

## Sisällys

11	RASITETOIMITUS	2
11.1	TOIMITUKSEN VIREILLETULO	2
11.2	KOKOUKSEN TIEDOT	2
11.3	TIEDOTTAMINEN	2
11.4	KOKOUKSEN LAILLISUUS	2
11.5	TOIMITUKSEN TARKOITUS	3
11.6	EDELLYTYKSET	3
11.6.1	Rasitteen perustamisen yleiset edellytykset	3
11.6.2	Viranomaisen lupa rasitteen perustamisen edellytyksenä	3
11.6.3	Pakkorasitteet	4
11.7	ARKISTOTUTKIMUKSET	4
11.8	ASIANOSAISTEN KUULEMINEN	4
11.9	MAASTOKATSELMUS	4
11.10	RASITTEEN PERUSTAMINEN, SIIRTÄMINEN, POISTAMINEN	5
11.10.1	Uudet rasitteet	5
11.10.2	Rasitteen siirtäminen ja muuttaminen	5
11.10.3	Rasitteen poistaminen	6
11.11	TOIMITUSKARTTA	6
11.12	KORVAUKSET	6
11.12.1	Rasitteiden ja tieoikeuksien käsittelyyn liittyvät korvausasiat	6
11.12.2	Korvaus välttämättömän rasitteen aiheuttamasta kohtuuttomasta haitasta KML 161.2 § 7	7
11.13	KUSTANNUSTEN OSITTELU	7
11.14	OTTEET ASIANOSAISILLE	7
11.15	LOPETTAMINEN	7

## 11 RASITETOIMITUS

KML 14. luku 154-167§  
MRL 75§  
Ks. TMK 1.14 Rasitteet

### 11.1 TOIMITUKSEN VIREILLETULO

Ks. TMK 1.8.1 Vireilletulo, 1.2. Toimitusmääräys ja toimituksen vireilletulo

Rasitetoimituksen hakijana voi olla:

- rekisteriyksikön omistaja
- kunta (kuntaa varten perustettava tai perustettu rasite)
- yhteisen alueen osakas (yhteiseen alueeseen kohdistuvan rasitteen poistaminen, siirtäminen tai muuttaminen)

Rasite voidaan perustaa kiinteistötoimituksessa joko toimitusmiesten päätöksellä nk. pakkorasitteena tai asianosaisten sopimuksella. Sopimusmenettely on vapaamuotoinen. Kaikkien sopijapuolten on allekirjoitettava toimitushakemus tai hakemukseen on liitettävä kirjallinen rasitesopimus.

Sopimuksessa on syytä olla perustietojen lisäksi:

- rasitteen ulottuvuus ja sijainti; kartta
- tieto siitä, maksetaanko rasitteesta / rasitteen perustamisesta korvausta vai ei;
- rasitteen rakentajan tiedot; sekä
- kunnossapidosta huolehtijan tiedot.

Asianosaisten keskinäisen sopimuksen tekotavasta ja -ajasta sekä sopimuksen sitovuudesta kiinteistön omistajanvaihdostilanteissa, ks. KML 282 a §.

Kun sopimus tehdään toimituskokouksessa, noudatetaan KML 176 §:n mukaista menettelyä sopimuksen kirjaamisesta.

Rasitteen poistamista tai sen käyttämistä koskevien määräysten muuttamista ja niistä aiheutuvien menetysten korvaamista koskeva asia voidaan ratkaista myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä. Näin voidaan toimia, jos asianosaiset ovat sopineet asiasta eikä asian käsitteleminen kiinteistötoimituksessa tai yksityistietoimituksessa ole muutoinkaan erityisistä syistä tarpeen. Erityinen syy asian käsittelemiselle toimituksessa voi olla esimerkiksi silloin, jos asianosaisten sopimus rasitteen käyttämistä koskevien määräysten muuttamisesta on tulkinnanvarainen tai epäselvä ja sen selvittäminen vaatii maastokatselmusta (HE 265/2009 vp).

### 11.2 KOKOUKSEN TIEDOT

Ks. TMK Yleistä 1.10.5 Pöytäkirja.

### 11.3 TIEDOTTAMINEN

Ks. TMK 1.8.2 Tiedottaminen

Rasitetoimituksesta tiedottaminen ei poikkea muista KML:n mukaisista toimituksista. Mikäli maastokatselmuksesta ei ole erikseen sovittu, lähetetään kutsukirje noudattaen toimitusten yleisiä tiedottamissäännöksiä.

