttamisedellytysten täyttymistä. Rasitteiden lakkaaminen edellyttää näissä tapauksissa asianomaisia vesioikeudellisia yrityksiä koskevien rakennussuunnitelmien tai uittosäännön muuttamista säädetyssä järjestyksessä.[7] Voidaanko näitä muuttaa, riippuu puolestaan muistakin tekijöistä kuin vain asianomaisen toiminnan lopettamisesta. Tärkeä huomioon otettava tekijä on mm. VesiL 2 luvun 31 §:n 2 momentissa edellytetty rakennelmien poistamisen vaikutus veden korkeuteen ja veden juoksuun, mihin on kiinnitettävä huomiota paitsi rakennusyritysten suunnitelmia muutettaessa myös uittosääntöä muutettaessa.[8] Analogisella tavalla on asianlaita myös yksityiskohtaisen kaavan edellyttämien metroaluerasitteiden ja yhteiskäyttöoikeuksien osalta. Näitäkään ei voitane lakkauttaa, ellei asemakaavaa muuteta siten, että metroaluevarauksesta luovutaan, tai rantakaavaa tavalla, joka edellyttää yhteiskäyttöalueen käyttämistä muihin tarkoituksiin.[9] Näissäkin tapauksissa suunnitelman eli kaavan muuttamiseen vaikuttavat muutkin tekijät kuin vain se, ettei sitä toimintaa, jota rasitteen avulla on pyritty edistämään, harjoiteta. Ennenkaikkea niihin vaikuttavat asemakaavaa tai rantakaavaa muutettaessa huomioon otettavat yleisen edun vaatimukset.[10]

Kaikkien luvussa 9.3.2. edellytettyjen rasitteiden osalta ei kuitenkaan voitane edellyttää, että lakkauttaminen olisi riippuvainen rasitetta perus-

---

[7] VesiL 2 luvun 7 §:ssä edellytetyn rasitteen voimassaolon sidonnaisuus rasitteen käyttötarkoitukseen on pääteltävissä mainitun 7 §:n 3 momentin 1 virkkeestä. VesiL 3 luvun 9 §:ssä edellytettyä rasitetta on taas edellytetty käytettävän voimalaitoksen »yhteydessä» niinkuin säännöksen 2 momentista käy ilmi. Kun rasite kummassakin tapauksessa palvelee rakentamisella aikaan saadun tilan tai toiminnan ylläpitämistä, joka perustuu asianmukaiseen suunnitelmaan, edellyttää rasitteen lakkaaminen välttämättä suunnitelman muuttamista. Eri kysymys on, edellyttääkö muutos vesioikeuden lupaa. Tämä kysymys ratkeaa VesiL 2 luvun 2 §:n ja 3 luvun 2 §:n pohjalta. Useimmiten lupaa edellytettäneen. Uittosäännön osalta ks. VesiL 5 luvun 15 § ja 34 §.

[8] Ks. VesiL 5 luvun 30 §:n 2 momentti.

[9] Vrt. RakL 123 f §:n 1 momentti, jossa lausutaan, että po. yhteiskäyttöoikeus on »pysyvänä käyttöoikeutena voimassa». Lausumassa näyttäisi pidetyn silmällä saman momentin 1 virkkeestä ilmenevää kaavasidonnaisuutta. Säännöksen johdosta ks. HE n:o 3/1969 vp. s. 5, SisM:n yleiskirje 24. 11. 1969 n:o 2827/501/69/TJ/ER. Viitattujen säännösten johdosta ks. myös *Larma* s. 197 ja s. 432.

[10] Ks. RakL 34 § ja 123 a §:n 3 momentti verrattuna 95 §:n 2 momenttiin.

tettaessa esillä olleen maankäyttösuunnitelman muuttamisesta. Mitä ensiksi tulee LennätinlaiteL 7 §:ssä tarkoitettuun lennätinlinjan rakentamissuunnitelmaan, eroaa tämä suunnitelma merkityksensä puolesta huomattavasti sellaisista maankäyttösuunnitelmista kuin asema- ja rantakaavoista ja edellä käsiteltyjä vesioikeudellisia yrityksiä koskevista suunnitelmista. Viimeksi mainittujen suunnitelmien toteuttamisella on yleensä laajalle ulottuvia ympäristövaikutuksia, minkä vuoksi niiden laatimiseen liittyy huomattava yleinen intressi. Sen vuoksi on ymmärrettävää, että näissä tapauksissa niin suunnitelmien laatiminen kuin muuttaminenkin on säädetty suoritettavaksi erityisessä viranomaismenettelyssä ja että suunnitelmien toteuttamista palvelevien rasitteiden kohtalo on kytketty kosketellulla tavalla suunnitelmien kohtaloon. Vastaavanlaisia vaikutuksia ei sensijaan ole LennätinlaiteL:n 7 §:ssä tarkoitetuilla rakentamissuunnitelmilla eikä näiden suunnitelmien laatimiseen liity myöskään sellaista yleistä intressiä kuin edellä käsiteltyjen laajavaikutteisten maankäyttösuunnitelmien laatimiseen ja muuttamiseen. Tämä näyttääkin vaikuttaneen LennätinlaiteL:iin mm. sillä tavoin, että lain 6—8 §:ssä edellytetty viranomaismenettely on presumoitu voitavan korvata sopimuksella niinkuin 8 §:n 1 momentista käy ilmi. Kun otetaan huomioon tämä ja lisäksi se, että LennätinlaiteL:ssa ei ole säännöksiä sanotun lain edellyttämien rasitteiden lakkauttamisesta, on perusteltua lähteä siitä, että näitä rasitteita voidaan lakkauttaa sekä sopimusteitse että rasitetun kiinteistön omistajan yksipuolisesta vaatimuksestakin sillä perusteella, ettei rasite enää ole tarpeellinen edistettävän toiminnan lopettamisen tai toiminnassa tapahtuneiden muutosten takia. Lakkauttamisvaatimus lienee tällöin esitettävä, kun laissa ei muuta menettelyä ole säädetty käytettäväksi, yleisessä alioikeudessa ajettavassa kanteessa.

LunL:iin on puolestaan otettu erityinen säännös, LunL 56 §:n 3 momentti, mm. lunastusteitse perustetun rasitteen lakkauttamisesta sillä perusteella, että rasite on olosuhteiden muuttumisen vuoksi käynyt hakijalle tarpeettomaksi.[11] Käsitellessämme aikaisemmin luvussa 8.2.2. lunastusteitse perustettavien rasitteiden dominanssia, päädyimme tulokseen, jonka mukaan dominanssina on pidettävä sitä yritystä, jonka toteutumista lunastuksen avulla pyritään edistämään. Tähän liittyen mainittuun lakkauttamissäännökseen sisältyvän lausuman »hakijalle tarpeetto-

11 Säännöksen johdosta ks. *Ojanen*, s. 43, HE n:o 179/1975 II vp. s. 37, *Ojanen*, Maapakettilait s. 113.

maksi» tulkittiin tarkoittavan sitä, että rasite on käynyt tarpeettomaksi sen yrityksen kannalta, jonka toteuttamiseksi lunastus on pantu toimeen. Tältä pohjalta lähdettäessä voidaan todeta, että tarpeettomaksi käyminen voi johtua mm. muutoksista niissä suunnitelmissa tai siinä toiminnassa, jota lunastusta toimeenpantaessa on pidetty silmällä. Tällaisten tekijöiden ilmaantuminen oikeuttanee rasitetun kiinteistön omistajan vaatimaan lunastusteitse perustetun rasitteen lakkauttamista LunL 56 §:n 3 momentin edellyttämällä tavalla.

Mutta muutkin tekijät kuin rasitteen kytkeytyminen kuvatulla tavalla tiettyyn laajempaan maankäyttösuunnitelmaan voivat rajoittaa rasitteen lakkauttamista sillä perusteella, ettei rasite ole dominanssin käytön kannalta tarpeellinen sen käytössä tapahtuneiden muutosten vuoksi. *Osallistuminen yhteiseen, rasitteita edellyttävään yritykseen* rajoittaa eräissä tapauksissa osakaskiinteistöä palvelevan rasitteen lakkauttamista po. perusteella. Tässä suhteessa on aiheellista kiinnittää huomiota YksTieL:n tierasitteen lakkauttamista ja VesiL:n yhteistä ojitusta ja yhteisiä viemäreitä koskeviin säännöksiin.

YksTieL 11 lukuun on otettu säännöksiä yhtäältä yksityistien lakkauttamisesta (84 §) ja toisaalta YksTieL 12 ja 13 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien (oikeus ottaa tienpitoainetta toisen alueelta ja oikeus käyttää toisen aluetta puutavaran varastointia, autopaikka, venevalkamaa ja laituria varten) lakkauttamisesta (85 §) mm. sillä perusteella, että tie tai oikeudet muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ovat käyneet tarpeettomiksi. Säännöksiä on soveltuvin osin edellytetty noudatettavan myös silloin, kun kysymys on muunlaisesta kuin pysyvästä käyttöoikeudesta tiehen tai alueeseen (86 §). Sensijaan YksTieL 8 §:ssä ja 9 §:ssä tarkoitettujen tieoikeuksien lakkauttamista ei ole 11 luvun mukaan edellytetty mahdolliseksi muulla tavoin kuin siten, että itse yksityistie lakkautetaan.

Tämä järjestely saattaa ensi näkemältä vaikuttaa hämmästyttävältä. Po. lainsäädännöllinen ratkaisu selittyy kuitenkin luonnollisella tavalla eräiden muiden YksTieL:ssa omaksuttujen lainlaadintaperiaatteiden pohjalta. YksTieL 22 §:stä ilmenevän pääsäännön mukaan jokainen, jonka omistama kiinteistö kokonaan tai osaksi on sillä tien vaikutuspiiriksi katsottavalla alueella, jolta tai jolle tapahtuviin kuljetuksiin tietä tarvitaan *tai voidaan käyttää*, on tieosakkaana tienpitovelvollinen. Tien vaikutuspiiri määräytyy siis tien käyttömahdollisuuksien eikä vain aktuaalisen tien käyttötarpeen pohjalta. Tällä keinoin on pyritty turvaamaan usein kalliiksi muodostuva yksityistien rakentaminen ja ylläpito siten, että kus-

tannukset jaetaan mahdollisimman laajan osakkaiden joukon kannettavaksi. YksTieL 22 §:ään on kuitenkin otettu eräitä poikkeussäännöksiä siitä, millä edellytyksillä kiinteistön omistaja voidaan vapauttaa tieosakkuudesta sillä perusteella, ettei hänellä ole aktuaalista tarvetta käyttää perustettavaksi aiottua tietä. Mutta nämä säännökset koskevat vain (ensi kertaa tapahtuvaa) tienpitoon velvoittamista. Sensijaan YksTieL:iin ei ole otettu säännöksiä, jotka oikeuttaisivat vapauttamaan yksityisen tieosakkaan osakkuudesta ja siten myös tienpitovelvollisuudesta sillä perusteella, että olosuhteiden muututtua tietä ei aktuaalisesti tarvita hänen kiinteistöään varten. Näiltä osin YksTieL edellyttää mainitun pääsäännön mukaisesti, että pelkästään se seikka, että kiinteistö on tien vaikutuspiirissä, riittää pitämään sen tieosakkuuden piirissä. Osakkuudesta vapautuminen ei ole mahdollista muutoin kuin lakkauttamalla yksityistie.[12]

Kun nämä seikat otetaan huomioon, voidaan todeta, että tierasitteita ei YksTieL:n mukaan voida yleensä lakkauttaa muutoin kuin lakkauttamalla yksityistie. Poikkeuksen tässä suhteessa muodostaa vain YksTieL 10 §:ssä edellytetty, elinkeinon harjoitusta palveleva tierasite. Rasitetien lakkauttaminen sensijaan on mahdollista YksTieL 84 §:n 1 momentin mukaan mm. sillä perusteella, että dominanssikiinteistön käyttötavan muuttumisen vuoksi tie on käynyt kiinteistön käytön kannalta tarpeettomaksi. Tien ja samalla tierasitteen lakkauttaminen tällä perusteella muodostuu suhteellisen yksinkertaiseksi sellaisissa tapauksissa, joissa tie palvelee vain yhden kiinteistön käyttöä. Tilanne mutkistuu kuitenkin huomattavasti, mikäli yksityistiessä on useita tieosakkaita. Tien käyminen YksTieL 84 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla tarpeettomaksi edellyttänee näet tällöin, ettei tie ole tarpeen yhdenkään tieosakkaan kiinteistön käytön kannalta. Jos kuitenkin voidaan osoittaa, ettei yhdenkään osakaskiinteistön aktuaalinen käyttötapa edellytä tietä tai että tie on kunkin kiinteistön osalta voitu korvata jollakin muulla yhtä edullisella liiken-

[12] TilustieL 6 §:n mukaan kiinteistön omistaja saattoi välttää tienpitovelvollisuuden luopumalla omistamansa kiinteistön osalta tien käyttämisestä. Yksityistielakiehdotusta laatinut komitea katsoi mietinnössään, että »tällaista luopumisoikeutta, josta saattaisi johtua epäoikeudenmukaista keinottelua», ei ollut sallittava, kom. 1957 n:o 16 s. 30. Laintarkastuskunnan lausunnan (Ltk. 1961 n:o 1 s. 25—26) vaikutuksesta asianomaiseen hallituksen esitykseen (HE n:o 36/1961 vp.) ja sitä tietä myös lakiin otettiin tieosakkuuden ensi kertaa tapahtuvaa määräämistä ja tien perustamista silmällä pitäen YksTieL 22 §:n 1, 2 ja 3 momenteista ilmenevät poikkeukset. Tieosakkaan myöhempää vapauttamista tienpitovelvollisuudesta ei pidetty mahdollisena, vaan näiltä osin pysyttiin pääsäännön kannalla.

neyhteydellä, esimerkiksi toisella tiellä, lienevät YksTieL 84 §:n 1 momentin mukaiset tien lakkauttamisen edellytykset käsillä ja tie ja samalla tierasitteet voidaan lakkauttaa.[13]

Monessa suhteessa vastaavanlaiseksi tilanne muodostuu myös yhteisen ojituksen osalta.[14] Osallistumisvelvollisuus yhteiseen ojitukseen edellyttää VesiL 6 luvun 13 §:n 1 momentin mukaan sitä, että ojitus tuottaa hyötyä viljelys- tai metsämaan kuivattamisen tai muunlaisen alueen käyttöä haittaavan veden poistamisen muodossa asianomaisen maanomistajan maalle.[15] Hyödynsaajat ovat puolestaan pääsääntöisesti velvolliset ottamaan osaa sekä 6 luvun 17 §:ssä tarkoitettuihin ojituskustannuksiin että yhteisen ojan kunnossapitokustannuksiin (19 § ja 32 §). Velvollisuus osallistua yhteisen ojan kunnossapitoon kustannusten korvaamisen muodossa on lähtökohtaisesti jatkuva. VesiL 6 luvun 32 §:n 1 momentti edellyttää kuitenkin, että jos yhteinen oja uuden ojan tekemisen vuoksi tulee jollekin hyödyttömäksi, hänet on vapautettava osallistumisesta kunnossapitokustannuksiin. Tällaisessa tilanteessa ei luonnollisestikaan voida enää katsoa, että yhteinen oja palvelisi asianomaisen maanomistajan kiinteistöä eikä yhteisen ojan edellyttämien rasitteidenkaan voida katsoa vapauttamisen tapahduttua olevan enää voimassa ko. kiinteistön hyväksi. Pääsäännön mukaisessa tapauksessa yhteisen ojan edellyttämät rasitteet ovat sensijaan voimassa jatkuvasti osakaskiinteistöjen hyväksi eikä niitä voida lakkauttaa puuttumatta itse ojaan. Osakaskiinteistön käyttötavan muutoksella sinänsä ei ole merkitystä näiden rasitteiden voimassaolon kannalta.

Toisin on asianlaita sensijaan yhteisen viemärin ja sen edellyttämien rasitteiden osalta. Osallistumispakko yhteiseen (yksityiseen) viemäriin edellyttää VesiL 10 luvun 13 §:stä ilmenevän pääsäännön mukaan kolmea seikkaa, nimittäin 1) että tehtyä tai suunniteltua viemäriä voidaan käyttää jäteveden tai maankuivatustarkoituksessa poistettavan veden johtamiseen kiinteistöltä, 2) että veden johtaminen puheena olevalta kiinteistöltä ko. viemäriin tuottaa kiinteistölle olennaista etua ja 3) että veden poistaminen kiinteistöltä muulla tavoin ei ole edullisemmin toteutettavissa. Osallistumispakkoa ei ole, mikäli joku näistä edellytyksistä ei täyty.

---

[13] Yksityistien lakkauttamisesta ks. *Wiiala* s. 184 ss., *Koski* s. 113 ss., *Kantola* MI 1968 s. 38 ss., *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 212.

[14] Yhteisestä ojituksesta ks. *Eronen*, Vesilautakunta s. 59—61, *Pietilä*, Vesioikeus s. 205 ss.

[15] Hyödyn osalta ks. VesiL 6 luvun 16 §.

Tähän liittyen näyttää perustellulta edellyttää, että kiinteistön omistaja voi vaatia vapauttamistaan yhteisen viemärin osakkuudesta sillä perusteella, ettei joku luetelluista osallistumispakon edellytyksistä enää täyty hänen kohdallaan. Siten esimerkiksi osakaskiinteistön käyttötavan muutos voi johtaa toteamaan, ettei viemäriä enää voida käyttää jäteveden johtamiseen po. kiinteistöltä tai että veden johtaminen yhteiseen viemäriin ei tuota kiinteistölle olennaista etua.[16] Näin on asianlaita — äärimmäisen esimerkin mainitaksemme — mm. silloin, kun tupajumien syömä asuinrakennus puretaan paikaltaan eikä maapohjaa enää käytetä asuinrakennuksen tai muunkaan rakennuksen rakennuspaikkana, vaan pidetään rakentamattomana. Vapauttamiskysymyksen käsittely kuulunee VesiL 10 luvun 16 §:n 1 momentin mukaan yhteisen viemärin osakkaiden keskeisiä suhteita koskevana asiana vesioikeudelle, mutta VesiL 10 luvun 12 §:n 1 momentin säännöksen huomioon ottaen näyttää perustellulta edellyttää, että vapauttamisesta voidaan osakkaiden kesken sopia. Mikäli kiinteistö vapautetaan osakkuudesta yhteiseen viemäriin, lakkaavat yhteisen viemärin edellyttämät rasitteet luonnollisesti samalla olemasta voimassa asianomaisen kiinteistön hyväksi.

15.2.3. Rasitetta korvaavat järjestelyt

Rasitteen tarve voi lakata tai vähentyä myös sen vuoksi, että *rasite menettää joko kokonaan tai osaksi merkityksensä sen toiminnan edistämisen kannalta,* jota rasitetta perustettaessa on pidetty silmällä. Useimmiten tämä tapahtuu siten, että avautuu mahdollisuus *korvata rasite* jollakin muulla saman tarpeen tyydyttävällä järjestelyllä. Eräissä tapauksissa tämä on edellytetty mahdolliseksi jo rasitelainsäädäntöön sisältyvissä nimenomaisissa säännöksissä. Esimerkiksi YksTieL 84 §:n 1 momentin mukaan yksityistie voidaan lakkauttaa mm. sillä perusteella, että tien siirtämisen johdosta vanha tie jää pois käytöstä. Mutta vastaava tilanne saattaa luonnollisesti olla mahdollinen muissakin tapauksissa.[17]

---

16 *Pietilä* (Vesioikeus s. 221) toteaakin, että »on syytä panna merkille, että hyötyperiaate yhteisestä viemäristä kyseen ollen toteutetaan toisin tavoin kuin ojituksessa: Ojituksessa hyödynsaaja on velvollinen osallistumaan koko kuivatusalueen ojien, mutta viemäröinnissä vain niiden viemäreiden kustantamiseen, joissa juoksee hänen kiinteistöltään peräisin olevia jätevesiä».

17 *Suomaa* (s. 222) mainitsee JL 238 §:n selityksessään esimerkkinä rasitteen

Kysymys, *mitä vaatimuksia korvaavalle järjestelylle* on asetettava tarpeen tyydyttämisen kannalta, jotta aikaisemmin perustettu rasite voitaisiin lakkauttaa, on eräissä tapauksissa ollut esillä oikeuskäytännössä. Kysymykseen on jouduttu ottamaan kantaa myös lainsäädännössä. Ongelmaa voidaan valaista aluksi seuraavan oikeustapauksen pohjalta lähtien.

KoO 6. 3. 1961 taltio n:o 858: Maarekisteriin 2. 2. 1955 merkityssä lohkomisessa V-tilan hyväksi rasitteena perustettua oikeutta veden ottamiseen K-tilalla olevasta kaivosta ja kulkuoikeutta kaivolle vaadittiin poistettavaksi mm. po. rasitteen poistamista tarkoittavassa maanmittaustoimituksessa sillä perusteella, että rasite oli käynyt tarpeettomaksi sen jälkeen, kun V-tilalle oli kaivettu oma kaivo.

Toimitusmiehet lausuivat 30. 10. 1959 julistamassaan päätöksessä, ettei rasitteen poistamiseen ollut JL 238 §:ssä säädettyjä edellytyksiä ja jättivät toimituksen näiltä osin sillensä.

MJO katsoi selvitetyksi, että V-tila sai sen alueelle em. lohkomisen jälkeen valmistuneesta kaivosta tyydytetyksi sen veden tarpeen, jota varten sille oli mainitussa lohkomisessa perustettu vedenotto-oikeus K-tilan kaivosta. Sen vuoksi ja koska sanottu vedenotto-oikeus niin ollen oli muuttuneiden olosuhteiden johdosta käynyt tarpeettomaksi ja se myös tuotti K-tilalle huomattavaa haittaa, joka ei ollut oikeassa suhteessa vedenotto-oikeuden käyttämisestä ehkä saatavaan hyötyyn, MJO poisti ko. oikeuden.

KoO: Koska ei ollut selvitetty, että V-tilan alueelle kaivettu kaivo »kaikissa olosuhteissa riittäisi tyydyttämään sen veden tarpeen, jota varten ko. oikeus vedenottoon K-tilan alueella olevasta kaivosta ja kulkuoikeus kaivolle johtavalla tiellä on perustettu, eikä po. rasitteen näin ollen ole näytetty käyneen tarpeettomaksi ja kun ei myöskään ole näytetty, että sanotusta rasitteesta saatava hyöty ei olisi oikeassa suhteessa sen aiheuttamaan rasitukseen», KoO harkitsi oikeaksi JL 238 §:n 1 momentin nojalla kumoten MJO:n päätöksen jättää asian toimitusmiesten päätöksen varaan.

Eri mieltä oleva jäsen katsoi jääneen näyttämättä, että rasitteen poistaminen aiheuttaisi vahinkoa tai haittaa V-tilalle, minkä vuoksi ja kun tuo rasite MJO:n päätöksessä mainittujen muuttuneiden olojen johdosta oli käynyt tarpeettomaksi, eri mieltä oleva jäsen jätti asian MJO:n päätöksen lopputuloksen varaan.

Kuten korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluista käy ilmi korkein oikeus on asettanut varsin ankarat vaatimukset korvaavan järjestelyn,

---

tarpeettomaksi käymisen syystä uuden yleisen tien rakentamisen. Mm. tässä tapauksessa on kysymys siitä, että rasite korvautuu muulla järjestelyllä.

tässä tapauksessa oikeutetun tilan alueelle tehdyn uuden kaivon kyvylle korvata entinen vedenottorasite. Korkein oikeus on lähtenyt siitä, ettei riitä, että vedentarve korvautuu ns. normaaleissa oloissa, vaan korvaavan järjestelyn tulee tyydyttää vedentarve »kaikissa olosuhteissa», siis esimerkiksi poikkeuksellisen kuivuuden vallitessa, yhtä hyvin kuin poistettavaksi vaadittu rasite on sen tyydyttänyt. JL 238 §:n 1 momentin sanoille »käynyt tarpeettomaksi» on siten annettu sellainen tulkinta, että korvaavan järjestelyn tulee jäännöksittä täyttää sama tehtävä, minkä poistettavaksi vaadittu rasite on täyttänyt.

Sikäli kuin rasitteen tarpeettomaksi käyminen johtuu korvaavasta järjestelystä, tarpeettomaksi käymistä koskevalle lausumalle on perusteltua antaa sama tulkinta muissakin tämän luvun alussa luetelluissa rasitesäännöksissä. Itse asiassa tätä edellyttää myös se, että KaavJL 90 §:n 2 momentissa ja Helsingin 1963 RJ 47 §:ssä on lakkauttamisperusteina tehty ero rasitteen tarpeettomaksi käymisen ja sen välillä, että rasite menettää huomattavan osan merkityksestään. Viimeksi mainittu lakkauttamisperuste näet edellyttää, että rasite ei ole kokonaan menettänyt merkitystään edistettävän toiminnan kannalta. Sikäli kuin rasitteen merkityksen väheneminen johtuu korvaavasta järjestelystä lausuma, että rasite on menettänyt huomattavan osan merkityksestään, näyttäisikin edellyttävän tulkintaa, jonka mukaan rasitetta korvaava järjestely täyttää jokapäiväisessä normaalikäytössä mutta ei välttämättä poikkeuksellisissa tilanteissa rasitteen tehtävän sen toiminnan edistämisen kannalta, jota silmällä pitäen rasite on perustettu.

Oikeuskäytännössä on vanhastaan edellytetty, että *korvaavana järjestelynä tulee kysymykseen paitsi uusi rasite myös muu pysyvä tapa* tyydyttää sama tarve. Korvaavaksi järjestelyksi kelpaa niinikään muullakin kiinteistöllä kuin rasitetulla kiinteistöllä toteutettu järjestely. Edellä selostetussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 6. 3. 1961 taltio n:o 858 oli kysymys siitä, korvaako dominanssikiinteistön alueelle kaivettu kaivo toiseen kiinteistöön kohdistuvan vedenottorasitteen. Aikaisemmin selostetuissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa KoO 1957 II 22 ja KoO 26. 3. 1974 taltio n:o 265 KalL 19 §:ään perustuvan kulkuoikeuden katsottiin tekevän tierasitteen perustamisen tarpeettomaksi. Nimenomaan tierasitteiden kohdalla mahdollisuus käyttää omia alueita ja yleisiä teitä liikennöimiseen on vanhastaan katsottu rasitetta korvaavaksi järjestelyksi, joka on sekä estänyt tierasitteen perustamisen että muodostanut tällai-

sen rasitteen lakkauttamisperusteen.[18] Iästään huolimatta seuraavasta korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevä periaate on tässä suhteessa yhä aktuelli.

> *KoO 1920 tuomio II 256:* V:tä kiellettiin käyttämästä K:n tilan tilusten läpi johtavaa tietä, kun näytettiin, että V pääsi kulkemaan mailleen yhteistä kylän tietä ja omia tiluksiaan pitkin.

Usein *rasitteen käyttämättä jättäminen* on merkkinä siitä, että rasite on jäännöksittä korvautunut muulla pysyvällä järjestelyllä. Mikäli käyttämättä jättämisen voidaan todeta aiheutuneen rasitteen korvautumisesta tällaisella järjestelyllä, ovat edellytykset rasitteen lakkauttamiselle olemassa. Mutta oikeuskäytännössä on lähdetty siitäkin, että mikäli rasite on ollut pitkän aikaa käyttämättä esimerkiksi korvaavien tilapäisjärjestelyjen takia ja mikäli lakkauttamiskysymyksen aktualisoituessa voidaan osoittaa, että rasite on välittömästi korvattavissa vastaavan tarpeen tyydyttävällä pysyvällä järjestelyllä, edellytykset rasitteen lakkauttamiseen ovat olemassa. Tämä käy tierasitteiden osalta ilmi aikaisemmin selostetuista korkeimman oikeuden ratkaisuista KoO 1926 I 31 ja KoO 11. 9. 1961 taltio n:o 2685, joihin tässä yhteydessä voidaan tyytyä viittaamaan.[19]

15.2.4. Sopimukseen ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvat rasitteet

Käsiteltäessä edellä tarpeettomaksi käymistä ja tarpeen vähenemistä rasitteen lakkaamisperusteena silmällä on pidetty ennenkaikkea viranomaisvalvonnassa perustettuja rasitteita. Kysymys rasitteen lakkauttamisesta tarpeettomaksi käymisen perusteella voi luonnollisesti herätä myös sopimukseen ja ylimuistoiseen nautintaan perustuvien rasitteiden osalta. Jos lähdetään siitä, että tarpeettomaksi käyminen on rasitteiden yleinen lakkauttamisperuste, voidaan todeta, että myös sanotunlaiset rasitteet voidaan tällä perusteella lakkauttaa. Lakkauttaminen tapahtuu, kun muuta menettelyä ei ole säädetty käytettäväksi, yleisessä alioikeudessa ajettavin kantein, jossa vaaditaan vahvistettavaksi, että rasite on

---

18 Vrt. myös aliviitta 17.

19 Ks. ratkaisun KoO 1926 I 31 osalta luku 9.2.2.c.1. ja ratkaisun 11. 9. 1961 n:o 2685 osalta luku 13.2.

käynyt dominanssin kannalta tarpeettomaksi ja lakannut. Kysymystä arvosteltaessa voidaan tällöin kiinnittää huomiota mm. edellä käsiteltyihin lakkauttamisen syihin.

15.3. RASITTEEN RASITTAVUUDEN KASVU

15.3.1. Johdannoksi

Rasitteesta servienssin käytölle aiheutuviin haittoihin voidaan rasitelainsäädännössä ottaa kantaa sekä rasitteen perustamisvaihetta että käyttövaihetta silmällä pitäen. *Perustamisvaihetta* silmällä pitäen rasitelainsäädännössämme on yleisesti määritelty, millaisten haittojen aiheuttaminen servienssin käytölle estää perustamisen kokonaan. Lisäksi eri rasitesäännöstöihin on otettu säännöksiä siitä, millä keinoin haittoja voidaan pyrkiä torjumaan jo perustamisvaiheessa ennalta. Haittavaikutusten laajuutta ja haittojen rajoittamiskeinoja on tarkasteltu yksityiskohtaisesti aikaisemmin tässä tutkimuksessa.

Rasitteen käyttövaiheessa ongelmaksi muodostuu haittojen pysyttäminen niissä puitteissa, joihin niiden on edellytetty rajoittuvan rasitetta perustettaessa, ja siis *rasitteen rasittavuuden kasvun ehkäiseminen.* Tähänkin voidaan pyrkiä eri keinoin. Oikeudessamme on vanhastaan korostettu *civiliter uti*-periaatteen merkitystä rasitteen käyttöä koskevana periaatteena.[20] Periaate edellyttää, ettei rasitetta saa käyttää tarpeetonta ja kohtuutonta haittaa edellyttävällä tavalla. Periaate käy ilmi eräistä nimenomaisista lainsäännöksistäkin, vaikka sen on edellytetty olevan voimassa yleisesti tavanomaisoikeudellisena oikeusohjeena. Esimerkin mainitunlaisesta säännöksestä tarjoaa VesiL 9 luvun 6 §, jonka mukaan pohjaveden ottamo on siten tehtävä ja ottamoa niin käytettävä ja hoidettava, ettei kenellekään aiheuteta enempää vahinkoa ja haittaa kuin veden saamista tarkoittavan yrityksen toteuttamiseksi ilman kohtuuttomiksi katsottavia kustannuksia on välttämätöntä. Rasitteen tahallinen kiusamielinen käyttö vahinkoa aiheuttavalla tavalla voinee johtaa aiheuttajansa vahingonkorvausvastuuseen yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti niissäkin tapauksissa, joissa rasitteen käytöstä ei ole annettu erityisiä lain säännöksiä.[21]

---

20 Ks. esim. *Noponen* s. 63 ss., *Pietilä* MI 1967 s. 6.

21 Vrt. myös NaapL 13 §:stä ilmenevä periaate, *Kivimäki — Ylöstalo* s. 385.

Rasittavuuden kasvun ehkäisemiseen rasitteen käyttövaiheessa voidaan pyrkiä myös muunlaisin keinoin. Tärkeää osaa tässä suhteessa esittävät ne rasitelainsäädäntöömme otetut säännökset, joissa on annettu *ohjeita rasitteen nojalla toisen alueelle tehtyjen rakennelmien ja laitteiden hoidosta ja kunnossapidosta.* Tällaisten ohjeiden noudattamisella voi olla tärkeä merkitys juuri haittavaikutusten kasvun ehkäisemisen kannalta. Mainitunlaisia säännöksiä on annettu eri rasitesäännöstöissä, ennenkaikkea VesiL:ssa, jonka piirissä haittavaikutusten eliminoimiseen nimenomaan teknisin keinoin on jouduttu muutenkin kiinnittämään tavallista enemmän huomiota haittojen laaja-alaisuuden vuoksi. Tässä yhteydessä sanotunlaisia hoito- ja kunnossapitosäännöksiä ei voida kuitenkaan lähemmin käsitellä.

Tapahtuneeseen rasittavuuden kasvuun voidaan rasitelainsäädännön puitteissa reagoida eri tavoin. Yleisenä tavoitteena voidaan pitää haittavaikutusten lisäyksen eliminoimista tai hyvittämistä. Suomen rasitelainsäädännössä rasittavuuden kasvuun on reagoitu kummallakin tavalla. Rasitelainsäädäntöömme sisältyy säännöksiä, jotka edellyttävät, että rasitteen rasittavuuden kasvu muodostaa määrätyissä tapauksissa rasitteen lakkauttamisperusteen tai oikeuttaa puuttumaan rasitteeseen muunlaisin toimenpitein. Näitä säännöksiä tarkastellaan lähemmin seuraavassa. Mutta tietyissä tapauksissa rasittavuuden kasvuun on reagoitu toisin, lähtemällä siitä, että rasittavuuden kasvu hyvitetään servienssin omistajalle ja/tai haltijalle rahana tai muussa muodossa suoritettavin korvauksin. LunL 39 §:stä verrattuna 71 §:n 1 momenttiin käy ilmi, että mm. lunastusteitse perustetuista rasitteista on edellytetty voivan aiheutua sellaisia haittoja ja vahinkoja, jotka syntyvät lunastuspäätöksen julistamisen jälkeen ja joita ei päätöksentekohetkellä voida pitää todennäköisinä. Tällaiset haitat ja vahingot on edellytetty korvattavan LunL 39 §:n 2 momentista ilmenevien edellytysten täyttyessä säännöksen osoittamin lisäkorvauksin. Toinen säännös, johon tässä yhteydessä voidaan viitata, on VesiL 11 luvun 8 §. Tämä säännös edellyttää, että tietyissä tapauksissa mm. vesioikeudellisten rasitteiden käytöstä aiheutuva ennalta arvaamaton vahinko, haitta ja muu edunmenetys oikeuttaa lisäkorvaukseen.[22] Kosketeltuihin korvaussäännöksiin ei tässä yhteydessä — käsi-

[22] VesiL 11 luvun 12 §:stä ilmenevillä edellytyksillä voidaan säännöksessä edellytetty korvaus, johon myös 11 luvun 8 §:n mukainen korvaus kuuluu, määrätä suoritettavaksi myös siinä tarkoitetuin hyvittävin toimenpitein. Ks. kom. 1958 n:o 97 s. 62—63. Ks. myös *Pietilä,* Vesioikeus s. 155—156 ja 169—170.

teltäessä rasittavuuden nousua rasitteen voimassaolon kannalta — ole kuitenkaan mahdollista puuttua viittausta tarkemmin.

Kosketellut kaksi reagointitapaa, puuttuminen rasitteisiin rasittavuuden lisäyksen eliminoimiseksi ja korvauksen suorittaminen lisääntyneestä rasituksesta, eivät ole toisensa poissulkevia reagointitapoja siinä mielessä, etteikö samaan säännöstöön saattaisi sisältyä säännöksiä kummastakin reagointitavasta, eivätkä siinäkään mielessä, etteikö yksittäisissä lainsoveltamistilanteissa olisi ainakin periaatteessa mahdollista reagoida kummallakin tavalla, so. puuttua rasitteeseen tietyin toimenpitein rasittavuuden alentamiseksi määrätylle tasolle ja korvata loppuosa rasittavuuden lisäyksestä esimerkiksi rahana. Eri asia on, että rasitelainsäädännössämme tällaista rinnakkaisuutta ei ole juuri edellytetty. Poikkeuksen tässä suhteessa muodostaa vain VesiL. Se seikka, että VesiL:iin on otettu 11 luvun 8 § ei ole estänyt ottamasta siihen nimenomaisia säännöksiä puuttumisesta vesioikeudellisiin rasitteisiin mm. rasittavuuden nousun perusteella. Tällaisia säännöksiä ovat esimerkiksi VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentti ja 10 luvun 20 §. Lisäksi VesiL 11 luvun 13 § näyttäisi edellyttävän, että mainittujen kahden keinon rinnakkainen käyttäminen on mahdollista sellaisissa yksittäisissä rasitteen rasittavuuden lisääntymistapauksissa, jotka oikeuttavat servienssin omistajan saamaan lisäkorvausta 11 luvun 8 §:n nojalla. Sanottu 13 § näet edellyttää, että toimenpidevelvoitteen asettaminen korvausvelvolliselle on mahdollista, paitsi vahingon, haitan tai muun edunmenetyksen ehkäisemiseksi, myös sen vähentämiseksi, mikäli säännöksessä asetetut edellytykset vähentämiseen tähtäävän velvoitteen asettamiselle muutoin täyttyvät.[23]

Mitä erityisesti tulee *säännöksiin,* jotka edellyttävät *rasitteisiin puuttumisen mahdolliseksi rasittavuuden nousun perusteella,* käsillä olevassa johdantojaksossa on aiheellista kiinnittää huomiota eräisiin näiden säännösten *tulkintaan* vaikuttaviin näkökohtiin. Käsiteltäessä edellä tarpeettomaksi käymistä rasitteen lakkauttamisperusteena edellytettiin, että tarpeettomaksi käyminen muodostaa rasitteiden yleisen lakkauttamisperusteen, jonka nojalla lakkauttaminen on mahdollista sellaisissakin tapauksissa, joissa laki ei sisällä asiasta nimenomaisia säännöksiä. Ellei lakkauttamismenettelystä sisälly lakiin erityisiä säännöksiä, tulee menettelynä kysymykseen yleisessä alioikeudessa ajettava kanne, jossa rasitteen tarpeettomaksi käyminen ja lakkaaminen vaaditaan vahvistettavaksi.

---

23 Vrt. kom. 1958 n:o 97 s. 63—64.

Rasittavuuden nousu on sensijaan rasitteeseen puuttumisen perusteena toisessa asemassa. Jo lähtökohtatilanne on näissä kahdessa tapauksessa erilainen. Tarpeettoman rasitteen lakkauttamisen ei voida katsoa aiheuttavan kenellekään haittaa. Se päinvastoin edistää servienssin käyttöä aikaisempaa edullisemmalla tavalla. Mikäli kysymys sensijaan on rasittavuuden noususta, tilanne on toinen. Rasittavuuden noususta huolimatta rasite on usein edelleenkin tarpeellinen dominanssin kannalta. Sen vuoksi ei ole suinkaan ilman muuta selvää, että rasitteeseen puuttuminen olisi yleisesti oikeutettua rasittavuuden nousun perusteella.

Tämä onkin otettu rasitelainsäädännössämme huomioon. Siinä on yleensä erikseen osoitettu, missä tapauksissa puuttuminen voimassa oleviin rasitteisiin tulee kysymykseen rasittavuuden nousun perusteella. Asianomaisissa säännöksissä on samalla osoitettu, mihin (missä järjestyksessä perustettuihin) rasitteisiin säännösten edellyttämällä tavalla voidaan puuttua ja millä tavoin. Edellä esitetyn huomioon ottaen on aiheellista suhtautua varovaisuudella asianomaisten säännösten analoogiseen soveltamiseen muihin tilanteisiin, joskaan tällaista soveltamismahdollisuutta ei kaikissa tapauksissa voida kokonaan sulkea pois.

15.3.2. Rasittavuuden kasvusta rasitteen voimassaolon kannalta

Nimenomaisia *säännöksiä* puuttumisesta voimassa oleviin rasitteisiin rasittavuuden nousun perusteella sisältyy maarekisterijärjestelmän piirissä suoritettavia kiinteistötoimituksia koskeviin säännöstöihin sekä vesilain ojitusta, pohjaveden ottoa ja jäteveden johtamista koskeviin säännöksiin, joista ojitusta koskevaa säännöstä näyttää voitavan soveltaa myös avonaisiin vedenjohtoihin. Muihin rasitesäännöstöihin sanotunlaisia säännöksiä ei sensijaan sisälly. Tosin tontti- ja rakennusrasitteiden osalta voidaan kiinnittää huomiota siihen, että näiden rasitteiden lakkauttamisperusteena kysymykseen tulevalla rasitteen merkityksen huomattavalla vähenemisellä on liittymäkohtia rasittavuuden suhteelliseen nousuun niinkuin jäljempänä esitettävästä havaitaan. Mutta tämä ei täysin korvaa sanotunlaisten säännösten puuttumista tontti- ja rakennusrasitteita koskevista säännöstöistä. Tässä yhteydessä on aiheellista huomauttaa myös siitä, että YksTieL:n asianomaisia säännöksiä, 38 b §:ää ja 84 §:ää, ei voida soveltaa rantakaavan edellyttämään yhteiskäyttöoikeuteen, vaikka yhteis-

käyttöalueisiin liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä niitä koskevaan menettelyyn sovelletaankin RakL 123 f §:n 1 momentin mukaan vastaavasti, ellei RakL 14 a luvun säännöksistä muuta johdu, mitä YksTieL:ssa on säädetty yksityisistä teistä. Tämä johtuu siitä, että rantakaavan toteuttamista edistävien yhteiskäyttöoikeuksien kohtalo on kytketty kaavan voimassaoloon. Puuttuminen tällaisiin rasitteisiin edellyttää kaavan muuttamista eikä voi tapahtua välittömästi esimerkiksi rasittavuuden nousun perusteella.

Sille, että rasittavuuden nousu ei rasitelainsäädännössämme kauttaaltaan oikeuta puuttumaan voimassaoleviin rasitteisiin, voidaan esittää eräiden säännöstöjen osalta rationaalisia perusteluja. Tontti- ja rakennusrasitteiden osalta voidaan huomauttaa, että kun asemakaava rajoittaa tonttien ja niille rakennettujen rakennusten käyttötavan muuttamista, ei rasittavuuden nousua aiheuttava dominanssikiinteistön tai servienssikiinteistön käyttötavan muuttaminen ole näillä alueilla yhtä vapaata kuin kaavoittamattomilla alueilla, joilla maarekisterijärjestelmän piirissä suoritettavat kiinteistötoimitukset ennenkaikkea tulevat kysymykseen. Mm. tämän vuoksi näiden rasitteiden osalta mainitunlaisten säännösten tarvetta ei voida pitää yhtä suurena kuin JL:n edellyttämien rasitteiden osalta. Lisäksi voidaan kiinnittää huomiota siihen, että suurin osa tontti- ja rakennusrasitteista on sisällöltään sellaisia, ettei rasittavuuden kasvu rasitteen voimassaoloaikana juuri ole todennäköinen. Mitä taas tulee edellä luvussa 9.3.2. edellytettyihin laajemman maankäyttösuunnitelman toteuttamista edistäviin vesioikeudellisiin rasitteisiin ja yksityiskohtaisen kaavan toteuttamiseksi perustettuihin metroaluerasitteisiin ja yhteiskäyttöoikeuksiin, edellyttää rasitteeseen puuttuminen ao. suunnitelman muuttamista säädetyssä järjestyksessä niinkuin aiemmin todettiin. Rasitteen kohtalon kytkeytyminen suunnitelman kohtaloon riittää näissä tapauksissa selitykseksi sille, ettei mm. rasittavuuden nousulle ole annettu itsenäistä merkitystä rasitteen muuttamis- tai lakkauttamisperusteena.

Alussa luetellut, rasitteen rasittavuuden nousua koskevat säännökset on tarkoituksenmukaista ryhmitellä yksityiskohtaista tarkastelua varten kahdeksi eri joukoksi. Ensimmäisen joukon muodostavat JL:n ja YksTieL:n säännökset. Ne on laadittu huomattavan yhdenmukaisia periaatteita noudattaen. Toiseen joukkoon on tarkoituksenmukaista ottaa VesiL:n viitatut säännökset. Ne näet eroavat laatimisperiaatteiltaan eräissä suhteissa varsin paljon mainituista JL:n ja YksTieL:n säännöksistä. Tämän jälkeen on tarkoituksenmukaista tarkastella olosuhteiden

muuttumisesta johtuvan rasittavuuden nousun merkitystä rasitteen voimassaolon kannalta eräissä lailla sääntelemättä jääneissä tilanteissa, joista osaa on käsitelty kirjallisuudessa. Lopuksi esitetään lyhyt yhteenveto.

a. JL ja YksTieL. JL:n ja YksTieL:n piirissä on annettu nimenomaisia säännöksiä puuttumisesta voimassa olevaan rasitteeseen sillä perusteella, että rasitteen rasittavuus on olosuhteiden muuttumisen johdosta noussut. Tällaisia ovat JL 238 § ja 239 §, joita voidaan KaavJL 9 a §:n 2 momenttiin ja 33 §:n 1 momenttiin sisältyvien viittaussäännösten nojalla soveltaa myös KaavJL 2 luvussa edellytetyissä rasitetoimituksissa, sekä YksTieL 38 b § ja 84 §. Nämä säännökset on laadittu niin toimenpiteiden kuin niiden edellytystenkin osalta yhdenmukaisia periaatteita noudattaen. Säännösten edellyttäminä toimenpiteinä tulevat kysymykseen rasitteen poistaminen ja siirtäminen. Mutta lisäksi YksTieL 103 §:ään on otettu yleissäännös, jossa lausutaan, että milloin olosuhteet muussa kuin 28 ja 29 §:ssä mainitussa tapauksessa ovat olennaisesti muuttuneet sen jälkeen, kun tietä varten tarvittavan oikeuden luovutuksesta tai tienpitovelvollisuudesta päätettiin taikka sovittiin, on asianomaisella oikeus saattaa kysymys uudelleen tutkittavaksi YksTieL:n mukaan. Niinkuin *Pietilä* on edellyttänyt, tämä säännös yhdessä YksTieL 11 §:n, 15 §:n ja 48 §:n 1 momentin 3 kohdan kanssa laajentaa sanotun lain osalta käytettävissä olevien toimenpiteiden valikoimaa siten, että siihen tulee kuulumaan myös rasittavuuden pienentämiseen tähtäävien käyttöehtojen asettaminen.[24]

Seuraavassa viitattuja säännöksiä tarkastellaan yksityiskohtaisesti. Rasitteen poistamista ja siirtämistä koskevia säännöksiä on tällöin tarkoituksenmukaista tarkastella yhtenä joukkona. Tämän jälkeen siirrytään tarkastelemaan kysymystä käyttöehtojen asettamisesta yksityistierasitteen käytölle rasittavuuden nousun eliminoimiseksi.

JL 238 §:ssä ja 239 §:ssä sekä *YksTieL 38 b §:ssä ja 84 §:ssä* säännösten soveltamisedellytykset on määritelty sangen täsmällisesti. Säännösten edellyttämien toimenpiteiden *kohteena* voi sanottujen JL:n säännösten mukaan olla maanmittaustoimituksessa perustettu rasite ja viitattujen YksTieL:n säännösten mukaan sanotun lain soveltamisalaan kuuluva tie. *Toimenpiteinä* tulevat kysymykseen poistaminen ja siirtäminen. Niiden *edellytykset* on puolestaan määritelty monessa suhteessa yhdenmukaisella tavalla.

---

[24] Ks. *Pietilä* MI 1967 s. 7.

Kussakin viitatuista säännöksistä on lähdetty siitä, että perusteena toimenpiteille on rasitteen rasittavuuden nousu, joka on johtunut olosuhteiden muuttumisesta perustamisolosuhteisiin verratuna. Tämä edellyttämä ei tosin käy yhtä selvästi ilmi YksTieL 38 b §:n kuin muiden viitattujen säännösten sanamuodosta, mutta seikkaa on edellytetty myös sanotussa YksTieL:n säännöksessä niinkuin seuraavassa esitettävästä havaitaan. Viitatuille säännöksille on edelleen yhteistä se, ettei niissä ole lähemmin yksilöity, millaisista olosuhteiden muuttumista merkitsevistä tekijöistä rasittavuuden kasvu voi johtua. Tässä suhteessa säännökset on jätetty avoimiksi. Sellaisina ne sallivat erilaisten tekijöiden huomioon ottamisen. Vihdoin kaikissa kosketelluissa säännöksissä on lähdetty sen luonnollisen edellyttämän pohjalta, että viitatuilla toimenpiteillä ylipäänsä kyetään vaikuttamaan rasittavuuteen, so. poistamaan servienssille rasitteesta aiheutuva haitta tai pienentämään sitä. Nimenomaisesti tämä on lausuttu julki JL 239 §:n 1 momentissa ja YksTieL 38 b §:n 1 momentissa.

Toimenpiteiden edellytyksiä määriteltäessä viitatuissa JL:n ja YksTieL:n säännöksissä on lähdetty osittain rasittavuuden suhteellisen kasvun ja osittain absoluuttisen kasvun pohjalta. *Rasittavuuden suhteellisen kasvun* on edellytetty muodostavan maanmittaustoimituksessa perustetun rasitteen ja YksTieL:n soveltamisalaan kuuluvan tien *lakkauttamisperusteen*. JL 238 §:ssä ja YksTieL 84 §:ssä edellytetään, että rasitteesta saatavaa hyötyä verrataan rasitteen aiheuttamaan rasitukseen. Mikäli näiden välinen suhde ei ole oikea (»ei ole oikeassa suhteessa», »on muodostunut suhteettoman suureksi») ja mikäli suhteen muuttumisen voidaan katsoa johtuvan olosuhteiden muuttumisesta, rasite voidaan lakkauttaa. Rasitteen lakkaamisesta aiheutuvasta vahingosta ja haitasta on tällöin edellytetty suoritettavan korvausta asianomaiselle oikeudehaltijalle.

JL 239 §:ssä ja YksTieL 38 b §:ssä, joissa on kysymys, edellisessä maanmittaustoimituksessa perustetun rasitteen ja jälkimmäisessä YksTieL:n soveltamisalaan kuuluvan tien siirtämisestä niistä aiheutuvan rasituksen poistamiseksi tai pienentämiseksi., *siirtämisen edellytykset* on sensijaan määritelty *rasittavuuden absoluuttisen kasvun* pohjalta lähtien. JL 239 §:n 1 momentissa kasvun kannalta kriittinen raja on ilmaistu lausumalla, että »rasitteesta aiheutuva haitta on muuttuneiden olosuhteiden johdosta muodostunut mainitulle rekisteriyksikölle huomattavaksi». Säännös siis edellyttää, että rasitteen rasittavuutta toimenpidehetkellä (siirtämisen ollessa harkittavana) verrataan rasittavuuteen rasitteen perustamishet-

kellä. Mikäli rasittavuusnousu on huomattava ja mikäli nousu johtuu olosuhteiden muuttumisesta, siirtämisen edellytykset ovat näiltä osin olemassa. Säännös ei siis edellytä rasittavuuden vertaamista rasitteesta saatavaan hyötyyn niinkuin esimerkiksi JL 238 §:n 1 momentti. Periaatteessa samalta pohjalta on säädetty myös YksTieL 38 b §, vaikkakaan säännöksen sanamuoto ei yhtä selkeästi viittaa olosuhteiden muuttumisesta johtuvaan rasittavuuden nousuun kuin JL 239 §:n 1 momentin sanamuoto. Tätä on kuitenkin säännöksessä edellytetty. Säännöstä laadittaessa on näet pidetty silmällä ennenkaikkea moottoriajoneuvojen käytöstä aiheutuvaa tieliikenteen lisääntymistä ja tästä tien ympäristölle johtuvia haittoja niinkuin asianomaiseen hallituksen esitykseen sisältyvistä säännöksen perusteluista käy ilmi.[25] Siirtämiseen liittyvät rasiteoikeuden haltijoiden intressit on puolestaan huomioitu kummassakin säännöksessä yhdenmukaisella tavalla edellyttämällä JL 239 §:ssä, ettei siirtämisestä aiheudu »oikeutetulle kiinteistölle tuntuvaa haittaa», ja YksTieL 38 b §:n 1 momentissa, ettei siirtäminen aiheuta »kenellekään tien osakkaista huomattavaa haittaa».

Kosketellut säännökset antavat aiheen kysyä, miksi rasittavuuden suhteellisesta kasvusta on tehty rasitteen poistamisperuste, kun taas absoluuttisen kasvun on edellytetty oikeuttavan (vain) rasitteen siirtämiseen.[26] Kysymystä on aiheellista tarkastella lähemmin, sillä sen avulla voidaan valaista keskeisiä rasittavuuden kasvun sääntelyyn liittyviä ongelmia.

Yleensä rasittavuuden kasvun voidaan edellyttää johtuvan rasitteen lisääntyneestä tai tehostuneesta hyväksi käytöstä. Tärkeä tekijä on esimerkiksi vanhojen tierasitteiden kohdalla ollut siirtyminen kevyemmistä liikennöimismuodoista moottoriajoneuvoliikenteeseen, mihin edellä mainitun hallituksen esityksen perusteluissakin on viitattu. Useissa tapauksissa rasitteen lisääntynyt käyttö on kuitenkin samalla merkkinä siitä, että rasitteen merkitys on dominanssin kannalta katsoen kasvanut. Monissa tapauksissa voidaan sanoa niinkuin *Pietilä* toteaakin,[27] että rasittavuuden kasvua vastaa rasitteesta saatavan hyödyn lisääntyminen dominanssikiinteistöä käytettäessä.

Tällaisissa oloissa rasitteen lakkauttamista ei juuri voida pitää perus-

25 Ks. HE n:o 19/1974 vp. s. 4.

26 Kysymystä ei ole erityisesti käsitelty JL:n tai YksTieL:n esitöissä.

27 Ks. *Pietilä* MI 1967 s. 9. Vrt. myös *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 215 ja 227 ss.

teltuna rasittavuuden lisääntymisestä huolimatta. Sensijaan muunlaiset rasitteeseen kohdistuvat toimenpiteet, joilla tähdätään rasittavuuden pienentämiseen, ovat sanotunlaisissa tilanteissa hyvinkin perusteltuja. Eräs keino on rasitteen siirtäminen toiseen paikkaan, jolla varsinkin tierasitteiden kohdalla on ollut vanhastaan keskeinen merkitys rasittavuuden pienentämispyrkimysten kannalta.

Jos siirtämisen edellytykseksi asetettaisiin rasittavuuden suhteellinen nousu, voisivat siirtämisen edellytykset jäädä käytännössä monasti toteutumatta, koska rasittavuuden lisäystä usein vastaa rasitteen merkityksen kasvu samassa suhteessa eikä rasittavuuden ja hyödyn välinen suhde muutu.[28] Sen vuoksi onkin perusteltua, että siirtämisen edellytykseksi on asetettu nimenomaan rasittavuuden absoluuttinen kasvu. Tälle kannalle asetuttaessa rasitteen rasittavuutta toimenpidehetkellä verrataan rasittavuuteen rasitetta perustettaessa eikä siis rasitteesta saatavaan hyötyyn. Tällaisen vertailun merkitykseen näyttääkin mm. YksTieL 38 b §:ää saadettäessä kiinnitetyn huomiota todettaessa, että YksTieL:sta siihen mennessä oli puuttunut säännös, joka oikeuttaisi siirtämään yksityistien esimerkiksi tilan talouskeskuksen alueelta toiselle saman omistajan omistamalle alueelle lisääntyneestä moottoriajoneuvoliikenteestä johtuvien haittojen pienentämiseksi.[29] On todennäköistä, että samaan seikkaan on kiinnitetty huomiota myös JL 239 §:ää säädettäessä.

Lakkauttamisen perusteeksi on sensijaan ollut perusteltua ottaa juuri rasittavuuden suhteellinen nousu.[30] Tällainen nousu voi yleisesti ottaen johtua joko rasitteen merkityksen vähenemisestä sen tarpeen tyydytyskeinona, jota silmällä pitäen rasite on alunalkaen saatettu voimaan, tai siitä, että rasitteen käyttö on muuttunut servienssin kannalta aikaisempaa rasittavammaksi ilman, että rasitteesta saatava hyöty dominanssin käytön kannalta olisi sinänsä lisääntynyt. Kummassakaan tapauksessa rasitteesta saatava hyöty ei ole enää samassa suhteessa sen aiheuttamaan rasitukseen kuin rasitetta perustettaessa. Jos lopputulos on kaiken kaikkiaan se, että maan käyttö rasitteen vaikutusalueella muodostuu rasitteen vuoksi kokonaisuutena katsoen entistä epäedullisemmaksi, on rasit-

28 Vrt. myös *Pietilä* MI 1967 s. 9.

29 Ks. HE n:o 19/1974 vp. s. 4.

30 Vastaavanlainen säännös sisältyy myös Ruotsin FBL 7 luvun 5 §:n 2 momenttiin. Sen esitöiden osalta ks. SOU 1963: 68 s. 465, Prop. 1969: 128 B 1 s. 560—562.

teen lakkauttaminen aiheellista ottaa harkittavaksi.[31] JL 238 §:ssä ja YksTieL 84 §:ssä onkin lähdetty siitä, että mainitunlainen epäsuhde muodostaa rasitteen (tai tien) lakkauttamisperusteen. Saman tyyppisestä epäsuhteesta on viime kädessä kysymys myös silloin kun tonttirasite tai rakennusrasite on menettänyt lain edellyttämällä tavalla huomattavan osan merkitystään, mikä muodostaa näitä rasitteita koskevan lakkauttamisperusteen. Tällöin näet tilanne on se, että rasitteesta johtuvat rajoitukset servienssin käytössä ovat edelleen voimassa rasitteen merkityksen vähenemisestä huolimatta. Kaikissa näissä tapauksissa onkin asiallisesti kysymys rasitteen lakkauttamisesta rasittavuuden suhteellisen kasvun perusteella. Mainittujen JL:n ja YksTieL:n säännösten ja toisaalta tontti- ja rakennusrasitteita koskevien säännösten välillä on kuitenkin se ero, että tontti- ja rakennusrasitteiden kohdalla rasittavuuden suhteellisen kasvun tulee johtua nimenomaan rasitteen merkityksen huomattavasta vähenemisestä, kun taas JL 238 § ja YksTieL 84 § edellyttävät, että suhteellinen kasvu voi johtua sanotunlaisen syyn ohella myös rasittavuuden absoluuttisesta lisääntymisestä rasitteen merkityksen pysyessä dominanssin kannalta samana.

Kuten aiemmin todettiin kosketelluissa JL:n ja YksTieL:n säännöksissä ei ole yksityiskohtaisesti osoitettu, *mistä eri syistä* rasitteen rasittavuuden kasvu voi johtua. *Pietilä* on kysymystä käsitellessään kiinnittänyt huomiota toisaalta oikeutetun kiinteistön käytön muuttumiseen tai sen tehokkuuden lisääntymiseen ja toisaalta siihen, että oikeutettua kiinteistöä osittamalla syntyy uusia, rasitteen käyttöön oikeutettuja kiinteistöyksiköitä rasittavuuden kasvua aiheuttavina tekijöinä.[32] Nämä Pietilän mainitsemat tekijät ovatkin rasittavuuden lisääntymisen syinä keskeisiä. Oikeutetun ja rasitetun kiinteistön osittamista rasitteen voimassaolon kannalta käsitellään tässä tutkimuksessa kuitenkin eri luvussa, joten tässä yhteydessä kysymys on sivuutettava. Mitä muihin rasittavuutta lisääviin tekijöihin tulee, oikeuskäytäntö antaa aiheen kiinnittää huo-

31 Määriteltäessä Ruotsin JB:ssa rasitteen käsitettä kiinnitettiin huomiota mm. siihen, että rasitteen tuli olla sellainen, että siitä saatava hyöty ylitti aiheutuvat rasitukset eli että rasitteen perustamisen avulla päästiin ns. positiiviseen nettovaikutukseen, ks. Prop. 1970: 20 B 2 s. 715. Tämän tapaisen ajattelutavan pohjalta voidaan nähdäkseni perustella myös rasitteen lakkauttamista tekstissä edellytetyssä tilanteessa.

32 Ks. *Pietilä* MI 1967 s. 5 ss.

miota ainakin seuraaviin neljään tekijään rasittavuuden kasvun syitä eriteltäessä:

1. dominanssin käyttötavan muuttuminen tai tehostuminen,
2. rasitteen käyttäjäkunnan laajentuminen ja joissakin tapauksissa myös muuttuminen,
3. rasitteen käyttötavan muuttuminen (esimerkiksi aikaisemmin kevyemmin liikennevälinein liikennöityä rasitetietä ruvetaan liikennöimään moottoriajoneuvoin) ja
4. servienssin käyttötavan muuttuminen.

Kosketeltujen tekijöiden merkitystä rasittavuuden kasvun ja rasitteisiin kohdistettavien toimenpiteiden kannalta voidaan valaista oikeuskäytännöstä saatavien esimerkkien avulla.

Sekä *dominanssin käyttötavan muuttumista* että *rasitteen käyttäjäkunnan laajentumista* rasittavuutta lisäävänä tekijänä voidaan valaista korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1969 II 41 avulla. Tapaus oli seuraavanlainen.

> *KoO 1969 II 41. MJO* katsoi valituksen johdosta selvitetyksi, että L:n yksinäistalolla ja V:n talolla suoritetussa, 24. 7. 1931 maarekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa, jossa sanotusta yksinäistalosta oli muodostettu mm. H-tila ja L-tila, oli vm. tilan hyväksi perustettu oikeus käyttää rasitteena tietä H-tilan alueella, että L-tilasta oli 9. 12. 1952 maarekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa erotettu mm. M-tila ja että, koska vm. lohkomisessa ei ollut toisin määrätty, myös M-tilalle oli siinä tullut kuulumaan oikeus käyttää rasitteena sanottua H-tilan kautta johtavaa tietä. Edelleen MJO katsoi selvitetyksi, että liikenne valituksenalaisessa, 20. 7. 1963 tehtyyn määräalan kauppaan perustuneessa ja 16. 7. 1965 loppuun saatetussa lohkomistoimituksessa muodostetulle P-tilalle (P-tila oli lohkottu M-tilasta), jonka kunta oli hankkinut käytettäväksi yleisenä ulkoilupaikkana, tuli tuon tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen olemaan huomattavan vilkasta ja että jos kulku sanotulle tilalle johdettaisiin H-tilan kautta, tuottaisi liikenne melullaan huomattavaa haittaa tälle tilalle, jonka päärakennus oli noin 10,5 metrin päässä tien reunasta. Koskei siitä seikasta, että M-tilalla oli käyttövalta edellä mainittuun rasiteoikeuteen H-tilan alueella, voitu katsoa seuraavan, etteivät toimitusmiehet M-tilalla suoritettavassa lohkomisessa olisi voineet määrätä toimituksessa syntyvien tilojen oikeudesta lohottavan tilan rasiteoikeuksiin siinä tapauksessa, että rasitteen käytön havaittiin jonkin lohkomisessa muodostettavan tilan osalta koituvan rasitetulle tilalle huomattavaksi haitaksi, ja koska tässä tapauksessa oli kenellekään haittaa tuottamatta

mahdollista järjestää kulku P-tilalle M-tilan kautta siten kuin toimitusmiehet olivat asiasta määränneet, MJO valituksen hyläten jätti toimitusmiesten P-tilan tieyhteydestä tekemän päätöksen lopputuloksen pysyväksi.

KoO: ei muutosta.

Eri mieltä oleva jäsen: Koska toimituksessa P-tilalle perustettua oikeutta käyttää rasitteena yksinomaan M-tilan alueella olevaa tietä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena ratkaisuna P-tilan ulospääsytienä, sen vuoksi ja kun M-tilalla on jo aikaisemmin perustettuna rasitteena oikeus käyttää H-tilan kautta johtavaa tietä eikä kysymys siis ole uuden tierasitteen perustamisesta H-tilan alueelle, harkitsi oikeaksi, kumoten MJO:n päätöksen P-tilan ulospääsytietä koskevalta osalta, määrätä, että sanotulle tilalle on rasitteena järjestettävä ulospääsytie pitkin tiluskuviota n:o 496 H-tilan rajalle ja siitä edelleen vm. tilan alueella vanhaa rasitetietä pitkin. Tätä varten eri mieltä ollut jäsen palautti toimituksen toimitusmiehille kysymyksessä olevalta osalta uudelleen käsiteltäväksi.

Tapausta analysoitaessa on aiheellista todeta, että M-tilan lohkominen oli suoritettu ennen JL:n 1. 1. 1953 tapahtunutta voimaantuloa, joten kysymystä lohkotilan oikeudesta emätilan hyväksi voimassa olleeseen tierasitteeseen on näiltä osin arvosteltava AJ:n pohjalta. Toisin on asianlaita sensijaan P-tilan lohkomisen osalta. Kysymystä P-tilan vastaavanlaisesta oikeudesta on arvosteltava JL:n ja YksTieL:n pohjalta, jotka molemmat olivat voimassa jo P-tilaa vastaavaa määräalaa myytäessä.

MJO, jonka päätöksen KoO pysytti, lähti ratkaisussaan siitä, että L-tilasta lohkottu M-tila oli saanut, kun lohkomisessa ei ollut muuta määrätty, ilman muuta oikeuden käyttää rasitteena hyväkseen L-tilan hyväksi perustettua rasitetietä H-tilan alueella. Samalta periaatteelliselta pohjalta MJO näyttää lähteneen myös P-tilan osalta. Tämä on pääteltävissä siitä, mitä MJO perusteluissaan lausuu toimitusmiesten oikeudesta määrätä lohkomistoimituksessa siinä muodostettavan tilan oikeudesta emätilan rasiteoikeuksiin. Kun tätä toimitusmiesten oikeutta perusteltiin sillä, että toimitusmiehillä oli mainitunlainen oikeus »siinä tapauksessa, että rasitteen käytön havaittiin jonkin lohkomisessa muodostettavan tilan osalta koituvan huomattavaksi haitaksi», viittaa tämä edellyttämään, jonka mukaan lohkotila yleensä saa oikeuden emätilan hyväksi voimassa olevaan rasitteeseen, ellei toimituksessa asiasta muuta määrätä. Näin omaksuttua käsitystä lohkotilan oikeudesta emätilan hyväksi voimassaolevaan rasitteeseen voidaan arvostella sekä AJ:n, tarkemmin sanoen AJ 34 §:n 2 momentin ja sen valmistelutöiden, että JL:n ja YksTieL:n, ennen-

kaikkea YksTieL 82 §:n 2 momentin pohjalta. Tässä yhteydessä kysymystä ei kuitenkaan lähemmin käsitellä, vaan sen osalta viitataan jäljempänä esitettävään.[33]

Käsillä olevan ongelman kannalta on tärkeintä havaita, että kun MJO ratkaisussaan lähti sanotunlaisen edellyttämän pohjalta, ongelma esillä olevassa tapauksessa muodostui samantapaiseksi kuin ongelma rasitteen siirtämistä koskevassa tilanteessa. Jos edellytetään, että lohkotila saa ilman muuta oikeuden emätilan hyväksi voimassa olevaan rasitteeseen ellei lohkomistoimituksessa muuta määrätä, niin mainitunlainen »muusta määrääminen» rinnastuu läheisesti rasitteen siirtämistä tai lakkauttamista koskevaan päätöksentekoon. Tämän vuoksi esillä oleva oikeustapaus on relevantti myös tässä luvussa käsiteltävien kysymysten kannalta.

MJO kiinnitti päätöksensä perusteluissa keskeisen huomion P-tilan käyttötarkoitukseen, käyttöön kunnan omistamana yleisenä ulkoilualueena ja tästä johtuvaan liikenteen huomattavaan lisääntymiseen edellä mainitulla, H-tilalla sijaitsevalla rasitetiellä. Tällä perusteella MJO katsoi, että meluhaitat tulivat olemaan H-tilalle, jonka päärakennus sijaitsi noin 10,5 metrin päässä tien reunasta, niin huomattavat, ettei enää P-tilaa palvelevan rasitteen pysyttämistä po. tiellä voitu pitää perusteltuna. Tältä pohjalta lähtien MJO piti oikeutettuna sitä, että toimitusmiehet olivat määränneet P-tilaa palvelevan tierasitteen kulkemaan toisesta paikasta M-tilan alueella. Tällainen määrääminen edellä mainituilla perusteilla rinnastuu läheisesti yksityistien siirtoon rasittuvuuden absoluuttisen nousun perusteella, jota YksTieL 38 b §:ssä on edellytetty.

Rasitetun kiinteistön käyttötavan muutoksesta johtuvaa rasittavuuden kasvua voidaan valaista kahden eri oikeustapauksen avulla. Näistä ensimmäisessä oli kysymys jo toteutuneen ja toisessa suunnitellun muutoksen merkityksestä rasitteen voimassaolon kannalta. Ensiksi mainittu tapaus on lisäksi mielenkiintoinen *JL 239 §:ssä käytetyn käsitteen »siirtää» tulkinnan* kannalta. Tapaus oli seuraavanlainen.

> *KoO 1977 II 92.* Tilalla A ja eräällä toisella tilalla suoritetussa, 13. 10. 1954 maarekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa n:o n:o 25800 oli siinä muodostetulle tilalle B perustettu oikeus 10 × 20 metrin suuruiseen venevalkama-alueeseen ja sille johtavaan tiehen samassa toimituksessa muodostetun tilan C alueella. Tilalla C

33 Ks. jäljempänä luku 15.4.2. Eri mieltä oleva KoO:n jäsen näyttää lähteneen tekstissä käsitellyn kysymyksen osalta toiselta pohjalta kuin enemmistö.

suoritetussa 28. 10. 1970 maarekisteriin merkityssä lohkomistoimituksessa n:o 48631 oli M:n ja hänen vaimonsa 10. 5. 1969 ostamasta alueesta muodostettu M:n puolisoille 0,250 hehtaarin suuruinen tila D, jota edellä mainittu oikeus venevalkama-alueeseen jäi rasittamaan. M:n puolisoiden hakemuksesta suoritetussa, venevalkamarasitteen poistamista tai pienentämistä tarkoittavassa 4. 9. 1972 lopetetussa toimituksessa n:o 51581 tilan B omistajat S ja hänen vaimonsa olivat vastustaneet toimituksen suorittamista ja pyytäneet sen varalta, että rasite siirrettäisiin toiseen paikkaan, korvausta alueelle rakentamansa saunarakennuksen siirtämisestä ja uimarannan kunnostamisesta.

Toimitusmiehet katsoivat, että venevalkama-alue, jonka toimituksessa n:o 25800 määrätty paikka oli maastossa riittävän tarkasti todettavissa, tuotti, kun venevalkamarasite oli siirtynyt rasittamaan virkistyskäyttöön tarkoitettua tilaa D, rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa, joka voitiin poistaa tai pienentää aiheuttamatta oikeutetulle kiinteistölle tuntuvaa haittaa siirtämällä rasite toiseen paikkaan tilan D alueella. Sen vuoksi ja todeten, että tilan B omistajat olivat rasiteoikeuden nojalla käyttäneet toimituksen n:o 25800 kartan tiluskuviolla 108 olevia tiluksia kohdassa, jossa tilan B omistajien saunarakennus ja veneenpitopaikka sijaitsivat, toimitusmiehet olivat siirtäneet venevalkama-alueen 10 × 20 metrin suuruisena suorakaiteena, jollaiseksi alue sen käyttötarkoituksen perusteella ilmeisesti oli perustettu, valituksenalaisen toimituksen kartan osoittamaan paikkaan tilan D kantakartan tiluskuvioille 1 ja 2, joita ainakin osaksi oli rasiteoikeuden perusteella käytetty venevalkamana. M:n puolisot tilan D omistajina velvoitettiin suorittamaan tilan B omistajille S:n puolisoille muuttuneiden olosuhteiden johdosta uudelleen järjestellyn venevalkama-alueen asianmukaista käyttämistä varten tarpeellisten rakennusten ja laitteiden arvioituina rakentamiskustannuksina 500 markkaa.

MO lausui, että venevalkaman paikka oli merkitty eri tavoin toimitusten n:o 25800 ja 48631 karttoihin ja venevalkamana sen perustamisesta saakka oli käytetty luontaisestikin venevalkamaksi parhaiten soveltuvaa, kalliosta löytyneen numerolla 7 merkityn hakkauksen pohjoispuolella olevaa niemeä, mihin kohtaan valkaman yleissijainti oli toimituksen n:o 25800 kartallekin, huomioon ottaen kartan mittakaavan merkitty. Kun sanottuun niemeen ei voitu muodostaa venevalkama-aluetta suorakaiteen muotoisena valkamaa perustettaessa vahvistettujen mittojen mukaan eikä rasitteesta koitunut tilalle D huomattavaa haittaa, mutta tilalle B aiheutui tuntuvasti suurempi haitta valkaman siirtämisestä toimitusmiesten määräämään paikkaan, MO, ottaen lisäksi huomioon, että toimitus oli ollut tarpeen rasitealueen muodostamiseksi luontaisesti maastoon soveltuvaksi ja nautinnan mukaiseksi, määräsi venevalkama-alueen rajan kulkemaan suoraviivaisesti edellä mainitusta hakkauksesta

toimituksessa rakennetun ja sanotusta hakkauksesta noin 33 metrin päässä olevan betonipaalun kautta veteen. Lisäksi MO määräsi, että toimituksen kustannukset jäivät puoleksi tilan B ja puoleksi tilan D maksettavaksi.

M:n puolisot hakivat muutosta.

KoO tutki jutun ja havaitsi esitetyn selvityksen perusteella, ettei puheena olevan venevalkamarasitteen siirtäminen MO:n määräämään paikkaan poistanut tai pienentänyt sitä huomattavaa haittaa, joka rasitteesta on aiheutunut tilalle D, mutta että rasitteen siirto toimitusmiesten määräämin tavoin voitiin, kun otettiin huomioon tarkoitus, jota varten rasite oli perustettu, toimittaa aiheuttamatta tilalle B tuntuvaa haittaa. Tämän vuoksi KoO JL 239 §:n nojalla harkitsi oikeaksi, kumoten MO:n päätöksen, jättää toimitusmiesten venevalkamarasitteen siirtämistä ja siinä yhteydessä suoritettavaa korvausta koskevan päätöksen pysyväksi. Kun venevalkamalle pääsyä varten toimituksessa n:o 25800 perustettu tierasite oli sanotun kulkuyhteyden säilyttämiseksi myös siirrettävä toiseen paikkaan, toimitus palautettiin tältä osin toimitusmiehille uudelleen käsiteltäväksi. Samalla KoO määräsi, että toimituksen kustannukset oli, jollei toisin sovittaisi, tilan D omistajien suoritettava.

Eri mieltä olevan jäsenen lausunto koski oikeudenkäyntikulujen korvaamista KoO:ssa.

Tapausta analysoitaessa on aiheellista todeta aluksi, että kysymys, mikä oli toimituksessa n:o 25 800 perustetun venevalkamarasitteen kohdealue maastossa, oli hämärä. Toimitusmiehet ja myös KoO näyttävät lähteneen siitä, että kohdealueena oli 10 × 20 metrin suuruinen suorakaiteen muotoinen alue sanotun toimituksen kartan tilauskuviolla 108 kohdassa, jossa tilan B omistajien saunarakennus ja veneenpitopaikka sijaitsivat ja jota tilan B omistajat olivat rasiteoikeuden nojalla käyttäneet, vaikkakin toimitusmiehet toisaalta totesivat, että rasiteoikeuden nojalla oli ainakin osaksi käytetty myös sitä tilan C aluetta, jolle toimitusmiehet rasitteen siirsivät. MO sensijaan näyttää edellyttäneen esittämillään perusteilla, että venevalkamarasitteen kohdealueena oli päätöksen perusteluissa mainitun numerolla 7 merkityn hakkauksen pohjoispuolella oleva niemi. Siirrettäväksi vaaditun rasitteen kohdealueen selvittämisellä on luonnollisesti merkitystä tutkittaessa, ovatko siirtämisen edellytykset olemassa mm. rasitteen nykysijainnista rasitetulle kiinteistölle aiheutuvan haitan osalta.

Tapauksen pohjalta on aiheellista kiinnittää huomiota myös siihen tulkintaan, joka JL 239 §:ssä käytetylle käsitteelle »siirtäminen» on KoO:n ratkaisussa annettu. Kun MO edellytti, että venevalkama sijaitsi edellä

mainitussa niemessä, ja esittämillään perusteilla katsoi, ettei venevalkamarasitteen siirtäminen ollut perusteltua, se kuitenkin toisaalta katsoi, että toimitus oli ollut tarpeen »rasitealueen muodostamiseksi luontaisesti maastoon soveltuvaksi ja nautinnan mukaiseksi» sillä paikalla, jolla venevalkaman edellytettiin sijaitsevan. Tällä perusteella MO itse määritteli kohdealueen po. paikalla uudelleen. KoO näyttää päätöksessään lähteneen siitä, että myös tämän kaltainen rasitteen kohdealueen uudelleen muotoilu entisellä sijaintipaikalla on JL 239 §:ssä tarkoitettua rasitteen siirtämistä, jonka edellytyksiä on arvosteltava sanotun säännöksen pohjalta. Tähän viittaa KoO:n MO:n toimenpiteestä antama lausuma, ettei »venevalkamarasitteen siirtäminen MO:n määräämään paikkaan» poistanut tai pienentänyt sitä huomattavaa haittaa, joka rasitteesta on aiheutunut tilalle D.

