

**OPINNÄYTETYÖ
YAMK**

TERO VÄYRYNEN 2012

**RASITTEET JA ERITYISESTI TIEOIKEUDET
VANHAN SOPIMUKSEN PERUSTEELLA**



**Rovaniemen
ammattikorkeakoulu**
University of Applied Sciences
LUC

Alueiden käytön suunnittelun koulutusohjelma

ROVANIEMEN AMMATTIKORKEAKOULU

Maanmittausala

Alueiden käytön suunnittelun koulutusohjelma
Ylempi ammattikorkeakoulututkinto

Opinnäytetyö

**RASITTEET JA ERITYISESTI TIEOIKEUDET
VANHAN SOPIMUKSEN PERUSTEELLA**

Tero Väyrynen

2012

Ohjaaja Aune Rummukainen

Hyväksytty _____ 2012 _____

Tekijä	Tero Väyrynen	Vuosi	2012
Työn nimi	Rasitteet ja erityisesti tieoikeudet vanhan sopimuksen perusteella		
Sivumäärä	91		

Rasite- ja tieoikeuksia koskeva lainsäädäntö on kehittynyt. Aluksi kiinteistönomistajilla oli oikeuksien perustamista koskeva sopimusvapaus, josta on vaiheittain siirrytty pelkästään kiinteistötoimituksissa tapahtuvaan oikeuksien perustamiseen. Silti nykyinen yksityistielaki tunnustaa vanhaan sopimukseen perustuvan tieoikeuden. Tämän opinnäytetyön tavoitteena olikin selvittää, milloin ja millä edellytyksin vanha tiesopimus on voinut olla yksityistielain mukaisen tieoikeuden syntyperusteena. Lisäksi tavoitteena oli selvittää näiden sopimustieoikeuksien kiinteistötoimituksiin ja kiinteistörekisteriin heijastamat vaikutukset. Jos vaikutukset aikaansaavat kehittämistarpeita, oli niihin tarkoitus etsiä vastaukset.

Tutkimustehtävän pääpaino oli lainsäädännön kehityksen sekä oikeuskirjallisuuden tutkimisessa. Oikeuskirjallisuudesta todettiin, ettei tutkimustehtävän kaltaista kokonaisuutta ole tähän mennessä tutkittu, vaikkakin sopimukseen perustuvia rasitteita ja tieoikeuksia on jo tutkittu laajasti. Tutkimustehtävään haettiin vastauksia myös kirjoittajan omista kokemuksista sekä kyselystä, joka tehtiin Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille. Lisäksi huomioon otettiin niin Suomessa kuin kansainvälisesti tehtyjä selvityksiä sekä kannanottoja. Kehittämistarpeisiin haettiin vastauksia Ruotsissa ja Suomessa jo olevasta rasitteita koskevasta lainsäädännöstä.

Tutkimustehtävän lopputuloksena todettiin, että varhaisista ajoista yksityistielain voimaantuloon asti tehty tiesopimus on voinut olla yksityistielain mukaisen tieoikeuden syntyperusteena. Kuitenkin tämän sopimustieoikeuden syntymiselle ovat edellytyksenä tietyt tiesopimukseen kohdistuvat vaatimukset. Sopimustieoikeuteen liittyy monenlaisia epäselvyyksiä, jotka heijastuvat kiinteistötoimituksiin ongelmina. Ongelmia poistavaa ohjeistusta ei ole lainkaan. Toisaalta sopimustieoikeudet ovat erittäin puutteellisesti merkittyjä nykyiseen kiinteistörekisteriin, sillä vanhastaan niiden rekisteröintiä koskevia säännöksiä on ollut niukasti. Siten sanotut tieoikeudet heikentävät kiinteistörekisterin laatua. Kiinteistörekisterin laadun parantamiseksi on jo laadittu toimintamalleja, joskaan ne eivät sopimustieoikeuksien osalta ole riittäviä.

Näin ollen kiinteistötoimituksiin ja kiinteistörekisteriin kohdistuu kehittämistarpeita. Kiinteistötoimitusten ongelmien poistamiseksi kehitettiin ohjeistukset niin yksityistieoikeuksia kuin lohkomisia ajatellen. Lisäksi kehitettiin kaksi vaihtoehtoista lainsäädäntöön kohdistuvaa muutosehdotusta, joilla on tarkoitus poistaa kiinteistötoimitusten ongelmia sekä parantaa kiinteistörekisterin laatua. Muutosehdotuksista toinen lakkauttaa sopimustieoikeudet ja toinen korostaa nykyisiä toimintamalleja.

Avainsanat karttatie, kiinteistö, kiinteistötoimitus, kiinteistörekisteri, rasite, sopimus, tieoikeus

Author	Tero Väyrynen	Year	2012
Subject of thesis	Easements and specially rights of way based on old contract		
Number of pages	91		

Finnish easement and right of way legislation has developed. First it was the real estate owners' freedom of contract then became the establishment of rights only in the legal surveys. However, the present law of private roads allows the right of way that is based on the old contract. The aim of this thesis was to find out how this contractual right of way can be formed. Another aim was to find out what influences the contractual right of way has to the legal surveys and to the cadastre. If the influences cause development needs, the aim was to look for answers.

The research focused on the development of different laws as well as on the study of legal literature. Today's easement legislations of Finland and Sweden were also studied. Attention was paid to the author's own and the National Land Survey's land surveyors' experiences. In addition, different reports and statements that had been done around the world were taken into account. During the research it was found that the thesis objectives have not been studied so far. However, contractual rights of way have already been extensively studied by the other researchers.

The result of the research was that the contractual right of way is possible if the contract has been made before the law of private roads came into force. However, the contractual right of way has certain claims that are directed to the contract. The contractual right of way is linked to a variety of problems which are reflected to legal surveys. There are no instructions that could remove the problems. On the other hand, the contractual rights of way are very poorly marked in the current cadastre, because historically there have been only few regulations of registration. Therefore, the contractual rights of way impair the cadastre quality. There are already some proposals to improve the cadastre quality but they are not sufficient enough.

Therefore, development needs are directed to the legal surveys and the cadastre. Two instructions that eliminate problems of the legal surveys were developed. The first applies to private road survey and the second to parcelling. Furthermore, two alternative amendments that are directed to the legislation were also developed. One of them expires the contractual rights of way and the other improves current proposals. These two amendments improve the cadastre quality and remove the problems of the legal surveys.

Key words

map road, real estate, legal survey, cadastre, easement, contract, right of way

ALKUSANAT

Yksityistielaki 107 § mahdollistaa tieoikeuden syntymisen vanhan tiesopimuksen perusteella. Sanottua tieoikeutta käsitellään yksityistietoimituksessa harvoin ja tuolloin vastaan voi tulla ongelmia, joita ei tavallisesti tieoikeuksia harkitessa tarvitse pohtia. Ongelmista huolimatta harkinta muodostuu usein mielenkiintoiseksi tehtäväksi. Tuolloin toimitusinsinöörin työ muuttuu kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttämistä harkitsevasta käytännön työntekijästä historian lehtien havinaa kuuntelevaksi salapoliisiksi. Samalla harhautuu helposti miettimään, miksi nykypäivän tarpeisiin sekoitetaan yhä vaikeammin selvitettävät historian tapahtumat. Onhan kyse jo yli puoli vuosisataa vanhoista asioista.

Edellä kuvatulla tavoin on käynyt ainakin tämän opinnäytetyön tekijälle. Opinnäytetyön aihe onkin valittu juuri vastaan tulleiden tapausten innoittamana. Opinnäytetyön tehtäväksi on muotoutunut tutkia, mitä vaikutuksia sopimukseen perustuvilla tieoikeuksilla on niin kiinteistötoimituksiin kuin kiinteistörekisteriinkin. Kiinteistötoimitusten osalta tutkimus kohdistuu Maanmittauslaitoksen perustoimitusprosessin toimituksista yksityistietoimitukseen sekä lohkomiseen. Tutkimustulos on päädytty muotoilemaan siten, että siitä olisi mahdollisimman suuri hyöty niin kiinteistötoimitusten tekemiselle kuin kiinteistörekisterin laadulle. Tämän vuoksi näkisin mielelläni tutkimustulosta sovellettavan myös käytäntöön.