### 11.4 KOKOUKSEN LAILLISUUS

Ks. TMK Yleistä 1.10.4 Toimituskokous.

## 11.5 TOIMITUKSEN TARKOITUS

Ks. TMK Yleistä 1.10.4 Toimituskokous.

## 11.6 EDELLYTYKSET

### 11.6.1 Rasitteen perustamisen yleiset edellytykset

KML 156.1 § Rasite voidaan perustaa, jos:

- se on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen, ja
- asianosaiset sopivat siitä; ja
- siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle.

KML 157 §

- rasitteen perustamisella ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista
- rasite on perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti
- rasitteesta ja sen käyttämisestä ei saa aiheutua ympäristölle tarpeetonta haittaa
- rasitteesta ja sen käyttämisestä ei saa aiheutua kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä
- rasitetta ei saa perustaa, jos sen käyttäminen olisi muun lainsäädännön mukaan kiellettyä

Rasitteen sijaintipaikan valinnalla voidaan usein merkittävästi vaikuttaa haittojen lisääntymiseen tai vähenemiseen.

Rasite voidaan perustaa myös määräaikaisena. Määräajan lisäksi voidaan toimituksessa määrätä se tapahtuma, jonka johdosta rasite lakkaa aiemminkin (KML 154.2 §).

Eräissä tapauksissa rasite voidaan perustaa ilman sopimustakin nk. pakkorasitteena.

### 11.6.2 Viranomaisen lupa rasitteen perustamisen edellytyksenä

Rasitteen käyttämiseksi tarvitaan rasitteen perustamisen lisäksi eräissä tapauksissa viranomaisen lupa (KML 157 §). Rasitetta ei saa KML 157 §:n mukaan perustaa, jos sen käyttäminen on muun lainsäädännön mukaan kiellettyä. Esimerkkinä tästä voivat olla suojelualueelle perustettavaksi tarkoitetut rasitteet.

Ainakin jäljempänä esitettyjen säännösten perusteella voi luvan saaminen olla rasitteen perustamisen edellytyksenä:

Vesilaki ([587/2011](#))

- luvanvaraiset vesitaloushankkeet (3 luku)
- veden ottaminen (4 luku, pintavesi 4:3 §, pohjavesi 4:4 §); ks. talousveden ottamista koskevaa poikkeusta omistajan suostumuksesta (KML 157);
- ojitus (5 luku). Luvanvaraisuudesta uusjaossa, ks. KML 75 §.

Jätevedet, katso ympäristönsuojelulaki ([527/2014](#)), esim. 68-69 §, 16 Luku; 158 §, VL 5:14 §.

Silloin kun toimenpide vaatii luvan, sitä haetaan aluehallintovirastolta (AVI) tai 3 kohdan tarkoittamassa tapauksessa kunnan ympäristönsuojelulautakunnalta tai sen tehtäviä hoitavalta muulta toimielimeltä, ellei asia silloinkin edellytä aluehallintoviraston käsittelyä.

Maa-aineslaki ([555/1981](#))

KML 154.1.8 §:ssä tarkoitetun rasiitteen perustamisen edellytyksenä on kunnanhallituksen lupa, ellei kyse ole omasta tai toisen tavanomaisesta kotitarvekäytöstä (Maa-ainesL 4, 7 §).

Rasitetoimituksessa on myös syytä huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n määräykset maisematyöluvan tarpeellisuudesta. Maisematyölupaa edellytetään maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä varten asemakaava- ja rakennuskieltoalueella, sekä mahdollisesti myös yleiskaava-alueella tai alueella jolla laaditaan tai muutetaan yleiskaavaa.

### 11.6.3 Pakkorasitteet

KML 154.1 § 1 - 8 ja 11 kohdissa tarkoitetut rasitteet voidaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta toimituksen alaisella alueella KML 156.1 §:ssä mainituissa toimituksissa. Asemakaava-alueella saadaan perustaa KML:n 154.1 §:n kohdissa 1 - 4, 6 ja 11 tarkoitetut rasitteet ilman suostumusta, jos ne ovat tarpeen.