Käsillä olevan aiheen kannalta pääkysymykseksi muodostuu kuitenkin kysymys rasitteen rasittavuuden kasvusta siirtämisen edellytyksenä. Kuten tapauksesta käy ilmi venevalkamarasitteen rasittavuuden nousu oli seurausta siitä, että maa-alue, jolla rasitteen kohdealue sijaitsi, oli myyty 2.500 m^2:n suuruisena määräalana M:n puolisoille ja lohkottu näille virkistyskäyttöön tarkoitetuksi tilaksi. Rasittavuuden nousuun ovat siten johtaneet mainitut kaksi tekijää rinnan, rasitteen kohdistuminen aikaisempaa pienempään kiinteistöön ja niiden maa-alueiden käyttötavan muuttuminen (käyttö virkistystarkoituksiin), jotka tulivat kuulumaan po. kiinteistöön. Pelkkä po. määräalan lohkominen ilman sen käyttötavan samanaikaisesti tapahtunutta muutosta olisi tuskin johtanut samanlaiseen rasittavuuden kasvuun. Nyt sekä toimitusmiehet että KoO pitivät venevalkamarasitteesta tilalle D aiheutuvaa rasitusta JL 239 §:ssä tarkoitetulla tavalla huomattavana.

Kosketellussa oikeustapauksessa rasitteen rasittavuuden nousu johtui jo *toteutuneesta rasitteen kohdealueen käyttötavan muutoksesta.* Muutoksen voidaan katsoa toteutuneen silloin, kun alue lohkottiin M:n puolisoille virkistyskäyttöön tarkoitetuksi tilaksi. Mutta korkeimman oikeuden judikatuuri osoittaa, että myös *suunnitellulle käyttötavan muutokselle* on annettu merkitystä harkittaessa, aiheuttaako rasite servienssikiinteistön käytölle huomattavaa haittaa. Tätä voidaan valaista seuraavan oikeustapauksen pohjalta.

KoO 8. 2. 1963 taltio n:o 321. MJO: Koska S-tilan vanha navettarakennus oli purettu käyttökelvottomana eikä uutta nykyajan vaatimuksia vastaavaa navettaa voitu maaperäsuhteisiin nähden ra-

kentaa kohtuuttomitta kustannuksitta S-tilan tontille muualle kuin paikalle, jossa se osittain tuli sijaitsemaan aikaisemmin D-tilan hyväksi perustetulla rasitetiellä, MJO katsoi, että olosuhteet olivat niin muuttuneet, että tie aiheutti S-tilalle huomattavaa haittaa, minkä vuoksi ja kun tien siirtäminen S-tilan omistajan osoittamaan paikkaan ei aiheuttanut oikeutetulle tilalle haittaa, vaan päinvastoin jonkinverran lyhensi ko. tilan ulospääsytietä ja teki mahdolliseksi entistä sopivamman liittymän maantiehen, MJO kumosi toimitusmiesten päätöksen ja määräsi ko. rasitetien siirrettäväksi po. tavalla.

KoO: ei muutosta.

Esillä olevassa tapauksessa on muodostunut selvä eturistiriitatilanne, jossa vastakkain ovat toisaalta rasitetun tilan omistajan tarve kehittää tilansa käyttöä ajan vaatimuksia vastaavalla tavalla ja toisaalta rasiteoikeuden haltijan halu pysyttää aikaisemmin perustettu rasite ennallaan. Ristiriitatilanne on tullut maanmittaustoimituksessa ratkaistavaksi rasitetun tilan omistajan vaadittua rasitteen siirtoa toiseen paikkaan. Ratkaisussa on selvästi nojaudutu JL 239 §:n 1 momenttiin tuolloin voimassa olleessa ja käsiteltävän kysymyksen osalta edelleenkin samanlaisena säilyneessä muodossa. Tämä käy ilmi siitä, että MJO:n päätöksen perustelut on kirjoitettu sanotun säännöksen rakennetta seuraten. Merkittävää tässä tapauksessa on ratkaisuun sisältyvä periaatteellinen kannanotto, jonka mukaan rasitteen ei ole sallittu ehkäistä rasitetun kiinteistön käytön kehittämistä järkiperäisellä tavalla. Tapauksessa tarve rakentaa rasitetulle kiineistölle ajanmukainen navettarakennus ja mahdottomuus rakentaa se kohtuuttomitta kustannuksitta muualle kuin rasitetien paikalle on otettu haitan arvioinnin lähtökohdaksi. Tältä pohjalta on päädytty tulokseen, jonka mukaan rasitetien pysyttäminen entisellä paikalla aiheutti rasitetulle kiinteistölle huomattavaa haittaa. Ratkaisu on annettu ennenkuin YksTieL:iin lisättiin 38 b §, minkä vuoksi tapausta on arvosteltu JL 239 §:n pohjalta. YksTieL 38 b §:n mukaan siirtämisen edellytykset olisivat täyttyneet vieläkin helpommin, sillä lainkohta ei edellytä, että rasitetulle kiinteistölle aiheutuva haitta olisi »huomattava», vaan lähtee siitä, että pyrkimys haitan poistamiseen tai vähentämiseen yleensä muodostaa säännöksen soveltamisen lähtökohdan.

Myös *käyttöehtojen asettaminen* tierasitteen käytölle tulee YksTieL 103 §:n ja 11 §:n nojalla kysymykseen pyrittäessä olosuhteiden muuttumisesta aiheutuvan rasittavuuden nousun rajoittamiseen. Viitattu 11 § edellyttää, että käyttöehdoilla voidaan pyrkiä pienentämään tierasitteesta

niin kohdekiinteistön käytölle kuin muille tien käyttöön oikeutetuille aiheutuvia haittoja. Käyttöehtojen asettaminen tässä tarkoituksessa näyttäisi tulevan säännösten mukaan kysymykseen siinä tapauksessa, että rajoitettavaa tierasitetta ei voitaisi aiheutuvan haitan huomattavuuden vuoksi vastaavissa oloissa sellaisenaan perustaa. Tähän viittaa YksTieL 103 §:ään otettu lausuma »uudelleen tutkittavaksi tämän lain mukaan» verrattuna YksTieL 11 §:ään. Käyttöehtojen asettaminen sanotussa tarkoituksessa ei siis ole täysin vapaata. YksTieL 15 §:ää, joka on menettelysäännös, ei voitane soveltaa tässä suhteessa YksTieL 11 §:stä poikkeavalla tavalla.[34]

b. *VesiL.* VesiL:iin sisältyy rasitteeseen puuttumisesta kolme säännöstä, joita laadittaessa lähtökohdaksi näyttää otetun rasitteesta kohdekiinteistön käytölle aiheutuvat haitat. Nämä säännökset ovat toisen maalla olevaa ojaa koskeva VesiL 6 luvun 8 §, jota jäljempänä esitettävistä syistä näyttää voitavan soveltaa myös VesiL 9 luvun 18 §:ssä edellytettyyn avonaiseen vedenjohtoon, VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentti, joka koskee pohjaveden ottamista toisen maalta, ja VesiL 10 luvun 20 §, joka koskee jäteveden johtamista avouomassa ja päästämistä maahan. Luetelluista säännöksistä on tarkoituksenmukaista tarkastella aluksi VesiL 6 luvun 8 §:ää.

VesiL 6 luvun 8 §:ssä lausutaan, että kun oja on tehty toisen maalle, maanomistajalle voidaan myöntää oikeus omalla kustannuksellaan muuttaa ojan asemaa ja suuntaa, mikäli se voi tapahtua vähentämättä ojasta saatavaa hyötyä ja aiheuttamatta sanottavaa lisäkustannusta sille, joka käyttää ojaa hyväkseen. Tarve puuttua sanotunlaiseen ojaan voi syntyä maanomistajalle mm. silloin, kun hän haluaisi ottaa alueen, jolla oja sijaitsee, aikaisemmasta poikkeavaan käyttöön ja oja vaikeuttaa tällaista käyttöön ottamista.[35] Näinhän voi asianlaita olla esimerkiksi silloin, kun maanomistaja haluaisi käyttää ojan aluetta rakennuspaikkana, koska se on tarkoitukseen muuten soveliain, mutta ojarasite estää sen. Tällaisissa tilanteissa on perusteltua, että maanomistajalle varataan mahdollisuus saada ojan asema ja suunta muutetuksi tavalla, joka tekee kiinteistön käytön uuteen tarkoitukseen mahdolliseksi. Mutta säännös sallii ojan suunnan muuttamisen myös muunlaisista syistä. Tällainen syy voi olla

[34] Vrt. *Pietilä* MI 1967 s. 7.

[35] *Eronen* (Vesilautakunta s. 56) kiinnittääkin huomiota juuri käytön vaikeutumisesta johtuviin haittoihin toimenpiteen perusteena.

esimerkiksi maanomistajan tarve kuivattaa omia alueitaan aikaisempaa laajemmin, minkä tavoitteen saavuttamista ojan suunnan ja aseman muuttaminen edistäisi. Tässäkin tapauksessa on kysymys viimesijassa maanomistajan tarpeesta kehittää kiinteistönsä käyttöä. VesiL 6 luvun 8 §:ssä toimenpiteiden edellytykseksi ei olekaan asetettu siitä, mistä ojan suunnan ja aseman muuttamisen tarve aiheutuu, vaikka säännöstä laadittaessa silmällä on ilmeisesti pidetty mm. ojasta aiheutuvien haittojen rajoittamista. Säännös on tarpeen syntymisen syiden osalta jätetty avoimeksi. Säännöstä tulkittaessa on lähdetty myös siitä, ettei syiden tarvitse välttämättä johtua olosuhteiden muuttumisesta.[36]

Sensijaan säännöksen soveltamista rajoittaa kaksi seikkaa, ojasta saatavan hyödyn vähenemistä koskeva edellytys ja lisäkustannusten aiheutumista koskeva edellytys. Hyödyn vähenemistä arvioitaessa lähtökohdaksi lienee otettava VesiL 6 luvun 16 §:ssä määritelty hyödyn käsite. Sen soveltaminen johtaa toteamaan, että ojan siirrosta VesiL 6 luvun 8 §:ssä edellytetyllä tavalla ei saa aiheutua yleensä maan tuottoarvon alenemista, ja rakennuspaikaksi, tie- tai varastoalueeksi tai muuhun tällaiseen erityiseen tarkoitukseen käytetyn tai käytettävissä olevan maan osalta sen käyttöarvon alenemista. VesiL 6 luvun 8 §:ään otettu lausuma ojaa hyväksi käyttävälle aiheutuvista lisäkustannuksista viitannee taas lähinnä ojan kunnossapitokustannuksiin, sillä ojan siirtämisestä välittömästi aiheutuvat kustannukset kuten työkustannukset ja vahingonkorvaukset jäävät säännöksen mukaan siirtämistä haluavan maanomistajan kannettaviksi.

VesiL 6 luvun 8 §:ää näyttää perustellulta soveltaa analoogisesti myös *VesiL 9 luvun 18 §:ssä* tarkoitettuun avonaiseen vedenjohtoon. Avonaista ojaa ja avonaista vedenjohtoa koskevat säännökset on näet laadittu monessa suhteessa samanlaisia periaatteita noudattaen. Niinpä kummankin vesiuoman sijoittamista erityiseen käyttöön otetulle alueelle on rajoitettu samanlaisin maanomistajan suostumusta edellyttävin säännöksin. Sekä ojitusrasitetta että vedenjohtorasitetta koskevissa säännöksissä on niinikään kiinnitetty huomiota rasitteesta servienssille aiheutuvien haittojen rajoittamispyrkimykseen, tosin sikäli eri tavoin, että ojituksen osalta tarpeettomien haittojen välttämiseen on edellytetty pyrittävän lähinnä teknisin keinoin, kun taas vedenjohtorasitteen osalta samaan tavoitteeseen on pyritty ottamalla rasitteen perustamisedellytyksiä koskevaan sään-

36 Ks. *Eronen*, Vesilautakunta s. 56.

nökseen haittojen välttämistä koskeva lausuma. Lisäksi VesiL 9 luvun 18 §:ssä on säännöksestä ilmenevän erityiskysymyksen osalta nimenomaisesti viitattu ojitusta koskeviin säännöksiin. Näiden näkökohtien valossa ja kun avonaisen vedenjohdon aiheuttamat ongelmat kohdekiinteistön käytön kehittämiselle ovat yleensä samanlaisia kuin ojan aiheuttamat ongelmat, näyttää VesiL 6 luvun 8 §:n soveltaminen avonaiseen vedenjohtoon perustellulta.[37]

VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentti ja *10 luvun 20 §* edellyttävät puuttumisen pohjaveden ottamista ja jäteveden johtamista palveleviin rasitteisiin mahdolliseksi *rasittavuuden absoluuttisen nousun* perusteella. Käytettävissä olevia *toimenpiteitä määriteltäessä* ei tällöin ole noudatettu samanlaista mallia kuin JL:ssa ja YksTieL:ssa, joiden piirissä on lähdetty siitä, että olosuhteiden muuttumisesta johtuva rasittavuuden suhteellinen nousu muodostaa rasitteen lakkauttamisperusteen ja absoluuttinen nousu siirtämisperusteen. VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentissa on nimenomaisesti edellytetty, että rasittavuuden absoluuttinen nousu oikeuttaa lakkauttamaan määrätyillä edellytyksillä pohjaveden ottamista toisen maalta koskevan rasitteen. Kun tämä on edellytetty mahdolliseksi, on säännöksen katsottava sallivan myös pohjaveden ottamisen rajoittamisen samoilla perusteilla. VesiL 10 luvun 20 §:ssä käytettävissä olevat toimenpiteet on taas määritelty puhumalla jäteveden puhdistamisesta tai muista haitan estämistä tarkoittavista toimenpiteistä. Sikäli kuin kysymyksessä on esimerkiksi jäteveden johtaminen toisen maalla olevassa ojassa, sanottu toimenpiteiden määrittelytapa sulkee rasitteen lakkauttamisen ilman korvaavaa järjestelyä käytettävissä olevien toimenpiteiden ulkopuolelle, mutta sallii muunlaiset rasitteeseen kohdistuvat toimenpiteet.

Näiden alustavien huomautusten jälkeen on aiheellista tarkastella yksityiskohtaisesti sanottuja säännöksiä nimenomaan edellytysten kannalta.

VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentin mukaan säännöksen nojalla perustettu oikeus ottaa pohjavettä toisen alueelta voidaan vesioikeuden päätöksellä hakemuksesta poistaa, jos sen myöntämiseen vaikuttaneet olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet, sekä korvausta vastaan myös silloin, kun omis-

[37] Avonaisen vedenjohdon ja ojan aiheuttamien ongelmien samankaltaisuuteen viittaa itse asiassa myös *Eronen* lausuessaan avonaisen vedenjohdon osalta mm.: »Antaessaan sellaisen ratkaisun, jota edellisessä kappaleessa on tarkoitettu, vesilautakunnan on annettava pääpiirteissään samanlaisia määräyksiä kuin ratkaistessaan kysymyksen ojan tekemisestä toisen maalle». (Vesilautakunta s. 113).

tajan oma tärkeäksi katsottava käyttötarve sitä vaatii. Säännökseen liittyy eräitä käsiteltävänä olevan kysymyksen kannalta merkityksellisiä tulkintaongelmia.

Pohjaveden ottamisoikeuden edellytykset on määritelty mainitussa säännöksessä silmällä pitäen osaksi ottamiseen halukkaan intressentin veden tarvetta säännöksessä edellytettyihin tarkoituksiin ja osaksi niitä haittoja, joita ottamisesta aiheutuu maa-alueen omistajalle, hänen maallaan asuville ja sinne odotettavissa olevalle asutukselle sekä siellä sijaitsevien yritysten toiminnalle. Vedenotto-oikeuden poistamisperusteen muodostava olosuhteiden olennainen muuttuminen voi luonnollisesti koskea kumpaakin viitattujen edellytysten ryhmää, so. joko veden ottamisen tarvetta tai veden ottamisesta aiheutuvia haittoja. Kun maa-alueen omistajalle ja muille mainituille intressenteille aiheutuvissa haitoissa on pääasiassa kysymys veden riittävyydestä heidän tarpeisiinsa, herää kysymys, mikä on vedenotto-oikeuden myöntämiseen vaikuttaneiden olosuhteiden olennaista muuttumista koskevan lausuman suhde maanomistajan omaa tärkeäksi katsottavaa käyttötarvetta koskevaan lausumaan vedenotto-oikeuden poistamisperusteena.

Säännöksen esitöissä kysymystä ei ole juuri käsitelty.[38] Lainkohdan sanamuoto edellyttää, että korvaukseton poistaminen tulee kysymykseen silloin, kun olosuhteet ovat niin muuttuneet, ettei edellytyksiä vedenotto-oikeuden perustamiseen säännöksen nojalla olisi. Näin on asianlaita mm. siinä tapauksessa, että vettä ei riitä maanomistajan ja muiden mainittujen intressenttien tarpeisiin siinä määrin kuin sitä on heidän tarpeisiinsa edellytetty riittävän vedenottorasitetta perustettaessa. Jos vedenottorasitetta perustettaessa on määritelty maanomistajan ja muiden viitattujen intressenttien vuorokautinen vedentarve voitaneen lähteä siitä, että vedenottorasite voidaan poistaa tai siihen perustuvaa veden ottamista rajoittaa korvauksetta, mikäli sanotut intressentit olosuhteiden muuttumisen vuoksi eivät saa päätöstä tehtäessä edellytettyä määrää pohjavettä. Tämä tulkinta on yhdenmukainen sen yksityiseen tarpeeseen tapahtuvaa pohjaveden ottamista koskevan etuoikeussäännön kanssa, joka käy ilmi VesiL 9 luvun 9 §:stä verrattuna 3 §:n 2 momenttiin.[39] Vedenottorasitteen

---

38 Vrt. kuitenkin aliviitassa 39 esitettyä.

39 Tulkintaa näyttäisivät tukevan mm. ne näkökohdat, joita esitettiin laadittavaa lakia silmällä pitäen vesilakikomitean pohjavesitutkimuksessa *(Tammela, Kauko J. A. — Niinivaara, K.,* Pohjavesilainsäädännön tarpeellisuudesta sekä pohjaveden käytöstä, pohjavesilain periaatteista ym. Helsinki 1953. Mon.). Tutki-

poistaminen tai sen perusteella tapahtuvan vedenoton rajoittaminen korvausta vastaan tulee tällöin kysymykseen muunlaisissa tilanteissa. Kun vedenottamisrasitetta perustettaessa huomiota tulee kiinnittää ennenkaikkea maanomistajan aktuaaliseen vedentarpeeseen veden riittävyyttä hänen kannaltaan arvosteltaessa, viittaa poistamissäännökseen otettu lausuma omistajan omasta tärkeäksi katsottavasta käyttötarpeesta sellaiseen veden lisätarpeeseen, joka johtuu omistajan maankäytön tehostamista koskevista tai muista vastaavanlaisista suunnitelmista. Tältä pohjalta lähdettäessä onkin johdonmukaista edellyttää, ettei voimassa oleviin rasitteisiin puututa, ellei omistajan suunniteltu veden käyttötarve ole tärkeäksi katsottava, ja että maanomistajan sanotunlaisen lisätarpeen tyydyttämisen aiheuttamat rajoitukset vedenottorasitteen hyväksi käytössä korvataan rasiteoikeuden haltijalle niinkuin säännöksessä on edellytetty. VesiL 9 luvun 4 §:n 1 momentti tarjoaa siten esimerkin säännöksestä, jossa rasitteen lakkauttaminen on edellytetty tietyissä tapauksissa mahdolliseksi mm. servienssikiinteistön käyttötavan suunnitellun muuttamisen perusteella.

VesiL 10 luvun 20 §:ää on sivuttu jo aikaisemmin tässä tutkimuksessa käsiteltäessä jäteveden johtamisrasitteen edellytyksiä.[40] Lainkohta ei ole pelkästään rasitteita koskeva, vaan se koskee yleensä jäteveden johtamista avouomassa ja päästämistä maahan. Säännöstä voidaan kuitenkin soveltaa pyrittäessä pienentämän mm. asianomaisista rasitteista aiheutuvia haittoja. Säännös näyttää laaditun lähinnä silmällä pitäen VesiL 10 luvun 3 §:n 1 ja 2 momenteissa tarkoitettuja talous- ja laitosjätevesiä, joita on edellytetty voitavan johtaa määrätyissä tapauksissa ilman ennalta hankittua lupaakin avouomaan tai maahan, mutta säännöstä voi-

muksessa (s. 89) lausutaan mm.: »i) Kahden tai useamman kotitaloustarvevesilaitoksen sovittelusta: Jos kaksi tai useampia kiinteistöjä käyttää samaa pohjavesiesiintymää ja jos vesi ei riitä, on se jaettava siten kuin harkitaan kohtuulliseksi. Tällöin on otettava huomioon, *ettei kiinteistö jää ilman vettä,* minkä lisäksi sovelletaan edellä kohtia c) (vanhemman laitoksen etuoikeus, huom. tässä) ja d) (sen seikan merkitys, miten toinen voi muuten saada vettä, huom. tässä); paikallisilla olosuhteilla on myös merkitystä. Tilanteen muuttuessa on asia tarkistettava.». Nämä näkökohdat osoittavat, että jo alusta alkaen pääpaino pantiin rasitetun kiinteistön omalle vedentarpeelle. Mainitut ajatukset täsmentyivät sitten lainvalmistelun kuluessa tekstissä viitatuiksi säännöksiksi. Vrt. *Pietilä,* Vesioikeus s. 175 ss.

[40] Ks. edellä luku 9.2.3.b.5a. Kysymyksestä ks. *Eronen,* Vesiasiat s. 76 ss., *Hollo* s. 154—157, *Pietilä,* Vesioikeus s. 215 ss., *Eronen,* Vesilautakunta s. 81 ss.

daan soveltaa myös muihin jätevesiin.[41] Soveltaminen ei tule kysymykseen alueella, jolle on vahvistettu asemakaava.

VesiL 10 luvun 20 §:n 1 momentin mukaan puhdistusvelvoitteen tai haitan estämistä tarkoittavaa muuta toimenpidettä koskevan velvoitteen asettaminen sille, jonka maalta tai laitoksesta jätevesi on lähtöisin, edellyttää, että jätevesi avouomaan johdettuna tai maahan päästettynä aiheuttaa huomattavaa haittaa. Säännöksessä ei ole lähemmin määritelty jotakin määrättyä intressenttitahoa, jolle haittaa olisi edellytetty aiheutuvan. Säännös päinvastoin lähtee siitä, että jokainen, jolle sanotunlaista haittaa aiheutuu, on oikeutettu tekemään puhdistus- tms. velvoitteita koskevan aloitteen.[42] Aloitevalta on lisäksi valvontaviranomaisella. Säännöksessä ei ole myöskään lähemmin yksilöity, missä muodossa haittavaikutukset saattavat ilmetä. Tässäkin suhteessa säännös on kirjoitettu väljään muotoon. Se edellyttää, että haittoina voivat tulla kysymykseen mm. pohjaveden pilaantuminen ja erilaiset immisioluonteiset haitat kuten hajuhaitat, joita on pidetty silmällä myös 10 luvun 3—5 §:iä laadittaessa. Säännöstä onkin sovellettu esimerkiksi tapaukseen, jossa tilalta putkiviemärissä saostuskaivon kautta paikallistien sivuojaan johdettu jätevesi oli aiheuttanut tienpidolle haittaa tien ali johtavan rummun varsinkin talvella tukkeuduttua, ja tilan omistaja on velvoitettu tienpitäjän aloitteesta jatkamaan viemäriään putkiviemärinä tien alitse aina 15 metrin päähän tiestä.[43] Säännös ei edellytä, että haittavaikutusten ilmaantuminen olisi ehdottomasti seurausta olosuhteiden muuttumisesta, vaikkakin myös tästä syystä johtuvat haitat ovat säännöksen soveltamisalaan kuuluvia haittoja. Säännöksen edellyttämien toimenpiteiden perustana oleva terveydellinen ja hygieninen intressi on niin voimakas, että pelkkä haittojen ilmaantuminen huomattavassa määrin oikeuttaa ryhtymään toimiin niiden rajoittamiseksi siitä riippumatta, johtuvatko haitat olosuhteiden muuttumisesta vaiko siitä, että esimerkiksi VesiL 10 luvun 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun laitoksen omistaja on alunperin arvioinut jätevedestä aiheutuvat haittavaikutukset väärin ja jättänyt asianomaisen luvan hakematta.

Käsiteltäessä aikaisemmin jäteveden toisen ojaan johtamisen edellytyksiä tarkasteltiin mm. VesiL 10 luvun 5 §:ssä käytettyä ilmaisua »kohtuuton haitta». Tällöin todettiin, että kun jäteveden johtamiseen sen tuo-

41 Vrt. myös *Eronen,* Vesiasiat s. 76 ss.

42 Vrt. myös kom. 1958: 97 s. 51.

43 Ks. VYO 19. 5. 1967, *Eronen,* Vesilautakunta s. 104.

tantopaikalta liittyvä terveydellinen ja viihtyvyyttä koskeva intressi on voimakas, myös haittojen, jotka estävät johtamisen, täytyy olla vaikutuksiltaan suurempien kuin rasitelainsäädännössämme yleensä edellytettyjen »huomattavien haittojen». VesiL 10 luvun 20 §:ssä »huomattavaa haittaa» koskevan edellytyksen asema on sensijaan toinen kuin »kohtuutonta haittaa» koskevan edellytyksen asema VesiL 10 luvun 5 §:ssä. Nyt käsiteltävänä olevassa säännöksessä »huomattavan haitan» aiheutuminen on tekijä, joka antaa aiheen edellä mainittujen velvoitteiden asettamiseen. Tähän nähden näyttää perustellulta lähteä siitä, että huomattavaksi haitaksi» katsotaan jo »kohtuutonta» vähäisempien haittojen aiheutuminen. Kirjallisuudessa onkin korostettu, ettei haitan huomattavuudelle ole asetettava liian suuria kvalifikaatioita.[44] Toisaalta on lähdetty siitä, että haitan tulee olla vastaavat kiinteistöt ja laitokset sekä paikkakunnan olosuhteet huomioon ottaen määrältään tai laadultaan poikkeuksellinen.[45]

c. Muut tilanteet. Edellä on käsitelty säännöksiä, jotka edellyttävät, että olosuhteiden muuttumisesta johtuva rasitteen rasittavuuden nousu oikeuttaa puuttumaan rasitteeseen aiheutuvien haittojen pienentämiseksi. Toisaalta on todettu, että tällaisia säännöksiä ei ole annettu tontti- ja rakennusrasitteita silmällä pitäen eikä myöskään sellaisten rasitteiden osalta, joiden tarkoituksena on edistää eräiden laajempien maankäyttösuunnitelmien toteuttamista ja joiden voimassaolo tämän vuoksi liittyy kiinteästi suunnitelman voimassaoloon. Samassa yhteydessä viitattiin eräisiin näkökohtiin, jotka antavat aiheen lähteä siitä, että säännösten puuttuminen näissä tapauksissa on rationaalisesti perusteltavissa.

Mutta kosketeltujen tilanteiden ulkopuolelle jää joukko tapauksia, joissa mahdollisuus puuttua rasitteeseen kosketellulla perusteella on ongelmallinen. Nämä tapaukset voidaan jaotella kahdeksi ryhmäksi. Ensimmäiseen kuuluvat *RakL 133 §:ssä, NaapL 16 §:ssä ja LennätinlaiteL:ssa* edellytetyt rasitteet. Toiseen ryhmään kuuluvat taas *sopimukseen tai ylimuistoiseen nautintaan* perustuvat rasitteet. Kummankaan ryhmän osalta laissa ei ole annettu asiasta nimenomaisia säännöksiä.

Noponen on NaapL 16 §:ää käsitellessään asettunut sille kannalle, että rasitetun kiinteistön omistaja voi vaatia säännöksessä edellytetyn johdon poistamista alueeltaan sillä perusteella, että johto tuottaa hänelle suurehkoa haittaa. Kannanottoaan Noponen perustelee sillä, että se seikka, ettei

---

44 Ks. *Eronen,* Vesiasiat s. 77.

45 Ks. *Eronen,* Vesiasiat s. 77, *Hollo* s. 156.

johdosta koidu suurehkoa haittaa sille, joka omistaa naapurimaatilan tai sitä nautintaoikeudella hallitsee, on sekä johdon vetämisen että sen käyttämisen edellytys.[46] Noposen kannanotto viittaa näin ollen siihen, että mainitun edellytyksen raukeamisella on merkitystä johtorasitteen voimassaolon kannalta. Kannanottoa on aiheellista tarkastella lähemmin.

Kaikki edellä mainitut säännökset on laadittu siltä pohjalta, että manomistajalle on niissä asetettu velvollisuus sallia johdon sijoittaminen alueelleen säännöksissä asetettujen edellytysten täyttyessä. NaapL 16 §:ssä ja LennätinlaiteL 6 §:ssä sallimisvelvollisuuden edellytykseksi on asetettu se, ettei kohdealueen käytölle aiheudu tietynasteista haittaa. RakL 133 §:ssä maanomistajaa on pyritty suojaamaan asettamalla johdon sijoittajalle velvollisuus tutkia eri sijoittamisvaihtoehtoja. Ellei sijoittamista muualle kuin maanomistajan alueelle voida kohtuullisin kustannuksin järjestää, ei huomattavankaan haitan aiheutuminen asianomaisen alueen käytölle estä vm. säännöksen mukaan sijoittamista. Kaikissa kosketelluissa säännöksissä on lähdetty vihdoin siitä, että sijoittaminen voi perustua maanomistajan suostumukseen tai, ellei suostumusta saada, säännösten edellyttämän viranomaisen päätökseen.

Silloin kun sijoittaminen perustuu sopimukseen, voidaan ajatella, että maanomistaja sopimuksen tehdessään on edellyttänyt johdosta maankäytölle aiheutuvien haittojen pysyvän tietyissä rajoissa. Jos vastapuoli on tästä edellyttämästä ollut selvillä ja jos olosuhteet tämän jälkeen muuttuvat niin, että johdosta aiheutuva haitta muodostuu edellytettyä huomattavasti suuremmaksi, on ehkä ajateltavissa, että sopimus julistetaan rauenneeksi edellytysten raukeamisen perusteella.[47] Tällä perusteella on näet muunkinlaisia kiinteistöjä koskevia sopimuksia, mm. kiinteistön luovutussopimuksia julistettu okeuskäytännössä rauenneeksi.[48] Rauenneeksi

---

46 Ks. *Noponen*, Liikenne s. 198 ss.

47 Tanskalaisessa kirjallisuudessa sopimusrasitteisiin on edellytetty voitavan soveltaa sekä olosuhteiden muuttumista — tosin erilaisessa tilanteessa kuin mitä tekstissä on käsitelty — että sopimusrikkomusta koskevia periaatteita harkittaessa, onko mainitunlainen rasiteoikeus lakannut, ks. *von Eyben*, Miljøret IV s. 353 ss. ja *Illum*, Tingsret s. 604 ss. ja 610 ss.

48 Vrt. KoO 1974 II 80. Vrt. toisaalta KoO 1976 I 3, jossa alioikeus ja hovioikeus näyttävät soveltaneen edellytysoppia kiinteistön kaupassa sovitun kauppahinnan maksuvelvollisuuden laiminlyönnin merkitystä arvostellessaan, mutta KoO näyttää käsitelleen tapausta olennaisena sopimusrikkomuksena, joka oikeutti purkamaan kaupan. Ks. myös *Zitting—Rautiala* s. 283.

julistaminen estyy kuitenkin nyt puheena olevissa tapauksissa, mikäli voidaan osoittaa, että maanomistaja lain mukaan on velvollinen sopimuksesta huolimatta sallimaan johdon sijoittamisen alueelleen. Mutta sikäli kuin mainitunlaista sallimisvelvollisuutta ei ole, ei nähdäkseni ole olemassa estettä oikeustoimen edellytysten raukeamista koskevien periaatteiden soveltamiselle.

Lausutun perusteella voidaan lähteä siitä, että jos NaapL 16 §:ssä tai LennätinlaiteL:ssa tarkoitetun johdon sijoittaminen on perustunut maanomistajan kanssa tehtyyn sopimukseen, sopimus voidaan julistaa rauenneeksi, mikäli johdosta maankäytölle aiheutuvat haitat nousevat edellytettyä olennaisesti suuremmiksi ja ne samalla ovat suurempia kuin mitä po. säännöksissä on edellytetty. Kun maanomistaja kuitenkin toisaalta on velvollinen sallimaan johtojen sijoittamisen alueelleen haittojen rajoittuessa laissa edellytettyyn tasoon, päädytään siihen, että johtojen omistaja voi pysyttää ne po. alueella siirtämällä ne toiseen paikkaan ja siten pienentämällä aiheutuvia haittoja. Mutta jos tälle kannalle asetutaan niissä tilanteissa, joissa johtojen sijoittaminen toisen alueelle on alunperin perustunut maanomistajan suostumukseen, on sen välttämiseksi, että maanomistajat joutuvat eriarvoiseen asemaan, luonnollista lähteä siitä, että maanomistajalla on oikeus vaatia johtojen siirtämistä olosuhteiden muuttumisesta johtuvien haittojen pienentämiseksi myös sellaisissa tapauksissa, joissa johtojen sijoittaminen hänen alueelleen on perustunut viranomaisen päätökseen. Tällä perusteella asettuisin NaapL 16 §:ssä edellytettyjen johtojen osalta periaatteessa samalle kannalle kuin Noponen. Erona kannanottojen välillä on kuitenkin se, että tässä esitetty kanta ei edellytä johdon poistamista, vaan siirtämistä. Kannanottoa voidaan perustella myös sillä, että VesiL:n ojittamista koskevissa säännöksissä, jotka on laadittu samankaltaisen sallimisvelvollisuuden pohjalta lähtien kuin NaapL 16 §, nimenomaan ojan siirtäminen haittavaikutusten pienentämiseksi on edellytetty mahdolliseksi. Se on edellytetty mahdolliseksi siitä riippumatta, onko oja sijoitettu toisen maalle maanomistajan suostumuksen vai viranomaisen päätöksen perusteella. Tässä suhteessa voidaan viitata edellä käsiteltyyn VesiL 6 luvun 8 §:ään.

Jos esittämämme kannanotto hyväksytään, voidaan sanoa, että toisen maalle sijoitetun johdon siirtämisvaatimuksen esittäminen haittavaikutusten pienentämiseksi laissa edellytettyyn tasoon tulee kysymykseen NaapL 16 §:ssä ja LennätinlaiteL:ssa edellytettyjen johtojen osalta. Sen-

sijaan se tuskin tulee kysymykseen RakL 133 §:n nojalla toisen alueelle sijoitettujen johtojen osalta, koska tässä säännöksessä haittojen välttämispyrkimykselle ei ole annettu samaa merkitystä kuin mainituissa muissa säännöksissä.

Sopimusrasitteiden ja *ylimuistoiseen nautintaan* perustuvien rasitteiden osalta tilanne on se, että lainsäätäjä ei ole ottanut sanotunlaisten rasitteiden lakkauttamiseen po. perusteella kantaa, ei myönteistä eikä kielteistä. Näiden rasitteiden osalta ei niin ollen voida ilman muuta päätellä, että lakkauttaminen tuomioistuimen päätöksellä olisi mahdotonta sillä perusteella, että rasitteen rasittavuus on olosuhteiden muututtua huomattavasti noussut.[49] Teoriassa voidaan päinvastoin lähteä sopimusrasitteiden osalta siitä, että jos sopijapuoli on rasitesopimuksen tehdessään edellyttänyt haittavaikutusten pysyvän tietyllä tasolla ja jos toinen osapuoli on tästä edellyttämästä ollut selvillä, rasite sopimusedellytysten raukeamisen perusteella julistetaan tuomioistuimen päätöksellä rasitetun kiinteistön omistajan kanteesta lakanneeksi, mikäli rasitteen rasittavuus olosuhteiden muututtua huomattavasti ylittää sopimusta tehtäessä edellytetyn tason. Oikeuskäytännöstä ei ole kuitenkaan löydettävissä ratkaisua, joka koskisi sopimusrasitteen tai ylimuistoiseen nautintaan perustuvan rasitteen lakkauttamista olosuhteiden muuttumisesta johtuvan rasitteen rasittavuuden kasvun perusteella.

d. Yhteenveto. Vaikka olosuhteiden muuttumisesta johtuva rasitteen rasittavuuden kasvu ei oikeudessamme muodostakaan samalla tavoin yleistä rasitteeseen puutumisen perustetta kuin rasitteen tarpeettomaksi käyminen, on po. perusteeseen mahdollista vedota lukuisissa tapauksissa. Rasitteen lakkauttaminen po. perusteella tulee kuitenkin kysymykseen vain sellaisissa tapauksissa, joissa rasite samalla on käynyt tarpeettomaksi tai menettänyt suurimman osan merkityksestään edistettävän toiminnan kannalta. Yleisemmin tuleekin po. perusteella kysymykseen rasitteen siirtäminen tai haittavaikutusten pienentäminen muunlaisin toimenpitein. De lege ferenda kysymys rasittavuuden nousun eliminoimisesta tai hyvittämisestä olisi ilmeisesti aiheellista ottaa rasitelainsäädännössämme entistä systemaattisemman tarkastelun kohteeksi.

---

49 Vrt. aliviitat 47 ja 48.

15.4. OIKEUTETTUA JA RASITETTUA KIINTEISTÖÄ KOSKEVAT MUUTOKSET KIINTEISTÖJAOTUKSESSA

15.4.1. Johdannoksi

Rasitelainsäädäntöömme sisältyy joukko säännöksiä, joissa on pyritty järjestämään kysymys oikeutettua tai rasitettua kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muutoksen vaikutuksista rasitteen voimassaoloon. Pääasiassa säännökset koskevat kiinteistöjaotuksen muutosta rasitetulla kiinteistöllä. Oikeutetun kiinteistön osalta vastaavien muutosten vaikutus on jäänyt suurelta osalta lailla lähemmin sääntelemättä. Tällaista muutosta on pidetty silmällä varsinaisesti vain YksTieL 82 §:n 2 momentissa verrattuna JL 190 §:n 1 momenttiin. Sensijaan rasitettua kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muutos on ollut sääntelyn kohteena JL 117 §:ssä, johon on suoranaisesti viitattu JL 194 §:ssä, KaavJL 9 a §:n 2 momentissa ja KaavJL 33 §:n 1 momentissa sekä epäsuorasti, JL 194 §:n »kautta» JL 216 §:ssä, 248 §:ssä, 257 §:n 3 momentissa ja 262 j §:n 1 momentissa. Mutta lisäksi rasitettua kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muutoksen vaikutuksista on annettu säännöksiä KaavJL 21 b §:ssä, 90 §:n 2 momentissa, 93 §:n 1 momentissa ja 94 §:ssä.[50] Kiinteistöjaotuksen muutosta sekä oikeutetulla että rasitetulla kiinteistöllä on pidetty silmällä KaavJL 9 §:ssä ja Helsingin 1963 RJ 48 §:ssä.

Mainituista säännöksistä KaavJL:n ja Helsingin 1963 RJ:n säännökset poikkeavat eräissä suhteissa olennaisesti muista luetelluista säännöksistä. Olennaisin eroavuus on siinä, että KaavJL:n ja Helsingin 1963 RJ:n säännöksiä laadittaessa on pidetty silmällä nimenomaan sellaisia kiinteistöjaotuksen muuttamiseen tähtääviä toimituksia, joilla pyritään edistämään yksityiskohtaisen kaavan toteutumista. Näissä tapauksissa puuttuminen voimassa oleviin rasitteisiin tapahtuu siten viime sijassa yksityiskohtaisen kaavan toteuttamiseksi. Lainsäädäntömme edellyttää kuitenkin, että voimassa oleviin rasitteisiin voidaan puuttua tässä tarkoituksessa muullakin tavoin kuin kiinteistönmuodostuksen keinoin. Kokonaiskuvan saaminen kaavoituksen vaikutuksista voimassa oleviin rasitteisiin edellyttää, että

---

50 Kiinteistöjaotuksen muutoksen vaikutuksista rasitteeseen on kysymys myös KaavJL 37 §:ssä, mutta kun säännöksessä toisaalta on kysymys tontin osan lunastuksesta, joka monessa suhteessa rinnastuu RakL 54 §:ssä edellytettyyn tontin osan lunastukseen, sitä on katsottu sopivimmaksi käsitellä vasta jäljempänä luvussa 15.5. 3.c.

käytettävissä olevia eri keinoja tarkastellaan samassa yhteydessä. Tämän vuoksi viitattuja KaavJL:n ja Helsingin 1963 RJ:n säännöksiä käsitellään yksityiskohtaisesti vasta jäljempänä. Tässä yhteydessä jäävät käsiteltäviksi mainitut JL:n ja YksTieL:n säännökset. Viitattuja KaavJL:n ja Helsingin 1963 RJ:n säännöksiä kosketellaan vain sikäli kuin se edistää JL:n ja YksTieL:n pohjalta nousevien ongelmien käsittelyä.

Käsiteltäessä kiinteistöjaotuksen muutosten vaikutuksia rasitteiden voimassa oloon on tarkoituksenmukaista tehdä ero yhtäältä dominanssia ja toisaalta servienssiä koskevien muutosten välillä. Vaikutusten perusteet ovat näet näissä tilanteissa erilaiset. Eri kysymyksenä on systemaattisista syistä tarkoituksenmukaista käsitellä oikeutettua ja rasitettua kiinteistöä koskevien yhdistämistoimitusten merkitystä rasitteen voimassaolon kannalta.

15.4.2. Kiinteistöjaotuksen muuttuminen oikeutetun kiinteistön osalta

Kirjallisuutemme valossa kysymys oikeutettua kiinteistöä koskevien *osittamistoimitusten vaikutuksista* rasitteen voimassa oloon on riidanalainen. Yhtä mieltä on oltu oikeastaan vain siitä, että isojako- ja uusjakotyyppisissä toimituksissa *jakokuntaan kuuluvien kiinteistöjen välillä* voimassa olleet rasitteet lakkaavat ja tarpeelliset rasitteet on toimituksessa perustettava uudelleen. Tältä pohjalta on lähdetty myös JL:ia laadittaessa niinkuin jakoasetustoimikunnan mietinnön perusteluista käy ilmi.[51] Käsitystä on perusteltu viittaamalla siihen, että kun sanotunlaisissa jaoissa vanhat jakorajat häviävät, myös jakokunnan sisäisten rasitteiden on katsottava raukeavan.[52] Kun po. kysymystä voidaan oikeutemme pohjalta pitää riidattomana, ei siihen ole aiheellista puuttua tässä yhteydessä laajemmin.

Riidanalainen on sensijaan kysymys, mikä vaikutus oikeutettua kiinteistöä koskevilla osittamistoimituksilla on jakokuntaan kuuluvan kiinteistön hyväksi voimassa olevaan ja *jakokunnan ulkopuoliseen kiinteistöön kohdistuvaan* rasitteeseen. Kysymys on jäänyt JL:ssa sääntelemättä suunnilleen yhtä suuressa määrin kuin AJ:ssakin. AJ:n ja JL:n voimassa ollessa kysymyksestä on esitetty neljä eri tyyppistä käsitystä.

---

51 Ks. JAT s. 131.

52 Ks. *Moring* I s. 152. Vrt. lisäksi *Noponen* s. 107, *Suomaa* s. 118, *Pietilä*, Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 162.

Ensimmäiseen ryhmään voidaan lukea *Serlachiuksen, Moringin* ja *Pietilän* kannanotot.[53] He kaikki lähtevät siitä, ettei oikeutetun kiinteistön jako periaatteessa vaikuta kiinteistön hyväksi voimassa olevan rasitteen voimassaoloon, vaan rasitteen on jaon jälkeen katsottava olevan voimassa kunkin jaossa muodostuneen kiinteistön hyväksi, ellei toimituksessa ole muuta määrätty. On huomattava, että Serlachius ja Moring puhuvat tällöin vain jaosta ja jättävät kysymyksen lohkomisen osalta avoimeksi. Pietilä sensijaan soveltaa periaatetta myös lohkomiseen. Näiltä osin hän toteaa mm., että kun JL samoinkuin sen edeltäjäkin kokonaan vaikenevat tästä kysymyksestä, on lain katsottava olevan sillä periaatteellisella kannalla, ettei lohkomistoimituksessa yleensä ole puututtava tähän kysymykseen. Edellä esitetyn pääsäännön perusteluina hän toteaa, että käsitys on sopusoinnussa niiden JL:n säännösten kanssa, jotka koskevat rasitteiden lakkauttamista erillisessä rasitetoimituksessa sekä viittaa JL 238 §:n 1 momenttiin. Uusjaon osalta hän puolestaan lausuu, että JL 138 §:n 1 momentin ja JA 74 §:n 2 momentin säännösten nojalla on katsottava, ettei tällaisia rasitteita koskevia määräyksiä ole pääsäännön mukaan tarkoitettu annettavaksi jaossa. »Rasite pysyy siis pääsääntöisesti voimassa ja raukeaa vain silloin, kun siitä tehdään jakoon kombinoidussa rasitetoimituksessa nimenomainen päätös, — — —».[54] Artikkelissaan, joka koskee maanomistajan oikeussuojaa rasitteen rasittavuuden lisääntyessä, Pietilä lähtee lohkomisen osalta edellä esitetyltä periaatteelliselta pohjalta todeten mm., että »lohkomisessa on siis emätilan rasiteoikeuksien osalta vallitsevana tilanne, joka melkoisesti muistuttaa sitä tilannetta, joka AJ 1916 34 §:n mukaan oli voimassa emätilaan kuuluvien yhteisten alueiden osuuksien suhteen».[55] Tämän jälkeen Pietilä laajasti käsittelee kosketellusta pääsäännöstä johtuvaa rasitteen rasittavuuden lisääntymistä ja keinoja rasittavuuden vähentämiseksi. Näiltä osin on tyydyttävä viittaamaan Pietilän esitykseen.

Jossainmäärin toisella kannalla on *Noponen*. Hänkin kyllä pääsääntönä esittää, että jos hallitseva kiinteistö jaetaan, syntyy rasite kunkin uuden tilan hyväksi.[56] Mutta hän esittää pääsääntöön tärkeän rajoituksen jatkamalla: »— — —, mikäli rasite ei ole sisällöltään sellainen, että

[53] Ks. *Serlachius* s. 288, *Moring* I s. 146 ss., *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 79, 126 ja 163.

[54] Ks. *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 163.

[55] Ks. *Pietilä* MI 1967 s. 5.

[56] Ks. *Noponen* s. 127.

sitä tarkoituksensa mukaisesti voi käyttää vain määrätyn laitoksen tai paikan yhteydessä. Viimeksi mainitussa tapauksessa liittyy rasite vain siihen jaossa muodostettavaan tilaan, jonka alueella tämä laitos tai paikka sijaitsee.»[57] Noposen kannanotto on oikeusvertailun kannalta sikäli mielenkiintoinen, että se jokseenkin tarkasti vastaa niitä periaatteita, joiden pohjalta Ruotsin FBL:n halkomista koskevat vastaavat säännökset laadittiin monivaiheisen lainvalmistelun jälkeen.[58] Lisäksi Noponen toteaa, että milloin kysymys on kyläkuntien välisestä rasitteesta ja hallitsevassa kylässä toimitetaan esimerkiksi isojako tai uusjako, säilyy rasite entisellään.[59]

Kolmatta käsitystä edustaa *Wreden* ja *Caseliuksen* esineoikeuden oppikirjassaan esittämä kannanotto. He lausuvat, että jos hallitseva kiinteistö jaetaan, säilyy rasiteoikeus sillä tai niillä osilla, jotka sitä tarvitsevat, ja samalla tavalla kuin se kuului jakamattomalle kiinteistölle.[60] He eivät siis edellytä, että rasite ilman muuta olisi voimassa jokaisen jaossa muodostuvan uuden kiinteistön hyväksi.

Neljättä käsitystä edustaa vihdoin *Haatajan* kannanotto. Hän lausuu mm. nyt käsiteltävänä olevia rasitteita tarkoittaen, että jakoehdotusta tehtäessä on harkittava, mitkä entisistä käyttöoikeuksista jäävät pysyviksi, mitkä niistä tavalla tai toisella muuttuvat kuten esim. siten, että hallitseva tila vaihtuu, oikeuden sisällys muuttuu tai oikeus siirretään toiseen paikkaan ja mitkä niistä kokonaan poistetaan. Niinikään on Haatajan mukaan harkittava, mitä uusia käyttöoikeuksia tarvitaan. Haataja jatkaa AJ:ta silmällä pitäen: »Tällöin on otettava huomioon, että kun toimitusmiesten toiminta kohdistuu vain jaettavaan tilusalaan, niin heillä ei ole oikeutta ulottaa toimintaansa tämän alan ulkopuolelle niin, että he sinne perustaisivat uusia käyttöoikeuksia erityisinä perustettavina oikeuksina, ellei siihen saada rasitetun tilan omistajan suostumusta. Sensijaan voi tulla kysymykseen entisen sinne ulottuneen käyttöoikeuden lakkauttaminen. Tällaiset käyttöoikeuksien järjestelyt kuuluvat jakoehdotuksen tekoon ja ovat jakoehdotuksen yhteydessä esitettävät asianosaisille».[61] Vaikka Haatajan lausuma jakokunnan ulkopuolelle kohdistuneen vanhan käyttöoikeuden lakkauttamisesta viittaakin edellyttämään,

57 Ks. *Noponen* s. 127.
58 Ks. edellä s. 124 ss.
59 Ks. *Noponen* s. 127.
60 Ks. *Wrede — Caselius* s. 404.
61 Ks. *Haataja* s. 345—346.

jonka mukaan jakokunnan ulkopuolelle kohdistuva rasite ei dominanssikiinteistöä koskevan jaon vaikutuksesta ilman muuta lakkaa, hänen esityksessään on kuitenkin keskeisintä se, että jakoehdotusta laadittaessa kysymys mm. sanotunlaisten rasitteiden voimassaolosta on otettava kaikilta osin harkittavaksi ja vain tarpeelliset rasitteet pysytettävä voimassa. Tältä pohjalta lähtien Haatajan puheenjohdolla toiminut jakolakikomitea laatikin nykyisen JL 118 §:n pohjana olleen jakolakiehdotuksen 144 §:n.

Pietilän esitystä lukuun ottamatta edellä käsitellyt kannanotot on esitetty AJ:n voimassa ollessa. JL rakentuu kuitenkin eräissä suhteissa toiselle pohjalle kuin AJ. Näin ollen ei voida ilman muuta lähteä siitä, että se mitä kirjallisuudessa on AJ:ta silmällä pitäen esitetty, olisi voimassa olevan oikeuden kanta vielä nykyäänkin. Kysymystä on aiheellista tutkia mm. JL:n valmistelutöiden valossa.

Kysymyksen käsittely on aiheellista aloittaa oikeutettua kiinteistöä koskevan *lohkomisen* vaikutuksista. Näiltä osin käsittely voidaan näet osaksi nojata lain säännöksiin.

Kuten edellä esitetystä käy ilmi, *Pietilä* on edellyttänyt, että lohkotila saa oikeuden emätilan hyväksi voimassa olleisiin rasitteisiin, ellei lohkomisessa muuta määrätä. Tässä suhteessa tilanne Pietilän mukaan muistuttaa tilannetta, joka AJ 34 §:n mukaan oli voimassa emätilaan kuuluvien yhteisten alueiden osuuksien suhteen. Pietilän viittaus mainittuun AJ:n säännökseen, jonka 2 momentilla todella on merkitystä kysymyksen kannalta, antaa aiheen käsitellä kysymystä aluksi AJ:n pohjalta.

AJ 34 §:n 1 momentissa oli kysymys lohkotilan oikeudesta emätilaan kuuluneeseen erityiseen etuuteen ja tilojen yhteisiin etuuksiin. Säännöksessä edellytettiin, että lohkotila sai ilman muuta osuuden tällaisiin etuuksiin, ellei lohkomisessa välipuheen nojalla toisin määrätty. Alunalkaen AJ 34 §:ää koskeneeseen ehdotukseen ei sisältynyt muuta kuin mainitunlainen säännös.[62] Eduskunta lisäsi säännökseen kuitenkin näin kuuluvan 2 momentin: »Mitä 12 ja 16 §:ssä sanotaan maan erottamisesta yhteismetsäksi sekä rasiteoikeuden pidättämisestä, noudatettakoon myös tilaa lohkottaessa». Perusteluina eduskunta lausui: »Siihen nähden, että tilojen lohkominen on käynyt sangen yleiseksi ei ainoastaan perillisten kesken vaan myöskin sen kautta, että valtio, kunnat ja yksityiset osittelevat tiloja myytäviksi tilattomille, on Eduskunta, jotta myöskin lohko-

[62] Ks. AJ 34 §:ää vastaava 33 § vuoden 1910 ehdotuksessa asetukseksi jakolaitoksesta, Lvk. 1910 n:o 4.

tiloille voitaisiin perustaa yhteismetsiä ja varata oikeutta yhteisiin paikkoihin, teihin yms., asetusehdotuksen 34 §:n 2 momenttiin ottamallaan nimenomaisella määräyksellä tahtonut tehdä mahdolliseksi yhteismetsien ja rasiteoikeuksien perustamisen lohkomisissakin».[63] Säännös perusteluineen viittaa siten siihen, 1) että AJ 34 §:n 1 momentissa omaksutun periaatteen lohkotilan osuudesta yhteisiin tai emätilan erityisiin etuuksiin ei katsottu koskevan emätilan hyväksi voimassa olleita rasitteita — muutoinhan 2 momentti olisi ollut turha ja 2) että lohkotila ei saanut ilman muuta oikeutta emätilan hyväksi voimassa olleeseen rasitteeseen, vaan tarpeelliset rasitteet edellytettiin perustettavan lohkotilan hyväksi AJ 16 §:ää soveltaen. Tätä edellytti sekä mainitun 34 §:n 2 momentin sanamuoto että edellä viitattu eduskunnan lausuma. Vastaavalta pohjalta laadittiin myös palstatilaa koskeva AJ 35 §:n 1 momentti. AJ:ta laadittaessa näyttää kaiken kaikkiaan lähdetyn siitä, että emätilan hyväksi voimassa olleet rasitteet pysyivät edelleen voimassa kantatilan hyväksi eikä lohkotila saanut niihin oikeutta, ellei sitä sille erikseen perustettu. On aiheellista panna merkille, että esimerkiksi AJ:ta käsitelleet *Moring* ja *Haataja* eivät esityksissään väitä, että lohkotila saisi ilman muuta oikeuden mainitunlaisiin rasitteisiin.[64]

Oikeuskäytännössä tapahtui kuitenkin tässä suhteessa mielenkiintoista kehitystä. Sen valaisemiseksi on aiheellista kiinnittää huomiota aluksi korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1930 II 190. Tapaus oli lyhyesti selostettuna seuraavanlainen.

> *KoO 1930 II 190: KoO* katsoi selvitetyksi, että T ym.:n käyttämä, E:n omistaman Hinds nimisen tilan piha-alueen kautta johtava tie oli ollut Hindhårin kylässä olevalle Hindhår nimiselle talolle ja siihen kuuluvalle torpalle yhteinen tilus- ja ulospääsytie ennenkuin talosta muutamia vuosia sitten erotettiin muun ohella asianosaisten tilat ja että T ym. senkin jälkeen olivat käyttäneet tietä matkoillaan Hindhårin asemalle, mutta koska T ym. eivät olleet näyttäneet, että heille mainitussa jakotoimituksessa olisi perustettu tahi muullakaan perusteella kuuluisi oikeutta kulkea sanotun piha-alueen kautta ja jutussa oli selvitetty, että T ym. mm. matkatessaan ajoneuvoilla asemalle voivat, käyttäen tietä muutoin, ajaa E:n tontin ohi sen vieressä sijaitsevan varaston toiselta puolelta johtavaa tietä myöten, KoO katsoi, ettei E sulkemalla tien ollut syyllistynyt omankädenoikeuteen.

---

63 Ks. *Haataja*, Jakolainsäädäntö s. 57.

64 Ks. *Moring* I s. 285 ss., *Haataja* s. 550 ss. verr. s. 331 ss. ja s. 534 ss.

KoO:n päätöksen perustelut viittaavat käsitykseen, jonka mukaan Hindhårin talosta osittamistoimituksissa muodostetuille T ym.:n tiloille ei toimitusten vaikutuksesta ollut suinkaan automaattisesti syntynyt tierasitteita siihen tiehen, joka palveli emätilan rasitetienä. Muutoinhan jutussa ei olisi voitu antaa sillä tavoin perusteltua ratkaisua kuin siinä annettiin. Perustelut viittaavat pikemminkin käsitykseen, jonka mukaan osittamisessa tuli erikseen määrätä syntyvien uusien tilojen oikeudesta osittamatonta tilaa palveleviin vanhoihin rasiteteihin.

1950-luvulla korkeimman oikeuden käsitys siitä, mitä AJ po. suhteessa edellytti, näyttää kuitenkin muuttuneen. Keskeinen merkitys on tässä suhteessa ollut maanmittaushallituksen kannanotolla. Ratkaisussa *KoO 10. 10. 1955 taltio n:o 3032* [65] oli kysymys muun ohessa siitä, oliko oikeutetun tilan hyväksi vuonna 1927 perustettu tierasite tullut palvelemaan po. tilasta vuonna 1928 lohkottua Rantalan tilaa RN:o 1^{50} ja siitä vuonna 1937 halkomalla muodostettua Purolan tilaa RN:o 1^{88}, kun asiasta ei ollut toimituksissa mitään määrätty. Maanmittaushallitus lausui KoO:lle antamassaan lausunnossa mm.:[66]

> »Siihen aikaan, jolloin Rantalan tilan RN:o 1^{50} lohkominen tapahtui, ei ollut osittamisissa ainakaan yleisesti tapana käsitellä, tuliko ositettavalle tilalle kuuluva rasiteoikeus jäämään yksin päätilalle vai jollekin tai joillekin lohkotiloista vaiko kaikille uusille tiloille. Maanmittaushallituksen mielestä täytyy katsoa, että kysymyksessä olevassa tapauksessa puheena oleva kulkuoikeus on tullut kuulumaan ainakin Rantalan tilalle RN:o 1^{50}, jolla oli lohkomisen jälkeen mahdollisuus mainittua tietä käyttää. Yhdenmukaisesti edellisen kanssa on maanmittaushallituksen mielestä katsottava, että mainittu kulkuoikeus Rantalan tilan halkomisen jälkeen kuuluu ainakin tässä toimituksessa muodostuneelle, valittajan omistamalle Purolan tilalle RN:o 1^{88}, nykyisin RN:o 1^{118}, jonka tilukset sijaitsevat mainitulla kohdalla Pirttihaan tilan (rasitettu tila, huom. tässä) rajalla.«

Tämän mukaisesti korkein oikeus otti ratkaisunsa perusteluihin lausuman »— — — rasiteoikeutta, joka on tullut kuulumaan sanotulla tilalla (oikeutettu tila, huom. tässä) ja siitä muodostetuilla tiloilla suoritetuissa osittamistoimituksissa muodostetuille tiloille — — —». Lausuma osoittaa KoO:n edellyttäneen, että AJ:n mukaan sekä lohkomisessa että halkomi-

[65] Jutun asiakirjat 19 M.D. 1953.

[66] Ks. jutun asiakirjoihin sisältyvä lausunto.

sessa muodostetut tilat tulivat osallisiksi osittamatonta tilaa palveleviin rasitteisiin, ellei toimituksessa muuta määrätty.

Samalta periaatteelliselta pohjalta korkeimman oikeuden enemmistö näyttää lähteneen aikaisemmin luvussa 15.3.2. selostetussa ratkaisussa *KoO 1969 II 41*. Vähemmistöön jäänyt oikeusneuvos näyttää sensijaan lähteneen toiselta pohjalta.

Vaikka AJ:n valmistelutöistä päätellen lainsäätäjä siis onkin alunperin lähtenyt siitä, että lohkotila ei automaattisesti saanut osuutta emätilaa palveleviin rasitteisiin, vaan lohkotilaa varten tuli tarvittaessa perustaa tarpeelliset rasitteet AJ 34 §:n 2 momentin edellyttämällä tavalla, käytäntö ei nähtävästi ainakaan yleisesti muodostunut tämän mukaiseksi. Maanmittaushallituksen lausunto viittaa siihen, että ennenkaikkea tästä johtuvien vaikeuksien välttämiseksi oikeuskäytännössä on 1950-luvulla omaksuttu edellä kosketeltu kanta.

JL:ia laadittaessa lähdettiin lohkomisen osalta entistä selvemmin siitä, että lohkotilaan tulivat kuulumaan periaatteessa vain ne alueet ja etuudet, joista lohkomisen perusteena olevassa määräalan luovutuksessa sovittiin. Tässä suhteessa aikaisemmasta tiukentunut kanta heijastui mm. muuttuneessa suhtautumisessa lohkotilan oikeuteen emätilaan kuuluneisiin ja tilojen yhteisiin etuuksiin, mikä suhtautuminen vieläkin käy ilmi JL 191 §:stä. Rasitteiden kohdalla sama suhtautumistapa heijastui alunperin myös lohkotilan tieyhteyksiä koskevassa jakolakikomitean ehdottamassa 231 §:ssä. Säännösehdotuksessa lausuttiin, että lohkomisessa on kullekin tilalle ja palstalle järjestettävä lohottavan tilan alueella tarpeellinen tie. Säännöksessä jatkettiin, että ellei luovutussopimus sellaisenaan tähän oikeuta eikä tarpeellista lisäsopimusta saada aikaan, myönnettäköön oikeus tien käyttöön rasitteena. Säännös siis edellytti, että tieyhteyksistä ensi sijassa sovittiin osapuolten kesken. Rasitteen pakolla perustaminen kantatilan alueelle tuli kysymykseen vasta, ellei sopimusta saatu aikaan. Mitä tuli tieyhteyksien aikaan saamiseen emätilan ulkopuolisille alueille, lausuttiin tästä säännösehdotuksen perusteluissa: »Jos taas lohkomisen johdosta kävisi tarpeelliseksi saada tilalle ulospääsy- ja kotiajotie sen tilan alueen ulkopuolelta, josta lohkominen tapahtuu, olisi se aikaan saatavissa säännöksien mukaan, joita lakiehdotukseen on otettu rasitteista ja niiden perustamisesta jakotoimituksien yhteydessä tahi erityisellä rasitetoimituksella.»[67] Vaikka lainsäätäjän kanta rasitteiden perus-

[67] Ks. JLK 231 § ja sen perustelut s. 140.

tamiseen nähden lainlaadinnan myöhäisemmässä vaiheessa muuttuikin siten, että tierasitteiden — ja vuoden 1976 lainmuutoksen vaikutuksesta eräiden muidenkin kulkemista helpottavien rasitteiden — pakolla perustaminen kävi lohkomisessa mahdolliseksi JL 190 §:n 1 momenttiin otetun säännöksen nojalla myös emätilan ulkopuolisille alueille,[68] ei lainvalmistelun missään vaiheessa näytä edellytetyn, että lohkotila saisi ilman muuta oikeuden emätilan hyväksi voimassa olleisiin rasitteisiin. Tässä suhteessa JL lähtee samalta periaatteelliselta pohjalta kuin AJ.

Tämä JL:ssa omaksuttu periaatteellinen kanta on otettu huomioon myös YksTieL:ia laadittaessa. YksTieL 82 §:n 2 momentissa säädetään, että määräalan erottamisoikeuden haltija saa, mikäli kiinteistöllä, josta määräala on luovutettu, on oikeus tiehen, *väliaikaisesti käyttää* tietä 1 momentissa tarkoitettua kulkuoikeutta hakematta. Säännös perustuu laintarkastuskunnan yksityistielakiehdotuksesta antamaan lausuntoon. Säännös edellyttää, että lohkotilan tiekysymysten lopullinen järjestäminen tapahtuu lohkomisessa tehtävin päätöksin JL 190 §:ssä edellytetyllä tavalla. Säännöksen perusteluissa lausuttiin nimenomaisesti YksTieL 2 §:ssä omaksuttuun periaatteeseen viitaten, että määräalan kiinteistöstä ostanut henkilö ei voi ennen lohkomista vaatia itselleen oikeutta tiehen eikä siten päästä tieosakkaaksi. Toisaalta pidettiin kuitenkin tarpeellisena, että määräalalle voidaan tarvittaessa saada mm. rakennustöiden takia välttämätön kulkuyhteys jo ennen lohkomista. Tämä tarve edellytettiin voitavan tyydyttää mm. YksTieL 82 §:n 2 momentin avulla.[69] Näin ollen säännöksen voidaan todeta lähtevän edellyttämästä, ettei lohkotila automaattisesti saa oikeutta emätilan hyväksi voimassa olleeseen tierasitteeseen, vaan tällainen oikeus on sille perustettava. Mikäli asianlaita olisi ollut päinvastoin, olisi YksTieL 82 §:n 2 momentin tapainen säännös ollut asiallisesti tarpeeton.

Esitetyn nojalla Pietilän kantaa lohkotilan oikeudesta emätilan hyväksi voimassa olevaan rasitteeseen voidaan tuskin pitää perusteltuna. Sama koskee KoO:n pysyttämän MJO:n päätöksen lähtökohtia aikaisemmin selostetussa ratkaisussa KoO 1969 II 41, jotka lähtökohdat ovat yhdenmukaisia Pietilän käsityksen kanssa. Niin JL:ia kuin YksTieL:iakin laadittaessa näyttää edellytetyn, että emätilan hyväksi voimassa olleet rasitteet ovat lohkomisen jälkeen voimassa kantatilan hyväksi niinkuin mm.

---

68 Vrt. myös *Suomaa* s. 185.

69 Ks. Ltk. 1961 n:o 1 s. 69 ss.

YksTieL 82 §:n 2 momentista käy ilmi. Lohkotila saa tämän mukaan oikeuden sanotunlaiseen rasitteeseen sikäli kuin sille tällainen oikeus lohkomisessa perustetaan. Sen vuoksi ei myöskään automaattista rasitteen rasittavuuden kasvua oikeutetun tilan lohkomisen vaikutuksesta tapahdu.

Jakotoimitusten osalta kysymyksen arvostelua ei voida perustaa samalla tavoin lain säännöksiin kuin lohkomisen osalta on asianlaita. Tämän vuoksi kysymyksen käsittely on aiheellista aloittaa eräistä yleisistä näkökohdista.

Kuten edellä esitetystä käy ilmi, kirjallisuudessa on yleensä edellytetty, että pääsääntöisesti jako ei vaikuta jaettavan kiinteistön hyväksi perustettuihin rasitteisiin, vaan rasite on jaon jälkeen voimassa muodostuneiden uusien kiinteistöyksiköiden hyväksi. Ainoan selvän poikkeuksen tässä suhteessa muodostaa *Wrede — Caseliuksen* edellä kosketeltu kannanotto.[70] Mainitun pääsäännön omaksumista ei kirjallisuudessa ole kuitenkaan yleensä lähemmin perusteltu. Sanotunlaista pääsääntöä on ehkä pidetty niin luonnollisena, ettei sitä ole katsottu tarpeelliseksi perustella. *Pietilää* lukuunottamatta kirjoittajat eivät myöskään ole juuri kiinnittäneet huomiota omaksutun säännön maankäyttöön kohdistuviin vaikutuksiin.

Pietilä on aikaisemmin mainitussa artikkelissaan käsitellyt laajasti sanotun pääsäännön omaksumisesta johtuvaa rasitteiden rasittavuuden nousua dominanssikiinteistöjä ositettaessa ja keinoja rasittavuuden pienentämiseksi.[71] Tällainen rasittavuuden kasvu on luonnollisesti haitallista servienssikiinteistön käytön kannalta. Tästä huolimatta sanotunlaisen säännön omaksumisen vaikutuksia maankäytön kannalta ei voida leimata yksinomaan kielteisiksi. Sääntö on toisaalta omiaan — niinkuin tietysti lohkotilojenkin kohdalla, jos se niiden osalta omaksuttaisiin — johtamaan eri intressentit käyttämään samoja rasitteita, esimerkiksi samoja rasiteteitä, mikä toisaalta merkitsee rasitealueiden kuten teiden ylläpitoon osallistuvien intressenttien joukon kasvua ja samalla usein asianmukaisen ylläpidon varmistumista ja ylläpidon kustannusten suhteellista alenemista osakasta kohti. Lisäksi sääntö on omiaan hillitsemään rasitealueiden määrällistä kasvua, millä niinikään saattaa olla merkitystä maankäytön kannalta. Säännön omaksumisen vaikutukset eivät siten ole pelkästään kielteiset maan kokonaiskäytön kannalta.

---

70 Ks. *Wrede — Caselius* s. 404.

71 Ks. *Pietilä* MI 1967 s. 5 ss.

Maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta voitaisiin kuitenkin perustella myös toisen suuntaista ratkaisua. Jos dominanssikiinteistö jaetaan, ei ole suinkaan ilman muuta selvää, että muodostuvien uusien kiinteistöyksiköiden käyttö edellyttäisi niiden rasitteiden käyttöä, jotka ovat olleet voimassa jakamattoman kiinteistön hyväksi. Muodostuneet kiinteistöthän ovat usein käyttöyksikköinä toisenlaisia kuin jakamaton kiinteistö. Tältä kannalta voitaisiin perustella myös sääntöä, jonka mukaan kiinteistön käytön edistämiseksi perustettu rasite lakkaa dominanssikiinteistön jaossa aiemman käyttöyksikön häviämisen ja siten viime sijassa edistettävän toiminnan edellytysten muuttumisen vuoksi ja jakotoimituksessa tulee erikseen perustaa syntyneiden uusien kiinteistöyksiköiden käytön kannalta tarpeelliset rasitteet. Tämä sääntö olisi eräissä suhteissa edellä esitettyä sääntöä edullisempi. Se johtaisi siihen, ettei rasitteiden rasittavuus jakotoimitusten vaikutuksesta kasva samalla tavoin automaattisesti kuin alussa mainitun säännön kannalla oltaessa saattaa tapahtua. Toisaalta sääntö ei estäisi jaon toimitusmiehiä perustamasta uusien kiinteistöyksiköiden käytön edellyttämiä rasitteita samoille rasitealueille, jolloin niiden ylläpidon osalta saavutetaan samat edut kuin alussa käsitellyn säännön kannalla oltaessa. Sen sijaan käsiteltävänä oleva sääntö olisi omiaan karsimaan tarpeettomat rasitteet tehokkaammin kuin alussa mainittu sääntö, seikka, joka korostuu myös *Wrede — Caseliuksen* edellä esitetyssä kannanotossa. Näistä syistä tässä käsiteltyä sääntöä voidaan pitää maan kokonaiskäytön kannalta edullisempana kuin alussa käsiteltyä, oikeuskirjallisuudessa yleensä omaksuttua sääntöä.

Esitetyt argumentit eivät kuitenkaan vielä sellaisinaan riitä kannanoton perusteluiksi de lege lata. Aiheellisesti voidaan kysyä, miksi kirjoittajien enemmistö ei sitten ole asettunut viimeksi kosketellun säännön kannalle, jos se maankäytön kannalta katsoen on kuvatulla tavalla alussa mainittua sääntöä edullisempi. Kysymys antaa aiheen kiinnittää huomiota myös eri kannanottojen legaalisiin edellytyksiin. Tarkastelu on aiheellista aloittaa AJ:sta, jonka voimassa ollessa useimmat kosketelluista kannanotoista on esitetty.

AJ:n rasitesäännökset edellyttivät, että rasitteet perustettiin osittamistoimituksissa jakokuntaan kuuluvien tilojen välille. AJ:een ei sisältynyt säännöksiä rasitteen perustamisesta jakokuntaan kuuluvan tilan käytön edistämiseksi jakokunnan ulkopuolisille alueille. *Haataja* näyttää kuitenkin edellyttäneen, että tällainen perustaminen oli mahdollista rasitetta-

van alueen omistajan suostumuksella.[72] AJ:een ei sisältynyt myöskään säännöksiä JL:n tunteman erillisen rasitetoimituksen tyyppisestä toimituksesta. AJ 46 §:ssä edellytettyä rasiteuusjakoa ei ainakaan periaatteessa voitu käyttää hyväksi muuhun tarkoitukseen kuin AJ 16 §:ssä edellytettyjä rasitteita sisällöllisesti vastaamattomien vanhojen rasitteiden poistamiseen. Jossainmäärin kosketeltua puutetta olivat omiaan korvaamaan AJ:n ulkopuoliseen lainsäädäntöön, ennenkaikkea NaapL:iin, TilustieL:iin ja 1902 VOL:iin sisältyneet rasitesäännökset. Täysin ne eivät sanottua puutetta kuitenkaan korvanneet.

Kun tilanne oli tämä, oli rationaalista lähteä siitä, että jakamattoman tilan hyväksi perustetut vanhat rasitteet, jotka siis kohdistuivat jakokunnan ulkopuolisiin alueisiin, pysyivät jaosta huolimatta edelleen voimassa ja olivat voimassa jaossa muodostuneiden uusien tilojen hyväksi, ellei jaossa toisin määrätty. Jos näet olisi asetuttu sen pääsäännön kannalle, että jakamattoman tilan hyväksi perustetut ja siis jakokunnan ulkopuolisilla alueilla sijaitsevat rasitteet lakkaavat jaon vaikutuksesta, ei AJ olisikaan tarjonnut toimitusmiesten käytettäväksi riittävästi keinoja perustaa näin lakanneiden rasitteiden tilalle uusia rasitteita jaossa muodostuneiden uusien kiinteistöjen hyväksi jakokunnan ulkopuolisille alueille. Käytännössä tämä olisi saattanut johtaa umpikujaan. Tällaisten vaikeuksien välttämiseksi on ollut perusteltua omaksua alussa mainittu pääsääntö. On mahdollista, joskaan ei dokumentoitavissa, että AJ:n aikaiset kirjoittajat ovat pitäneet tämän kaltaisia vaikeuksia silmällä selostetulle kannalle asettuessaan.

JL:n voimaan tultua tilanne on jossainmäärin muuttunut. JL 118 § edellyttää, että JL 116 §:ssä lueteltuja rasitteita voidaan perustaa jaettavan alueen kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten myös jakokunnan ulkopuolella oleville alueille. Mutta sanotussa säännöksessä on lähdetty siitä, että pääsääntöisesti perustaminen edellyttää ulkopuolisen alueen omistajan suostumusta. Vain JL 118 §:n 1 momentissa edellytettyjä liikennöimistä edistäviä rasitteita voidaan perustaa pakolla. Niinikään rasitteen perustaminen erillisessä rasitetoimituksessa edellyttää osapuolten sopimusta. Tämän vuoksi toimitusmiehillä ei vieläkään olisi käytettävissään riittäviä keinoja perustaa jaossa muodostettavien tilojen käytön edistämiseksi tarpeellisia rasitteita jakokunnan ulkopuolisille tiluksille, jos pääsäännöksi omaksuttaisiin sääntö, jonka mukaan jakamattoman

72 Ks. *Haataja* s. 345.

tilan hyväksi voimassa olevat rasitteet lakkaavat jaossa. Niin kauan kuin asianlaita on tämä, on yhä edelleen perusteltua lähteä siitä, että jako ei vaikuta jakamattoman kiinteistön hyväksi voimassa oleviin rasitteisiin, vaan nämä ovat voimassa jaossa muodostuneiden uusien kiinteistöjen hyväksi, ellei jaossa toisin määrätä. Tässä suhteessa on siis yhdyttävä Pietilän kannanottoon. De lege ferenda on kuitenkin aiheellista todeta, että tällainen sääntö ei ehkä ole maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten kannalta katsoen paras mahdollinen.

15.4.3. Kiinteistöjaotuksen muuttuminen rasitetun kiinteistön osalta

Käsiteltäessä aikaisemmin Ruotsin uutta JB:ia ja FBL:ia laadittaessa noudatettuja periaatteita sikäli kuin kysymys on palvelevaa kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muuttumisen vaikutuksista voimassa oleviin rasitteisiin [73] kiinnitettiin huomiota siihen, että vaikutusten sääntelyssä on tehty ero eri tilanteiden välillä mm. sen mukaan, paikallistuuko rasite palvelevalla kiinteistöllä tiettyyn alueeseen vai ei. Mikäli asia on ensiksi mainitulla tavalla niinkuin asianlaita on mm. tierasitteiden kohdalla, on Ruotsin oikeudessa lähdetty siitä, että rasite pääsääntöisesti säilyy kiinteistöjaotuksen muutoksista huolimatta voimassa ja kohdistuu entiseen alueeseen, vaikkapa tämä siirtyisi toisen rekisteriyksikön piiriin. Mikäli rasite sensijaan on sisällöltään sellainen, että se kohdistuu kiinteistöön kokonaisuudessaan paikallistumatta siinä erityisesti millekään alueelle niinkuin asianlaita on Ruotsin oikeuden tuntemien huvilayhdyskuntarasitteiden (villaservituter) osalta, on kiinteistönjärjestelytoimitusten osalta lähdetty siitä, että rasite lakkaa olemasta voimassa järjestelyssä rekisteriyksikön piiristä pois siirtyvän alueen osalta ja tulee kohdistumaan alueeseen, joka siirtyy po. rekisteriyksikön piiriin, sekä jakotoimitusten (halkominen, lohkominen) osalta siitä, että rasite kohdistuu jaon jälkeen kuhunkin siinä muodostuneeseen uuteen kiinteistöön.

Suomen oikeudessa tilanne on Ruotsiin verrattuna sikäli erilainen, että voimassa oleva rasitelainsäädäntömme ei tunne ruotsalaisen huvilayhdyskuntarasitteen tai vaikkapa norjalaisten kilpailunrajoitusrasitteiden tyyppisiä kiinteistön käyttöä kokonaisuudessaan koskevia, sille erityisesti paikallistumattomia rasitteita. Kohdealueen laajuuden puolesta ehkä lähimpänä tämän kaltaisia rasitteita ovat VesiL 9 luvun 19 §:ssä ja 20 §:ssä

[73] Ks. edellä s. 125—128.

edellytetyt vedenottamon suoja-aluerasitteet, mutta nekin paikallistuvat määrätyille maa- tai vesialueille tarkoin määriteltävien rajojen mukaan. Nimenomaan kiinteistöjen (rekisteriyksiköiden) käyttöä kokonaisuudessaan rajoittavia rasitteita ei lainsäädäntömme tunne. Sellaisia ei ole kehittynyt myöskään lainsäädännön ulkopuolella sopimusrasitteita koskevassa oikeuskäytännössä. Tämän vuoksi kysymyksenasettelu muodostuu meillä yksinkertaisemmaksi kuin Ruotsissa esillä olevan ongelman osalta.