Opinnäytetyön aiheen valintaa auttoi Vantaan käräjäoikeuden maaoikeusinsinööri Sakari Haulos, joka myös ohjasi työtä. Hänen rautaiseen ammattitaitoon ja laajaan tietämykseen perustuvat mielipiteensä auttoivat niin tutkimustehtävän rajaamisen kuin työn asiasisällön muokkaamisen osalta. Opinnäytetyön ohjaavana opettajana toimi Rovaniemen ammattikorkeakoululta yliopettaja Aune Rummukainen. Hänen ammattitaitoiset mielipiteensä sekä kannustava palautteensa auttoivat tekemään työtä myös sen vaikeina hetkinä. Tästä arvokkaasta avusta esitän molemmille parhaimmat kiitokseni.

Oulussa 26 päivänä marraskuuta 2012

Tero Väyrynen

SISÄLTÖ

LYHENTEET	1
1 JOHDANTO	3
1.1 Tutkimuksen taustaa	3
1.2 Tutkimustehtävästä	4
1.3 Rajauksia	5
2 TUTKIMUSTEHTÄVÄÄN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ	6
2.1 Kiinteistö rekisteriyksikkönä	6
2.2 Rasiitteen määritelmä	8
2.2.1 Kiinteistörasite	8
2.2.2 Henkilörasite	9
2.2.3 Tyyppipakkoperiaate	10
2.3 Tieoikeuden määritelmä	11
2.4 Yksityistielain 107 §:n tarkoittama tieoikeus	12
2.5 Karttatie	14
3 LAINSÄÄDÄNNÖN KEHITYS	15
3.1 Rasitelainsäädäntö	15
3.1.1 Sopimusvapauden aika	15
3.1.2 Isojakolainsäädännön aika	17
3.1.3 Jakolainsäädäntö ja kiinteistönmuodostamislaki	17
3.1.4 Ojalaki	19
3.2 Tielainsäädännön erkaantuminen rasitelainsäädännöstä	20
3.2.1 Eräistä naapuruussuhteista annetun lain 15 §	20
3.2.2 Tilustielaki	21
3.2.3 Yksityistielaki	22
3.3 Vanhaan tiesopimukseen kohdistuvien edellytysten kehitys	24
3.3.1 Sopimusvapaus	24
3.3.2 Tiesopimuksen muotovaatimukset ja sidokset julkisiin rekistereihin	25
3.3.3 Haitattomuusedellytys	29
3.4 Rasite- ja tieoikeuksien rekisteröinnin kehitys	31
4 TIEOIKEUDEN SYNTYPERUSTEENA OLEVASTA TIESOPIMUKSESTA	34
4.1 Oikeuskirjallisuuden kannanottoja	34
4.1.1 Sopimukseen perustuvat tieoikeudet ja niiden toimituskäsittely	34
4.1.2 Haitattomuusedellytyksestä	36
4.2 Vaikutukset kiinteistötoimituksiin	38
4.2.1 Lähtökohdat	38
4.2.2 Kysely vanhoista tiesopimuksista kiinteistötoimituksissa	39
4.2.3 Vastaukset toimituksista ja niiden ongelmakohdista	40
4.2.4 Vastausten kehittämisehdotukset ja esitetyt kiinteistötoimitukset	41
4.2.5 Omat kokemukset	42
4.3 Vaikutus kiinteistörekisteriin ja sitä koskevia toimintamalleja	43
4.4 Tiesopimukset Ruotsin rasitelainsäädännössä	45
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	50
5.1 Vanha tiesopimus tieoikeuden syntyperusteena	50
5.1.1 Sopimusvapaus eri aikoina	50
5.1.2 Muotovaatimukset ja sidokset julkisiin rekistereihin	51
5.1.3 Haitattomuusedellytyksen vaikutus	54
5.1.4 Yhteenvedo sekä tiesopimuksen pysyvyys	57
5.2 Vanha tiesopimus kiinteistötoimituksissa	59
5.2.1 Vaikutukset yksityistietoimitukseen	59
5.2.2 Muut kiinteistötoimitukset	62

5.3 Tarkastelu kiinteistörekisterin kannalta.....	63
5.4 Ruotsin lainsäädännön soveltamismahdollisuus	64
6 KEHITTÄMISTARPEET JA -VAIHTOEHDOT	66
6.1 Kehittämistarpeet	66
6.2 Kehittämisvaihtoehto ohjeistusta lisäämällä.....	68
6.2.1 Toimitusmenettelyn ohjeistus.....	68
6.2.2 Lohkomisen toimintamalli.....	75
6.3 Kehittämisvaihtoehto muuttamalla lainsäädäntöä.....	79
6.3.1 Lähtökohdat.....	79
6.3.2 Ensisijainen muutosvaihtoehto	80
6.3.3 Toissijainen muutosvaihtoehto.....	81
7 YHTEENVETO	83
7.1 Tutkimustehtävän lopputulos.....	83
7.2 Lisätutkimustarpeet	85
LÄHTEET	87

LYHENTEET

AJ	Keisarillisen majesteetin armollinen asetus jakolaitoksesta 26.10.1916
AMM	Asetus menettelystä maanmittaustoimituksessa 25.11.1922
AnIL	Anläggningslag 14.12.1973:1149
ARKKI	Maanmittauslaitoksen sähköinen arkisto
FBL	Fastighetsbildningslag 17.12.1970:988 (kiinteistönmuodostamislaki)
FIG	Fédération Internationale des Géomètres (kansainvälinen maanmittausalan järjestö)
HE	Hallituksen esitys
JA	Jakoasetus 28.11.1952/407
JAKO	Maanmittauslaitoksen JAKO-paikkatietojärjestelmä, jonka avulla muun muassa suoritetaan kiinteistötoimitusten tietoteknistä osuutta sekä hallinnoidaan kiinteistörekisteriä
JB	Jordabalk 17.12.1970:994 (maakaari)
JL	Jakolaki 14.12.1951/604
KiinnitA	Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9.11.1868
KKO	Korkein oikeus
KM	Komiteamietintö yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta 1957:16
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KRA	Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970
KRL	Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KRO	Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
LakL	Laki eräiden rasitteiden lakkaamisesta 449/2000
MaarekJ	Keisarillisen majesteetin armollinen julistus sisältävä lähempiä määräyksiä maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä 2.12.1895
MK	Maakaari 12.4.1995/540

MMM	Maa- ja metsätalousministeriö
MO	Maanmittausohjesääntö 15.5.1848
NaapL	Laki eräistä naapuruussuhteista 13.2.1920/26
Ojalaki	Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina 17.12.1976/983
OK	Vuoden 1734 yleisen lain oikeudenkäymiskaari
OsittA	Keisarillisen majesteetin armollinen asetus maatilojen osittamisesta 12.6.1895
RHR	Rakennus- ja huoneistorekisteri
Tilustielaki	Laki tilusteistä 3.5.1927/167
TMK	Toimitusmenettelyn käsikirja
YksTL	Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen taustaa

Jo muinaiset roomalaiset tunsivat kiinteistönomistajan oikeuden kulkea toisen kiinteistön alueella rasiteoikeuden turvin. Tuolloin rasitteet syntyivät ja lakkasivat pääasiassa kiinteistönomistajien välisellä vapaamuotoisella sopimuksella. Kuitenkin lainsäädäntö on noista ajoista muuttunut. Kulkuyhteyttä palvelevat rasiteoikeudet ovat muuttuneet tieoikeuksiksi sekä kiinteistöjen välistä tieoikeutta koskeva sopimusvapaus on poistunut. Tästä huolimatta YksTL tunnustaa 107 §:n mukaan tieoikeuden, joka perustuu varhaisista ajoista YksTL:n voimaantuloon mennessä tehtyyn tiesopimukseen.