Kiinteistötoimituksessa on järjestettävä kullekin kiinteistölle ja palstalle tarpeellinen kulkuyhteys perustamalla tätä varten yksityistieoikeus ja muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen oikeus (YksTL 4 §). Asemakaava-alueella tarvittavat kulkuyhteydet voidaan järjestää kulkuyhteysrasitteina (KML 154.1.11 §)

KML 154 a §:n mukainen ranta-asemakaava tai asemakaava alueella sijaitseva yhteiskäyttöalue perustetaan samassa toimituksessa kaikkien niiden kiinteistöjen (rekisteriyksiköiden) hyväksi, joiden käyttöön yhteiskäyttöalue on kaavassa osoitettu.

#### 11.6.3.1 Yhteiskäyttöalueet ja rantakunta

Muista rasitteista poiketen ranta-asemakaavan yhteiskäyttöalueen käyttämiselle ei voida toimituksessa antaa ehtoja, rajoituksia tai määräyksiä rasiitteen rakentamisesta, kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten osittelusta. Tämä kuuluu MRL 75 §:n mukaan kokonaan rasiteoikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajille, jotka ovat velvollisia osallistumaan yhteiskäyttöalueen toteuttamiseen ja ylläpitoon soveltaen mitä YksTL:ssa säädetään tienpitovelvollisuudesta. Nämä omistajat voivat sopia keskenään alueen toteuttamisesta ja ylläpidosta, jolloin sovelletaan mitä YksTL:n 69 ja 70 §:ssä säädetään tieosakkaista, jotka eivät muodosta tiekuntaa. Toinen vaihtoehto on perustaa rantakunta, johon sovelletaan mitä YksTL:ssa säädetään tiekunnasta.

Rantakunta voidaan määrätä perustettavaksi samassa toimituksessa, jossa yhteiskäyttöaluetta varten perustetaan rasiteoikeudet jos joku asianosaisista sitä vaatii tai se on muuten tarpeellista. Rantakunnan perustaminen tapahtuu YksTL 50.2 §:n mukaisesti. Jos rantakuntaa ei määrätä perustettavaksi yhteiskäyttörasitteen perustamistoimituksessa, se voidaan tehdä kunnan tielautakunnan päätöksellä YksTL:n 52 § mukaisesti.

## 11.7 ARKISTOTUTKIMUKSET

Arkistotutkimuksella selvitetään toimitusalueella olevat aikaisemmin perustetut rasitteet ja käyttöoikeudet. Ks. TMK Yleistä 1.7 Toimituksen valmistelu.

## 11.8 ASIANOSAISTEN KUULEMINEN

Ks. TMK Yleistä 1.10.4 Toimituskokous.

## 11.9 MAASTOKATSELMUS

Sopimukseen perustuvissa rasitteissa maastokatselmuksen tehtävänä on lähinnä varmistaa, että rasite voidaan perustaa sovitulla tavalla.

Ilman sopimusta perustettavissa rasitteissa maastokatselmuksen merkitys lisääntyy. Maastokatselmuksen tarkoituksena on antaa toimitusmiehille kuva alueesta ja eri vaihtoehdoista sekä asianosaisille mahdollisuuden perustella vaatimuksiaan maastossa tehtyjen havaintojen avulla. Maastokatselmuksella on keskeinen merkitys asiallisten edellytysten arvioinnissa sekä korvausasioissa. Asianosaisten osallistuminen maastokatselmukseen on tärkeää, sillä sen aikana on mahdollisuus esittää uusia ja tarkentaa entisiä vaatimuksia.

Toimituksen kannalta merkitykselliset asiat kirjataan toimituskokouksen pöytäkirjaan tai erilliseen katselmuspöytäkirjaan. Korvausarviointia varten kirjataan mahdollisiin haittoihin ja vahinkoihin liittyvät tekijät, kuten rakennusten ja pihojen sijainti.

## 11.10 RASITTEEN PERUSTAMINEN, SIIRTÄMINEN, POISTAMINEN

### 11.10.1 Uudet rasitteet

Toimituksessa on määrättävä alue johon perustettu rasite kohdistuu (KML 158.1 §). Mikäli kiinteistötoimituksessa vanha rasite annetaan useammalle kuin yhdelle kiinteistölle, on edellytykset harkittava uuden rasitteen perustamista koskevien säännösten mukaisesti.