Suomen voimassa olevassa rasitelainsäädännössä on Ruotsin oikeuden tapaan lähdetty siitä, että rasitettua kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muuttuminen ei periaatteessa vaikuta rasitteen voimassa oloon. *Pääsääntö* on, että rasitteen on edellytetty pysyvän voimassa kohdealueellaan sitä koskevista kiinteistöjaotuksen muutoksista huolimatta. Tätä on vanhastaan edellytetty mm. oikeuskäytännössä. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa *KoO 1939 II 589* katsottiin, että kun toimitus käsitti ainoastaan myydyn määräalan lohkomisen kantatilasta eikä toimituksella niin ollen voinut olla vaikutusta siihen oikeuteen, joka eräiden muiden tilojen omistajilla tierasiteoikeuden haltijoina oli mm. erotettavan alueen kautta kulkevaan tiehen nähden, näiden tilojen omistajilla, jotka olivat valittaneet lohkomisesta MJO:een, ei ollut puhevaltaa asiassa. Rasitteeseen puuttuminen saattaa kuitenkin tietyissä tapauksissa osoittautua tarpeelliseksi, jotta rasitettua kiinteistöä koskeva kiinteistöjaotus voitaisiin muuttaa maan tarkoituksenmukaisen käytön asettamien vaatimusten mukaiseksi. Tätä silmällä pitäen lainsäädännössämme on annettu joukko säännöksiä puuttumisesta voimassa oleviin rasitteisiin po. perusteella. Tällaisia säännöksiä ovat, jos viittaussäännökset jätetään tässä yhteydessä syrjään, JL 117 §, KaavJL 9 §, 21 b §, 90 §:n 2 momentti, 93 §:n 1 momentti ja 94 § sekä Helsingin 1963 RJ 48 §. Mainituissa KaavJL:n ja RJ:n säännöksissä on kuitenkin edellytetty, että kiinteistöjaotuksen muutostarve aiheutuu yksityiskohtaisen kaavan voimaan tulosta tai muuttamisesta. Näin ollen näitä säännöksiä käsitellään sopivimmin vasta jäljempänä. Tässä yhteydessä jää siten käsiteltäväksi JL 117 §. Muihin mainittuihin säännöksiin viitataan vain sikäli kuin se edistää JL 117 §:n käsittelyä.

JL 117 §:ssä [74] lausutaan, että jaossa voidaan jaettavan alueen ulkopuolella olevan kiinteistön hyväksi perustettu rasite poistaa tai siirtää

---

74 Säännöksen johdosta ks. *Suomaa* s. 117 ss., *Hyvönen,* Asianosainen s. 241 ss., *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 163.

toiseen paikkaan, jos se voi tapahtua tuottamatta kenellekään huomattavaa haittaa. Säännöksessä jatketaan, että oikeuden haltijalle tästä aiheutuva vahinko tai haitta on korvattava rahana.

Keskeisin JL 117 §:ään liittyvistä tulkintaongelmista on kysymys säännöksen soveltamisalan määräytymisestä. Ennen tämän kysymyksen käsittelyä on kuitenkin tarkoituksenmukaista kosketella lyhyesti säännöksen edellyttämiä toimenpiteitä ja niiden edellytyksiä.

Kuten säännöksestä käy ilmi rasitteisiin kohdistuvina *toimenpiteinä* tulevat kysymykseen poistaminen ja siirtäminen. Tässä suhteessa toimitusmiehille on pyritty varaamaan varsin laajat mahdollisuudet puuttua voimassa oleviin rasitteisiin. Näiltä osin säännös on yhdenmukainen edellä mainittujen KaavJL:n säännösten kanssa, joissa toimenpiteiden valikoimasta on tehty niinikään varsin laaja.

Edellä viitatuissa KaavJL:n ja Helsingin 1963 RJ:n säännöksissä on verraten selvästi ilmaistu rasitteisiin kohdistuvien *toimenpiteiden tarkoitus*. Yleisesti luonnehtien tarkoituksena on näiden säännösten mukaan edistää yksityiskohtaisen kaavan tai sen muutoksen toteuttamista. JL 117 §:ssä toimenpiteiden tarkoitusta ei sensijaan ole lähemmin määritelty. Säännöksen sijoittelu JL:ssa ja sen esityöt antavat kuitenkin aiheen lähteä siitä, että säännöksen tarkoittamien toimenpiteiden avulla on edellytetty pyrittävän käyttökelpoisuutensa puolesta tarkoituksenmukaisten kiinteistöyksiköiden luomiseen, seikka, jota on korostettu myös JL 124 §:n 1 momentissa.[75] Toimenpiteisiin voidaan siten ryhtyä, mikäli muut säännöksessä asetetut edellytykset täyttyvät, aina, kun ne harkitaan tältä kannalta katsoen tarpeellisiksi.

Ensinäkemältä saattaisi näyttää siltä, että rasitteen poistaminen ja siirtäminen ovat kysymykseen tulevina toimenpiteinä yhdenveroisessa asemassa ja vapaasti valittavissa. Säännöksessä toimenpiteille asetettu *haitan välttämisedellytys* luo niiden välille kuitenkin selvän prioriteetin. Rasitteen poistaminen kenellekään huomattavaa haittaa tuottamatta tullee yleensä kysymykseen vain sellaisissa tapauksissa, joissa rasite on käynyt edistettävän toiminnan kannalta katsoen tarpeettomaksi tai on helposti korvattavissa muulla korvaavalla pysyväisjärjestelyllä kuin rasitteella. Tällaisena järjestelynä saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi JL 116 §:ssä edellytetyn autopaikkarasitteen korvaaminen oikeutetun tilan

75 Ks. JAT s. 131. Vrt. myös JLK s. 55—57, Korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940 s. 112 ss.

omalle alueelle rakennettavalla autopaikalla. Mikäli poistamisesta aiheutuva haitta sensijaan muodostuisi huomattavaksi rasiteoikeuden haltijalle niinkuin asianlaita voi olla esimerkiksi tierasitteiden kohdalla, ei poistaminen tule kysymykseen, mutta sensijaan kysymykseen saattaa tulla rasitteen siirtäminen. Siirtämisestä aiheutuvat haitat ovat näet yleensä rasiteoikeuden haltijan kannalta katsoen vähäisemmät kuin poistamisesta aiheutuvat haitat. On kuitenkin huomattava, että JL 117 § ei edellytä huomion kiinnittämistä ainoastaan rasiteoikeuden haltijoille aiheutuviin haittoihin, vaan nimenomaan siirtämisen ollessa kysymyksessä mm. myös sen alueen käytölle koituviin haittoihin, jolle rasite on suunniteltu siirrettäväksi. Mikäli rasitteesta aiheutuisi tämän alueen käytölle yhtä paljon haittaa kuin rasitteen nykyisen sijaintialueen käytölle, ei siirtäminen voine tulla kysymykseen, koska toimenpide ei edistä tarkoituksenmukaisten kiinteistöyksiköiden luomista vaan on tältä kannalta katsoen neutraali.[76] Sijaintialueen käytölle aiheutuvan haitan tulee siis siirtämistapauksissa pienentyä ja haitan uudella sijaintialueella pysyä samalla huomattavan rajan alapuolella. Haitan huomattavuutta suunnitellun uuden sijaintialueen käytön kannalta arvioitaessa huomiota lienee kiinnitettävä samoihin näkökohtiin kuin rasitetta perustettaessa. Rasiteoikeuden haltijan kannalta katsoen huomiota lienee taas kiinnitettävä ennenkaikkea rasitteen käyttökustannuksissa siirtämisen vaikutuksesta tapahtuvaan kehitykseen.

Kuten sanottu keskeisin JL 117 §:ään liittyvistä tulkintaongelmista on kysymys *säännöksen soveltamisalasta.* Soveltamisalan määrittelyyn liittyviä kysymyksiä voidaan tarkastella kahdessa eri suunnassa. Yhtäältä on aiheellista tutkia, mihin rasitteisiin säännöksen edellyttämät toimenpiteet voidaan kohdistaa. Toisaalta on aiheellista tutkia myös kysymystä, missä eri toimituksissa säännöksen soveltaminen tulee kysymykseen.

Toimenpiteiden kohde on määritelty JL 117 §:ssä puhumalla »kiinteistön hyväksi perustetusta rasitteesta». Ennen vuoden 1976 lainmuutosta, joka johtui rekisteröintiä koskevien JL:n säännösten uudistamisesta, lainkohdassa puhuttiin »tilan hyväksi perustetusta rasitteesta». Vertailtaessa lausumaa eräisiin muihin säännöksiin, voidaan todeta, että

---

76 Vrt. Ruotsissa FBL 7 luvun 6 §, jossa edellytetään, että kiinteistörasitteen muuttamisen tai kumoamisen edellytyksenä kiinteistöjaotuksen muuttamiseen tähtäävässä järjestelytoimituksessa on, että toimenpiteellä on merkitystä järjestelyn (tavoitteiden saavuttamisen) kannalta, vrt. myös *Landahl — Nordström* s. 247. Järjestelyn yleisistä edellytyksistä ks. FBL 3 ja 5 luvut.

väljempää ilmaisua on käytetty vain KaavJL 21 b §:ssä, jossa puhutaan kohteen osalta »rasitteesta». Sensijaan muissa aikaisemmin viitatuissa KaavJL:n säännöksissä samoinkuin Helsingin 1963 RJ:ssä on käytetty yksilöidympiä ilmaisuja. KaavJL 9 §:ssä ja 94 §:ssä on kohdetta tarkoittaen puhuttu »maanmittaustoimituksessa perustetusta rasitteesta», KaavJL 93 §:n 1 momentissa »KaavJL 86 §:ssä tarkoitetusta oikeudesta» ja KaavJL 90 §:n 2 momentissa on edellytetty, että toimenpiteiden kohteena on KaavJL 6 luvun mukaan perustettu tonttirasite. Helsingin 1963 RJ 48 §:ssä kohteesta on taas käytetty ilmaisua »rakennusrasite». Kun kohde siten on määritelty eri laeissa yleensä täsmällisesti, herää kysymys, voidaanko JL 117 §:n nojalla puuttua rasitteisiin yleensä vai rajoittuvatko mahdollisuudet tässä suhteessa johonkin rasitteiden joukkoon, esimerkiksi maanmittaustoimituksessa perustettuihin rasitteisiin.

Kysymystä ovat käsitelleet sekä *Suomaa* että *Hyvönen*. Suomaa lausuu mm., että kun rasitteen, joka 238 ja 239 §:n mukaan voidaan erillisessä toimituksessa poistaa tai siirtää, pitää olla maanmittaustoimituksessa perustettu, täytynee katsoa, että sama koskee myös jaon yhteydessä poistettavaa tai siirrettävää rasitetta. Edelleen hän toteaa, että jakoasetustoimikunnan perustelujen mukaan muunlaisten käyttöoikeuksien kuin maanjakorasitteiden poistaminen ei sensijaan olisi jaon yhteydessä sallittu ja viittaa lausumansa tueksi jakoasetustoimikunnan mietinnön sivulle 156 ja siellä tarkemmin toimikunnan käsittelemään jakolakikomitean mietinnön pykälään 290 §.[77] Hyvönen puolestaan kiinnittää huomiota siihen, ettei JL 117 §:ssä mainita, millaisia rasitteita siinä tarkoitetaan. Hän edellyttää, että säännöksen nojalla voidaan puuttua muunkinlaisiin kuin maanmittaustoimituksessa perustettuihin rasitteisiin. Kantansa tueksi hän viittaa mm. siihen, että JL 117 §:n 2 momentissa sellaisena kuin se oli ennen vuoden 1976 lainmuutosta, poistamisen edellytettiin voivan kohdistua määräaikaiseen rasitteeseen, jollaisia jakolainsäädännön nojalla ei ole yleensä voitu perustaa. Lisäksi hän perustelee kannanottoaan viittaamalla epäjohdonmukaisuuteen, joka syntyy, jos edellytetään, että JL 232 §:n nojalla jaon täydentämisessä voitaisiin puuttua muullakin tavoin kuin maanmittaustoimituksessa perustettuihin tierasitteisiin, mutta JL 117 §:n nojalla vain maanmittaustoimituksessa perustettuihin rasitteisiin.[78]

---

77 Ks. *Suomaa* s. 118.

78 Ks. *Hyvönen*, Asianosainen s. 243—245.

Esillä olevaa kysymystä käsiteltäessä on aluksi aiheellista kiinnittää huomiota viitattuihin JL 238 §:ään ja 239 §:ään. Ne koskevat rasitteen poistamista ja siirtämistä yhtäältä rasitteen tarpeettomaksi käymisen tai tarpeen huomattavan vähenemisen ja toisaalta rasitteen rasittavuuden nousun perusteella. JL 117 §:ssä on sensijaan kysymys rasitteen poistamisesta tai siirtämisestä rasitettua kiinteistöä koskevan kiinteistöjaotuksen muuttumisen perusteella. Periaatteessa voidaan aivan hyvin ajatella, että maanmittausviranomaisten mahdollisuudet puuttua rasitteisiin tarpeen vähenemisen tai rasittavuuden nousun perusteella rajoitetaan koskemaan vain maanmittaustoimituksessa syntyneitä rasitteita, kun taas kiinteistöjaotuksen muuttuessa näiden viranomaisten sallitaan puuttua rasitteisiin laajemminkin käyttökelpoisuutensa puolesta tarkoituksenmukaisten kiinteistöyksiköiden luomiseksi. JL:n esityöt viittaavat siihen, että juuri näin JL:ia laadittaessa on meneteltykin.

Jakolakikomitea lähti alunperin ehdotuksessaan siitä, että niin jakotoimituksissa kuin erillisessä rasitetoimituksessakin voitiin perustaa sekä jakolainsäädännön edellyttämiä että muunkin lainsäädännön tuntemia rasitteita. Tämä käy ilmi komitean ehdottamista 141 §:stä ja 148 §:stä. Myös rasitteiden poistamisen ja siirtämisen osalta lähdettiin laajalta pohjalta.[79] Mm. komitean ehdottaman 143 §:n 1 momentti alkoi sanoin: »Jaossa voidaan jaettavaa aluetta koskeva rasite poistaa tai siirtää toiseen paikkaan, jos sen havaitaan — — —». Toimenpiteiden kohteen osalta säännös oli siten laadittu niin väljään muotoon, että sen nojalla oli mahdollista puuttua sekä jakolainsäädännön että muun lainsäädännön nojalla perustettuihin rasitteisiin. Niinikään sen nojalla voitiin puuttua aikaisemman lainsäädännön voimassa ollessa syntyneisiin vanhoihin rasitteisiin.

On tunnettua, että jakoasetustoimikunta rajoitti rasitteiden perustamista sekä jakotoimituksissa että erillisessä rasitetoimituksessa siten, ettei perustaminen yleensä voinut koskea muun lainsäädännön edellyttämässä järjestyksessä perustettavia rasitteita.[80] Vastaavalla tavalla jakoasetustoimikunta rajoitti myös rasitteisiin puuttumista erillisessä rasitetoimituksessa tarpeettomaksi käymisen ja rasittavuuden nousun perusteella poistamalla ehdotuksesta jakolakikomitean esittämän viittaussäännöksen muuhun lainsäädäntöön eli komitean ehdottaman 281 §:n.[81] Mutta

79 Ks. JLK s. 56.

80 Ks. JAT s. 129—131 ja 151—153.

81 Ks. JAT s. 44 ja s. 153—154.

sensijaan jakoasetustoimikunta jätti edellä lainatun jakolakikomitean ehdottoman 143 §:n alkuosan, jossa käytettiin ilmaisua »rasite» koskemattomaksi. Tähän toimenpiteeseen täytyi tietenkin olla rationaalisia syitä. Pelkästä huomaamattomuudesta se ei voinut johtua.

Viitatut syyt eivät käy ilmi jakoasetustoimikunnan mietinnöstä. Sensijaan ne käyvät selkeästi ilmi korkeimman oikeuden jakolakiehdotuksesta antamsta lausunnosta. Syynä oli se, että po. säännöksen edellytettiin muun ohella korvaavan AJ 10 §:n ja 15 §:n 2 momentin niinkuin korkein oikeus lausunnossaan expressis verbis toteaa.[82] AJ 10 §:ssä oli kysymys AJ 16 §:ää sisällöllisesti vastaamattomien vahojen rasitteiden lakkauttamisesta jaossa. Tällaisten rasitteiden edellytettiin voivan perustua, paitsi vanhoihin jakotoimituksiin, myös sopimukseen, ylimuistoiseen nautintaan ja vanhoihin tuomioihin.[83] Juuri tästä syystä AJ 10 §:n 2 momentissa lakkauttamistoimenpiteiden kohdetta luonnehdittiin sanoilla »— — — oikeudesta — — — jota 16 §:n mukaan ei saa perustaa, mutta joka on aikaisemmin voimassa olevan lain mukaan syntynyt». Kun siis edellä kosketellussa, alunperin jakolakikomitean ehdottamassa säännöksessä, joka jakoasetustoimikunnan mietinnössä muuttui 124 §:ksi ja lainvalmistelun myöhäisemmässä vaiheessa 117 §:ksi, käytettiin väljää ilmaisua »rasite» eikä esimerkiksi ilmaisua »maanmittaustoimituksessa perustettu rasite», oli syynä se, että säännöksen soveltamismahdollisuudet haluttiin pitää avoimina kaikkiin edellä mainittuihin rasitteisiin nähden. Lainvalmistelutöiden pohjalta voidaan näin ollen todeta, että JL 117 § koskee maanmittaustoimituksissa perustettujen kiinteistörasitteiden ohella sopimukseen, ylimuistoiseen nautintaan ja vanhoihin tuomioihin perustuvia kiinteistörasitteita.

Vaikeampia tulkintaongelmia aiheuttaakin kysymys, voidaanko JL 117 §:ää soveltaa myös muun voimassa olevan rasitelainsäädännön kuin JL:n, so. JL:n kanssa rinnan voimassa olevien säännöstöjen nojalla perustettuihin kiinteistörasitteisiin.

JL 117 § on laadittu toimenpiteiden kohdetta koskevan lausuman osalta niin väljäksi, ettei sen voida katsoa estävän sanotunlaista soveltamista. Sensijaan esteitä voi tässä suhteessa aiheutua viitatusta rinnakkaislain-

---

[82] Ks. korkeimman oikeuden lausunto esitysehdotuksesta jakolaiksi 20. 12. 1940 s. 113.

[83] Ks. *Haataja*, Jakolainsäädäntö s. 31—33. Vrt. myös AJ 10 §:n esitöihin kuuluva Lvk:n ehdotus laiksi jakolaitoksesta 1902, Lvk. 1902 n:o 2 s. 97 ss.

säädännöstä itsestään. Kysymykseen tulevia eri säännöstöjä on aiheellista käsitellä lyhyesti tältä kannalta.

YksTieL:n pohjalta ei voida esittää näkökohtia, jotka antaisivat aiheen lähteä siitä, ettei JL 117 §:ää voida soveltaa sanotun lain nojalla perustettuihin rasiteteihin. Päinvastoin ne argumentit, joihin Hyvönen edellä selostetussa kannanotossaan viittaa, puhuvat soveltamismahdollisuuksien puolesta. Tämän puolesta puhuu myös mainitun lain nojalla perustettujen rasitteiden läheinen rinnastuminen JL 30 luvun nojalla perustettuihin rasitteisiin, mihin mm. JL 239 a § viittaa.

Selviönä on pidettävä sitä, ettei JL 117 §:ää voida soveltaa *tontti- ja rakennusrasitteisiin.* Tämä johtuu asianomaisten rasitesäännöstöjen pohjana olevasta kiinteistöjaotusedellyttämästä.

VesiL:n rasitteen perustamista koskevia säännöksiä laadittaessa on servienssistä puhuttaessa pyritty johdonmukaisesti välttämään ilmaisuja, jotka viittaisivat siihen, että rasitteiden perustamismahdollisuus olisi riippuvainen kiinteistöjaotuksesta. Tässä suhteessa voidaan viitata aikaisemmin esitettyyn.[84] Tähän nähden voidaan edellyttää, ettei myöskään kiinteistöjaotuksen muutoksille ole tarkoitettu antaa merkitystä rasitteen voimassa olon kannalta. Kieltää ei tosin voida, etteikö kiinteistöjaotuksen muutos yhtyneenä samanaikaisesti tapahtuvaan rasitteen kohdealueen käyttötarkoituksen muutokseen voisi joissakin tapauksissa johtaa rasitteen rasittavuuden nousuun ja siten myös aiheuttaa tarvetta puuttua mainitunlaisiin rasitteisiin. Esimerkiksi alueen, jolla VesiL 6 luvun nojalla toisen maalle sijoitettu oja sijaitsee, lohkominen asuntotarkoituksiin käytettäväksi tilaksi (rakennuspaikaksi) saattaa rasitteen kohdealueen käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi johtaa siihen, että rasitetta on pidettävä ko. tilan käytön kannalta huomattavan haitallisena. Mutta kun VesiL:iin toisaalta on otettu säännöksiä puuttumisesta voimassa oleviin rasitteisiin rasitteen rasittavuuden nousun perusteella, on perusteltua lähteä siitä, ettei JL 117 §:ää voida soveltaa myöskään VesiL:n nojalla perustettaviin rasitteisiin.

Sikäli kuin kysymys on *laajemman maankäyttösuunnitelman toteuttamista* palvelevista vesioikeudellisista rasitteista ja yksityiskohtaisen kaavan toteuttamista palvelevista metroaluerasitteista tai yhteiskäyttöoikeuksista, joita on käsitelty edellä, edellyttää rasitteiden muuttaminen tai lakkauttaminen asianomaisen suunnitelman muuttamista. Jo tämän vuoksi

84 Ks. edellä luku 8.3.1.c.

JL 117 §:n soveltamismahdollisuudet sulkeutuvat pois tällaisten rasitteiden osalta. Mutta lisäksi ne sulkeutuvat pois sen vuoksi, että monet mainitunlaisista rasitteista palvelevat muunlaista toimintaa kuin kiinteistön käyttöä eivätkä siten ole luonnehdittavissa kiinteistörasitteiksi. Kiinteistörasitteiksi eivät ole luonnehdittavissa myöskään *LennätinlaiteL:n* edellyttämät rasitteet. Sensijaan *pakkolunastuslainsäädännön, RakL 133 §:n* ja *NaapL 16 §:n* nojalla voidaan perustaa kiinteistörasitteita. Näiden säännöstöjen ja säännösten pohjalta ei ole esitettävissä sellaisia näkökohtia, jotka ilman muuta sulkisivat niiden edellyttämät rasitteet JL 117 §:n soveltamisalan ulkopuolelle. Voidaan päinvastoin sanoa, että kun säännökset sallivat esimerkiksi rasitteen kohdealueen määrittelyn sopimusteitse, olisi luonnollista, että maanmittausviranomainen olisi oikeutettu mm. siirtämään sanotunlaisen rasitteen toiseen paikkaan silloin, kun käyttökelpoisuutensa puolesta tarkoituksenmukaisen kiinteistöyksikön aikaan saaminen sitä vaatii, eikä siirtämisestä aiheudu kenellekään huomattavaa haittaa.

Toinen JL 117 §:n soveltamisalan määrittelyyn liittyvä kysymys on kysymys, *missä toimituksissa* säännöstä voidaan soveltaa. Viittaussäännösten nojalla säännöstä voidaan jakotoimitusten ohella soveltaa lohkomisessa, tilusvaihdossa, jaon täydentämisessä, alueen siirtämisessä tilasta toiseen ja liittämisessä tilaan, vesijättöjen järjestelyssä ja yhteismetsän muodostamisessa.[85] Säännöstä voidaan soveltaa suoritettaessa sanotunlaisia toimituksia myös KaavJL 2 luvussa edellytetyillä alueilla, mikäli kysymys ei ole asemakaava-alueesta, rakennuskaava-alueesta tai rantakaava-alueesta. KaavJL 33 §:n 1 momentista johtuu, että viimeksi mainituilla alueilla voidaan samantapaisessa tarkoituksessa soveltaa mainitunlaisten toimitusten yhteydessä vain näitä alueita silmällä pitäen laadittua erityissäännöstä, KaavJL 9 §:ää. Tämä koskee myös KaavJL 9 a §:n 1 momentissa mainittuja rasitteita, vaikka säännöksen 2 momenttiin sisältyykin yleisluontoinen viittaus mm. JL 17 lukuun.

15.4.4. Kiinteistöjen yhdistäminen rasitteen voimassaolon kannalta

Silloin kun yksityiskohtaisen kaavan mukaisesti muodostetut kiinteistöt, esimerkiksi tontit kaupungissa halutaan yhdistää yhdeksi kiinteis-

[85] Ks. JL 194, 216, 235 ja 248 §, 257 §:n 3 momentti ja 262 j §:n momentti.

töksi, edellyttää yhdistäminen kaavan ja tonttijaon muuttamista ja muutetun kaavan toteuttamista asianomaisin kiinteistönmuodostamistoimituksin. Ongelmat, jotka rasitteiden voimassaolon kannalta tällaisissa tilanteissa syntyvät, eivät olennaisesti poikkea niistä ongelmista, joita kaavan toteuttaminen kiinteistönmuodostamistoimenpitein yleensä aiheuttaa rasitteiden voimassaolon kannalta. Kun näitä kysymyksiä sopivimmin käsitellään jäljempänä, rajataan ko. tilanteet tässä yhteydessä tarkastelun ulkopuolelle. Käsiteltäväksi otetaan sensijaan *tilojen yhdistämisen* vaikutukset rasitteiden voimassaolon kannalta.

Tilojen yhdistämisen vaikutuksista rasitteiden voimassaoloon *ei* lainsäädäntöömme sisälly erityisiä *säännöksiä*. Tällaisten säännösten puuttuminen ei kuitenkaan ole muodostunut asiallisesti epäkohdaksi. Ongelmat, joita tilojen yhdistäminen aiheuttaa rasitteiden voimassaolon kannalta, ovat näet pitkälle hallittavissa eräiden muiden rasitelainsäädäntöömme sisältyvien säännösten avulla.

Kirjallisuudessa on vanhastaan edellytetty, että jos oikeutettu ja rasitettu tila yhdistetään, *niiden välillä* voimassa ollut rasite lakkaa.[86] Tätä voidaan myös voimassa olevan oikeuden pohjalta pitää luonnollisena. Kun oikeutettu ja rasitettu tila tulevat kuulumaan saman kiinteistön piiriin, ei perustetta rasitteen voimassaololle luonnollisestikaan enää ole.

Tilanne muuttuu toiseksi, jos *oikeutettuun tai rasitettuun tilaan yhdistetään kolmas tila.* Samaan tapaan kuin Ruotsin oikeudessa myös Suomen oikeudessa on perusteltua lähteä siitä, ettei yhdistämisellä kummassakaan tapauksessa ole välitöntä vaikutusta rasitteen voimassaoloon.[87] Sääntöä voidaan perustella sillä, ettei yhdistäminen suinkaan ilman muuta poista rasitteen tarvetta tai lisää siitä aiheutuvaa rasitusta. Tältä pohjalta arvostellen mainitunlaista pääsääntöä voidaan pitää perusteltuna.

Kieltää ei kuitenkaan voida, etteikö yhdistäminen joissakin tapauksissa saattaisi tehdä rasitteen tarpeettomaksi. Näin käy esimerkiksi silloin, kun oikeutettuun tilaan A, jonka käytön edistämiseksi on aikanaan perustettu kaivonkäyttörasite tilan C alueelle, yhdistetään tila B, jonka alueella on kaivonkäyttörasitteen hyvin korvaava kaivo. Mahdollista on myös, että oikeutetun tilan yhdistäminen toiseen tilaan johtaa ajanmittaan siihen, että syntyneen uuden tilan käyttö tehostuu esimerkiksi koneistamismahdollisuuksien kasvun myötä ja tilaa palvelevan tierasitteen

---

86 Ks. *Noponen,* Rasitteista s. 68—69. Vrt. myös *Moring* III s. 845.

87 Ruotsin oikeuden osalta ks. edellä s. 128 ss.

rasittavuus nousee liikenteen lisääntymisen vaikutuksesta. Edelleen on mahdollista, että kolmannen tilan yhdistäminen rasitettuun tilaan luo pohjan näiden tilojen käytön uudelleen järjestelylle ja että tästäkin välillisesti aiheutuu esimerkiksi tierasitteen rasittavuuden kasvua siihen tapaan kuin edellä selostetussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 8. 2. 1963 taltio n:o 321 oli asianlaita. Mutta tämän kaltaiset yhdistämisen välillisesti aiheuttamat ongelmat voidaan ratkaista niiden JL:iin sisältyvien säännösten pohjalta, jotka koskevat olosuhteiden muuttumisesta johtuvaa rasitteen tarpeettomaksi käymistä ja tarpeen huomattavaa vähenemistä sekä toisaalta rasittavuuden nousua. Sen vuoksi erityissäännösten tarvetta ei näissä tapauksissa asiallisesti ole olemassa.

15.5. KAAVOITUKSEN VAIKUTUKSISTA RASITTEISIIN

15.5.1. Johdannoksi

Alan pohjoismaiset säännöstöt osoittavat,[88] että kaavoitus voi periaatteessa kahdella eri tavalla vaikuttaa rasiteoikeuden haltijan asemaan. Eri Pohjoismaiden kaavoituslainsäädännöt edellyttävät ensiksikin, että kaavojen laatimis- ja voimaansaattamisvaiheeseen liittyy ja kaavoista aiheutuu *maankäytössä rajoituksia,* jotka voivat vaikuttaa myös rasiteoikeuden haltijan mahdollisuuksiin käyttää rasitetta hyväkseen. Näissä tapauksissa kysymys ei siis ole välittömästi rasitteen voimassaolosta, vaan rasitteen hyväksikäyttömahdollisuuksien rajoittumisesta tai estymisestä. Toisaalta eri Pohjoismaiden kaavoitusta koskeviin säännöstöihin sisältyy säännöksiä *kaavan voimaantulon vaikutuksista kaava-alueella voimassa oleviin rasitteisiin* tai *puuttumisesta eri toimenpitein tällaisiin rasitteisiin* kaavan toteuttamisen edistämiseksi. Pohjoismaiset säännöstöt tarjoavat tässä suhteessa toisistaan jossainmäärin poikkeavia ratkaisumalleja. Pääasiassa kysymykseen ovat tulleet seuraavat kolme mallia:

1. Kaavan kanssa ristiriidassa olevien rasitteiden lakkaaminen kaavan voimaantulon (vahvistamisen) vaikutuksesta. Kuten aiemmin todettiin Norjan rakennuslakia laadittaessa edellytettiin, että yksityiset rakennusrasitteet tavallisesti raukeavat rasiteoikeuden ja asemakaavan väli-

88 Seuraavassa esitettävän johdosta ks. edellä 3. luku.

sissä ristiriitatilanteissa kaavan vahvistamisen vaikutuksesta. Tanskan kuntaa koskevassa kaavoituslaissa on taas edellytetty, että yksityiskohtaisen kaavan kanssa selvässä ristiriidassa oleva negetiivinen rasiteoikeus lakkaa hyväksytyn kaavan julkistamisen vaikutuksesta. Po. ratkaisumallin etuihin kuuluu se, että sitä seurattaessa vältytään ehkä mutkikkaaltakin rasitteen lakkauttamismenettelyltä. Kaavaa voidaan tällöin ruveta toteuttamaan heti voimaantulon jälkeen sanotunlaisten rasitteiden estämättä. Ratkaisumalliin liittyy kuitenkin eräitä ongelmallisia seikkoja. Yksityistapauksissa voi olla tulkinnanvaraista, onko rasite ristiriidassa kaavan kanssa vai ei. Epäselvyys tässä suhteessa on omiaan luomaan oikeudellista epävarmuutta ja viemään välillisesti pohjaa rasitejärjestelmän käytöltä. Lisäksi rasiteoikeuden automaattinen korvaukseton lakkaaminen saattaa johtaa siihen, että rasiteoikeuden haltija kärsii taloudellisia menetyksiä, jotka saattavat hänet kaavaa toteutettaessa muita intressenttejä huonompaan asemaan. Parhaiten kosketellun kaltainen ratkaisumalli soveltuneekin sellaisiin negatiivisiin rasitteisiin, jotka funktionsa puolesta vastaavat kaavoja ja voivat kilpailla niiden kanssa maankäytön sääntelyn keinona. Suomen oikeudessa negatiiviset rasitteet ovat kuitenkin harvinaisia. Vedenottamon suoja-aluerasitteita ja eräitä muita vesioikeudellisia rasitteita lukuun ottamatta voimassa oleva rasitelainsäädäntömme ei sellaisia tunne.

2. *Rasitteen lakkauttaminen tai muotoaminen pakkolunastusmenettelyssä.* Kaikkien Pohjoismaiden lainsäädännöt edellyttävät, että rasitteisiin voidaan puuttua pakkolunastusmenettelyssä. Tavallisimmin kysymys on tällöin rasitteen lakkauttamisesta. Tämän ratkaisumallin etuihin kuuluu se, että se takaa varman tiedon siitä, mitkä rasitteet ovat lakanneet olemasta voimassa. Lisäksi korvauskysymykset ovat järjestettävissä sanotunlaisessa menettelyssä oikeudenmukaisella tavalla. Ratkaisumallin haittoihin kuuluu lähinnä kaavan toteuttamisprosessin mutkistuminen, jota voidaan ehkäistä vain rajoitetusti menettelymuotoja yksinkertaistamalla.

3. *Puuttuminen kaavan kanssa ristiriidassa oleviin rasitteisiin kiinteistötoimituksissa.* Pohjoismaista ennenkaikkea Ruotsissa ja Suomessa on edellytetty, että yksityiskohtaisen kaavan kanssa ristiriidassa oleviin rasitteisiin voidaan puuttua kiinteistötoimituksissa. Oikeusvarmuuden ja korvauskysymysten järjestämismahdollisuuksien kannalta tämä ratkaisumalli on yhtä edullinen kun pakkolunastusmenettely. Lisäetuna pakkolunastusmenettelyyn nähden on vielä se, että samaan menettelyyn voi-

daan yhdistää asiallisesti ottaen kaksi eri kaavan toteuttamisen osaprosessia: kaavan kanssa ristiriidassa olevien rasitteiden lakkauttaminen tai muotoaminen korvauskysymysten järjestelyineen ja kaavan edellyttämien uusien kiinteistöjen muodostaminen. Yhdistäminen yksinkertaistaa ja nopeuttaa kaavan toteuttamista samalla, kun se tarjoaa konkreettisen pohjan sen arvostelemiseksi, mitkä vanhoista rasitteista todella ovat kaavan edellyttämään uuteen kiinteistöjaotukseen soveltumattomia. Ratkaisumallin haittana voidaan nytkin pitää menettelyn monimutkaistumista rasitteiden automaattiseen lakkaamiseen verrattuna.

Käsiteltäessä kaavoituksen rasitteisiin kohdistuvia vaikutuksia *Suomen oikeuden pohjalta* on perusteltua tehdä ero yhtäältä rasitteen hyväksi käytön rajoittumista ja toisaalta rasitteen voimassaoloa koskevien kysymysten välillä. Lainsäädännössämme on edellytetty, että kaavojen laatimis- ja voimaansaattamisvaiheessa rakennus- ja toimenpidekiellot ja voimassa oleviin kaavoihin liittyvät rakentamis- ja toimenpiderajoitukset voivat rajoittaa rasiteoikeuden haltijan vapautta käyttää rasitetta hyväkseen, vaikka näillä kielloilla ja rajoituksilla ei olekaan välitöntä vaikutusta rasitteen voimassaoloon. Po. kieltojen ja rajoitusten vaikutus rasiteoikeuden haltijan oikeusasemaan muodostaa oman aihekokonaisuutensa. Toisen aihekokonaisuuden muodostaa kysymys kaavan voimaan tulon vaikutuksista rasitteen voimassaoloon. Sitä tutkittaessa on aiheellista kiinnittää huomiota ensiksikin siihen, onko kaavan voimaantulolla välittömiä vaikutuksia rasitteen voimassaoloon, ja toiseksi siihen, voidaanko voimassaoleviin rasitteisiin puuttua kaavan toteuttamisen edistämiseksi ja, jos tähän kysymykseen vastataan myöntävästi, mitä keinoja lainsäädäntömme tarjoaa tässä suhteessa käytettäväksi. Tälle pohjalle rakentuukin jatkoesityksen jäsentely.

15.5.2. Rakennus- ja toimenpidekieltojen ja rakentamis- ja toimenpiderajoitusten vaikutuksista rasiteoikeuden haltijan asemaan

Rakennuslainsäädännössä on lähdetty siitä, että otsikossa mainitut kiellot ja rajoitukset koskevat niiden kohdealueilla maankäyttöä siitä riippumatta, onko käyttäjänä omistaja, rasiteoikeuden haltija vai muun intressentti. Tutkittaessa yksityistapauksissa, rajoittavatko kiellot ja rajoitukset nimenomaan tietyn rasiteoikeuden haltijan käyttövapautta, keskei-

seksi muodostuu yhtäältä kiellon tai rajoituksen sisällön ja toisaalta rasitteen sisällön vertailu.

Pääasiassa RakL:n edellyttämät *rakennuskiellot ja rakentamisrajoitukset* rajoittavat uudisrakennuksen rakentamista.[89] Sikäli kuin kysymys on rasitteista, joiden käyttö edellyttää tämän laatuisen rakennustyön suorittamista, niinkuin asianlaita voi olla esimerkiksi JL 116 §:ssä, KaavJL 9 a §:ssä ja KaavJL 85 §:ssä edellytettyjen väestönsuoja- ja lämpökeskusrasitteiden osalta ja rakennusrasitteiden osalta laajemminkin, saattaa rakennuskiellon tai rakentamisrajoituksen voimaantulo estää rakennustyön suorittamisen, vaikka voimaantulolla sinänsä ei olekaan vaikutusta rasitteen voimassa oloon. Näin käy sellaisissa tapauksissa, joissa kielto tai rajoitus tulee voimaan rasitteen perustamisen jälkeen mutta ennenkuin rakennuslupaa rasitteen edellyttämiin rakennustöihin on myönnetty.[90] Nimenomaan rakennusrasitteiden osalta tällaisen tilanteen syntyminen lienee kuitenkin käytännössä harvinaista, koska uudisrakentamista edistävän rasitteen perustamista haettaneen rakennuslautakunnalta useimmiten samassa yhteydessä kuin rakennuslupaa po. rakennustyölle. Mahdollisuuksien rajoissa tilanteen syntyminen kuitenkin on.

Toimenpidekieltojen ja -rajoitusten sisältö on määritelty RakL:n eri säännöksissä yhdenmukaisella tavalla.[91] Säännöksissä on pyritty rajoittamaan sellaisten toimenpiteiden suorittamista lain osoittamilla kaava-alueilla tai kaavoituksen alaisilla alueilla, jotka voivat huomattavasti haitata kaavan laatimista tai toteuttamista tahi turmella maisemakuvaa. Tältä pohjalta lähdettäessä säännöksiin on sisällytetty esimerkkejä sellaisista toimenpiteistä, joista voi aiheutua mainitunlaisia seurauksia. Esimerkkeinä on mainittu kaivamis- louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistyöt sekä puiden kaato.

---

89 *Hyvönen* (Kaavoitus s. 104) edellyttää, että RakL 31 §:n 1 momentissa edellytetyillä yleiskaavaan otettavilla rakentamista koskevilla määräyksillä voidaan rajoittaa myös kevyiden rakennelmien ja pienehköjen laitosten rakentamista. RakL 135 §:n nojalla kaavaan otettavilla määräyksillä voitaneen rajoittaa muunkinlaista kuin uudisrakennusten rakentamista, ks. *Larma* s. 488. RakL 135 §:stä rakennussuojelun kannalta ks. *Murén*, Kaavoitus ja rakentaminen s. 143 ss.

90 Ks. RakL 129 § verrattuna 147 §:ään ja *Larman* 129 §:lle antamaa tulkintaa s. 449.

91 Ks. RakL 31 §:n 2 momentti, 32 §:n 1 momentti, 42 §:n 4 momentti, 43 §:n 2 momentti, 100 §:n 4 momentti, 101 §:n 2 momentti ja 123 e §:n 2 momentti. Ks. myös *Larma* po. säännösten selitykset ja *Hyvönen*, Kaavoitus s. 104, 129—132, 149—151, 179—180, 279—297.

Yksityistapauksissa voi olla vaikeaa ratkaista, onko rasitteen hyväksi käytössä kysymys mainittujen kieltojen tai rajoitusten edellyttämästä toiminnasta. Kysymystä ja myös sitä, millaisiin näkökohtiin asiaa ratkaistaessa on aiheellista kiinnittää huomiota, voidaan valaista esimerkin avulla.

Olettakaamme, että tilan A käytön edistämiseksi on perustettu tilan B alueelle maanmittaustoimituksessa tierasite yleiselle tielle pääsyä varten. Tilan B alueella tulee myöhemmin voimaan rakennuskaava, jonka mukaan asuinrakennuksen rakennusala ulottuu rasitetien alueelle. Millä tavoin kaavan voimaantulo vaikuttaa rasiteoikeuden haltijan asemaan?

On ilmeistä, että edellytykset tien siirtämiseen ovat po. tapauksessa olemassa. Tämä seikka ei ole esimerkkitapauksessamme ongelmallista. Ongelmallinen on sensijaan kysymys, rajoittaako esimerkissä mainittu kaavan voimaantulo rasiteoikeuden haltijan vapautta käyttää tierasitetta hyväkseen, ellei aloitetta rasitteen siirtämisestä tehdäkään, tai ennenkuin se tehdään.

Olettakaamme aluksi, että tierasite on ennen rakennuskaavan voimaantuloa otettu käyttöön ja on käytössä edelleenkin. Tällaisessa tapauksessa on ilmeistä, että kaavan voimaantulo ei välittömästi rajoita rasiteoikeuden haltijan vapautta käyttää rasitetietä edelleenkin. Tien käyttö ei näet ole sellaista toimintaa, joka kuuluisi asianomaista toimenpiderajoitusta koskevan säännöksen, RakL 101 §:n 2 momentin soveltamisalaan. Tällaisessa tapauksessa ristiriitatilanne yhtäältä kaavan ja toisaalta rasitteen edellyttämän maankäytön välillä konkretisoituukin vasta siinä vaiheessa, jolloin kaavaa ryhdytään rasitetun kiinteistön osalta toteuttamaan rakentamistoimenpitein. Tätä ennen ei ole tarvetta rajoittaa rasitteen hyväksi käyttöä. Rajoittaminen sillä perusteella, että rasitetulla tilalla on tullut voimaan sanotunlainen kaava, ei olisi perusteltua senkään vuoksi, että asianomaisen rakennuspaikan omistajalla ei ole rakennuslainsäädäntömme mukaan välitöntä velvollisuutta ryhtyä toteuttamaan kaavaa ja kaava voi tämän vuoksi jäädä pitkäksi ajaksi jopa ainiaaksi toteuttamatta.[92] Toi-

[92] Välillisesti tontin tai rakennuspaikan omistajaa voidaan pyrkiä painostamaan rakentamiseen rakentamiskehotuksen ja siihen liittyvän tehokkuuslunastuksen avulla, joita koskevat säännökset uudistettiin 5. 8. 1977 annetulla lailla 609/1977. Säännöksen osalta ks. HE n:o 181/1975 II vp. s. 2 ss. Vrt. aikaisemmin voimassa olleen oikeuden osalta myös *Larma* s. 196 ss., *Hyvönen*, Kaavoitus s. 206 ss.

saalta on ilmeistä, että ennenkuin rakennuspaikan omistaja tai haltija voi ryhtyä rakentamistoimenpitein toteuttamaan kaavaa, hänen on saatava tierasite siirretyksi KaavJL 9 §:n edellyttämällä tavalla. Ennen siirtämistä koskevan toimituksen suorittamista hän ei voi ryhtyä rakentamaan rasitetien alueelle ja katkaista tällä tavoin tilan A käytön kannalta tarpeellista tieyhteyttä. Toimituksen pitämistä edellyttää tässä tapauksessa myös KaavJL 9 §:ssä tarkoitettujen korvauskysymysten selvittely.

Tilanne muuttuu toiseksi siinä tapauksessa, että esimerkissä mainittua rasitetietä ei ole ennen kaavan voimaantuloa rakennettu ja otettu käyttöön. Tässä tapauksessa rasiteoikeuden haltijan vapaus rakentaa rasitetie ilman RakL 101 §:n 2 momentissa edellytettyä rakennuslautakunnan lupaa riippuu siitä, katsotaanko tien rakentaminen säännöksessä tarkoitetuksi toiminnaksi vai ei.

Kysymystä harkittaessa huomiota on kiinnitettävä ennenkaikkea toimenpiteen seurauksiin, ts. siihen, vaikeuttaako tien rakentaminen huomattavasti alueen käyttämistä rakennuskaavassa edellytettyyn tarkoitukseen ja turmeleeko tie maisemakuvaa.[93] Viimeksi mainittu vaihtoehto lienee tavallisesti rasiteteiden kaltaisten, useimmiten suhteellisen vähäisten teiden osalta poissuljettu. Sensijaan ensiksi mainittu seurausvaihtoehto saattaa toteutua helpommin. Sen todennäköisyyttä arvioitaessa lienee perusteltua kiinnittää huomiota useampiin seikkoihin. Tällaisia ovat kysymys, miten pian kaavan voidaan edellyttää toteutuvan ko. rakennuspaikan osalta, voivatko kaavan edellyttämät tiet korvata po. rasitetien ja miten pian kaavan voidaan edellyttää toteutuvan niiden osalta, edistääkö, jos rakennuspaikan käyttöönoton voidaan edellyttää vielä viipyvän, tien rakentaminen kaava-alueen muiden rakennuspaikkojen käyttöönottoa jne. Se seikka, että monet asiaan vaikuttavat näkökohdat ovat sellaisia, joiden arvostelu edellyttää rakennuslautakunnan käytettävissä olevan tiedon hyväksi käyttöä, puhuu sen puolesta, että esimerkin tarkoittamassa tilanteessa tien rakentaminen on katsottava RakL 101 §:n 2 momentissa edellytetyn lupamenettelyn piiriin kuuluvaksi.

Vaikka kosketelluilla kielloilla ja rajoituksilla ei olekaan välitöntä vaikutusta rasitteen voimassa oloon, voivat nimenomaan rakentamis- ja toimenpiderajoitukset johtaa siihen, että edellytykset mm. rasitteen lakkauttamiseen täyttyvät. Näin käy silloin, kun mainitunlaiset rajoitukset kokonaan estävät rasitteen hyväksi käytön. Kun rajoitukset ovat voi-

93 Vrt. myös *Larma* s. 113 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 104.

massa periaatteessa rajoittamattoman ajan, voidaan todeta, että estyminen on jatkuvaa. Tällöin voidaan lähteä siitä, että kun rasitetta ei enää voida käyttää hyväksi, se on käynyt tarpeettomaksi ja on lakkautettavissa. Lakkauttaminen voinee tulla sanotunlaisissa tilanteissa kysymykseen myös rasittavuuden suhteellisen nousun perusteella, mikäli tätä koskevat säännökset tapaukseen muutoin soveltuvat. Sensijaan rakennus- ja toimenpidekiellot, jotka ovat luonteeltaan väliaikaisia, eivät vielä sinänsä saane aikaan samanlaista tilannetta.

15.5.3. Puuttuminen voimassa oleviin rasitteisiin kaavan toteuttamisen helpottamiseksi

a. Yleistä

Toisin kuin Norjan ja Tanskan oikeudessa on asianlaita Suomen oikeuteen ei sisälly normia, joka edellyttäisi, että voimassa oleva rasite lakkaa välittömästi yksityiskohtaisen kaavan voimaantulon vaikutuksesta. Meillä ei tällaista normia sisälly kirjoitettuun lakiin eikä sellaista ole kehittynyt myöskään oikeuskäytännössä. Tämä on ymmärrettävää, kun otetaan huomioon rasitelainsäädntömme tuntemien rasitteiden sisältö. Pääasiassa lainsäädäntömme edellyttämät rasitteet ovat sisällöltään positiivisia, ts. edellyttävät, että rasiteoikeuden haltijalla on rajoitettu käyttövalta toisen kiinteistöön. Tällaisten rasitteiden osalta mainitunlaisen säännön omaksuminen olisi vaikeaa mm. korvauskysymysten järjestelyä silmällä pitäen. Oikeutemme tuntemia negatiivisia rasitteita ovat lähinnä vedenottamojen suoja-aluerasitteet ja eräät muut VesiL:n edellyttämät rasitteet, mutta niidenkään osalta yksityiskohtaisen kaavan voimaantulo ei vaikuta välittömästi rasitteen voimassaoloon. Esimerkiksi VesiL 9 luvun 19 §:n 1 momentista verrattuna 20 §:n 2 momenttiin käy ilmi, että mm. lievennysten saaminen suoja-aluemääräyksiin edellyttää vesioikeuden päätöstä.[94]

---

[94] RakL 34 §:n 1 momentista verrattuna 95 §:n 2 momenttiin ja 123 a §:n 3 momenttiin näyttäisi jopa voitavan päätellä, ettei vedenottamon suoja-aluetta ole edes lupa kaavoittaa käytettäväksi sellaiseen tarkoitukseen, jonka edellyttämä maankäyttö voisi olla ristiriidassa suoja-aluemääräysten ja siten viimesijassa niiden taustana olevien terveydellisten näkökohtien kanssa, ellei vedenottamon toimintaa lopeteta ja suoja-aluemääräyksiä tällä perusteella kumota.

Lainsäädäntömme lähteekin siitä, että kaavan kanssa ristiriidassa olevat rasitteet lakkaavat olemasta voimassa vasta kaavan toteuttamiseen nimenomaisesti tähtäävien toimenpiteiden vaikutuksesta. Niinikään lainsäädännössämme on lähdetty siitä, että kaavan toteuttamiseksi tällaisia rasitteita voidaan siirtää tai muuttaa vain tätä koskevin päätöksin. Käytettävissä olevien toimenpiteiden valikoima on muodostunut kuitenkin suhteellisen laajaksi. Kysymystä on aiheellista tarkastella lyhyesti.

Yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisessa voidaan erottaa mm. seuraavat neljä osaprosessia:

1) kaavan toteuttamista edistävät kiinteistötoimitukset, ennenkaikkea kaavan edellyttämien kiinteistöjen muodostaminen,
2) kaavan toteuttamista palvelevat lunastukset,
3) kunnallistekniikan rakentaminen ja
4) tonttien ja rakennuspaikkojen rakentaminen.

Muitakin vaiheita kaavan toteuttamisessa voidaan erottaa, mutta aiheemme kannalta nämä neljä ovat keskeisimmät.

Vaikka eräät rakennuslainsäädäntöömme sisältyvät säännökset, esimerkiksi säännökset, jotka koskevat kunnan velvollisuutta katujen ja rakennuskaavateiden rakentamiseen,[95] ovat käytännössä omiaan luomaan tiettyä prioriteettia edellä lueteltujen toteuttamisen osavaiheiden välille, on mahdollisuuksien rajoissa, että toteuttaminen aloitetaan mistä hyvänsä mainituista neljästä osaprosessista. Tähän nähden on perusteltua, että lainsäädännössämme on luotu varsin monipuolinen ja erilaiset osaprosessit huomioon ottava valikoima keinoja, joilla kaavan kanssa ristiriidassa oleviin rasitteisiin voidaan puuttua. Puuttuminen on mahdollista

1) kiinteistötoimituksissa ja
2) lunastusmenettelyssä.

Mutta lisäksi lainsäädäntömme edellyttää, että tietyissä tapauksissa

3) kunnallistekniikan rakentamiseen liittyy oikeusvaikutuksena määrättyjen vanhojen rasitteiden lakkaaminen.

---

95 Ks. RakL 79 § ja 113 § verrattuna MMalliRJ 7 luku. Ks. myös *Larma* s. 285 ss. ja 385 ss., *Hyvönen*, Kaavoitus s. 243 ss. ja 262 ss.

Vihdoin on kaupunkien rakennusjärjestyksiin, mm. Helsingin 1963 RJ:een otettu säännöksiä

4) rakennusrasitteeseen puuttumisesta asemakaavan tai tonttijaon muutoksen johdosta.

Näitä neljää eri kohtaa tarkastellaan seuraavassa yksityiskohtaisesti.

b. *Kiinteistötoimitukset*

KaavJL:iin sisältyy joukko *säännöksiä,* joissa on edellytetty, että yksityiskohtaisen kaavan, s.o. asema-, rakennus- tai rantakaavan tai sen muutoksen voimaan tultua kaavan toteuttamisen edistämiseksi voidaan määrätyillä edellytyksillä puuttua tätä ennen syntyneisiin rasitteisiin. Säännökset ovat KaavJL 2 lukuun sisältyvät 9 § ja 21 b § ja KaavJL 6 lukuun sisältyvät 90 §:n 2 momentti, 91 §, 93 §:n 1 momentti ja 94 §.

Mainittujen säännösten *soveltamisaloja* voidaan tarkastella useammasta näkökulmasta. Jäljempänä eritellään yksityiskohtaisesti po. säännösten tyypilliset soveltamistilanteet ja samalla kiinnitetään huomiota säännösten edellyttämiin toimenpiteisiin ja niiden edellytyksiin. Tässä yhteydessä on aiheellista tarkastella säännösten soveltamisalaan liittyviä kysymyksiä yleiseltä kannalta kolmesta eri näkökulmasta.

Säännökset voivat tulla sovellettaviksi *eri tyyppisillä kaava-alueilla* seuraavasti:[96]

— kaupungin ja kauppalan asemakaava-alue: 9 §, 90 §:n 2 momentti, 91 §, 93 §:n 1 momentti ja 94 §
— maalaiskunnan asemakaava-alue: 9 §
— rakennuskaava-alue: 9 §
— rantakaava-alue: 9 § ja 21 b §

Tässä suhteessa ei tulkintaongelmia synny. Toisin kuin KaavJL 9 a §:n osalta on asianlaita, KaavJL 9 §:ää on nimenomaisesti edellytetty sovellettavan sekä kaupungin ja kauppalan että maalaiskunnan asemakaava-alueilla. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata KaavJL:n valmistelutöihin.[97]

[96] Kysymyksen johdosta vrt. myös *Meuronen* s. 367.
[97] Ks. kom. 1956 n:o 6 s. 3—4.

Toinen näkökulma soveltamisalaan on se, että määritellään *KaavJL 2 luvun em. säännösten suhde yhtäältä JL:iin ja toisaalta KaavJL 6 luvun* säännöksiin. Näiden suhteiden määrittelyssä on noudatettu varsin selväpiirteisiä periaatteita. KaavJL:n em. säännöksiä laadittaessa on lähdetty siitä, että niiden soveltamisen vähimmäisedellytyksenä on yksityiskohtaisen kaavan voimassaolo joko oikeutetulla tai rasitetulla kiinteistöllä. Tämä edellyttämä on luonnollinen, kun otetaan huomioon, että säännösten tarkoituksena on edistää juuri yksityiskohtaisen kaavan toteuttamista.[98] Säännöksiä ei siis voida soveltaa yleispiirteisesti kaavoitetulla alueella eikä lainsäädäntöömme muutoinkaan sisälly säännöksiä puuttumisesta voimassa oleviin rasitteisiin kiinteistötoimituksissa tällaisten kaavojen toteuttamisen edistämiseksi.

KaavJL 2 lukuun ja 6 lukuun sisältyvien säännösten soveltamisalojen suhde on niinikään määritelty varsin selväpiirteisin kriteerein. KaavJL 6 luvun edellä mainitut säännökset osoittavat, että tämän luvun säännöksiä puuttumisesta rasitteisiin yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisen edistämiseksi on edellytetty noudatettavan aina silloin, kun rasitteen kohdealue eli alue, jolla rasite sijaitsee, on muodostettu tai sitä ainakin ollaan muodostamassa tontiksi tai yleiseksi alueeksi toimenpiteiden tarpeen aktualisoituessa.[99] Muussa tapauksessa on po. tarkoituksessa sovellettava KaavJL 2 luvun säännöksiä.

Kolmas soveltamisalaan liittyvä näkökulma koskee säännösten edellyttämien *toimenpiteiden kohteen määrittelyä.* Tässä suhteessa KaavJL:ssa lähdettiin alunalkaen johdonmukaisesti siitä, että toimenpiteiden kohteina tulivat kysymykseen vain kiinteistötoimituksissa perustetut rasitteet ja vanhat rakennusrasitteet. Tällaisia olivat maanmittaustoimituksissa perustetut rasitteet, ennen KaavJL:n voimaantuloa tonttirekisteriin merkityt rasitteet ja KaavJL 6 luvun säännösten nojalla perustetut tonttirasitteet ja väliaikaiset oikeudet.[100] Muussa menettelyssä perustettuihin rasitteisiin säännösten ei alunalkaen edellytetty ulottuvan.

---

98 Ks. esimerkiksi kom. 1956 n:o 6 s. 4.

99 Ks. servienssiä koskevat edellyttämät KaavJL 90 §:n 2 momentissa, 91 §:ssä, 93 §:n 1 momentissa ja 94 §:ssä. Vrt. myös *Pietilä* s. 426—439.

100 Vrt. kom. 1956 n:o 6 85 § ja 87 § sekä perustelut s. 9 ss. Tähän ehdotukseen ei sisältynyt vielä nykyistä KaavJL 91 §:ää vastaavaa säännöstä ennen lain voimaantuloa tonttirekisteriin merkityistä rasitteista. Se lisättiin lakiin kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan ehdotuksesta, ks. kom. 1959 n:o 55 91 § sekä vastaava pykälä HE n:o 65/1959 vp.

Rantakaavan toteuttamista koskevien säännösten KaavJL:iin ottamisen yhteydessä lakiin otettiin kuitenkin mm. KaavJL 21 b §, joka näyttäisi muodostavan kosketellussa suhteessa poikkeuksen. Toimenpiteiden kohteesta on käytetty säännöksessä väljää ilmaisua »rasite». Säännöksen perustelut asianomaisessa hallituksen esityksessä tosin viittaavat siihen, että säännöstä laadittaessa on pidetty silmällä lähinnä maanmittaustoimituksissa perustettuja rasitteita. Tähän viittaa mm. perustelu, jonka mukaan rasitteen poistaminen tarpeettomaksi käymisen perusteella olisi rantakaavatoimituksessa tehtävä mahdolliseksi rekisterijärjestelmän (maarekisteri) selkeyden ja luotettavuuden parantamiseksi.[101] Mutta toisaalta säännökseen sen enempää kuin sen perusteluihinkaan ei sisälly nimenomaisia lausumia, joissa soveltamismahdollisuus muihin kuin maanmittaustoimituksissa perustettuihin rasitteisiin olisi suljettu pois. Tämän vuoksi näyttää perustellulta lähteä siitä, että säännöstä voidaan soveltaa muihinkin kuin maanmittaustoimituksissa perustettuihin rasitteisiin, esimerkiksi vanhoihin sopimusrasitteisiin tai ylimuistoiseen nautintaan perustuviin rasitteisiin.

Toimenpiteiden kohteen määrittelytapa KaavJL 9 §:ssä ja 94 §:ssä, joissa puhutaan »maanmittaustoimituksessa perustetusta rasitteesta», aiheuttaa erään tulkintaongelman, jota on perusteltua käsitellä tässä yhteydessä. Ongelmassa on kysymys siitä, voidaanko säännöksiä soveltaa YksTieL:n soveltamisalaan kuuluviin yksityisteihin.

Ennen KaavJL:n voimaan tuloa tierasitteiden perustaminen saattoi tapahtua yhtäältä JL:n ja toisaalta TilustieL:n osoittamassa järjestyksessä. TilustieL:n rinnalla oli voimassa ns. hätätietä koskeva NaapL 15 §, joka oli tullut voimaan jo TilustieL:ia aikaisemmin ja joka alunperin edellytti, että säännöksen edellyttämä tierasite perustettiin tuomioistuimen päätöksin. TilustieL:n voimaan tultua sekä oikeuskäytännössä että kirjallisuudessa lähdettiin kuitenkin siitä, että vm. lain menettelyä koskevat säännökset olivat korvanneet NaapL 15 §:n alunperin edellyttämän tuomioistuinmenettelyn. Tämän osoittamiseksi voidaan viitata mm. korkeimman oikeuden ratkaisuihin KoO 1930 II 155, KoO 1930 II 205, KoO 1932 I 105, KoO 1938 II 261 ja KoO 1941 II 20 sekä *Noposen* kysymystä koskevaan laajahkoon esitykseen.[102]

Jakolainsäädännön, mm. JL:n, ja TilustieL:n soveltamisalojen suhdetta

[101] Ks. HE n:o 125/1970 vp. s. 2.

[102] Ks. *Noponen*, Liikenne s. 62—65.

määriteltäessä lähdettiin siitä, että kumpikin laki periaatteessa koski asianomaisen lain mutta ei toisen lain mukaisessa järjestyksessä perustettuja tierasitteita, ellei laki nimenomaisesti muuta osoittanut niinkuin oli asianlaita mm. JL 232 §:n osalta.[103] Tältä pohjalta lähdettiin myös oikeuskäytännössä. Niinpä korkeimman oikeuden ratkaisuissa KoO 1950 II 235, KoO 1956 II 45, KoO 1959 II 30 ja KoO 1961 II 58 katsottiin, että maanmittaustoimituksessa perustettuihin tierasitteisiin ei voitu puuttua TilustieL:n edellyttämässä järjestyksessä. TilustieL:n nojalla oli mahdollista vain perustaa lain 5 §:ssä tarkoitettu tierasite maanmittaustoimituksessa perustettuun tiehen. Sensijaan JL 232 §:ssä edellytettiin, että TilustieL:n soveltamisalaan kuuluviin tilusteihin voitiin puuttua jaon täydentämisessä tiekysymysten järjestelyä varten, mikäli olosuhteet vaativat perustamaan uusia tai poistamaan vanhoja tilusteitä.[104] Säännöstä voitiin soveltaa myös alueella, jolla oli voimassa AKL:n edellyttämä asemakaava tai rakennussuunnitelma, ja pyrkiä täten edistämään sen toteuttamista.[105] Samassa tarkoituksessa tilusteihin voitiin nähtävästi puuttua myös TilustieL 22 §:n nojalla, joka väljään muotoon laadittuna edellytti, että kysymys oikeudesta käyttää tietä toisen kiinteistön alueen kautta voitiin kunkin »asiallisen» aloitteesta ottaa uudelleen käsiteltäväksi aina, kun olosuhteet olivat olennaisesti muuttuneet.[106]

KaavJL 9 §:ään ja 94 §:ään otettu lausuma maanmittaustoimituksessa perustetuista rasitteista viittaa siihen, että säännöstä laadittaessa on alunalkaen lähdetty edellä mainitun pääsäännön pohjalta, joka edellytti, että maanmittaustoimituksissa puututaan vain tällaisessa toimituksessa syntyneisiin rasitteisiin, ellei laki nimenomaisesti muuta osoita. TilustieL:n mukaisessa järjestyksessä perustetut tierasitteet jäivät tämän tulkinnan mukaan mainittujen säännösten soveltamisalojen ulkopuolelle ja niihin voitiin edelleenkin puuttua yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisen edistämiseksi joko JL 232 §:n tai TilustieL 22 §:n osoittamin keinoin.

---

103 JL:n osalta rajoitus po. suhteessa aiheutui siitä, että JL:n rasitesäännökset JAT:n lausunnon vaikutuksesta (ks. JAT s. 129 ss. ja s. 151 ss.) rajoitettiin yleensä koskemaan vain maanmittaustoimituksessa perustettuja rasitteita. Rajaus näkyy mm. JL 238 §:n ja 239 §:n sanoissa »Maanmittaustoimituksessa perustettu rasite — — —». TilustieL:n osalta on viitattava asianomaisen lainvalmistelukunnan ehdotukseen, Lvk. 1921 n:o 9, kokonaisuudessaan.

104 Ks. myös *Suomaa* (vuoden 1954 painos) s. 205, JAT s. 151.

105 Ks. KJL 1 §:n 1 momentti verrattuna 2 §:ään ja TaajJL.

106 Vrt. Lvk. 1921 n:o 9 s. 33.

YksTieL:n voimaantultua tilanne on kuitenkin eräissä suhteissa olennaisesti muuttunut. Tämä johtuu siitä, että YksTieL:n soveltamisalan suhde jakolainsäädäntöön on määritelty toiselta pohjalta lähtien kuin TilustieL:n soveltamisalan suhde po. lainsäädäntöön. YksTieL:sta on tehty »kattolaki», jonka soveltamisalaan kuuluvat eri tavoin syntyneet rasitetiet, mm. maanmittaustoimituksissa perustetut rasitetiet niinkuin YksTieL 3 §:n 1 momentista verrattuna JL 239 a §:ään käy ilmi.[107] Tästä syystä maanmittaustoimituksessa perustettujen tierasitteiden ja muulla tavoin syntyneiden tierasitteiden erottelulla ei ole enää samaa merkitystä kuin aikaisemmin. Kun tämä otetaan huomioon, näyttää erilaisten soveltamisvaikeuksien välttämiseksi perustellulta lähteä siitä, että KaavJL 9 §:ää ja 94 §:ää voidaan soveltaa yhdenmukaisesti kaikkiin YksTieL:n soveltamisalaan kuuluviin teihin ja niihin kohdistuviin tierasitteisiin siitä riippumatta, millä tavoin nämä ovat syntyneet, ts. ovatko ne syntyneet maanmittaustoimituksessa vaiko esimerkiksi YksTieL 9 §:ssä edellytetyn tielautakunnan päätöksen nojalla. Tällaisen tulkinnan omaksuminen on perusteltua siitäkin syystä, että YksTieL:iin ei sisälly TilustieL 22 §:n tapaista väljää säännöstä ja että YksTieL 38 b § ja 84 § on laadittu muunlaisia tilanteita kuin yksityiskohtaisen kaavan voimaan tulosta johtuvaa tien siirtämisen tai lakkauttamisen tarvetta silmällä pitäen.[108] Tulkintaa voidaan perustella silläkin, että kunnalla, jolla KaavJL 13 §:n mukaan on valta panna vireille KaavJL 9 §:ssä edellytettyä rasitetta koskeva toimitus, on po. tulkinnan kannalle asetetuttaessa tällainen aloitevalta YksTieL:n soveltamisalaan kuuluvien yksityisteiden osalta. Näiden järjestelyhän on nimenomaan kunnalle usein tärkeämpää kuin muiden rasitteiden järjestely. Vastaavanlaista aloitevaltaa kunnalla ei tässä ominaisuudessa ole sen enempää JL 232 §:ssä edellytetyn jaon täydentämisen osalta kuin YksTieL:n säännöstenkään nojalla.

Näiden soveltamisalaa koskevien yleisten huomautusten jälkeen on aiheellista *eritellä KaavJL:n em. säännösten tärkeimmät soveltamistilanteet* ja pyrkiä valaisemaan säännösten soveltamista niiden pohjalta. Kaikkiaan kahdeksaan eri tyyppiseen tilanteeseen on aiheellista kiinnittää huomiota. Ne ovat seuraavat.

---

107 Ks. myös kom. 1957 n:o 16 s. 27—29, Ltk. 1961 n:o 1 s. 4—13 ja 90—91, HE n:o 36/1961 vp. s. 2, 7 ja 10.

108 Ks. viitattujen säännösten sanamuoto sekä YksTieL 84 §:n osalta aliviitassa 103 mainitut esityöt. YksTieL 38 b §:n osalta ks. HE n:o 19/1974 vp. s. 4.

1. Jos sekä dominanssina että servienssinä on maarekisteriyksikkö ja jos jommallakummalla tulee voimaan asemakaava, rakennuskaava tai rantakaava tai sen muutos, voidaan *maanmittaustoimituksessa perustettuun rasitteeseen* puuttua *KaavJL 9 §:n* nojalla vastoin asianosaisen tahtoakin, mikäli säännöksestä ilmenevät muut edellytykset täyttyvät.[109] Säännöksen mainitsemia asianosaisia ovat mm. oikeutetun ja rasitetun kiinteistön omistaja ja haltija. Säännöstä näiltä osin laadittaessa on todennäköisesti otettu huomioon, että KaavJL 13 §:n mukaan aloitevalta toimenpiteisiin on kunnallakin ja että mainittujen asianosaisten käsitys toimenpiteiden tarpeellisuudesta saattaa joissakin tapauksissa olla erilainen kuin kunnan käsitys. Nähtävästi mm. tämän vuoksi säännöksessä on puhuttu »asianosaisesta» eikä esimerkiksi vain »rasiteoikeuden haltijasta».[110]

Säännöksen edellyttäminä toimenpiteinä tulevat kysymykseen rasitteen poistaminen ja siirtäminen sekä uuden rasitteen perustaminen entisen sijaan. Toimenpiteiden edellytyksenä on se, että toimenpide edistää kaavan toteuttamista eikä toimenpiteestä koidu kenellekään huomattavaa haittaa. Kaavan toteuttamisen edistämistä koskevaa lausumaa tarkastellaan lähemmin kohdassa 2 vertailemalla sitä KaavJL 94 §:ään sisältyvään samansuuntaiseen lausumaan. Mitä haitan välttämistä koskevaan edellytykseen tulee, voidaan todeta, että se on yhdenmukainen mm. JL 117 §:än sisältyvän vastaavan sisältöisen edellytyksen kanssa. Näin ollen sitä on perusteltu tulkita samalla tavoin kuin vm. edellytystä. Tulkinnan osalta voidaan viitata aikaisemmin esitettyyn.[111] Tässä yhteydessä on aiheellista todeta, että lausumalla on toimenpiteisiin nähden samantapainen prioriteettia luova vaikutus kuin JL 117 §:n vastaavalla lausumalla.

2. Jos dominanssina on maarekisteriyksikkö mutta servienssi on muodostettu tai muodostettavana tontiksi tai yleiseksi alueeksi, voidaan *maanmittaustoimituksessa perustettuun rasitteeseen* puuttua *KaavJL 94 §:n* osoittamalla tavalla (vrt. myös KaavJL 96 §).[112] Säännös edellyttää kaikkien toimenpiteiden osalta, että rasitteen katsotaan haittaavan tontin tai

---

109 Ks. kom. 1956 n:o 6 s. 4—5. Ks. myös *Suomaa* MI 1962 s. 66, *Pietilä* s. 432 ss.

110 Vrt. kom. 1956 n:o 6 s. 5 ss.

111 Ks. edellä s. 672 ss.

112 KaavJL 94 §:n johdosta ks. kom. 1956 n:o 6 s. 9, kom. 1959 n:o 55 s. 4, HE n:o 65/1959 vp. s. 4, *Pietilä* s. 423 ss., *Suomaa* MI 1967 s. 66, *Talvio*, Kaavoitus ja rakentaminen s. 90.

yleisen alueen rakentamista asemakaavan mukaisesti tai käyttämistä muuhun asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Tätä lausumaa on sen merkityksen valaisemiseksi aiheellista verrata KaavJL 9 §:ään sisältyvään lausumaan kaavan toteuttamisen edistämisestä.

Lähtökohdaksi lausumia tulkittaessa on otettava tilanteet, joissa KaavJL 9 §:ää ja 94 §:ää on edellytetty voitavan soveltaa. KaavJL 94 §:ssä mainittuihin toimenpiteisiin on edellytetty voitavan ryhtyä joko rasitettua kiinteistöä koskevassa tontinmittauksessa tai yleisen alueen mittauksessa tai erillisessä näitä kiinteistöjä koskevassa rasitetoimituksessa.[113] Toimitusten kohdealueena on siis kussakin tapauksessa servienssi. Sen osalta keskeiseksi kysymykseksi muodostuukin juuri rasitteesta aiheutuvien servienssin käyttöä kaavan edellyttämään tarkoitukseen koskevien haittojen eliminoiminen. Arvosteltaessa aiheutuuko rasitteista mainitunlaista haittaa huomiota lienee kiinnitettävä kaavapiirroksen ja kaavamääräysten ohella myös kaavan laatimisen lähtökohtina olleisiin periaatteisiin.[114]

KaavJL 9 §:ssä edellytetty puuttuminen rasitteisiin tulee servienssikiinteistöllä suoritettavien toimitusten lisäksi kysymykseen dominanssikiinteistöllä suoritettavissa toimituksissa. KaavJL 9 §:ään voidaan turvautua myös laajempaa aluetta koskevassa kaavauusjaossa.[115] Näillä seikoilla on merkitystä tulkittaessa KaavJL 9 §:ään sisältyvää lausumaa »toimenpide edistää kaavan toteuttamista». Lausuma sallinee toimenpiteisiin ryhtymisen muussakin tarkoituksessa kuin vain servienssikiinteistön käytölle aiheutuvien haittojen eliminoimiseksi. Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa tilan hyväksi on aikanaan perustettu maanmittaustoimituksessa tierasite toiselle tilalle ja dominanssina olevalla

---

113 Ks. KaavJL 96 §. Vrt. *Pietilä* s. 431, jossa KaavJL 96 §:n 2 momenttiin viitaten lausutaan, että »mainitun lainkohdan tulkitseminen sillä tavoin, että rasitteen perustaminen käy päinsä sekä oikeutetun että rasitetun tontin kiinteistöksi muodostamista tarkoittavan tontinmittauksen yhteydessä, johtaa myös KaavJL 94 §:n sellaiseen tulkintaan, että asemakaavan mukaista rakentamista tai muuta käyttämistä haittaavat maanjakorasitteet voidaan vastaavasti poistaa tai siirtää toiseen paikkaan myös oikeutetun tontin tai yleisen alueen kiinteistöksi muodostamista tarkoittavassa tontin tai yleisen alueen mittauksessa». Pietilän KaavJL 96 §:lle antaman tulkinnan johdosta ks. mitä kysymyksestä on lausuttu edellä luvussa 8.4. Vrt. myös *Pietilä* s. 203.

114 Vrt. mitä kysymyksestä lausuttiin edellä luvussa 10.3.2.a.

115 KaavJL 9 § on laadittu kosketellussa suhteessa väljään muotoon. Vrt. *Pietilä* s. 432, jossa näyttäisi lähdetyn samalta pohjalta.

tilalla on tullut voimaan rakennuskaava, mutta servienssinä oleva tila on edelleen kaavoittamatta. Kaava-alueen liikenteen kokoamiseksi saattaa tällöin osoittautua perustelluksi lakkauttaa dominanssitilan hyväksi kaavoittamattomalle tilalle perustettu tierasite ja perustaa sen sijaan uusi tierasite kaavan edellyttämän liikenneväylän kohdalle, johon jo aikaisemmin on perustettu tierasitteita muiden tilojen hyväksi. Toimenpiteen perusteena ei tällöin ole se, että rasite haittaisi servienssin kaavan mukaista käyttöä — kaavaahan ei ole servienssin osalta voimassa —, vaan pyrkimys edistää kaavan toteutumista muulla tavoin.

KaavJL 94 §:ssä edellytettyjen toimenpiteiden määrittelyyn on huomattavalla tavalla vaikuttanut yleiseltä kannalta katsoen tärkeänä pidetty pyrkimys poistaa rekisterijärjestelmien, s.o. maarekisterin ja tonttikirjan välisiä riippuvuussuhteita ja edistää täten rekisterijärjestelmien selväpiirteisenä pysymistä.[116] Tältä kannalta katsoen on ymmärrettävää, että prioriteetti on säännöksessä annettu maanmittaustoimituksessa perustetun rasitteen poistamiselle tai sen korvaamiselle KaavJL 86 §:ssä tarkoitetulla väliaikaisella oikeudella. Poistaminen tulee säännöksen mukaan kysymykseen, mikäli rasite osoittautuu oikeutetun kiinteistön kannalta katsoen tarpeettomaksi. Jos oikeutetulla kiinteistöllä edelleenkin on rasitteen tarvetta, rasite on ensisijassa pyrittävä korvaamaan KaavJL 86 §:ssä tarkoitetulla väliaikaisella oikeudella. Väliaikaisen oikeuden perustamisen edellytyksenä on tällöin KaavJL:n mukaan se, ettei tällaisen oikeuden perustamisesta aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle ja että viimeksi mainitun kiinteistön omistaja perustamiseen suostuu, milloin se KaavJL 89 §:n mukaan on tarpeen. Lisäksi on edellytettävä, että väliaikainen oikeus täyttää korvaavana järjestelynä saman funktion kuin poistettava rasite. Huomiota on väliaikaista oikeutta perustettaessa kiinnitettävä myös KaavJL 97 §:stä ilmeneviin yleisen edun vaatimuksiin.[117] Ellei rasitteen korvaamista väliaikaisella oikeudella katsota voitavan näistä syistä suorittaa, on tarpeellinen rasite pysytettävä edelleen voimassa, mutta tällöinkin kaavan toteuttamista voidaan säännöksen mukaan pyrkiä helpottamaan rasitteen siirtämisellä, jos servienssikiinteistön omistaja siihen suostuu. Ellei suostumusta saada, jää rasite

116 Ks. edellä luku 8.4. Vrt. myös *Meuronen* s. 369—370.

117 On huomattava, että KaavJL 97 § ei koske säännökseen otetun nimenomaisen lausuman mukaan maanmittaustoimituksessa perustettuun rasitteeseen KaavJL 94 §:n nojalla kohdistettavia toimenpiteitä, vrt. myös HE n:o 65/1959 vp. s. 4.

ennalleen, mutta raukeaa viimeistään silloin, kun dominanssikiinteistö on kiinteistötoimitusten vaikutuksesta siirtynyt tonttikirjajärjestelmän piiriin, jolloin kysymys sen käytön edellyttämistä rasitteista on otettava muuttuneelta pohjalta harkittavaksi. KaavJA 41 §:ssä on edellytetty, että kiinteistöinsinööri viran puolesta tutkii, voidaanko rasite po. tavalla poistaa.[118]

3. KaavJL:ssa on lähdetty siitä, että *dominanssikiinteistön tontiksi muodostaminen* ei välittömästi vaikuta sen hyväksi perustettuun maarekisteriyksikköön kohdistuvaan rasitteeseen.[119] *Maanmittaustoimituksessa perustettuihin rasitteisiin* on kuitenkin tällaisessa tapauksessa edellytetty voitavan puuttua yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisen edistämiseksi KaavJL 9 §:n osoittamalla tavalla.[120] Myöhemmin, servienssiyksikköä tontiksi muodostettaessa, maanmittaustoimituksessa perustettuun rasitteeseen voidaan vielä puuttua KaavJL 94 §:n edellyttämällä tavalla.