YksTL ei määrittele tarkoin näiden sopimukseen perustuvien tieoikeuksien syntyperää. Vanhemmassa lainsäädännössä on tieoikeutta koskevasta sopimusvapaudesta osittain säännöksiä. Kuitenkin lakiin otetut säännökset koskevat lähinnä tieoikeuden perustamista viranomaisessa. Vanha lainsäädäntö on jättänyt paljon tulkintavaraisuutta tieoikeutta koskevien sopimusten osalta. Niinpä oikeuskirjallisuudessa on ristiriitaa sopimuksesta tieoikeuden syntyperusteena ennen YksTL:a voimassa olleen lainsäädännön ajalta. Ristiriitaa ei koske niinkään sitä, milloin sopimus on tullut tehdä. Sen sijaan ristiriitaa on siitä, millä edellytyksin tiesopimus on voinut olla tieoikeuden syntyperusteena. Ristiriitaa selventävää nykypäivän oikeuskäytäntöä tai ohjeistusta ei ole. Lisäksi YksTL:n voimaantulosta kulunut puoli vuosisataa hämärtää tehtyjen tiesopimusten todellista tarkoitusta.

YksTL 107 §:n mukaisia sopimukseen perustuvia tieoikeuksia (jäljempänä työssä sopimustieoikeus) käsitellään kiinteistötoimituksissa, pääasiassa yksityistietoimituksissa. Epäselvyyksien ollessa edellä kuvatun kaltaiset, on toimitusharkinta usein vaikeaa ja siihen kuluu aikaa. Huolellisesta harkinnasta riippumatta, ratkaisu voi useassa tapauksessa olla erheellinen. Näin kiinteistönomistajien oikeusturva saattaa olla uhattuna. Harkintaa ei helpota lainkaan se seikka, että selkeä ohjeistus ratkaisun perusteista sekä käytännön menettelyohjeistus puuttuvat. Lisäksi sopimustieoikeudet näyttäisivät usein olevan tuntemattomia toimitusinsinöörien keskuudessa. Niinpä ennen YksTL:a tehtyjä tiesopimuksia ei useinkaan oteta toimituksissa huomioon.

Kiinteistötoimitusten lisäksi sopimustieoikeuksilla on vaikutuksia myös kiinteistörekisteriin. Sanottuja tieoikeuksia ei ole voinut enää YksTL:n aikana syntyä mutta tuota ennen on mahdollisuus ollut olemassa vuosisatoja. Rasi- teiden rekisteröintiä koskevia säännöksiä on ollut 1800-luvun lopulta asti mutta sopimustieoikeuksien rekisteröintiä koskevia säännöksiä löytyy vasta 1900-luvun puolelle tultaessa. Näitä säännöksiä on niukasti, minkä lisäksi niitä on laiminlyöty. Tämän vuoksi sopimustieoikeudet ovat myös 1900-luvulla jääneet pääasiassa rekistereihin merkitsemättä. Koska sopimustieoikeuksia ei ole merkitty kiinteistörekisteriä edeltäneisiin rekistereihin, eivät sanotut tieoikeudet ole merkittyinä myöskään nykyiseen kiinteistörekisteriin. Näin ollen kiinteistörekisteri on sopimustieoikeuksien osalta erittäin puutteellinen.

1.2 Tutkimustehtävästä

Sopimustieoikeudet ovat tulkinnanvaraisia ja tieoikeuksilla on vaikutuksia niin kiinteistötoimituksiin kuin kiinteistörekisteriin. Työn tavoitteena onkin selvittää onko sopimustieoikeuksia voinut muodostua. Jos muodostuminen on ollut mahdollista, selvitetään myös milloin ja millä edellytyksin sopimus on voinut olla tieoikeuden syntyperusteena. Tuon jälkeen selvitetään, minkälaisia vaikutuksia sopimustieoikeuksilla on kiinteistötoimituksiin ja kiinteistörekisteriin sekä liittyykö selvitettyihin vaikutuksiin kehittämistarpeita. Lopuksi työn tavoitteena on vastata mahdollisiin kehittämistarpeisiin. Kehittämisehdotuksissa rakennetaan ohjeistus, kriteeristö sekä toimintamallit, joiden tarkoituksena on selkeyttää sopimustieoikeuksien kiinteistötoimituskäsittelyä ja helpottaa tieoikeuksia koskevaa harkintaa. Tämän lisäksi tavoitteena on luoda lainmuutosehdotukset, jotka tähtäävät niin kiinteistötoimitusten toimitusmenettelyn selkeyttämiseen kuin kiinteistörekisterin laadun parantamiseen. Yhtenä näkökulmana kehittämisehdotuksissa on kiinteistönomistajien oikeusturvan parantaminen.

Opinnäytetyön tavoitteista johtuen, työn pääpaino on ollut eri lakien kehityksen sekä oikeuskirjallisuuden tutkimisessa. Nykypäivän vaikutuksien ja tarpeiden selvittämiseksi on tehty kysely Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille ja hyödynnetty kirjoittajan omia kokemuksia. Lisäksi on tarkasteltu niin Suomessa kuin kansainvälisesti tehtyjä selvityksiä sekä kannanottoja. Kehit-

tämisehdotusten osalta on tarkasteltu, voiko Ruotsin rasitelainsäädäntöä soveltaa tutkimustehtävään. Suomen rasitelainsäädännön osalta soveltamismahdollisuus on löytynyt ilman erillistä tarkasteluakin.

Työn edetessä on todettu, että oikeuskirjallisuudessa ja aiemmissa tutkimuksissa sopimukseen perustuvia rasitteita ja tieoikeuksia on tutkittu laajasti. Edellä rajatun tutkimustehtävän kaltaista kokonaisuutta ei tähän mennessä kuitenkaan ole käsitelty. Tehdyistä tutkimuksista keskeisinä työn kannalta ovat muun muassa vanhempi Veikko K. Noposen ja Kyösti Haatajan tuotanto sekä tuoreempi Veikko Hyvösen ja Juhani Wirilanderin tuotanto. Lisäksi vahvasti suuntaa antavia teoksia ovat YksTL:n ajalta olevat Matti Filpun diplomityö sekä Markku Markkulan tuotanto, joissa on tultu lähimmäksi työn tutkimustehtävää.

1.3 Rajauksia

Työssä käsitellään niin kiinteistöjä, rasitteita kuin tieoikeuksia. Käsitteet ovat tutkimustehtävän kannalta laajoja. Rasitteita ovat KML:n mukaisten rasitteiden lisäksi muun muassa rakennusrasitteet. Tieoikeudella voidaan tarkoittaa muun muassa YksTL:n mukaista tieoikeutta tai maantiehen eli entiseen yleiseen tiehen kohdistuvaa tieoikeutta. Kiinteistöihin kuuluvat muun muassa tilat, tontit ja yleiset alueet, joista tilat voivat olla vailla maa- tai vesialuetta olevia haamutiloja. Kiinteistöihin rinnastetaan säännöksissä muun muassa määräala tai kaivos. Näin ollen on tarpeen tehdä työlle rajauksia.

Työn käsittely rajataan kiinteistöjen osalta koskemaan, lukuun ottamatta joi-takin erillisiä mainintoja, KRL 2.1 §:n ensimmäisen kohdan tilaa, jolla on maa- aluetta. Rasitteiden osalta käsittely on yleisellä tasolla vain pääluvuissa kaksi ja kolme, pääpainon ollessa tuolloinkin kulkuyhteyttä palvelevissa rasitteissa. Työn muissa osissa rasitteilla tarkoitetaan pelkästään kulkuyhteyttä palvelevia rasitteita. Muut kulkuyhteyttä palvelevat oikeudet, kuten kalastuslain 22 §:n mukainen kalastusoikeuden haltijan kulkuoikeus kalavedelle, jätetään käsittelyn ulkopuolelle. Tieoikeuksien osalta työ koskee vain NaapL 15 §:n, tilustielain ja YksTL:n tarkoittamia tieoikeuksia.