Toimituksessa on määrättävä tarvittavat ehdot ja rajoitukset rasitteen käyttämiselle (KML 158.1 §). Mikäli joku asianosaisista vaatii tai toimitusinsinööri katsoo asian tarpeelliseksi, annetaan tarpeelliset KML 158.2 §:n mukaiset määräykset rasitteen tai tien rakentamisesta, kuntoonpanosta ja kunnossapidosta, sekä näistä aiheutuvien kustannusten osittelusta. Nämä määräykset koskevat sekä KML:n mukaisia rasitteita että KML:n 156 §:n 3 momentissa tarkoitettuja oikeuksia (tieoikeus ja muu kulkuyhteyttä varten tarpeellinen YksTL:n mukainen oikeus). Määräykset voivat koskea tien tekemistä tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen rakentamista tai rasitealueen muuta kuntoonpanoa.

Jos edellä mainittuja määräyksiä ei ole annettu oikeuden perustamisen yhteydessä, eikä kysymys ole tiekunnalle kuuluvasta oikeudesta, rasiteoikeuden haltija (tieosakas) voi omalla kustannuksellaan tehdä sellaisen toimenpiteen, joka on tavanomaista nykyään ko. rasitteen käyttämiselle.

Rasitealueen raja määrätään täsmällisesti ja merkitään maastoon pysyvästi, jollei alueen merkitseminen maastoon ole ilmeisen tarpeetonta. Maastoon merkitsemisessä sovelletaan kiinteistörajan merkinnän säännöksiä (KML185.3§), joten putki- tai pulppiyykkien rakentaminen on perusteltua.

Kun kysymys on kulkuyhteyttä palvelevasta oikeudesta, eikä kysymys ole KML 154.1 §:n 11 kohdan rasitteesta, sovelletaan YksTL:n 69-70 §:ien säännöksiä. Pääsäännön mukaan tienpitoa koskeva tieosakkaiden toimenpide on sellaisenaan osakasta sitova vain, mikäli siitä on sovittu.

Jos kysymys on muusta kuin YksTL:n mukaisesta oikeudesta, rasitteen käyttämistä koskevia määräyksiä voidaan muuttaa KML:n 160 §:n nojalla siinä mainituin edellytyksin.

### 11.10.2 Rasitteen siirtäminen ja muuttaminen

#### KML 160 §

Asianosaisten sopimuksella voidaan kiinteistötoimituksessa perustettu rasite toimituksessa siirtää tai sen käyttöä koskevia määräyksiä muuttaa tai lisätä, mikäli toimenpide ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista.

Toimenpiteeseen ei tarvita asianosaisten sopimusta

- 1) jos sillä voidaan poistaa rasitteesta olosuhteiden muuttumisen johdosta aiheutuva haitta tai vähentää sitä; tai
- 2) jos se mahdollistaa rasitteen tarkoituksenmukaisemman käytön alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, jos käyttömahdollisuus olosuhteiden muuttumisen vuoksi on heikentynyt;

Tällaisesta toimenpiteestä ei kuitenkaan saa aiheutua millekään rekisteriryksikölle huomattavaa haittaa.

Rasitteen siirtämistä tai muuttamista tarkoittavasta toimituksesta tiedotetaan kaikille oikeuden haltijoille (KML 168.2 §).

Rasitteen käyttöä koskevien määräysten muuttaminen ja tästä johtuvien menetysten korvaaminen on mahdollista myös kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä, jos asianosaiset ovat sopineet asiasta eikä asian käsitteleminen toimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen (ks. KML 165 §).

### 11.10.3 Rasitteen poistaminen

Kiinteistötoimituksessa perustetun rasitteen poistamisen edellytykset riippuvat siitä, ovatko asianosaiset sopineet rasitteen poistamisesta vai onko sopimus jäänyt syntymättä. Asianosaisten sopimuksesta rasite voidaan poistaa, jos sen merkitys siihen oikeutetuille kiinteistöille tai kunnalle on vähentynyt. Muutoin rasite voidaan poistaa, jos olosuhteet ovat niin muuttuneet, ettei rasitteen perustamiselle olisi enää edellytyksiä eikä rasite ole oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle välttämätön (ks. KML 161.1 §).

Kiinteistötoimituksessa voidaan kohteena olevaa aluetta koskeva tarpeeton rasite tai yksityistieoikeus poistaa (KML 159.3 §).

Välttämätön rasite voidaan poistaa, jos rasitteesta aiheutuvan kohtuuttoman haitan poistaminen ei ole mahdollista KML:n 160 §:ssä tarkoitetuin toimenpitein ja jos poistetun rasitteen sijaan voidaan KML:n 156 §:ssä ja 157 §:ssä säädetyin edellytyksin perustaa vastaavanlainen rasite toiseen paikkaan.