4. Jos dominanssina on tontti ja maarekisterissä oleva servienssiyksikkö on muodostettu tai muodostettavana tontiksi tai yleiseksi alueeksi, voidaan viimeksi mainittuun kohdistuvaan, *KaavJL 86 §:ssä tarkoitettuun väliaikaiseen oikeuteen* puuttua *KaavJL 93 §:n* osoittamalla tavalla. Säännös edellyttää mahdolliseksi väliaikaisen oikeuden poistamisen, siirtämisen tai muuttamisen. Luonnollisesti voidaan poistetun rasitteen sijaan perustaa samalla KaavJL 85 §:ssä tarkoitettu tonttirasite, mikäli tämän perustamisen edellytykset muutoin täyttyvät. KaavJL 93 §:ssä on edellytetty, että siinä mainitut toimenpiteet voidaan suorittaa oikeutetun kiinteistön omistajan vastustuksesta huolimatta. Erityisiä haitattomuus- tms. edellytyksiä ei toimenpiteille ole säännöksessä asetettu. On kuitenkin selvää, että toimenpiteitä harkittaessa on otettava huomioon se, millä tavoin ne vaikuttavat kaavan toteutumiseen sekä oikeutetulla

---

118 Esitetyn johdosta vrt. myös *Pietilä* s. 433.

119 Pietilä on käsitellyt kysymystä varsin laajasti ja päätynyt esittämillään perusteilla samaan tulokseen, ks. *Pietilä* s. 433—435.

120 Kun Pietilä on omaksunut edellä aliviitassa 113 selostetun kannan KaavJL 96 §:n 2 momentin tulkintaan nähden, hän tähän liittyen näyttää asettuvan myös sille kannalle, että puuttuminen tekstissä edellytettyihin rasitteisiin tulee kysymykseen KaavJL 94 §:n nojalla oikeutettua kiinteistöä koskevassa tontinmittauksessa, ks. *Pietilä* s. 435 verr. s. 431. Tässä tutkimuksessa KaavJL 96 §:ään nähden on omaksuttu kuitenkin edellä luvussa 8.4. omaksuttu mielipide ko. luvussa mainituilla perusteluilla. Näin ollen tässä kohdin on asetuttu tekstistä ilmenevälle kannalle.

että rasitetulla tontilla. Jos esimerkiksi väliaikaisen oikeuden poistaminen huomattavasti heikentäisi oikeutetun tontin käyttömahdollisuuksia kaavan edellyttämään tarkoitukseen eikä väliaikaisen oikeuden korvaavaa tonttirasitetta voida edellytysten (esimerkiksi sopimus) puuttuessa perustaa, ei poistamista ilmeisesti voida suorittaa. Väliaikaisen oikeuden siirtäminen tai muuttaminen saattaa tällaisissa tilanteissa tulla kuitenkin kysymykseen.

5. Kun dominanssi on muodostettu tontiksi ja servienssinä on ennestään tontti, on näiden välillä voimassa olleen, *KaavJL 86 §:ssä tarkoitetun väliaikaisen oikeuden* katsottava rauenneen. Raukeamisesta *ei* sisälly lakiin nimenomaista *säännöstä*. Kannanottoa on käsitelty aikaisemmin tässä tutkimuksessa yksityiskohtaisesti, joten perustelujen osalta voidaan viitata aiemmin esitettyyn.[121]

6. Asemakaavan tai tonttijaon muutos oikeutetun tontin osalta ei välittömästi vaikuta sen hyväksi voimassa olevaan *tonttirasitteeseen*. Mikäli muutetun kaavan toteuttaminen tekee kuitenkin rasitteen tarpeettomaksi tai huomattavasti vähentää sen merkitystä, voidaan KaavJL 6 luvun mukainen tonttirasite poistaa *KaavJL 90 §:n 2 momentin* nojalla ja ennen KaavJL:n voimaantuloa tonttirekisteriin merkitty rasite *KaavJL 91 §:n* nojalla. Tarpeelliseen rasitteeseen ei sensijaan voida po. tavalla puuttua.[122]

7. Jos rasitetulla tontilla tulee voimaan asemakaavan tai tonttijaon muutos, voidaan sen toteuttamisen edistämiseksi siirtää ko. tonttiin kohdistuva, KaavJL 6 luvun mukaan perustettu *tonttirasite KaavJL 90 §:n 2 momentin* nojalla ja ennen KaavJL:n voimaan tuloa tonttirekisteriin merkitty rasite *KaavJL 91 §:n* nojalla.[123] Poistamisesta ei säännöksiin ole otettu lausumaa. Tämä on luonnollista siihen nähden, että rasitteen on edellytetty olevan edelleen tarpeen oikeutetulle tontille ja että rekisterijärjestelmän selvyys ei vaadi tässä tapauksessa rasitteen poistamista niinkuin on vastaavanlaisessa tilanteessa asianlaita maarekisteriin kuuluvan yksikön ja tonttikirjaan kuuluvan yksikön välisten rasitteiden osalta. Kumpikin säännös edellyttää, että siirtäminen edistää rasitetun tontin asemakaavan mukaista käyttämistä eikä siirtämisestä aiheudu huo-

---

121 Ks. edellä luku 8.4.

122 Säännösten johdosta ks. kom. 1956 n:o 6 s. 9 ss., kom. 1959 n:o 55 s. 4, HE n:o 65/1959 vp. s. 4, *Suomaa* MI 1962 s. 66 ss., *Murén* SKL 1964 s. 335, *Pietilä* s. 419 ss.

123 Vrt. aliviitassa 122 viitattu kirjallisuus.

mattavaa haittaa. Kun kysymys on rasitetusta tontista, ei asemakaavan mukaisen käytön edistämistä koskevassa edellyttämässä voine olla kysymys muusta kuin asemakaavan toteuttamiselle aiheutuvan haitan eliminoimisesta tai haitallisten vaikutusten pienentämisestä. Toimenpiteestä aiheutuvan haitan huomattavuutta arvioitaessa lienee puolestaan kiinnitettävä huomiota siihen, millä tavoin toimenpide vaikuttaa sekä oikeutetun että rasitetun tontin käyttömahdollisuuksiin asemakaavassa edellytettyyn tarkoitukseen. Edellyttämä on samantapainen kuin KaavJL 9 §:ssä asetettu vastaava edellyttämä.

8. Erikseen on aiheellista käsitellä *KaavJL 21 b §:ää*,[124] joka on lisätty KaavJL:iin vasta myöhemmin. Säännöstä laadittaessa on lähdetty siitä, että jos yhteiskäyttöalueeseen kohdistuvaa vanhaa *rasitetta* ja rantakaavan toteuttamiseksi perustettua yhteiskäyttöoikeutta voidaan käyttää rinnakkain, vanha rasite pysyy sellaisenaan voimassa. Jos jommankumman käytöstä sensijaan olisi haittaa toisen käytölle, on ehdoton etusija annettu yhteiskäyttöoikeuden käytölle. Tällaisessa tilanteessa vanha rasite on edellytetty voitavan poistaa tai siirtää toiseen paikkaan tai sen sijaan on edellytetty voitavan perustaa uusi rasite. Poistaminen tulee säännöksen mukaan aina kysymykseen silloin, kun rasite osoittautuu tarpeettomaksi. Ellei näin ole asianlaita, on luonnollista edellyttää, että rasitteen tarve pyritään edelleen mahdollisuuksien mukaan tyydyttämään. Tällöin on siis ensi sijassa turvauduttava siirtämiseen tai uuden, vanhaa rasitetta korvaavan rasitteen perustamiseen. Ellei näillä toimenpiteillä kyetä kuitenkaan eliminoimaan rasitteesta yhteiskäyttöoikeuden käyttämiselle aiheutuvaa haittaa, on tarpeellisenkin rasitteen lakkauttaminen katsottava sallituksi säännöksessä edellytettyä korvausta vastaan.

Yhteenvetona edellä esitetystä voidaan todeta seuraavaa.

Yleisenä lähtökohtana edellä käsiteltyjä KaavJL:n säännöksiä laadittaessa näyttää olleen periaate, jonka mukaan sen enempää yksityiskohtaisen kaavan voimaantulo kuin sen edellyttämien kiinteistöjen muodostaminenkaan eivät sinänsä vaikuta ko. kiinteistöjä koskevien vanhojen rasitteiden voimassaoloon, vaan näiden lakkaaminen tai muuttuminen edellyttää nimenomaisesti ao. rasitetta koskevia toimenpiteitä. Poikkeuksen tässä suhteessa muodostavat vain edellä 5. kohdassa mainitut tilanteet. Toimenpiteiden valikoima on pyritty eri säännöksissä määrit-

---

[124] Säännöksen johdosta ks. HE n:o 125/1970 vp. s. 2, laki- ja talousvaliokunnan mietintö n:o 4/1971 vp. esityksen johdosta s. 1.

telemään laajaksi. Yleisesti on edellytetty, että kysymykseen tuleva toimenpide on omiaan edistämään yksityiskohtaisen kaavan toteutumista. Tätä koskeva edellyttämä on kuitenkin muotoiltu eri soveltamistilanteita silmällä pitäen eri tavoin. Säännöksissä on kiinnitetty huomiota myös eri intresenteille aiheutuvan haitan välttämispyrkimykseen. Niinikään on kiinnitetty huomiota yleiseltä kannalta tärkeänä pidettyyn pyrkimykseen purkaa eri rekisterijärjestelmiin kuuluvien yksiköiden välisiä riippuvuussuhteita. Tämä pyrkimys on vaikuttanut käytettävissä olevien toimenpiteiden prioriteetin ja edellytysten määrittelyyn siten, että etusijan ovat saaneet rasitteen poistamista edellyttävät vaihtoehdot eikä toimenpiteille ole asetettu haittojen välttämistä silmällä pitäen yhtä tiukkoja edellytyksiä kuin tilanteissa, joissa kysymykseen tulevat rekisteriyksiköt pysyvät koko ajan saman rekisterijärjestelmän piirissä. Näistä eri suuntaisista pyrkimyksistä johtuu, että kosketellut KaaJL:n säännökset ovat muodostuneet varsin kasuistisiksi eivätkä ne sisällöltään ole kovinkaan suuressa määrin yhdenmukaisia. Säännösten yhteinen kattavuus on kuitenkin verraten hyvä sikäli kuin kysymys on maanmittaustoimituksissa perustetuista rasitteista tai tonttikirjajärjestelmän piirin kuuluvista tonttirasitteista tai vanhoista rakennusrasitteista toimenpiteiden kohteena.

c. *Lunastusmenettely*

Kaavan toteuttamista palvelevien lunastusten perusteista sisältyy säännöksiä ennenkaikkea RakL:iin ja KaavJL 3 lukuun.[125] Näitä perusteita ei ole tässä yhteydessä tarkoituksenmukaista käsitellä yksityiskohtaisesti. Sensijaan on aiheellista kiinnittää huomiota lunastusten oikeus-

[125] RakL:n muuta kuin tontinosan lunastusta koskevat säännökset lunastusoikeudesta ja lunastusoikeuden myöntämisestä eri päätöksin on laadittu pääasiassa silmällä pitäen kuntaa lunastajana. RakL 27 §:n 2 momentin edellyttämä lunastuslupa on katsottu kuitenkin voitavan myöntää myös valtiolle ja yksityisellekin, ks. lähemmin *Larma* s. 100 ss. Muun subjektin kuin kunnan lienee muissa tapauksissa turvauduttava muihin lunastussäännöstöihin kuin RakL:iin silloinkin, kun lunastus palvelee kaavan toteuttamista. Jos esimerkiksi asemakaavan toteuttajana tulee kaavassa osoitetun erityisalueen osalta olemaan valtio, ei valtio voine hankkia aluetta omistukseensa RakL:n lunastussäännösten nojalla, vaan sen tulee tässä tarkoituksessa turvautua muihin säännöstöihin (esimerkiksi LunL, PuolLaitPakkoLunL, IlmailuL jne.), ellei vapaaehtoista luovutusta saada aikaan.

vaikutuksiin sikäli kuin ne koskevat rasitteita. RakL:iin perustuvissa lunastuksissa lunastuksen maankäyttöön kohdistuvat oikeusvaikutukset määräytyvät RakL:n ja siltä osin kuin RakL ei muuta osoita LunL:n pohjalta. Tätä edellyttää RakL 137 c §, joka korvasi RakL:iin aikaisemmin sisältyneet RakL 68 §:n 1 momentin ja 111 §:n 2 momentin.[126] KaavJL 3 lukuun perustuvissa lunastuksissa vastaavat oikeusvaikutukset määräytyvät sanottuun lukuun sisältyvien säännösten pohjalta. Yhdessä nämä säännöstöt osoittavat, että lunastuksen vaikutukset nimenomaan rasitteisiin muodostuvat jossainmäärin erilaisiksi sen mukaan, koskeeko lunastus 1) muuta aluetta kuin tontinosaa tai rakennuspaikanosaa vai 2) tontinosaa tai rakennuspaikanosaa vaiko 3) rasiteoikeutta. Kutakin tilannetta on aiheellista tarkastella erikseen.

1) Muun alueen kuin tontinosan tai rakennuspaikanosan lunastus. Muun alueen kuin tontinosan tai rakennuspaikan osan lunastamisessa RakL:n mukaan voi olla kysymys joko alueen omistusoikeuden lunastamisesta tai aluetta koskevan käyttövapauden rajoittamisesta lunastusmenettelyssä. Yleensä RakL:n lunastussäännökset lähtevät siitä, että lunastuksen kohteena on alueen omistusoikeus. RakL 27 §:n 2 momentin ja 53 §:n 3 momentin edellyttämissä lunastuksissa saattaa kuitenkin tulla kysymykseen ja 50 §:n 2 momentin edellyttämissä lunastuksissa tulee säännöllisesti kysymykseen käyttövapauden rajoittaminen.

Mainittujen kahden lunastusmuodon erottelulla on merkitystä rasitteiden voimassaoloon liittyviä kysymyksiä tutkittaessa. Lunastuksen vaikutukset määräytyvät näet näissä kahdessa tapauksessa eri pohjalta. Vaikutuksia koskevat LunL 22 § ja 55 §.

Ennen LunL:n voimaantuloa RakL:iin perustuvan *omistusoikeuden* lunastamisen vaikutukset lunastetulla alueella voimassa oleviin rasitteisiin määräytyivät PakkolunL 53 §:n 1 momentin pohjalta.[127] Pääsääntöisesti tällaiset rasitteet lakkasivat lunastuksen vaikutuksesta ja rasiteoikeuden haltijalla oli oikeus korvaukseen menetyksistään PakkolunL 11 §:n edellyttämällä tavalla. Poikkeuksen muodosti kuitenkin oikeus yksityisen tien pitämiseen toisen alueella. Tällainen oikeus voitiin mai-

126 Jo ennen vuoden 1977 lainmuutosta kirjallisuudessa lähdettiin siitä, että RakL 68 §:n 1 momentti ja 111 §:n 2 momentti ilmaisivat yleisen, myös RakL 27 §:n ja 135 §:n edellyttämissä lunastuksissa noudatettavan periaatteen, ks. *Larma* s. 101. RakL 137 c §:n johdosta ks. *Ojanen* s. 57—58, HE n:o 179/1975 II vp. s. 52.

127 Ks. nyttemmin kumottu RakL 68 §:n 1 momentti, *Larma* s. 251 ss.

nitun 53 §:n 1 momentin mukaan lunastaa vain oikeudenhaltijan suostumuksella. Säännös, jonka tarkoituksena oli turvata tarpeellisten tieyhteyksien säilyminen, koski kaikkia tierasitteita, olivatpa ne sitten syntyneet maanmittaustoimituksessa tai muulla tavoin.[128]

LunL lähtee po. vaikutusten osalta jossainmäärin toiselta pohjalta. Pääasiallinen eroavuus aikaisempaan oikeuteen nähden on siinä, että LunL:n mukaan noita vaikutuksia voidaan muotoilla kussakin yksityistapauksessa merkittävästi suuremmassa määrin kuin aikaisemmin. Tähän liittyen tierasitteiden erikoisasema muihin rasitteisiin nähden on poistettu.[129]

LunL 55 §:n 1 momentti verrattuna 22 §:n 1 momenttiin edellyttää, että pääsääntöisesti lunastettavalla alueella voimassa oleva rasite lakkaa, ellei sitä lunastuspäätöksessä pysytetä voimassa. Sääntö koskee kaikkia alueella voimassa olevia rasitteita siitä riippumatta, minkä sisältöisiä ne ovat ja miten ne ovat syntyneet. Tässä suhteessa meidän oikeutemme lähtee toiselta pohjalta kuin esimerkiksi Ruotsin pakkolunastuslaki, jonka 1 luvun 3 §:n 2 momentti edellyttää, että muuhun kuin luovutusoikeustoimeen perustuvat erityiset oikeudet, mm. kiinteistötoimituksissa perustetut kiinteistörasitteet pääsääntöisesti pysyvät alueen omistusoikeutta pakkolunastettaessa edelleen voimassa, ellei lunastusluvassa ole muuta määrätty. Säännöksen 3 momentissa edellytetään lisäksi, ettei mm. tierasitteita voida pakkolunastusluvassa edes määrätä lakkaamaan.[130]

Ruotsissa omaksuttu pääsääntö johtaa po. rasitteisiin sovellettuna käytännössä siihen, että lunastuksen hakijan on erikseen tutkittava, mitkä alueella voimassa olevista rasitteista ovat sisällöltään ja sijainniltaan sellaisia, että ne saattavat vaikeuttaa lunastuksen tarkoituksen saavuttamista, ja tehtävä vaatimus tällaisten rasitteiden lakkauttamisesta tai rajoittamista.[131] Meillä omaksuttu pääsääntö on sensijaan vaikutuksiltaan toisenlainen. Se vapauttaa lunastuksen hakijan mainitunlaisista tutkimuksista, mutta edellyttää, että toimitusmiehet LunL:ssa omaksutun vi-

---

128 PakkolunL 53 §:n 1 momentista ks. *Talas* s. 270 ss.

129 LunL 55 §:n ja 22 §:n osalta ks. *Ojanen*, s. 23 ja 43, HE n:o 179/1975 II vp. s. 17 ja 36 ss., *Ojanen*, Maapakettilait s. 111—113.

130 Tekstissä mainittujen ruotsalaisten säännösten osalta ks. *Bouvin — Hedman — Stark* s. 33 ss.

131 Ks. Ruotsin ExL 3 luvun 2 § ja 5 luvun 5 § verrattuina 3 luvun 4 §:n 2 momenttiin sekä näiden johdosta *Bouvin — Hedman — Stark* s. 110, 115 ss. ja s. 193 ss.

rallistoimintoisuusperiaatteen mukaisesti tutkivat, onko jotkut rasitteet, esimerkiksi tierasitteet, perusteltua pysyttää lunastuksesta huolimatta edelleen voimassa ja onko tähän muutoin edellytyksiä.[132]

Rasitteen voimassa pysyttämisen edellytyksenä on LunL 22 §:n 1 momentin mukaan, että se voi tapahtua lunastuksen tarkoituksen saavuttamista ja kiinteistörekisterijärjestelmän selvyyttä vaarantamatta.[133] Kysymys, vaarantaako rasitteen voimassa pysyttäminen lunastuksen tarkoituksen saavuttamisen, on harkittava kussakin tapauksessa erikseen. Silloin kun kysymys on nimenomaan kaavan toteuttamiseksi toimeen pantavista lunastuksista, kaavalla perusteluineen on tämän harkinnan kannalta keskeinen merkitys. Toista edellä mainituista edellytyksistä, kiinteistörekisterijärjestelmän selvyyttä koskevaa lausumaa on aiheellista tarkastella lähemmin.

Kuten aikaisemmin tässä tutkimuksessa todettiin, KaavJL:n edellyttämät yleiset alueet ovat servienssikelvottomia yksiköitä sikäli kuin kysymys on mm. KaavJL 6 luvussa edellytettyjen tonttirasitteiden perustamisesta. Joissakin tapauksissa saattaa olla mahdollista, että alue, johon kohdistuu kiinteistörasite, lunastetaan käytettäväksi asemakaavan edellyttämänä yleisenä alueena ilman, että rasite sinänsä haittaisi alueen käyttöä tällaiseen tarkoitukseen. Tällöin saattaa kuitenkin herätä kysymys, onko rasitteen siitä huolimatta annettava lakata kiinteistörekisterijärjestelmän selkeyden säilyttämiseksi. Kysymystä voidaan valaista esimerkin avulla.

Olettakaamme, että tontin alueelle on toisen tontin käytön edistämiseksi perustettu aikanaan KaavJL 85 §:ssä edellytetty kulkupaikkarasite pääsyä varten kadulle. Myöhemmin asemakaavaa muutetaan siten, että rasitealue osaksi tai kokonaan tulee kuulumaan katualueeseen. Katualueeksi määrätty osa tonteista lunastetaan tämän jälkeen RakL 50 §:n 1 momentin nojalla ja sille rakennetaan jalkakäytävä. Tässä tapauksessa rasitteen käyttö tuskin vaarantaisi lunastuksen tarkoituksen saavuttamisen, vaikka rasite pysytettäisiin voimassa, koska lunastuksen tarkoitus on samansuuntainen kuin rasitteen käyttötarkoitus. Rasitteen poistaminen saattaa kuitenkin olla perusteltua kiinteistörekisterijärjestelmän selkeänä säilyttämisen perusteella, koska KaavJL:ssa on lähdetty siitä,

---

132 Vrt. LunL 15 ja 26 §§. LunL 7 § ja 10 § eivät velvoittane lunastuksen hakijaa sanotunlaiseen yksityiskohtaiseen selvitystyöhön.

133 Säännöksen johdosta ks. *Ojanen*, s. 23, HE n:o 179/1975 II vp. s. 16 ss.

että yleiseen alueeseen ei kohdistu KaavJL 85 §:ssä tarkoitettuja rasitteita.

Vastaavanlaisia kiinteistörekisterijärjestelmän selvyyttä vaarantavia tilanteita saattaa syntyä eräissä muissakin tapauksissa. Kiinteistöjen rekisteröintiä koskevassa lainsäädännössämme on lähdetty siitä, että jos kaupunki lunastaa RakL:n nojalla tonttikirjaan merkittyjä alueita, nämä alueet eivät siirry pakkolunastusyksikköinä maarekisterijärjestelmän piiriin.[134] Siirtymistä ei luonnollisesti tapahdu myöskään RakL 54 §:ssä edellytetyn tontinosan lunastuksen ollessa kysymyksessä.[135] Jos sensijaan tonttikirjaan merkitty tontti tai yleinen alue tai niiden osa lunastetaan LunL:n tai muiden pakkolunastussäännösten nojalla muiden kuin kaupungin, esimerkiksi valtion tarpeisiin, vaikkapa asemakaavan muutoksen edellyttämäksi erityisalueeksi, siirtyy alue lunastuksen vaikutuksesta KaavJA 100 §:n edellyttämällä tavalla maarekisterijärjestelmän piiriin pakkolunastusyksiköksi. Myös tällaisissa tapauksissa rekisterijärjestelmän selvyys saattaa vaatia lunastettuihin tontteihin kohdistuneiden, tonttirekisteriin merkittyjen rasitteiden lakkauttamista, vaikka rasitteiden käyttö ei sinänsä vaikeuttaisi lunastetun alueen käyttöä.

Vaikka LunL 22 §:n 1 momentissa ja 55 §:n 1 momentissa puhutaan rasitteen voimassa pysyttämisestä käytettävissä olevana toimenpiteenä, lienee sallituksi katsottava ennallaan pysyttämisen ohella rasitteen sisällön rajoittaminen ja rasitteen siirtäminen toiseen paikkaan. Kummassakin tapauksessa on näet itse asiassa kysymys sellaisesta lunastuksen kohteen määrittelystä, joka kuuluu LunL 21 §:n 2 momentin soveltamisalaan. Tierasitteen lakkaaminen lunastettavalta alueelta saattaa antaa aiheen myös LunL 26 §:ssä edellytetyn yksityisten teiden järjestelyn suorittamiseen. Yksityiskohtien osalta on tyydyttävä viittaamaan vm. säännökseen.

LunL 22 §:n 1 momenttia laadittaessa on pidetty silmällä lunastettuun alueeseen kohdistuvia rasitteita. Erityisiä säännöksiä ei ole annettu lunastetun alueen hyväksi voimassa olevista rasitteista. Näiltä osin näyttää lähdetyn siitä, että mainitunlaiset rasitteet säilyvät lunastuksesta huolimatta edelleen voimassa ja ovat lunastajan käytettävissä.

Silloin kun kysymys on kiinteistöä koskevan *käyttövapauden rajoittamisesta lunastusteitse*, lunastuksen vaikutukset alueella voimassa ole-

134 Ks. KaavJA 100 §.

135 Ks. KaavJA 100 §.

viin rasitteisiin määräytyvät LunL 22 §:n 2 momentin ja 55 §:n 2 momentin pohjalta.[136] Näissä säännöksissä, jotka myös koskevat kaikkia rasitteita, on lähdetty päinvastaisen periaatteen pohjalta kuin omistusoikeuden lunastamista koskevissa säännöksissä. Lähtökohtana on periaate, että rasite pysyy muuttumattomana voimassa lunastuksesta huolimatta, ellei lunastuspäätöksessä rasitteen sisältöä rajoiteta tai rasitetta lakkauteta. Rasite voidaan tällöin saada myös muutetuksi lakkauttamalla entinen rasite ja perustamalla sen sijaan uusi. Toimenpiteiden suorittamiselle ei ole asetettu säännöksissä erityisiä edellytyksiä. Ne voitaneen suorittaa aina, kun lunastuksen tarkoituksen toteuttaminen sitä vaatii. Lunastuspäätöksessä on edellytetty määriteltävän, millä tavoin oikeudet muuttuvat.[137]

2) Tontinosan ja rakennuspaikanosan lunastus. Kysymys rasitteen asemasta tontinosan ja rakennuspaikanosan lunastuksessa on järjestetty nimenomaisin säännöksin sekä kaupunkien ja kauppaloiden että maalaiskuntien osalta. Kaupunkien ja kauppaloiden osalta vaikutukset määräytyivät aikaisemmin RakL 66 §:n 2 momentin pohjalta, mutta sen jälkeen kun sanottu säännös vuonna 1977 ns. maapakettiin liittyvien rakennuslain muutosten voimaan tullessa kumoutui [138] eikä uutta vastaavanlaista säännöstä enää otettu RakL:iin, määräytyvät vaikutukset nyttemmin RakL 137 c §:n vaikutuksesta LunL 22 §:n 1 momentin ja 55 §:n 1 momentin pohjalta. Maalaiskuntien asemakaava-alueiden osalta vaikutukset määräytyvät KaavJL 37 §:n pohjalta ja rakennus- ja rantakaavan edellyttämän rakennuspaikan osalta KaavJL 45 §:n pohjalta, jossa asiallisesti vain viitataan mm. mainittuun 37 §:ään. Otsikkokysymyksen tutkimisen kannalta ovat näin ollen keskeisiä mainitut LunL:n säännökset ja KaavJL 37 §. Näiden käsittely on tarkoituksenmukaisinta aloittaa luomalla katsaus ennen vuoden 1977 lainmuutosta voimassa olleisiin säännöksiin.

RakL 66 §:n 2 momentti ja *KaavJL 37 §* olivat — lunastusmenettelyn erilaisesta organisoinnista kaupungeissa ja kauppaloissa sekä toisaalta maalaiskunnissa johtuvin vähäisin poikkeamin — yhdenmukaiset lunastuksen rasitteisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten osalta. Kumpikin säännös koski rasitteita yleensä. Niissä lähdettiin siitä, ettei lunastus pääsääntöisesti vaikuttanut lunastettavalla tontinosalla tai rakennuspai-

136 Säännösten johdosta ks. aliviitassa 129 mainitut esitykset.

137 Ks. LunL 55 §:n 2 momentti.

138 Ks. 29. 7. 1977 annettu laki rakennuslain muuttamisesta (604/1977).

kanosalla voimassa olleeseen rasitteeseen, vaan rasiteoikeuden lunastamisesta tai muusta järjestämisestä ja siitä johtuvasta korvauksesta oli tehtävä eri päätös RakL 66 §:n 2 momentin edellyttämissä tapauksissa tuomioistuimessa ja KaavJL 37 §:n edellyttämässä tapauksessa lunastustoimituksessa.[139] Tätä sääntöä voitiin ja voidaan vieläkin KaavJL 37 §:n osalta perustella erilaisin näkökohdin. Omistuksen yhtenäisyyden periaatteen toteuttaminen, johon tontinosan ja rakennuspaikanosan lunastuksella tähdätään, ei sinänsä edellytä po. rasitteiden lakkauttamista. Tässä suhteessa lunastuksen lähtökohdat ovat erilaiset kuin silloin, kun lunastus tapahtuu yleisen tarpeen vaatimaan tarkoitukseen, joka usein edellyttää samalla alueen käyttötarkoituksen muuttumista aikaisempaan nähden. Po. rasitteet eivät myöskään käytännössä useinkaan haittaa muodostetun uuden tontin käyttöä kaavan edellyttämään tarkoitukseen. Niinpä erilaisten johtorasitteiden voimassaolo tontin A hyväksi tontin B alueella ei suinkaan ilman muuta vaikeuta sellaisen tonttijaon muutoksen toteuttamista, jossa rasitteen kohdealue liitetään muutetun asemakaavan ja tonttijaon edellyttämällä tavalla tonttiin C. Haittoja saattaa kuitenkin in casu aiheutua. Tämän vuoksi on ollut perusteltua, että rasitteisiin puuttuminen sallittiin säännösten edellyttämällä tavalla.

LunL:n voimaan tultua tilanne on RakL 54 §:n edellyttämän tontinosan lunastuksen osalta muuttunut. Lainmuutoksella mm. lunastusten rasitteisiin kohdistuvat vaikutukset on pyritty yhdenmukaistamaan RakL:iin ja LunL:iin perustuvissa lunastuksissa ja *LunL 22 §:n 1 momentti ja 55 §:n 1 momentti* on ulotettu koskemaan myös tontinosan lunastusta. Näistä lähtökohdista ilmenevä pääsääntö edellyttää, että lunastettavaan tontinosaan kohdistuvat rasitteet lakkaavat lunastuspäätöksen vaikutuksesta, ellei po. päätöksessä muuta määrätä. Vaikutuksia koskevat pääsäännöt ovat siten erilaiset RakL 54 §:n ja KaavJL 3 luvun edellyttämissä tontinosan ja rakennuspaikanosan lunastuksissa.

Sekä sanotut LunL:n säännökset että KaavJL 37 § antavat kuitenkin säännösten edellyttämille päätöksentekijöille laajat mahdollisuudet rasitteisiin kohdistuvien *toimenpiteiden valinnassa.* LunL:n edellyttämiä keinoja on käsitelty jo aikaisemmin, joten niiden osalta voidaan tyytyä viittaamaan edellä esitettyyn. KaavJL 37 §:ssä toimenpiteet on määritelty

---

139 Tältä pohjalta lähdettiin myös KaavJA 5 §:ssä, jossa arviokirjaan tai pöytäkirjaan edellytettiin merkittävän lunastettavat oikeudet, ei sensijaan voimassa pysytettäviä. Ks. *Pietilä* s. 283 ss. *Larma* s. 248 ss.

puhumalla rasiteoikeuden »voimaan jäämisestä tai lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä johtuvista korvauksista». Säännös on niin väljä, että se sallii rasitteen lakkauttamisen ohella sen siirtämisen sekä sisällön rajoittamisen ja muuttamisen.[140] Sensijaan säännös ei käsittäne uuden rasitteen perustamista. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, etteikö lunastustoimituksessa ylipäänsä voitaisi perustaa uusia rasitteita. Kun tontin alue on lunastustoimituksessa lohkomalla erotettava yhdeksi tilaksi KaavJL 40 §:n edellyttämällä tavalla, voidaan toimituksessa perustaa niitä rasitteita, joita lohkomisessa yleensä voidaan perustaa. Perustaminen ei kuitenkaan tällöin perustu KaavJL 37 §:ään, vaan rasitteiden perustamista lohkomisessa koskeviin säännöksiin.

Rasitteisiin kohdistettavia toimenpiteitä käsiteltäessä on aiheellista kiinnittää huomiota vielä *lunastusmenettelyn ja kiinteistötoimitusten* väliseen *suhteeseen* tällaisten toimenpiteiden osalta. Myös tätä selviteltäessä on aiheellista lähteä ennen vuoden 1977 lainmuutoksia vallinneen tilanteen pohjalta.

RakL:iin sisältyi ennen vuoden 1977 lainmuutosta RakL 65 §:n 2 momentti, joka yhdessä siinä viitatun 64 §:n 3 momentin kanssa edellytti mm., että jos vireillä oleva tontinmittaus tai muu sellainen toimitus tahi maanmittaustoimitus voi vaikuttaa tontin osan lunastusvelvollisuuteen, RakL 54 §:ssä tarkoitettua tontinosan lunastuskannetta ei saatu ratkaista ennenkuin toimitus oli päättynyt. Toisaalta KaavJL 9 §:n 2 momenttiin sisältyi ja sisältyy edelleenkin säännös, jonka mukaan KaavJL 9 §:ssä tarkoitettua rasitteen poistamista tai siirtämistä ei saa toimittaa, kun on pantu vireille sellainen rakennuslaissa tarkoitettu lunastaminen, joka voi koskea sanottua rasitetta. Näistä säännöksistä [141] yhdessä voitiin päätellä, että jos kysymys tontinosaan kohdistuvan rasitteen poistamisesta tai siirtämisestä oli vireillä RakL:n mukaisessa lunastusmenettelyssä, tämä esti saman kysymyksen ratkaisemisen myöhemmin vireille tulleessa kiinteistötoimituksessa, ja toisaalta, että jos po. kysymys oli vireillä aikaisemmin vireille tulleessa kiinteistötoimituksessa, tämä esti kysymyksen ratkaisemisen RakL:iin perustuvassa lunastusmenettelyssä. Kumpaankin menettelyyn liittyi siis tässä suhteessa toiseen menettelyyn ulottuva vireillä-olovaikutus.[142]

---

[140] Vrt. *Pietilä* s. 290 ss., *Larma* s. 243.

[141] Säännösten johdosta ks. *Larma* s. 244—246, *Pietilä* s. 291—295.

[142] Vrt. *Pietilä* s. 291 ss., *Tirkkonen,* Siviiliprosessi I s. 540 ss.

RakL:iin vuonna 1977 tehtyjen muutosten yhteydessä mainittu 65 §:n 2 momentti kumottiin eikä tilalle otettu uutta vastaavanlaista viittaussäännöstä. Toisaalta kuitenkin RakL 64 §:n edellä tarkoitettu säännös, johon 65 §:n 2 momentti viittasi, pysytettiin kosketelluilta osin asiallisesti ennallaan. Se vain siirrettiin 64 §:n 2 momentiksi ja samalla siihen tehtiin ne tarkistukset, jotka aiheutuivat tontinosan lunastusmenettelyn siirtämisestä tuomioistuimista LunL:n edellyttämiin lunastustoimikuntiin. Kun muutoksilla ilmeisestikään ei tarkoitettu puuttua vireilläolovaikutusten sääntelyyn, voidaan RakL 54 §:n edellyttämän lunastusmenettelyn ja KaavJL:n edellyttämien kiinteistötoimitusten osalta, sikäli kuin niissä on kysymys puuttumisesta kaavan toteuttamisen tarkoituksessa vanhoihin rasitteisiin, edelleenkin lähteä edellä kosketellun säännön pohjalta.

Lunastusmenettelyn ja kiinteistötoimitusten suhdetta selviteltäessä on kuitenkin aiheellista kiinnittää huomiota siihen, että KaavJL:n asianomaisten säännösten nojalla voidaan yksityiskohtaisen kaavan toteuttamisen edistämiseksi puuttua vain maanmittaustoimituksissa perustettuihin rasitteisiin, YksTieL:n soveltamisalaan kuuluviin rasitteisiin, KaavJL 6 luvun nojalla perustettuihin tonttirasitteisiin ja väliaikaisiin oikeuksiin sekä ennen KaavJL:n voimaantuloa tonttirekisteriin merkittyihin rakennusrasitteisiin. Sensijaan RakL 54 §:n edellyttämässä lunastusmenettelyssä voidaan puuttua rasitteisiin yleensä. Säännösten soveltamisalat eivät siten tässä suhteessa kata täysin toisiaan.

KaavJL 9 §:n 2 momentissa puhutaan vain rakennuslaissa tarkoitetusta lunastamisesta viittaamatta KaavJL 3 luvun mukaiseen lunastamiseen. Toisaalta myöskään KaavJL 3 lukuun ei sisälly säännöstä, joka koskisi kiinteistötoimituksen vireilläolovaikutusta. Tästä ei nähdäkseni kuitenkaan voida päätellä, etteikö yhtäältä KaavJL 9 §:n edellyttämiin kiinteistötoimituksiin ja toisaalta KaavJL 3 luvun edellyttämään tontinosan lunastustoimitukseen tai rakennuspaikanosan lunastustoimitukseen liittyisi vanhoihin rasitteisiin puuttumisen osalta edellä selostetun kaltaista toiseen menettelyyn ulottuvaa vireilläolovaikutusta. Itse asiassa vireilläolovaikutuksen liittymistä KaavJL:n mukaisiin kiinteistötoimituksiin on edellytetty aikaisemmin mainitussa RakL 64 §:n 2 momentissa. Näin ollen näidenkin menettelyjen välillä vallitsee kosketeltu sääntö. Mutta tässäkin tapauksessa on huomattava, että KaavJL 9 § koskee vain maanmittaustoimituksessa perustettuja rasitteita ja YksTieL:n soveltamisalaan kuuluvia rasitteita, kun taas KaavJL 37 § koskee rasitteita yleensä.

3) Rasiteoikeuteen kohdistettu lunastus. RakL 59 §:ssä [143] on annettu säännöksiä, mm. rasiteoikeuden lunastamisesta muun kuin rasitteen kohteena olevan maa-alueen lunastamisen yhteydessä. Säännös koskee rasitteita yleensä. Säännöksen 1 momentissa on kysymys kaupungin oikeudesta lunastaa mm. maahansa kohdistuva rasiteoikeus määrätyillä edellytyksillä ja 2 momentissa mm. sellaisen ennen asemakaavan vahvistamista voimaantulleen rasiteoikeuden lunastamisesta, joka estää tontinomistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamasta pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti tontin, joka ei ole siten rakennettu. RakL 111 §:n 1 momentin mukaan se mitä RakL 59 §:n 1 momentissa on säädetty kaupungista on voimassa myös maalaiskunnasta. Vastaavanlaista viittausta ei lakiin ole sensijaan otettu RakL 59 §:n 2 momentin osalta. Säännöksistä on aiheellista tarkastella aluksi *RakL 59 §:n 1 momenttia.*

Silloin kun kunta RakL:n nojalla lunastaa tietyn alueen omistusoikeuksin, lakkaavat alueeseen kohdistuvat rasitteet olemasta voimassa LunL:n edellyttämällä tavalla. Käytännössä lunastukset ovat kuitenkin olleet suhteellisen harvinaisia kuntien maanhankinnan keinona.[144] Yleisin maanhankinnan keino on ollut vapaaehtoinen kauppa. Jos kunta tällä tavoin hankkii omistukseensa määrätyn alueen, pysyvät alueella voimassa olevat rasitteet edelleenkin voimassa. Alueen käyttäminen yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin tai muihin RakL:n edellyttämiin tarkoituksiin saattaa kuitenkin edellyttää puuttumista sanotunlaisiin rasitteisiin. Tämän kaltaisissa tilanteissa voidaan määrätyillä edellytyksillä käyttää hyväksi kiinteistönmuodostamislainsäädännön suomia keinoja rasitteiden lakkauttamiseksi tai muuttamiseksi. Mutta aina ei edellytyksiä niiden käyttämiseen ole. Ennenkaikkea tällaisissa tilanteissa voidaan turvautua RakL 59 § 1 momentin edellyttämään lunastusmenettelyyn.

RakL 59 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on oikeus lunastaa mm. omistamaansa maahan kohdistuva rasiteoikeus »samoin edellytyksin ja samassa järjestyksessä kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä». *Larma* on tulkinnut po. lausumaa toteamalla, että lainsäätäjä on katsonut tarkoituksenmukaiseksi sen, että kaupunki saa lunastaa mm. kaupungin maahan kohdistuvat rasiteoikeudet

[143] Säännöksen johdosta ks. *Larma* s. 229 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 217, 202 ss.

[144] Lunastusten yleisyydestä ks. kom. 1976 n:o 50 s. 82—87.

»edellyttäen, että kaupunki saisi lunastaa kysymyksessä olevan maan, jos sen omistaisi muu kuin kaupunki, ja että nuo oikeudet saisi lunastaa maan lunastamisen yhteydessä». Larma jatkaa, että pakkolunastusoikeus ei ole tämän pykälän nojalla laajempi kuin se olisi maan lunastamisen yhteydessä. Edelleen Larma toteaa, että po. pakkolunastusoikeus koskee RakL 50—53 §:ssä säädettyjä lunastusperusteita, ei kuitenkaan 52 §:n 1 kohdassa olevaa perustetta (tehokkuuspakkolunastus).[145]

Larman tulkinta on luonnollinen, kun otetaan huomioon, että maa-alueen omistusoikeuden lunastus usein korvataan vapaaehtoisella kaupalla. Tulkintaan liittyy kuitenkin eräs ongelma, jota Larma ei ole käsitellyt. Minkä säännöksen pohjalta lunastuksen edellytyksiä on arvosteltava, jos rasitteen kohdealueen (maapohjan) lunastaminen olisi mahdollinen useamman kuin yhden RakL:n säännöksen, esimerkiksi sekä 52 a §:n 2 momentin että 53 §:n 1 momentin nojalla?

Niin RakL:n kuin LunL:nkin lunastusluvan myöntämistä koskevat säännökset lähtevät varsin vahvasti määräämisperiaatteen ja käsittelymenetelmän pohjalta.[146] Lunastusluvan myöntäminen perustuu hakemukseen,[147] jossa lunastusta haluavan on edellytetty määrittelevän vaatimuksensa sekä esittävän sellaisen selvityksen, jonka nojalla voidaan arvostella lunastusluvan myöntämisen edellytysten olemassaolo.[148] Käsittely puolestaan keskittyy olennaisilta osilta sen kysymyksen selvittämiseen, onko haetulle lunastukselle olemassa oikeudellisia edellytyksiä. Lunastusluvan myöntämisessä ollaan sidottuja hakemukseen.[149] Lupaa ei voida myöntää sellaisella perusteella, jota hakemuksessa ei ole lainkaan käsitelty.

Tähän nähden on selvää, että päätöksentekijä ei voi myöskään edellä kosketellussa RakL 59 §:n 1 momentin edellyttämässä lunastuksessa vapaasti valita tarkoitukseen sopivaa lainkohtaa lunastuskysymystä rat-

---

145 Ks. *Larma* s. 229. Vrt. myös *Hyvönen,* Kaavoitus s. 202.

146 Käsitteistä määräämisperiaate ja käsittelymenetelmä ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessi I s. 90—92 ja 96—98. Vrt. myös, mitä *Merikoski* (Oikeussuojajärjestelmä s. 39 ss.) lausuu po. periaatteiden vastakohtaperiaatteiden, virallisperiaatteen ja tutkimismenetelmän (Merikoski: tutkimisperiaate) soveltuvuudesta hallinto-oikeudessa mm. anomus- ja hakemusasioita käsiteltäessä.

147 Ks. RakL 137 c § verrattuna LunL 5 §:n 1 momentti.

148 Vrt. LunL 7 §.

149 Vrt. LunL 5 §:n 1 momentti.

kaistessaan. Hän on päätöstä tehdessään sidottu lunastushakemukseen ja sen perusteluihin. Tältä pohjalta hänen tulee ratkaista, minkä RakL:n säännöksen soveltamisalaan vastaavalla tavalla perusteltu lunastushakemus maapohjan omistusoikeutta koskevana kuuluisi ja arvostella näin määritellyn lainkohdan pohjalta kysymystä lunastuksen edellytysten täyttymisestä rasiteoikeuden lunastuksen ollessa kysymyksessä. Päätöksentekijällä ei siis sanotunlaisessa tilanteessa ole valinnanvapautta. Sensijaan tällainen valinnanvapaus lienee kyllä hakijalla. Jos lunastus voidaan toteuttaa usealla perusteella, voinee hakija valita, millä perusteella hän panee lunastusmenettelyn vireille.

Vaikka RakL 59 §:n 1 momenttia laadittaessa ilmeisesti onkin pidetty silmällä sellaista mm. rasiteoikeuteen kohdistuvaa lunastusta, joka lakkauttaa ao. rasitteen, ei estettä liene sille, että lunastuksella tähdätään rajoitetumpaan tavoitteeseen ja että säännöksen tarkoittamassa lunastuksessa esimerkiksi vain rajoitetaan rasitteen hyväksikäyttöä tietyissä suhteissa sitä lakkauttamatta. Pyrkimys helpottaa kunnan vapaaehtoista tietä hankkimien maa-alueiden käyttöä yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin, mikä on RakL 59 §:n 1 momentin kantava ajatus, ei suinkaan aina edellytä ao. alueeseen kohdistuvien rasitteiden lakkauttamista. Kannanottoa voidaan perustella viittaamalla myös LunL 22 §:n 2 momenttiin. Jos RakL 59 §:n 1 momenttia tulkittaisiin siten, että säännöksen edellyttämässä lunastuksessa voidaan rasitteita vain lakkauttaa, jouduttaisiin LunL 22 §:n 2 momentin soveltamisalaa vastaavasti rajoittamaan RakL 59 §:n 1 momenttiin perustuvien lunastusten osalta. Tällaiseen rajoittamiseen ei kuitenkaan ole reaalista tarvetta eivätkä esimerkiksi LunL:n esityöt ole edellyttäneet sellaista mahdolliseksi.[150]

RakL *59 §:n 2 momentti* suo tontinomistajalle määrätyillä edellytyksillä oikeuden lunastaa mm. tontilla voimassa olevan rasiteoikeuden. Edellytyksenä on,[151] että 1) ao. rasite on tullut voimaan ennen lunastushetkellä voimassa olevan asemakaavan vahvistamista, 2) tonttia ei ole rakennettu pääasiassa asemakaavan mukaisesti, 3) rasite estää tällaisen rakentamisen kohtuullisessa ajassa, 4) lunastamista on pidettävä asemakaavan toteuttamisen kannalta tärkeänä ja 5) lunastusoikeus sen mukaan kuin erikseen on säädetty ei kuulu muulle kuin tontinomistajalle. Kuten

150 Vrt. myös LunL 55 §:n 2 momentti, *Ojanen* s. 23.

151 Vrt. *Larma*, jonka esittämä edellytysten luettelo hieman poikkeaa tässä esitetystä (Larma s. 230 ss.).

edellytysten luettelo osoittaa säännöksen avulla on pyritty edistämään uuden asemakaavan toteuttamista rakentamisen osalta. Soveltamistilanteina tulee kysymykseen ennenkaikkea kaksi tapausta.

Ensimmäinen soveltamistilanne liittyy läheisesti kaavatontin eri osien kokoamiseen yksiin käsiin. Asemakaavan tai tonttijaon voimaantulon tai muuttamisen jälkeen kaavatontin osan omistaja hankkii usein tontin muut osat omistukseensa vapaaehtoisin luovutuksin eikä RakL 54 §:n edellyttämään lunastukseen turvautuen. Silloin kun omistuksen yhtenäisyyteen pyritään tällä tavoin, jäävät tontin eri osilla voimassa olleet rasitteet edelleen voimaan. Eräissä tapauksissa rasitteisiin voidaan tällöin puuttua KaavJL 6 luvun edellyttämin keinoin, mutta vaihtoehtoisena keinona tulee kysymykseen RakL 59 §:n 2 momentissa edellytetty lunastaminen. Viimeksi mainittu keino soveltuu sellaisiinkin rasitteisiin, joihin KaavJL 6 luvun ao. säännöksiä ei voida soveltaa. Tärkeimpiä ovat KaavJL:n voimassa ollessa perustetut rakennusrasitteet.

Toinen tyypillinen tilanne, jossa RakL 59 §:n 2 momenttia voidaan soveltaa, syntyy siten, että rasitetun tontin asemakaavaa muutetaan puuttumatta itse tonttijakoon. Tällaisissakin tapauksissa tontilla voimassa oleva vanha rasite saattaa muodostua esteeksi tontin rakentamiselle uuden asemakaavan mukaisesti.[152]

Tulkitessaan säännöksestä ilmenevää edellytystä tontin rakentamisesta pääasiassa asemakaavan mukaisesti *Larma* kiinnitti huomiota siihen,[153] että lausumaa oli tulkittava toisin kuin vastaavaa lausumaa RakL 52 §:n 1 kohdassa (sellaisena kuin se oli ennen vuoden 1977 lainmuutosta), jossa ao. hallituksen esityksen perustelun johdosta omaksuttiin lakitekstin sanamuodosta poikkeava tulkinta. Tällä Larma tarkoitti sitä, että huomiota oli kiinnitettävä RakL 59 §:n 2 momenttia sovellettaessa muihinkin näkökohtiin kuin vain käytetyn rakennusoikeuden määrään, so. osuuteen koko rakennusoikeudesta, johon RakL 52 §:n 1 momenttia sovellettaessa tuli kiinnittää päähuomio. Vuonna 1977 RakL 52 §:ää muutettiin kuitenkin perusteellisesti. Muutetussa muodossa lainkohta edellyttää, että huomiota kiinnitetään käytetyn rakennusoikeuden määrän ohella mm. sellaisiin seikkoihin kuin tontilla olevien rakennusten käyttötarkoitukseen, sijaintiin ja rakentamistapaan. Kun vm. lainmuutos otetaan huomioon, lienee nyttemmin perusteltua lähteä siitä, että siitä voidaan

152 Vrt. aikaisemmin selostettu KoO 1939 II 163.

153 Ks. *Larma* s. 231.

saada johtoa arvosteltaessa, onko tontti rakennettu pääasiassa asemakaavan mukaisesti.

Käsitellessään kysymystä, milloin lunastamista on pidettävä asemakaavan toteuttamisen kannalta tärkeänä, Larma mainitsee esimerkkinä mm. tilanteen, että tontille tulee huomattava rakennus tai että kaupunkikuvaa rumentavat rakennukset saadaan tontilta pois.[154] Huomiota voitaneen kiinnittää po. kysymystä harkittaessa myös siihen, mikä vaikutus tontin rakentamatta jättämisellä asemakaavan mukaisesti olisi kaavan toteutumisen kannalta ao. alueella.

Vastaavalla tavalla kuin RakL 59 §:n 1 momentissa edellytetyn lunastuksen osalta on asianlaita voitaneen myös 2 momentissa edellytetyllä lunastuksella pyrkiä rasitteen lakkauttamisen ohella rajoitetumpaankin päämäärään, nimittäin rasitteen sisällön rajoittamiseen. Tätä tulkintaa puoltaa mm. se, että RakL 54 §:n edellyttämässä tontinosan lunastuksessa lunastustoimikunnalla on LunL 22 §:n 1 momentin ja 55 §:n 1 momentin mukaan mahdollisuudet rajoittaa rasitteen sisältöä niinkuin aikaisemmin esitetystä käy ilmi. Olisi erikoista, ellei toimikunnalla olisi samoja mahdollisuuksia silloin, kun tontin eri osat ovat siirtyneet saman omistajan omistukseen vapaaehtoisin luovutuksin.

d. Kaavan toteuttaminen liikenneväylien ja katujen osalta

Kiinteistötoimitusten ja lunastusten ohella tärkeän kaavan toteuttamisen osaprosessin muodostavat kunnallistekniset työt. Rasitteiden voimassaolon kannalta on aiheellista tarkastella nimenomaan niitä vaikutuksia, joita kaavassa osoitettujen liikenneväylien ja katujen haltuunotolla, rakentamisella ja yleiseen käyttöön luovuttamisella on tässä suhteessa. Erityisesti tämä koskee tierasitteita. Vanhoja liikenneväyliä, mm. yksityisiä teitä pyritään näet usein käyttämään hyväksi kaava-alueen liikenneverkkoa suunniteltaessa,[155] koska tämän voidaan olettaa johtavan säästöjen aikaansaamiseen kaavan toteuttamiskustannuksissa. Näin meneteltäessä herää kysymys, mikä vaikutus kaavan toteuttamistoimenpiteillä näiltä osin on rasitteiden voimassaolon kannalta. Lainsäädäntömme

---

154 Ks. *Larma* s. 231.

155 Vrt. Rakennettujen alueiden liikennejärjestelmän kehittäminen. Sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusosaston tiedotuksia 1/1975. s. 4, 32 ss. ja 38 ss.

ei sensijaan anna aihetta lähteä siitä, että muilla kunnallisteknisillä töillä olisi välitöntä vaikutusta rasitteiden voimassaoloon.

Säännöksiä kaavassa liikenneväyläksi tai kaduksi osoitetun alueen haltuunoton, rakentamisen ja yleiseen käyttöön luovuttamisen vaikutuksista po. suhteessa sisältyy RakL:iin ja YksTieL:iin. Nämä lait antavat aiheen erotella seuraavat kolme tilannetta:

1) yleiskaavassa liikenneväyläksi osoitetun alueen kuntoonpano ja luovuttaminen yleiseen liikenteeseen,
2) katualueen erottaminen ensimmäisen asemakaavan perusteella ja
3) kadun tai kaavatien haltuunotto, rakentaminen ja luovuttaminen yleiseen käyttöön asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueilla.

Näitä tilanteita tarkastellaan seuraavassa kutakin erikseen.

1) Yleiskaavassa liikenneväyläksi osoitetun alueen kuntoonpano ja luovuttaminen yleiseen liikenteeseen. RakL 44 § antaa kaupungille ja kauppalalle ja RakL 119 § maalaiskunnalle oikeuden panna yleiskaavassa liikenneväyläksi osoitetulla alueella sijaitsevan tiemaan siihen liittyvine ojineen määrätyillä edellytyksillä korvauksetta kuntoon ja luovuttaa sen yleiseen liikenteeseen. Edellytyksenä on, että kysymyksessä on maanmittaustoimituksessa määrätty tai vanhastaan käytetty yksityinen tie tai tiemaa, jonka maanomistaja aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käytettäessä on tieksi varannut tai joka on luovutettu tiemaana käytettäväksi muulla kuin edellä mainitulla tavalla, jos luovutus oli tiemaan omistajaa sitova silloin, kun valtuusto hyväksyi yleiskaavan. Lisäksi RakL 44 § antaa kunnalle oikeuden asettaa mainitunlaiselle tielle johtoja ja RakL 49 §:n 1 momentti oikeuttaa kunnan siirtämään sellaisen po. tiemaalla olevan johdon, joka estää tiemaan käyttämisen tai huomattavasti vaikeuttaa sitä.

RakL 44 § edellyttää, että kysymys on voimassa olevasta, vähintään ns. toisen asteen yleiskaavasta.[156] Kun tällaisia yleiskaavoja ei toistaiseksi ole juuri vahvistettu, ei säännöksellä sen enempää kuin siihen liittyvällä RakL 49 §:n 1 momentillakaan liene ollut käytännön sovellutuksia. Mahdollisia sovellutuksia ajatellen säännöstä on kuitenkin aiheellista käsitellä lyhyesti.[157]

---

156 Ks. *Hyvönen*, Kaavoitus s. 102.

157 1. 9. 1978 mennessä sisäasiainministeriö oli vahvistanut koko maassa kaksi

RakL 44 §:n soveltamisen edellytykset on toimenpiteiden kohteen osalta muotoiltu sillä tavoin, että säännöksen voidaan katsoa koskevan mm. yleiskaavassa liikenneväyläksi osoitetulla alueella olevaa rasitetietä. Säännöksen edellyttämät toimenpiteet eivät vaikuta tällöin tierasitteen voimassaoloon sinänsä. Rasitetiehen sovelletaan toimenpiteiden jälkeenkin YksTieL:ia niinkuin YksTieL 3 §:stä käy ilmi. Rasiteoikeuksien haltijoiden asema muuttuu kuitenkin yleiskaavan voimaantulon vaikutuksesta sillä tavoin, että asianomaiset ovat velvollisia sallimaan tiemaan kuntoonpanon, johtojen asettamisen ja tien luovuttamisen yleiseen liikenteeseen. Sallimisvelvollisuus koskee myös RakL 49 §:n 1 momentissa tarkoitettua johtojen siirtämistä.

Mikäli RakL 44 §:n edellyttämiin toimenpiteisiin käytännössä ryhdytään, tuntuvat toimenpiteiden välilliset vaikutukset rasiteoikeuden haltijain asemaan todennäköisesti voimakkaimmin tien kunnossapitokustannusten nousuna. Kun mainitunlaiset tiet palvelevat yleistä liikennettä, voisi olettaa, että RakL:iin tai YksTieL:iin sisältyisi erityisiä säännöksiä sanotunlaisten teiden kunnossapidosta, ennenkaikkea julkisyhteisön velvollisuudesta vastata kunnossapitokustannuksista tai kunnossapitokustannusten jaosta julkisyhteisön ja yksityisten tieosakkaiden kesken. Tällaisia säännöksiä lakiin ei kuitenkaan sisälly. Laki lähtee siltä pohjalta, että sanotunlaisten, yleiseen liikenteeseen luovutettujen teiden tienpito määräytyy edelleen YksTieL:n pohjalta ja kuuluu tieosakkaille, jollainen esimerkiksi kunta tässä ominaisuudessa ei ole mainitunlaisessa tilanteessa. YksTieL 93 § edellyttää kuitenkin, että valtion varoista annetaan vuosittain avustusta mm. sellaisen yksityisen tien kunnossapitoon, jota varten on perustettu tiekunta ja jolla on paikkakunnalla huomattava liikenteellinen merkitys tai joka on tarpeellinen pysyvän asutuksen pääsytienä. Tien luovuttaminen nyt po. tapauksessa yleiseen liikenteeseen luonee vahvan presumtion siitä, että säännöksessä asetetut valtionavun saamisen edellytykset täyttyvät tien osalta. Sensijaan YksTieL 95 §, säännös kunnan osallistumisesta yksityisten teiden tienpidon kustannuksiin on laadittu kuntaa velvoittamattomaan muotoon.[158] Näin on menetelty nähtävästi sen vuoksi, että kun kuntien kantokyky on hyvin erilainen, ei ao. yhteisöjen

yleiskaavaa. Toinen koski Punkaharjua (syksy 1977) ja toinen Helsingin ns. keskuspuistoa (kesä 1978).

[158] Ks. YksTieL 95 § verrattuna ao. hallituksen esitykseen (HE n:o 36/1961 vp.) sisältyneeseen vastaavaan säännökseen (95 §). Ks. myös *Österman*, SKL 1963 s. 398.

harkintavaltaa tulo- ja menoarvion laadinnassa ole haluttu rajoittaa YksTieL:n säännöksiin.[159] RakL 44 §:n edellyttämät toimenpiteet saattavat kuitenkin johtaa siihen, että YksTieL:n soveltamisalaan kuuluvan tien tieosakkaat joutuvat kustantamaan yleiseen käyttöön luovutetun tien kunnossapidosta huomattavan osan.

2) Katualueen erottaminen ensimmäisen asemakaavan toteuttamiseksi. Ensimmäisen asemakaavan osoittaman katualueen kunta saa omistukseensa erotuttamalla sen itselleen RakL 47 §:ssä edellytetyllä tavalla.[160] Säännös tulee RakL 117 §:n 1 momentin vaikutuksesta sovellettavaksi myös maalaiskunnan asemakaava-alueella. Kaupungissa ja kauppalassa erottaminen tapahtuu yleisen alueen mittaustoimituksessa (KaavJL 76 §:n 3 momentti) ja maalaiskuntien asemakaava-alueella erottamista tarkoittavassa maanmittaustoimituksessa (KaavJL 47 §).

Kumpaankin toimitukseen liittyy RakL 73 §:n[161] mukaan eräänä oikeusvaikutuksena kaupungin omistukseen siirtyvään alueeseen kohdistuvien oikeuksien lakkaaminen. Säännöstä laadittaessa on pidetty silmällä mm. rasiteoikeuksia. Säännöksestä ilmenevä pyrkimys vapauttaa katualue sitä koskevista rasitteista on yhdenmukainen vastaavan KaavJL:sta ilmenevän pyrkimyksen kanssa. KaavJL 6 luku ei salli tonttirasitteen perustamista yleiseen alueeseen. KaavJL 94 §:ään taas on otettu säännös mm. yleiseen alueeseen kohdistuvien, maanmittaustoimituksessa perustettujen rasitteiden poistamisesta tai korvaamisesta KaavJL 86 §:ssä tarkoitetulla väliaikaisella oikeudella tai siirtämisestä. Näistä kaksi ensiksi mainittua toimenpidettä on asetettu siirtämiseen nähden prioriteettiasemaan aikaisemmin käsitellyllä tavalla. RakL 73 § on siten tavoitteiden osalta yhdenmukainen KaavJL:n po. säännösten kanssa.

RakL 73 § koskee ainoastaan ensimmäisen asemakaavan osoittaman katualueen erottamisen oikeusvaikutuksia. Mikäli kysymys on asemakaavan muutoksesta, voidaan muutetun asemakaavan osoittama uusi katualue hankkia kunnan omistukseen joko vapaaehtoisin luovutuksin tai RakL 50 §:n 1 momentin edellyttämin lunastuksin. Mainitunlaisen lunastuksen vaikutuksia rasitteisiin on käsitelty edellä.

---

159 Vrt. YksTieL 94 §. YksTieL 93 §:n osalta vrt. HE n:o 13/1977 vp. yleisperustelut ja säännöksen yksityiskohtaiset perustelut.

160 Säännöksen johdosta ks. HE n:o 91/1954 vp. s. 5, *Larma* s. 187 ss. *Hyvönen,* Kaavoitus s. 239.

161 Säännöksen johdosta ks. *Larma* s. 263 ss., *Meuronen* s. 370—371.

3) Kadun ja kaavatien alueen haltuunotto, rakentaminen ja yleiseen käyttöön luovuttaminen yksityiskohtaisesti kaavoitetuilla alueilla. Kadun ja kaavatien alueen haltuunoton, rakentamisen ja yleiseen käyttöön luovuttamisen muodostamaan tapahtumasarjaan liittyy yksityiskohtaisesti kaavoitetuilla alueilla mm. rasitteiden voimassaolon kannalta tärkeitä oikeusvaikutuksia. Näitä näyttää tarkoituksenmukaiselta käsitellä erikseen asemakaava- rakennuskaava- ja rantakaava-alueen osalta. Oikeusvaikutusten sääntelyn lähtökohdat ovat nimittäin muodostuneet erilaisiksi mainituilla kolmella kaava-alueella. Aiheen kannalta merkityksellistä erilaisuutta on mm. siinä, edellytetäänkö kaavassa kaduksi tai kaavatieksi osoitetun alueen siirtyvän kaavan toteuttamisprosessin puitteissa kunnan omistukseen vai ei.

Se, että rasitteiden voimassaolokysymyksiä käsitellään erikseen asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueiden osalta ei merkitse sitä, etteikö kysymyksiä voitaisi varsin pitkälle käsitellä yhdenmukaisen kysymyksenasettelun pohjalta. Olipa kysymys asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueesta, kaavan toteuttamisprosessiin kuuluu katualueiden ja kaavateiden alueiden osalta eräitä yhteisiä vaiheita. RakL:n ja YksTieL:n mukaan tällaisia aiheen kannalta merkityksellisiä vaiheita ovat jäljempänä mainittavin poikkeuksin

1) kaavassa kaduksi tai kaavatieksi osoitetun alueen haltuunoton edellytysten täyttyminen,
2) kadun tai kaavatien rakentamisvelvollisuuden syntyminen tai vaihtoehtoisesti ryhtyminen kadun tai kaavatien rakentamiseen ja
3) kadun tai kaavatien luovuttaminen yleiseen käyttöön.

Näillä vaiheilla on merkitystä erityisesti katualueeseen tai kaavatien alueeseen kohdistuvien yksityistierasitteiden voimassaolon kannalta, mutta tietyssä laajuudessa niillä on merkitystä myös muiden rasitteiden voimassaolon kannalta.

Asemakaava-alueiden osalta laki lähtee siitä, että kaavassa osoitettu katualue siirtyy kaavan toteuttamisprosessin puitteissa kunnan omistukseen. Tavoiteltuna lopputilana on tilanne, jossa katualue muodostaa kunnan omistuksessa olevan, kaupungissa yleisten alueiden rekisteriin ja maalaiskunnissa maarekisteriin merkityn kiinteistön, joka on vapautettu mm. siihen kohdistuneista rasitteista. Keinot, joilla tähän tavoitteeseen päästään, muodostuvat erilaisiksi lähinnä sen mukaan millä tavoin katu-

alue siirtyy kunnan omistukseen ja millaiseksi kaavan toteuttamisjärjestys omistusoikeuden hankkimisen ja kadun rakentamisen välillä muodostuu.

Periaatteessa katualue voi siirtyä kunnan omistukseen joko pakolla tai vapaaehtoista tietä. Ensimmäisessä asemakaavassa osoitetun katualueen kunta saa omistukseensa RakL 47 §:ssä edellytetyn erottamisen vaikutuksesta ja muussa asemakaavassa osoitetun katualueen turvautumalla RakL 50 §:ssä edellytettyyn lunastukseen. Kummassakin tapauksessa vapaaehtoinen luovutus tulee kysymykseen vaihtoehtoisena maanhankinnan keinona.

Mikäli kaavan *toteuttamisjärjestys* katualueen osalta on sellainen, että kunta *ensiksi* hankkii *alueen omistukseensa* turvautumalla RakL 47 §:ssä edellytettyyn erottamiseen tai RakL 50 §:ssä edellytettyyn lunastukseen ja ryhtyy vasta tämän jälkeen rakentamaan katua, voidaan lähteä siitä, että katualueeseen kohdistuvat rasitteet lakkaavat alueen erottamisen tai lunastamisen vaikutuksesta. Jos kunta taas hankkii katualueen omistukseensa vapaaehtoisin luovutuksin, pysyvät katualueeseen kohdistuvat rasitteet edelleen voimassa. Yksityistierasitteet lakkaavat tällöin kadun rakentamisen vaikutuksesta vähitellen jäljempänä esitettävällä tavalla ja muiden rasitteiden lakkauttamiseksi on turvauduttava joko KaavJL:n mukaisiin rasitteen lakkauttamista koskeviin toimenpiteisiin tai RakL 59 §:n 1 momentin edellyttämään, rasitetta koskevaan lunastusmenettelyyn.

Asemakaavaa toteutettaessa saatetaan kuitenkin joutua tilanteeseen, jossa *katua* on ryhdyttävä tai halutaan ryhtyä *rakentamaan* jo *ennen kuin kunta on hankkinut alueen omistukseensa.* Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi sen vaikutuksesta, että kunnalle syntyy RakL 79 §:n edellyttämä kadunrakentamisvelvollisuus.

RakL 48 §:ssä on annettu säännöksiä kunnan oikeudesta ottaa katualueeseen kuuluva maa haltuunsa silloin, kun sitä tarvitaan kadun rakentamista varten.[162] Säännös koskee sekä ensimmäisen asemakaavan että asemakaavan muutoksen edellyttämää katualuetta. RakL 48 §:ssä on lähdetty siitä, että katualueen haltuunottoa seuraa alueen omistusoikeuden siirtyminen kunnalle. Tähän liittyen haltuunoton edellytykset näyttää pyritty muotoilemaan sellaisiksi, että ne estäisivät katualueen pitkäaikaisen korvauksettoman hallussapidon ilman omistusoikeuden siirtymistä,

---

[162] Säännöksen johdosta ks. *Larma* s. 190 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 239 ss.

jonka yhteydessä maanomistajan on edellytetty saavan lain edellyttämän korvauksen menetyksistään.[163] Tältä pohjalta lähtien haltuunoton edellytykseksi on asetettu ensimmäisen asemakaavan osoittaman katualueen osalta, että RakL 47 §:ssä tarkoitettu erottamistoimitus on pantu vireille tai kunta on RakL 71 §:n mukaan suorittanut alueesta korvauksen. Mainitussa korvauksessa on kysymys nimenomaan omistusoikeuden siirtymisen johdosta suoritettavasta korvauksesta niinkuin RakL 71 §:stä käy ilmi. Samalta pohjalta lähtien asemakaavan muutoksen osoittaman katualueen haltuunoton edellytykseksi on asetettu, että aluetta koskeva lunastusmenettely on pantu vireille. Mikäli katualueella on rakennus, kaivo tai muu arvokas laite tai mikäli alue on tarpeellinen niiden käyttämistä varten, ei kunta saa RakL 48 §:n 2 momentin mukaan ottaa maata haltuunsa ennenkuin rakennus tai laite on lunastettu. Tämä edellytys koskee molempia edellä käsiteltyjä kaavan toteuttamistilanteita.

RakL 48 §:ssä säädettyjen katualueen haltuunoton edellytysten täyttymisellä on alueeseen kohdistuvien rasiteoikeuden haltijoiden kannalta se merkitys, että asianomaisten tulee maanomistajan tavoin sallia alueen haltuunotto kadun rakentamista varten. Sallimisvelvollisuus koskee niin tierasiteoikeuden haltijaa kuin muidenkin rasiteoikeuksien haltijoita.[164] Haltuunotosta sinänsä ei ole edellytetty suoritettavan sen enempää maanomistajalle kuin rasiteoikeuksien haltijoillekaan korvausta. Korvausta on edellytetty suoritettavan lunastuskorvauksen muodossa vain RakL 48 §:n 2 momentissa tarkoitetuista arvokkaista rakennuksista ja laitteista, jollainen voi kuulua mm. rasiteoikeuden haltijalle. Se että RakL 48 §:ssä on lähdetty korvauksettoman haltuunoton pohjalta johtuu juuri siitä että haltuunotetun alueen on edellytetty siirtyvän suhteellisen nopeasti haltuunoton jälkeen kunnan omistukseen RakL 47 §:ssä edellytetyn erottamistoimituksen tai RakL 50 §:n 1 momentissa tarkoitetun lunastuksen vaikutuksesta. Tällöinhän sekä maanomistaja että korvaukseen oikeutetut rasiteoikeuksien haltijat saavat lain edellyttämän korvauksen menetyksistään.

Katualueen haltuunotto voi perustua vaihtoehtoisesti myös sopimukseen. Tällöin on huomattava, että maanomistajan kanssa tehty sopimus ei sellaisenaan sido rasiteoikeuksien haltijoita, vaan näiden kanssa on

---

163 Ks. RakL 47 § verrattuna 71, 72 ja 77 §:iin sekä toisaalta 50 §:n 1 momentti verrattuna LunL:iin.

164 Vrt. RakA 92 §.

haltuunotosta sovittava erikseen, mikäli heille aiheutuisi siitä haittaa. Sopimuksessa on luonnollisesti mahdollista määritellä, missä suhteessa rajoitetaan rasiteoikeuksien haltijoiden vapautta käyttää haltuunotettua katualuetta.

Perustuipa haltuunotto RakL 48 §:ssä edellytettyyn menettelyyn tai sopimukseen, sillä ei ole suoranaisia rasitteen voimassaoloon kohdistuvia vaikutuksia. Tällaisia vaikutuksia on vasta haltuunoton edellytysten täyttymistä tai sopimusta seuraavilla kaavan toteuttamistoimenpiteillä. Näitä vaikutuksia käsiteltäessä on tehtävä ero muiden rasitteiden kuin yksityistierasitteiden ja yksityistierasitteiden välillä.

Muut katualueeseen kohdistuvat rasitteet kuin yksityistierasitteet lakkaavat kaavan toteuttamisprosessin puitteissa vasta katualueen erottamisen tai lunastamisen vaikutuksesta taikka, jos katualueen siirtymisestä kunnan omistukseen tehdään sopimus, KaavJL:n edellyttämässä kiinteistötoimituksessa tai RakL 59 §:n 1 momentin edellyttämässä lunastusmenettelyssä. Lakkaamista näissä tilanteissa ei käsitellä tässä yhteydessä yksityiskohtaisemmin. Näiltä osin rajoitutaan viittaamaan edellä esitettyyn.

YksTieL:n soveltamisalaan kuuluvien yksityistierasitteiden lakkaamisesta kadun rakentamisen ja yleiseen käyttöön luovuttamisen vaikutuksesta on sensijaan annettu erityissäännöksiä YksTieL 3 §:ssä. Näitä on aiheellista tarkastella lähemmin.[165]

YksTieL 3 §:ssä on lähdetty siitä, että sitä mukaa kuin katualueita otetaan kunnan haltuun, katuja rakennetaan ja luovutetaan yleiseen käyttöön, YksTieL:n soveltaminen lakkaa katualueisiin sisältyneiden yksityisteiden sekä lisäksi sellaisten yksityisteiden osalta, jotka menettävät liikenneväylinä merkityksensä kadun rakentamisen ja yleiseen käyttöön luovuttamisen vuoksi. Lakkaamisen perusteena on siis näissä tapauksissa yksityistien tarpeettomaksi käyminen. YksTieL:n soveltamisen lakkaaminen on tällöin järjestetty kolmivaiheiseksi tapahtumasarjaksi.

Ensimmäisessä vaiheessa lakkaa tieosakkaiden tienpitovelvollisuus. Tämä seuraus aktualisoituu YksTieL 3 §:n 3 momentin mukaan, kun kunta on tullut velvolliseksi rakentamaan kadun (RakL 79 §) tai ryhtynyt katua rakentamaan. Säännöksen mukaan kunnan on siitä alkaen, kun se on tul-

---

165 YksTieL 3 §:n johdosta ks. Ltk. 1961 n:o 1 s. 8—12, HE n:o 36/1961 vp. 2, *Koski* s. 15—18, *Aalto-Setälä — Martikainen — Rankamo* s. 155—156, *Österman*, SKL 1963 s. 397—398.

lut velvolliseksi rakentamaan kadun, jolle yksityisen tien tai sen osan liikenne on tarkoitettu siirrettäväksi, tai ryhtynyt sellaista katua rakentamaan, otettava tällaisen kadun, tien tai sen osan tienpito hoidettavakseen. Lainkohtaan sisältyy myös säännös tieosakkaan ja tiekunnan oikeudesta saattaa kysymys kunnan velvollisuudesta ottaa tienpito hoidettavakseen lääninhallituksen käsiteltäväksi. On siis huomattava, että tieosakkaan tieoikeus ei vielä tässä vaiheessa lakkaa, vaan tieosakkaalla säilyy po. oikeus koko rakennustyön ajan. Tämä merkitsee sitä, että tieosakkaat voivat yhä käyttää rakennustyön kohteena olevaa tietä liikenneväylänään luonnollisesti tien rakentamisesta johtuvin rajoituksin.[166]

Toisessa vaiheessa lakkaa YksTieL:n soveltaminen muilta osin katualueeseen sisältyvän yksityistien sekä sellaisten yksityisteiden osalta, jotka katu korvaa liikenneväylinä. Tämä vaihe aktualisoituu, kun katu on valmis luovutettavaksi yleiseen käyttöön. Jotta epäselvyyttä ei syntyisi, YksTieL 3 §:n 2 momentissa on pyritty luomaan mahdollisimman täsmälliset kriteerit sen osoittamiseksi, miltä osin YksTieL:n soveltaminen lakkaa. YksTieL 3 §:n 2 momentin mukaan lain soveltaminen lakkaa, kun tie tai tien osa tahi sellainen liikenneväylä, jolle sen liikenne on tarkoitettu siirtyväksi, luovutetaan katuna yleiseen käyttöön niinkuin siitä on erikseen säädetty tai määrätty. Säännöksessä viitatut lainkohdat ovat RakL 80 § ja 81 § sekä RakA 94 §, joissa on säännöksiä po. tarkoituksessa suoritettavasta katukatselmuksesta. YksTieL 3 §:n 2 momentissa jatketaan, että päätöksessä, jossa katu hyväksytään tarkoitukseensa, on määrättävä, mihin teihin tai tienosiin YksTieL:n soveltaminen vastaavasti lakkaa. Juuri tämä antaa takeet siitä, ettei epäselvyyttä YksTieL:n soveltamisalueen suhteen synny kadun rakentamisen jälkeen. Päätöksestä on tehtävä YksTieA 35 §:ssä säädetty ilmoitus maarekisteriin.[167]

Kolmatta vaihetta voidaan luonnehtia puhumalla YksTieL:n soveltamisen lakkaamisesta aiheutuvista jälkijärjestelyistä. Näihin järjestelyihin kuuluvat yksityistien tiekunnan purkaminen ja sen velkojen maksaminen sekä katuun kuulumattoman tiealueen osan siirtyminen korvauksetta

166 Vrt. myös Ltk. 1961 n:o 1 s. 8, *Koski* s. 16. Kummassakin esityksessä todetaan, että yksityinen tie olisi viitatun ajankohdan jälkeen käsitettävä lähinnä kadun rakentamistyön aikana tarpeelliseksi väliaikaiseksi liikenneväyläksi. Kun seuraukseksi ei kuitenkaan ole asetettu tieoikeuden lakkaamista, sen täytyy katsoa olevan po. vaiheessa edelleen voimassa.

167 Esitetyn johdosta ks. myös *Meuronen* s. 371.

alueen omistajan hallintaan YksTieL 3 §:n 4 momentissa edellytetyllä tavalla.