2 TUTKIMUSTEHTÄVÄÄN LIITTYVIÄ KÄSITTEITÄ

2.1 Kiinteistö rekisteriyksikkönä

Kiinteistörekisteri on yksi Suomen perusrekistereistä ja kiinteistörekisterinpitäjiä ovat maanmittaustoimistot sekä kuntien kiinteistöinsinöörit. Kiinteistörekisteri on osa KTJ:ä yhdessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kanssa. KTJ jakaantuu kiinteistörekisterin muodostamaan kiinteistöosaan sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin muodostamaan kirjaamisosan. (Maanmittauslaitos 2012a, 2.) Vastaavia järjestelmiä kuin KTJ tunnetaan myös kansainvälisesti. Rummukainen (2010, 35) toteaa kansainvälisesti vastaavista järjestelmistä käytettävän käsitettä katasterijärjestelmä (cadastral system). FIG:n (1995, 14) mukaan katasterijärjestelmä kuvaa todellista, vallitsevaa kiinteistöjaotusta ja olemassa olevia oikeuksia (Rummukainen 2010, 35).

Kiinteistörekisteri on vasta 1980-luvulla käyttöön otettu nuori rekisteri. Sen käyttöönotosta sääteli KRL, joka tuli voimaan 1.7.1985 (KRL 1985). Kiinteistörekisterin edeltäjiä ovat olleet vuonna 1895 perustettu maarekisteri, jota edelsi 1812 perustettu maakirjarekisteri sekä sen edeltäjä 1524 perustettu maakirja. (Hyvönen 1998, 138–140, 153.) KRL 2 §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä muun muassa tilat, tontit, yleiset alueet ja valtion metsämaat. Lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään muina rekisteriyksikköinä muun muassa yhteiset alueet. KRL 1 §:n mukaisesti kiinteistörekisteri jakaantuu ominaisuus- ja sijaintitietoihin. (KRL 1985.)

Kiinteistön määritelmä on kehittynyt jo varhain oikeuskirjallisuudessa, jossa kiinteistö määriteltiin tavallisesti maanpinnan alueellisesti rajoitetuksi osaksi. Sen sijaan kiinteistön lakisääteinen määritelmä on syntynyt vasta myöhään. JL tunsikin kiinteistön määritelmän luetellen 284 §:ssä ne itsenäiset maanomistuksen yksiköt, jotka merkittiin kiinteistöinä maarekisteriin. (Hyvönen 1998, 4–5; Pietilä 1966, 95; Zitting–Rautiala 1982, 22, 29.) Hyvönen (1998, 6) toteaa, että kiinteistön ulottuvuuden määritelmä on otettu ensimmäistä kertaa lain-säädäntöön KML 2.1 §:ssä (KML 1995), jonka mukaan

”Tässä laissa tarkoitetaan kiinteistöllä sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alu-

een, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (kiinteistön ulottuvuus).”

KML:n määritelmän mukaisesti kiinteistön ulottuvuuteen kuuluvat alueen lisäksi muun muassa rasitteet, joihin on jäljempänä ilmenevällä tavoin sisällytettävä myös tieoikeudet. Kiinteistötekniisesti ulottuvuus tulee esille kiinteistörekisteristä ja sen perustana olevista asiakirjoista sekä kartoista (Hyvönen 1998, 6). Kuitenkin MMM:n kiinteistörekisterille vuodeksi 2015 asettaman vision mukaisesti, kiinteistörekisterin kiinteistötekniiset tiedot ovat nykyisiin vaatimukseen verrattuna puutteellisia. Puutteellisuus on seurausta yli sadan vuoden ajan rekisterien tietosisältöön kohdistuneista erilaisista vaatimuksista, säännöksistä ja menettelyistä. Puutteellisuudet koskevat muun muassa tieoikeuksia. (MMM 2005.)

Kiinteistöjä muodostetaan ja kiinteistön ulottuvuutta käsitellään sekä merkitään kiinteistörekisteriin kiinteistötoimituksissa. Kiinteistötoimitus on uusi käsite vanhoille asioille, sillä ennen sitä eroteltiin toisistaan JL:n aikaiset jakotoimitukset tai AJ:n aikaiset maanjaot sekä muut maanmittaustoimitukset. Nykyään ei lainsäädännössä erillistä jaottelua tunneta vaan kaikki kiinteistöä koskevat toimitukset ovat kiinteistötoimituksia. (Hyvönen 1998, 28–31.)

Eri kiinteistötoimituslajeja ovat muun muassa yksityistietoimitus, lohkominen, halkominen ja maantietoimitus. Yksityistietoimitus on tieoikeuksia käsittelevä erikoistoimitus ja siten myös sopimustieoikeudet tulevat pääasiassa käsiteltäväksi yksityistietoimituksessa. Kuitenkin tieoikeuksia tulee käsiteltäväksi myös muissa kiinteistötoimituksissa. Entisiä tieoikeuksia todetaan ja kohdistetaan uusille kiinteistöille muun muassa lohkomisessa ja halkomisessa. Tieoikeuksia järjestellään esimerkiksi maantietoimituksessa. Uusia tieoikeuksia perustetaan muiden kiinteistötoimitusten sivutoimituksina. (Maanmittauslaitos 2012a, 11, 13, 18–19; 2012c.) Yleisin kiinteistötoimituksista on lohkominen. Maanmittauslaitoksen vuositilaston mukaan Suomessa tuli vuonna 2011 vireille 14 637 lohkomista, kun kiinteistötoimituksia tuli kaikkiaan vireille 21 138 kappaletta. Yksityistietoimituksia tuli vireille vastaavana aikana 1648 kappaletta. (Maanmittauslaitos 2012b.)

2.2 Rasitteen määritelmä

2.2.1 Kiinteistörasite

Haatajan mukaan kiinteistönomistajan alueellinen omistusoikeus ulottuu omistetun kiinteistön rajalle, mistä alkaa toisen omistama kiinteistö. Kuitenkin omistusolosuhteista johtuen kiinteistönomistajan käyttöoikeuksia on tarve ulottaa myös toisen omistaman kiinteistön alueelle, mihin toisen kiinteistön omistajan on alistuttava. (Haataja 1949, 331–332.) Kiinteistönomistajan omistusoikeuteen voidaankin kytkeä kiinteistön käyttöoikeuksien laajentamisen mahdollistavia oikeuksia (Hollo 1984, 19), jotka toisen omistaman kiinteistön alueella järjestetään esimerkiksi kiinteistörasitteina (Haataja 1949, 332).

Noponen toteaaakin, että kiinteistörasite on toisen kiinteistön asianmukaista käyttämistä varten (oikeutettu kiinteistö) ja kohdistuu toisen kiinteistöön (rasitettu kiinteistö). Rasiteoikeutta on käytettävä kohtuullisuutta noudattaen. Rasiteoikeuden asettamissa rajoissa oikeutetun kiinteistön omistaja voi ryhtyä rasitetun kiinteistön alueella toimenpiteisiin, joihin hän ei muutoin olisi oikeutettu. Oikeutetun kiinteistön omistaja voi myös kieltää rasitetun kiinteistön omistajaa toimenpiteistä, joihin tämä muutoin olisi oikeutettu. Toisaalta rasitetun kiinteistön omistaja ei saa estää oikeutetun kiinteistön omistajaa tekemästä rasiteoikeuden mahdollistamia toimia. Rasitettua kiinteistöä ei myöskään saa käyttää vastoin rasiteoikeuden rajoituksia. Edellinen merkitsee oikeutetun ja rasitetun kiinteistön välistä oikeussuhdetta. Jos oikeussuhdetta loukataan, on loukatun kiinteistön omistajalla lakiin perustuva oikeus saattaa loukkaaja vastuuseen. Rasiteoikeuden olemassaolo ei ole epäselvissä tilanteissa itsestäänselvyys, joten olemassaoloa väittävän kiinteistönomistajan on tarvittaessa toteennäytettävä väitteensä. (Noponen 1932, 7–8, 10–12, 19.)

