



## Rakennusrasitteet ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyt

Päivitetty 15.1.2018

### Rakennusrasitteet

- Rakennusrasitteista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) [158 §](#):ssä.
- Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti.
- Rakennusrasite voidaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.
- MRL [159 §](#):ssä säädetään asemakaavan edellyttämän rasitteen perustamisesta ja [160 §](#):ssä rakennusrasitteen muuttamisesta tai poistamisesta.

Rakennusrasitetyypeistä säädetään [MRA 80 §](#):ssä. Rakennusrasitteena voidaan perustaa seuraavat oikeudet:

#### 1. Perustusrasite:

Oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle.

#### 2. Rakennerasite:

Oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä.

#### 3. Laiterasite:

Oikeus sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja.

4. Käyttörasite:

Oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa tai autopaikkaa.

5. Huoltorasite:

Oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa.

6. Yhteisrasite:

Oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asumista, työntekoa tai kiinteistönhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa.

7. Seinärasite:

Oikeus tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuuuri rakentamatta.

8. Sietorasite:

Oikeus ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasitetun kiinteistön ulkopuolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta.

Luettelo rasitetyypeistä on tyhjentävä, muita rasitteita ei voida perustaa.

## Kiinteistöjen yhteisjärjestely

Kiinteistöjen yhteisjärjestelystä säädetään MRL [164 §](#):ssä. Jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, voi yksikin kiinteistönomistaja tehdä aloitteen rakennusvalvonnalle yhteisjärjestelyn käynnistämiseksi. Yhteisjärjestelyn tulee sisältää järjestelysuunnitelma, jossa määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Ellei yhteisjärjestelystä tehdä sopimusta, on muita järjestelyn osapuolia, kiinteistönomistajia ja –haltijoita kuultava ennen päätöksen tekemistä.

Yhteisjärjestelyn asiakirjoihin soveltuu myös, mitä on ohjeistettu rakennusrasitteen perustamiseen vaadittavista asiakirjoista.

## Muista oikeuksista ja velvoitteista sopiminen

Mikäli kiinteistöjen omistajat sopivat rasitesopimuksessa muunlaisista kuin [MRA 80 §](#):ssä mainituista seikoista, kuten esimerkiksi. aidan rakentamisesta tonttiensa rajalle, aidan kustannusten jaosta sekä sen kunnossapidosta, kyse on asianosaisten välisestä yksityisoikeudellisesta sopimuksesta, josta ei voida perustaa rasitetta. Mikäli sopimus taas koskee kiinteistölle sijoitettavia vesi- ja viemärijohtoja taikka puhelin-, sähkö- kaasu-, lämpö tai muita vastaavia johtoja ja laitteita, on kyse rakennusrasitteen sijaan kiinteistörasitteesta. Kiinteistörasitteista säädetään [kiinteistönmuodostamislain 14 luvussa §§ 154-167](#). Tarkempaa ohjeistusta saa Lohjan kaupungin [kiinteistönmuodostuksesta](#).

## Ohje rakennusrasitteen ja yhteisjärjestelyn hakemiseksi

Rakennusrasitteen perustaminen edellyttää, että asianomaisten tonttien tai rakennuspaikkojen omistajat sopivat kirjallisella rasitesopimuksella rasitteen perustamisesta. Rakennusrasite perustetaan hakemuksesta. Hakemus osoitetaan Lohjan kaupungin rakennusvalvonnalle.

Rakennusrasitteen perustamis-, muuttamis- ja asianomaisten sopimukseen perustuvan poistamispäätöksen / päätöksen kiinteistöjen yhteisjärjestelyistä tekee rakennusvalvonnan lupainsinööri.

Hakemus ja liitteet

1. Kirjallinen [rakennusrasitteen/ kiinteistöjen yhteisjärjestelyn perustamishakemus](#)

- kaikkien kiinteistönomistajien ja kiinteistöä maanvuokrasopimuksen nojalla hallitsevien on allekirjoitettava hakemus, ellei valtuutusta rasitteen hakemiseen ole annettu jo rasitesopimuksessa tai erillisessä valtakirjassa. Mahdollinen valtakirja on liitettävä hakemukseen alkuperäisenä.

2. *Rasitesopimus / yhteiskäyttösopimus*

- sopimus on liitettävä mukaan alkuperäisenä liitteineen

3. *Kiinteistörekisterin otteet*

- oikeutetusta ja rasitetusta tontista/tilasta

4. *Tonttikartta tai virallinen karttaote*

- oikeutetusta ja rasitetusta tontista/tilasta

5. *Selvitys tonttien/tilojen omistus- ja hallintaoikeudesta*

- lainhuutotodistukset, jäljennökset vuokrasopimuksista, jäljennös kauppakirjasta yms. Rakennusvalvonta saa tiedon myönneistä lainhuudoista viranomaisteitse. Jos rasitetun/oikeutetun tontin/tilan lainhuutotiedot ovat ajan tasalla, omistusoikeusselvitystä ei tarvitse esittää.