Rakennuskaavassa osoitetun liikenneväylän alueen eli ns. rakennuskaavatien alueen ei ole edellytetty siirtyvän kaavan toteuttamisprosessin yhteydessä kunnan omistukseen sillä tavoin kuin katualueen. RakL tosin sallii, että kunta hankkii tällaisen alueen omistukseensa joko vapaaehtoisin luovutuksin tai RakL 50 §:n 1 momentin nojalla lunastuksin (RakL 111 § 1 momentti), mutta lain rakennuskaavatien kuntoonpanoa koskevat säännökset lähtevät siitä, että näin ei tapahdu, vaan alue säilyy edelleen maanomistajan omistuksessa.[168] Tämä eroavuus katualueisiin verrattuna aiheuttaa eroavuutta mm. rakennuskaavatien alueeseen kohdistuvien rasitteiden käsittelyssä.

Mainitusta eroavuudesta johtuu ensiksikin, että rakennuskaavatien alueen haltuunottamisen edellytykset ovat muodostuneet erilaisiksi kuin katualueen haltuunottamisen edellytykset. Katualueiden osalta RakL 48 §:ssä säännelty haltuunotto edellytetään omistuksen siirtymistä edeltäväksi toimenpiteeksi, josta ei suoriteta korvausta sen vuoksi että korvausta on edellytetty suoritettavan lain osoittamissa tapauksissa omistajanvaihdoksen johdosta. Tähän liittyen katualueen haltuunoton edellytysten määrittelyssä keskeisen sijan ovat saaneet ne edellytykset, joiden avulla on pyritty varmistumaan siitä, että omistajanvaihdos ja siihen liittyvä korvausten maksaminen seuraavat haltuunottoa kohtuullisen lyhyessä ajassa. Kun rakennuskaavateiden osalta vastaavanlaista omistajanvaihdosta ei ole edellytetty tapahtuvan, ei tällaisia edellytyksiä ole sisällytetty haltuunottoa koskevaan RakL 103 §:ään. Säännöksessä on haltuunoton edellytykseksi asetettu vain, että rakennuskaavatiehen sisältyvää maata, jolla ei ole rakennuksia tai joka ei ole välttämätön rakennuksen käyttämistä varten, tarvitaan rakennuskaava-alueen tarkoituksiin. Säännökseen liittyy RakL 109 §, jonka mukaan rakennuskaavatien osaa, jolla on rakennus tai joka on välttämätön rakennuksen käyttämiselle, ei saa ilman omistajan suostumusta ottaa käytettäväksi ennen sillä olevan rakennuksen pakkolunastamista.[169]

---

168 Ks. RakL 103 §.

169 Rakennuskaavatien alueen haltuunotosta rakentamisesta ja luovuttamisesta yleiseen käyttöön ks. MMalliRJ 7 luku, *Larma* s. 359 ss. ja s. 376 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 260—263, *Pyrhönen* DL 1960 s. 318 ss., *Voipio* DL 1963 s. 92 ss., *Marjanen* MK 1966 s. 122 ss., *Alanen* MK 1967 s. 631 ss., *Maljonen* MK 1967 s. 643 ss.

Edellä kosketellusta eroavuudesta aiheutuu toinenkin eroavuus haltuunottoa koskevissa säännöksissä. Kun haltuunotto on katualueiden osalta omistajanvaihdosta edeltävänä tapahtumana periaatteessa korvaukseton toimenpide, niin rakennuskaavatien alueen haltuunotto on toimenpide, josta on lain osoittamissa rajoissa suoritettava korvaus sekä maanomistajalle että muiden haltuunotettuun alueeseen kohdistuvien oikeuksien, mm. rasiteoikeuksien haltijoille. Korvausta koskevat säännökset sisältyvät RakL 104—106 §:iin.[170]

Haltuunoton edellytysten täyttyessä niin maanomistaja kuin mm. rasiteoikeuksien haltijatkin ovat velvollisia sallimaan rakennuskaavatien alueen haltuunoton ja sillä suoritettavat tienrakentamistoimenpiteet. Tämä tilanne aktualisoituu mm. silloin, kun kunnalle on syntynyt tienrakentamisvelvollisuus RakL 113 §:n nojalla. Haltuunoton edellytysten täyttymisellä ei kuitenkaan ole suoranaista vaikutusta rakennuskaavatien alueeseen kohdistuvien rasitteiden voimassaoloon edes siinä tapauksessa, että rasiteoikeuden haltijan vapaus käyttää aluetta hyväkseen olisi tien rakentamisesta johtuvien rajoitusten vuoksi supistunut käytännössä olemattomiin. Samalla tavoin kuin katualueiden osalta on vastaavassa tilanteessa asianlaita, vasta haltuunoton edellytysten täyttymistä tai, jos haltuunotto on perustunut sopimukseen, sopimusta seuraavalla kaavan toteuttamisprosessilla on vaikutusta rasitteiden voimassaoloon.

Yksityistierasitteet lakkaavat YksTieL 3 §:n 2, 3 ja 4 momenttien osoittamalla tavalla vaiheittain rakennuskaavatienkin rakentamisen ja yleiseen käyttöön luovuttamisen vaikutuksesta. Lakkaamista koskevat normit ovat samat kuin katualueita koskevat vastaavat normit, joten tässä yhteydessä voidaan tyytyä vain viittaamaan siihen, mitä YksTieL 3 §:stä on edellä esitetty.

Muiden rakennuskaavatien alueeseen kohdistuvien rasitteiden lakkauttamiseksi on turvauduttava joko KaavJL 9 §:n edellyttämään menettelyyn, mikäli säännöksessä asetetut edellytykset muutoin täyttyvät, tai RakL 59 §:n 1 momentin edellyttämään lunastukseen (RakL 111 §:n 1 momentti). Kummankin säännöksen osalta tyydytään tässä yhteydessä viittaamaan edellä esitettyyn.

Mikäli kunta hankkii rakennuskaavatien alueen omistukseensa vapaaehtoisin luovutuksin tai RakL 50 §:n 1 momentissa tarkoitetuin lunastuksin, muodostuu tilanne rakennuskaavatien alueeseen kohdistuvien rasit-

170 Säännösten johdosta ks. *Larma* s. 362 ss.

teiden osalta samanlaiseksi kuin katualueeseen kohdistuvien rasitteiden osalta vastaavanlaisissa tapauksissa. Näidenkin kysymysten osalta on tyydyttävä viittaamaan siihen, mitä asiasta on edellä esitetty.

Myös *rantakaavassa* on edellytetty voitavan osoittaa alueita yleiseksi liikenneväyläksi (RakL 123 a § 4 momentti).[171] Rantakaavan toteuttaminen kuuluu näiltä osin RakL 123 e §:n 4 momentin mukaan kunnalle tai, milloin alue on katsottava osoitetun valtion tarpeisiin, valtiolle. Toisin kuin asemakaava- ja rakennuskaava-alueiden osalta on asianlaita, laissa ei ole annettu yksityiskohtaisia säännöksiä rantakaavan toteuttamisesta nyt puheena olevien alueiden osalta. Niinpä lakiin ei sisälly säännöksiä rantakaavassa yleiseksi tieksi osoitetun alueen erottamisesta eikä haltuunotosta, jollaisia säännöksiä on annettu katuja ja rakennuskaavateitä silmälläpitäen. Mainitunlaisten säännösten puuttuminen yhtäältä ja rakennuskaava-alueilla sovellettavia lunastussäännöksiä koskevan viittauksen sisältyminen RakL 123 e §:n 4 momenttiin toisaalta viittaavat siihen, että rantakaavan toteuttamisessa yleisten alueiden, mm. yleisiksi liikenneväyliksi osoitettujen alueiden osalta on edellytetty turvauduttavan, mikäli vapaaehtoista luovutusta ei saada aikaan, lunastukseen, jonka puitteissa alueen haltuunotto tapahtuu. Liikenneväyläksi osoitetun alueen lunastuksessa voitaneen, jos lunastajana on kunta, nojautua RakL 50 §:n 1 momenttiin verrattuna 111 §:n 1 momenttiin.[172] Lunastettavalla alueella voimassa olevat rasitteet lakkaavat tällöin LunL:n edellyttämällä tavalla. LunL:iin on sensijaan turvauduttava, jos lunastajana on valtio. Mikäli liikenneväyläksi osoitettu alue hankitaan valtion tai kunnan omistukseen vapaaehtoisin luovutuksin, voidaan tällaisella alueella voimassa oleviin rasitteisiin puuttua joko KaavJL 9 §:n tahi kunnan ollessa lunastajana RakL 59 §:n 1 momentin ja valtion ollessa lunastajana LunL:n edellyttämin lunastuksin. Yksityistierasitteet lakkaavat kuitenkin sanotunlaisen liikenneväylän rakentamisen ja yleiseen käyttöön luovuttamisen vaikutuksesta YksTieL 3 §:n 2, 3 ja 4 momenttien edellyttämällä tavalla, mikäli kaavan toteuttajana on näiltä osin kunta.[173]

---

171 Ks. myös *Virkkunen,* Kysymyksiä rakentamisen alalta s. 107. Vrt. myös *Larma* s. 416, *Hyvönen,* Kaavoitus s. 170.

172 *Larma* toteaakin, että velvollisuudesta lunastaa yleinen alue ja oikeudesta lunastaa se on soveltuvin osin ja myös kaupunkiin voimassa RakL 110 §:n ja 111 §:n säännökset, ks. *Larma* s. 430.

173 Vrt. YksTieL 3 §:n 3 momentti, jossa edellytetään nimenomaan kunnan toimenpiteitä. Vrt. myös HE n:o 19/1974 vp. s. 2—3.

4) Yhteenveto. Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että rasitteiden lakkaaminen on laissa kytketty vain rajoitetussa laajuudessa kunnallistekniikan rakentamiseen. Lakkaamisvaikutus on liitetty edellä kuvatulla tavalla vain kadun, rakennuskaavatien ja rantakaavassa osoitetun yleisen liikenneväylän rakentamiseen. Muun kunnallistekniikan rakentamisella ei ole vastaavanlaisia vaikutuksia. Niinpä rakennetun tontin tai rakennuspaikan liittämisellä yleiseen vesijohto- tai viemäriverkostoon ei ole välitöntä vaikutusta tonttia tai rakennuspaikkaa palvelevien, vastaavien tarpeiden tyydyttämiseksi perustettujen rasitteiden voimassaoloon. Tällaiset rasitteet on erikseen lakkautettava sillä perusteella, että ne ovat käyneet edistettävän toiminnan kannalta tarpeettomiksi korvaavan järjestelyn vaikutuksesta.

Pääsääntöisesti laki lähteekin siitä, että kaava-alueilla voimassa oleviin, kaavan toteuttamista haittaaviin rasitteisiin puututaan kaavan toteuttamisprosessin puitteissa joko kiinteistötoimituksessa tai lunastusmenettelyssä. Tämä onkin tarkoituksenmukaista niissä tapauksissa, joissa puuttumisesta vanhoihin rasitteisiin aiheutuu rasiteoikeuden haltijalle menetyksiä, joista suoritetaan korvaus. De lege ferenda on kuitenkin ajateltavissa, että sellaisissa tapauksissa, joissa rasiteoikeuden haltijalle ei ole tarpeen suorittaa korvausta rasitteen lakkaamisen johdosta niinkuin on asianlaita silloin, kun rasite on käynyt tarpeettomaksi, lakkaaminen kytketään nykyistä laajemmin kunnallistekniikan rakentamiseen. Tällaisen järjestelmän omaksuminen edellyttää kuitenkin, että samalla huolehditaan lakkaamisen aiheuttamista jälkijärjestelyistä, mm. tarpeellisten merkintöjen tekemisestä kiinteistörekisteriin.

e. Puuttuminen asemakaavan tai tonttijaon muutoksen toteuttamista haittaaviin rakennusrasitteisiin

RakA:een ja KMalliRJ:een, esimerkiksi Helsingin 1963 RJ:een sisältyy säännöksiä puuttumisesta rakannusrasitteisiin kolmella eri perusteella. RakA 108 §:n 2 momentissa ja Helsingin 1963 RJ 46 §:ssä edellytetään, että perusteena on tonttien omistajien sopimus. Helsingin 1963 RJ 47 §:ssä edellytetään taas, että po. RJ:n nojalla perustetun rakennusrasitteen poistamisperusteena on olosuhteiden muuttumisesta johtuva rasitteen tarpeettomaksi käyminen tai se, että rasite sanotusta syystä on menettänyt huomattavan osan merkityksestään. Poistaminen on tällöin sallittu rasite-

oikeuden haltijan vastustuksesta huolimatta. Sanotun RJ:n 48 §:ään on otettu vihdoin säännös rakennusrasitteen oikaisemisesta oikeutettua tai rasitettua tonttia koskevan muutetun tonttijaon mukaiseksi.[174]

Kaikki nämä säännökset voivat tulla sovellettaviksi pyrittäessä edistämään muutetun asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista. Tähän voidaan pyrkiä ensiksikin RakA 108 §:n 2 momentissa ja Helsingin 1963 RJ 46 §:ssä edellytetyin sopimuksin. Asemakaavan tai tonttijaon muutos voi tietyissä tapauksissa johtaa myös siihen, että rakennusrasite käy Helsingin 1963 RJ 47 §:n edellyttämällä tavalla tarpeettomaksi tai menettää huomattavan osan merkityksestään. Näin tapahtuu esimerkiksi silloin, kun tontin A hyväksi on voimassa rakennusrasitteena oikeus käyttää tontilla B olevan rakennuksen seinää tontilla A olevan rakennuksen seinänä ja asemakaavaa muutetaan myöhemmin tontin A osalta siten, ettei tonttien yhteenrakentamista enää sallita. Mainittu rakennusrasite käy tontin A käytön kannalta tarpeettomaksi siinä vaihessa, jolloin tontilla A oleva rakennus puretaan uudisrakentamista silmällä pitäen. Rakennusrasite voidaan tällöin poistaa rasitetun tontin omistajan aloitteesta, vaikkapa oikeutetun tontin omistaja sitä vastustaisikin sellaisen tulevaisuudessa suoritettavan asemakaavan muutoksen toivossa, joka jälleen sallii yhteenrakentamisen. Vihdoin voidaan todeta, että tonttijaon muutos oikeutetun tai rasitetun tontin osalta saattaa antaa aiheen rakennusrasitteen oikaisemiseen Helsingin 1963 RJ 48 §:n edellyttämällä tavalla.

Kun kosketeltujen säännösten mainitunlaiset soveltamistilanteet otetaan huomioon, voidaan kysyä, mikä on näiden säännösten, ennenkaikkea Helsingin 1963 RJ 47 §:n suhde RakL 59 §:n 2 momenttiin, joka niinikään on laadittu silmällä pitäen mm. puuttumista asemakaavan tai sen muutoksen toteuttamista haittaaviin rasitteisiin. Milloin on turvauduttava RakA:n ja RJ:n kosketeltuihin säännöksiin ja milloin RakL 59 §:n 2 momenttiin? Vai ovatko säännökset valinnaiset?

Kosketelluissa RakA:n ja RJ:n säännöksissä edellytetyille tilanteille on yhteistä se, että rasitteeseen puuttumisen ei niissä voida edellyttää aiheuttavan merkittävää haittaa rasiteoikeuden haltijalle. Jos rasiteoikeuden haltija suostuu sopimaan rasitteen poistamisesta, on tämä tavallisesti merkkinä siitä, ettei hänellä ole rasitteen tarvetta tai että tarve ei ole enää merkittävä. Helsingin 1963 RJ 47 §:ssä on puolestaan jo lähtökoh-

174 Viitattujen säännösten johdosta ks. *Murén* SKL 1964 s. 337, *Larma* s. 722 ss., *Hyvönen* s. 342 ss.

taisesti edellytetty tilanne tällaiseksi. Ja kun Helsingin 1963 RJ 48 §:n edellyttämä rasitteen oikaiseminen ei merkitse sen lakkauttamista, ei rasitteeseen puuttumisesta voida tässäkään tapauksessa edellyttää aiheutuvan rasiteoikeuden haltijalle merkittävää haittaa.

Vaikka Helsingin 1963 RJ 49 §:ään onkin otettu säännös rakennusrasitteen vastoin asianosaisen tahtoa tapahtuvasta poistamisesta johtuvan haitan ja vahingon korvaamisesta, näyttää lakia sovellettaessa kuitenkin perustellulta lähteä siitä, että RakL 59 §:n 2 momentin lunastusmenettelyyn turvaudutaan kaikissa sellaisissa tapauksissa, joissa sopimusta rasitteeseen puuttumisesta ei saada aikaan ja joissa rasitteeseen puuttumisesta aiheutuisi rasiteoikeuden haltijalle merkittävää haittaa, jolloin korvauskysymykset näyttelevät keskeistä osaa. Lunastusmenettely on näet tämän laatuisissa tapauksissa jo menettelynä viitattujen RJ:n säännösten edellyttämää menettelyä soveliaampi. Lisäksi se tarjoaa monipuolisemmat mahdollisuudet sovittaa viranomaistoimin yhteen vastakkaisia intressejä kuin RJ:n säännösten edellyttämä menettely.[175] Viitattuihin RJ:n säännöksiin turvautuminen on tämän mukaan perusteltua lähinnä sellaisissa tilanteissa, joissa rasitteeseen puuttumisesta ei aiheudu rasiteoikeuden haltijalle merkittävää haittaa.

RakA 109 §:n 2 momenttiin on otettu säännös rauenneen rakennusrasitteen poistamisesta tonttirekisteristä. On huomattava, että säännöksessä ei säädetä siitä, millä edellytyksillä rakennusrasite raukeaa. Kirjallisuudessa on katsottu, että rakennusrasite raukeaa tonttien yhtyessä tai asemakaavan tai tonttijaon muuttuessa niin, että rakennusrasite menettää merkityksensä tai että rakennusrasitetta ei voida soveltaa.[176] Sikäli kuin kysymys on raukeamisesta tonttien yhtymisen perusteella, kannanottoihin on perusteltua yhtyä. Toisin on sensijaan asianlaita kahden muun mainitun kannanoton osalta. Kun otetaan huomioon, että Helsingin 1963 RJ:n 47 §:ään samoinkuin muihinkin vastaaviin rakennusjärjestyksiin on otettu nimenomainen säännös rakennusrasitteen poistamisesta olosuhteiden muuttumisesta johtuvan tarpeettomaksi käymisen ja merkityksen huomattavan vähenemisen perusteella, on tuskin perusteltua lähteä siitä, että rakennusrasite samalla perusteella automaattisesti raukeaisi. Mitä taas tulee tilanteeseen, jossa voimassa olevaa rakennusrasitetta ei voitaisi asemakaavan muutoksen johdosta soveltaa, voinee tällainen tilanne syn-

175 Vrt. LunL 22 §:n 2 momentti ja 55 §:n 2 momentti.

176 Ks. *Larma* s. 723 ja *Hyvönen,* Kaavoitus s. 343.

tyä niissä varsin harvinaisissa tapauksissa, joissa asemakaavaa muutetaan rakennusrasitteen perustamisen jälkeen mutta ennen rasitteen edellyttämiin toimenpiteisiin ryhtymistä tavalla, joka estää toimenpiteiden suorittamisen. Mutta kun rajoitus, jossa on kysymys kaavaan liittyvästä rakentamis- tai toimenpiderajoituksesta, on periaatteessa jatkuva, on rasite tässäkin tapauksessa itse asiassa käynyt rajoituksen johdosta tarpeettomaksi tai menettänyt huomattavan osan merkityksestään RJ 47 §:n edellyttämällä tavalla, joka ei edellytä rakennusrasitteen automaattista raukeamista. Näin ollen tätäkään kannanottoa voidaan tuskin pitää perusteltuna.

V. Maankäyttömääräyksen luonnehtimisesta rasitteeksi

16. LUONNEHTIMISONGELMASTA

Edellytyksenä sille, että maankäyttömääräykseen voidaan soveltaa rasitteita koskevia säädännäisiä tai tavanomaisoikeudellisia normeja, on se, että maankäyttömääräys on *luonnehdittavissa rasitteeksi,* ts. että se on rasitenormistossa edellytettyjen normiston soveltamiskriteerien mukainen. Kysymys, millä edellytyksillä maankäyttömääräys on luonnehdittavissa rasitteeksi, ei ole aina helposti ratkaistavissa. Erityisesti sopimukseen perustuvien maankäyttömääräysten rasitteeksi luonnehtiminen on osoittautunut oikeuskäytännössä vaikeaksi ongelmaksi. Kysymys on herännyt käytännössä useimmiten silloin, kun kiinteistö on vaihtanut omistajaa ja uusi omistaja väittää, ettei edellisen omistajan tekemä sopimus esimerkiksi naapurikiinteistön omistajan oikeuttamisesta käyttämään tietyssä suhteessa hänen kiinteistöään sido häntä. Tällöin on voitu joutua ottamaan kantaa mm. kysymykseen, onko mainitunlaista sopimukseen perustuvaa määräystä arvosteltava rasitteita koskevien normien pohjalta. Mutta vastaavanlaisiin luonnehtimisongelmiin on jouduttu toisinaan ottamaan kantaa kysymyksen ollessa myös viranomaisvalvonnassa annetuista maankäyttömääräyksistä.

Kosketellun *ongelman luonnetta* voidaan valaista kahden osaksi karrikoidun esimerkin pohjalta. Samalla voidaan osoittaa *ongelman sukulaisuus* eräisiin muihin oikeustieteessä käsiteltyihin ongelmiin.

Olettakaamme aluksi, että lukion kouluneuvosto tekee kokouksessaan päätöksen, jonka mukaan lukion oppilaat saavat käyttää koulutienään As. Oy. Suorapolku 1:n piha-alueen kautta johtavaa oikopolkua, joka lyhentää Tuolitien koululaisten koulumatkaa noin 300 metrillä. Onko koulukiinteistön käytön edistämiseksi syntynyt laillisella tavalla kulkupaikkarasite? Asiantunteva vastaaja ehkä jo kysymyksen kuullessaan naurahtaisi. Tuskinpa kenenkään asioita tuntevan mieleen tulisi soveltaa näin syntyneeseen »tieoikeuteen» rasitteita koskevia oikeusnormeja tai

edes kysyä, voidaanko niitä soveltaa. Kouluneuvoston kompetenssin puute on niin ilmeinen, että jo suoralta kädeltä voidaan todeta rasitteita koskevien normien soveltumattomuus. As. Oy. Suorapolku 1:n hallitus ehkä toteaisi, ettei päätökseen tarvitse myöskään sen täytäntöönpanon estämiseksi hakea muutosta; jos tavoitteena oli rasitteen aikaansaaminen ei päätöksellä ole saatu tässä suhteessa aikaan mitään.

Ottakaamme tämän jälkeen toinen esimerkki. Olettakaamme, että X:n kunnan tielautakunta tekee päätöksen Y:n yksityistien oikaisemisesta noin 50 metrin matkalla. Jälkeenpäin havaitaankin, että kysymys olisi pitänyt käsitellä YksTieL 48 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohtien mukaan tietoimituksessa eikä tielautakunnassa. Onko päätökseen haettava muutosta, jos halutaan estää sen täytäntöönpano? Voidaanko oikaistua tieosuuttaa pitää kompetenssin puutteen vuoksi YksTieL:ssä tarkoitettuna yksityistienä? Vastauksen antaminen ei olekaan nyt yhtä yksinkertaista kuin edellä esitetyssä esimerkissä. YksTieL:n soveltumattomuus ei ole suinkaan ilman muuta selvä. Päinvastoin tuntuisi hyvinkin luonnolliselta edellyttää, että päätökseen on täytäntöönpanon estämiseksi haettava muutosta ja että tiehen on myös oikaistulta osalta sovellettava YksTieL:ia.

Näiden esimerkkien avulla on haluttu kiinnittää huomio ongelmamme luonteeseen. On ilmeistä, että on suuri joukko tapauksia, joissa suoralta kädeltä voidaan sanoa, että maankäyttömääräykseen ei sovelleta rasitteita koskevia oikeusnormeja, ts. maankäyttömääräystä ei arvostella rasitteena. Yhtä ilmeistä on, että suuressa joukossa tapauksia voidaan suoralta kädeltä sanoa, että maankäyttömääräykseen sovelletaan rasitteita koskevia normeja. Mutta ilmeistä on myös, että on joukko tapauksia, joissa rasitenormiston soveltaminen muodostaa vaikeasti ratkaistavan ongelman, ts. joissa ei voida suoralta kädeltä antaa kumpaakaan edellä mainituista vastauksista. Näissä tapauksissa muodostuu keskeiseksi tehtäväksi rasitenormiston soveltamiskriteerien löytäminen ja määrittely. Niiden määrittelyllä voi olla suuri merkitys erilaisten yksityiskysymysten, mm. muutoksenhakukysymysten ratkaisun kannalta.

Ongelmamme on *samankaltainen kuin eräät muut* oikeustieteen piirissä jo aikaisemmin käsitellyt ongelmat. Siviilioikeuden, prosessioikeuden ja hallinto- oikeuden piirissä on vanhastaan kiinnitetty huomiota *oikeustoimen, tuomion ja hallintotoimen olemattomuuden, ineksistenssin ja pätemättömyyden väliseen rajanvetoon.* Sitä, miten tätä rajanvetoa on kirjallisuudessa käsitelty, voidaan havainnollistaa esimerkkien avulla.

Oikeustoimen osalta *Kivimäki — Ylöstalo* toteaa, että toisinaan on tar-

peen erottaa pätemätön ja oikeustoimena olematon (ineksistentti) tapahtuma. Tällä erottelulla on kirjoittajien mukaan merkitystä niissä tapauksissa, joissa laki edellyttää tietyt minimivaatimukset täyttävän oikeustoimen pätemättömyyden johdosta erityistä reaktiota uhalla, että toimi muutoin käy velvoittavaksi. Esimerkkeinä kirjoittajat mainitsevat yhtiökokouksen päätöksen, perinnönjaon ja testamentin moittimisen.[1]

Ineksistenssiä on puolestaan luonnehdittu kirjallisuudessa eri tavoin. Vanhemmassa kirjallisuudessa esimerkiksi *Ekström* otti tarkastelujensa lähtökohdaksi väitteen, että tointa, joka ei saa aikaan oikeusvaikutuksia tai ainakaan tarkoitettuja oikeusvaikutuksia, ei voida lainkaan kutsua oikeustoimeksi. Ekström torjui omasta puolestaan tämän ajatuksen po. tavalla yleistettynä. Toisaalta hän kuitenkin edellytti, että oikeustoimessa tulee olla kysymyksessä jotakin, joka ainakin ulkonaisesti näyttää oikeudellisessa tarkoituksessa tehdyltä toimelta. Tähän »johonkin» ei saa sisältyä sellaista virheellisyyttä, joka on omiaan ilman muuta täysin selvästi osoittamaan, että todellinen oikeustoimi puuttuu. Ekström havainnollisti esitystään toteamalla, että jos esimerkiksi asiaan kuulumaton henkilö suorittaa vihkimisen, mitään avioliittoa ei synny. Mikäli sensijaan vihkimiseen oikeutettu henkilö on vihkinyt esimerkiksi kielletyssä sukulaisuussuhteessa olevat henkilöt, voidaan puhua pätemättömästä avioliitosta.[2]

Samantapaisiin näkökohtiin on uudemmassa kirjallisuudessa kiinnittänyt huomiota mm. *Muukkonen*, jonka kanta erotteluun pätemättömyys — olemattomuus on kuitenkin varauksellisempi kuin Ekströmin. Muukkonen toteaa mm., että ineksistenssitapaukset voitaneen luonnehtia sanomalla, että tällöin on olemassa ainoastaan ulkoinen tila, mikä muistuttaa oikeustointa, mutta oikeustointa ei ole kuitenkaan tehty. Muukkonen jatkaa, että yksityistapauksissa on vaikeaa pitää erillään pätemätöntä ja kokonaan olematonta oikeustointa. Muukkonen katsoo kuitenkin, että olemattomuuden käsitteen käyttö voi tietyissä tapauksisa olla perusteltua. Hän toteaa, että ottamalla mukaan sekä pätemättömyyden että olemattomuuden käsitteet saadaan joissakin yksityistapauksissa aikaan suurempaa systemaattista selvyyttä kuin turvautumalla yksinomaan pätemättömyyskäsitteeseen.[3]

---

[1] Ks. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 370.

[2] Ks. *Ekström* s. 669—670.

[3] Ks. *Muukkonen* s. 110—111.

Vastaavanlaisiin seikkoihin on kiinnitetty kirjallisuudessa huomiota *tuomion* mitättömyyttä ja olemattomuutta käsiteltäessä. Edustavan esimerkin tarjoaa *Tirkkosen* siviiliprosessioikeuden esitys. Tirkkonen toteaa, että selväksi tuomion mitättömyystapaukseksi on leimattu tilanne, että tuomio on sellaisen viranomaisen antama, joka voimassa olevan oikeuden mukaan ei ollenkaan saata toimia tuomioistuimena. Niinikään on tähän luettu Tirkkosen mukaan se tapaus, että asiakirja siinä määrin poikkeaa vakiintuneista muodoista, ettei sillä ilmeisesti ole tuomion luonnetta. Omasta puolestaan Tirkkonen kuitenkin toteaa: »Selostettujen kahden tilanteen osalta voidaan kuitenkin sanoa, ettei nyt ole oikeastaan kysymys edes tuomion mitättömyydestä, sillä tosiasiallisesti ei ole olemassa minkäänlaista tuomiota tämän käsitteen juridisessa merkityksessä».[4]

Myös *hallintotoimen* mitättömyyttä tutkittaessa on kiinnitetty huomiota samantapaiseen erotteluun. Tämä käy ilmi esimerkiksi siitä, mitä *Vilkkonen* lausuu ns. »ei-hallintotoimen», »Nichtaktin», suhteesta pätemättömään (mitättömään) hallintotoimeen. Vilkkonen kysyy: »Mutta onko ns. Nichtakt »mitätön» vai onko kysymys jostain toisesta ilmiöstä? Nimettyään mm. joukon tutkijoita, jotka ovat sillä kannalla, ettei kysymyksessä ole hallintotoimi eikä myöskään sen »mitättömyys», Vilkkonen muun ohella toteaa, ettei *Uotila* pidä Nichtakteja hallintotoimina, mutta puhuu kuitenkin niiden mitättömyydestä. Omana kannanottonaan Vilkkonen jatkaa: »Tämä osoittanee, että huolimatta selvästä käsitteellisestä erosta (»ei-hallintotoimi») asiallinen ero tapausten välillä on vähäinen, etenkin jos hyväksytään käsitys, että nämä »ei-hallintotoimet» voimassa olevan oikeutemme mukaan joissakin olosuhteissa voivat olla tehokkaita, päteviä».[5]

Mistä sitten kosketellussa erottelussa on kysymys? Milloin voimme puhua »olemattomasta» ja milloin »pätemättömästä» oikeustoimesta, tuomiosta tai hallintotoimesta? Ja miten nämä kysymykset liittyvät meidän ongelmaamme?

Vaikka »olemattomuuden» ja »pätemättömyyden» välistä erottelua koskevat esitykset varsin selvästi viittaavatkin erottelun perusteisiin, näitä perusteita ei ole kovin selvästi eksplikoitu. Se mitä kysymyksen johdosta on lausuttu, viittaa siihen, että erottelussa on keskeisesti kysymys tiettyjen normistojen soveltamisalaa koskevasta ongelmasta. On ilmeis-

---

4 Ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessi I s. 323.

5 Ks. *Vilkkonen* s. 136—137.

tä, että voimassa olevaa oikeutta silmällä pitäen voidaan puhua oikeustoimia, tuomioita ja hallintotoimia koskevista normistoista, ts. sellaisista säädännäisten ja tavanomaisoikeudellisten normien joukoista, jotka koskevat oikeustoimiksi, tuomioiksi ja hallintotoimiksi nimitettyjä akteja. Näihin normistoihin kuuluu mm. normeja, joiden avulla säännellään aktin suoritusta ja oikeusvaikutuksia, ja edelleen niihin saattaa sisältyä normeja, jotka koskevat virheellisesti suoritetun aktin oikeusvaikutuksia, esimerkiksi »pätemättömyyttä». Esimerkkinä voidaan viitata OikTL:iin. Tämän lain 1 luvussa on säännöksiä sopimuksen tekemisestä ja siihen liittyen normaalilla tavalla annetuksi edellytettyjen tarjouksen ja vastauksen oikeusvaikutuksista. Saman lain 3 luvussa on puolestaan säännöksiä tietyissä suhteissa virheellisten oikeustointen eräistä oikeusvaikutuksista, joita on luonnehdittu sanalla »pätemättömyys».[6] On siis ilmeistä, että oikeustoimen pätemättömyyttä — myös mitättömyyttä — koskevat normit ovat osa oikeustoimia koskevasta normistosta yleensä. Pätemättömyyttä koskevien normien soveltaminen edellyttää kuitenkin, että soveltamisen kohteena oleva akti on ylipäänsä luonnehdittavissa oikeustoimeksi, ts. että se yleensä kuuluu oikeustoimia koskevan normiston soveltamisalaan. Aina ei näin ole asianlaita.

Tältä pohjalta voidaan valaista erottelua »olemattoman» ja »pätemättömän» oikeustoimen välillä puhtaasti käsitteellisellä tasolla. Silloin kun kirjallisuudessa on puhuttu oikeustoimen olemattomuudesta, silmällä näyttää pidetyn juuri sellaisia tilanteita, joissa aktiin ei ylipäänsä lainkaan sovelleta oikeustoimia koskevaa normistoa. Eri kysymys on, voidaanko tällaisiin akteihin soveltaa joitakin muita normistoja, esimerkiksi niitä, jotka koskevat tuomioita tai hallintotoimia. Aktin »oikeustoimiluonteen» selvittämisen kannalta tämän selvittämisellä saattaa joskus olla merkitystä. Mutta jos pidetään silmällä nimenomaan oikeustoimia koskevan normiston soveltamismahdollisuuksia, on mielekästä puhua oikeustoimen »olemattomuudesta» sellaisissa tapauksissa, joissa päädytään siihen, että akti ei kuulu oikeustoimia koskevan normiston soveltamisalaan.

---

[6] Vrt. myös *Muukkonen*, joka mm. lausuu (s. 124): »Kun pätemättömyys ei ole suinkaan kaikkien oikeusvaikutusten puuttumista, on yritettävä selvittää, minkälaatuisten oikeusvaikutusten puuttumista voidaan pitää pätemättömyytenä.». Vrt. myös Muukkosen viittaamaa suomalaista kirjallisuutta, ennenkaikkea *Zitting*, Omistajanvaihdos s. 52 ss.

Oikeustoimen »olemattomuutta» ja »pätemättömyyttä» koskevat ongelmat ovat siten kahden eri tason ongelmia. »Olemattomuudessa» on kysymys aktin jäämisestä oikeustoimia koskevan normiston soveltamisalan ulkopuolelle. »Pätemättömyydessä» taas on kysymys oikeusvaikutuksista, jotka oikeustoimia koskeva normisto liittää sen soveltamisalaan sinänsä kuuluvaan mutta virheellisesti suoritettuun aktiin. Vastaavalta pohjalta näyttää olevan selitettävissä myös erottelu yhtäältä »olemattomaksi» ja toisaalta »pätemättömäksi» (mitättömäksi) luonnehditun tuomion ja hallintotoimen välillä.

Samankaltainen on alussa mainittu *rasitteita koskeva ongelma.* Sen kohdalla kysymys on olennaisesti siitä, voidaanko sopimuksessa tai viranomaismenettelyssä annettuun maankäyttömääräykseen soveltaa rasitteita koskevia normeja. Sopimusrasitteiden osalta tämä muodostaa usein vaikeasti ratkaistavan ongelman. Sen ratkaisemisessa on kysymys keskeisesti sen toteamisesta, täyttääkö sopimusmääräys ennenkaikkea tarkoituksensa ja sisältönsä puolesta sopimusrasitteita koskevien normien soveltamiskriteerejä. Näiden kriteerien määrittely on usein osoittautunut vaikeaksi kysymykseen liittyvän harkinnanvaraisuuden vuoksi. Jäljempänä pyritään oikeustapausaineiston pohjalta selvittämään, millaisia kriteerejä soveltamiselle on asetettu sopimusrasitteita koskevassa oikeuskäytännössä.[7]

Viranomaismenettelyssä annettujen maankäyttömääräysten osalta rasitteeksi luonnehtimista koskevat ongelmat ovat jossain määrin toisen tyyppisiä. Näiltä osin lähtökohdaksi voidaan säännöllisesti ottaa lain edellyttämä voimaansaattamismenettely. Ongelmaksi muodostuu tällöin sen määrittely, millainen poikkeavuus laissa edellytetystä menettelystä johtaa siihen, että maankäyttömääräykseen ei enää lainkaan katsota voitavan soveltaa rasitteita koskevia oikeusnormeja.

Seuraavassa esityksessä tarkastellaan aluksi maankäyttömääräyksen rasitteeksi luonnehtimista sopimusrasitteiden osalta. Tämän jälkeen siirrytään tarkastelemaan vastaavaa kysymystä viranomaismenettelyssä perustettujen rasitteiden osalta.

---

7 Pohjoismaissa ennenkaikkea *Hillert* on tutkinut rasitenormiston soveltamiskriteereitä sopimusrasitteiden osalta. Tässä suhteessa on viitattava Hillertin koko tutkimukseen. Samantapaisen kysymyksenasettelun pohjalta on lähtenyt myös *Gale.* Hänen tutkimuksensa on monessa suhteessa merkittävä ongelmien erittelyn ja pelkistämisen kannalta.

17. SOPIMUKSEEN PERUSTUVIEN MAANKÄYTTÖMÄÄRÄYSTEN RASITTEEKSI LUONNEHTIMISESTA

17.1. SOPIMUS VIRANOMAISPÄÄTÖKSEN KANSSA VAIHTOEHTOISENA RASITTEEN MÄÄRITTELYTAPANA

Kuten luvusta 6.3. käy ilmi sopimuksen on edellytetty muodostavan eräissä tapauksissa viranomaispäätöksen vaihtoehdon rasitteen määrittelytapana. Säännökset, joissa tätä on edellytetty, on säännöllisesti muotoiltu siten, että niissä maanomistajalle on asetettu velvollisuus sallia tiettyjen toimenpiteiden suorittaminen alueellaan, ja samalla on edellytetty, että ellei asiasta sovita, viranomainen voi laissa asetettujen edellytysten täyttyessä vahvistaa oikeuden toimenpiteisiin ja niiden suorittamistavan päätöksellään. Tähän nähden voidaan lähteä siitä, että mainitunlainen sopimus sitoo myös kohdekiinteistön uutta omistajaa, mikäli ja niiltä osin kuin tämä voitaisiin sopimuksen puuttuessa viranomaisen päätöksellä velvoittaa sietämään toimenpiteitä.

Jos sopimuksesta ilmenevä maankäyttömääräys tarkoituksensa ja sisältönsä puolesta vastaa mainitunlaisen säännöksen soveltamiskriteerejä, voidaan sopimusta arvostella säännöksen pohjalta. Sovittu maankäyttömääräys on tällöin luonnehdittavissa rasitteeksi. Tältä pohjalta on lähdetty myös oikeuskäytännössä. Kysymystä voidaan valaista korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1970 II 6 avulla. Normisto, jonka pohjalta sopimuksen vaikutuksia arvosteltiin tässä tapauksessa, ei tosin näytä olleen ratkaisua annettaessa voimassa olevaa oikeutta. Ratkaisua tehtäessä näyttää näet pidetyn silmällä sopimusta tehtäessä voimassa olleita normeja. Tapaus oli seuraavanlainen.

> *KoO 1970 II 6:* V:n A:ta vastaan ajamasta kanteesta *RO* lausui 4. 9. 1967 selvitetyksi, että Lahden kaupungissa A O-tilan omistajana ja J K-tilan omistavien lastensa holhoojana olivat 17. 6. 1958 tehneet sopimuksen yhteisen viemärin rakentamisesta tiloille ja sitten rakentaneetkin viemärin johtamaan myös O-tilan likavedet K-tilan alueelle sijoitettujen putkiston ja saostuskaivojen kautta kaupungin viemäriverkostoon. Sen vuoksi ja kun K-tilan alueella sijaitsevien viemäröintilaitteiden käyttämiseen myös O-tilan likavesien johtamiseen ei ollut säädetyssä järjestyksessä perustettu rasitetta eikä V:n, jolle J mainittujen lastensa holhoojana oli 26. 8. 1959 vahvistetulla kauppakirjalla myynyt K-tilan kauppaehtojen mukaan rasituksista vapaana, ollut muutoinkaan näytetty olevan velvollisen sallimaan kiinteistöllään sijaitsevan viemärin käyttä-

mistä O-tilalta tulevien likavesien johtamiseen, RO oikeutti V:n erottamaan O-tilaan kuuluvat viemärit K-tilalla sijaitsevasta viemärijärjestelmästä 2 kuukauden kuluttua siitä, kun päätös jutussa oli saanut lainvoiman.

HO 28. 6. 1968 katsoi selvitetyksi, että A ja J, mainittujen lastensa holhoojana, olivat kesällä 1958 O- ja K-tilojen omistajina sopineet yhteisen viemärin rakentamisesta ja rakentaneet sen palvelemaan molempien tilojen tarvetta siten, että viemäri johti myös O-tilan likavedet K-tilan alueen kautta kulkevaa yhteistä viemäriä pitkin kaupungin viemäriverkostoon. Sen vuoksi ja kun V, joka nyt omisti K-tilan, ei ollut näyttänyt tuon O-tilan hyväksi mainituin tavoin perustetun etuuden lakanneen, HO kumoten RO:n päätöksen, hylkäsi kanteen.

V haki muutoksenhakulupaa ja muutosta.

KoO 4. 2. 1970 myönsi muutoksenhakuluvan ja tutki jutun; ja koska HO:n tuomiossa kerrottu sopimus koski sellaista yleiseen viemäriverkostoon liitettyä yhteistä yksityistä viemäriä, jonka asemakaava-alueella olevan tilan omistaja lain mukaan oli velvollinen rakentamaan ja jonka sijoittaminen tilansa alueelle hänet voitiin velvoittaa sallimaan, niin ja kun tuon sopimuksen perusteella viemärin tultua kerrotuin tavoin rakennetuksi O-tilan hyväksi oli syntynyt K-tilaan kohdistuva oikeus likavesien johtamiseen sanotun viemärin kautta yleiseen viemäriin, KoO katsoi, ettei ollut esitetty syytä muuttaa HO:n tuomiota muulla tavoin kuin että V vapautettiin HO:n hänelle määräämästä oikeudenkäyntikulujen korvaamisvelvollisuudesta.

Riidan ratkaisun kannalta olennaiset faktat käyvät ilmi edellä esitetystä, mutta eräisiin jutun asiakirjoista ilmeneviin faktoihin on lisäksi aiheellista kiinnittää huomiota.[1] Jutun asiakirjoista kävi ilmi, että po. alueelle oli vahvistettu asemakaava 5. 3. 1937. Asianomaisten tilojen omistajat olivat tehneet yhteisen urakkasopimuksen viemärin rakentamisesta vesijohtoliikkeen kanssa 1. 7. 1958. Rakennustyö ja liittäminen yleiseen viemäriin oli tämän perusteella suoritettu heinäkuun 1958 kuluessa.

Tapausta analysoitaessa on otettava huomioon, että niin sopimuksen teko kuin sen perusteella tapahtunut viemärin rakentaminenkin ajoittui-

1 Jutun asiakirjat 467 RD 1968. Tapausta on käsitellyt *M. M.* (Martti Miettinen) LM 1970 s. 605—607. Miettinen tarkastelee tapauksen pohjalta voimassa olevan rakennuslainsäädännön tapaukseen soveltuvia säännöksiä, mutta toteaa, että vastaavanlaisia normeja sisältyi AKL:iin ja 1932 RS:öön sekä terveydenhoitolainsäädäntöön ja paikallisiin rakennusjärjestyksiin.

vat nykyistä terveydenhoito- ja rakennuslainsäädäntöä edeltäneeseen aikaan. Tarkastelun pohjaksi on näin ollen otettava vuoden 1931 AKL ja sen perusteella annetut alemmanasteiset säännöstöt sekä toisaalta vuoden 1927 TervL ja samalta vuodelta oleva TervS.

Yleisen viemärijohdon varrella olevan tontin omistajan ja haltijan liittymisvelvollisuus mainitunlaiseen viemäriin kävi ilmi TervS 30 §:n 1 momentista. TervS 51 §:n 1 momentista taas kävi ilmi, että mm. po. 30 §:n säännökset koskivat koko kaupunkialuetta, siis sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta aluetta. Näin ollen ilmaisulla »tontti» mainitussa 30 §:n 1 momentissa ei voitu tarkoittaa vain tontiksi muodostettua kiinteistöä, vaan rakennuspaikan muodostavaa kiinteistöä yleensä. On todennäköistä, että korkeimman oikeuden lausumassa »jonka asemakaava-alueella olevan tilan omistaja lain mukaan oli velvollinen rakentamaan» tämä on otettu huomioon.

Ennen RakL:n voimaan tuloa voimassa olleet kaupunkien rakennusjärjestykset perustuivat yleensä vuoden 1935 MalliRJ:een. Mainitun MalliRJ:n antaman esikuvan mukaan näihin rakennusjärjestyksiin sisällytettiin yleensä asemakaava-alueita silmällä pitäen säännöksiä, joissa tontin omistajalle asetettiin velvollisuus sallia, ellei viemäröintiä voitu muutoin kohtuullisin kustannuksin tyydyttävästi järjestää, »että yksityinen viemärijohto rakennetaan hänen tonttinsa läpi siitä, missä se tuottaa vähimmän haitan, ja elleivät asianomaiset voi sopia työn suorittamistavasta ja johdon paikasta, määrää tästä maistraatti». Edelleen niihin sisällytettiin säännöksiä, joista kävi ilmi, että milloin tontilla ei ollut välitöntä laskua yleiseen viemäriin, tontinomistajalla oli oikeus käyttää viereisellä tontilla olevaa viemärijohtoa siten, että hän suoritti naapurille saamansa hyötyä vastaavan osan viemärin rakentamiskustannuksista ja otti osaa kunnossapitoon. Vihdoin näissä rakennusjärjestyksissä edellytettiin mm., että maistraatti saattoi määrätä usealle tontille rakennettavaksi yhteisen yksityisen viemärijohdon, milloin se tarpeelliseksi harkittiin.[2]

On todennäköistä, että korkein oikeus on ottanut ratkaisua tehdessään huomioon tällaisten säännösten olemassaolon, vaikka jutun asiakirjoihin ei sisältynytkään esimerkiksi Lahden kaupungin ao. rakennusjärjestystä ja vaikka asianosaisten kirjoituksissakaan mainitunlaisiin säännöksiin ei viitattu. Korkeimman oikeuden perustelujen lausumat »yhteisestä yksi-

[2] Ks. vuoden 1935 MalliRJ 4 § verr. 7 §. Vrt. myös Helsingin 1945 RJ 18 §.

tyisestä viemäristä», joka oli nimenomaan vuoden 1935 MalliRJ:n ja siihen perustuneiden rakennusjärjestysten käyttämä termi,[3] samoinkuin lausuma »jonka sijoittaminen tilansa alueelle hänet voitiin velvoittaa sallimaan» viittaavat tähän.[3a]

Joka tapauksessa korkein oikeus lähti ratkaisussaan siitä, että oikeus mainitunlaisen viemärin pitoon toisen maalla saattoi perustua joko viranomaisen päätökseen tai sopimukseen. Korkein oikeus näyttää tällöin pitäneen silmällä nimenomaan maistraatin oikeutta määrätä niin yhteisen yksityisen viemärin rakentamisesta yleensä kuin yksityisen viemärin sijoittamisestakin toisen alueelle. Lisäksi silmällä näyttää pidetyn sitä, että sopimus muodosti po. rakennusjärjestyksen mukaan vaihtoehdon maistraatin viemärin sijoittamista koskevalle päätökselle. Tältä pohjalta selittyy se, että sopimusmääräyksen on katsottu sitovan K-tilan uutta omistajaa sellaisenaan. Näkemykseen, että kysymys oli kiinteistörasitteesta, viittaa korkeimman oikeuden tuomion perustelujen lausuma »O-tilan hyväksi oli syntynyt K-tilaan kohdistuva oikeus». Kaiken kaikkiaan esillä oleva ratkaisu tukee käsitystä, jonka mukaan sovittua maankäyttömääräystä käsitellään rasitteena, jos voidaan osoittaa, että kiinteistön omistaja lain mukaan on velvollinen sallimaan sovitut toimenpiteet alueellaan ja että sopimus muodostaa lain edellyttämällä tavalla viranomaispäätöksen vaihtoehdon toimenpiteitä koskevien yksityiskohtien määrittelytapana.

17.2. SOPIMUS RASITTEEN YKSINOMAISENA VOIMAANSAATTAMISPERUSTEENA

Oikeustapausaineisto, joka valaisee sopimukseen perustuvan maankäyttömääräyksen rasitteeksi luonnehtimista tilanteissa, joissa sopimus muodostaa rasitteen yksinomaisen voimaansaattamisperusteen, osoittaa, että luonnehtimiskysymys on herännyt yleensä samankaltaisissa ristiriitatapauksissa. Tilanne on tavallisesti ollut sellainen, että kiinteistöjen omistajien välillä on tehty sopimus, jonka mukaan kiinteistön omistaja saa rajoitetussa suhteessa käyttää hyväkseen toista kiinteistöä. Tämän jälkeen useimmiten käytön kohteena oleva kiinteistö on vaihtanut omis-

3 Vrt. kuitenkin myös RakA 100 §, johon termi sisältyy.

3a Vrt. 1935 MalliRJ 4 § verr. 7 §.

tajaa tavallisesti kaupassa ja uusi omistaja on väittänyt, ettei sopimus sido häntä, ja ryhtynyt tämän mukaisesti estämään käyttöä. Syntyneessä oikeudenkäynnissä riidan kohteena on ollut kysymys, sitovatko sopimuksen määräykset käytöstä uutta omistajaa.[4]

Kysymystä valaiseva oikeustapausaineisto osoittaa, että mainitunlaiset riidat ovat koskeneet neljää maankäytön muotoa, veden ottamista toisen alueelta, maa-ainesten ottamista toisen alueelta, rakennuksen pitoa toisen alueella ja kalastusta toisen vesialueella. Osassa korkeimman oikeuden ratkaisuista rasitteeksi luonnehtimiseen on otettu myönteinen, osassa taas kielteinen kanta. Ratkaisuja on aiheellista käsitellä aiheryhmittäin aikajärjestyksessä. Tällä tavoin saadaan selvempi kuva ylimmän oikeusasteemme kannanotoista ja niiden kehityksestä eri vaiheissa.

17.2.1. Veden otto toisen alueelta

Vedenottoa koskevista tapauksista on ensimmäisenä aiheellista kiinnittää huomiota korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1938 II 435.[5] Tapaus oli seuraavanlainen.

> *KoO 1938 II 435:* A:n ajamasta kanteesta *RO* katsoi selvitetyksi, että A, joka omisti tilan RN:o 1^{270}, ja hänen veljensä B, joka omisti viereisen tilan RN:o 1^{269}, olivat noin vuonna 1927 rakentaneet tilojensa rajalle kaivon ja sen jälkeen sitä yhteisesti käyttäneet, sekä että, C:n ostettua 18. 4. 1932 B:n omistaman tilan, A oli edelleen käyttänyt po. kaivoa aina 29. 10. 1937 saakka, jolloin C oli estänyt A:lta kaivon käytön lukitsemalla sen, minkä vuoksi ja kun C ei ollut oikeutettu omin valloin kaivoa sulkemaan, RO velvoitti C:n heti poistamaan vedenottoa estävän lukon ja jättämään kaivon A:n vapaasti käytettäväksi.
>
> *HO* lausui tosin selvitetyn, että A ja B olivat edellä kerrotulla tavalla yhdessä rakentaneet ko. kaivon ja sitä sitten yhteisesti käyttäneet ja että A oli, C:n ostettua tilan RN:o 1^{269}, edelleen käyttänyt kaivoa aina siihen asti kunnes C oli sen 29. 10. 1937 sulkenut; mutta koska niinikään oli selvitetty, että kaivo sijaitsi kokonaan tilalla RN:o 1^{269} eikä A:lle ollut siinä kaupassa, jolla C oli ostanut tilan, pidätetty oikeutta vedenottoon kaivosta eikä A:lla näinollen vastoin tilanomistajan suostumusta saattanut olla oikeutta kaivon käyttämiseen, HO kumoten RO:n päätöksen hylkäsi kanteen.
>
> *KoO:* ei muutosta.

---

[4] Samantapaisen havainnon esittää Englannin oikeuden osalta *Gale* s. 5.

[5] Tapausta on käsitellyt *Kartio* LM 1969 s. 566, johon tässä viittaan.

Esillä olevassa oikeustapauksessa RO:n päätöksen perustelut viittaavat käsitykseen, jonka mukaan kysymys oli alunperin A:n ja B:n yhteisesti omistamasta kaivosta. Tähän viittaavat lausumat yhtäältä kaivon yhteisestä rakentamisesta ja käyttämisestä ja toisaalta kaivon sijaitsemisesta tilojen välisellä rajalla. Nähtävästi tältä pohjalta lähtien RO päätyi tulokseen, jonka mukaan tilan RN:o 1^{269} omistajanvaihdos ei vaikuttanut A:n asemaan. HO sensijaan nimenomaisesti totesi kaivon sijaitsevan kokonaisuudessaan tilan RN:o 1^{269} alueella ja lähti tähän liittyen siitä, että kaivo kuului tilaan RN:o 1^{269}. Tältä pohjalta HO ja KoO edellyttivät, että A:lla oli käyttöoikeus kaivoon nähden. Tämän käyttöoikeuden sitovuutta käytön kohteena olevan tilan kaupassa ylioikeudet näyttävät arvostelleen samojen periaatteiden pohjalta, jotka koskevat lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien sitovuutta yleensä käytön kohteena olevan tilan kaupassa ja joita tämän kirjoittaja on toisessa yhteydessä selvitellyt.[6] Nämä periaatteethan edellyttävät, että sanotunlainen käyttöoikeus sitoo lähtökohtaisesti vain sopijapuolia, mutta voi tulla käytön kohteena olevan kiinteistön ostajaa sitovaksi kiinnityksen tai hyväksymisen vaikutuksesta.[7] Kummastakaan ei esillä olevassa tapauksessa esitetty näyttöä. Rasitenormistoon ei HO:n ratkaisun perusteluissa viitattu millään tavoin.

Periaatteessa samalta pohjalta näyttää korkeimman oikeuden enemmistö lähteneen seuraavana vuonna annetussa ratkaisussa *KoO 1939 II 375*. Tapaus eroaa kuitenkin selostetusta vuoden 1938 tapauksesta siinä, että nyt eri mieltä oleva jäsen *Hakulinen* luonnehti sopimukseen perustuvan kaivonkäyttöoikeuden henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi. On mahdollista, että tähän Hakulisen kannanottoon on vaikuttanut mm. tarve soveltaa tapaukseen rasitteen rasittavuuden kasvua koskevia periaatteita. Ratkaisua on tarkasteltu yksityiskohtaisesti luvussa 14.2.3., johon tässä yhteydessä tyydytään viittaamaan.

Myönteinen kanta veden ottoa koskevan sopimusmääräyksen rasitteeksi luonnehtimiseen nähden on otettu kaksi vuotta myöhemmin ratkaisussa KoO 1941 II 123. Tässä tapauksessa lähdettiin siitä, että sopimuksin kiinteistöjen välille oli perustettu vedenottoa koskeva kiinteistörasite. Kun tapaus on rasitenormiston soveltamiskriteerien selvittelyn kannalta keskeinen, sitä on aiheellista käsitellä yksityiskohtaisesti.

---

6 Ks. LM 1975 s. 200 ss.

7 Ks. myös *Kartio* LM 1969 s. 566.

KoO 1941 II 123

T oli omistaessaan sekä A- että S-tilan puhdistuttanut ja kaivauttanut S-tilalla olevan lähteen ja vedättänyt siitä A-tilalle vesijohdon, jota myöten vesi juoksi omalla painollaan A-tilan navettaan ja karjakeittiöön. T myi A-tilan 16. 6. 1933 L:lle, jolloin myyntiä koskevassa lehti-ilmoituksessa oli ollut maininta, että tilalla oli mm. painovesi, mutta kauppakirjaan ei ollut tehty mitään merkintää vedenotto-oikeudesta. Koko L:n omistusajan vesi oli otettu po. lähteestä. L puolestaan myi A-tilan edelleen 19. 8. 1935 X:lle samoine oikeuksineen, jotka tilaa olivat seuranneet L:n ostaessa sen, mutta erikoisesti ei L ollut X:lle maininnut, että tilalla oli painovesi. Y puolestaan oli ostanut S-tilan pakkohuutokaupassa 5. 10. 1935, jolloin myyntikirjaan ei ollut merkitty tilaa rasittavaksi mitään vedenotto-oikeutta. Y nosti X:ää vastaan, joka käytti po. lähdettä ja vesijohtoa, kanteen ja vaati mm., että X:ää kiellettäisiin käyttämästä lähdettä ja että X velvoitettaisiin poistamaan em. vesijohtolaitteet.

Hylätessään kanteen HO, jonka tuomion KoO pysytti, lausui ratkaisun perusteluina mm.:

> »selvitetyksi — — —, että — — — T, joka omistaessaan yht'aikaa sekä A- että S-tilat oli puhdistuttanut ja kaivauttanut — — — lähteen sekä vedättänyt siitä — — — vesijohdon A-tilalle siten, että vesi omalla painollaan juoksi tuon tilan navettaan ja karjakeittiöön, oli sitten myydessään A-tilan samalla luovuttanut tilan vastaiselle omistajalle oikeuden lähteen ja vesijohdon käyttämiseen, minkä vuoksi ja koska siten tuo kiinteistökaupan yhteydessä syntynyt rasite on S-tilan myöhempiäkin omistajia sitova — — — HO — — —».

Tapausta analysoitaessa voidaan todeta, että A- ja S-tilojen uusien omistajien X:n ja Y:n välisiä suhteita on lähteen käyttöoikeuden osalta arvosteltu sen sopimuksen pohjalta, jonka näiden tilojen aikaisempien omistajien T:n ja L:n on katsottu tehneen 16. 6. 1933 päätetyn kiinteistönkaupan yhteydessä. HO:n perustelut tälle arvostelutavalle sisältyvät lausumaan »koska siten tuo kiinteistönkaupan yhteydessä syntynyt rasite on S-tilan myöhempiäkin omistajia sitova». Lausuma osoittaa, että tapaukseen on sovellettu rasitteita koskevia normeja. Kun tuohon aikaan sen enempää kuin nykyäänkään ei ollut voimassa sopimusrasitteita (sopimus yksinomaisena rasitteen voimaansaattamiskeinona) koskevia säädännäisiä normeja, on kysymys täytynyt olla tavanomaisoikeudellisiksi edellytetyistä normeista. Mikä sitten on ollut niiden sisältö?

Jutun asiakirjoista[8] käy ilmi, että asianosaisten kirjelmissä viitattiin runsaasti tuon ajan rasitteita koskevaan kirjallisuuteen, varsinkin *Wreden* ja *Serlachiuksen* esityksiin. On todennäköistä, että näissä esityksissä annettu kuva sopimusrasitteita koskevasta (tavanomaisoikeudellisesta) normistosta on vaikuttanut sekä ratkaisuun että sen perustelujen muotoiluun. Tähän viittaa useampikin HO:n tuomion perusteluihin otettu lausuma.

Tällainen on ensiksikin perustelujen lausuma »kiinteistönkaupan yhteydessä». Viitatussa oikeustieteellisessä kirjallisuudessa edellytettiin, että rasitteita voitiin perustaa sopimuksin mm. kiinteistönkaupan yhteydessä. *Serlachius* edellytti, että rasitesopimukset pääsääntöisesti tehtiin kiinteistön luovutuksen muodossa, ellei kaupungin rakennusjärjestyksestä muuta johtunut.[9] *Wrede* (Wrede — Caselius) taas katsoi, ettei vaatimus, jonka mukaan sopimus oli tehtävä MK 1 luvun 2 §:n säätämässä muodossa, perustunut lakiin. »Riittää, että sopimus päätetään tulevaisuudessa todistettavin tavoin, jolloin sekä sopimuskirjalla että todistajillakin on tietysti merkityksensä».[10] Esillä olevassa tapauksessa sopimus katsottiin tehdyn kiinteistönkaupan yhteydessä 16. 6. 1933 muussa kuin MK 1 luvun 2 §:ssä säädetyssä muodossa. Näiltä osin ratkaisu on Wreden esityksen mukainen.

Toinen perustelujen lausuma, johon on aiheellista kiinnittää huomiota, on lausuma »tilan vastaiselle omistajalle». Tämä osoittaa, että painoa on pantu sille, että kysymys oli tilaa käytettäessä syntyvistä eikä tilan sen hetkisen omistajan henkilökohtaisista tarpeista. Viitatussa oikeustieteellisessä kirjallisuudessa tämä on esitetty erääksi kiinteistörasitteen tuntomerkiksi.[11]

Kolmanneksi on syytä kiinnittää huomiota perustelujen lausumaan, että vesi juoksi omalla painollaan lähteestä A-tilalle. Tämä merkitsi sitä, että S-tilan uuden omistajan ei tarvinnut ryhtyä positiivisiin toimenpiteisiin veden juoksun järjestämiseksi, vaan riitti, että S-tilan omistaja vain salli veden juoksun. Viitatussa oikeustieteellisessä kirjallisuudessa on korostettu muun ohella sitäkin, että rasitteen pääasiallisena sisältönä ei voi olla positiivista suoritusvelvollisuutta.[12]

---

8 Ks. jutun asiakirjat 56 RD 1941.

9 Ks. *Serlachius* s. 289.

10 Ks. *Wrede—Caselius* s. 410.

11 Ks. *Serlachius* s. 286, *Wrede—Caselius* s. 402.

12 Ks. *Serlachius* s. 287, *Wrede—Caselius* s. 403.

Mutta lisäksi on mahdollista, että ainakin kaksi perusteluista näkymätöntä seikkaa on vaikuttanut ratkaisuun. Jutun asiakirjoista käy ilmi, että erään todistajan kertomuksen mukaan A-tilalla ei ollut mahdollisuutta saada juomavettä omalta alueeltaan, mikäli järvivettä ei haluttu pitää A-tilan tarpeisiin soveliaana juomavetenä. Erään toisen todistajan kertomuksen mukaan Y taas ei tarvinnut po. lähdettä lainkaan omiin tarpeisiinsa, koska hänen käytössään oli omalla alueellaan muita vedenottopaikkoja. On mahdollista, että myös nämä seikat ovat olleet myötävaikuttamassa jutun lopputulokseen. Ne näet viittaavat siihen, että vedenotto lähteestä on ollut A-tilan käytön kannalta tarpeellista ja ettei lähteen käyttö ole aiheuttanut S-tilan käytölle kohtuutonta rasitusta, seikkoja, joihin lainsäädännössä oli jo tuolloin ruvettu kiinnittämään huomiota rasitteiden perustamisedellytyksiä määriteltäessä niinkuin esimerkiksi NaapL 15 §:stä ja 16 §:stä kävi ilmi. Varmoja päätelmiä näiden näkökohtien vaikutuksesta lopputulokseen ei kuitenkaan voida esittää, sillä po. seikkoihin ei ole viitattu HO:n ratkaisun perusteluissa.

Ensinäkemältä päinvastainen kanta rasitenormiston soveltamismahdollisuuksiin nähden näyttäisi otetun seuraavana vuonna annetussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1942 II 88.[13] Jutun lähempi tarkastelu osoittaa kuitenkin, ettei näin ole asianlaita. Tämän osoittamiseksi tapausta on syytä tarkastella lähemmin.

KoO 1942 II 88

A:n isä J oli tilojen RN:o 7 ja RN:o 4 omistajana noin vuonna 1913 vetänyt suunnilleen kilometrin pituisen vesijohdon tilan RN:o 7 tiluskuvion 217 länsiosassa sijaitsevasta lähteestä tiluskuvion 217 itäosan kautta tilalle RN:o 4. J oli 4. 10. 1919 myynyt H:lle tilasta RN:o 7 alueen, joka käsitti mm. mainitun tiluskuvion itäosan. Kauppakirjaan oli otettu seuraavan sisältöinen ehto:[14]

> »Det uti skiftet N:o 217 anlagda vattentag och ledning därifrån förbehålles Grops hemman (RN:o 7) samt kommer att såsom servitut bibehållas å den blifvande småbrukarelägenheten, men äger köparene å sin del om så fordras även därifrån taga vatten.»

[13] Tapausta on käsitellyt myös *Kartio* LM 1969 s. 566, johon viittaan.

[14] Ehto otettu jutun asiakirjoihin sisältyvästä kauppakirjasta, ks. 439 RD 1941.

Myyty alue oli sitten muodostettu tilaksi RN:o 7^2. J oli 12. 5. 1920 myynyt V:n vanhemmille F:lle ja O:lle alueen, jolla lähde sijaitsi, mistä alueesta oli muodostettu tila RN:o 7^3. F ja O olivat 22. 3. 1935 myyneet tilan RN:o 7^3 V:lle. Kumpaankaan kauppakirjaan ei ollut otettu ehtoa tai mainintaa lähteestä tai vesijohdosta. V oli sittemmin ojittamalla ryhtynyt kuivattamaan aluetta, jolla lähde sijaitsi. A vaati V:tä vastaan ajamassaan kanteessa mm., että koska J ei 12. 5. 1920 tehdyssä kaupassa ollut luopunut oikeudestaan lähteeseen ja koska V ei ollut voinut saada parempaa oikeutta tilaan RN:o 7^3 kuin isänsä F, joka aina oli kunnioittanut J:n pidättämää oikeutta ja jonka myös V oli aina vuoteen 1939 asti hyväksynyt, KO 1) velvoittaisi V:n täyttämään kaivamansa ojat ja siten tekemään mahdolliseksi vesijohdon käytön teettämisuhalla tai 2) velvoittaisi V:n sallimaan noin 30 metrin mittaisen vesijohdon vetämisen eräästä A:n omalle tilalleen kaivauttamasta uudesta lähteestä V:n alueen kautta sekä 3) vahvistaisi nimenomaisesti A:n rasiteoikeuden vedenottoon. V kiisti olevansa velvollinen sallimaan, että A käytti po. vesipaikkaa tai että A sai vetää vesijohdon hänen maansa yli. Lisäksi V kiisti rasitteen olemassaolon. V:n mukaan sellaista oikeutta ei ollut syntynyt sillä, että A oli parikymmentä vuotta tosiasiallisesti käyttänyt vesipaikkaa.

KO, jonka ratkaisun HO ja KoO pysyttivät, hylkäsi kanteen ja lausui perusteluina mm.:

> »— — — utrett vara, att A och före honom hans fader J under en längre tid genom förberörda ledning tillgodosett sig med vatten från ovansagda — — — lägenhets område belägna källa och att även V, sedan han blivit ägare av sagda lägenhet, opåtalt under någon tid låtit A tillgodonjuta samma förmån. Men enär vid de köpslut, genom vilka V:s föräldrar och efter dem V själv blivit ägare av — — — lägenhet, något förbehåll icke blivit gjort angående denna förmån, och A icke kunnat aberopa sig någon annan å lag grundad V förpliktande skyldighet att underkasta sig de inskränkningar i förfoganderätten över annämnda lägenhet, som ett nyttjande av ifrågavarande vattenledning innefattade, samt A sålunda icke kunde förklaras äga rättighet att använda vattenledning såsom ett — — — lägenhet åvilande servitut eller V förpliktas att vidtaga de påyrkade åtgärderna, — — —».

Ratkaisun ydin on itse asiassa hyvin yksinkertainen. Se on kaavamaisesti esitettynä seuraavanlainen. Kaikki oikeusasteet ovat lähteneet siitä, että se seikka, että A:n ja B:n väliseen määräalaa n:o 1 koskevaan kauppa-

kirjaan on otettu lausuma, jonka mukaan A myydessään tilasta tulevaisuudessa määräalan n:o 2 pysyttää vedenotto-oikeuden määräalalla n:o 2 olevasta lähteestä tästä määräalasta muodostettavaan tilaan kohdistuvana rasitteena, ei vielä sellaisenaan riitä mainitunlaisen rasitteen syntyperusteeksi. Ellei määräalaa n:o 2 koskevaan A:n ja C:n väliseen kauppakirjaan ole otettu ehtoa rasitteesta eikä määräalan n:o 2 lohkomisessakaan tällaista ole perustettu kantatilan hyväksi, ei mainitunlaista rasitetta voida katsoa syntyneen tälläkään perusteella. Pelkkä lähteen ja siitä johtavan veden johdon tosiasiallinen käyttö, jota on jatkunut noin 20 vuoden ajan, ei vielä sellaisenaan riitä rasitteen syntyperusteeksi. Ratkaisun ydin on siis yksinkertaisesti siinä, ettei rasitteelle ollut näytetty syntyperustetta. Sen vuoksi on selvää, ettei tapaukseen voitu soveltaa myöskään rasitteita koskevia normeja.

Sopimusrasitetta koskevasta tapauksesta ei itse asiassa ole kysymys myöskään korkeimman oikeuden ratkaisussa *KoO 1943 II 202*, johon kirjallisuudessa on sopimusrasitteita käsiteltäessä viitattu.[15] Korkeimman oikeuden asianomaisen vuosikirjan mukaan tapaus oli seuraavanlainen.

A oli yhdessä äitinsä ja sisarustensa kanssa myynyt omistamastaan tilasta RN:o 1^{12} 24. 1. 1939 B:lle määräalan ja A oli määräalan kauppakirjassa selittänyt, että B:llä oli oikeus ottaa vettä A:n omistaman tilan RN:o 1^{11} maalla olevasta kaivosta. Noin kolme viikkoa myöhemmin eli 11. 2. 1939 A oli myynyt tilan RN:o 1^{11} C:lle. B:lle myytyä määräalaa koskevassa 18. 6. 1942 loppuun saatetussa lohkomisessa B:lle muodostetulle tilalle oli perustettu rasitteena oikeus kaivoon ja sille johtavaan polkuun tilan RN:o 1^{11} maalla. C:n valituksen johdosta *MJO*: Koskei vastoin C:n kieltämistä ollut näytetty, että C olisi ostaessaan tilan RN:o 1^{11} tai sen jälkeen antanut suostumustaan siihen, että B:n ostamasta määräalasta muodostettavalle tilalle saataisiin perustaa rasitteena oikeus tilan RN:o 1^{11} maalla olevaan kaivoon ja sen luo johtavaan polkuun, MJO määräsi toimitusta korjattavaksi siten, että po. rasite poistettiin. *KoO* äänestyksen perusteella 3—2: ei muutosta. *Eri mieltä olevat jäsenet* katsoivat selvitetyksi, että C ostaessaan tilan RN:o 1^{11} oli ollut tietoinen po. B:n ostamasta määräalasta muodostettavan tilan hyväksi sovitusta rasitteesta sekä että C oli saatuaan tilan RN:o 1^{11} hallintaansa sallinut sanotulla määräalalla asuvien B:n vanhempien käyttää tilan RN:o 1^{11} maalla olevaa kaivoa ja sille johtavaa polkua, minkä vuoksi ja kun C:n näin ollen oli

[15] Ks. *Holopainen* LM 1964 s. 869. Ks. myös aliviitta 1.

katsottava hyväksyneen ko. rasitteen, eri mieltä olevat jäsenet kumosivat MJO:n päätöksen ja jättivät toimituksen pysyväksi.

AJ:een, jonka voimassaoloajalta tapaus on, ei sisältynyt säännöksiä rasitteen perustamisesta jaossa jakokunnan ja lohkomisessa emätilan ulkopuolisen tilan alueelle. Tällainen perustaminen katsottiin kuitenkin jaossa mahdolliseksi ulkopuolisen tilan omistajan suostumuksen nojalla niinkuin mm. *Haatajan* esityksestä käy ilmi [16] ja samaa edellytettiin myös lohkomisen osalta. Esillä olevassa oikeustapauksessa on kysymys siitä, kenen suostumus sanotunlaiseen perustamiseen vaaditaan ulkopuolisen tilan osalta. Kaikki oikeusneuvokset ja MJO ovat edellyttäneet, että perustamiseen vaaditaan sen henkilön suostumus, joka lohkomisen ollessa suoritettavana omistaa mainitun ulkopuolisen tilan. Po. tilan aikaisemman omistajan suostumuksella ei ole katsottu olevan tässä suhteessa merkitystä. Eri mieltä olevat jäsenet katsoivat esittämillään perusteilla kuitenkin, että ulkopuolisen tilan (RN:o 1^{11}) lohkomisen aikainen omistaja (C) oli hyväksynyt rasitteen perustamisen, kun taas KoO:n enemmistö ei katsonut suostumusta näytetyksi. Tapauksesta ei siten voida tehdä suoranaisia päätelmiä sopimusrasitteisiin nähden.[17]

Vedenottorasitteesta on kysymys myös aikaisemmin käsitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa *KoO 1966 II 50*. Tässä ratkaisussa kaivonkäyttöoikeus luonnehdittiin henkilökohtaiseksi rasiteoikeudeksi. On luultavaa, että ratkaisuun on vaikuttanut tarve soveltaa tapaukseen rasitteen rasittavuutta koskevia periaatteita, jollaisia periaatteita ei ole kehittynyt käyttöoikeuksien osalta yleensä. Kun tapausta on tarkasteltu yksityiskohtaisesti edellä luvussa 14.2.3., tyydytään tässä yhteydessä vain viittaamaan sanottuun lukuun.

Yhteenvetona edellä esitetystä voidaan todeta seuraavaa.

---

16 Ks. *Haataja* s. 345.

17 Tämän tavallaan toteaa tapausta käsitellyt *Holopainenkin*, mutta lopulta hän kuitenkin päätyy toiselle kannalle. Holopainen lausuu tapauksen johdosta (LM 1964 s. 869): »Vm. tapauksessa oli ratkaisun kohteena tosin kysymys siitä, voitiinko määräalan kaupan yhteydessä sovittu rasiteoikeus kaivoon kantatilan alueelle perustaa maanjakorasitteena lohkomisessa kantatilan uuden omistajan vastustaessa perustamista. KoO katsoi (ään. 3—2), ettei näin voitu tehdä. Tapauksen yhteydessä ei siis tullut nimenomaan ratkaistuksi, sitoiko sopimus *muuten* (kurs. Holopaisen) kantatilan uutta omistajaa. Omasta puolestani kuitenkin katsoisin, että tämäkin kysymys tuli tässä yhteydessä kielteisesti ratkaistuksi. Asian ratkaisua ei näet luulisi yksinomaan määräalan erottamiseen liittyvien erityiskysymysten voineen määrätä.».

Käsitelty oikeustapausaineisto osoittaa, että sopimukseen perustuvaa oikeutta ottaa vettä toisen maalta tai kaivosta on voitu luonnehtia kolmella eri tavalla. Vuosien 1938 ja 1939 tapauksissa tällaista oikeutta on pidetty tavallisena sopimusperusteisena käyttöoikeutena, jonka sitovuutta käytön kohteena olevan kiinteistön omistajanvaihdoksissa on arvosteltu samojen periaatteiden pohjalta, jotka koskevat lailla sääntelemättömien käyttöoikeuksien sitovuutta yleensä.

Eri syistä johtuva veden riittämättömyys johtaa kuitenkin helposti siihen, että sanotunlainen oikeus muodostuu käytön kohteena olevan kiinteistön omistajan kannalta katsoen kohtuuttoman rasittavaksi. Tarve soveltaa rasittavuuden arvosteluun rasitteita koskevia periaatteita näyttää antaneen aiheen siihen, että mainitunlaista sopimusperusteista oikeutta on pidetty vuoden 1939 ratkaisun eriävässä mielipiteessä ja vuoden 1966 ratkaisussa henkilökohtaisena rasiteoikeutena. Tätä käytäntöä voidaan tuskin kuitenkaan pitää vielä vakiintuneena.

Vuoden 1941 tapauksessa on edellytetty, että sopimuksin tilojen välille voidaan perustaa myös veden ottamista ja johtamista koskeva kiinteistörasite. Rasitteen on tällöin edellytetty olevan niiden kriteerien mukainen, joiden pohjalta kiinteistörasitteen käsite on kirjallisuudessa yleensä määritelty. Vuoden 1966 ratkaisun eriävässä mielipiteessä on myös edellytetty, että vedenotto voi perustua ylimuistoisen nautinnan tietä syntyneeseen kiinteistörasitteeseen. Kaiken kaikkiaan voidaan kuitenkin todeta, että sopimusperusteisen vedenotto-oikeuden luonnehtiminen rasiteoikeudeksi on ollut oikeuskäytännössämme harvinaista.

17.2.2. Maa-ainesten otto toisen alueelta

Toisin kuin pohjaveden osalta on yleensä asianlaita, ainesmäärä asettaa soran ja muiden maa-ainesten ottamiselle esiintymäalueelta ja siten myös näiden ainesten ottamista koskevan oikeuden hyväksikäyttömahdollisuudelle ehdottoman ja jo ennalta arvioitavissa olevan rajan, johon maa-aineksia tehokkaasti otettaessa saatetaan päätyä jo pian aloittamisen jälkeen. Kun rasitteet periaatteessa perustetaan rajoittamattomaksi ajaksi, voisi olettaa, että oikeusjärjestyksemme suhtautuisi tämän vuoksi ja maa-ainesten loppumisesta servienssin käytölle aiheutuvien haittojen takia periaatteessa torjuvasti soran ja muiden maa-ainesten ottamista koskevien rasitteiden perustamiseen. AJ:ta laadittaessa tämän sisältöiset

rasitteet katsottiinkin siinä määrin rasittaviksi, että ne sisällytettiin AJ 10 §:ään otettuun poistettavien vanhojen rasitteiden luetteloon eikä uusien vastaavanlaisten rasitteiden perustamista sallittu AJ 16 §:ssä. Voimassa oleva lainsäädäntö on kuitenkin asettunut tässä kysymyksessä toiselle kannalle. Sekä JL 116 §:ssä että YksTieL 12 §:ssä mainitunlaisten rasitteiden perustaminen on tehty mahdolliseksi, tosin ensiksi mainitun säännöksen mukaan tilan käytöstä ja viimeksi mainitun säännöksen mukaan tienpitovelvollisuudesta johtuviin tarpeisiin, mitkä tarpeet ovat luonnollisesti omiaan rajoittamaan otettavia ainesmääriä. Periaatteelliselta kannalta kannantarkistus on kuitenkin ollut merkittävä.