Edelliset Haatajan ja Noposen kannanotot edustavat kiinteistörasitetta koskevaa vanhempaa käsityskantaa, joka pätee kiinteistörasitteeseen edelleen. Tosin nykyaikana pyritään siihen, ettei kiinteistörasitteiden olemassaoloa olisi tarpeen ryhtyä todistelemaan vaan niiden tulisi ilmetä kiinteistörekisteristä (Kokkonen ym. 2009, 2).

Nykylainsäädännössä on kiinteistörasite määritelty KML:n valmistelutöissä (HE 227/1994 vp.) seuraavasti:

”Rasitteella tarkoitetaan sellaista kiinteistöön kohdistuvaa käyttöoikeutta, jolla pyritään ensi sijassa edistämään oikeutetun kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä ja joka on perustettu tai perustetaan kiinteistönmuodostusta koskevan lainsäädännön nojalla.”

Valmistelutöiden perusteella Hyvönen lausuu kiinteistörasitteen lyhyesti tarkoittavan kiinteistön käyttöä tietyssä suhteessa. KML 2.1 §:n mukaan kiinteistörasite on osa kiinteistön ulottuvuutta, joten kiinteistörasitteet kuuluvat kiinteistöön. (Hyvönen 2001, 505–506.) KML (1995) 154, 154 a ja 155 §:n mukaan rasite voidaan perustaa kiinteistöä, yleistä aluetta sekä kuntaa varten ja kiinteistörasite voi rasittaa kiinteistöä tai muuta rekisteriyksikköä. Kiinteistörasite voidaan siis perustaa muun rekisteriyksikön alueelle, muttei muun rekisteriyksikön (esimerkiksi yhteinen alue) hyväksi (Hyvönen 2001, 559).

Kiinteistörasite ei ole henkilökohtainen oikeus (Haataja 1949, 332) vaan kiinteistörasite seuraa kiinteistöä osana kiinteistön ulottuvuutta (Hyvönen 2001, 509). Tästä johtuen kiinteistöä koskevat rasitteet on tarkoitettu pysyviksi ajallisesti sekä uusia omistajia sitoviksi myös omistajanvaihdostilanteissa. Toisaalta poikkeuksiakin löytyy, sillä vanhastaan on kiinteistörasitteita voitu perustaa määräaikaisina. (Noponen 1932, 8; Wirilander 1979, 18.) Nykylainsäädännössä KML (1995) 154.2 § mahdollistaa määräaikaisen rasitteen perustamisen.

2.2.2 Henkilörasite

Noponen (1932, 13) selventää kiinteistörasitteen lisäksi olevan olemassa myös pelkästään henkilöihin liittyviä henkilörasitteita, jotka ovat oikeutuksissa nähden kiinteistörasitteen kaltaisia mutta kiinteistöön kuulumattomia. Hyvönen (1970, 221) toteaaakin, etteivät henkilörasitteet liity kiinteistörasitteen tavoin oikeutetun kiinteistön omistusoikeuteen vaan tietyn henkilön tarpeisiin. Tämän vuoksi henkilörasitteet ovat sidottuja henkilön elinaikaan tai muutoin rajoitettuun aikaan, Wirilander (1979, 19) täydentää.

Wirilanderin mukaan henkilörasite palvelee oikeutetun kiinteistön omistajan tiettyä henkilökohtaista tarvetta, eikä siirry oikeuttamaan kiinteistön uutta omistajaa. Rasite ei myöskään oikeuta entistä omistajaa sen jälkeen kun kiinteistö on luovutettu edelleen, sillä rasite on ollut kiinteistön käyttöä varten.

(Wirilander 1979, 607.) Noponen (1932, 14) toteaakin, että henkilörasitteet poistuvat kiinteistöltä omistajanvaihdostilanteissa.

Nykyainsäädännössä henkilörasitteet tarkoittavat tietyn tyyppisiä erityisiä oikeuksia. Niihin voidaan MK 14:1.1:n sisältöä tulkiten lukea esimerkiksi YksTL 21 §:n tarkoittamat henkilöiden välille tehdyt tietä koskevat sopimukset. MK 14:1.2:n mukaan erityisen oikeuden kirjaaminen on mahdollista, mikäli oikeus on määräaikainen ja nimenomaan henkilökohtainen. Pysyvää ja kiinteistön hyväksi tarkoitettua oikeutta ei voi kirjata. (MK 1995.)

2.2.3 Tyyppipakkoperiaate

Suomen rasitelainsäädäntö on kehittynyt siten, että se on ennen pitkään määritellyt sallitut rasitetyypit. Wirilanderin mukaan rasitetyyppien määrittelyllä on pyritty yksilöimään rasitteiden käyttömahdollisuudet. Tarkoituksena on ollut myös tehostaa rasitteiden valvontaa sekä estää epämääräisten ja liiallista haittaa aiheuttavien kiinteistörasitteiden syntyminen. (Wirilander 1979, 220, 300.)

Rasitteiden tyyppipakko tuli Suomen oikeuteen 1895, kun OsittA 10 § ensimmäisen kerran rajoitti kiinteistörasitteet tiettyihin tyyppeihin. Säännöksen tarkoituksena oli, ettei muun tyyppisiä kuin säännöksessä lueteltuja rasitteita ole kiinteistötoimituksissa mahdollista perustaa. Koska OsittA 10 § oli ensimmäinen rasitetyypit luetteleva säännös, ennen vuotta 1895 kaiken tyyppisten kiinteistörasitteiden syntyminen oli mahdollista. (Noponen 1932, 26.) Sama periaate on ollut rasitetyypistön määrittelyn taustalla myöhemminkin, joskin sallitut rasitetyypit ovat vaihdelleet eri aikoina (Hyvönen 2001, 554–555).

OsittA:n ja sen seuraajien rasitetyypistöt koskivat vain kiinteistötoimituksessa perustettavia rasitteita. Noponen (1932, 26, 55–56) onkin sitä mieltä, että varhaisemman lainsäädännön aikana kiinteistötoimitusten ulkopuolella on voinut syntyä myös OsittA:ssa luetteloimattomia kiinteistörasitteita. Myöhemmän lainsäädännön ajasta Haataja ja Wirilander puolestaan ovat sitä mieltä, ettei rasitetyyppejä määrittävässä säännöstössä ole kielletty tyyppistöön kuulumattoman rasitteen perustamista jonkin muun säännösten nojalla, joten ne ovat mahdollisia. Tosiasiallinen rasitetyypistö on siten rasitelainsäädä-

dännössä lueteltua laajempi. (Haataja 1949, 337–341, 343, 347; Wirilander 1979, 300–301.)

2.3 Tieoikeuden määritelmä

Tieoikeus on käsitteenä vanha mutta lain sananmuotona uudempi (Wiiala 1962, 40). Tieoikeus esiintyy lainsäädännössä ensimmäisen kerran vasta YksTL:n valmistelutöissä. YksTL:in otetulla uudella oikeustyyppillä haluttiin etäisyyttä ja rajoja jakolainsäädännön rasitejärjestelmään, ettei tuolloinen yksityistielainsäädännön kokonaisuudistus kävisi hallitsemattomaksi tai paisuisi liikaa. Toisaalta oikeustieteen kannalta täsmällisesti annettuun rasitteen käsitteeseen ei haluttu liittää siihen sopimattomia YksTL 2 §:n tarkoittamia oikeussuhteita. Lisäksi pohjoismaiset oikeusjärjestelmät olivat jo aiemmin omaksuneet yksityistieoikeudet ja niihin rakentuvan järjestelmän. Niinpä YksTL:in otettiin käsite tieoikeus. (Hyvönen 2001, 516–517.)