Jos rasitteen poistamisesta ja siitä aiheutuvien menetysten korvaamisesta on sovittu eikä asian käsitteleminen toimituksessa ole erityisestä syystä tarpeen, kiinteistörekisterin pitäjä voi ratkaista asian päätöksellään (ks. KML 165 §).

Poistetut rasitteet merkitään toimituskartalle ja yksilöidään toimitusasiakirjoissa.

## 11.11 TOIMITUSKARTTA

Uudet rasitteet ja tieoikeudet merkitään toimituskartalle ja rekisteröidään JAKO-järjestelmässä aina käyttöoikeusyksikköinä, joilla on sijainti. Poistuva tai siirtyvä rasite kuvataan piirrosviivoilla ja -teksteillä. Ks. rasitealueen kartta (KMA 50 §).

## 11.12 KORVAUKSET

Ks. TMK Yleistä 1.18 Korvaukset.

Rasitetun rekisteriyksikön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus rasitteen tai oikeuden perustamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta siltä, jonka hyväksi rasite tai oikeus perustetaan. Oikeutta korvaukseen ei kuitenkaan ole siltä osin kuin on sovittu tai edellytetty, ettei korvausta makseta. Korvaus määrätään aina rahana. Jaossa voidaan kuitenkin kaikkien osakastilojen kesken ositella tieoikeutta varten tarvittavat alueet jyvitysarvoina kunkin tilan osuuteen.

Korvauksista on tehtävä päätös viran puolesta, vaikka korvauksia ei olisi vaadittukaan (KML 201 §).

Ks. TMK Lohkominen 2.13 Uudet oikeudet.

### 11.12.1 Rasitteiden ja tieoikeuksien käsittelyyn liittyvät korvausasiat

Rasitteiden ja tieoikeuksien perustamisen osalta korvausasioita saattaa tulla käsiteltäväksi KML 162 §:n perusteella sekä perustettaessa uutta rasitetta tai tieoikeutta että lisättäessä ennestään olevan rasitteen tai tieoikeuden rasittavuutta taikka KML 164 §:n perusteella poistettaessa tai siirrettäessä ennestään olevaa rasitetta.

Rasitteen perustamisen vuoksi korvauksen maksajaksi on määrättävä rasitteeseen oikeutettujen kiinteistöjen omistajat kukin erikseen. Korvausta ei siten voi määrätä eri kiinteistöjen omistajien yhteisvastuullisesti maksettavaksi. Rasitteen lakkauttamisessa, siirrossa tai käyttämistä rajoitettaessa korvauksensaaja voi olla myös kyseisen rasiteoikeuden haltija.

#### 11.12.2 Korvaus välttämättömän rasitteen aiheuttamasta kohtuuttomasta haitasta KML 161.2 §

Jos välttämättömästä rasitteesta aiheutuvaa kohtuutonta haittaa ei voida poistaa edellä kohdassa 1.9.3 selostetulla menettelyllä, rasitetun rekisteriyksikön omistajalla on oikeus lisäkorvaukseen. Ehtona on lisäksi se, että kohtuuton haitta on syntynyt rasitteen käytön muuttumisesta eikä rasitetun rekisteriyksikön käytön muuttumisesta. Korvausvelvollisia ovat tällöin ne rasiteoikeuden haltijat, joiden käytön vuoksi lisähaitta on aiheutunut.

### 11.13 KUSTANNUSTEN OSITTELU

#### KML 167 §

Rasitetoimituksen toimituskustannukset määrätään toimituksen hakijalle. Muu asianosainen voidaan määrätä osallistumaan kustannuksiin toimituksesta koituvan hyödyn tai muun kohtuullisen perusteen mukaan.

### 11.14 OTTEET ASIANOSAISILLE

Ks. TMK 1.8.3 Alku- ja välikokousten pöytäkirjat, TMK 1.8.4 Loppukokouksen jälkeen lähetettävät otteet

Toimituksen pöytäkirja ja (toimitus)karttaote lähetetään rasiteoikeuden haltijoille ja rasitettujen rekisteriyksiköiden omistajille, kun rasite on perustettu, poistettu, siirretty tai muutettu.

### 11.15 LOPETTAMINEN

Ks. TMK Yleistä 1.10 Kokoukset ja pöytäkirja.