Oikeuskäytännössä maa-ainesten ottamista koskevan kiinteistörasitteen on katsottu AJ:n voimassaoloaikana voivan perustua sopimukseen. Tämä käy ilmi korkeimman oikeuden ratkaisusta KoO 1942 II 22. Kun ratkaisu valaisee olennaisella tavalla sopimusrasitteita koskevaa käytäntöä, sitä on perusteltua tarkastella yksityiskohtaisesti.

KoO 1942 II 22

A oli 3. 1. 1936 myynyt pojalleen B:lle tilan pidättäen itselleen määräalan. Kauppa tehtiin mm. seuraavin ehdoin:[18]

> »Ostajalle eli talolle jää oikeus ottaa talon tarpeisiin tarvittavan soran ja hiekan siltä alueelta, joka jää myyjälle ja merkitään maanmittaustoimituksessa tämä kaupasta erotettua aluetta koskevaksi rasitukseksi.»

Lohkomisessa soranottorasitetta ei kuitenkaan perustettu ilmeisesti sen vuoksi, että tuolloin voimassa olleen AJ 16 §:n mukaan tällaisen rasitteen perustaminen ei ollut po. toimituksessa mahdollista. B myi tilansa 24. 1. 1937 C:lle, C edelleen 22. 3. 1939 D:lle ja D 4. 4. 1940 E:lle. Kaikissa kolmessa kauppakirjassa myydylle tilalle oli pidätetty entiset etuudet. A:n estettyä E:n soranoton E vaati kanteessa soranotto-oikeutensa vahvistamista talon tarpeisiin A:lle lohkotun tilan alueelta.

Päätöksessään, jossa kanne hyväksyttiin, KoO lausui perusteluina mm.:

---

18 Ehto otettu tähän jutun asiakirjoihin (305 RD 1941) sisältyneen kauppakirjan mukaisena.

» — — — koska 3. 1. 1936 laaditun kauppakirjan määräyksen oli katsottava sisältävän X-tilalle varatun oikeuden sen tarpeisiin tarvittavan soran ja hiekan ottamiseen L-tilan alueelta ja sanottu oikeus siis käsitti viimeksi mainittuun tilaan liittyvän rasitteen, KoO — —».

Ratkaisun lopputulos merkitsi sitä, että kantatilan (oikeutettu tila) uuden omistajan suhdetta määräalasta muodostetun tilan (rasitettu tila) omistajaan arvosteltiin soranoton osalta kantatilan aikaisemman omistajan ja määräalasta muodostetun tilan omistajan välisen, edellä kosketellun sopimuksen pohjalta. Tätä KoO perusteli lausumalla »ja sanottu oikeus siis käsitti viimeksi mainittuun tilaan liittyvän rasitteen».

Kuten lainauksesta käy ilmi, perusteluihin on sisällytetty nimenomainen viittaus kiinteistörasitteeseen. Tällä tavoin on haluttu viitata siihen, että tapausta on arvosteltu tällaisia rasitteita koskevien normien pohjalta. Tätä pidettiin korkeimman oikeuden tuomiota laadittaessa myös tärkeänä. Tuomio perustuu sanatarkasti oikeusneuvos *U. W.:n* (Usko Wallin) lausuntoon. Lausuntoon liittyvässä muistiossa hän korosti, että tuomion perustelut tulee laatia sellaisiksi, että niistä nimenomaan käy ilmi, minkä luontoiseksi oikeudeksi tuomioistuin on katsonut po. soranotto-oikeuden.

Perustellessaan kannanottoaan muutoin U. W. kiinnitti huomiota eräisiin sopimusrasitteita koskevan oikeuskäytännön kannalta mielenkiintoisiin näkökohtiin, jotka käyvät ilmi myös korkeimman oikeuden tuomion perusteluista. Ensiksikin U. W. totesi, että vain määräaikainen soranotto-oikeus oli kiinnityskelpoinen. Tällaisesta oikeudestahan ei nyt ollut kysymys. Edelleen U. W. katsoi 2. 1. 1936 tehdyn kauppakirjan sanamuodon viittaavan siihen, että po. soranotto-oikeutta ei ollut tarkoitettu henkilökohtaisesti B:n vaan myydyn tilan tarpeisiin. Tämä näkökohta on tärkeä. Päätyessään samaan lopputulokseen kuin KoO, KO, jonka päätöksen HO pysytti, lausui edellä lainattua kauppakirjan ehtoa tarkoittaen, että vastaajan A:n oli katsottava »täten sitoutuneen ei vain sanotun kiinteistön silloista omistajaa — — —, vaan myös — — — myöhäisempiä omistajia kohtaan».[19] KO:n perustelutapa korosti kiinteistön vastaisten omistajien henkilökohtaisia tarpeita ja se näyttää perustuneen käsitykseen, jonka mukaan kysymys oli pikemminkin sopimuksesta kolmannen hyväk-

[19] Lainaus otettu suoraan jutun asiakirjoihin sisältyvästä KO:n pöytäkirjasta eikä KoO:n vuosikirjasta, jossa perustelu esitetään kertovassa ja stilisoinnin takia vähemmän valaisevassa muodossa.

si kuin rasitesopimuksesta.[20] Sitovuuteen olisikin voitu päätyä myös tältä pohjalta lähtien, mutta tällöin A:n sallimisvelvollisuuden rajat olisivat määräytyneet kunkin omistajan henkilökohtaisten tarpeiden eikä tilan käytöstä johtuvien tarpeiden pohjalta. U. W.:n lausunnon mukaisesti korkein oikeus kuitenkin katsoi, että em. sopimusehto viittasi nimenomaan tilan käytön aiheuttamien tarpeiden tyydyttämieen, ja lausui näin ollen perusteluissaan: »— — — X-tilalle varatun oikeuden sen tarpeisiin tarvittavan soran — — —».

U. W. kiinnitti muistiossaan huomiota lisäksi siihen, että AJ 16 §:stä huolimatta rasitteita voitiin perustaa sopimuksin ja että nämä voivat koskea muunkin sisältöisiä rasitteita kuin niitä, jotka mainittiin AJ 16 §:ssä. U. W. näyttää siten edellyttäneen, että sopimusteitse voitiin perustaa sekä AJ 16 §:n edellyttämiä että muunkin sisältöisiä rasitteita. Esillä olevassa tapauksessa oli kysymys nimenomaan muunlaisen kuin AJ 16 §:n edellyttämän rasitteen perustamisesta. Toisaalta edellä selostetussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KoO 1941 II 123 oli kysymys samansisältöisen rasitteen perustamisesta, jollaista edellytettiin AJ 16 §:ssä. Nämä ratkaisut yhdessä U. W.:n muistion kanssa osoittavat, ettei korkein oikeus ole sopimusrasitteita koskevia ratkaisuja tehdessään antanut ratkaisevaa merkitystä sille, voitiinko vastaavansisältöisiä rasitteita perustaa maanmittaustoimituksessa tai muutoin viranomaisvalvonnassa.

Esillä olevasta oikeustapauksesta käy siis ilmi ennenkaikkea kaksi tärkeää sopimusrasitteita koskevaa seikkaa. Ensimmäinen on rajanveto kolmannen hyväksi tehdyn sopimuksen ja rasitesopimuksen välillä. Toinen on edellyttämä, ettei sopimuksen selittäminen rasitesopimukseksi ole siitä riippuvainen, voidaanko sopimuksen tarkoittamia rasitteita perustaa viranomaisvalvonnassa vai ei.

17.2.3. Rakennuksen pito toisen alueella

Aikaisemmin käsitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa *KoO 1922 tuomio I 18* [21] lähdettiin siitä, että myös rakennuksen pito toisen alueella saattoi perustua rasitesopimukseen. Ratkaisua tehtäessä edellytettiin kui-

---

[20] Vrt. *Kivimäki — Ylöstalo* s. 258 ja *Hakulinen,* Velvoiteoikeus I s. 194, jossa nimenomaisesti edellytetään, että sopimus voidaan tehdä myös sellaisten kolmansien henkilöiden hyväksi, jotka nimetään vasta tulevaisuudessa.

[21] Ks. luku 12.1.

tenkin, ettei mainitunlainen rasitesopimus saa olla ristiriidassa rakennuslainsäädännön, mm. rakennusjärjestysten määräysten kanssa. Myöhemmin korkeimman oikeuden kanta sanotunlaisiin rasitesopimuksiin nähden näyttää muuttuneen varovaiseksi, ellei suorastaan torjuvaksi. Kehitystä tässä suhteessa voidaan valaista eräiden korkeimman oikeuden ratkaisujen pohjalta.

Korkeimman oikeuden ratkaisusta *KoO 1931 II 332* käy ilmi, että A-tilan omistaja oli rakentanut puuvajan kokonaan sekä sikalarakennuksen ja navetan ylisille johtavan sillan osaksi B-tilan piha-alueelle tämän omistajan suostumuksella ehdoin, että B-tilan omistajat saivat viljellä erästä A-tilan maa-aluetta. Kun tämän jälkeen B-tilan ensimmäinen ostaja oli käyttänyt hyväkseen sovittua vastiketta, hänen katsottiin hyväksyneen sopimuksen ja sen tulleen tämän vuoksi häntä sitovaksi. Sensijaan sopimuksen ei katsottu sitovan B-tilan myöhempää ostajaa, jonka ei ollut näytetty hyväksyneen sitä. Tämän vuoksi rakennukset määrättiin poistettaviksi vm. ostajan kanteesta B-tilan alueelta. Mikään oikeusaste ei edes pyrkinyt luonnehtimaan po. sopimusta rasitesopimukseksi, vaikka tarve pitää rakennuksia B-tilan alueella oli periaatteessa jatkuva ja A-tilan omistajan henkilöstä riippumaton. Po. rakennukset ja rakennelmathan edistivät A-tilan käyttöä siitä riippumatta, kuka sen omisti.

Kysymys rakennuksen pitoa koskevan sopimuksen luonnehtimisesta rasitesopimukseksi oli tämän jälkeen nimenomaisesti esillä kahdessa korkeimman oikeuden ratkaisussa, KoO 1938 II 312 ja KoO 1944 II 145. Ratkaisussa *KoO 1938 II 312* sopimukseen perustuvaa oikeutta pitää nuottaja verkkokatoksia toisen alueella pidettiin henkilökohtaisena rasiteoikeutena ja tällä perusteella rasitetun tilan omistajan mahdollisuutta vapautua yksipuolisesti sopimuksen asettamasta sallimisvelvollisuudesta ennen sovitun voimassaoloajan (elinaika) päättymistä on rajoitettu. Tapausta on käsitelty edellä luvussa 14.2.3., johon tässä yhteydessä on rajoituttava viittaamaan.[22]

Ratkaisussa KoO 1944 II 145 vähemmistöön jäänyt oikeusneuvos luonnehti rakennuksen pitoa toisen alueella koskevan sopimuksen rasitesopimukseksi enemmistön lähtiessä toiselta pohjalta. Tapaus oli seuraavanlainen.[23]

---

[22] Vrt. *Kartio* s. 110.

[23] Tapausta on käsitellyt myös *Kartio* s. 114—115, johon viittaan. Vrt. myös Kartion viittaama *Pietilän* artikkeli LM 1964 s. 539 ss. ja *Kartio* s. 173—176.

KoO 1944 II 145: E lausui, että S:n myydessä 28. 9. 1925 E:lle ja A:lle kumpaisellekin rajakkain sijainneet määräalat, joista sitten oli muodostettu E:lle L-tila ja A:lle K-tila, kaupoissa oli sovittu, että E ja A omistaisivat puoleksi kumpikin A:lle myydyllä alueella olleet, K-tilalle jääneet riihi- ja saunarakennukset. Koska kuitenkin M, ostettuaan 21. 3. 1934 pakkohuutokaupassa K-tilan, oli 23. 3. 1942 kieltänyt E:tä käyttämästä sanottuja riihtä ja saunaa, E oli vaatinut, että M velvoitettaisiin luovuttamaan po. riihi- ja saunarakennukset sellaiseen jakoon, että E:lle niistä tulevat puolikkaat saatiin hänelle jaetuksi ja erotetuksi taikka että sanotut rakennukset julistettaisiin E:lle ja M:lle yhteisesti kuuluviksi ja käytettäviksi niin, että E voi häiriöttä M:n puolelta hallita niitä.

KO katsoi E:n kanteensa perusteiksi esittämät seikat näytetyiksi, minkä vuoksi KO selitti E:n omistavan puolet po. riihi- ja saunarakennuksista ja velvoitti M:n luovuttamaan rakennukset asianosaisten kesken toimitettavaan lailliseen jakoon.

HO katsoi selvitetyksi, että em. määräalojen kaupoissa nykyisin K-tilalla sijaitsevat riihi- ja saunarakennukset oli myyty E:lle ja A:lle puoleksi kumpaisellekin tarkoituksin, että nuo rakennukset tulisivat myydyistä määräaloista muodostettavien tilojen yhteisesti käytettäviksi ja että E oli senkin jälkeen kun M oli tullut K-tilan omistajaksi käyttänyt näitä rakennuksia M:n ohella kunnes tämä oli kerrotuin tavoin hänet siitä estänyt. Sen vuoksi ja kun M, joka sanotussa pakkohuutokaupassa ostaessaan K-tilan sitä paitsi oli ollut tietoinen E:n oikeudesta rakennuksiin, ei ollut tullut E:lle kuuluvien osien omistajaksi, vaikkei näitä osia ollut nimenomaan pakkohuutokaupasta erotettu, HO muuttaen KO:n päätöstä, velvoitti M:n luovuttamaan ko. riihi- ja saunarakennukset myös E:n käytettäväksi.

KoO: ei muutosta.

Eri mieltä ollut jäsen: Koska L- ja K-tiloja koskevista kaupoista laadittujen kauppavälikirjojen ehto siitä, että K-tilan alueella olevasta riihestä ja saunasta, jotka tilan tultua erotetuksi lain mukaan kuuluvat tilaan sen osina, on siten käsitettävä, että se turvaa L-tilan omistajalle riiheen ja saunaan samanvertaisen käyttöoikeuden K-tilan omistajan kanssa ja tämä oikeus on pidettävä kiinteistön rasitteen luontoisena, joka on omistajanvaihdoksista huolimatta voimassa, niin jätän HO:n tuomion lopputuloksen täten muutettuna pysyväksi.

Jutun ratkaisun kannalta primäärinen ongelma oli kysymys, kuuluivatko mainitut rakennukset (ainesosina) K-tilaan vai eivät. Kannanotosta tähän kysymykseen riippui sen kysymyksen ratkaisu, vaikuttiko K-tilan pakkohuutokauppa rakennuksia koskeviin oikeussuhteisiin. HO, jonka tuomion KoO:n enemmistö pysytti, näyttää lähteneen siitä, etteivät po.

rakennukset alunalkaen tulleet kuulumaan K-tilaan. Tätä kannanottoa HO perusteli toteamalla, että rakennukset oli myyty K-tilaa vastaavan määräalan kaupassa ja samanaikaisesti myydyn toisen määräalan kaupassa näiden määräalojen ostajille »puoleksi kumpaisellekin tarkoituksin, että nuo rakennukset tulisivat myydyistä määräaloista muodostettavien tilojen yhteisesti käytettäviksi». Perustelu viittaa näkemykseen, jonka mukaan rakennuksista em. kauppaehtojen vaikutuksesta tuli määräaloista muodostettujen tilojen yhteinen etuus, johon kummallakin tilalla oli yhtä suuri osuus. Tätä päätelmää tukee se, että ko. rakennuksia oli kauppojen jälkeen M:n omistaessa K-tilan tosiasiallisesti käytetty yhteisesti, minkä HO nimenomaan totesi perusteluissaan. Mainitunlaisena yhteisenä etuutena rakennukset muodostivat tiloista erillisen kokonaisuuden samaan tapaan kuin esimerkiksi tilojen yhteinen alue. Tämä näyttää muodostaneen pääperustelun, johon nojautuen HO katsoi (»Sen vuoksi ja kun — — —»), ettei M ollut K-tilan pakkohuutokaupassa tullut E:lle kuuluvien rakennusten osien omistajaksi, vaikkei näitä osia ollut nimenomaisesti pakkohuutokaupasta erotettu. Lisäperusteluina (»— — — sitä paitsi — — —») HO viittasi vielä siihen, että M ostaessaan pakkohuutokaupassa K-tilan oli ollut tietoinen E:n oikeudesta rakennuksiin.

Eri mieltä oleva oikeusneuvos lähti sensijaan siitä, että po. rakennukset kuuluivat K-tilan tultua erotetuksi (aines)osina K-tilaan. Tältä pohjalta lähtien mainittu jäsen tulkitsi em. määräalojen kauppoihin rakennuksista sisältyviä ehtoja siten, että niiden avulla L-tilan omistajalle tässä ominaisuudessa pyrittiin turvaamaan rakennuksiin K-tilan omistajan kanssa samanvertainen käyttöoikeus. Pyrkiessään pysyttämään po. oikeuden K-tilan pakkohuutokaupasta huolimatta voimassa hän perusteli kannanottoaan toteamalla, että oikeutta oli pidettävä »kiinteistön rasitteen luontoisena». Tämä perustelu viittasi käsitykseen, jonka mukaan po. oikeuden pysyvyyttä käytön kohteena olleen kiinteistön pakkohuutokaupassa oli arvosteltava kiinteistörasitteita koskevan normiston pohjalta. Eri mieltä olleen jäsenen kannanotto oli siten myönteinen rakennuksen pitoa koskevaan sopimusrasitteeseen nähden.

Myöhemmin ei kysymys rakennuksen pitoa toisen maalla koskevan sopimuksen luonnehtimisesta rasitesopimukseksi näytä olleen korkeimman oikeuden judikatuurissa esillä. Kaupunkien ja kauppaloiden osalta rakennusjärjestyksiin otettiin säännöksiä mm. rakennusrasitteista, joiden sisältönä oli oikeus rakennuksen perustusten ja tukimuurien ulottamiseen toisen tontille. On luultavaa, että tällä on ollut vaikutusta kehitykseen

kaupunkien ja kauppaloiden tonttien osalta, sillä rakennusjärjestyksen edellyttämään menettelyyn turvautuminen takasi tavoitteena olleen rasitteen synnyn varmemmin kuin puhdas sopimusmenettely. Maarekisterijärjestelmän piirissä vastaavanlaisia säännöksiä ei ole annettu,[24] mutta sen piirissä ei näytä toisaalta esiintyneen myöskään mainitunlaisia sopimusrasitteita.[25]

17.2.4. Kalastus toisen vesialueella

Kiinteistölainsäädäntömme piirissä on eri aikoina annettu säännöksiä, jotka edellyttävät, että kiinteistön käytön edistämiseksi voidaan perustaa rasite, joka oikeuttaa kiinteistön omistajan kalastamaan toisen vesialueella.

---

24 NaapL 14 § ei ole varsinaisesti tällainen säännös.

25 NaapL 14 §:ssä on lähtökohtana tilanne, jossa on rakennettu voimassa olevien säännösten tai niiden nojalla annettujen määräysten vastaisesti, s.o. lainvastaisesti. Periaatteessa tällainen menettely oikeuttaa ennallistamisvaateen esittämiseen ja tältä pohjalta on myös säännöksessä lähdetty. Kun ennallistaminen kuitenkin voi säännöksen edellyttämässä tilanteessa muodostua vastaajan kannalta huomattavan hankalaksi ja kalliiksi, on pykälään otettu säännös siitä, millä edellytyksillä rakennus voidaan pysyttää ennallaan. Tämä on toteutettu asettamalla maanomistajalle pykälässä tarkoitettu sallimisvelvollisuus.

Voidaanko sitten lähteä siitä, että jos osapuolten välillä on sovittu sanotunlaisesta rakentamisesta, sopimus sitoo rasitetun kiinteistön uutta omistajaa?

Vaikka NaapL 14 §:n säännökset onkin laadittu ennenkaikkea silmällä pitäen naapurin suojaamispyrkimystä (Lvk. 1914 n:o 3 s. 49—50), liittyy säännöksen edellyttämien määräysten, ennenkaikkea kaavojen noudattamiseen huomattava yleinen etu. Tähän nähden näyttää perustellulta lähteä siitä, että sanotunlainen sopimus on lainvastaiseen järjestelyyn tähtäävänä tehoton. Näin ollen on perusteltua katsoa, ettei sanotunlainen sopimus estä kiinteistön uutta omistajaa esittämästä ennallistamisvaatimusta. Eri asia on, että mikäli NaapL 14 §:n edellytykset rakennuksen pysyttämiselle täyttyvät, uusi omistaja voidaan tuomioistuimen päätöksellä velvoittaa sallimaan rakennuksen paikallaan olo. Selvää on myös, että tuomioistuinratkaisun oikeusvoima ulottuu ao. kiinteistön myöhäisempäänkin omistajaan oikeusvoiman subjektiivista ulottuvuutta koskevien periaatteiden mukaisesti, ks. *Tirkkonen*, Siviiliprosessi II s. 366 ss.

Esitetystä johtuu, ettei NaapL 14 §:ää voida pitää varsinaisena rasitesäännöksenä. NaapL 14 §:n johdosta ks. Lvk 1914 n:o 3 s. 47—50, HE n:o 36/1919 vp. Erityisesti on syytä kiinnittää huomiota seuraavaan lainvalmistelukunnan lausumaan: »Huomattakoon vihdoin, että 14 §:n säännöstä ei voitaisi ottaa syyksi poikkeamiseen siitä, mitä rakennusjärjestyksessä ja siis politiaoikeudellisilla perusteilla on ehdottomasti säädetty toisiinsa rajoittuvien kiinteistöjen alueilla olevien rakennusten välimatkasta.» (Lvk. 1914 n:o 3 s. 50).

Vuoden 1924 KalTorppLunL 7 §:n 2 momentissa ja KalTorppLunA 3 §:ssä edellytettiin, että kalastustorpasta muodostettavaa tilaa varten voitiin perustaa pakollakin rasite, jonka sisältönä oli yksinomainen oikeus kalastukseen määrätyllä osalla kantatilan vesialuetta, jos kantatilalle kuului niin laaja yksityinen vesialue, että perustaminen kävi päinsä tuottamatta kantatilalle tuntuvaa haittaa. Säännökset oli laadittu silmällä pitäen ennenkaikkea ammattikalastajien elinkeinon harjoittamisen turvaamista. Mainittua lakia ei liene koskaan muodollisesti kumottu, mutta sen soveltaminen lakkasi vähitellen 6. 11. 1936 annetun lain vaikutuksesta, jossa lunastusasioiden vireillepanolle asetettiin 31. 12. 1938 päättyvä määräaika.[26]

Tämän jälkeen JL 37 §:ään otettiin säännös, joka edellytti, että koskenjaossa kalastusoikeus koskessa voitiin määrätä »rasiteoikeutena kuulumaan määrätylle tilalle, jos tärkeät syyt sitä vaativat». Säännöstä perusteltiin jakolakikomitean mietinnössä toteamalla, että »koskenjaossa voi esiintyä tapauksia, joissa koskiosuuksien kaupoissa on kalastusoikeus koskessa pidätetty myyjille ja vain kosken muut edut luovutettu ostajalle». Perusteluissa jatkettiin, että erikoistapauksissa, jolloin kalastusoikeus koskessa oli huomattavan arvokas ja jolloin oikeus siihen voitiin hyvin erottaa kosken muiden etuuksien omistusoikeudesta ilman, että siitä aiheutui kosken vesivoiman käytölle haittaa, oli tällainen asian järjestely katsottava tarkoituksenmukaiseksi. Tämän perusteella lakiin otettiin mainittu rasitteen perustamista koskeva säännös, vaikka samalla todettiin, ettei lainsäädäntömme yleensä sallinut kalastusrasitteiden perustamista muulloin kuin kalastustorppien lunastuksen ollessa kysymyksessä.[27] Tässä tapauksessa motiivina siis oli ennenkaikkea pyrkimys säilyttää koskiosuuksien myyjillä arvokas kalastus koskessa. Oikeuskäytännössä säännöstä on tulkittu tiukasti. Korkeimman oikeuden ratkaisusta *KoO 19. 4. 1971 taltio n:o 971* käy ilmi, että koskiosuuksien kauppakirjaan oli otettu mm. seuraava ehto: »Myyjillä on korvauksetta oikeus kalastaa myydyillä vesialueilla, mutta kalastuksesta ei saa koitua estettä, haittaa tai vahinkoa voimalaitosten ja niitä varten tarpeellisten laitteiden rakentamiselle eikä käytölle, eikä ostaja myöskään ole velvollinen korvaamaan veden säännöstelystä, voimalaitoksen rakentamisesta ja käytöstä tai muusta syystä

[26] Ks. 6. 11. 1936 annettu laki vuokra-alueiden lunastamista koskevien asioiden vireillepanoajan rajoittamisesta 335/1936.

[27] Ks. JLK s. 106.

kalastuksen harjoittamiselle aiheuttamaansa estettä, haittaa tai vahinkoa». MJO, jonka päätöksen KoO näiltä osin pysytti, katsoi, »ettei kauppakirjoissa myyjille kalastukseen pidätetty oikeus luonteeltaan ole, asiaa koskevat kauppaehdot huomioon ottaen, sellainen oikeus, jonka nojalla jakolain mukainen rasiteoikeus voitaisiin perustaa» ja hylkäsi asianosaisen toimitusmiesten päätöksestä tekemän valituksen. Kauppakirjaan otetun ehdon mukaan kalastusoikeus koski yleensä kaikkea kalastusta eikä vain arvokaloja. On todennäköistä, ettei sitä tämän vuoksi ole pidetty sellaisena arvokkaana kalastuksena, joka JL 37 §:n säännöksellä pyrittiin pysyttämään koskiosuuksien myyjällä. JL 37 § on kuitenkin kumottu 31. 1. 1975 annetulla lailla. Tällä hetkellä lainsäädäntöömme ei sisälly säännöstä kalastusrasitteen perustamisesta. Tilattoman väestön ammattikalastuksen turvaamiseksi KalL:iin on otettu 8 §, jossa on säännöksiä kalastusoikeuden vuokraamisesta muuhun kuin kotitarve- ja virkistyskalastukseen.[28] Vuokrasuhteen voimassa pysyminen on pyritty turvaamaan rajoittamalla vesialueen omistajan mahdollisuuksia vuokrasopimuksen irtisanomiseen (8 §:n 4 momentti), antamalla vuokramiehelle etuoikeus uudelleen vuokraukseen vuokra-ajan päättyessä (8 §:n 2 momentti) ja edellyttämällä, että lain mukaisella tavalla tehty vuokrasopimus sitoo ilman muuta vesialueen uutta omistajaa (8 §:n 3 momentti). Voimakkaasta sitovuudesta huolimatta po. oikeutta ei ole luonnehdittu rasiteoikeudeksi, vaan nimenomaan vuokraoikeudeksi. Tällä on tietenkin merkitystä määriteltäessä, mistä lainsäädännöstä on lähinnä haettava johtoa sellaisia kysymyksiä ratkaistaessa, joista KalL:n kalastusoikeuden vuokraa koskevat säännökset vaikenevat.

Vesialueen käyttöoikeuden luovuttamisesta kotitarve- ja virkistyskalastukseen ei KalL:ssa ole annettu vastaavanlaisia nimenomaisia säännöksiä. Tällaisia säännöksiä ei kalastuslainsäädäntöön ole sisältynyt aikaisemminkaan.[29] Tämä ei tietenkään ole estänyt tekemästä sopimuksia sanotunlaisesta kalastusoikeudesta toisen vesialueella. Oikeuskäytännössä on jouduttu ottamaan kantaa mm. kysymykseen, voidaanko tällaisia sopimuksia pitää rasitesopimuksina.[30] Valaiseva on tässä suhteessa korkeimman oikeuden ratkaisu *KoO 1941 I 11.*

---

28 Ks. HE n:o 59/1950 vp. Vrt. myös kom. 1933 n:o 9 s. 10 ss.

29 Vrt. *Wrede — Caselius* s. 419 aliviitta 2, josta voi saada toisen käsityksen

30 Kysymyksestä ks. *Melander*, LM 1961 s. 381 ss. ja siinä viitattu kirjallisuus.

Mainitussa tapauksessa A oli myydessään omistamastaan tilasta B:lle sittemmin itsenäiseksi tilaksi erotetun alueen taannut B:lle ja erotetun tilan myöhemmille omistajille oikeuden urheilukalastukseen A:n vesialueella erään kantatilaan kuuluvan luodon ympärillä. Ratkaisussaan KoO lausui, ettei näin syntynyt oikeus urheilukalastukseen ollut sen laatuinen, että se voitiin yksinomaan sanotun, kaupassa sovitun ehdon perusteella saattaa voimaan kantatilan uutta omistajaa (ostaja) vastaan. Kun otetaan huomioon, että asianosaisten lausunnoissa käsiteltiin keskeisesti kysymystä, oliko mainittu urheilukalastusoikeus luonnehdittavissa rasiteoikeudeksi, on ilmeistä, että vm. lausumalla on pyritty ottamaan kantaa juuri tähän kysymykseen. Kannanotto sisältää näin ollen sen, ettei mainitunlaisen sopimusperusteisen oikeuden sitovuutta käytön kohteena olleen vesialueen omistajanvaihdoksessa ole katsottu voitavan arvostella rasitenormiston pohjalta.

Po. ratkaisua voidaan perustella eri tavoin. Voidaan huomauttaa, että tarve mainitunlaiseen kalastukseen ei ole sellainen kiinteistön käytöstä johtuva jatkuva tarve, jollaisen tyydyttämiseen sopimusrasitteiden avulla on yleensä pyritty. Kysymyshän oli mitä suurimmassa määrin henkilökohtaisten harrastusten aiheuttamasta tarpeesta, jotka harrastukset voivat olla eri henkilöiden kohdalla erilaisia. Lisäksi voidaan kiinnittää huomiota siihen, että kun lainsäädännössämme on yleensä suhtauduttu pidättyvästi kalastusrasitteisiin niinkuin mm. jakolakikomitean em. lausumista käy ilmi, mainitunlaisten rasitteiden leviämistä on tuskin ollut perusteltua edistää myöskään sopimusrasitteita koskevan käytännön avulla. Kirjallisuudessa onkin lähdetty siitä, ettei sopimusperusteista kalastusoikeutta voida pitää rasiteoikeutena.[31] Toisaalta kirjallisuudessa on edellytetty, että sekä metsästys- että kalastusoikeuden vuokrasopimuksen vakuudeksi voidaan vahvistaa kiinnitys, mikäli kiinnityksen myöntämisen muut edellytykset täyttyvät.[32] Tältä pohjalta on lähdetty myös voimassa olevaan kiinnitys- ja kalastuslainsäädäntöön perustuvassa oikeuskäytännössä. Mm. Itä-Suomen hovioikeuden 24. 2. 1976 antamassa päätöksessä n:o 1555/75 lausutaan: ——— koska metsästysoikeus sekä kysymyksessä oleva kalastusoikeus, joka rajoittuu kotitarve- ja virkistyskalastukseen ja jota koskeva sopimus siten kalastuslain 8 §:n säännöksen huomioon ottaen ei sellaisenaan sido Puhakansalon tilan vesialueiden

31 Ks. *Wrede — Caselius* s. 419.

32 Ks. *Wrede — Caselius* s. 419.

uutta omistajaa, on katsottava sellaisiksi oikeuksiksi, joiden vakuudeksi kiinnitys voidaan kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 1 §:n mukaan vahvistaa ———».

17.2.5. Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella saadaan pääpiirteittäinen kuva siitä, millaisiin näkökohtiin oikeuskäytännössä on kiinnitetty huomiota ratkaistaessa, voidaanko sopimusta, joka oikeuttaa käyttämään toiselle kuuluvaa kiinteistöä tietyssä suhteessa hyväksi, arvostella rasitenormiston pohjalta. Sikäli kuin kysymys on *henkilökohtaisesta rasiteoikeudesta* on tässä yhteydessä tyydyttävä viittaamaan edellä luvussa 14.2.3. olevaan esitykseen. Mutta *kiinteistörasitteiden* osalta po. näkökohdat voidaan lyhyesti esittää seuraavanlaisen luettelon muodossa:

— Sopimuksen edellyttämän käyttövallan toisen kiinteistöön tulee olla rajoitettu sekä sisällöllisesti että kohdealueen osalta (kaikki edellä mainitut sopimusrasitteille myönteiset ratkaisut).
— Sopimusmääräyksen tulee edistää kiinteistön käyttöä eikä henkilökohtaisten tarpeiden tyydyttämistä. Tällä perusteella rasitesopimus voidaan erottaa mm. sopimuksesta kolmannen hyväksi (KoO 1941 I 11, KoO 1941 II 123, KoO 1942 II 22).
— Sopimuksen pääasiallisena sisältönä ei saa olla kohdekiinteistön omistajan positiivista suoritusvelvollisuutta (KoO 1941 II 123).
— Sopimuksen edellyttämän rasitteen tulee olla kiinteistön käytön kannalta tarpeen (KoO 1941 II 123).
— Sopimuksen edellyttämästä rasitteesta ei saa aiheutua kohdekiinteistön käytölle kohtuutonta rasitusta (KoO 1941 II 123).
— Sopimus ei saa olla ristiriidassa voimassa olevan lainsäädännön, mm. rakennuslainsäädännön kanssa (KoO 1922 tuomio I 18).
— Sopimusmääräyksen rasitteeksi selittäminen ei riipu siitä, voidaanko vastaavansisältöinen rasite perustaa viranomaisvalvonnassa (KoO 1941 II 123 ja 1942 II 22).
— Sopimus on periaatttessa vapaamuotoinen (KoO 1941 II 123).

Vaikka sopimukset edellä selostetuissa sopimusrasitteille myönteisissä ratkaisuissa ovatkin koskeneet veden ja maa-ainesten ottamista ja rakennusten pitoa toisen alueella, periaatteellista estettä ei liene sille, etteikö rasitesopimus voisi koskea muunkinlaista toisen alueen käyttöä. Eri asia kuitenkin on, että kun sopimusrasitteita koskeva oikeustapausaineisto on suppea, sopimusten selittämiseen rasitesopimuksiksi on aiheellista suh-

tautua varovaisuudella. Tapausten vähälukuisuus viittaa näet siihen, että tämä menettely on käsitetty oikeuskäytännössä poikkeukselliseksi toimenpiteeksi, johon on turvauduttu vain painavista syistä. Vastaisuutta ajatellen onkin ilmeistä, että jos kontrolloimattomien rasitesuhteiden liiallista leviämistä halutaan ehkäistä, sopimusten rasitesopimuksiksi selittämiseen on aiheellista suhtautua varovaisuudella.

18. VIRANOMAISVALVONNASSA VOIMAAN SAATETTUJEN MAANKÄYTTÖMÄÄRÄYSTEN RASITTEEKSI LUONNEHTIMISESTA

18.1. JOHDANNOKSI

Tutkittaessa viranomaisvalvonnassa voimaan saatettujen maankäyttömääräysten osalta, mitä niiltä on edellytettävä, jotta niihin voitaisiin soveltaa rasitteita koskevia oikeusnormeja, tutkimus on aiheellista perustaa oikeustapausaineistolle samaan tapaan kuin sopimusrasitteiden osalta meneteltiin. Tämä aineisto antaa aiheen kiinnittää huomiota kolmeen käytännössä merkittäväksi osoittautuneeseen ongelmaan.

Näistä ensimmäisessä on kysymys siitä, mikä merkitys rasitesäännösten soveltamisen kannalta on sillä, että maankäyttömääräys todetaan voimaan saatetuksi sellaisessa menettelyssä, jossa ylipäänsä voidaan perustaa rasitteita. Varsin huomattavassa joukossa tapauksia ratkaisu on tehty jo tällaisen ensikäden kriteerin pohjalta.

Tämän jälkeen on perusteltua siirtyä tarkastelemaan erästä käytännössä merkittäväksi osoittautunutta, rasitesäännösten soveltamista koskevaa erityisongelmaa. Kysymys on siitä, mikä merkitys rasitenormistoon sisältyvien, rasitteen sitovuutta dominanssin ja servienssin omistajanja haltijanvaihdoksissa koskevien normien soveltamisen kannalta on sillä, onko rasite saatettu julkisuuteen kiinteistörekisteriin tehdyn merkinnän avulla vai ei. Tätä aihetta käsitellään jäljempänä jaksossa, joka on otsikoitu puhumalla rasitteen sitovuutta koskevien normien soveltamisedellytyksistä.

Kolmas ja viimeinen niistä kysymyksistä, joihin käytettävissä oleva oikeustapausaineisto antaa aiheen kiinnittää huomiota, on kysymys, mikä merkitys rasitteen perustamismenettelyn virheellisyyksillä on rasitteeksi luonnehtimisen kannalta. Johtaako esimerkiksi päättävän viranomaisen kompetenssin puute siihen, ettei maankäyttömääräykseen lainkaan sovelleta rasitteita koskevia oikeusnormeja?

Mainittuja kolmea aihetta käsitellään seuraavassa kutakin erikseen.

18.2. VOIMAAN SAATTAMINEN LAIN EDELLYTTÄMÄSSÄ VIRANOMAISMENETTELYSSÄ RASITTEEKSI LUONNEHTIMISEN ENSIKÄDEN KRITEERINÄ

Lukumääräisesti runsain oikeustapausaineisto valaisee kysymystä, mikä merkitys maankäyttömääräyksen rasitteeksi luonnehtimisen kannalta on sillä, todetaanko tällainen määräys annetuksi sellaisessa menettelyssä, jossa ylipäänsä voidaan perustaa rasitteita. Asianomaiset tapaukset voidaan jakaa yleisesti ottaen kahteen ryhmään. Ensimmäisen ryhmän muodostavat tapaukset, joiden perusteluissa on nimenomaisesti todettu, että rasitteeksi väitetty maankäyttömääräys tai rasiteoikeudeksi väitetty oikeus on saatettu voimaan mainitunlaisessa menettelyssä ja joissa maankäyttömääräystä on jo tällä perusteella käsitelty rasitteena tai oikeutta rasiteoikeutena. Toisen ryhmän muodostavat tapaukset, joiden perusteluissa on todettu, ettei rasitteeksi väitettyä maankäyttömääräystä tai rasiteoikeudeksi väitettyä oikeutta ole saatettu voimaan mainitunlaisessa menettelyssä, ja joissa rasitenormistoa ei tähän viitaten ole sovellettu. Kumpaakin tapausten joukkoa on aiheellista tarkastella erikseen.

Tarkastelu voidaan aloittaa seuraavasta oikeustapauksesta.

> *KoO 1937 II 55:* T:n kanteesta *KO* lausui selvitetyksi, että K:n yksinäistilalla isojaon yhteydessä toimitetussa, 8. 11. 1804 päättyneessä halkomisessa oli rekisterinumerolla 1^{1} merkitylle talonpuoliskolle pidätetty oikeus ottaa rekisterinumerolla 1^{2} merkittyyn talonpuoliskoon jaetulta suoalueelta kotitarvepolttopuiksi suolla kasvavaa kääpiömetsää sekä ettei ensiksi mainitun talonpuoliskon hyväksi näin syntynyttä rasiteoikeutta ollut myöhemmin laillisesti lakkautettu, minkä vuoksi ja kun vasta mainitun talonpuoliskon pääosa Y-nimisenä ja rekisterinumerolla 1^{19} varustettuna nykyisin kuului T:lle, A-nimisen ja rekisterinumerolla 1^{18} merkityn pääosan talonpuoliskosta kuuluessa S:lle, KO velvoitti S:n A-tilan omistajana

sallimaan T:n Y-tilan omistajana ottaa A-tilaan kuuluvalta Polpon suoksi kutsutulta suoalueelta kotitarpeeksi polttopuita.
HO: ei muutosta.
KoO: ei muutosta.

Kuten 4. luvussa esitetystä käy ilmi vuonna 1804 voimassa olleeseen jakolainsäädäntöön ei sisältynyt nimenomaisia säännöksiä rasitteiden perustamisesta. Toisaalta jakotoimituksissa annettiin voimassaolevan lainsäädännön edellyttämiä rasitteita vastaavia maankäyttömääräyksiä ja sellaisten antaminen edellytettiin sallituksi sekä tuolloin voimassa olleessa isojakoasetuksessa että maanmittausohjesäännössä. Tämän vuoksi on luonnollista, että esillä olevassa riitajutussa tarkoitettua maankäyttömääräystä — määräystä, että rekisterinumerolla 1^1 merkityllä talonpuoliskolla on oikeus ottaa rekisterinumerolla 1^2 merkittyyn talonpuoliskoon jaetulta suoalueelta kotitarvepolttopuiksi suolla kasvavaa kääpiömetsää — on pidetty rasitteena ja Y:n oikeutta rasiteoikeutena. Tässä tapauksessa ratkaisua on siis perusteltu pelkästään sillä, että po. oikeus oli perustettu mainitussa halkomisessa ja ettei sitä ollut myöhemmin lakkautettu.

Selostetussa ratkaisussa oikeuden rasiteoikeudeksi luonnehtimisen edellytykseksi on riittänyt se, että sen on todettu syntyneen menettelyssä, jossa tällaisia oikeuksia voidaan perustaa. Menettelynä on ollut maanmittaustoimitus. Korkeimman oikeuden judikatuuri osoittaakin, että maanmittaustoimitukset ovat olleet tavallisimpia kysymykseen tulevista menettelyistä. Maanmittaustoimitus on muodostanut rasitteeksi tai rasiteoikeudeksi luonnehtimisen perusteen mm. korkeimman oikeuden ratkaisuissa KoO 1921 tuomio II 395, KoO 1922 päätös II 1292, KoO 1923 päätös II 976, KoO 1933 II 436, KoO 1937 II 376, KoO 1937 II 383, KoO 1940 II 143, KoO 1949 II 69 ja KoO 1968 II 47, joihin tässä yhteydessä on tyydyttävä viittaamaan. Mutta muunkintyyppiset menettelyt ovat ratkaisua tehtäessä tulleet kysymykseen. Oikeus on luonnehdittu rasiteoikeudeksi mm. sillä perusteella, että se perustui laamannioikeuden 11. 9. 1769 antamaan tuomioon (KoO 1922 päätös II 1118), rautatietä varten toimitetussa pakkolunastuksessa annettuun aitaussitoumukseen (KoO 1919 tuomio II 23 ja KoO 1924 tuomio II 180) ja siihen, että rakennusrasite oli syntynyt rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla (KoO 1938 I 10, KoO 1939 II 163 ja KoO 1941 II 70).[1]

[1] Vrt. toisaalta *KoO 1937 II 458:* Tontin n:o 12 omistaja A oli vaatinut, että

Useissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa on toisaalta lähdetty siitä, että rasitteeksi väitettyyn maankäyttömääräykseen tai rasiteoikeudeksi väitettyyn oikeuteen ei voida soveltaa rasitenormistoa, kun ei ollut näytetty, että ne olisi saatettu voimaan lain edellyttämässä rasitteen perustamismenettelyssä. Tällaisia ratkaisuja ovat mm. KoO 1920 tuomio II 24, KoO 1920 tuomio II 214, KoO 1922 tuomio II 273, KoO 1930 II 190, KoO 1930 II 268, KoO 1936 II 435, KoO 1936 II 468, KoO 1937 II 458 ja KoO 1940 II 172. Jos kysymys on sovitusta maankäyttömääräyksestä tai oikeudesta, on tietenkin periaatteessa mahdollista, että mainitunlaiseen määräykseen tai oikeuteen sovelletaan sopimusrasitteita koskevia (tavanomaisoikeudellisia) oikeusnormeja.[2] Eräissä tapauksissa ratkaisun perusteluihin otettu yleislausuma, ettei rasitetta ollut näytetty syntyneen muullakaan perusteella, viittaa siihen, että tapausta on tarkasteltu tältäkin kannalta. Ainoassakaan edellä mainituista ratkaisuista ei ole kuitenkaan päädytty siihen, että riidanalainen maankäyttömääräys olisi tällä perusteella todettu sopimusrasitteeksi.

Oikeuskäytännössä on annettu myös ratkaisuja, jotka valaisevat kysymystä, *mihin vaiheeseen rasitteen perustamisprosessin tulee olla viranomaismenettelyssä ehtinyt,* jotta maankäyttömääräykseen voitaisiin soveltaa rasitteita koskevia oikeusnormeja.[3] Kysymystä voidaan valaista korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1938 II 192 avulla. Tapaus oli seuraavanlainen.

---

tontin n:o 14 omistaja B, joka oli rakentanut ilman lupaa ja vastoin voimassa olevaa rakennusjärjestystä 19 ikkunaa A:n taloa vastapäätä olevaan taloonsa, velvoitettaisiin siten sulkemaan nuo ikkunat, että näköala niistä estyisi erääseen A:n talon huoneistoon ja ettei ko. ikkunoita myöskään voitaisi avata. Koska selvitystä ei ollut esitetty siitä, että niitä 19 ikkunaa, jotka olivat tontin rajalle vastapäätä A:n tonttia rakennetussa palomuurissa, olisi rakennettu niinkuin kaupungin rakennusjärjestyksessä määrättiin, A:n luvalla sekä se seikka, että mainittu palomuuri oli rakennettu rakennusta varten asianmukaisesti vahvistettujen piirustusten mukaan, oli asiaan vaikuttamaton, B velvoitettiin peittämään ko. ikkunat siten, että näköala niistä A:n talon huoneistoon kävi mahdottomaksi ja sulkemaan ikkunat niin, ettei niitä voitu vapaasti avata. Tapaus viittaa käsitykseen, jonka mukaan mainitunlainen ikkunoiden rakentaminen katsottiin sallituksi vain asianmukaisesti perustetun ikkunarasitteen nojalla, jollaista ei näytetty syntyneen.

2 Vrt. myös *Holopainen* LM 1964 s. 869.

3 Kysymyksen johdosta ks. myös *Pietilä* s. 426—432, *Hyvönen,* Asianosainen s. 229 s.

KoO 1938 II 192: A ja B olivat C:lle toimittamansa haasteen pohjalta lausuneet, että talolla n:o 1 30. 10. 1907 päättyneessä lohkomistoimituksessa, jossa mm. oli muodostettu H-tila ja T-tila, oli H-tilalta T-tilan tonttimaan halki yleiselle maantielle johtava tie pysytetty uusien tilojen yhteisenä. Kun C, joka nykyään omisti T-tilan, siitä huolimatta oli oikeudettomasti kieltänyt A:ta ja B:tä, jotka omistivat H-tilan, käyttämästä po. H-tilalle välttämätöntä tietä mikäli se kulki T-tilan tonttimaan halki, A ja B olivat vaatineet vahvistettavaksi, että he H-tilan haltijoina olivat oikeutetut käyttämään ko. tietä myös sanotun tonttimaan alueella ja että C velvoitettaisiin sopivalla uhalla jättämään tie vm. osalta heidän vapaasti käytettäväkseen.

KO lausui tosin selvitetyksi, että mainitussa lohkomisessa kaikki muodostettavien tilojen alueella ennestään olleet yhteiset tiet oli jätetty edelleen yhteisiksi ja että lohkomistoimituksessa oli ollut käsillä muiden muassa niiden henkilöiden, jotka sittemmin olivat ostaneet lohkomisessa muodostetut H- ja T-tilat, 19. 1. 1907 tekemä kirjallinen sopimus, että H-tilalta johtava po. tie sai kulkea T-tilan tontin halki, mutta kun ei ollut näytetty, että tuo sopimuskirja olisi otettu lohkomistoimituksen asiakirjoihin tai siitä tehty merkintää toimituspöytäkirjaan, eikä tiluskartasta enempää kuin maarekisteristäkään ilmennyt eikä asiassa ollut muullakaan tavoin selvitetty, että T-tilan tonttimaasta olisi muulloinkaan erotettu maata yhteiseksi tieksi tai sen kohdalle perustettu tierasitetta H-tilan hyväksi, eikä em. välikirjan määräystä tiestä voitu sellaisenaan katsoa tilojen myöhempiä omistajia sitovaksi, KO hylkäsi kanteen.

HO: ei muutosta.

KoO: ei muutosta.

KO:n ratkaisussa on lähdetty siitä, että vaikka sopimusta H-tilaa palvelevan tien sijoittamisesta T-tilan alueelle oli käsitelty lohkomisessa, mm. rasitetietä ei voitu katsoa toimituksessa syntyneen, kun toimitusmiesten ei ollut näytetty suorittaneen sellaisia toimenpiteitä, jotka osoittaisivat heidän ottaneen kantaa tierasitteen perustamiseen nähden. Tämä viittaa siihen, että silloin, kun kysymys on viranomaisvalvonnassa perustettavia rasitteita koskevien normien soveltamisesta sovittuun maankäyttömääräykseen, soveltamisen vähimmäisedellytyksenä on, että viranomainen on ottanut myönteisen kannan sopimuksen edellyttämän rasitteen perustamiseen. Tällaisen kannanoton puuttuminen estää mainittujen normien soveltamisen. Toisaalta tämän perusteella ei voida päätellä, että normien soveltaminen olisi aina mahdollista mainitun edellytyksen täyttyessä. Mm. eräät virheet perustamismenettelyssä saattavat johtaa siihen, ettei maankäyttömääräykseen voida kaikesta huolimatta soveltaa

rasitteita koskevia normeja. Näitä tilanteita käsitellään lähemmin jäljempänä.

18.3. RASITTEEN SITOVUUTTA KOSKEVIEN NORMIEN SOVELTAMISEDELLYTYKSISTÄ

Esityksissä, joissa rasiteoikeuksia on käsitelty eräänä käyttöoikeuksien alajoukkona, rasiteoikeuden sitovuutta erityisesti rasitetun kiinteistön omistajan- ja haltijanvaihdoksissa on tarkasteltu tavallisesti samankaltaisen kysymyksenasettelun pohjalta kuin käyttöoikeuksien sitovuutta yleensä. Tältä pohjalta lähdettäessä keskeinen huomio on kiinnitetty rasiteoikeuden julkistamisen merkitykseen sitovuuden kannalta. Julkistamiskeinoina on tarkasteltu yhtäältä kiinnittämistä ja toisaalta merkintää kiinteistörekisteriin. Eräissä esityksissä näiden merkintöjen funktio on pyritty näkemään samanlaisena. Esimerkiksi *Uggla* totesi rakennusrasitteita koskevassa tutkimuksessaan, että koska rakennusrasitteiden ja muiden ao. kiinteistöön kohdistuvien esineoikeuksien välillä saattaa syntyä kollisioita, on luonnollisesti mitä tärkeintä, että rasitesuhde tehdään oikeuden- ja edunhaltijoille ja luotonantajille yleisesti tunnetuksi. Kiinnitysasiainpöytäkirja ei Ugglan lähemmin käsittelemistä syistä tullut kysymykseen julkistamiskeinona, mutta sensijaan kaupungeissa oli vanhastaan käytetty rakennusrasitteen julkistamiskeinona rasiteoikeuden merkitsemistä tonttikirjaan. Tällä ei ollut oikeutta perustavaa vaikutusta, mutta sensijaan se muodosti rasitesopimuksen — niinkuin Uggla lausuu — pätevyyden edellytyksen suhteessa rasitetun kiinteistön uuteen omistajaan.[4] Uggla näyttää siis edellyttäneen, että tonttikirjaan merkitsemisellä oli sitovuuden kannalta samantapainen merkitys kuin kiinnittämisellä käyttöoikeuksien kohdalla yleensä. Samankaltaisen funktionaalista rinnastusta edellyttävän ajattelutavan pohjalta näyttää lähdetyn eräissä muissakin esityksissä, ainakin eräissä suhteissa mm. vuoden 1930 ehdotuksessa kiinteistökiinnityslaiksi.[5]

Mainitunlainen funktionaalinen rinnastus ei kuitenkaan kaikissa tapauksissa vastaa lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä omaksuttua kantaa kiinteistörekisteriin merkitsemisen vaikutuksista. Tähän onkin kir-

4 Ks. *Uggla* JFT 1937 s. 851—853.

5 Ks. Lvk. 1930 n:o 20:een sisältyvän lakiehdotuksen 76 § ja 93 § sekä niiden perustelut s. 142—149 ja 162.

jallisuudessa kiinnitetty huomiota. Esimerkiksi *Holopainen* lausuu: »Maarekisterillä samoin kuin tonttikirjallakaan ei ole Suomessa julkista luotettavuutta. Tämän vuoksi maanmittaustoimituksessa perustetun rasitteen pätevyyden edellytyksenä ei ole, että se on merkitty maarekisteriin.» Kannanottonsa tueksi Holopainen viittaa mm. jäljempänä käsiteltävään tärkeään korkeimman oikeuden ratkaisuun, KoO 1933 I 17.[6] Samantapaisiin näkökohtiin ovat kiinnittäneet huomiota mm. *Pietilä* [7] ja *Hyvönen* [8].

Tässä tutkimuksessa on aikaisemmin mainituilla perusteilla lähdetty siitä, että rasitteissa on kysymys tietyn tyyppisistä maankäyttömääräyksistä, joita saatetaan voimaan pääasiassa viranomaisvalvonnassa. Edellisessä luvussa todettiin tällaisten rasitteiden osalta, että rasitenormiston ja siten myös rasitteen sitovuutta koskevien normien soveltamisen vähimmäisedellytyksenä on oikeuskäytännössä omaksutun kannan mukaan se, että viranomainen, jonka tehtävänä on valvoa rasitteen perustamista, on ottanut kantaa perustamiseen nähden. Tähän nähden voidaan lähteä siitä, että silloin, kun kysymys on viranomaisvalvonnassa perustettavasta rasitteesta, aikaisin mahdollinen vaihe, jossa maankäyttömääräyksen sitovuutta voidaan arvostella rasitteen sitovuutta koskevien normien pohjalta, on ao. viranomaisen rasitteen perustamista koskevan päätöksenteon hetki. Mutta muitakin teoreettisia vaihtoehtoja on olemassa. Tällaisia ovat päätöksen lainvoimaiseksi tuleminen ja rasitteen merkitseminen kiinteistörekisteriin.

Rasitteen *sitovuutta koskevien normien soveltamisen alkamisajankohtana* kahta viimeksi mainittua vaihtoehtoa voidaan *oikeuspoliittisesti* perustella eri tavoin. Soveltamismahdollisuuksien liittämistä valvontaviranomaisen päätöksenteon lainvoimaiseksi tuloon voidaan perustella sillä, että kun päätös ei ole ennen lainvoimaiseksi tuloa oikeusvoimainen, sen vaikutuksia ei ole syytä ulottaa tätä ennen sivullisiin. Toisaalta voidaan sitovuusnormien soveltamismahdollisuuksien kytkemistä rasitteen kiinteistörekisteriin merkitsemisen ajankohtaan perustella julkisuusnäkökohtaan viittaamalla. Vaikka rasitteen perustamista koskeva viranomaisen päätös asianomaisten säännöstöjen mukaan onkin periaatteessa julkinen,[9] rasite on julkistettu ulkopuolisiin nähden tehokkaammin vasta kiin-

6 Ks. *Holopainen* LM 1964 s. 869.
7 Ks. *Pietilä* s. 430 ss.
8 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 231.
9 Ks. AsiakJulkL 2 § ja 3 § verrattuna JL 172 §:ään.

teistörekisteriin merkitsemisellä. Eräissä muissakin tapauksissa maankäyttömääräysten sitovuus on pyritty kytkemään päätöstä tehokkaampaan julkistamisvaiheeseen. Esimerkiksi kaavojen voimaan tulo on yleisesti kytketty kuuluttamisajankohtaan.[10] Sitovuuden kytkeminen mainitunlaiseen tehokkaampaan julkistamisaktiin on sivullisen kannalta sikäli merkityksellinen, että sivullinen, jonka mahdollisuudet saada tieto maankäyttömääräyksestä näin paranevat, kykenee helpommin sopeuttamaan toimintansa sen mukaiseksi.[11]

Tutkittaessa kysymystä *voimassa olevan oikeuden kannalta,* on aiheellista ottaa huomioon kaikki kolme vaihetta. Niiden väliset suhteet muodostuvat kuitenkin eri perustamisprosesseissa erilaisiksi. Kaikissa tapauksissa viranomaisen päätös ajoittuu luonnollisesti päätöksen lainvoimaiseksi tulemista ja rasitteen kiinteistörekisteriin merkitsemistä edeltävään ajankohtaan, mutta sensijaan lainvoimaiseksi tulon ja rasitteen rekisteriin merkitsemisen suhde muodostuu erilaiseksi eri tapauksissa. Aiheen käsittelyn kannalta on tarpeen eritellä kysymykseen tulevat vaihtoehdot.[12]

Lainsäädäntömme tuntee ensiksikin joukon kiinteistötoimituksia, joiden lainvoimaiseksi tulo edellyttää toimituksen merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tällaisia ovat maanmittaustoimitukset ja yksityistietoimitus.[13] Osassa näistä toimituksista kysymys on nimenomaan rasitteen perustamisesta. Tällaisia toimituksia ovat JL 30 luvun ja KaavJL 9 a §:n edellyttämät rasitetoimitukset sekä yksityistietoimitus. Kun näitä toimituksia koskevista maarekisterimerkinnöistä tulee riittävällä selvyydellä käydä ilmi tilaan nähden tapahtuneet muutokset niinkuin JA 152 §:ssä edellytetään, merkitsee tämä asiallisesti sitä, että jos mainitunlainen toi-

---

10 Ks. RakA 22 §:n 1 momentti, 30 §:n 2 momentti, 40 §:n 2 momentti, 47 §, 117 §:n 1 momentti, 135 §, 136 § ja 145 d §:n 2 momentti verr. RakL 125 §:n 3 momenttiin. Ks. myös *Larma* s. 440 ss., *Hyvönen,* Kaavoitus s. 82, 97, 123, 144 ja 173.

11 Vrt. luvun 4 aliviitta 76.

12 Kiinteistörekisterin pidosta ks. JLK s. 67 ss., JAT s. 162 ss., kom. 1972: B 45, HE n:o 215/1974 vp. ja n:o 10/1975 II vp., maanmittaushallituksen kiertokirje n:o 84/1965, *Haataja* s. 812 ss., *Suomaa* s. 255 ss., *Pietilä* s. 497 ss., *Pietilä,* Kiinteistönmuodostamisoikeus s. 313 ss., *Talvio,* Kaavoitus ja rakentaminen s. 93 ss. ja erityisesti rasitteiden osalta *Wallenius,* Vahinkojen arvioiminen II esitelmä 40.

13 Tässä on pidetty silmällä toimituksen lopullista lainvoimaiseksi tulemista. Kiinteistötoimitus voi tulla myös rajoitetusti lainvoimaiseksi tiettyjen osakysymysten osalta, vrt. esimerkiksi jakoehdotuksen lainvoimaiseksi tulo uusjaossa, JL 141 a §. Aiheesta ks. *Hyvönen* s. 207 ss.

mitus on lainvoimainen, siinä perustettu rasite käy aina ilmi maarekisteristä. Toisin on asianlaita sensijaan muiden maanmittaustoimitusten osalta, joissa rasitteita voidaan perustaa. Mm. osittamistoimitusten osalta voi käytännössä hyvinkin käydä niin, että toimitus tarkastuksen jälkeen merkitään maarekisteriin, mutta merkintä toimituksessa perustetusta rasitteesta jää epähuomiossa tekemättä. Juuri tällaista tilannetta koskee jäljempänä käsiteltävä korkeimman oikeuden ratkaisu KoO 1933 I 17.

Toisen ryhmän rasitteen perustamisprosesseja muodostavat ne menettelyt, joissa viranomaisen päätös rasitteen perustamisesta tulee lainvoimaiseksi ensin ja merkintä rasitteesta tehdään kiinteistörekisteriin vasta sen jälkeen. Tällaisia tapauksia ovat rasitteen perustaminen tontinmittauksessa, KaavJL 6 luvussa edellytetyssä rasitetoimituksessa, RakA 11 luvussa säädetyssä rakennusrasitteen perustamismenettelyssä ja RakA 156 §:ssä ja KaavJA 93 §:ssä ja 102 §:ssä edellytetyssä rakennuslautakuntamenettelyssä sekä niissä VesiL:n edellyttämissä tapauksissa, joissa vesioikeuden päätökseen perustuvasta rasitteesta on VesiL 21 luvun 8 §:n mukaan tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin. Näihin tapauksiin rinnastuvat myös ne tapaukset, joissa tielautakunnan tai tiekunnan perustamasta yksityistierasitteesta tehdään tieosakkuutta koskeva merkintä YksTieL 51 a §:ssä edellytettyyn yksityisten teiden rekisteriin.

Kolmannen ryhmän tapauksia muodostavat vihdoin en tilanteet, joissa rasitteesta ei ole edellytetty tehtävän lainkaan merkintää kiinteistörekisteriin, vaikka rasitteen voimaan saattaminen tapahtuu viranomaisvalvonnassa. Tällaisia rasitteita ovat VesiL 21 luvun 8 §:n 2 momentissa tarkoitetut vähäiset vesioikeuden päätökseen perustuvat rasitteet, ojitustoimituksessa perustetut rasitteet,[14] vesilautakunnan päätöksellä perustetut rasitteet, NaapL 16 §:ssä edellytetyt johtorasitteet ja LennätinlaiteL:ssa edellytetyt rasitteet.

Kun tilanne kiinteistörekisteriin merkitsemisen osalta voi muodostua eri tapauksissa näin erilaiseksi, on luonnollista, *ettei* oikeudessamme voi olla *yleissääntönä* voimassa sääntöä, jonka mukaan rasitteen sitovuutta koskevien normien soveltaminen edellyttäisi sitä, että rasitteesta on tehty merkintä kiinteistörekisteriin. Sekä lainsäädännössä että oikeuskäytän-

[14] Ojitustoimituksessa tehty päätös on edellytetty kuulutettavan kunnan ilmoitustaululla ja kappale päätöksestä on edellytetty lähetettävän mm. ao. vesilautakunnalle, ks. VesiL 19 luvun 9 §:n 2 momentti. Päätös arkistoidaan vesipiirin vesitoimistoon. Ks. *Ojitustoimitus* s. 17—18.

nössä onkin lähdetty pääsääntöisesti toiselta pohjalta. Tilanteen valaisemiseksi on aluksi aiheellista tarkastella korkeimman oikeuden ratkaisua KoO 1933 I 17. Tapaus oli seuraavanlainen.

KoO 1933 I 17. F:lle toimitetun haasteen nojalla L ym. lausuivat, että T-kylän taloilla n:o 1—9 ja V-kylän taloilla n:o 1—4 toimitetussa vuokra-alueiden järjestelyssä, jossa mm. K-tila oli muodostettu, oli 10. 1. 1921 sovittu, että ns. Koivumäen kaivo, joka oli mainitussa järjestelytoimituksessa joutunut K-tilan rajojen sisälle, jäi sille johtavine tiemaineen kaikille toimituksessa syntyneille tiloille yhteiseksi. Mutta kun F, joka järjestelytoimituksen jälkeen oli ostanut K-tilan, oli sulkenut kaivon ja estänyt mm. L ym:ta sitä käyttämästä, niin he vaativat F:n velvoittamista poistamaan mainitun kaivon käytölle panemansa esteen ja sallimaan L ym:n vapaasti käyttää ko. kaivoa.

KO katsoi selvitetyksi, että kaivon nautinta tosin oli edellä mainitussa vuokra-alueiden järjestelyssä määrätty yhteiseksi kylän osakkaiden kesken, mutta kun tätä rasitetta ei ollut maarekisteriin merkitty eikä siitä myöskään ollut mainittu siinä 15. 3. 1924 laaditussa kauppakirjassa, jolla F oli ostanut K-tilan, sen vuoksi ja kun L ym. eivät olleet edes väittäneet, vielä vähemmin näyttäneet, että F olisi hyväksynyt po. rasitteen tai ollut tietoinen siitä, KO hylkäsi kanteen.

HO: KO:n mainitsemilla perusteilla ja koska oli jäänyt selvittämättä, että po. kaivo olisi erotettu T-kylän tilojen yhteiseksi omaisuudeksi, jätti asian KO:n päätöksen varaan.

L ym. hakivat muutosta.

KoO katsoi selvitetyksi, että em. vuokra-alueiden järjestelyssä, jossa mm. K-tila oli muodostettu, oli 10. 1. 1921 sovittu, että järjestelytoimituksessa K-tilan rajojen sisälle joutuneen ns. Koivumäen kaivon nautinta kaivolle johtavine tiemaineen jäi kaikille toimituksessa syntyneille tiloille yhteiseksi, minkä vuoksi ja kun L ym. kiistämättä omistivat T-kylän taloista muodostettuja tiloja sekä F, joka ko. järjestelytoimituksen jälkeen oli ostanut K-tilan, oli sulkenut Koivumäen kaivon ja estänyt L ym:ta sitä käyttämästä, KoO harkitsi oikeaksi kumoten HO:n tuomion ja KO:n päätöksen velvoittaa F:n poistamaan kaivon käytölle pannut esteet ja sallimaan L ym:n vapaasti käyttää kaivoa.

Tapausta tarkasteltaessa on aluksi aiheellista todeta, että kysymys oli vuoden 1918 vuokra-alueiden lunastamislakiin perustuneesta järjestelytoimituksesta.[15] Muodostettaessa alueita mainitun lain mukaan tiloiksi,

15 Ks. L vuokra-alueiden lunastamisesta 15. 10. 1918 34 §.

oli noudatettava lohkomista koskevia AJ:n säännöksiä niiltä osin kuin erityisiä säännöksiä ei sisältynyt lunastamislakiin.[16] Mm. rasitteiden perustamisessa oli näin ollen noudatettava AJ:ta.

AJ 128 §:ssä säädettiin iso- ja uusjakoa sekä halkomista silmällä pitäen seuraavaa: »Älköön iso- tahi uusjakoa tai halkomista katsottako lainvoimaiseksi ennenkuin toimitus on merkitty maarekisteriin, joka sisältää tiedot kaikkien maatilain ja palstatilain maan luonnosta, osuudesta maakirjataloon, tiloille ehkä pannusta manttaalista, rasiteoikeuksista ja velvollisuuksista ynnä muista kutakin tilaa koskevista tarpeellisista jakoseikoista, niinkuin erittäin säädetään.» Säännöksen perusteluissa eduskunta lausui mm.: »Voimassa olevalla maanositusasetuksella lakkautettiin kihlakunnanoikeuden tehtävä vahvistaa halkomisia ja sijalle tuli maarekisteriin merkitseminen. Tähän asti on kihlakunnanoikeus vahvistanut myöskin isojaon, isojaon järjestelyn ja isojaon täydennyksen. Tällaisen vahvistuksen sijalle on Eduskunnan mielestä kaikkiin jakotoimituksiin nähden asetettava maarekisteriin merkitseminen, jonka tapahduttua jako vasta on katsottava saaneen lainvoiman ja tulleen kolmatta miestä vastaan sitovaksi.»[17] AJ 128 §:n kanssa yhdenmukaiseen järjestelyyn pyrittiin lohkomisen osalta 140 §:llä, jossa säädettiin: »Älköön tilaa katsottako lohkomisella tai palstatilan erottamisella ositetuksi, ennenkuin se on maarekisteriin merkitty.» Kummankin säännöksen lähtökohtana oli ajatus, että po. osittamistoimitukset tulevat lainvoimaisiksi, kun ne on merkitty maarekisteriin.[18] Kummassakin säännöksessä lähdettiin myös siitä, että toimituksen oikeusvaikutukset, mm. sitovuus kolmanteen mieheen, kytkeytyvät pääsääntöisesti toimituksen lainvoimaiseksi tuloon. AJ 140 §:ään sisältyi tässä suhteessa sama perusajatus, joka nykyään käy ilmi JL 199 §:stä verrattuna JL 203 §:n 2 momenttiin.[19]

Nämä seikat on tärkeää ottaa huomioon arvosteltaessa esillä olevaa oikeustapausta. Korkeimman oikeuden ratkaisussa näyttää lähdetyn siitä, että maarekisterimerkinnällä sinänsä ei ole merkitystä arvosteltaessa kysymystä, sitoiko po. rasite rasitetun kiinteistön ostajaa. Korkein oikeus ei perusteluissaan missään kohdin viittaa maarekisterimerkintään sitovuuden kannalta merkityksellisenä seikka. Merkitystä näyttää sensijaan

16 Ks. L vuokra-alueiden lunastamisesta 15. 10. 1918 42 §:n 1 momentti.

17 Ks. *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 166.

18 Ks. *Haataja,* Jakolainsäädäntö s. 167.

19 JL:n osalta vrt. *Hyvönen* s. 319 ss.

olleen sillä, oliko järjestelytoimitus, jossa rasitteen perustaminen tapahtui, tullut lainvoimaiseksi. Tätä korkein oikeus näyttää ratkaisussaan edellyttäneen, vaikka perusteluihin ei näiltä osin sisällykään muuta kuin epäsuora viittaus asiaan. Viittaus sisältyy lausumaan »——— F ——— *järjestelytoimituksen jälkeen* oli ostanut K-tilan ———». Kaiken kaikkiaan korkeimman oikeuden perustelut viittaavat päätelmään, että kun järjestelytoimitus oli tullut lainvoimaiseksi, se sai AJ 128 §:stä ja 140 §:stä ilmenevän periaatteen mukaisesti sille tyypilliset oikeusvaikutukset, joihin mm. kuului toimituksessa perustetun rasitteen sitovuus kiinteistöjen uusiin omistajiin nähden, rasitteen maarekisterimerkintää koskevasta puutteesta huolimatta. Tältä pohjalta tapausta on myös oikeuskirjallisuudessa tulkittu niinkuin *Hyvösen* esityksestä käy ilmi.[20]

Selostettu ratkaisu siis osoittaa, että jos rasitteen perustamiskysymys on lainvoimaisesti ratkaistu, rasite sitoo rasitetun kiinteistön luovutuksensaajaa. Mutta merkitseekö tämä sitä, että mainitunlainen sitovuus ei tule kysymykseen ennen rasitteen perustamista koskevan päätöksen lainvoimaiseksi tulemista? Merkitseekö lausuttu esimerkiksi sitä, että jos rasitteen kohteena oleva kiinteistö myydään toiselle henkilölle ko. rasitteen perustamista koskevan päätöksenteon jälkeen, mutta ennen sen lainvoimaiseksi tuloa, rasite ei sido ostajaa, vaan rasite täytyy perustaa uudelleen?

Lähtökohdaksi voidaan voimassa olevaa rasitelainsäädäntöä silmällä pitäen ottaa sääntö, että jos rasitteen perustamispäätös on tullut lainvoimaiseksi, rasite sitoo asianomaisten kiinteistöjen uusia omistajia ja haltijoita, ellei laki nimenomaisesti muuta osoita.[21] Tämä sääntö ei nähdäkseni kuitenkaan muodosta estettä sille, etteikö sitovuusvaikutusta voitaisi kytkeä jo lainvoimaiseksi tuloa aikaisempaan ajankohtaan, nimittäin rasitteen perustamista koskevan päätöksen tekoon. Sikäli kuin kysymys on rasitteen perustamisesta JL:n ja YksTieL:n mukaan, mainitunlainen sitovuus näyttää olevan johdettavissa JL 67 §:stä ja YksTieL 39 §:n 3 momentista ilmenevistä periaatteista. Vastaavia periaatteita on perusteltua soveltaa myös KaavJL 6 luvussa edellytettyjen rasitteiden perustamiseen niinkuin *Pietilä* edellyttää.[22] Samoja periaatteita näyttää voitavan sovel-

---

20 Ks. *Hyvönen,* Asianosainen s. 231 ja siinä viitattu *Haatajan* kannanotto Maanjaot s. 348.

21 Vrt. RakA 110 §, jota käsitellään jäljempänä.

22 Ks. *Pietilä* s. 430.

taa LunL 16 §:n 1 momentin vaikutuksesta myös sanotun lain mukaisessa lunastusmenettelyssä. Silloin kun rasite perustetaan tuomioistuimen päätöksellä, voitaneen taas prosessioikeudessa hyväksytyn periaatteen mukaisesti lähteä siitä, että jos erikoisseuraanto on sattunut tuomion antamisen jälkeen mutta ennen tuomion lainvoimaiseksi tuloa, seuraaja on oikeusvoiman sitoma.[23] Niissä tapauksissa, joissa rasite voidaan perustaa vaihtoehtoisesti sopimuksin tai viranomaisen päätöksellä, sitovuusvaikutus on vihdoin johdettavissa asianomaisissa rasitesäännöksissä ja -säännöstöissä edellytetystä sallimisvelvollisuudesta. Kaiken kaikkiaan tilanne muodostuu voimassa olevassa rasitelainsäädännössämme näiden eri tekijöiden vaikutuksesta sellaiseksi, että rasitteille tyypillinen sitovuus asianomaisten kiinteistöjen omistajan- ja haltijanvaihdoksissa on liitettävissä rasitteen perustamista koskevaan päätökseen kaikkien muiden rasitteiden kuin rakennusrasitteiden osalta, joiden osalta on annettu erikoissäännöksiä. Pääsäännöksi muodostuu näin ollen sääntö, jonka mukaan sitovuutta koskevia normeja voidaan soveltaa rasitteen perustamispäätöksessä tarkoitettuun maankäyttömääräykseen välittömästi päätöksenteosta lukien. Poikkeuksen muodostaa tässä suhteessa vain rakennusrasitteen perustaminen.

Rakennusrasitteiden osalta sitovuus rasitetun kiinteistön omistajan- ja haltijanvaihdoksissa on sen jälkeen, kun kaupungeissa alettiin pitää tonttikirjoja, kytketty tonttikirjaan tapahtuvaan merkintään. Tällöin on pidetty silmällä merkinnän rasitetta julkistavaa vaikutusta. Tätä on pidetty silmällä edellä 4. luvussa käsitellyissä Helsingin kaupungin vanhoissa rakennusjärjestyksissä ja samalta pohjalta on lähdetty myös oikeuskäytännössä. Tässä suhteessa voidaan viitata korkeimman oikeuden ratkaisuihin KoO 1938 I 10, jossa merkitystä annettiin sille, että merkintä rasitteesta oli tehty tonttikirjaan, KoO 1939 II 163, jossa merkitystä on annettu sille, että rasite oli tonttikirjaan ja tonttikarttaan tehdyillä merkinnöillä saatettu julkisuuteen, ja KoO 1941 II 70, jossa merkitystä on vihdoin annettu sille, että rasite oli saatettu julkisuuteen tontteja koskevaan erikoisrakennusjärjestykseen otetuin määräyksin ja tonttikarttaan tehdyin merkinnöin. Samalta periaatteelliselta pohjalta on lähdetty myös voimassa olevassa RakA 110 §:ssä.[24]

---

[23] Kysymyksestä ks. *Tirkkonen*, Siviiliprosessi II s. 368.

[24] Säännöksen johdosta ks. *Larma* s. 724, *Hyvönen*, Kaavoitus s. 340, *Murén* SKL 1964 s. 336 ss., *Pietilä* s. 430.

18.4. VOIMAAN SAATTAMISEN VIRHEELLISYYKSIEN MERKITYKSESTÄ MAANKÄYTTÖMÄÄRÄYKSEN RASITTEEKSI LUONNEHTIMISEN KANNALTA

Rasitteen voimaan saattamisen laillisuutta voidaan tarkastella periaatteessa kahdesta eri näkökulmasta. Huomiota voidaan kiinnittää ensiksikin siihen, onko rasitteeksi väitetty maankäyttömääräys saatettu voimaan *muodollisesti* oikealla tavalla. Tällöin joudutaan tutkimaan sellaisia kysymyksiä kuin onko perustamisprosessiin osallistunut viranomainen ollut asiassa toimivaltainen, onko perustamismenettely pantu vireille oikealla tavalla, onko asian käsittelyssä noudatettu laillisia muotoja, onko päätös tehty lain edellyttämällä tavalla, onko annettu muutoksenhakuosoitusta jne. Mutta voimaan saattamisen laillisuutta tutkittaessa huomiota voidaan kiinnittää myös siihen, onko voimaansaattamisessa asianmukaisesti noudatettu rasitteen perustamista koskevia *aineellisia* oikeusnormeja. Tällaisia ovat ennenkaikkea rasitteen perustamisen edellytyksiä koskevat normit kuten normit, jotka koskevat rasitteen tarpeellisuutta, rasitteesta aiheutuvia haittoja, kaavoituksen huomioon ottamista jne. Aina ei virheen luokittelu yksinomaan jompaan kumpaan ryhmään kuuluvaksi ole kuitenkaan mahdollinen. Eräitä virheitä voidaan tarkastella samanaikaisesti molemmista näkökulmista. Jos esimerkiksi kiinteistöinsinööri perustaa tontinmittauksessa ao. kaupungin rakennusjärjestyksessä mainitun rakennusrasitteen, voidaan virhettä tarkastella sekä kiinteistöinsinöörin asiallisen toimivallan ylityksenä, mikä on edellä viitatun jaottelun puitteissa muodollinen virhe, että KaavJL 85 §:n tulkinnassa huomioon otettavan numerus clausus -periaatteen rikkomisena, mikä on aineellinen virhe. Jäljempänä käsitellään lähemmin kysymystä, millä tavoin rasitteita koskevassa lainkäytössä on suhtauduttu tämän kaltaisiin virhetilanteisiin.