Kohdassa 2.2.1 selvennettiin kiinteistörasitteen olevan KML 2.1 §:n perustella osa kiinteistön ulottuvuutta. Silti säännöksessä ei mainita tieoikeutta kiinteistön ulottuvuuden osana (KML 1995). Kuitenkin KML:n valmistelutöissä (HE 227/1994 vp.) kommentoidaan

”Rasiteoikeus kiinteistön ulottuvuutta määrittelevänä käsitteenä tarkoittaakin varsinaisten rasitteiden lisäksi rasitteisiin verrattavia oikeuksia. Varsinaisia rasitteita ovat tämän lain nimenomaiseen säännökseen perustuvat rasitteet ja rasiteoikeuksia vastaavanlaiset oikeudet, joista tyypillinen esimerkki on yksityistielaisissa tarkoitettu tieoikeus.”

Näin ollen tieoikeus on rasitteen tavoin osa kiinteistön ulottuvuutta. Tieoikeus on muutoinkin kiinteistörasitteen luontoinen oikeus (Airaksinen 1964, 824), sillä tieoikeus pitää sisällään oikeuden toisen kiinteistön pysyvään käyttämiseen ja se on kiinteistörasitteen tapaan kiinteistökohtainen (Hyvönen 2001, 522). Lisäksi YksTL 9 b §:n mukaisesti tieoikeus voidaan kiinteistörasitteen tavoin perustaa määräaikaisena (YksTL 1962). YksTL:n taustalla oleva HE (36/1961 vp.) lausuukin

”Edellä 8–13 §:ssä tarkoitettut oikeudet olisivat rasitteen luonteisia pysyviä käyttöoikeuksia, jotka ovat voimassa muun kiinteistöön olevan oikeuden estämättä – – ”

Varsinainen tieoikeuden määritelmä on lausuttu YksTL 8 §:ssä. Sen mukaan tieoikeus on kiinteistön hyväksi oleva pysyvä oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta YksTL 5 §:n mukaisesti tietarkoituksiin. Tieoikeus voidaan kiinteistön lisäksi perustaa YksTL 2.1 §:n mukaan myös määräalan, yhteismetsän, kaidoksen ja toisen maalla olevan pysyväksi tarkoitettun rakennuksen tai laitoksen hyväksi. YksTL 5.1 §:n mukaan tiehen kuuluu ajorata sekä sen säilyttämistä ja käyttämistä varten pysyvästi tarvittavat alueet, rakenteet ja laitteet. Tien eri osista on tuotu esille esimerkkejä luettelona, joka ei kuitenkaan ole tyhjentävä. Edellisen lisäksi tieoikeus sisältää YksTL 6 §:n mukaisesti oikeuden tien tekemiseen ja kunnossapitoon sekä YksTL 17.1 ja 17.2 §:n mukaisesti oikeuden luonnon esteiden poistamiseen tiehen kuuluvalta alueelta. Tieoikeus on YksTL 16.1 §:n mukaisesti voimassa kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden estämättä. (YksTL 1962.)

Tieoikeus voidaan YksTL 8 §:n nojalla perustaa alueeseen, johon ei ennestään kohdistu tieoikeutta. Kyseessä voi olla myös kiinteistön oma tie, eli tieoikeutta vailla oleva tie. Tuolloin tieoikeutta kutsutaan perustieoikeudeksi. YksTL 9 §:n nojalla puolestaan perustetaan tieoikeus alueeseen, johon jo kohdistuu vähintään yksi ennestään oleva tieoikeus. Tuolloin puhutaan lisätieoikeudesta. YksTL 10 §:n mukaan myös elinkeinonharjoittaja voi saada lisätieoikeuden kaltaisen tienkäyttöoikeuden, muttei kuitenkaan perustieoikeutta. (Hyvönen 2001, 526; YksTL 1962.)

Tieoikeus perustetaan tyydyttämään rajoitetun käyttäjäkunnan liikennetarpeita, mistä johtuen tieoikeus ei voi olla yleistä liikennettä varten. Kuitenkin yksityistiellä voi olla huomattavaa yleistä liikenteellistä merkitystä. (Repo 1995, 31.) YksTL ei aseta tielle erillisiä tunnusmerkkejä (Airaksinen 1964, 827), joskin YksTL 5.2 §:n mukaisesti yksityinen tie voi olla muun muassa polkutie, metsätie tai ainoastaan talvisaikaan käytettävä tie (YksTL 1962).

2.4 Yksityistielain 107 §:n tarkoittama tieoikeus

YksTL 107 § lausuu YksTL:n suhteesta niihin tieoikeuden syntyperusteisiin, jotka ovat olleet voimassa ennen YksTL:a. Säännöksen taustalla olevassa HE:ssä (36/1961 vp.) on perusteltu YksTL 107 §:n kahta ensimmäistä momenttia seuraavasti:

”Lakiehdotuksessa on edellytetty, että pysyvä oikeus tiehen aikaisemmin on voinut syntyä, ei ainoastaan viranomaisen päätöksellä, vaan myös sopimusteitse (107 § 1 mom.). Koska ehdotetun lain mukaan tieoikeuden perustaminen on mahdollista vain viranomaisen suoritettavassa toimituksessa, ei lain voimaantultua pysyvää oikeutta tiehen voida sopimuksella enää saada. – – Kumottavaksi ehdotettavien tilusteista annetun lain ja eräistä naapuruussuhteista annetun lain 15 §:n nojalla perustettuihin teihin olisi sovellettava säädettävän lain säännöksiä, kuitenkin huomioon ottaen ehdotuksen 107 §:n 2 momentin säännös, mikä mukaan säädettävän lain voimaantulo ei aiheuttaisi muutosta aikaisemmin syntyneisiin oikeussuhteisiin.”

Sanottujen lainvalmistelutöiden perusteella astui vuoden 1963 alusta voimaan YksTL. HE:ssä lausutun perusteella säädettiin YksTL 107 §:n kaksi ensimmäistä momenttia (YksTL 1962) seuraavasti:

”Tätä lakia on sovellettava 105 ja 106 §:ssä tarkoitettujen teiden lisäksi tilusteista 3 päivänä toukokuuta 1927 annetun lain (167/27) nojalla tielautakunnan päätöksellä perustettuihin sekä muihin sellaisiin tämän lain voimaan tullessa oleviin yksityisiin teihin, joihin jollakin ennestään sopimuksen nojalla tai muulla perusteella on pysyvä käyttöoikeus tai joihin on tämän lain mukaisesti saatu 8 §:ssä tarkoitettu tieoikeus. Jollei kelläkään ole tiehen tällaista käyttöoikeutta, sovelletaan tiehen vain tämän lain 11 luvun säännöksiä.

Tämän lain voimaantulosta ei aiheudu muutosta sitä ennen syntyneeseen tietä koskevan oikeuden tai velvollisuuden käsittävään oikeussuhteeseen.”

YksTL 107 §:n ja sen valmistelutöiden perusteella voi todeta säännöksen tarkoittamat tieoikeuden syntyvät. Ensiksikin HE lausuu ennen YksTL:n voimaantuloa tehdyn viranomaisen päätöksen tieoikeuden syntyperusteena. YksTL 107.1 § tarkentaa viranomaisen päätökseksi tilustielain nojalla tehdyn tielautakunnan päätöksen. Lisäksi säännös lausuu tieoikeuden syntymisestä muulla perusteella, jolla tarkoitettaneen esimerkiksi tuomioistuimen päätöstä. Toiseksi niin HE kuin YksTL 107.1 § lausuvat ennen YksTL:n voimaantuloa tehdyn sopimuksen tieoikeuden syntyperusteeksi. Sopimusta ei yksilöidä tarkemmin, joten tieoikeuden syntyperusteena voi olla niin tilustielain aikainen kuin aiemminkin tehty sopimus. Kolmanneksi tieoikeus syntyy ennen YksTL:n voimaantuloa olleisiin teihin, joihin YksTL:n voimassa ollessa perustetaan sanotun lain 8 §:n tarkoittama tieoikeus.