6. *Asemapiirros*

- asemapiirroksesta tulee selkeästi ilmetä rasitteen sijainti rasitetulla kiinteistöllä

7. Mikäli rasitesopimuksen osapuolena olevan *kiinteistön omistaa asunto-osakeyhtiö taikka muu yhteisö*, hakemukseen on liitettävä *kaupparekisteriote tai ote yhdistys- tai säätiörekisteristä*. Rekisteriotteesta viranomaisen tarkastaa, että rasitesopimuksen on allekirjoittanut siihen oikeutettu henkilö tai henkilöt.

8. Hakemukseen on lisäksi liitettävä asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen pöytäkirja tai sen ote, josta käy ilmi yhtiön hyväksyneen rasitesopimuksen itseään sitovaksi. Mikäli asunto-osakeyhtiö omistaa oikeutetun kiinteistön, selvitykseksi yhtiön hyväksynnästä riittää hallituksen kokouksen pöytäkirja tai sen ote. Muiden yhteisöjen ja säätiöiden rasitesopimusten hyväksymisestä tehtyjen päätösten lainmukaisuus tarkastetaan tapauskohtaisesti säännösten perusteella.

9. Hakemuksessa (tai rasitesopimuksessa) tulee ilmoittaa kuka tai ketkä suorittavat rakennusrasitteen perustamisesta perittävän maksun. Mikäli maksajaa ei ole ilmoitettu, hakija on vastuussa maksun suorittamisesta.

10. Mahdolliset valtakirjat

Rasitesopimus

- Rasitesopimuksessa on yksilöitävä neliosaisella kiinteistötunnuksella (mallia: 444-123-45-678) kaikki ne kiinteistöt, joita sopimus koskee.
- Asianomaisten kiinteistönomistajien on *sovittava rasitteen perustamisesta kirjallisesti ja kaikkien kiinteistönomistajien on allekirjoitettava sopimus.*
- Jos kiinteistö on vuokrattu maanvuokrasopimuksella, myös *vuokralaisen tulee allekirjoittaa sopimus tai antaa hyväksyntänsä rakennusrasitteen perustamiselle erillisessä asiakirjassa.*
- Asianomaiset voivat myös *valtuuttaa asiamiehen* allekirjoittamaan sopimuksen yksilöidyllä valtakirjalla.
- Rasitesopimuksessa on sovittava mahdollisimman selvästi ja yksiselitteisesti, siitä *mitä [MRA 80 §](#):ssä tarkoitettua rasitetta sopimus koskee* sekä onko rasiteoikeus yksipuolinen vai ovatko molemmat kiinteistöt sopimuksessa sekä oikeutettuja että rasitettuja rasitteen käyttöön.
- Samassa rasitesopimuksessa voidaan sopia myös sekä rakennusrasitteista että [kiinteistönmuodostamislain 154 §](#):n mukaisista kiinteistörasitteista, mikäli tällaiselle on tarvetta. Sekä rakennus- että kiinteistörasitteet voidaan merkitä kiinteistörekisteriin, mutta eri viranomaiset vastaavat rakennusrasitteiden (rakennusvalvonta) ja kiinteistörasitteiden (kiinteistönmuodostus) perustamisesta ja merkitsemisestä kiinteistörekisteriin.
- Koska kiinteistörasitteet perustetaan eri järjestyksessä, on viranomaisia varten silloin syytä varautua kahdella alkuperäisellä rasitesopimuksella, joista toinen tarvitaan rakennusrasitetta ja toinen mahdollista kiinteistörasitetta varten.
- Mahdollisten myöhempien sopimusriitojen välttämiseksi *rasitteista on syytä sopia mahdollisimman selvästi ja yksiselitteisesti.*
- Rasitesopimukseen tulee liittää selkeä *kartta- ja piirustusaineisto*, josta käy ilmi, mistä rasitteesta on sovittu. Kaikki sopimuksessa sovitut rasitteet merkitään selkeästi ja eri väreillä.

## Maksut

Rakennusrasitteen perustamisesta perittävä maksu määräytyy kulloinkin voimassa olevan rakennusvalvontataksan mukaan.

## Rakennusrasitteiden merkitys

- Rakennusrasitteen perustamispäätöksen saatua lainvoiman ote päätöspöytäkirjasta lähetetään (rakennusvalvonta hoitaa) kiinteistörekisterinpitäjälle, joka tekee rakennusrasitteen perustamisesta merkinnän kiinteistörekisteriin asianomaisten kiinteistöjen kohdalle.

- Kiinteistörekisteriin merkitty rasite on voimassa, vaikka kiinteistö siirtyisi myöhemmin toiselle omistajalle.
- Kiinteistöä käytettäessä rasitteen mukaisia oikeuksia ei saa loukata.
- Rakennusrasitteen perustaminen saattaa olla edellytys rakennusluvan myöntämiselle.
- Jos rasitetulle kiinteistölle myöhemmin haetaan rakennus- tai muuta lupaa, lupaviranomainen osaltaan varmistaa, että rakennettaessa tai muutoksia suunniteltaessa ja tehtäessä rasitteet otetaan huomioon.