Yksinomaan *aineellisten virheiden* perusteella oikeuskäytännössä ei ole kieltäydytty soveltamasta rasitenormistoa viranomaismenettelyssä rasitteena voimaan saatettuun maankäyttömääräykseen. Esimerkiksi kaavan toteuttamismahdollisuuksien huomattavakaan vaikeutuminen ei riistä maankäyttömääräykseltä rasitteen luonnetta. Tämä onkin ymmärrettävää. Kun rasitteen perustamisen edellytykset on määritelty monilta osin varsin väljästi ja lainkäyttäjän harkintavaltaa korostavalla tavalla, johtaisi toisenlainen kanta helposti oikeusvarmuuden vaarantumiseen.

Sensijaan maankäyttömääräykseltä on saatettu kieltää myöhemmin

rasitteen luonne eräiden *muodollisten virheiden* perusteella. Käytettävissä oleva oikeustapausaineisto antaa aiheen kiinnittää tässä suhteessa huomiota kahteen virhetapausten joukkoon. Toisen joukon muodostavat ne tapaukset, joissa viranomainen, joka on tehnyt rasitteen perustamista koskevan päätöksen, ei ole ollut tähän toimivaltainen. Toisen joukon muodostavat taas tilanteet, joissa on kysymys siitä, etteivät asianosaiset ole olleet maanmittaustoimituksessa tai muussa viranomaismenettelyssä asianmukaisesti läsnä tai edustettuina.

1. Tapaukset, joissa voidaan puhua *viranomaisen perustamistoimivallan puuttumisesta*, voivat olla erilaisia,[25] Selvimpiä tähän kuuluvia tilanteita ovat ne, joissa perustamista koskevan päätöksen on tehnyt *viranomainen, joka ylipäänsä ei ole lainkaan toimivaltainen perustamaan rasitteita.* Esimerkkejä tämän kaltaisista virhetilanteista voidaan esittää aina ad absurdum. Tällaiset tapaukset rinnastuvat itse asiassa niihin edellä käsiteltyihin tapauksiin, joissa maankäyttömääräykseltä kiellettiin rasitteen luonne sillä perusteella, ettei sitä todettu perustetun maanmittaustoimituksessa tai muutoinkaan laillisella tavalla. Sen vuoksi on perusteltua lähteä siitä, että nyt puheena olevia tapauksia arvostellaan samalla tavoin eikä »rasitteisiin», joista mainitulla tavalla ei-kompetentti viranomainen on tehnyt päätöksen, sovelleta rasitenormistoa. Korkeimman oikeuden judikatuurissa tämän tapaisista toimivallan ylityksistä syntyneitä riitoja ei näytä esiintyneen.

Toisessa asemassa ovat sensijaan ne tapaukset, joissa päätöksen rasitteen perustamisesta on tehnyt *viranomainen, joka ylipäänsä on toimivaltainen* tekemään rasitteiden perustamista koskevia päätöksiä mutta *ei ole toimivaltainen perustamaan sen sisältöistä rasitetta,* josta hän on tehnyt päätöksen. Kuten aikaisemmin tässä tutkimuksessa todettiin, rasitelainsäädäntöömme sisältyvissä säännöstöissä on yleensä sisällöltään täsmällisesti määritelty tai nimetty ne rasitteet, joita säännöstön nojalla on lupa perustaa. Eri säännöstöt edellyttävät myös, että perustamista koskevan päätöksen teko kuuluu eri viranomaisille. Näistä syistä kaikkia tässä tarkoitettuja toimivallan ylitystapauksia voidaan itse asiassa tarkastella myös toisesta näkökulmasta, rasitesäännöstön tulkintaa ja soveltamista koskevan numerus clausus -periaatteen rikkomisena.

---

25 Toimivallasta muutoksenhaun edellytyksenä siviili- ja hallintoprosessissa vrt. *Tirkkonen,* Siviiliprosessi I s. 563 ss. ja II s. 404, *Merikoski,* Oikeussuojajärjestelmä s. 420 ss., *Vilkkonen,* Hallintolainkäyttö I s. 133 ss.

Oikeuskäytännössä po. tilanteita näyttääkin tarkastellun nimenomaan viimeksi mainitusta näkökulmasta. Edellä 7. luvussa on käsitelty lukuisia tämän kaltaisia oikeustapauksia. Tässä yhteydessä niitä ei ole aiheellista käsitellä enää yksityiskohtaisesti. Sensijaan on aiheellista todeta, että kaikissa näissä tapauksissa korkein oikeus on joutunut ottamaan virheeseen kantaa joko säännöllisen tai ylimääräisen muutoksenhaun perusteella ja on sen johdosta muuttanut tai kumonnut virheellisiksi katsotut päätökset. Sensijaan oikeuskäytännöstä ei ole löydettävissä ainoatakaan ratkaisua, joka osoittaisi, että maankäyttömääräykseltä olisi myöhemmin kielletty rasitteen luonne sillä perusteella, että se on tullut voimaan mainitulla tavalla virheellisen lainsoveltamisen tuloksena.

Sitä, että mainitulla tavalla virheellisesti voimaan tulleilta rasitteilta ei myöhemmin ilman muuta kielletä rasitteen luonnetta, voidaan perustella ennenkaikkea oikeusvarmuuteen viittaamalla. Numerus clausus -periaatteen noudattaminen edellyttää usein asianomaisten rasitesäännöstöjen tulkintaa ja kysymys, voiko viranomainen tehdä päätöksen pyydetyn rasitteen perustamisesta, muodostuu tulkinnanvaraiseksi. Esimerkkinä voidaan viitata luvussa 7 käsiteltyyn korkeimman oikeuden ratkaisuun KoO 1960 II 133. Tässä tapauksessahan päädyttiin siihen, ettei JL 237 §:n ja 116 §:n nojalla katsottu voitavan perustaa voimalaitoksen tilaa varten rasitteena oikeutta padota vettä eräiden muiden tilojen alueelle. Rasitteen perustamista koskeva toimitusmiesten päätös oli tosin JL 116 §:n sanamuodosta ilmenevien soveltamiskriteerien mukainen, mutta säännöksen esitöistä ilmenevä lain ratio antoi MJO:lle ja KoO:lle aiheen ottaa perustamiseen nähden kielteisen kannan. Tulos oli siten lain tulkinnasta riippuvainen. Jos oikeuskäytännössä lähdettäisiin yleisesti siitä, ettei mainitulla tavalla virheellisesti syntyneisiin rasitteisiin voida soveltaa rasitenormistoa, saattaisi näin avautuva mahdollisuus selittää rasitteina voimaan saatettuja maankäyttömääräyksiä jälkeenpäin »ei-rasitteiksi» huomattavasti vaarantaa oikeusvarmuutta. Vastaavanlaista oikeusvarmuuden vaarantumista ei tällaisesta menettelystä sensijaan aiheudu niissä tapauksissa, joissa sitä sovelletaan sellaisten viranomaisten perustamiin »rasitteisiin», joiden toimivaltaan ei ylipäänsä lainkaan kuulu rasitteiden perustaminen.

2. Toisen joukon muodollisia virheitä, joihin on aiheellista kiinnittää huomiota tutkittaessa, missä tapauksissa rasitteeksi väitetyltä maankäyttömääräykseltä voidaan jälkeenpäin kieltää rasitteen luonne, muodostavat ne tilanteet, joissa rasite on perustettu varaamatta asianosaiselle, en-

nenkaikkea rasitettavan kiinteistön omistajalle tilaisuutta käyttää perustamismenettelyssä puhevaltaa. Näissä tapauksissa voidaan puhua *audiatur et altera pars* -säännön *rikkomisesta.*[26] Johtavatko mainitunlaiset virheet siihen, että rasitteena voimaan saatetulta maankäyttömääräykseltä voidaan myöhemmin kieltää rasitteen luonne?

Se seikka, että henkilölle, jonka oikeutta tuomio tai päätös koskee, ei ole varattu tilaisuutta tulla kuulluksi ennen päätöksentekoa, muodostaa niin tuomioistuinprosessissa kuin hallintoprosessissakin perusteen, jonka nojalla tuomio tai päätös voidaan kumota sekä varsinaisessa että ylimääräisessä muutoksenhaussa. Jo OK 25 luvun 22 §:ssä edellytettiin, että mainitunlainen virheellisyys muodosti ns. ylimääräisen mitättömyyskantelun perusteen.[27] Nykyisissä OK 31 luvun 1 §:ssä [28] ja HallintoPurkuL 2 §:ssä [29] on edellytetty, että tuomio ja hallintopäätös voidaan määräajassa tehtävän kantelun nojalla poistaa sillä perusteella, ettei henkilölle, jonka oikeutta tuomio tai päätös koskee, ole varattu tilaisuutta tulla kuulluksi ennen päätöksentekoa.[30] Näitä periaatteita voidaan soveltaa myös rasitteiden perustamiseen silloin, kun se on tapahtunut maanmittaustoimituksessa tai muutoin viranomaismenettelyssä. Lisäksi JL 349 §:n purkusäännöstä on katsottu voitavan soveltaa sellaiseen rasitteen perustamispäätökseen, joka oli tehty mm. audiatur et altera pars -sääntöä selvästi rikkoen. Korkein oikeus purki *22. 12. 1972 antamallaan päätöksellä taltio n:o 2692* maanmittaushallituksen esityksestä lohkomisen rasitteen perustamisen osalta sillä perusteella, että toimituksesta poissa olleelta asianosaiselta, jonka omistamaa tilaa varten tie oli perustettu, oli hankittu allekirjoitus toimituspöytäkirjaan jälkeen päin ja että perustamisesta ei ollut annettu tietoa rasitetun tilan omistajalle eikä rasitteen perustamisesta johtunutta korvauskysymystä myöskään ollut toimituksessa käsitelty. Purkuperusteena näyttää tässä tapauksessa olleen JL 349 §:ssä tarkoitettu »muu yleinen etu».[31]

---

[26] Audiatur et altera pars — säännöstä ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessi I s. 88 ss., *Merikoski,* Oikeussuojajärjestelmä s. 110 ss., *Vilkkonen,* Hallintolainkäyttö I s. 19 ss. sekä erityisesti JL:n osalta *Hyvönen,* Asianosainen s. 50 ss.

[27] Ks. *Tirkkonen,* Oikeusvoima s. 323 ss., *Tirkkonen,* Siviiliprosessi II s. 496 ss.

[28] Ks. *Tirkkonen,* Siviiliprosessi I s. 493 ss.

[29] Ks. *Merikoski,* Oikeussuojajärjestelmä s. 480 ss. ja laajemmin s. 476—487.

[30] Tuomionpurun ja tuomiovirhekantelun suhteesta ks. *Lager* s. 50—55. Vrt. myös *Tirkkonen,* Purku s. 82 ss.

[31] Vrt. myös KoO 7. 11. 1964, jolla rasitetoimitus purettiin, koska toimituksesta

Mutta oikeuskäytäntö viittaa siihenkin, että audiatur et altera pars -säännön rikkominen voi määrätyissä tapauksissa johtaa siihen, että rasitteena voimaan saatetulta maankäyttömääräykseltä myöhemmin kielletään rasitteen luonne, vaikka rasitteen perustamispäätöstä ei ole saatettu sen enempää varsinaisen kuin ylimääräisenkään muutoksenhaun kohteeksi. Sekä kirjallisuudessa että — niinkuin seuraavasta havaitaan — oikeuskäytännössä on katsottu, että kiinteistötoimituksen oikeusvoima ei ulotu siihen, jolle ei ole varattu tilaisuutta tulla asianosaisena toimituksessa kuulluksi ja jota toimituksessa ei myöskään ole kuultu.[32] Tällöin lienee tosin lähdettävä siitä, että virhe toimituksen tiedottamisessa on niin olennainen, ettei kiinteistötoimitusta voida itse asiassa katsoa ulotetun siihen henkilöön, jolla lain mukaan olisi ollut asianosaisena puhevalta toimituksessa.[33] Tällaiseksi tilanne saattaa muodostua esimerkiksi niissä tapauksissa, joissa mainitunlaiselle henkilölle ei ole sen enempää kuulutuksessa kuin erityistiedoksiannoinkaan varattu tilaisuutta puhevallan käyttämiseen toimituksessa. Mikäli rasitetun kiinteistön omistajalle ei kuitenkaan ole varattu tällä tavoin mainitunlaista tilaisuutta eikä hän puhevaltaa ole myöskään käyttänyt, seuraa sanotun periaatteen soveltamisesta, ettei rasitteen perustamispäätös eikä niinmuodoin myöskään päätöksen edellyttämä rasite sido kohdekiinteistön omistajaa. Tällä perusteella rasitteena voimaan saatettua maankäyttömääräystä voidaan jälkeenpäin pitää »ei-rasitteena». Vaikka tapaus ei olekaan aivan samanlainen, voidaan tähän liittyviä näkökohtia valaista korkeimman oikeuden ratkaisun KoO 1974 II 78 avulla.

> *KoO 1974 II 78:* Suomenniemen kunnan Laamalansaaren jakokunnan osakkaista sanotun kunnan Laamalan kylässä olevien N- ja S-tilan omistajat olivat maanmittauskonttoriin 6. 4. 1965 saapuneessa hakemuksessa pyytäneet piirirajankäynnin suorittamista jakokuntien välisellä rajalla Vuohisaaren kohdalla.

---

ei ollut tiedotettu erityisellä kutsukirjeellä toisessa kunnassa asuvalle asianosaiselle, joka myöskään ei ollut toimituksessa edustettuna, ks. *Hyvönen* s. 219 aliviitta 41.

32 Vrt. *Hyvönen* s. 219, *Tirkkonen,* Oikeusvoima s. 334 ss., *Tirkkonen,* Siviiliprosessi II s. 362 ss.

33 Tähän näkökohtaan on *Eronen* kiinnittänyt huomiota keskustelussa tämän kirjoittajan kanssa. Näkökohdan tueksi voidaan viitata myös jäljempänä mainittuihin korkeimman oikeuden ratkaisuihin KoO 11. 2. 1965 taltio n:o 429 ja KoO 4. 4. 1967 taltio n:o 892 sekä seuraavassa käsiteltävään ratkaisuun KoO 1974 II 78.

29. 10. 1969 lopetetussa toimituksessa *toimitusmiehet* olivat, todettuaan, että ko. riidanalainen raja oli viimeksi laillisesti käyty 1911 päättyneessä toimituksessa n:o 30994 ja että rajaa määräävät pyykit n:o 47 ja 48 löytyivät maastossa, käyneet rajan sanottujen pyykkien määräämään entiseen paikkaansa sekä lisäksi päättäneet, että vaikkakin Savitaipaleen kunnan Korholan, Pettilän, Kuivasten, Rahikkalan ja Tukialan kylien kalavesiä jaettaessa vuonna 1890—1891 suoritetussa toimituksessa tehtyjä apajapyykkejä oli kartalle merkitty virheellisesti myöskin Suomenniemen kunnan puolelle, omistusoikeus Vuohisaaren rannalla olevaan ns. Nyrhin apajaan kuului Laamalansaaren jakokunnalle ja että, mikäli toimituksesta valitettiin, Savitaipaleen kunnan Pettilän ym. kylien muodostamalla jakokunnalla oli tällöin oikeus käyttää apajaa siihen asti kunnes MJO oli asian ratkaissut.

Savitaipaleen kunnan Pettilän ym. kylien jakokunnan osakkaista A, B ja C olivat valittaneet toimituksesta ja Itä-Suomen MJO:ssa vaatineet, että koska Pettilän talon n:o 1 osakkaat olivat kalastaneet em. Nyrhin apajassa jo ainakin vuodesta 1870 alkaen jatkuvasti ja apaja oli kuulunut heille kiistattomasti jo ennen vuonna 1911 lopetettua piirirajankäyntiä, mihin he eivät edes olleet katsoneet aiheelliseksi saapua, nyt suoritettua rajankäyntiä ja toimitusmiesten päätöstä muutettaisiin siten, että ko. apaja määrättäisiin kuulumaan Pettilän talolle n:o 1.

MJO 30. 3. 1971: Koska ko. jakokuntien välinen vesipiiriraja oli toimituksessa käyty siten kuin raja oli viimeksi laillisesti käyty Suomenniemen kunnan Laamalansaaren jakokunnassa 11. 6. 1911 lopetetussa piirirajankäynnissä ja kun tuossa viimeksi mainitussa toimituksessa myös oli määrätty, että Vuohisaaren pyykistä n:o 47 alkavalla rannalla olevaa nuotta-apajaa saivat jakokuntalaiset edelleen käyttää, vaikka apaja osaksi oli pitäjän rajan ulkopuolella, MJO katsoi, että raja oli nyt riidanalaisessa toimituksessa oikein käyty ja että 11. 6. 1911 lopetetussa toimituksessa tehdyn päätöksen mukaisesti oli oikeus kalastukseen kyseisessä nuotta-apajassa yksinomaan Laamalansaaren jakokunnalla sekä sen vuoksi hyläten valituksen vahvisti toimituksen JL 174 ja 326 §:n mukaisesti tarkastettuna.

A, B ja C hakivat muutosta.

KoO 25. 10. 1974: Totesi, että po. rajan paikka oli aikaisemmin yhtäpitävästi määrätty MJO:n päätöksessä tarkoitetussa Suomenniemen kunnan Laamalansaaren jakokunnan ynnä muiden sanotussa kunnassa olevien jakokuntien 14. 6. 1911 lopetetussa vesipiirirajankäyntitoimituksessa N:o 30994 sekä Savitaipaleen kunnan Kuivaisten jakokunnan ynnä muiden Savitaipaleen kunnan jakokuntien 13. 6. 1911 lopetetussa vesipiirirajankäyntitoimituksessa n:o 30993, minkä vuoksi KoO harkitsi oikeaksi vahvistaa po. rajan oikein käydyksi. Koska kuitenkin kummastakaan toimituksesta ei

ollut annettu laillista tietoa toisen kunnan kysymyksessä olevalle jakokunnalle eikä kumpikaan jakokunta ollut ollut myöskään laillisesti edustettuna toisen kunnan puolella suoritetussa toimituksessa eikä kysymystä määräyksiä välirajasta vedessä sisältävän 23. 7. 1902 annetun lain 4 §:n 2 momentissa tarkoitetusta oikeudesta puheena olevaan, osaksi Laamalansaaren jakokunnan ja osaksi Kuivaisen jakokunnan alueella sijaitsevaan apajaan ollut niin ollen laillisesti ratkaistu noissa toimituksissa ja kysymys oli siis ratkaistava valituksenalaisessa toimituksessa mainituista aikaisemmista piirirajankäynneistä riippumatta, KoO harkitsi oikeaksi kumota MJO:n ja toimitusmiesten päätökset oikeutta sanottuun apajaan koskevalta osalta ja ottamatta asiaa välittömästi ratkaistavakseen palauttaa jutun tältä osin toimitusmiehille.

Tapausta analysoitaessa on aiheellista ottaa lähtökohdaksi se korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluistakin ilmenevä seikka, ettei kummastakaan vuonna 1911 suoritetusta vesipiirirajankäyntitoimituksesta ollut annettu laillista tietoa rajanaapurina olleelle, toisessa kunnassa sijainneelle jakokunnalle ja ettei kumpikaan jakokunta ollut ollut laillisesti edustettuna toisen kunnan puolella suoritetussa toimituksessa. Jutun asiakirjoihin sisältyvästä valittajien asiamiehen kirjelmästä korkeimmalle oikeudelle ja maanmittaushallituksen lausunnosta käy mm. ilmi, että Suomenniemen kunnan puolella suoritetusta toimituksesta oli kuulutettu vain Suomenniemen kirkossa mutta ei Savitaipaleen kirkossa. Korkein oikeus on ainakin kahdessa 1960 luvulla annetussa rajankäyntiä koskevassa ratkaisussa, *KoO 11. 2. 1965 taltio n:o 429* ja *KoO 4. 4. 1967 taltio n:o 892* lähtenyt siitä, että rajankäyntitoimituksen oikeusvoima voi koskea vain niitä, jotka ovat tosiasiallisesti esiintyneet asianosaisina toimituksessa tai joille on säädetyllä tavalla varattu tilaisuus esiintyä asianosaisena toimituksessa.[34] *Hyvönen* on seikkaperäisesti käsitellyt näitä rat-

[34] Ratkaisun KoO 11. 2. 1965 taltio n:o 429 perusteluissa lausuttiin mm.: »— — — ja koska edellä mainitussa elokuun 25 päivänä 1883 päättyneessä rajankäynnissä on tarkoitettu määrätä ainoastaan toisiinsa rajoittuviksi katsottujen Löfkullan ja Onkimaan tilojen välinen raja eikä tuolla toimituksella, jossa valtiota ei ole pidetty asianosaisena ja joka niin ollen ei ole koskenut valtiota, ole voimaa ja vaikutusta valtiota vastaan — — —». Ratkaisussa KoO 4. 4. 1967 taltio n:o 892, jossa oli kysymys rajankäyntitoimituksen purkamisesta, korkein oikeus taas lausui: »— — — ja koska purettavaksi anotussa Karkkilan kauppalan Nyhkälän kylässä olevilla Takko I ja Anttila I nimisillä tiloilla RN:ot 2^{12} ja 3^{45} ynnä eräillä muilla samassa kylässä ja sanotun kauppalan Vattolan kylässä olevilla tiloilla suoritetussa, joulukuun 12 päivänä 1950 lopetetussa rajankäyntitoimituksessa

kaisuja ja osaksi niiden pohjalta kiinteistötoimitusten oikeusvoiman subjektiivista ulottuvuutta määräalan luovutuksensaajan asemaa koskevassa tutkimuksessaan, johon tässä yhteydessä rajoitutaan vain viittaamaan.[35]

Mainitut aiemmat ratkaisut huomioon ottaen on ilmeistä, että korkein oikeus on myös esillä olevassa tapauksessa lähtenyt siitä, ettei kumpikaan vuonna 1911 suoritetuista toimituksista ollut tullut oikeusvoimaiseksi toisen kunnan puolella olevaan jakokuntaan nähden. Tämän pohjalta käy ymmärrettäväksi, ettei korkein oikeus ratkaisunsa perusteluissa missään kohdin lausu niinkuin MJO teki, että raja olisi jommassakummassa toimituksessa käyty »laillisesti». Kun korkein oikeus toteaa rajan kuitenkin valituksenalaisessa, 29. 10. 1969 lopetetussa toimituksessa oikein käydyksi, se perustelee ratkaisuaan sillä, että kummassakin vuonna 1911 suoritetussa toimituksessa rajan paikka oli määrätty »yhtäpitävästi». Tämä viittaa siihen, että merkitystä on annettu lähinnä niille näkökohdille, joihin JL 222 §:n mukaan on edellytetty kiinnitettävän huomiota silloin, kun rajaa ei ole aikaisemmin lainvoimaisesti määrätty. Sitä seikkaa, että raja oli mainituissa kahdessa vuonna 1911 pidetyssä rajankäyntitoimituksessa käyty tuolloin esitettyjen vaatimusten pohjalta samaan paikkaan, on nähtävästi pidetty sellaisena JL 222 §:ssä tarkoitettuna selvityksenä, johon rajanpaikan määrääminen voitiin esillä olevassa uudessa rajankäyntitoimituksessa perustaa. Sensijaan tapausta on tuskin arvosteltu JL 221 §:n 1 momentin pohjalta.[36] Tässä lainkohdassa on näet pidetty silmällä sitä säännönmukaista tilannetta, että lainvoimainen rajankäynti on oikeusvoimainen kumpaankin rajanaapuriin nähden. Näinhän ei asianlaita ollut esillä olevassa tapauksessa.

Käsillä olevan aiheen kannalta on kuitenkin tärkeintä kiinnittää huomiota tapaukseen siltä osin kuin kysymys on kalastuspaikkarasitteesta (Nyrhin nuotta-apaja).

N:o 45118 on seurakunnan nykyisen kirkkoherranpappilan alueen kohdalla tarkoitettu määrätä ainoastaan toisiinsa sanotussa paikassa rajoittuviksi katsottujen Takko I:n ja Anttila I:n tilojen välinen raja eikä toimitus, jossa seurakuntaa ei ole pidetty asianosaisena, siten on (pitänee olla: ole) koskenut seurakuntaa ja kun toimituksella, johon ei ollut kutsuttu seurakunnan eikä tuomiokapitulin edustajaa ja jossa nämä eivät myöskään ole olleet läsnä, ei näin ollen ole voimaa ja vaikutusta seurakuntaa vastaan, vaan pappilan alueen rajat voidaan määrätä sitä varten hakemuksesta vireille pantavassa toimituksessa purettavaksi anotun toimituksen olematta siihen esteenä — — —».

35 Ks. *Hyvönen* s. 217 ss.

36 Säännöksen johdosta ks. *Suomaa* s. 211 ss.

LVV 4 §:n 2 momentissa edellytetään, että ylimuistoiseen nautintaan tai muuhun lailliseen perusteeseen perustuva yksityinen oikeus mm. »erinäiseen kalastuspaikkaan ——— toisen kylän rajain sisällä» on pysytettävä voimassa mainitun lain edellyttämässä vesialueiden piirirajankäynnissä. Sikäli kuin oikeus kalastuspaikkaan perustuu ylimuistoiseen nautintaan, edellytetään säännöksessä lisäksi, että paikan rajat ovat »täysin varmat». LVV 8 §:ssä puolestaan lausutaan, että jos jollakin on oikeus erinäiseen kalastuspaikkaan tahi kalastukseen toisen kylän vedessä, on sellaista kalastamisen oikeutta koskeva kanne, ellei sitä oikeutta veden piirirajaa käytäessä ole hyväksytty, vireille pantava viimeistään kolmen vuoden kuluessa rajankäynnistä. Menettely LVV:n nojalla vuosisadan alkupuolella suoritetuissa vesialueiden piirirajankäynneissä näyttää mm. tämän säännöksen vaikutuksesta muodostuneen sellaiseksi, että ellei asianosaisten ilmoituksia sanotunlaisista oikeuksista piirirajankäyntitoimituksissa riitautettu, po. oikeudet pysytettiin toimituksessa tehdyin päätöksin edelleen voimassa.

Oikeustapauksesta ilmenevässä, 14. 6. 1911 päättyneessä vesipiirirajankäyntitoimituksessa on nähtävästi tältä pohjalta lähdettäessä päätetty, että Laamalansaaren jakokunnalla oli yksinomainen kalastusoikeus Nyrhin nuotta-apajassa. Ongelmaksi on kuitenkin myöhemmin — esillä olevan oikeustapauksen yhteydessä — muodostunut se, millä tavoin päätös vaikutti Kuivasten jakokunnan asemaan, jolle jakokunnalle ei ollut varattu tilaisuutta olla edustettuna sanotussa piirirajankäynnissä.

MJO näyttää ratkaisussaan lähteneen siitä, että po. päätös muodosti oikeusvoimaisen ratkaisun, joka sitoi toimitusmiehiä esillä olevassa piirirajankäynnissä. KoO lähti sensijaan toiselta pohjalta. KoO näyttää ensinnäkin edellyttäneen, että kun nuotta-apaja ulottui kahden eri jakokunnan alueelle, kysymys oikeudesta nuotta-apajaan olisi voitu tutkia ja ratkaista kummankin jakokunnan piirirajankäyntitoimituksessa. Nuotta-apajaa koskevan kysymyksen laillinen ratkaisu jommassakummassa toimituksessa olisi kuitenkin edellyttänyt, että toiselle jakokunnalle olisi laillisella tavalla varattu tilaisuus olla edustettuna tai että tämä jakokunta olisi tosiasiallisesti ollut laillisesti edustettuna ao. piirirajankäyntitoimituksessa. Kun kumpikaan näistä edellytyksistä ei täyttynyt, KoO päätyi siihen, ettei kysymystä LVV 4 §:n 2 momentissa tarkoitetusta oikeudesta »ollut niin ollen laillisesti ratkaistu noissa toimituksissa». Tällä KoO näyttää tarkoittaneen mm., ettei 14. 6. 1911 lopetetussa piirirajankäynnissä tehty päätös oikeudesta Nyrhin apajaan ollut oikeusvoimai-

nen poissa olleeseen Kuivaisten jakokuntaan nähden eikä sitonut sitä. Tähän liittyen KoO katsoi, että kysymys oikeudesta nuotta-apajaan oli ratkaistava valituksenalaisessa piirirajankäyntitoimituksessa mainituista aikaisemmista piirirajankäynneistä riippumatta.

Kun tutkitaan, millä edellytyksillä rasitteeksi väitetyltä maankäyttömääräykseltä voidaan kieltää rasitteen luonne, selostettu oikeustapaus on huomionarvoinen. Vaikka Laamalansaaren jakokunnan vuonna 1911 lopetetussa vesialueen piirirajankäynnissä oli määrätty, että jakokuntalaiset saivat edelleen käyttää Nyrhin nuotta-apajaa, joka sijaitsi osaksi Kuivasten jakokunnan alueella, ei Laamalansaaren jakokuntalaisilla voitu vuonna 1969 katsoa olevan *tällä perusteella* kalastusoikeutta Kuivasten jakokunnan alueella, kun oli käynyt ilmi, että vuoden 1911 päätös ei ollutkaan tullut oikeusvoimaiseksi mainittuun jakokuntaan nähden. Vaikka kysymys ei vuoden 1911 päätöksessä ollut varsinaisesti kalastuspaikkarasitteen perustamista koskevasta päätöksestä, antaa tapaus nähdäkseni kuitenkin aiheen lähteä siitä, että rasitteen perustamista koskeva päätös, joka ei ole audiatur et altera pars -säännön rikkomisen vuoksi oikeusvoimainen asianosaiseen nähden, ei saa aikaan hänen osaltaan rasitettakaan.

ÜBER DIE DIENSTBARKEIT ALS BODENNUTZUNGSBESTIMMUNG

Zur Einführung

Die finnische Gesetzgebung über die Begründung einer Dienstbarkeit unterscheidet sich in vieler Hinsicht von der entsprechenden Gesetzgebung der anderen nordischen Länder. Der hauptsächliche Unterschied ist folgender. In den anderen nordischen Ländern besteht die häufigste Begründungsart darin, dass die Grundstückseigentümer einen Vertrag über die Begründung der Dienstbarkeit miteinander schliessen, wonach die Dienstbarkeitsberechtigung auf Antrag des Vertragspartners ordnungsgemäss ins Grundbuch eingetragen wird. Die Eintragung bestimmt den Rang der Rechte am Grundstück, so auch die Priorität einer Dienstbarkeitsberechtigung. In Finnland ist diese Art der Begründung unbekannt. In Finnland werden Dienstbarkeitsberechtigungen im allgemeinen unter behördlicher Aufsicht begründet, meistens auf Beschluss der Behörde. Es herrscht die Auffassung, dass nur in einigen wenigen Fällen die Dienstbarkeitsberechtigung rein aufgrund eines Vertrages von Grundstückseigentümern oder durch unvordenkliche Verjährung hat entstehen können. In der finnischen Gesetzgebung herrschen die öffentlichrechtlichen Züge somit stärker vor als in den Gesetzgebungen der anderen nordischen Länder.

Vorschriften über Dienstbarkeiten sind in Finnland gegeben

— in der Gesetzgebung über die Bildung von Grundstücken (Gesetz über die Teilung von Grundstücken, Gesetz über die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Gesetz über private Wege),
— in der Baugesetzgebung (Baugesetz, Bauverordnung und Bauordnungen der Städte),
— im Wassergesetz,
— in einigen Gesetzen über die Führung von Versorgungsleitungen auf dem Gebiet eines anderen (§ 133 Baugesetz, § 16 Nachbarschaftsgesetz,

Gesetz über Telegraphenanlagen, Verkündigung der Bedingungen, unter denen Telefonleitungen im Boden geführt und benutzt werden dürfen) und

— in der Gesetzgebung über Enteignung (Gesetz über die Einlösung von Immobilien und besonderen Rechten, einige Vorschriften des Baugesetzes und einige andere Sondervorschriften).

Die Begründung von Dienstbarkeiten erfolgt nach diesen Gesetzen im allgemeinen auf eine der drei folgenden Weisen:

1) Der Grundstückseigentümer ersucht um die Begründung einer Dienstbarkeit, und die Behörde fasst nach Anhörung der Beteiligten den Beschluss zur Begründung der Dienstbarkeit, wenn die im Gesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen der Begründung gegeben sind.

2) Die Grundstückseigentümer vereinbaren miteinander die Begründung der Dienstbarkeit, wonach die Behörde auf Ersuchen des Eigentümers des herrschenden Grundstücks prüft, ob die im Gesetz vorgeschriebenen Voraussetzungen der Begründung gegeben sind, m.a.W. ob der Vollzug des Vertrages u.a. für die Allgemeinheit keine nachteiligen Folgen hat, und fasst danach den die Begründung betreffenden Beschluss.

3) In einigen Fällen setzt das Gesetz voraus, dass eine Dienstbarkeit alternativ durch Vertrag oder durch Beschluss der Behörde begründet werden kann. Diese Fälle betreffen hauptsächlich das Anlegen eines Grabens oder verschiedener Leitungen auf dem Grund und Boden eines anderen.

Die Dienstbarkeiten, deren Begründung von der Behörde beschlossen wird, werden im allgemeinen im Katasterbuch und in den Städten im Register über Baugrundstücke eingetragen und gehen also daraus hervor. Eine durch Beschluss der Behörde begründete oder genehmigte Dienstbarkeit bindet ohne weiteres sowohl die derzeitigen als auch die künftigen Eigentümer und Inhaber begrenzter Rechte des betroffenen Grundstücks. Eigentümer- und Besitzerwechsel des dienenden Grundstücks mit Ausnahme der Zwangsenteignung haben im allgemeinen keinen Einfluss auf das Bestehen der Dienstbarkeit. Die Registrierung ist dabei nicht Voraussetzung der Rechtswirksamkeit, ausser im Falle von Gebäudedienstbarkeiten. Da eine Dienstbarkeit meistens begründet wird, um die Nutzung eines Grundstücks zu fördern, folgt das Recht auf Ausübung der Dienstbarkeit dem Recht auf das Grundstück. Diese Verbindung kann nicht gelöst werden, z.B. durch Rechtsgeschäfte zur Übertragung der Dienstbarkeitsberechtigung oder dgl.

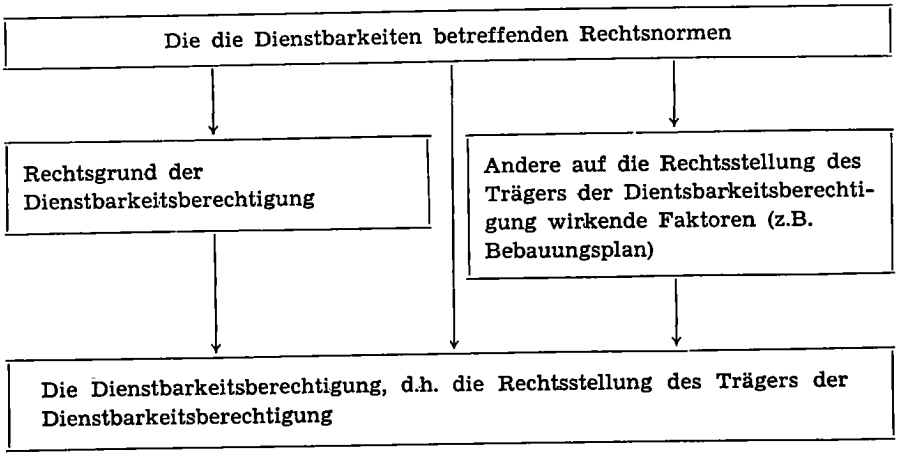
I. Über den Begriff der Dienstbarkeit. Die Dienstbarkeitsgesetzgebung in Finnland und den anderen nordischen Ländern

1. Über den Begriff der Dienstbarkeit

Der Unterschied der finnischen Dienstbarkeitsgesetzgebung von der in den anderen nordischen Ländern hat den Verfasser veranlasst zu untersuchen, ob der in der nordischen Rechtsliteratur traditionell gebrauchte Begriff der Dienstbarkeit ein in jeder Hinsicht brauchbares Werkzeug ist, wenn Auslegungsfragen in Verbindung mit der gültigen Dienstbarkeitsgesetzgebung Finnlands behandelt werden.

Der Verfasser stellt fest, dass in der Literatur unter dem Begriff Dienstbarkeit im allgemeinen ein bestimmtes subjektives Recht verstanden wird. In der finnischen Gesetzgebung und in Urteilsbegründungen der Gerichte ist mit dem besagten Begriff jedoch in einigen Fällen offensichtlich etwas anderes gemeint als das erwähnte subjektive Recht. Den Bedeutungsunterschied kann man beleuchten, indem man den Gebrauch des Begriffes Dienstbarkeit in den jeweiligen Zusammenhängen untersucht. Um die Unterschiede in den Verwendungsweisen aufzuzeigen, behandelt der Verfasser zunächst die Frage, worauf die Stellung des Trägers der Dienstbarkeitsberechtigung als Trägers eines subjektiven Rechts beruht.

Der Verfasser stellt fest, indem er u.a. auf die Ausführungen von *Arnholm, Ross* und *Kivimäki — Ylöstalo* hinweist, dass sich die Grundlagen der Rechtsstellung des Trägers einer Dienstbarkeitsberechtigung mit Hilfe folgender schematischen Zeichnung veranschaulichen lässt:



In der Zeichnung ist ein Unterschied zwischen dem Rechtsgrund der Dienstbarkeitsberechtigung und den anderen die Rechtsstellung des Trägers der Dienstbarkeitsberechtigung beeinflussenden Faktoren gemacht. Als Rechtsgründe kommen nach finnischem Recht ein Beschluss der Behörde, eine Vereinbarung und unvordenkliche Verjährung in Frage. Die Rechtsstellung des Trägers der Dienstbarkeitsberechtigung wird jedoch auch von anderen Faktoren als dem Rechtsgrund beeinflusst. Als Beispiel ist das Inkrafttreten eines Bebauungsplanes für das von der Dienstbarkeitsberechtigung betroffene Grundstück zu nennen. Was den Rechtsgrund einer Dienstbarkeitsberechtigung bildet und welche andere Faktoren auf die Rechtsstellung des Trägers einer Dienstbarkeitsberechtigung wirken dürfen, hängt letzten Endes von den die Dienstbarkeiten betreffenden Rechtsnormen ab. Diese wirken sich in bestimmten Fällen auch unmittelbar auf die Rechtsstellung des Trägers der Dienstbarkeitsberechtigung aus. Beispielsweise kann man auf die im finnischen Recht als Gewohnheitsrecht gültige Regel *civiliter uti* hinweisen, die es verbietet, die Dienstbarkeitsberechtigung auf eine, unnötige und unzumutbare Beeinträchigtung verursachende Weise auszunutzen.

In dem den Rechtsgrund der Dienstbarkeitsberechtigung bildenden Beschluss der Behörde oder Vertrag werden normalerweise Bestimmungen über die Nutzung des betroffenen Grundstücks erlassen und darüber, zu welchem Zweck die Beschränkungen in der Nutzung des betroffenen Grundstücks geltend gemacht sind. Die typischsten Dienstbarkeiten in Finnland sind die sog. positiven Dienstbarkeiten wie Wegedienstbarkeiten. Im Beschluss über die Begründung der Wegedienstbarkeit werden normalerweise die Breite und Lage des Weges auf dem betroffenen Grundstück bestimmt und zu welchem Zweck der Weg benutzt werden darf. Im Begründungsbeschluss wird somit eine Art von *Bodennutzungsbestimmung* erlassen, eine Verfügung darüber, wie und zu welchem Zweck das einem anderen gehörende Grundstück genutzt werden darf. Entsprechende Bestimmungen werden auch in den Verträgen erlassen, die den Rechtsgrund der Dienstbarkeitsberechtigung bilden. Wenn die Dienstbarkeitsberechtigung auf unvordenklicher Verjährung beruht, zeigt wiederum die ungestörte Nutzung seit langer Zeit, wie und zu welchem Zweck das betroffene Grundstück auch in Zukunft genutzt werden darf. Wie sich die Rechtsstellung des Trägers der Dienstbarkeitsberechtigung gestaltet, hängt somit wesentlich vom Inhalt der besagten Bodennutzungsbestimmung ab.

Die finnische Dienstbarkeitsgesetzgebung und Rechtsprechung zeigen, dass in einigen Fällen mit dem Begriff »Dienstbarkeit» eher eine solche Bodennutzungsbestimmung gemeint ist als jene Rechtsstellung, in die eine Person (der Eigentümer des herrschenden Grundstücks) durch eine solche Bestimmung gerät. Aber in den Begründungen der gerichtlichen Entscheidungen scheint der Begriff »Dienstbarkeit» manchmal auch in einer dritten Bedeutung gebraucht zu sein. In bestimmten Fällen hat man wohl damit vor allem auf die Rechtsnormen hinweisen wollen, nach denen die Streitfrage im einzelnen Falle entschieden worden ist, also auf die die Dienstbarkeiten betreffenden Rechtsnormen. Ein solcher Fall ist u.a. die vom Verfasser als Beispiel betrachtete Entscheidung des Obersten Gerichtshofes KoO 1919 Entscheidung II 23.

Die Tatsache, dass der Begriff Dienstbarkeit in der finnischen rechtswissenschaftlichen Literatur, in der Gesetzgebung und in den Begründungen der gerichtlichen Entscheidungen so verschieden gebraucht wird, gibt dem Verfasser Anlass, den Unterschied zu betonen zwischen 1) den die Dienstbarkeit betreffenden Rechtsnormen 2) den aufgrund dieser Normen erlassenen Bodennutzungsbestimmungen und 3) der Rechtsstellung der Person, die berechtigt ist, die genannten Bodennutzungsbestimmungen auszunutzen, z.B. um die Nutzung ihres eigenen Grundstücks zu fördern. Der Verfasser benutzt die Bezeichnung Dienstbarkeit für die unter 2) genannte Bodennutzungsbestimmung. Die Bezeichnung Dienstbarkeitsberechtigung gebraucht der Verfasser als kurze Beschreibung der Rechtsstellung der Person, die berechtigt ist, die betr. Bodennutzungsbestimmung auszunutzen und rechtliche Mittel gegen einen möglichen Störer zu gebrauchen.

Nach Auffassung des Verfassers ist es in vieler Hinsicht nützlich, einen Unterschied zwischen den Begriffen »Dienstbarkeit» und »Dienstbarkeitsberechtigung» zu machen. Es hilft erkennen, dass die als Dienstbarkeit bezeichnete Bodennutzungsbestimmung eine notwendige, nicht aber eine hinreichende Bedingung für die Rechtsstellung des Trägers der Dienstbarkeitsberechtigung ist. Z.B. ist in einer Situation, in der ein Streit über besseres Recht an dem sog. herrschenden Grundstück rechtshängig ist, die Frage, wer das Recht hat, die zur Förderung der Nutzung eben dieses Grundstücks begründete Wegedienstbarkeit auszuüben, ebenso umstritten und entscheidet sich nicht, bevor der Streit betreffend das Eigentum entschieden ist. In einem solchen Fall hängt die Entstehung der Rechtsstellung des Trägers der Dienstbarkeitsberechtigung für

eine Person auch von anderen Faktoren ab als nur davon, dass zur Förderung der Nutzung des betreffenden Grundstücks beim behördlichen Verfahren, z.B. beim Landvermessungsverfahren eine Wegedienstbarkeit begründet worden ist. Wenn auch die Frage nach dem Recht der Ausübung der Wegedienstbarkeit im genannten Fall umstritten ist, ist die Gültigkeit der Dienstbarkeit selbst (der Bodennutzungsbestimmung) nicht umstritten.

Der Verfasser richtet seine Untersuchung auf die Voraussetzungen der Begründung der als Dienstbarkeiten bezeichneten Bodennutzungsbestimmungen und auf die Gründe ihrer Geltung. Er untersucht also nicht die Frage, unter welchen Voraussetzungen für eine Person in verschiedenen Situationen die Rechtsstellung des Trägers der Dienstbarkeitsberechtigung entsteht.

2. *Definition der Dienstbarkeitsgesetzgebung und Präzisierung des Untersuchungsobjektes*

In einigen Gesetzen, u.a. in den Vorschriften über Grundstücksbildung und Gebäudedienstbarkeiten, werden die danach erlassenen Bodennutzungsbestimmungen ausdrücklich als Dienstbarkeiten bezeichnet. Der Verfasser stellt andererseits fest, dass viele andere Gesetze Bodennutzungsbestimmungen kennen, die nach Zweck, Inhalt und vom Gesetz vorausgesetzter Gültigkeit völlig solchen Dienstbarkeiten gleichen. Der Verfasser geht davon aus, dass auch die letztgenannten Gesetze in der Untersuchung zu berücksichtigen sind. Zur Definitionsgrundlage der Dienstbarkeitsgesetzgebung wird somit die Übereinstimmung der vom Gesetz vorausgesetzten Bodennutzungsbestimmung mit der nach Zweck, Inhalt und vom Gesetz vorausgesetzter Gültigkeit im Gesetz als Dienstbarkeit bezeichneten Bodennutzungsbestimmung. Der Verfasser untersucht aufgrund dieser Definitionsgrundlage verschiedene Rechtsinstitute und Vorschriften und kommt zu der oben in der Einführung gegebenen Definition der Dienstbarkeitsgesetzgebung.

3. *Die Dienstbarkeitsgesetzgebung der skandinavischen Länder*

Vergleichshalber untersucht der Verfasser die Dienstbarkeitsgesetzgebung der drei skandinavischen Länder Schweden, Norwegen und Däne-

mark, soweit das für die Untersuchung des finnischen Rechts erforderlich scheint. Wenn auch die Dienstbarkeitsgesetzgebungen der genannten drei Länder in vieler Hinsicht wesentlich von der entsprechenden Gesetzgebung Finnlands abweichen — am wenigsten weicht das schwedische Recht ab —, sind viele einzelne Probleme jedoch in dem Masse gleich, dass ein Vergleich zwischen den Gesetzgebungen der verschiedenen Länder möglich ist. Als Beispiele können die Fragen genannt werden, wie man bei der Begründung von Dienstbarkeiten die Bauleitpläne berücksichtigen soll und wie man die Geltendmachung solcher Pläne auf die Dienstbarkeiten wirken lässt.

II. und 4. Über die Entwicklung der finnischen Dienstbarkeitsgesetzgebung

Wenn auch schon in einigen Dokumenten des 17. Jahrhunderts Dienstbarkeiten erwähnt sind, begannen diese in der finnischen Gerichtspraxis sich erst seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts einzubürgern. Der Verfasser betrachtet die Entwicklung der Rechtsnormen betreffend Dienstbarkeiten in der Gesetzgebung und Rechtsprechung sowohl auf dem Lande als in der Stadt.

Wenn auch die Gesetzgebung über die Teilung von Grundstücken ursprünglich keine ausdrücklichen Vorschriften über die Begründung von Dienstbarkeiten bei der Teilung enthielt, wurden in der Praxis Dienstbarkeiten schon bei der grossen Flurbereinigung des 18. Jahrhunderts und bei quotenmässigen Realteilungen in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts begründet. Ausserdem wurden Dienstbarkeiten ausserhalb der Teilungsverfahren durch Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern begründet. Man nimmt an, dass in einigen Fällen die Dienstbarkeit auch auf einem alten Urteil hat beruhen können. Die erste ausdrückliche Vorschrift über die Begründung von Dienstbarkeiten bei der Teilung von Grundstücken wurde in § 10 der Teilungsverordnung aus dem Jahre 1895 gegeben.

Diese Vorschrift war für die Entwicklung in vieler Hinsicht bemerkenswert. Die Begründung von Dienstbarkeiten auf dem Lande versuchte man

darin unter öffentliche Kontrolle zu bringen, indem man voraussetzte, dass die Begründung beim Teilungsverfahren (Teilung, Parzellierung) erfolgt, und indem man die Dienstbarkeiten aufzählte, die bei solchen Verfahren begründet werden durften. In das Verzeichnis wurden nur solche Dienstbarkeiten aufgenommen, die für die Nutzung des Grundstücks unerlässlich waren, und die ihrem Inhalt nach nicht als unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung des belasteten Grundstücks angesehen wurden. Später ging man in der Gesetzgebung auch zu einer andersartigen Definition der Begründungsvoraussetzungen über, zu einer Definition, bei der man ausging von den Wirkungen der Begründung der Dienstbarkeit auf die Nutzung des herrschenden und des dienenden Grundstücks in jedem einzelnen Fall. Davon ausgehend, achtete man vor allem darauf, wie notwendig die Dienstbarkeit für die Nutzung des herrschenden Grundstücks war und wie die Dienstbarkeit die Nutzung des dienenden Grundstücks beeinträchtigte. Bei zunehmender Bedeutung der Bauleitplanung ist in der neueren Gesetzgebung auch darauf geachtet worden, dass die Begründung von Dienstbarkeiten nicht die Verwirklichung besonders von Bebauungsplänen erschweren darf. Ausser bei Teilungsverfahren ist die Begründung einer Dienstbarkeit heute auch in einem besonderen diesbezüglichen Vermessungsverfahren möglich. Die Begründung einer Dienstbarkeit beim Teilungsverfahren ist auch zwangsweise möglich, während die Begründung bei der Parzellierung und bei einem besonderen Vermessungsverfahren eine Vereinbarung der Beteiligten voraussetzt. Wegedienstbarkeiten können jedoch immer zwangsweise begründet werden.

Neben der behandelten Entwicklungslinie ist auch noch eine andere Entwicklungslinie zu erkennen. Deren Ausgangspunkt ist der Gedanke, dass die Begründung einer Dienstbarkeit in bestimmten Fällen eine Art und Weise darstellen kann, grössere Pläne zur Bodennutzung zu verwirklichen. Die Wurzeln dieser Denkweise sind in Finnland in der Wassergesetzgebung. Zentrale Bedeutung für die Begründung hat dabei der Plan, z.B. der Plan für die Durchführung der Umgestaltung eines Gewässers und die an seine Verwirklichung im Gesetz geknüpften Voraussetzungen. Von der Wassergesetzgebung hat die betreffende Denkweise später auch auf die sonstige Gesetzgebung übergegriffen. Ursprünglich wurde in der Gesetzgebung auch vorausgesetzt, dass die Dienstbarkeiten ihrem Charakter nach dauernd sind. Später mussten an diesem Gedanken Abstriche

gemacht werden. Heute geht man in der Dienstbarkeitsgesetzgebung im allgemeinen davon aus, dass eine Veränderung der Verhältnisse verglichen mit denen bei der Begründung den Bedarf hervorrufen kann, die Dienstbarkeiten zu ändern oder aufzuheben. Vorschriften dieser Art sind in mehreren Gesetzen enthalten.

Vorschriften über die Begründung von Gebäudedienstbarkeiten zwischen städtischen Grundstücken sind seit der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in den Bauordnungen der Städte enthalten. Der Verfasser untersucht die Entwicklung aufgrund der Bauordnungen der Stadt Helsinki. Ursprünglich konnten die in der Bauordnung genannten Gebäudedienstbarkeiten nur durch Verträge der Grundstückseigentümer begründet werden. Später wurde vorausgesetzt, dass der Bauausschuss den Vertrag genehmigt, nachdem er geprüft hat, dass die öffentlichen Interessen der Feuersicherheit, der Hygiene usw. sachgemäss berücksichtigt worden sind. Die Dienstbarkeiten sind nach der Genehmigung des Bauausschusses im Register über Baugrundstücke der Stadt einzutragen. Die Veröffentlichung der Dienstbarkeit mit Hilfe dieses Registers ist die Voraussetzung ihrer Rechtswirksamkeit im Hinblick auf den neuen Eigentümer des Grundstücks.

Die letzte Phase der Entwicklung besteht darin, dass die zwischen Stadtgrundstücken zu begründenden Dienstbarkeiten im Gesetz in städtischen Grunddienstbarkeiten und Gebäudedienstbarkeiten aufgeteilt sind. Die Begründung einer solchen Grunddienstbarkeit ist möglich schon bei der Bildung des vom Bebauungsplan geforderten Grundstücks. Solche Dienstbarkeiten beschränken die Nutzungsbefugnis des Eigentümers des dienenden Grundstücks in Hinsicht auf den Boden. Die Begründung von Gebäudedienstbarkeiten setzt dagegen voraus, dass sowohl das herrschende als auch das dienende Grundstück bei der sie betreffenden Grundstücksbildung ins Register über Baugrundstücke eingetragen worden ist. Objekt der Gebäudedienstbarkeiten ist in der Regel ein auf dem dienenden Grundstück befindliches Gebäude. Die Voraussetzungen der Begründung von sowohl städtischen Grunddiensbarkeien als auch Gebäudedienstbarkeiten sind im übrigen die gleichen wie die Voraussetzungen der Begründung von Dienstbarkeiten in der Gesetzgebung über die Teilung von Grundstücken. Die Begründung von sowohl städtischen Grunddienstbarkeiten als auch Gebäudedienstbarkeiten setzt ausserdem in der Regel einen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern voraus.

III. Über die Voraussetzungen der Begründung einer Dienstbarkeit

5. *Allgemeine Gesichtspunkte*

Das Kapitel enthält einen Überblick über die Gliederung des Hauptteils III.

6. *Vertrag und behördliche Aufsicht im Begründungsverfahren der Dienstbarkeit*

Der Verfasser unterscheidet bei der Behandlung der Frage vier Situationen:

a) Ein Vertrag als ausschliessliche Art der Begründung der Dienstbarkeit. Diese Fälle sind im finnischen Recht sehr selten. Es gibt keine Gesetzgebung über Verträge dieser Art, aber in der Rechtsprechung haben sich Normen entwickelt, die voraussetzen, dass ein Vertrag in bestimmten Fällen den ausschliesslichen Rechtsgrund der Dienstbarkeit darstellt.

b) Vertrag und behördlicher Beschluss als alternative Arten der Begründung der Dienstbarkeit. Das Gesetz verpflichtet den Grundstückseigentümer, unter bestimmten Voraussetzungen die Anlage eines Grabens oder bestimmter Leitungen auf seinem Grundstück zu gestatten, setzt aber gleichzeitig voraus, dass die Anlage in erster Linie zwischen den Beteiligten vereinbart wird. Wenn kein Vertrag erzielt wird, kann die Behörde auf Antrag dessen, der die Anlage wünscht, diese beschliessen, sofern die Bedingungen der Anlage sonst erfüllt sind.

c) Ein Vertrag als Voraussetzung des behördlichen Beschlusses zur Begründung der Dienstbarkeit. Die zwangsweise Begründung einer Dienstbarkeit ist möglich gemacht zumeist dann, wenn die Begründung als Teil zu einer sonstigen die Bodennutzung gehörenden Regelung gehört, wie zum Teilungsverfahren, zur Verwirklichung eines wasserrechtlichen Unternehmens usw. Ein Vertrag wird zur Begründung einer Dienstbarkeit im allgemeinen in den Fällen vorausgesetzt, in denen die Begründung in einem eigenen, nur darauf abzielenden Verfahren erfolgt. Von dieser Einteilung gibt es jedoch Abweichungen in beiden Richtungen. Der Vertrag als Voraussetzung der Begründung betont vor allem die Mitwirkungsmöglichkeit des aktuellen Eigentümers des dienenden

Grundstücks. Andererseits gilt als allgemeine Voraussetzung für die Begründung der Dienstbarkeit auch in den jetzt zur Diskussion stehenden Fällen, dass die Dienstbarkeit die Nutzung des dienenden Grundstücks nicht zu sehr beeinträchtigt. Diese Forderung betont vor allem, dass es wichtig ist, das Grundstück als brauchbare Nutzungseinheit zu bewahren. Die Prüfung dieser Frage kann grundsätzlich nicht dadurch ersetzt werden, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks in die Begründung einwilligt.

d) Über die Bedeutung eines Vertrages in den Situationen, in denen die Dienstbarkeit zwangsweise durch Behördenbeschluss zu begründen ist. In vielen Fällen können die in der Dienstbarkeit vorausgesetzten Massnahmen auf dem Grund und Boden des anderen schon aufgrund des Vertrages ergriffen werden. In bestimmten Fällen können jedoch die Massnahmen so schädliche Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge haben, dass das Ergreifen der Massnahmen aufgrund des Vertrages nicht als erlaubt betrachtet werden kann, bevor die Behörde der Begründung zugestimmt hat. So verhält es sich u.a. mit bestimmten Dienstbarkeiten nach dem Wassergesetz.

7. *Die Dienstbarkeitsarten*

Die Dienstbarkeiten nach der finnischen Gesetzgebung sind in der Hauptsache sog. positive Dienstbarkeiten, die die Benutzung eines einem anderen gehörenden Grundstücks voraussetzen, wie z.B. Wege-, Leitungs-, Parkplatz- u.ä. Dienstbarkeiten. Dagegen sind die in vielen anderen Ländern bekannten negativen Dienstbarkeiten wie z.B. die Villaservitute oder die Dienstbarkeiten, deren Inhalt z.B. die zwecks Beschränkung des Wettbewerbs begründete Macht ist zu verlangen, dass auf dem einem anderen gehörenden Grundstück nicht eine bestimmte Tätigkeit ausgeübt wird, im finnischen Recht beinahe völlig unbekannt.

Der Verfasser stellt fest, dass man versuchen kann, die nach einem bestimmten Rechtsinstitut zu begründenden Dienstbarkeiten in dem betreffenden Rechtsinstitut entweder durch Hervorhebung der allgemeinen begrifflichen Merkmale (Begriffsprinzip) zu definieren oder indem man von einem erschöpfenden Verzeichnis der Dienstbarkeiten ausgeht (Listenprinzip). In Finnland ist man von der letztgenannten Alter-

native ausgegangen. Die in die einzelnen Gesetze aufgenommenen Verzeichnisse von Dienstbarkeiten sollen erschöpfend sein. Das ist von Bedeutung für die Kontrolle der Auswirkungen des Dienstbarkeitensystems auf die Bodennutzung und ausserdem für die Einheitlichkeit der Eintragungen der Dienstbarkeiten.

8. Dominians und Serviens

Der Verfasser stellt fest, dass es in Anbetracht der Begründung der Dienstbarkeit nicht gleichgültig ist, was im einzelnen Falle als Dominians (das herrschende Grundstück od. dgl.) und was als Serviens (das dienende Grundstück od. dgl.) angesehen wird, d.h. wie Dominians und Serviens im einzelnen Falle benannt werden. Die Hauptbedeutung der Benennung des Dominians liegt nach dem Verfasser darin, dass auf diese Weise kurz angezeigt wird, was für eine Tätigkeit mit Hilfe der Dienstbarkeit gefördert wird und wovon das zu den Begründungsvoraussetzungen gehörende Ermessen der Notwendigkeit der Dienstbarkeit ausgeht. Wenn als Dominians ein Grundstück genannt wird, geht man davon aus, dass die Dienstbarkeit zur Förderung der Nutzung des Grundstücks begründet wird, und die Notwendigkeit der Dienstbarkeit wird aufgrund der Anforderungen ermessen, die sich aus der Nutzung des Grundstücks ergeben. Die Benennung des Dominians bietet einen Ausgangspunkt, setzt aber auch dem Ermessen der Notwendigkeit der Dienstbarkeit Grenzen. Entsprechend verhält es sich mit dem Serviens. Die Hauptbedeutung der Benennung des Serviens liegt darin, dass auf diese Weise kurz angezeigt wird, welche Tätigkeit durch die Dienstbarkeit beschränkt wird und auf welche Tätigkeit somit vor allem zu achten ist, wenn ermessen wird, ob die Begründung der Dienstbarkeit anderen einen nicht zumutbaren Nachteil bringt. In diesem achten Kapitel behandelt der Verfasser einerseits die Frage, welche Art von Tätigkeit durch die Dienstbarkeit gefördert werden kann, und andererseits die Frage, welche Art von Tätigkeit dadurch beschränkt werden kann.

Zu der erstgenannten Frage stellt der Verfasser fest, dass nach finnischem Recht durch Dienstbarkeiten angestrebt werden kann, folgende Formen menschlicher Tätigkeit zu fördern (Dominians):

— Nutzung des Bodens, gewöhnlich im Rahmen der Einheit nach dem Grundstücksregister,

— Verwirklichung bestimmter im Wassergesetz vorausgesetzter Pläne, z.B. der Pläne für die Umgestaltung eines Gewässers (Deich- und Dammdienstbarkeiten usw.), und auch einiger anderer Pläne,
— Benutzung bestimmter Anlagen auf dem Grund und Boden eines anderen,
— die Ausübung eines Gewerbes (Wegedienstbarkeit zur Förderung der Ausübung eines Gewerbes) und
— die Tätigkeit bestimmter öffentlich-rechtlicher (einige städtische oder staatliche Organe, die für öffentliche Dienste sorgen) und privatrechtlicher (einige private Organisationen, die als öffentlich zu betrachtenden Dienste anbieten) Organisationen.

Durch Dienstbarkeiten können wiederum folgende Formen der menschlichen Tätigkeit beschränkt werden (Serviens):
— Nutzung des Bodens, gewöhnlich im Rahmen der Einheit nach dem Grundstücksregister und
— in bestimmten Fällen, u.a. bei einigen wasserrechtlichen Dienstbarkeiten, die Benutzung eines Gebäudes, eines Bauwerks oder einer Anlage auf dem Grund und Boden eines anderen.

Der Verfasser behandelt diese einzelnen Punkte ausführlich und untersucht zum Schluss die Frage, welche Bedeutung es für die Bestimmung des Dominians und des Serviens hat, dass die Grundstücke nach dem Gesetz in zwei verschiedenen Registern eingetragen werden, im Katasterbuch und im Register über Baugrundstücke, und dass man ein Abhängigkeitsverhältnis zwischen diesen Registern hat vermeiden wollen.

9. Bestimmung der Voraussetzungen zur Begründung einer Dienstbarkeit aufgrund der Auswirkungen auf die Bodennutzung. Das Verbinden der Begründung mit der Verwirklichung eines umfangreicheren Bodennutzungsplanes

Die allgemeinen Voraussetzungen der Begründung einer Dienstbarkeit sind im finnischen Recht nach den Auswirkungen bestimmt, die die Dienstbarkeit im jeweiligen Einzelfall auf die Bodennutzung haben soll. Der Verfasser untersucht anfangs die Frage, welche Anforderungen an die durch eine Dienstbarkeit zu fördernde Tätigkeit in der Gesetzgebung

gestellt sind, damit die Begründung in Frage kommt, und danach die Frage, was für Anforderungen das Gesetz an die Bedeutung der Dienstbarkeit für die zu fördernde Tätigkeit stellt, d.h. an die Fähigkeit der Dienstbarkeit, ihre Aufgabe als Förderer der betr. Tätigkeit zu erfüllen.

In einigen Fällen, zum Beispiel im Bereich der Gesetzgebung über die Grundstücksbildung, wird vom Rechtsanwender ausdrücklich die Feststellung verlangt, dass die Tätigkeit, die durch die Dienstbarkeit gefördert werden soll, zweckmässig ist (die Dienstbarkeit wird zur Förderung der zweckmässigen Nutzung des herrschenden Grundstücks begründet). Aber nicht in allen Fällen ist vorausgesetzt, dass der Rechtsanwender eine solche Ermessensbefugnis hat.

An die Bedeutung der Dienstbarkeit für die zu fördernde Tätigkeit sind leichter einheitliche Anforderungen zu stellen als an die zu fördernde Tätigkeit. Im finnischen Recht wird allgemein vorausgesetzt, dass die Dienstbarkeit für die zu fördernde Tätigkeit notwendig ist. Es wird die Meinung vertreten, dies bedeute, dass das Ziel, das mit der Begründung der Dienstbarkeit angestrebt wird, technisch und wirtschaftlich ebenso günstig nur durch Begründung der Dienstbarkeit erreicht werden kann.

Danach geht der Verfasser zur Untersuchung der Frage über, an welche Voraussetzungen die Begründung einer Dienstbarkeit bezüglich der Beschränkungen geknüpft ist, die der Nutzung des dienenden Grundstücks oder einer sonstigen betroffenen Einheit auferlegt sind. Er stellt fest, dass die Beeinträchtigung der Nutzung des dienenden Grundstücks im allgemeinen nicht erheblich sein darf. Wenn ermessen wird, wie erheblich die Beeinträchtigung ist, werden sowohl die wirtschaftlichen Verluste berücksichtigt als auch andere Nachteile, u.a. die Kumulation verschiedenartiger nachteiliger Auswirkungen.

Der Verfasser stellt fest, dass der Grad der Beeinträchtigung bei der Begründung durch verschiedene vorbeugende Mittel beeinflusst und so die Voraussetzungen zur Begründung geschaffen werden können. Der Verfasser teilt die von der finnischen Dienstbarkeitsgesetzgebung vorausgesetzten Mittel in inhaltliche und technische. Als inhaltliche Mittel kann man die in den Beschluss zur Begründung der Dienstbarkeit aufzunehmenden Bestimmungen über den betroffenen Grund und Boden, den Umfang und die Ausübungsbedingungen der Dienstbarkeit ansehen. Als technische Mittel betrachtet der Verfasser dagegen Bestimmungen, die die technische Ausführung einer aufgrund der Dienstbarkeit vielleicht vorzunehmenden Bauarbeit betreffen oder in denen der Dienstbarkeits-

berechtigte verpflichtet wird, zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen besondere Einrichtungen herzustellen. In der finnischen Dienstbarkeitsgesetzgebung wird allgemein vorausgesetzt, dass bei Beschlüssen zur Begründung von Dienstbarkeiten inhaltliche Mittel zur Minimierung der Nachteile gebraucht werden. Der Gebrauch technischer Mittel dagegen kommt nur in den Fällen in Frage, die im Gesetz deutlich genannt sind. Der Gebrauch solcher Mittel ist besonders in der Wassergesetzgebung vorausgesetzt.

Zum Schluss behandelt der Verfasser die Verbindung der Begründung einer Dienstbarkeit mit der Verwirklichung eines umfangreicheren Bodennutzungsplanes. Eine solche Akzessorietät betrifft Dienstbarkeiten, die den Zweck verfolgen, das Bauen im Wassergebiet zu erleichtern, die Nutzung der Wasserkraft einer Stromschnelle, die Regelung der Holzflösserei, die Umgestaltung eines Gewässers, die Verwirklichung des Bebauungsplanes auf U-Bahngrundstücken, die Verwirklichung des Uferplanes hinsichtlich der darin bezeichneten Gemeingebrauchsflächen sowie in bestimmten Fällen die Erweiterung der Fernmelde-, Fernsprech- und Elektrizitätsleitungsnetze. Allen diesen Situationen ist gemeinsam, dass bei der Verwirklichung des betr. Vorhabens u.a. die Begründung von Dienstbarkeiten vorausgesetzt ist. Die Dienstbarkeiten werden dabei im Plan des Vorhabens angegeben. Wenn der Plan nicht verwirklicht werden kann, kann auch die Dienstbarkeit nicht begründet werden. Das hat sich auf die Definition der Voraussetzungen zur Begründung einer Dienstbarkeit in dem betr. Gesetz ausgewirkt. Bezüglich der zu fördernden Tätigkeit wird in der Definition das Hauptaugenmerk einerseits auf die Frage gerichtet, ob der Plan, dessen Verwirklichung durch die Dienstbarkeit gefördert werden soll, zur Verwirklichung geeignet ist, und andererseits auf die Frage, ob die vorgesehene Dienstbarkeit zur Verwirklichung des Planes wirklich notwendig ist. So werden die Voraussetzungen der Verwirklichung des ganzen Planes, u.a. die zur Vermeidung von Nachteilen gestellten Bedingungen, auch für die Dienstbarkeiten entscheidend. Die Begrenzung der Nachteile wird jedoch auch durch Vorschriften angestrebt, die Inhalt und betroffenen Grund und Boden der Dienstbarkeit einschränken. Der Verfasser behandelt ausführlich die Definition der Begründungsvoraussetzungen auf der Grundlage dieser Gesichtspunkte und einige Probleme in Verbindung mit der Akzessorietät, u.a. die Frage, wie es sich auf die Möglichkeiten der Begründung von Dienstbarkeiten auswirkt, wenn der Plan technisch veraltet ist.

10. Die Begründung von Dienstbarkeiten und die Bauleitplanung

Bei der Regelung der Verhältnisse zwischen Dienstbarkeiten und Bauleitplanung sind in den nordischen Ländern folgende drei Fragen in den Vordergrund getreten:

1) Wie ist die Bauleitplanung bei der Begründung von Dienstbarkeiten zu berücksichtigen?
2) In welchem Umfange ist oder sollte die Begründung von Dienstbarkeiten zu einem ausdrücklichen Mittel zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gemacht werden?
3) Wie darf sich die Bauleitplanung auf die im Planbereich gültigen alten Dienstbarkeiten auswirken?

Die Frage 3 behandelt der Verfasser in Kapitel 15. Zur Frage 2 stellt der Verfasser fest, dass man im finnischen Recht im allgemeinen nicht davon ausgeht, dass die Begründung von Dienstbarkeiten ein ausdrückliches Mittel zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist. Im vorliegenden Kapitel konzentriert sich der Verfasser auf die Behandlung der Frage 1.

Der Verfasser stellt fest, dass bei der Ausarbeitung von Vorschriften zur Begründung von Dienstbarkeiten entweder die Sicherung der Möglichkeiten zur Aufstellung des Bauleitplanes oder die Möglichkeitn zur Verwirklichung des Planes oder aber beide Bestrebungen berücksichtigt werden können. In der finnischen Dienstbarkeitsgesetzgebung geht man im allgemeinen davon aus, dass die Begründung einer Dienstberkeit nicht die Verwirklichung eines Bebauungsplanes beeinträchtigen darf. Dagegen ist das Bestreben, die Aufstellung eines Bauleitplanes zu erleichtern, nur in den Vorschriften zur Begründung von Wegedienstbarkeiten berücksichtigt worden. Andererseits sind in Finnland ziemlich viele Vorschriften über die Aufhebung oder Änderung der Dienstbarkeit zur Erleichterung der Verwirklichung eines Bebauungsplanes erlassen worden.

IV. Über die Gründe der Geltung einer Dienstbarkeit

11. Zu den Ausgangspunkten der Untersuchung

Bei der Ausarbeitung von Dienstbarkeitsgesetzgebung kann man davon ausgehen, dass die Bedeutung der Dienstbarkeit für die zu för-

dernde Tätigkeit und die Beeinträchtigung der Nutzung des dienenden Grundstücks infolge der Dienstbarkeit sowie die Anpassungsfähigkeit der Dienstbarkeit an die Bauleitplanung gewissen Anforderungen zu genügen hat. Es lässt sich denken, dass dieses Anforderungsniveau erreicht und gesichert wird zum Teil durch Bedingungen für die Begründung einer Dienstbarkeit, die im Hinblick auf das Erreichen des Anforderungsniveaus definiert sind, und zum Teil durch Ermöglichung der Änderung und Aufhebung von gültigen Dienstbarkeiten, sofern die Dienstbarkeit z.B. nach Änderung der Verhältnisse unter den gegebenen Umständen nicht mehr den Anforderungen genügt, die zur Zeit der Begründung an sie gestellt wurden. Das ist in der finnischen Dienstbarkeitsgesetzgebung in grossem Umfang geschehen. Der Verfasser analysiert davon ausgehend die Faktoren, die einen Grund zur Änderung oder Aufhebung einer Dienstbarkeit darstellen können, und umreisst gleichzeitig die Gliederung von Hauptteil IV.

12. Geltungsdauer der Dienstbarkeit

Der Verfasser stellt fest, dass in der Regel die Dienstbarkeiten nach finnischem Recht auf unbegrenzte Zeit begründet werden. In einigen Vorschriften, u.a. in § 116 a des Gesetzes über die Teilung von Grundstücken geht man jedoch davon aus, dass die Dienstbarkeit auf eine bestimmte Zeit begründet werden kann, sofern es schon bei der Begründung der Dienstbarkeit genügend wahrscheinlich ist, dass die Dienstbarkeit nach dieser Zeit unnötig wird. Andererseits ist man in der Rechtspraxis bei der Anwendung des Wassergesetzes davon ausgegangen, dass die Erlaubnis, das Gewässer zu einem bestimmten Zweck zu benutzen, z.B. zur umfangreichen Ableitung von Wasser aus einem Gewässer, befristet erteilt wird, sofern sich die aus dieser Tätigkeit für die Umgebung ergebenden Nachteile über eine bestimmte Frist hinaus nicht mehr genügend zuverlässig voraussagen lassen. Dann sind natürlich auch die zur Förderung der Tätigkeit begründeten Dienstbarkeiten nur eine bestimmte Zeit gültig. Eine entsprechende Praxis hat sich aber nicht bei andersartigen Dienstbarkeiten entwickelt.

13. Über die Bedeutung von Aufgabeerklärungen der Beteiligten eines Dienstbarkeitsverhältnisses für die Geltung der Dienstbarkeit

Die Beteiligten eines Dienstbarkeitsverhältnisses können durch ihre Willenserklärungen versuchen, entweder die Geltung (Änderung, Aufhebung) der Dienstbarkeit an sich zu bestimmen oder das Recht, die Dienstbarkeit z.B. während einer bestimmten Frist auszuüben. Der Verfasser richtet seine Aufmerksamkeit auf die Willenserklärungen, die ausdrücklich die Geltung der Dienstbarkeiten beeinflussen wollen.

Für die unter behördlicher Aufsicht entstandenen Dienstbarkeiten gilt die Regel, dass die Änderung und auch die Aufhebung der Dienstbarkeiten unter behördlicher Aufsicht erfolgen. Die Behörde hat dabei zu beaufsichtigen, dass die Änderung für das öffentliche Intresse keine nachteiligen Folgen hat. Mögliche, auf Änderung oder Aufhebung abzielende Verträge zwischen den Beteiligten des Dienstbarkeitsverhältnisses oder einseitige Willenserklärungen haben somit keinen unmittelbaren Einfluss auf die Geltung dieser Dienstbarkeiten. Ein Vertrag oder die Einwilligung des Dienstbarkeitsberechtigten zur Aufhebung der Dienstbarkeit ist jedoch oft ein Kriterium aus erster Hand dafür, dass die besagte Dienstbarkeit für die zu fördernde Tätigkeit unnötig geworden ist.

Für ausserhalb der behördlichen Aufsicht entstandene Dienstbarkeiten ist keine entsprechende öffentliche Aufsicht geregelt. Rein auf Vertrag oder unvordenklicher Verjährung beruhende Dienstbarkeiten erlöschen denn offensichtlich auch durch einen diesbezüglichen Vertrag oder durch eine einseitige Aufgabeerklärung des Dienstbarkeitsberechtigten. Dagegen hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks keine Möglichkeit, sich durch einseitige Willenserklärung von der Dienstbarkeitsberechtigung zu befreien.

14. Über die Bindende Kraft der Dienstbarkeit bei verschiedenen Personenbeziehungen

Der Verfasser behandelt in diesem Kapitel die Fragen, auf welche Personen sich die bindende Kraft der Dienstbarkeit erstreckt und wie die Dienstbarkeit die Nutzungsgewalt des Eigentümers des belasteten Grundstücks und der Inhaber begrenzter Rechte einschränkt.

Wenn die Dienstbarkeit unter behördlicher Aufsicht begründet wird, schränkt der Beschluss der Behörde in der Regel unmittelbar die Nutzungsgewalt sowohl des Eigentümers als der Inhaber begrenzter Rechte des belasteten Grundstücks ein. Auf diese Weise hat man dem Dienstbarkeitsberechtigten die Möglichkeit sichern wollen, unmittelbar mit der Ausübung jener Tätigkeit zu beginnen, die mit der Begründung der Dienstbarkeit gefördert werden soll. Die Beteiligten des Dienstbarkeitsverhältnisses können jedoch einen Aufschub der Ingebrauchnahme der Dienstbarkeit vereinbaren.

Die Geltung einer Dienstbarkeit ist grundsätzlich unabhängig von Veränderungen im Kreis der sie ausübenden Personen. Das wird oft beschrieben, indem man sagt, dass die Dienstbarkeitsberechtigung dem Eigentumsrecht an dem herrschenden Grundstück folgt. Aber von dem besagten Grundsatz geht man auch in andersartigen Situationen aus. So hat denn auch der jeweilige Besitzer des herrschenden Grundstücks das Recht auf Ausübung der Dienstbarkeit. In jenen Fällen, in denen die Dienstbarkeit zur Förderung einer anderen Tätigkeit als der Nutzung eines Grundstücks begründet worden ist, z.B. zur Erleichterung der Holzflösserei, ist das Recht zur Ausübung der Dienstbarkeit bei dem, der die betreffende Tätigkeit ausübt.

Die Geltung der Dienstbarkeit ist nach finnischem Recht unabhängig auch von Veränderungen im Kreis der Benutzer des belasteten Grundstücks, z.B. von Eigentümer- oder Besitzerwechsel auf dem dienenden Grundstück. Die Dienstbarkeit wird in dieser Hinsicht in der Regel schon durch den behördlichen Beschluss zur Begründung der Dienstbarkeit bindend. Die Eintragung der Dienstbarkeit ins Grundstücksregister ist nur ausnahmsweise, bei Gebäudedienstbarkeiten zur Voraussetzung dieser Bindungskraft gemacht.

Falls die auf Vertrag oder unvordenklicher Verjährung beruhende Bodennutzungsbestimmung als Dienstbarkeit bezeichnet werden kann (darüber siehe genauer Kapitel 17), gelten für sie im allgemeinen dieselben Bindungsregeln wie für die unter behördlicher Aufsicht entstandenen Dienstbarkeiten. Der Vertrag kann aber nicht die Stellung jener Personen schwächen, die schon ein begrenztes Recht auf das Grundstück haben.

Der Rechtsgrund der Dienstbarkeit bestimmt zunächst, auf welche Weise die Herrschaftsbefugnis des Eigentümers und der Inhaber begrenzter Rechte des dienenden Grundstücks eingeschränkt ist. Als allgemeiner

Grundsatz gilt, dass diese Rechtsinhaber verpflichtet sind, sich solcher Massnahmen zu enthalten, die die Ausübung der Dienstbarkeit unmöglich machen oder sie wesentlich erschweren können.