Jäljempänä työssä keskitytään edellä selostetun toisen ryhmän tieoikeuksiin, eli sopimustieoikeuksiin. Sopimustieoikeus on voinut syntyä tiettyjen edellytysten täytyessä. Nimittäin sopimuksentekohetkellä voimassa olleen lain-säädännön on tullut mahdollistaa kiinteistönomistajien tekemä sopimus tieoikeuden syntyperusteeksi ja tiesopimuksen on tullut täyttää tuolloisten säännösten asettamat edellytykset. Lisäksi tiesopimuksen on tullut olla pysyväksi tarkoitettu YksTL 107.1 §:n lausuman mukaisesti. Näiden edellytysten täytyessä on YksTL:n voimaantuloa hetkellä syntynyt YksTL:n mukainen tieoikeus, joka on kiinteistöjä pysyvästi sitovana voimassa kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden estämättä.

2.5 Karttatie

Karttatie käsitettä käytetään usein kansan keskuudessa (Markkula 2005, 37). Nimittäin yleisesti on vallalla käsitys, että teitä koskevilla karttamerkinnoillä olisi merkitystä tieoikeuden suhteen. Erityisesti ollaan sitä mieltä, että kartalla näkyvä tie on aina yhteisluontoinen. Wiiala selvittää tämän johtuvan siitä, että isojaossa ja osin myöhemminkin kaikki kartalle merkityt tiet jätettiin pöytäkirjamerkinnoilla joko yhteisiksi tai rasiin alaiseiksi. (Wiiala 1962, 44.)

Karttatie käsitettä ei kuitenkaan ole määritelty laissa, eikä karttatie sinällään todista tieoikeuden olemassaolosta. Karttatie voi olla esimerkiksi vain peruskarttaan merkitty tie tai kulku-ura. (Holma 1991, 409–410.) Siten tien esiintyminen nykyisellä kartalla ei sellaisenaan merkitse tieoikeutta (Wiiala 1962, 44). Karttatien osalta voi olla kyse esimerkiksi kiinteistön omasta tiestä (Markkula 2005, 38), eli tiestä jota kiinteistönomistaja tai haltija itse käyttää, ilman että tiessä olisi tieoikeuksia (Filppu 1983, 3). Mikäli karttatiehen kohdistuvien tieoikeuksien osalta on epäselvyyttä, voi asian ratkaista yksityistietoisuudessa (Markkula 2005, 37–38). Karttatie käsitteeseen palataan jäljempänä kohdassa 5.1.4.

3 LAINSÄÄDÄNNÖN KEHITYS

3.1 Rasitelainsäädäntö

3.1.1 Sopimusvapauden aika

Suomen rasiteoikeuksia koskevan lainsäädännön perusteet saavat juurensa jo roomalaisesta ja germaanisesta oikeudesta (Noponen 1949, 223). Varsinaiset rasiteoikeuden alkuvaiheet liittyvät kuitenkin Ruotsin vallan aikaan Suomessa (Wirilander 1979, 193, 200).

Roomalaisessa oikeudessa rasiteoikeudet esiintyivät muun muassa kulkemista palvelevina rasitteina. Tuolloin tunnettiin esimerkiksi välttämättömiä kiinteistökohtaista kulkemista palvelevia rasitteita, jotka sijaitsivat lähinnä maaseudulla. Rasitteet perustuivat vapaaehtoiisiin sopimuksiin. (Markkula 2005, 21–22.) Roomalaisessa oikeudessa oli myös niin sanottuja pakkoteitä, jotka koskivat lähinnä viranomaisen päätökseen perustuvia hautateitä, eli teitä joita pitkin kuljettiin haudalle. Tie oli tuolloin määrättävä sopivaan paikkaan, eikä tiestä saanut aiheutua suurempaa menetystä. Myöhemmin hautatietä koskeva säännöstö laajennettiin koskemaan myös muita tapauksia, joissa kiinteistöltä puuttui tarpeellinen kulkuyhteys yleiseen tiehen. (Noponen 1949, 224.)

Vanha germaaninen oikeus tunsi rasitteista esimerkiksi useita tie-, kauttakulku- ja läpiajo-oikeuksia, joita kiinteistönomistajan oli sallittava toisen kiinteistön hyväksi (Noponen 1949, 223). Kuitenkaan edellä mainittuja oikeuksia ei pidetty rasitteina vaan oikeuksien katsottiin kuuluvan lähinnä kiinteistöjen omistukseen. Esimerkiksi oikeus tehdä tie naapurikiinteistön kautta johtui suoraan laista. Oikeus voitiin tarvittaessa vahvistaa tuomioistuimen päätöksellä. Näin ollen tarvetta erillisille kulkuyhteyttä palveleville rasitteille ei juuri ollut. (Markkula 2005, 22, 29.)

Suomea koskien rasiteoikeus esiintyi ensimmäisiä kertoja Ruotsin vallan aikana Ruotsin alueen lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä 1600-luvulla. Tuolloin rasitteet koskivat lähinnä rakennusrasitteita kaupungeissa ja rasiteoikeuden käsite esiintyi nimenomaan kaupunkien rakentamista koskevassa oikeuskäytännössä. Rasite voitiin perustaa niin sopimuksella kuin tuomioistuimen päätöksellä. Myös Suomen alueella rasiteoikeuden käsite oli tunnettu

mutta sitä ei juuri oikeuskäytännössä käytetty. (Noponen 1932, 11; Wirilander 1979, 193, 200–203.)

Sen sijaan maaseudulla rasiteoikeuden käsite oli tuntematon. Esimerkiksi kulkuyhteyttä palvelevien rasitteiden perustamiselle ei juuri ollut tarvetta, koska kiinteistöjen keskinäiset läpikulkuoikeudet sallittiin molemminpuolisina. (Noponen 1932, 11; 1949, 226.) Kuitenkin ennen pitkään syntyi tarvetta kulkuyhteyksiä koskevan rasitesäännösten kehittämiseen, joten 1600-luvulta lähtien alkoi esiintyä myös kiinteistöjen välisiä tierasitteita. Yleensä tierasitteet syntyivät joko sopimuksen tai ylimuistoksen nautinnan perusteella mutta myös tuomioistuimen päätökseen perustuvat pakkorasitteet olivat olemassa. (Markkula 2005, 22–23.)

Rasiteoikeuksiin otettiin 1700-luvun lainsäädännössä kantaa vuoden 1734 yleisessä laissa. Haataja (1949, 334) ja Noponen (1932, 11) ovat sitä mieltä, että yleisen lain säännökset rasiteoikeuksien osalta olivat niukkoja mutta riittäviä osoittamaan, että laki tunsikin rasiteoikeudet. Wirilander puolestaan tulkitsee yleisen lain säännökset siten, ettei yleiseen lakiin sisältynyt suoranaisia säännöksiä rasitteiden perustamisesta, vaikka ne esiintyivät lain valmistelutöissä. Sen sijaan laissa rasitteiden perustaminen sivuutettiin toisenlaisin järjestelyin. Esimerkiksi teiden edellytettiin kulkevan kiinteistöjen sijaan jakamattomien maiden alueilla. Oli myös tapauksia, joissa kiinteistön alueelle, lähinnä viljelyksille, oli pakko kulkea toisen kiinteistön kautta. Muodostuneeseen tilanteeseen oli säännökset, joiden mukaan viljelystyöt suoritettiin kylässä samanaikaisesti. Näin kulku toisten tiluksilla ei vahingoittanut kasvussa olevia viljelmiä. (Wirilander 1979, 194–195.)

Markkula tekee yhteenvedon vuoden 1734 yleisen lain säännöksistä. Tämä sopii edelliseen osittaiseen ristiriitaan vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa. Yleisen lain säännökset nimittäin mahdollistivat rasitteiden perustamisen mutta säännökset eivät tunteneet rasitteita käsitteenä. Esimerkiksi OK 25:17 lausui maahan kohdistuvasta haitasta ja rasituksesta, joka aiheutui muun muassa tiestä ja karjanajosta. Lainkohtaa voidaan Markkulan mukaan pitää säännöksenä, jonka nojalla oli mahdollista perustaa kulkuyhteyttä palveleva rasite. (Markkula 2005, 24–25.)