15. Änderung der Verhältnisse und Geltung der Dienstbarkeit

Zu ienem der wichtigsten Gründe der Änderung oder Aufhebung einer Dienstbarkeit ist in der modernen Dienstbarkeitsgesetzgebung die Änderung der Verhältnisse im Vergleich zu den Verhältnissen bei der Begründung geworden. Teils sind diesbezügliche Vorschriften in der Dienstbarkeitsgesetzgebung selbst erlassen, teils in sonstiger Gesetzgebung, z.B. in der über Bauleitplanung. Gesetzgebungstechnisch sind diese Vorschriften in Finnland nach zwei verschiedenen Verfahren abgefasst. Zum Teil geht die Regelung von den Wirkungen aus, die eine Änderung der Verhältnisse für die Nutzung des Dominians und des Serviens hat. Solche Wirkungen bestehen darin, dass die Dienstbarkeit überflüssig wird oder der Bedarf abnimmt, und andererseits darin, dass die Last der Dienstbarkeit ansteigt. Zum Teil geht die Regelung wiederum von gewissen spezifizierten Ereignissen aus, die schon an sich eine so wesentliche Änderung der Verhältnisse bedeuten, dass die Aufhebung oder Änderung der Dienstbarkeit als begründet angesehen wird, wenn dieser Grund gegeben ist. Solche Ereignisse sind z.B. die Teilung des herrschenden oder des dienenden Grundstücks und das Inkrafttreten des Bebaungsplanes auf dem dienenden Grundstück.

a) In mehreren Vorschriften wird vorausgesetzt, dass es einen Grund für die Aufhebung der Dienstbarkeit darstellt, wenn diese unnötig wird. Bei Grund- und Gebäudedienstbarkeiten wird auch vorausgesetzt, dass ein Aufhebungsgrund darin besteht, dass die Dienstbarkeit einen wesentlichen Teil ihrer Bedeutung verliert.

Bei der Prüfung der Frage, ob der Bedarf der Dienstbarkeit sich im einzelnen Falle verringert hat, kann die Aufmerksamkeit einerseits auf die Änderungen in der durch die Dienstbarkeit zu fördernden Tätigkeit gerichtet werden und andererseits auf die Möglichkeit, die Dienstbarkeit durch eine andere, dasselbe Bedürfnis zufriedenstellende Regelung zu ersetzen. Einige Faktoren können jedoch die Aufhebung einer Dienstbarkeit infolge Unnötigkeit beschränken. Ein solcher Faktor ist zunächst

der, dass die Dienstbarkeit in einem umfangreicheren Plan zur Bodennutzung vorausgesetzt ist. In dem Falle verlangt ein Eingriff in die Dienstbarkeit oft eine Änderung des Planes. Als anderer beschränkender Faktor kann der Zwang zur Beteiligung an einer gemeinsamen, durch Dienstbarkeiten zu verwirklichenden Unternehmung, wie z.B. der Unterhaltung eines Privatweges, genannt werden.

Eine Dienstbarkeit kann auch deshalb unnötig werden, weil sie ihre Bedeutung für die zu fördernde Tätigkeit verloren hat. Das ist gewöhnlich dann der Fall, wenn die Dienstbarkeit durch eine andere, dasselbe Bedürfnis zufriedenstellende Regelung ersetzt worden ist oder leicht ersetzt werden kann. Von der Ersatzregelung wird im allgemeinen gefordert, dass sie dieselbe Aufgabe wie die Dienstbarkeit restlos erfüllen kann.

Die sich ergebende Unnötigkeit stellt nach finnischem Recht den allgemeinen Grund zur Aufhebung einer Dienstbarkeit dar, der auch dann angewendet werden kann, wenn es über die Sache im Gesetz keine ausdrückliche Vorschrift gibt. Er betrifft somit auch rein auf Vertrag oder unvordenklicher Verjährung beruhende Dienstbarkeiten.

b) Auf das Ansteigen der Last kann die Gesetzgebung verschieden reagieren. Man kann versuchen, das Ansteigen der Last im voraus durch Vorschriften zur Ausübung der Dienstbarkeit (u.a. den civiliter uti-Grundsatz) zu verhindern. Auf ein erfolgtes Ansteigen der Last kann man wiederum reagieren, indem man einen Eingriff in die Dienstbarkeit zur Herabsetzung der Last auf ein angemessenes Niveau erlaubt oder indem man dem Eigentümer des dienenden Grundstücks das Recht gibt, für die aus dem Ansteigen der Belastung entstehenden Nachteile eine zusätzliche Entschädigung zu verlangen. In der finnischen Dienstbarkeitsgesetzgebung sind alle diese verschiedenen Mittel benutzt worden. Der Verfasser betrachtet das Ansteigen der Last als Grund zur Änderung oder Aufhebung der Dienstbarkeit.

Der Verfasser stellt fest, dass ein Ansteigen der Belastung im allgemeinen nicht dazu berechtigt, die Dienstbarkeit aufzuheben. Das ist deshalb natürlich, weil das Ansteigen der Belastung oft eine Folge der intensiveren Ausübung der Dienstbarkeit und somit des grösseren Bedarfs hinsichtlich der Dienstbarkeit ist. In einer solchen Situation gibt es dagegen Gründe, die Dienstbarkeit zu verschieben oder sie auf andere Weise zu ändern, um die Belastung auf ein angemessenes Niveau herabzusetzen. Auf dieser Grundlage verfasste Vorschriften sind denn auch in mehreren Gesetzen enthalten.

Der Verfasser betrachtet vom genannten Standpunkt die Gesetzgebung über Grundstücksbildung, das Wassergesetz und einige andere Gesetze. Im Bereich der Gesetzgebung über Grundstücksbildung wird ein Unterschied zwischen absolutem und relativem Ansteigen der Belastung gemacht. Das absolute Ansteigen, dessen Feststellung voraussetzt, dass die gegenwärtige Belastung mit der bei der Begründung der Dienstbarkeit verglichen wird, stellt einen Grund zur Verschiebung oder sonstigen Änderung der Dienstbarkeit dar. Das relative Ansteigen, dessen Feststellung einen Vergleich der Belastung mit dem aus der Dienstbarkeit gezogenen Nutzen voraussetzt, stellt wiederum, falls der Anstieg bedeutend ist, einen Grund zur Aufhebung der Dienstbarkeit dar. Es ist motiviert, als Grund zur Aufhebung der Dienstbarkeit ein bedeutendes relatives Ansteigen der Belastung zu nehmen, weil deren Verwirklichung gleichzeitig bedeutet, dass sich die Voraussetzungen der Bodennutzung in ihrer Gesamtheit auf dem von der Dienstbarkeit betroffenen Grund und Boden gegenüber früher wesentlich verschlechtert haben.

c) Der Verfasser stellt fest, dass die Teilung und Parzellierung des herrschenden Grundstücks bedeutet, dass es das ursprüngliche Grundstück als Nutzungseinheit nicht mehr gibt. So wäre es eigentlich konsequent davon auszugehen, dass die Dienstbarkeit wegen der erfolgenden Änderung in den Voraussetzungen (Benutzung des Grundstücks) der zu fördernden Tätigkeit erlischt und dass für die entstehenden neuen Benutzungseinheiten neue, ausdrücklich ihrem Benutzungsbedarf gemässe Dienstbarkeiten zu begründen wären. Dann würde man es vermeiden, unnötige Dienstbarkeiten in Kraft zu halten. Von dieser Grundlage ist man in der finnischen Dienstbarkeitsgesetzgebung aber nicht ausgegangen. Bei der Parzellierung wird vorausgesetzt, dass die Dienstbarkeit weiterhin zugunsten des Muttergrundstücks in Kraft bleibt, wenn bei der Parzellierung nicht anders bestimmt ist. Bei den Teilungsverfahren (sog. Spaltung usw.) geht man wiederum davon aus, dass die Dienstbarkeit zugunsten eines jeden bei der Teilung zu bildenden neuen Grundstücks wirksam wird, wenn beim Teilungsverfahren nicht anders bestimmt.

Für das dienende Grundstück gilt die Hauptregel, nach der eine Änderung der dieses betreffenden Grundstückseinteilung grundsätzlich nicht die Geltung der Dienstbarkeit beeinflusst. Der für die Grundstücksbildung verantwortlichen Behörde sind jedoch grosse Möglichkeiten gegeben, die eine zweckmässige Grundstückseinteilung beeinträchtigenden Dienstbarkeiten zu verschieben oder auf andere Weise zu ändern.

Durch die Zusammenlegung des herrschenden und dienenden Grundstücks erlischt die Dienstbarkeit. Die Zusammenlegung eines dritten Grundstücks entweder mit dem herrschenden oder dienenden Grundstück wirkt dagegen nicht auf die Geltung der Dienstbarkeit. Wenn aber infolge solcher Massnahmen die Dienstbarkeit unnötig wird oder die durch sie verursachte Belastung ansteigt, kann ein Eingriff in die Dienstbarkeit auf dieser Grundlage möglich sein.

d) Zu dem Beschluss über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes gehört als eine Rechtswirkung das Inkrafttreten von befristeten, das Bauen und einige auf den Boden gerichtete Massnahmen (Graben usw.) betreffenden Verboten. Zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gehört wiederum als eine Rechtswirkung das Inkrafttreten von dauernden, das Bauen und Massnahmen der genannten Art betreffenden Beschränkungen. Das Inkrafttreten dieser Verbote und Beschränkungen wirkt an sich nicht auf die Dienstbarkeit, beschränkt aber in gewisser Hinsicht die Freiheit des Dienstbarkeitsberechtigten, die Dienstbarkeit auszuüben.

Aber das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist auch für die Geltung der Dienstbarkeit von Bedeutung. Im finnischen Recht ist man nicht davon ausgegangen, dass das Inkrafttreten eines solchen Planes ohne weiteres eine dazu in Widerspruch stehende Dienstbarkeit aufhebt. In der Gesetzgebung ist vorausgesetzt, dass in eine solche Dienstbarkeit zum Zweck der Verwirklichung des Bebauungsplanes mit verschiedenen Massnahmen eingegriffen wird, was für die Rechtssicherheit wichtig ist. Davon ausgehend ist in der Gesetzgebung eine ziemlich vielseitige Auswahl von Massnahmen geschaffen worden, mit denen zum besagten Zweck in solche Dienstbarkeiten eingegriffen werden kann, die in Widerspruch zum Bebauungsplan stehen. Das ist möglich

a) bei der Bildung von Grundstücken (Teilungs-, Parzellierungs- und Vermessungsverfahren) und
b) bei dem der Verwirklichung des Bebauungsplanes dienenden Einlösungsverfahren.

Aber ausserdem setzt die Gesetzgebung voraus, dass

c) zur Erschliessung als Rechtswirkung in bestimmten Fällen die Aufhebung gewisser alter Dienstbarkeiten gehört. Mit dem Bau und der Überlassung zur öffentlichen Nutzung einer Strasse und eines im Bebauungsplan vorausgesetzten Weges ist nämlich als eine Rechtswir-

kung die Aufhebung solcher Wegedienstbarkeiten verbunden, die durch die Strasse oder den besagten Weg als Verkehrsverbindung ersetzt werden können.

In die Bauordnungen der Städte sind wiederum Vorschriften aufgenommen

d) über das Eingreifen in eine Gebäudedienstbarkeit infolge einer Änderung des Bebauungsplanes und der Baugrundstückseinteilung.

Der Verfasser behandelt in der Untersuchung ausführlich alle diese vier Punkte.

V. Die Bezeichnung der Bodennutzungsbestimmung als Dienstbarkeit

16. Über das Problem der Bezeichnung

Voraussetzung dafür, dass auf die Bodennutzungsbestimmung die die Dienstbarkeiten betreffenden gesetzlichen und gewohnheitsrechtlichen Rechtsnormen angewendet werden können, ist nach Ansicht des Verfassers die Tatsache, dass sich die Bodennutzungsbestimmung als Dienstbarkeit bezeichnen lässt, m.a. W., dass sie den in den Dienstbarkeitsnormen vorausgesetzten Anwendungskriterien der Normen entspricht. Die Frage, wann eine Bodennutzungsbestimmung als Dienstbarkeit zu bezeichnen ist, lässt sich nicht immer leicht entscheiden. Besonders hat sich die Einordnung der rein auf Vertrag beruhenden Bodennutzungsbestimmungen unter die Dienstbarkeiten in der Rechtspraxis als schwer zu lösendes Problem erwiesen. Die Frage hat sich häufig dann erhoben, wenn ein Grundstück den Eigentümer gewechselt hat und der neue Eigentümer behauptet, dass ein vom vorigen Eigentümer geschlossener Vertrag, der einen anderen Grundstückseigentümer berechtigt, in gewisser Hinsicht das vom Eigentümerwechsel betroffene Grundstück zu benutzen, ihn, d.h. den neuen Eigentümer, nicht binde. Wenn es sich um eine rein durch Vertrag gegebene Bodennutzungsbestimmung handelt, besteht das Hauptproblem bei der Bestimmung des Anwendungsbereiches der Dienstbarkeitsnormen in der Frage, ob die Vertragsabrede nach Zweck und Inhalt die für Vertragsdienstbarkeiten geltenden Anwendungskriterien der (gewohnheitsrechtlichen) Normen erfüllt. Diese Normen und ihre Anwendungskriterien behandelt der Verfasser in Kapitel 17.

Bei den auf behördlichem Beschluss beruhenden Bodennutzungsbestimmungen sind die mit der Bezeichnung als Dienstbarkeit auftauchenden Probleme insofern anders, als man bei denen von dem im Gesetz vorausgesetzten Begründungsverfahren ausgehen kann. Zum Problem wird dabei, welche Abweichung von dem im Gesetz vorgeschriebenen Verfahren dazu führt, dass man auf die Bodennutzungsbestimmung nicht mehr die für Dienstbarkeiten geltenden Normen glaubt anwenden zu können. Diese Frage wird in Kapitel 18 behandelt.

17. Über die Bezeichnung von auf Vertrag beruhenden Bodennutzungsbestimmungen als Dienstbarkeiten

Der Verfasser behandelt anfangs die Situation, in der ein Vertrag laut Gesetz als Begründungsart einer Dienstbarkeit die Alternative zum Beschluss der Behörde darstellt. Die betreffenden Vorschriften behandeln das Ziehen eines Grabens und die Führung bestimmter Leitungen auf fremdem Grund und Boden. Diese Vorschriften sind ohne Ausnahme in der Form verfasst, dass der Grundeigentümer darin verpflichtet wird, die Durchführung solcher Massnahmen auf seinem Grund und Boden zuzulassen, sofern die im Gesetz gestellten Bedingungen erfüllt sind. In diesen Vorschriften wird vorausgesetzt, dass man zum behördlichen Verfahren in dem Falle seine Zuflucht nimmt, dass der Grundeigentümer seine Einwilligung verweigert. Aufgrund der Rechtsprechung stellt der Verfasser fest, dass, wenn die besagten Massnahmen vereinbart werden, die Vereinbarung auch den neuen Eigentümer des Grundstücks bindet, sofern er durch Beschluss der Behörde hätte verpflichtet werden können, die Massnahmen zuzulassen.

Danach behandelt der Verfasser die Situationen, in denen ein Vertrag den einzigen Rechtsgrund der Dienstbarkeit darstellt. Es wird festgestellt, dass, wenn die Vertragsabrede als Dienstbarkeit bezeichnet wird, sie im Hinblick auf einen Dritten im allgemeinen ebenso bindend ist wie eine unter behördlicher Aufsicht begründete Dienstbarkeit. Zum Problem wird die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Vertragsabrede als Dienstbarkeit zu bezeichnen ist. Der Verfasser kommt aufgrund einer Untersuchung der Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass die Bezeichnung einer Vertragsabrede als Dienstbarkeit in der neueren Rechtsprechung wenigstens folgendes voraussetzt:

— Die vom Vertrag vorausgesetzte Befugnis, das Grundstück des anderen zu benutzen, ist beschränkt.
— Zweck der Vertragsabrede ist es, die Nutzung des Grundstückes zu fördern, nicht persönliche Bedürfnisse zu befriedigen. Mit dieser Begründung wird der Dienstbarkeitsvertrag u.a. von dem Vertrag zugunsten eines Dritten unterschieden.
— Hauptsächlicher Inhalt des Vertrages darf nicht die positive Leistungspflicht des Eigentümers des betroffenen Grundstücks sein.
— Die vom Vertrag vorausgesetzte Dienstbarkeit soll für die Nutzung des Grundstücks notwendig sein.
— Die vom Vertrag vorausgesetzte Dienstbarkeit darf für die Nutzung des betroffenen Grundstücks keine unzumutbare Belastung zur Folge haben.
— Der Vertrag darf nicht in Widerspruch zur geltenden Gesetzgebung stehen, u.a. zur Baugesetzgebung.
— Die Deutung der Vertragsabrede als Dienstbarkeit hängt nicht davon ab, ob eine Dienstbarkeit entsprechenden Inhalts im behördlichen Verfahren begründet werden kann.
— Der Vertrag ist grundsätzlich nicht formbedürftig.

Der Verfasser betont jedoch, dass die Bezeichnung der Vertragsabrede als Dienstbarkeit in der Rechtsprechung als aussergewöhnliche Massnahme verstanden wird, zu der nur aus schwerwiegenden Gründen Zuflucht genommen wird.

18. Über die Bezeichnung von auf behördlichem Beschluss beruhenden Bodennutzungsverfügungen als Dienstbarkeiten

Der Verfasser stellt fest, dass der Erlass einer Bodennutzungsverfügung in einem solchen behördlichen Verfahren, in dem laut Gesetz Dienstbarkeiten begründet werden können, ein Kriterium aus erster Hand dafür darstellt, dass es sich um eine Dienstbarkeit handelt. Mindestvoraussetzung, aber meistens auch vom Standpunkt der Anwendung der Dienstbarkeitsnormen ausreichede Voraussetzung ist dabei, dass die Behörde der Begründung der Dienstbarkeit zugestimmt hat. Falls die Bodennutzungsverfügung aus diesen Gründen als Dienstbarkeit bezeichnet werden kann, sind damit im allgemeinen unmittelbar alle für die Dienstbarkeiten

typischen Rechtswirkungen verknüpft. Bezüglich der Bindungskraft ist jedoch anzumerken, dass die Bindungskraft einer Gebäudedienstbarkeit im Hinblick auf den Erwerber des betroffenen Grundstücks die Eintragung der Dienstbarkeit im Register über Baugrundstücke voraussetzt, was die auf den Beschluss der Behörde folgende Phase im Verfahren der Begründung einer Gebäudedienstbarkeit ist.

Gewisse Fehler im Begründungsverfahren können jedoch dazu führen, dass der Bodennutzungsverfügung später der Charakter der Dienstbarkeit abgesprochen wird. Die erste Gruppe von Fällen stellen die Situationen dar, in denen der Beschluss zur Begründung der Dienstbarkeit von einer Behörde gefasst worden ist, die nicht befugt ist, irgendwelche Dienstbarkeiten zu begründen. Der Umstand dagegen, dass eine zur Begründung von Dienstbarkeiten befugte Behörde eine Dienstbarkeit begründet hat, deren Begründung zu der Zuständigkeit einer anderen Behörde gehört, raubt nach Auffassung der Rechtsprechung der Bodennutzungsverfügung nicht den Charakter einer Dienstbarkeit, aber der genannte Umstand stellt einen Grund sowohl für ordentliche als auch ausserordentliche Rechtsmittel dar.

Eine andere Gruppe von Fällen stellen die Situationen dar, in denen es sich um eine Verletzung der Regel *audiatur et altera pars* handelt. In der Rechtsprechung geht man davon aus, dass, wenn dem Eigentümer des belasteten Grundstücks im Begründungsverfahren nicht Gelegenheit gegeben worden ist, sich zu äussern, die Rechtskraft des Beschlusses der Behörde zur Begründung der Dienstbarkeit sich nicht auf ihn erstreckt. Dann lässt sich die Stellung des Eigentümers auch nicht nach den die Dienstbarkeiten betreffenden Rechtsnormen beurteilen, und die Bodennutzungsverfügung kann nicht als Dienstbarkeit betrachtet werden.

OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO

Maanjako-oikeus 1700-luvulla

MJO 23. 2. 1789 s. 210 ss.
MJO 25. 9. 1783 s. 213 ss.

Senaatin oikeusosasto

SOO 1. 4. 1851 s. 213
SOO 13. 11. 1905 s. 252

Korkein oikeus

KoO 1919 tuomio II 23 s. 29, 30, 31 ss., 63, 540, 763
KoO 1919 päätös II 742 s. 579
KoO 1920 tuomio II 24 s. 764
KoO 1920 tuomio II 214 s. 764
KoO 1920 tuomio II 256 s. 631
KoO 1921 tuomio II 395 s. 212, 763
KoO 1922 tuomio I 18 s 29, 541 ss., 548, 577, 597, 618, 752 ss., 760
KoO 1922 tuomio II 273 s. 29, 764
KoO 1922 päätös II 1118 s. 212, 763
KoO 1922 päätös II 1202 s. 568
KoO 1922 päätös II 1292 s. 763
KoO 1923 päätös II 976 s. 763
KoO 1924 tuomio II 180 s. 29, 763
KoO 1924 tuomio II 253 s. 432
KoO 1924 tuomio II 527 s. 577 ss.
KoO 1924 päätös II 82 s. 569
KoO 1926 I 31 s. 410, 631
KoO 1926 II 163 s. 278
KoO 1927 II 83 s. 278
KoO 1927 II 435 s. 278, 362
KoO 1929 II 281 s. 599
KoO 1929 II 876 s. 599
KoO 1930 II 155 s. 691
KoO 1930 II 190 s. 664 ss., 764
KoO 1930 II 205 s. 305, 691
KoO 1930 II 268 s. 764
KoO 1930 II 375 s. 278, 361
KoO 20. 6. 1930 taltio n:o 1071 s. 406
KoO 1931 II 66 s. 526 ss., 569, 594 ss.
KoO 1931 II 197 s. 411
KoO 1931 II 332 s. 29, 753
KoO 1931 II 476 s. 598
KoO 1932 I 105 s. 305, 691
KoO 1933 I 17 s. 222, 767, 769, 770 ss.
KoO 1933 II 350 s. 599
KoO 1933 II 436 s. 763
KoO 1936 II 435 s. 764
KoO 1936 II 468 s. 764
KoO 1937 II 55 s. 212, 762 ss.
KoO 1937 II 319 s. 304
KoO 1937 II 376 s. 763
KoO 1937 II 383 s. 763
KoO 1937 II 458 s. 69, 763 ss.
KoO 1938 I 10 s. 763, 773
KoO 1938 II 128 s. 278, 362, 416
KoO 1938 II 192 s. 29, 764 ss.
KoO 1938 II 261 s. 305, 691
KoO 1938 II 312 s. 29, 603 ss., 753
KoO 1938 II 435 s. 29, 741 ss.
KoO 1939 I 19: A s. 305
KoO 1939 II 44 s. 305
KoO 1939 II 135 s. 305
KoO 1939 II 163 s. 29, 54 ss., 244, 245, 246, 252, 256, 712, 763, 773
KoO 1939 II 375 s. 29, 60, 363, 547 ss., 604 ss., 742
KoO 1939 II 580 305
KoO 1939 II 589 s. 672
KoO 1940 II 15 s. 595
KoO 1940 II 143 s. 574, 763
KoO 1940 II 172 s. 764
KoO 1941 I 11 s. 29, 758 ss., 760
KoO 1941 II 20 s. 305, 691
KoO 1941 II 70 s. 29, 763, 773
KoO 1941 II 123 s. 29, 597, 742 ss., 752, 760
KoO 1942 II 22 s. 29, 597, 751 ss., 760
KoO 1942 II 83 s. 309
KoO 1942 II 88 s. 29, 745 ss.

KoO 1942 II 100 s. 29
KoO 1943 II 8 s. 304
KoO 1943 II 202 s. 747 ss.
KoO 1944 II 145 s. 29, 753 ss.
KoO 1945 II 116 s. 383, 384, 577
KoO 1946 II 225 s. 302
KoO 1946 II 286 s. 410, 412, 459
KoO 1948 II 266 s. 459
KoO 1949 II 69 s. 763
KoO 1949 II 301 s. 370
KoO 1950 II 235 s. 305, 692
KoO 1950 II 388 s. 540 ss., 545 ss., 548, 577, 597, 618
KoO 3. 8. 1955 taltio n:o 2340 s. 305
KoO 10. 10. 1955 taltio n:o 3032 s. 665 ss.
KoO 1956 II 45 s. 305, 692
KoO 21. 2. 1956 taltio n:o 484 s. 428
KoO 1957 II 22 s. 411, 630
KoO 1958 II 46 s. 307
KoO 1958 II 100 s. 305
KoO 16. 1. 1958 taltio n:o 94 s. 433, 434, 459
KoO 20. 1. 1958 taltio n:o 113 s. 412
KoO 6. 3. 1958 taltio n:o 428 s. 302
KoO 1959 II 30 s. 305, 692
KoO 2. 4. 1959 taltio n:o 783 s. 369, 411
KoO 1960 II 15 s. 305
KoO 1960 II 133 s. 84, 306, 431, 776
KoO 23. 5. 1960 taltio n:o 1498 s. 308
KoO 1961 II 58 s. 305, 692
KoO 6. 3. 1961 taltio n:o 857 s. 433, 459
KoO 6. 3. 1961 taltio n:o 858 s. 629 ss.
KoO 11. 9. 1961 taltio n:o 2685 s. 574 ss., 631
KoO 30. 10. 1962 taltio n:o 2715 s. 516
KoO 8. 2. 1963 taltio n:o 321 s. 647 ss., 681
KoO 1964 II 11 s. 609 ss.
KoO 11. 2. 1965 taltio n:o 429 s. 778, 780
KoO 1966 II 50 s. 29, 59 ss., 363, 548, 598, 606 ss., 748
KoO 12. 1. 1966 taltio n:o 51 s. 302
KoO 4. 4. 1967 taltio n:o 892 s. 778, 780 ss.
KoO 8. 11. 1967 taltio n:o 2664 s. 521
KoO 1968 II 47 s. 600, 763
KoO 1969 II 41 s. 434, 459, 642 ss., 666 ss.
KoO 1970 II 6 s. 279, 737 ss.
KoO 23. 11. 1970 taltio n:o 2572 s. 304
KoO 22. 12. 1970 taltio n:o 2692 s. 287
KoO 19. 4. 1971 taltio n:o 971 s. 757 ss.
KoO 18. 5. 1971 taltio n:o 1282 s. 521
KoO 18. 5. 1971 taltio n:o 1283 s. 521
KoO 22. 10. 1971 taltio n:o 2460 s. 619 ss.
KoO 29. 9. 1972 taltio n:o 1352 s. 305
KoO 22. 12. 1972 taltio n:o 2692 s. 777
KoO 1974 II 78 s. 600, 778 ss.
KoO 1974 II 80 s. 656
KoO 26. 3. 1974 taltio n:o 265 s. 411, 630
KoO 1976 I 3 s. 656
KoO 1977 II 92 s. 644 ss.

Hovioikeudet

Itä-Suomen HO 24. 2. 1976 päätös n:o 1555/75 s. 759 ss.

Korkein hallinto-oikeus

KHO 1953 II 478 s. 254
KHO 1954 II 738 s. 254
KHO 1962 II 650 s. 413
KHO 1963 A II 125 s. 249 ss.
KHO 1964 A II 99 s. 413
KHO 1964 A II 257 s. 421
KHO 1965 A II 167 s. 307
KHO 22. 10. 1965 taltio n:o 2243 s. 444
KHO 1968 A II 70 s. 278, 413 ss., 437
KHO 1968 A II 75 s. 504 ss.
KHO 1968 A II 135 s. 471
KHO 26. 3. 1968 taltio n:o 1851 s. 413
KHO 1969 A II 149 s. 559 ss.
KHO 1969 A II 154 s. 554
KHO 1969 A II 156 s. 454
KHO 1970 A II 89 s. 303, 413, 415 ss.
KHO 1970 A II 136 s. 450
KHO 14. 5. 1970 taltio n:o 2492 s. 454
KHO 1971 A II 68 s. 303
KHO 1971 A II 82 s. 278, 302
KHO 1971 A II 93 s. 310
KHO 1972 A II 98 s. 255, 293
KHO 1972 A II 124 s. 310
KHO 1973 A II 120 s. 442
KHO 17. 4. 1973 taltio n:o 1644 s. 442

KHO 26. 9. 1974 taltio n:o 3606 s. 566
KHO 16. 12. 1974 taltio n:o 4906 s. 302, 413
KHO 1975 A II 90 s. 298
KHO 1975 A II 91 s. 554
KHO 1975 A II 93 s. 471
KHO 1975 A II 94 s. 471
KHO 1976 A II 89 s. 453
KHO 16. 6. 1976 taltio n:o 2474 s. 303

Vesiylioikeus

VYO 19. 5. 1967 s. 654
VYO 24. 4. 1969 s. 424
VYO 16. 2. 1971 s. 419
VYO 16. 2. 1973 s. 419
VYO 15. 6. 1973 s. 424

ASIAHAKEMISTO

Aikaprioriteetti 586 ss.
Aitausvelvollisuus
— pakkolunastukseen perustuva 31 ss., 50 ss.
— rakennusjärjestykseen perustuva 258 ss.
Ajoportti, ajoväylä 243, 252
Alistaminen, vesilautakunnasta vesioikeuteen 472 ss.
Ankkuroimispaikkarasite 406 ss., 451 ss., 467
Asemakaavalaki 224 ss.
Asemakaavamääräys 84 ss.
Asumisen yksikkö, johtorasitteen dominanssina 360 ss.
Asutusyhteismetsä 329
Audiatur et altera pars-sääntö ks. kuulemisperiaate
Aukkorasite 243, 251, 316
Autopaikkarasite 316, 317 ss.
Avoin argumentointi 34 ss.

Civiliter uti-sääntö 64, 632

Dominanssi
— kehitys 229
— voimassa olevassa oikeudessa 318 ss., 321 ss.
— perustamisedellytysten määrittelyn lähtökohtana 397 ss.
— käyttötavan muutos rasittavuuden kannalta 642 ss.
— kiinteistöjaotuksen muutos 660 ss.

Edistettävä toiminta 397 ss., 477 ss.
Elinkeinonharjoitus, dominanssina 351 ss.
Ennestään oleva tie 375 ss.
Erillinen vesijättö 323
Erityiseen käyttöön otettu alue 432 ss.
Eventuaalinen käyttö, huomioon ottaminen rasitetta lakkautettaessa 619 ss.

Haitattomuusedellytys
— suhteessa suostumusedellytykseen 286
— pohjaveden ottamisessa 419 ss., 449 ss.
Haittavaikutukset, huomioon ottaminen rasitetta perustettaessa
— laajuus 426 ss.
— kasautuminen 432 ss.
— arvostelun lähtökohdat 427 ss.
— määrittämismenetelmät 430 ss.
— sietoraja 430 ss.
— rajoittamiskeinot 456 ss.
— rasitteen ollessa maankäyttöä koskevan suunnitelman toteuttamiskeino 478 ss., 491 ss.
— ks. myös Haitattomuusedellytys vaikutus voimassaoloon
— ennustamisvaikeus voimassaoloajan rajoitusperusteena 559 ss.
Hallintotoimi 732 ss.
Hautausmaa 323
Henkilökohtainen rasiteoikeus
— käsite 12 ss., 150, 174, 600 ss., 742, 748
— subjekti 12 ss.
— voimassaoloaika 18 ss., 539 ss., 547 ss.
— sitovuus eri henkilötahoihin 21, 581 ss., 600 ss., 742, 748
— oikeuskäytännön valossa 59 ss., 603 ss., 742, 748
Huoltoyhtiö, dominanssina 359 ss.
Huvilayhdyskuntarasite 106, 149, 174, 671
Hyväksikäytöstä luopuminen 568 ss.
Hyöty
— tieosakkuuden perusteena 332 ss., 339, 350 ss., 625 ss.
— rantaosakkuuden perusteena 333 ss., 339
— vedenjohtorasitteen perustamisedeltytyksenä 422 ss.

— yhteisen ojituksen osallistumispakon perusteena 627
— yhteisen viemäröinnin osallistumispakon perusteena 627 ss.
— väheneminen lakkauttamisperusteena 640 ss.
— käsite ojittamisessa 650

Ikkunarasite 55 ss., 85, 243, 251
— ks. myös Aukkorasite
Ineksistenssi 732 ss.
Intressijuridiikka 34 ss.
Intressivertailu, rasitteen perustamisen edellytyksenä 119, 158, 450 ss., 497 ss.
Inversiomenettely 34
Irtisanominen, rasitteen 109, 575, 577 ss. 655 ss.

Jako ks. Kiinteistöjaotus
Jakoasetus 1916 223
Jakoehdotus 209 ss., 222
Jakolaki 1951 225 ss., 227, 282 ss., 297, 304, 368 ss., 398 ss., 426 ss., 457 ss., 571, 592 ss., 637 ss., 672 ss.
Jaon täydentäminen tiekysymysten järjestelyä varten 692 ss.
Jauhatusoikeus 302
Johto-oikeus (Ruotsi) 132 ss.
Johtorasite
— yleensä 74 ss., 275 ss., 315, 316, 579 ss.
— NaapL 16 § 224, 357 ss., 372 ss., 405 ss., 413 ss., 434 ss., 436 ss., 464 ss., 575 ss., 591, 592 ss., 655 ss,, 679 ss,
— RakL 133 § 302 ss,, 357 ss., 372 ss., 384, 388, 413 ss., 434 ss., 437, 464 ss., 575 ss., 591, 592 ss., 655 ss., 679 ss.
— LunL 498 ss.
— Ruotsin muussa lainsäädännössä kuin LednL:ssa 135 ss.
— ks. myös Johto-oikeus, Lennätinlaitelaki
Jokamiehenoikeus 148
Julkinen valvonta 221
— ks. myös Viranomaisvalvonta
Julkistaminen, rasitteen 221 ss., 766 ss., 773
— ks. myös Rekisteröinti
Jäteveden johtaminen 407 ss., 423 ss., 438 ss., 446 ss., 472 ss., 653 ss.

Kaava
— yleispiirteinen 517 ss.
— yksityiskohtainen 514 ss.
— kaavan mukaisuus 516 ss.
— laatimis- ja voimansaattamisintressi 506 ss., 509 ss., 525
— toteuttamisintressi 506 ss., 514 ss., 524 ss.
— toteuttaminen ja rasitteen voimassaolo 687 ss.
— ks. myös Asemakaava, Rakentamisrajoitus, Toimenpiderajoitus
Kaavatie
— rakennuskaavatie 87 ss., 372
— rakennuskaavatien kuntoonpano 717 ss., 722 ss.
— rantakaavassa osoitetun kuntoonpano 724
— yleiskaavassa osoitetun kuntoonpano 714 ss.
Kaavoitus
— huomioon ottaminen rasitteen perustamisessa 106 ss., 154, 161 ss., 175 ss., 225 ss., 282, 502 ss., 513 ss.
— rasite kaavan toteuttamisen keinona 135 ss., 163 ss., 502 ss., 529 ss.
— vaikutukset rasitteisiin 122 ss., 163, 186 ss., 224 ss., 502 ss., 659 ss., 681 ss.
— prioriteetti rasitteisiin 502 ss., 528 ss.
— ks. myös Rakennuskielto, Toimenpidekielto
Kaavoitusalueiden jakolaki 226, 227, 280 ss., 297, 372, 514 ss., 517 ss., 519, 526 ss., 549 ss., 571 ss., 592 ss., 679, 688 ss.
Kaavoitusedellytys (Ruotsi) 117 ss.
Kadun rakentaminen, rasitteen voimassaolon kannalta 713 ss.
Kaivos, dominanssina 332 ss., 350 ss.
Kalastusoikeus
— rasitteena 212, 304, 599 ss., 756 ss.
— KalL 19 § 411 ss.
Kalastuspaikka 599 ss., 778 ss.
Kantelu 777 ss.
Karjanajo 210 ss.
Katon ulottaminen toisen alueelle 252, 316
Katselmustoimitus 560 ss.
Katu
— katualueen erottaminen 716 ss.
— kuntoonpano 717 ss.
Kaupungin jakolaki 225
Kaupunki, dominanssina 323, 353 ss.
Kiinteistö 323 ss., 326 ss., 350 ss.
Kiinteistöjaotus, muutokset rasitteen voimassaolon kannalta 123 ss., 172 ss., 187 ss., 659 ss.
— oikeutetun kiinteistön osalta 123 ss., 660 ss.

— rasitetun kiinteistön osalta 125 ss., 671 ss.
— kiinteistöjen yhdistäminen 128 ss., 679 ss.
Kiinteistöjen yhdistäminen, ks. Kiinteistöjaotus
Kiinteistökirja, ehdotukset Suomessa 262 ss.
Kiinteistörasite
— käsite 12 ss., 21 ss., 104 ss., 150, 174
— historia Suomessa 193 ss.
— dominanssi 322 ss.
— edistettävän toiminnan vaatimukset 398 ss.
— merkitys edistettävän toiminnan kannalta 409 ss.
— voimassaoloaika 18 ss., 539 ss.
— sitovuus 19 ss., 581 ss., 590 ss.
— sopimusperusteinen 740 ss.
Kiinteistörasitus 148
Kiinteistörekisterin yksikkö 322 ss., 367 ss., 390 ss., 703 ss.
Kiinteistötoimitus, kaavan toteuttamiseksi rasitteen voimassaolon kannalta 688 ss.
Kirkollisen omaisuuden suojelu 93 ss.
Kirkon alue 323
Kohdealue, rasitteen 456 ss., 479 ss.
Korvaava järjestely, rasitetta 628 ss.
Kruununkalastus 323, 327
Kulkupaikkarasite 316
Kulkuväylärasite (Ruotsi) 144 ss.
Kulttuurihistoriallisten kohteiden suojelu 92 ss.
Kunnallistekniikan rakentaminen, rasitteen voimassaolon kannalta 688 ss., 713 ss.
Kunnossapito
— rasitteen nojalla rakennetun laitteen 633
— yksityistien 332 ss.
— yleiskaavassa liikenneväyläksi osoitetun yksityistien 715 ss.
Kuulemisperiaate 776 ss.
Kylien välinen rasite 212
Käsitelainoppi 32 ss.
Käsiteperiaate, perustettavien rasitteiden määrittelyssä 296 ss.
Käsittelymenetelmä 710
Käyttäjäkunnan laajeneminen, rasitteen 642 ss.
Käyttämättä jättäminen, rasitteen 574 ss.
Käyttöehdot, rasitteen 456 ss., 648 ss.
Käyttölupa, yksityistien 333
Käyttöoikeus
— voimassaoloaika 576 ss.
— sitovuus 582 ss.
Käyttötapa
— kiinteistön rasitteen perustamisen edellytyksenä 309 ss.
— luontainen, kiinteistön 400 ss.
— muutos rasittavuuden kannalta 642 ss.
Käyttövalta, rasitteeseen perustuva 289 ss., 608 ss., 704 ss.
Käyttöönotto, rasitteen 593 ss.
Käyttöönottosopimus, rasitteen 593 ss.

Laajuus, rasitteen 296 ss., 456 ss.
Laiduntaminen 212, 213 ss., 302
Lainvoimaiseksi tulo, rasitteen perustamispäätöksen sitovuuden kannalta 767 ss.
Laitos
— dominanssina 332 ss., 344 ss., 348, 350 ss.
— servienssinä 384 ss.
Lakkaaminen, rasitteen ks. Voimassaolon perusteet
Lakkauttaminen, rasitteen
— tarpeen vähetessä 617 ss.
— rajoittavat tekijät 622 ss.
— rasittavuuden kasvaessa 635 ss.
— muutokset kiinteistöjaotuksessa 659 ss.
— kaavan toteuttamiseksi 687 ss.
— yksipuolisesti, ks. Irtisanominen
Lakkauttamissopimus, rasitteen 570 ss., 578 ss.
Lastauspaikkarasite 406 ss., 451 ss., 467
Leikkipaikka 311
Lennätinlaitelaki 223, 275 ss., 356 ss., 379 ss., 476 ss., 486 ss., 496 ss., 575 ss., 579 ss., 591 ss., 655 ss., 679
Liikaväestön ongelma 215
Liikenneväylä
— rakentaminen rasitteen voimassaolon kannalta 713 ss.
— yleiskaavassa osoitettu 714 ss.
Liikenneväylärasite (Ruotsi) 135 ss.
Liitännäisoikeus 148 ss.
Lisäkorvaus, rasittavuuden noususta
— LunL 633 ss.
— VesiL 633 ss.
Lohkominen ks. Kiinteistöjaotus
Luettelointiperiaate, perustettavien rasitteiden määrittelyssä 296 ss.
Lunastusmenettely, rasitteen voimassaolon kannalta
— yleensä 688 ss., 700 ss.

— muun alueen kuin tontinosan ja rakennuspaikan osan 701 ss.
— tontinosan ja rakennuspaikan osan 705 ss.
— rasiteoikeuden 709 ss., 726 ss.
Luopuminen, rasitteesta 573 ss., 578 ss.
Luonnehtiminen rasitteeksi
— yleistä 612 ss., 731 ss.
— sopimusperusteisen maankäyttömääräyksen 737 ss.
— viranomaisvalvonnassa annetun maankäyttömääräyksen 761 ss.
Luonnonsuojelu 92 ss.
Luonnonsuojelualue 323
Lämpökeskusrasite 254, 316

Maa-aineksen ottoa koskeva rasite 749 ss.
Maanhankintalaki 1945 305
Maan kuivattaminen (Ruotsi) 140 ss.
Maankäyttölaki 1958 305, 328 ss.
Maankäyttömääräys (rasite) 26 ss., 30, 64 ss., 67, 70, 321, 729 ss.
Maankäyttöä koskeva suunnitelma, rasite toteuttamiskeinona 135 ss., 159 ss., 228 ss., 280, 281 ss., 378 ss., 476 ss., 622 ss., 678 ss.
Maankäytön yksikkö, muu kuin rekisteriyksikkö
— dominanssina 331 ss., 337 ss.
— servienssinä 377 ss.
Maanvuokraoikeus 584 ss.
Maarekisteri 222, 770 ss.
Maarekisteriyksikkö 323 ss., 327, 368 ss., 390 ss., 703 ss.
Maatalouslainsäädäntö, rasitteen perustamista rajoittavana tekijänä Skandinaviassa 149 ss., 152 ss., 178
Maatila, maarekisteriyksikkönä 373 ss.
Maatilalaki 305, 329
Maistraatin lupa, rakennusrasitteen perustamiseen 244 ss.
Metrorasite 272, 355 ss., 476 ss., 484 ss., 496
Muinaismuiston suojelu 93 ss.
Muurirasite 242 ss.
Muutoksenhaku 777 ss.
Määräaikainen rasite
— JL 116 a § 552 ss.
— Vesil 2 luvun 7 § 555 ss.
Määräala, dominanssina 333 ss., 337, 339
Määräämisperiaate 710

Naapuruuslainsäädäntö, rasitteiden kannalta 74 ss., 158 ss., 223 ss., 275 ss., 360 ss., 373 ss., 691 ss., 756
Nautinta, rasitteen oikeusperusteena
— määräaikainen 154 ss., 179
— ylimuistoinen 64, 179, 196 ss., 596 ss., 612 ss., 631 ss., 655 ss., 658
Negatiivinen rasite 11, 174
Numerus calausus-periaate 221, 266, 296 ss., 300 ss.
Näennäisperustelu 34 ss.

Oikeusasema, perusteet 60 ss.
Oikeusperuste
— yleensä 61 ss., 588, 591 ss.
— rasiteoikeuden 17 ss., 63 ss.
— sopimus, ks. Rasitesopimus
— viranomaisen päätös 63 ss.
— ylimuistoinen nautinta, ks. Nautinta
Oikeusseuraamus 38 ss.
Oikeustieteen käsite, tuomioistuinratkaisun perusteluissa 30, 32 ss.
Oikeustoimi 732 ss.
Oikeustosiasia 38 ss.
Ojitusrasite 140 ss., 275 ss., 417 ss., 467 ss., 575 ss., 579 ss., 591 ss., 627, 649 ss.
Olemattomuus, ks. Ineksistenssi
Olosuhteiden muuttuminen
— rasitteen lakkauttamisen ja muuttamisen perusteena 546 ss.
— huomioon ottaminen Suomen lainsäädännössä 613 ss.
— tarpeen väheneminen ks. Tarve
— rasittavuuden kasvu ks. Rasittavuuden kasvu
— kiinteistöjaotuksen muutokset ks. Kiinteistöjaotus
— kaavoituksen vaikutukset ks. Kaavoitus
Omistajanrasite 66 ss.
Osakastila, yhteisalueen
— dominanssina 330 ss.
— servienssinä 380 ss.
Osallistumispakko
— yksityistiehen 625 ss.
— ojitukseen 627
— yhteiseen viemäröintiin 627 ss.
Osittaminen, ks. Kiinteistöjaotus
Osittamisrajoitukset 207 ss., 214 ss.

Pakkolunastus
— rasitteen voimaansaattamistapana 75 ss., 137, 156 ss., 182 ss., 223, 227 ss., 272, 346 ss., 379, 476 ss., 486 ss., 497 ss., 558, 592 ss., 700 ss.
— ks. myös Lisäkorvaus, Lunastusmenettely
Pakkolunastusyksikkö 323, 327, 704
Pakkoperustaminen 279 ss.

Pakkotoimilupa 77 ss.
Palomuuri 243
Patoamisrasite 306 ss.
Perusmuuri 252
Perustamispäätös, rasitteen sitovuuden kannalta 772 ss.
Perustamistoimivallan puute 775 ss.
Pidättymisvelvollisuus, servienssin omistajan 610 ss.
Piha-alue 432 ss.
Pilaamiskielto
— vesistön 442
— pohjaveden 442 ss.
Pohjavesirasite
— vesilainsäädännön mukainen 143 ss., 181 ss., 285 ss., 407 ss., 419 ss., 448 ss., 469 ss., 651 ss.
— etuoikeus pohjaveden ottamiseen 652 ss.
— riittävyysedellytys ks. Riittävyysedellytys
— haitattomuusedellytys ks. Haitattomuusedellytys
— ks. myös Vedenottorasite
Poikkeuslupa, rasitteen perustamisen kannalta 68, 523 ss., 527
Poissuljetakriteerit, rasitesäännöstön soveltamisalaan kuulumattomien rasitteiden
— säännöksen sanamuoto 302 ss.
— lakisystematiikka 303 ss.
— säännöksen ratio 306 ss.
— sopimuksen tarkoitus 308 ss.
Polttopuun otto 212, 302, 762 ss.
Positiivinen nettovaikutus 105, 641
Positiivinen rasite 11, 174, 608 ss.
Positiivinen toimimisvelvollisuus 302
Prinsiippikomitea 218 ss., 262 ss.
Puhdistusvelvoite, asettaminen vesilautakunnan päätöksessä 472 ss.
Puhelinlaitos
— yksityinen 356
— valtion ks. Lennätinlaitelaki
Purku 777 ss.
Pätemättömyys 732 ss.
Pöytäkirjaaminen, rakennusrasitteen 241 ss.

Rajankäynti, oikeusvoima 778 ss.
Rakennelma, servienssinä 388 ss.
Rakennus
— dominanssina 350 ss.
— servienssinä 384, 385 ss.
Rakennusjärjestys
— Suomen ensimmäiset 231 ss.
— Tukholman 1700-luvun 199 ss.
— ehdotus yleiseksi 197 ss.
— Helsingin 236 ss.
— mallirakennusjärjestykset 237 ss., 248 ss., 260
Rakennuskielto 525 ss., 683 ss.
Rakennuslaki 225 ss., 357 ss., 372 ss., 384, 388
Rakennuslupaan otettavat ehdot rasitteesta 255, 293, 463 ss.
Rakennuspaikan osan lunastus 705 ss.
Rakennusrasite 68, 85, 230 ss., 238 ss., 258 ss., 280 ss., 291 ss., 297, 311 ss., 334 ss., 353 ss., 384, 385 ss., 404 ss., 409 ss., 426 ss., 462 ss., 524 ss., 541 ss., 572 ss., 592 ss., 630, 678, 689, 725 ss., 763 ss., 773
Rakennus toisen alueella 541 ss., 603 ss., 752 ss.
Rakentaminen vesialueelle 137 ss., 476 ss., 480 ss., 492 ss., 555 ss.
Rakentamisrajoitus 525 ss., 683 ss.
Rakentamisrasite, vesilaissa ks. Rakentaminen vesialueelle
Rantaoikeus 308 ss.
Rantaosakas 333 ss.
Rasite
— käsite kirjallisuudessa 7 ss., 10 ss., 21 ss., 65
— käsite lainsäädännössä 24 ss., 65
— käsite oikeuskäytännössä 29 ss., 65
— maankäyttömääräyksenä ks. Maankäyttömääräys
— käsitteen merkityksen täsmentäminen 65
— kylien välinen 212
— sisältö 240 ss., 252 ss., 296 ss., 300 ss., 309 ss., 456 ss., 479 ss.
— merkitys dominanssin kannalta perustamisedellytyksenä 398, 409 ss.
— voimaansaattamisedellytykset III pääjakso
— voimassaolon perusteet IV pääjakso
— luonnehtiminen rasitteeksi V pääjakso
Rasitealue
— servienssinä 375 ss.
— ks. myös Kohdealue
Rasitelainsäädäntö
— Suomen 70 ss.
— Ruotsin 98 ss.
— Norjan 146 ss.
— Tanskan 173 ss.
— historia, Suomen II pääjakso
Rasitenormisto 30, 63, 65
Rasiteoikeus
— käsite kirjallisuudessa 10 ss.

— käsite lainsäädännössä 24 ss.
— käsite oikeuskäytännössä 29 ss., 59 ss.
— henkilön oikeusaseman kuvauksena 21, 30, 59 ss., 63 ss.
— peruste 17 ss., 63 ss., 588, 591 ss.
— käsitteen merkityksen täsmentäminen 65
— Skandinavian maiden lainsäädännössä 95 ss.
— lunastuksen kohteena 709 ss., 726 ss.
— henkilökohtainen ks. Henkilökohtainen rasiteoikeus
Rasitesopimus 63, 148 ss., 107, 152 ss., 175 ss., 274 ss., 275 ss., 279 ss., 287 ss., 596 ss., 737 ss.
Rasitetie 375 ss., 433 ss., 568 ss.
— vrt. Tierasite
Rasittavuuden kasvu, rasitteen
— yleistä 632 ss.
— lisäkorvauksen perusteena ks. Lisäkorvaus
— arvostelu de lege lata 635 ss.
— absoluuttinen kasvu 638 ss., 651
— relatiivinen kasvu 638 ss.
— kasvun syyt 641 ss.
Ratkaisun löytäminen 43 ss.
Ratkaisun perusteleminen 43 ss.
Rauhoitusrasite (Tanska) 98
Raukeaminen, rakennusrasitteen 727 ss.
Rekisteröinti
— kiinteistöjen 390 ss., 618
— maarekisteri ks. Maarekisteri
— tonttirekisteri ks. Tonttirekisteri
— rekisterijärjestelmän selvyys 390 ss., 703 ss.
— rasitteen 244 ss., 299, 580 ss., 767 ss., 773
Riittävyysedellytys, pohjaveden ottamisessa 419 ss., 449 ss.

Sallimisvelvollisuus, rasitetta koskeva 276, 579 ss., 737 ss.
Saneeraus 184, 187
Satamarasite 406 ss., 451 ss., 467
Seinärasite 242 ss., 251 ss., 315 ss.
Servienssi
— kehitys 229
— voimassa olevassa oikeudessa 318 ss.
— perustamisedellytysten määrittelyn lähtökohtana 364 ss., 426 ss.
— käyttötavan muutos rasittavuuden kannalta 642 ss., 644 ss.
— kiinteistöjaotuksen muutos 671 ss.
Siirtäminen, ojitusasian vesilautakunnasta ojitustoimitukseen 469
Siirto, siirtäminen
— rasiteoikeuden (Norja) 164 ss.
— rasitteen toiseen paikkaan 637 ss., 647 ss.
— siirtämisen käsite JL:ssa 644 ss.
Sisällölliset keinot, haittavaikutuksia rajoitettaessa 456 ss.
Sitovuus, rasitteen 245 ss., 256, 278 ss., 345 ss., 581 ss., 590 ss., 596 ss., 612 ss., 766 ss.
Sopimusedellytys, suostumusedellytys, rasitteen perustamisessa 279 ss.
Sopimus kolmannen hyväksi 751 ss.
Sopimusrasite
— Ruotsi 104 ss.
— Norja 152 ss.
— Tanska 175 ss.
— Suomi 29 ss., 63, 261 ss., 274 ss., 540 ss., 596 ss., 612 ss., 631 ss., 655 ss., 658, 737 ss.
Soveltamisala, rasitesäännöstön 300 ss., 311 ss.
Soveltuvuusedellytys (Ruotsi) 116 ss.
Subjektiivinen oikeus, perusteet 60 ss.
Suoja-aluerasite 77, 471, 687
Suojatoimenpiteet, rasitteesta aiheutuvien haittojen rajoittamiseksi 456 ss.
Suostumusedellytys ks. Sopimusedellytys
Suostumusperusteinen lupa 77 ss.
Syllogismi 47
Sähkövoiman saantioikeus 302

Taajamien jakolaki 225
Tarpeisto, rasiteoikeus tarpeistona 12 ss., 22 ss., 69 ss.
Tarve
— rasitteen perustamisedellytyksenä 409 ss., 479 ss.
— kustannukset tarpeeseen vaikuttavana tekijänä 412 ss.
— vaihtoehdot tarpeeseen vaikuttavana tekijänä 409 ss.
— väheneminen lakkauttamisperusteena 616 ss.
— muutokset edistettävässä toiminnassa tarvetta vähentävänä tekijänä 618 ss.
— rasitetta korvaavat järjestelyt tarvetta vähentävänä tekijänä 628 ss.
— väliaikaisuus 549 ss.
Tekniset keinot, haittavaikutuksia rajoitettaessa 456 ss.
Tiealue, yleinen tie 324, 371
Tienpitorasitus 332 ss., 339, 348 ss. 625 ss.

Tieoikeus, yksityistielaki 72, 213, 223 ss., 584 ss., 592 ss.
— ks. myös Yksityistie
Tierasite 210 ss., 213, 304 ss., 315, 324, 412 ss., 568, 569, 574 ss., 577 ss., 579, 594, 619 ss., 642 ss., 647 ss., 664 ss., 691 ss., 765 ss.
Tila
— käsite 327
— dominanssina 323 ss., 325 ss., 327 ss.
Tilarasite
— käsite Tanskassa 174
— Suomessa 203 ss., 398 ss., 409 ss., 426 ss., 457 ss., 552 ss., 571, 592 ss., 637 ss., 672 ss., 685 ss., 689 ss., 694 ss., 770 ss.
Tilustie 224, 626 ss., 691 ss.
Toimenpidekielto 525 ss., 683 ss.
Toimenpiderajoitus 525 ss., 683 ss.
Toimenpidevelvoite 443 ss., 447 ss., 463 ss., 465 ss., 495
Toimenpiteiden suoritustapa, rasitteen edellyttämien 456 ss.
Tontinosan lunastus 705 ss.
Tontti 322 ss., 367 ss.
Tonttikirjayksikkö 322 ss., 367 ss., 390 ss., 703 ss.
Tonttirasite 85, 230 ss., 258 ss., 280 ss., 291 ss., 311 ss., 353 ss., 390 ss., 398 ss., 426 ss., 462 ss., 514 ss., 520 ss., 549 ss., 571 ss., 592 ss., 630, 689 ss., 694 ss.
Tonttirekisteri 773
Tukimuuri 316
Tuomio
— syyt 44
— perustelut 44
— syllogismina 47
— rasitteen oikeusperusteena 212 ss., 763
— olemattomuus — pätemättömyys 732 ss.
Tyyppipakko ks. Numerus clausus-periaate

Uimahuone 304
Uittorasite 67 ss., 145 ss., 167, 343 ss., 476 ss., 482 ss., 495 ss., 553 ss.
Ulkoilureitti 87 ss.

Vahvistuspäätös, rasitetta koskeva 77 ss., 275 ss.
Vaikutuspiiri, yksityistien 332
Vallintarasite 174, 203
Valopiha 54 ss.
Valorasite 54 ss.
Valtion metsämaa 323, 327
Valtiopäiväjärjestys 1869 215 ss.
Vanhentuminen, rasitteen avulla toteutettavan suunnitelman 488 ss.
Vapautumistahdonilmaisu, rasitteesta vapautumiseksi 567 ss.
Varastoaluerasite 307
Vedenjohtorasite 142 ss., 181 ss., 275 ss., 315, 316, 357 ss., 372 ss., 384 ss., 407 ss., 413 ss., 421 ss., 454 ss., 470 ss., 559 ss. 575 ss., 579 ss., 591 ss., 650 ss.
Veden kulutustutkimus 440 ss.
Veden käsittelylaitos 471
Vedenottorasite 59 ss., 421, 604 ss., 609 ss., 629 ss., 741 ss.
— ks. myös Pohjavesirasite
Vedenottopaikkarasite 315, 745 ss.
Venelaituri 304, 309 ss.
Venevalkamarasite 298, 308 ss., 309 ss., 644 ss.
Veronalaisen maan vähentämiskielto 205 ss., 212 ss.
Vesialueen jako 304
Vesijätön jako 304
Vesilautakunta ks. Jäteveden johtaminen, Ojitusrasite, Vedenjohtorasite, Viemärirasite, Vahvistuspäätös
Vesioikeudellinen rasite 76 ss., 137 ss., 167 ss., 184 ss., 223, 226, 275 ss., 285 ss., 291 ss., 295, 303, 306 ss., 345 ss., 378, 384, 388 ss., 406 ss., 434 ss., 437 ss., 450 ss., 465 ss., 553 ss., 559 ss., 575 ss., 579 ss., 591 ss., 633 ss., 649 ss., 678 ss.
Vesistön järjestely 341 ss., 476 ss., 480 ss., 492 ss.
Vesistön säännöstely 476 ss., 480 ss., 492 ss.
Vesistötoimikunta 556 ss.
Vesituomioistuin ks. Vesioikeudellinen rasite
Vesivoiman käyttöönoton helpottaminen 556
Vesivoimaosuus
— servienssinä 380 ss.
— käyttöoikeussopimus 383 ss.
Vesivoimarasite 344 ss., 380 ss., 476 ss., 482 ss., 494 ss.
Viemäri
— avoviemäri 445 ss.
— umpiviemäri 446 ss.
Viemärirasite 74 ss., 144, 182, 246 ss., 256 ss., 275 ss., 303, 307 ss., 316, 357 ss., 372 ss., 384 ss., 407 ss., 413 ss., 423 ss., 445 ss., 472 ss., 575 ss., 579 ss., 591 ss., 627 ss., 653 ss., 737 ss.

Viranomaismenettely, rasitteeksi luonnehtimisen kannalta 762 ss.
Viranomaisvalvonta
— rasitteen perustamisessa 272 ss.
— rasitteen lakkauttamisessa 570 ss., 576 ss., 579 ss.
— suhteessa rasitteeksi luonehtimiseen 761 ss.
Virhe perustamismenettelyssä
— muodollinen 774 ss.
— aineellinen 774 ss.
— merkitys rasitteeksi luonnehtimisen kannalta 774 ss.
— ks. myös Muutoksenhaku
Vireilläolovaikutus
— lunastusmenettely — kiinteistötoimitus 707 ss.
— kiinteistötoimitusten välillä 708
Voimassaolo, perusteet 533 ss.
Voimassaoloaika, rasitteen
— yleensä 538 ss.
— rajoittaminen tarpeen väliaikaisuuden nojalla 549 ss.
— rajoittaminen haittavaikutusten arvioimisvaikeuksien nojalla 559 ss.
Vuokra-alue
— dominanssina 332 ss., 334 ss., 338 ss., 350 ss., 365 ss.
— servienssinä 386 ss.
Väestönsuojarasite 316
Väliaikainen oikeus
— KaavJL 86 § 392, 549 ss., 696 ss.
— YksTieL 82 ja 82 a § 550 ss.
— VesiL 5 luvun 35 § 553 ss.
Väylämerkit vesialueella 275

Yhdistäminen, kiinteistöjen ks. Kiinteistöjaotus
Yhteinen alue
— rekisteriyksikkönä 324
— dominanssina 328 ss.
— servienssinä 380 ss.
Yhteinen ojitus 627
Yhteinen piha alue 311
Yhteiskäyttöalue, rantakaavassa osoitettu 333 ss., 376 ss., 476 ss., 484 ss., 496, 514 ss., 517, 699
Yhteiskäyttöoikeus 73, 294 ss., 333 ss., 376 ss., 476 ss., 484 ss., 496, 514 ss., 592 ss., 699
Yhteislaidun 329
Yhteislaitos, kiinteistöjen
— Ruotsi 129 ss.
— Suomi 311
Yhteismetsä 329 ss.
Yhteisomistus, osuus servienssinä 380 ss.
Yksityinen oikeus, LVV 4 § 2 599 ss.
Yksityistie 72 ss., 181, 226, 304 ss., 324, 371 ss., 398 ss., 409 ss., 426 ss., 435, 459 ss., 514 ss., 518, 519 ss., 550 ss., 584 ss., 592 ss., 625 ss., 637 ss., 667 ss., 678, 691 ss., 715 ss., 720 ss.
— ks. myös Ennestään oleva tie, Käyttölupa, Tieoikeus, Vaikutuspiiri
Yleinen alue 322 ss., 367 ss.
Yleinen etu
— tontti- ja rakennusrasitteita perustettaessa 521 ss., 524 ss.
— vesioikeudellisia rasitteita perustettaessa 444 ss., 492 ss.
— vaikutus rasitteen voimassaoloaikaan 559 ss.
Yleinen tarve, rasitteen perustamisedellytysten kannalta 435 ss., 478 ss.
Yleinen tie 87 ss.
Yleinen vesialue 323, 327
Yleisiin tarpeisiin erotettu alue 323, 327
Ylimuistoinen nautinta ks. Nautinta
Ympäristöhaitat 559 ss.
Yritys, dominanssina
— vesioikeudellinen 340 ss.
— pakkolunastusyritys 346 ss.
Yrityslupa 77 ss., 340 ss., 479 ss., 486 ss., 559 ss.
Yritysrasite (Norja ja Tanska) 150, 174
Yrityssuunnitelma 341 ss., 479 ss., 486 ss.

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

21. **PAAVO KASTARI, Eduskunnan hajoitus.** 1940, nid. 7,50 mk (3,75 mk)

24. **TAUNO SUONTAUSTA, Valtion alueellisesta puolueettomuudesta.** 1944, nid. 6 mk (3 mk)

26. **INKERI ANTTILA, Loukatun suostumus oikeudenvastaisuuden poistavana perusteena.** 1946, nid. 21 mk (11 mk)

27. **TAUNO ELLILÄ, Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa,** nid. 31 mk (16 mk)

28. **HARRY VENOJA, Takavarikko.** 1947, nid. 6 mk (3 mk)

30. **NIILO SALOVAARA, Rikoksen yrityksestä,** nid. 25 mk (13 mk)

31. **ANTTI HANNIKAINEN, Pidätysoikeuden rakenteesta.** 1948, nid. 8 mk (4 mk)

32. **OLAVI RYTKÖLÄ, Valtion vakinaisten virkamiesten palkkaus- ja eläkeoikeus.** 1948, nid. 7,50 mk (3,75 mk)

33. **J. N. LEHTINEN, Mitä oikeus on?** 1949, nid. 4 mk (2 mk)

34. **REINO ELLILÄ, Tutkintavankeuden vähentämisestä RL 3. 11 mukaan.** 1949, nid. 9 mk (4,50 mk)

35. **Rikosoikeudellisia kirjoitelmia, Brynolf Honkasalolle 1. 4. 1949 omistanut Helsingin yliopiston lainopillisen tiedekunnan rikosoikeudellinen seminaari.** 1949, nid. 4 mk (2 mk)

36. **MIKAEL LIVSON, Epävarsinainen laiminlyöntirikos.** 1949, nid. 25 mk (13 mk)

37. **OLAVI RYTKÖLÄ, Julkisoikeudellinen sopimus.** 1950, nid. 5 mk (2,50 mk)

38. **ERIK CASTRÉN, Kansainvälinen oikeusseuraanto.** 1950, nid. 8 mk (4 mk)

40. **JORMA UITTO, Vankien ehdonalaiseen vapauteen päästäminen.** 1950, nid. 6,50 mk (3,25 mk)

41. **Rikosoikeudellisia kirjoitelmia II, Bruno A. Salmialalle 24. 8. 1950 omistanut Helsingin yliopiston lainopillisen tiedekunnan rikosoikeudellinen seminaari.** 1950, nid. 5 mk (2,50 mk)

42. **AARO AHTEE, Hallinto-oikeudellinen vapaudenriisto. Asialliset edellytykset.** 1950, nid. 25 mk (nid. 13 mk)

44. **PAAVO HILTUNEN, Syyllisyyskäsite rikoksen uusimisessa.** 1951, nid. 10 mk (5 mk)

46. **E. J. MANNER, Yleiskäyttö vesioikeudellisena käsitteenä.** 1953, nid. 10 mk (5 mk)

48. **LASSI KILPI, Harkintataksoitus.** 1955, nid. 7 mk (3,50 mk)

50. **INKERI ANTTILA, Alaikäisiin kohdistuneet siveellisyysrikokset ja niiden tekijät.** 1956, nid. 9 mk, sid. 11,50 mk (nid. 4,50 mk, sid. 7 mk)

52. **SIMO ZITTING, Saantosuoja irtaimisto-oikeudessa.** 1956, sid. 11,50 mk (sid. 7 mk)

53. **VÄINÖ VIHMA, Suorituksen mahdottomuus vakuutusoikeudellisissa sopimussuhteissa.** 1957, nid. 13 mk, sid. 15 mk (nid. 6,50 mk, sid. 8,50 mk)

54. **VEIKKO REINIKAINEN, Prosessinedellytyksen puuttuminen oikeusseuraamuksista.** 1958, sid. 14 mk (sid. 8 mk)

56. **SIMO ZITTING, Kaupunkimaan omistuksesta.** 1960, nid. 9 mk, sid. 11 mk (nid. 4,50 mk, sid. 6,50 mk)

59. **OLAVI RYTKÖLÄ, Merenkulkumaksut.** 1958, nid. 8 mk (nid. 4 mk)

60. **OLLI IKKALA, Kunnan yleinen toimivalta.** 1959, nid. 12 mk, sid. 14 mk (nid. 6 mk, sid. 8 mk)

61. **TOIVO SAINIO, Muukalaisen oikeusasemasta erityisesti Suomen oikeutta silmälläpitäen.** 1959, nid. 15 mk, sid. 17 mk (nid. 7,50 mk, sid. 9,50 mk)

63. **K. A. TELARANTA, Erehdys oikeustoimiopin perusongelmana.** 1960, sid. 26 mk (sid. 14 mk)

68. **KAUKO SIPPONEN, Lainsäädäntövallan delegoiminen.** 1965, nid. 32 mk, sid. 35 mk (nid. 16 mk, sid. 19 mk)

69. **ERIK CASTRÉN, Siviiliväestön oikeussuoja maa- ja ilmasodassa.** 1964, nid. 12 mk, sid. 14 mk (nid. 6 mk, sid. 8 mk)

72. **TAUNO VESANEN, Valtiontaloutta koskevat eduskunnan ratkaisut ja hallituksen toimivalta.** 1965, nid. 23 mk, sid. 26 mk (nid. 11,50 mk, sid. 14 mk)

73. **TENHO AUTERE, Oikeus ilmatilan käyttöön siviili-ilmailutarkoituksessa rauhan aikana. Erityisesti Suomen ilmailujulkisoikeutta silmällä pitäen.** 1955, nid. 22 mk, sid. 25 mk (nid. 11 mk, sid. 13 mk)

74. **JORMA S. AALTO, Rikosprosessilain asiallisesta sovellutusalasta.** 1965, nid. 24 mk (nid. 14 mk)

75. **ESKO HOPPU, Rahdinottajan tavaravastuusta.** 1966, nid. 19 mk, sid. 22 mk (nid. 10 mk, sid. 13 mk)

76. **ANTERO JYRÄNKI, Sotavoiman ylin päällikkyys.** 1967, nid. 27 mk, sid. 30 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)

77. **ESKO HOPPU, Valtion oikeudesta luopua saatavistaan.** 1968, sid. 30 mk (sid. 22 mk)

78. **JORMA S. AALTO, Rikostuomion vaikutuksista siviiliprosessissa.** 1968, nid. 26 mk (nid. 18 mk)

80. **TOIVO SAINIO, Muukalaisen oikeusasemasta II.** 1969, nid. 24 mk, sid. 28 mk (nid. 17 mk, sid. 20 mk)

81. **TOIVO HOLOPAINEN, Kunnan asema valtiossa. Oikeudellinen rakennetutkimus.** 1969, nid. 36 mk, sid. 40 mk (nid. 27 mk, sid. 30 mk)

82. **JORMA PIETILÄ, Tonttirekisterikiinteistön muodostaminen Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan.** 1968, nid. 38 mk (nid. 28 mk)

83. **TENHO AUTERE, Kansainvälisten riitojen rauhanomaisesta selvittelystä. Erityisesti tuomiovaltaa silmällä pitäen.** 1968, nid. 20 mk, sid. 23 mk (nid. 15 mk, sid. 17 mk)

84. **KAARLO SARKKO, Työrauhavelvollisuudesta.** 1969, nid. 30 mk, sid. 33 mk (nid. 22 mk, sid. 25 mk)

85. **HANNU TAPANI KLAMI, Julius Paulus,** 1969, nid. 20 mk, sid. 25 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)

86. **AULIS AARNIO, Kysymyksiä testamenttioikeuden alalta.** 1969, nid. 20 mk, sid. 25 mk (nid. 15 mk, sid. 18 mk)

89. **EERO VILKKONEN, Hallintotoimen mitättömyydestä.** 1970, sid. 40 mk (31 mk)

90. **MIKAEL HIDÉN, Eduskunnan oikeusasiamies.** 1970, nid. 30 mk, sid. 34 mk (nid. 22 mk, sid. 25 mk)

91. **JUHA VIKATMAA, Erehdyksestä. Rikosoikeudellinen tutkimus.** 1970, nid. 44 mk, sid. 48 mk (nid. 33 mk, sid. 36 mk)

Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja

A-SARJA

95. ILKKA SARAVIITA, Lakiehdotuksen lepäämäänjättäminen. 1971, nid. 50 mk, sid. 55 mk (nid. 37 mk, sid. 41 mk)

96. MIKKO KÄMÄRÄINEN, Huoltajan tuottamusperusteinen korvausvastuu. 1972, nid. 38 mk, sid. 43 mk (nid. 28 mk, sid. 31 mk)

98. TERTTU APALA-ARLANDER, Yleislausekkeista. 1972, nid. 36 mk, sid. 41 mk (nid. 28 mk, sid. 31 mk)

99. Rikosoikeudellisia kirjoitelmia III. Niilo Salovaaralle 13. 10. 1972 omistettu. 1972, nid. 32 mk, sid. 37 mk (nid. 24 mk, sid. 27 mk)

100. PIRKKO-LIISA ARO, Ennakkokäyttöoikeus patentinhaltijan yksinoikeuden rajoituksena. 1972, nid. 32 mk, sid. 37 mk (nid. 24 mk, sid. 27 mk)

101. ESKO RIEPULA, Eduskunnan perustuslakivaliokunta perustuslakien tulkitsijana. 1973, nid. 40 mk, sid. 44 mk (nid. 30 mk, sid. 33 mk)

102. MARTTI CASTRÉN, Liikesalaisuuksien oikeussuojasta. 1973, nid. 38 mk, sid. 44 mk (nid. 29 mk, sid. 33 mk)

103. EERO VILKKONEN, Hallintolainkäytön alasta. 1973, nid. 40 mk, sid. 46 mk (nid. 30 mk, sid. 34 mk)

104. ILKKA SARAVIITA, Kansainvälisen järjestön perussäännön hyväksyminen ja voimaansaattaminen Suomessa. 1973, nid. 46 mk, sid. 51 mk (nid. 35 mk, sid. 39 mk)

105. PEKKA KOSKINEN, Yksitekoisesta rikosten yhtymisestä. 1973, nid. 44 mk, sid. 49 mk (nid. 33 mk, sid. 37 mk)

106. RAIMO LAHTI, Toimenpiteistä luopumisesta rikosten seuraamusjärjestelmässä. 1974, nid. 96 mk, sid. 104 mk (nid. 72 mk, sid. 78 mk)

107. LEENA KARTIO, Rakennuksenomistajan oikeusasemasta erityisesti silmälläpitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. 1974, nid. 52 mk, sid. 57 mk (nid. 39,—, sid. 43,—)

108. MIKAEL HIDÉN, Säädösvalvonta Suomessa. I Eduskuntalait. 1974, nid. 58 mk, sid. 63 mk (nid. 44 mk, sid. 48 mk)

109. TAUNO VESANEN, Vientimaksusta. Vero-oikeudellinen tutkimus. 1974, nid. 32 mk, sid. 38 mk (nid. 24 mk, sid. 29 mk)

110. SEPPO LAAKSO, Hallituksen muodostaminen Suomessa. Tutkimus HM 36 §:n taustasta, genetiikasta, tulkinnasta ja sovellutuskäytännöstä. 1975, nid. 82 mk, sid. 90 mk (nid. 62 mk, sid. 68 mk)

111. ERKKI HAVANSI, Takavarikko ja hukkaamiskielto ulosottolain 7 luvun mukaan. I. 1975, nid. 174 mk (nid. 130 mk)

112. PIRKKO-LIISA ARO, Sattumanvaraiset edut elinkeinotoiminnassa. 1975, nid. 50 mk, sid. 58 mk (nid. 38 mk, sid. 44 mk)

113. ERKKI J. HOLLO, Pilaamiskiellon sisältö vesilain mukaan. 1976, nid. 94 mk, sid. 104 mk (nid. 70,50 mk, sid. 78 mk)

114. PAULI KOSKI, Konserni. 1977, nid. 104 mk, sid. 114 mk (nid. 78 mk, sid. 85,50 mk)

115. EERO BACKMAN, Rikoslaki ja yhteiskunta. Nid. 104 mk, sid. 114 mk (nid. 78 mk, sid. 85,50)

116. ERKKI AUREJÄRVI, Urakkasopimus. Työnsuoritussopimuksia koskevan teorian arviointia. 1976, nid. 88 mk, sid. 100 mk (nid. 66 mk, sid. 75 mk)

117. LARS BJÖRNE, ». . .syihin ja lakiin eikä mielivaltaan. . .» 1977, nid. 131 mk, sid. 142 mk (nid. 98 mk, sid. 106 mk)

118. MATTI NIEMIVUO, Valtionavut kunnille ja kuntainliitoille. 1976, nid. 94 mk, sid. 106 mk (nid. 71 mk, sid. 80 mk)

119. PIRKKO-LIISA ARO, Kasvinjalostajan oikeudellisesta asemasta — kehityskulkuja ja nykynäkymiä. 1977, nid. 48,—, sid. 60,— (nid. 36,—, sid. 45,—)

120. JYRKI VIROLAINEN, »Reformatio in pejus-kiellosta». 1977, nid. 114,—, sid. 126,— (nid. 85,—, sid. 94,—)

121. TIMO KONSTARI, Asiakirjajulkisuudesta hallinnossa. 1977, nid. 114,— (nid. 85,50)

122. ILKKA SARAVIITA, Kansainvälisten järjestöjen sanktiojärjestelmät. 1977, nid. 90 mk, sid. 102 mk (nid. 68 mk, sid. 77 mk)

123. ANTERO JYRÄNKI, Presidentti. Tutkimus valtionpäämiehen asemasta Suomessa v. 1919—1976. 1977, nid. 112 mk, sid. 124 mk (nid. 84 mk, sid. 93 mk)

124. PEKKA HALLBERG, Hallinto-oikeudellisen valituksen käyttöalasta. 1978, nid. 134 mk, sid. 146 mk (nid. 101 mk, sid. 110 mk)

125. LAURI HORMIA, Todistamiskielloista rikosprosessissa I. 1978, nid. 114 mk, sid. 126 mk. (nid. 86 mk, sid. 95 mk)

126. VESA MAJAMAA, Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. 1978, nid. 130 mk, sid. 142 mk (nid. 98 mk, sid. 107 mk)

127. KAARINA BUURE-HÄGGLUND, Irtaimiin esineisiin kohdistuvat reaalivakuudet kansainvälisen yksityisoikeuden kannalta. 1978, nid. 100,—, sid. 112,— (nid. 75,—, sid. 84,—)

128. KAUKO WIKSTRÖM, Oikeuskäytännön tulkinnasta. 1979, nid. 84,—, sid. 96,— (nid. 63,—, sid. 72,—)

129. MARTTI KAIRINEN, Perussuhdeteoriasta työoikeuden yleisten oppien osana. 1979, nid. 120,—, sid. 132,— (nid. 90,—, sid. 99,—)

130. MARTTI CASTRÉN, Vahingonkorvaus immateriaalioikeudessa. 1979, nid. 123,—, sid. 135,— (nid. 92,—, sid. 101,—)

131. KIRSTI RISSANEN, Kilpailu ja tavaramerkit. 1978. nid. 144,—, sid. 156,— (nid. 108,—, sid. 117,—)

132. JUHANI WIRILANDER, Rasitteesta maankäyttömääräyksenä. 1979, nid. 288,—, sid. 300,— (nid. 216,—, sid. 225,—)

133. MIKKO TULOKAS, Öljyvahingoista. 1978, nid. 136,—, sid. 148,— (nid. 102,—, sid. 111,—)

134. KARI-PEKKA TIITINEN, Työ- ja virkaehtosopimusten neuvottelulausekkeista. 1979, nid. 144,—, sid. 156,— (nid. 108,—, sid. 117,—)

Julkaisut ovat **Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen jäsenten myöhemmin tilattavissa** sulkeissa mainittuun erityishintaan, os. Annankatu 16 B, Helsinki 12. (Kirjakauppahinnat ovat ohjehintoja)

ISBN 951-9068-94-5 (nidottu)
ISBN 951-9068-95-3 (sidottu)