Wirilanderin (1979, 204) mukaan vuoden 1734 yleisen lain mukainen suhtautuminen rasitteiden perustamiseen jatkui aina vuoden 1895 OsittA:en asti. Calonius piti siviilioikeuden luentojaan juuri Wirilanderin tarkoittamana aikakautena. Luennoissaan Calonius opetti rasitteiden syntyneen ja lakanneen muun muassa kiinteistönomistajien välisellä sopimuksella. (Linkomies 1946, 379, 382.) Näin ollen aikakautta ennen OsittA:ta voidaankin pitää rasiteoikeuksia koskevan sopimusvapauden aikana.

3.1.2 Isojakolainsäädännön aika

Isojakotoiminta alkoi Ruotsi-Suomessa vuonna 1749, jolloin annettiin ensimmäinen isojakoa koskeva asetus. Suomea koskeva isojakoasetus annettiin vuonna 1775. (Markkula 2005, 24.) Isojakosäännöstoissä tai muussa maanmittauslainsäädännössä ei tunnettu lainkaan rasitteiden perustamista, kunnes vuonna 1895 OsittA astui voimaan (Wirilander 1979, 204).

Sen sijaan isojakosäännöstoissä lähdettiin siitä, että kiinteistöjen väliset tarpeet tyydytettiin ennen kaikkea jättämällä alueita jako-osakkaiden yhteisiksi (Wirilander 1979, 204). Markkulan (2005, 25–26) mukaan myös vuonna 1848 annetun MO 49 §:n tarkoituksena oli, että tiet erotettiin päältäpäin yhteisiin tarpeisiin seuraavasti (MO 1848):

” – – ovat tonttikujat, tiet ja tarvittavat valtaojat määrättävät, niin kuin Yleinen Laki Rakennuskaaren 4 luvun 1 ja 2 §:ssä säätää – ja ovat nämät tiet ja ojat, sittenkun ne ovat merkityt, yhteisestä tilusjoukosta pois luettavat – – ”

Isojakotoiminnan myötä alkoivat maanomistusolosuhteet eriytyä, minkä vuoksi muodostui tarve rasiteoikeuksille (Haataja 1949, 334). Koska tuon aikaisissa säännöksissä ei rasitteiden perustamista ollut kielletty, rasitteita perustettiin jo 1700-luvulla suoritetuissa isojaoissa ja halkomisissa (Wirilander 1979, 204, 209). Kuitenkin MO:n voimassaolon aikana aina 1900-luvun alkuun asti rasitteet perustettiin hyvin epämääräisin merkinnöin, asiakirjoissa saattoi olla esimerkiksi merkintä: tiet auki pidettävä (Markkula 2005, 24–25).

3.1.3 Jakolainsäädäntö ja kiinteistönmuodostamislaki

Ensimmäisen kerran kiinteistörasitteet otettiin mukaan lainsäädäntöön vuonna 1895 OsittA:ssa (Wirilander 1979, 214–217). Rasitteita koskeva säännös

oli OsittA 10 §, jonka ensimmäisessä virkkeessä lausuttiin seuraavasti (OsittA 1895):

”Kun tila ositetaan, älköön toiselle osalle pidätettävä muuta oikeutta toisen osan alueella kuin oikeus tiehen, karjanajoon, vesipaikkaan, veden johtamiseen tahi nostamiseen sekä venevalkamaan ja kalastuspaikkaan.”

Wirilander toteaa, että ennen OsittA:ta oli kiinteistötoimituksissa pidätetty kaikenlaisia, hyvin rasittavia ja oikeusvaikutuksiltaan epäselviä oikeuksia. Kuitenkaan määrättyjä rasitteita ei voitu välttää ja rasitteiden perustaminen saattoi olla myös välttämätöntä. Sanotuista syistä säädettiin OsittA 10 §, mistä eteenpäin säännöksessä lausuttujen rasitetyyppien perustaminen tapahtui kiinteistötoimituksissa OsittA 10 §:n perusteella. (Wirilander 1979, 220–222.)

Vuoden 1917 alussa voimaan tullessa AJ:ssa oli edelleen säännöksiä kiinteistötoimituksissa perustettavista rasitteista. Rasitteista oli säädetty AJ 16 §:ssä, jonka luettelo oli muutamia sananmuotoja lukuun ottamatta OsittA 10 §:n luetteloa vastaava (AJ 1916):

”Isojaossa älköön toiselle tilalle pidätettävä toisen alueeseen muuta oikeutta kuin oikeus tiehen, karjanajoon, vesipaikkaan, veden johtamiseen tahi patoamiseen, venevalkamaan sekä kalastusta varten tarpeelliseen maahan.”

Wirilander lausuu AJ:n osalta uudistuksena olleen AJ 16 §:ää sisällöllisesti vastaamattomien rasitteiden poistamisen mahdollisuus AJ 46 §:n mukaisesti. Säännöksellä pyrittiin edistämään kiinteistöjen vapautumista haitallisista rasitteista. (Wirilander 1979, 223.)

Vuonna 1953 voimaan tullut JL toi mukanaan kehitystä rasitesäännöksiin (Wirilander 1979, 225). JL 116 §:ssä oli lueteltu jaettavan alueen sisällä perustettavat rasitteet. Mukana oli edelleen teitä koskeva rasite. JL 194 § mahdollisti vastaavanlaisen rasitteiden käsittelyn myös lohkomisissa. Muun muassa tierasitteita oli mahdollista perustaa jaettavan alueen ulkopuolelle JL 118.1 §:n mukaisesti. (Suomaa 1974, 116–117, 119–120, 189–190.) Wirilander (1979, 225) korostaa, että edellä mainituissa pykälissä JL toi ensimmäisen kerran jakolainsäädäntöön velvoitteen tutkia rasitteen perustamisedellytyksenä toisaalta rasitteen tarpeellisuutta oikeutetun kiinteistön käytön kannalta ja toisaalta rasitetulle kiinteistölle aiheutuvien haittojen kannalta. JL:n

myötä rasiitteen perustaminen tuli mahdolliseksi erillisessä rasiitetoimituksessa, josta säädettiin JL 30 luvussa. Rasiitteen perustamiselle oli edellytyksenä asianosaisten sopimus. JL:in lisättiin myös säännökset vanhoihin rasiiteisiin puuttumisesta niin poistamisen kuin siirtämisen osalta, muun muassa JL 117, 238 ja 239 §:ssä. (Suomaa 1974, 117–119, 220–224.)

JL:sta varsinaiset kiinteistörasitteita koskevat säännökset siirtyivät edelleen vuonna 1997 voimaan tulleeseen KML:in ja sen 14 lukuun. Aiempien lakien tavoin eri rasiitetyypit on lueteltu KML 154 §:ssä. Luettelo muistuttaa hyvin pitkälle JL:n vastaavaa. KML:n rasitesäännösten suurimpana eroavuutena JL:n säännöksiin verrattuna on se, että kulkuyhteyttä varten KML 156.3 §:n mukaisesti voidaan perustaa joko rasite tai tieoikeus. Jälkimmäisen osalta sovelletaan YksTL:n säännöksiä. KML 14 luku pitää sisällään myös rasiitteen perustamista, muuttamista ja poistamista koskevat säännökset, jotka ovat pääsääntöisesti samat kaikissa kiinteistötoimituslajeissa. Erillinen rasiitetoimitus sisältyy edelleen KML:in. KML:n mukaan on rasiitteen perustamiselle JL:n tavoin tietyt edellytykset riippuen siitä, minkä tyyppisen rasiitteen perustamisesta on kyse. Edellytyksien osalta on kiinnitetty huomiota niin asianosaisten sopimukseen kuin rasiitteen tarpeellisuuteen sekä siitä aiheutuvaan haittaan. (KML 1995.)

3.1.4 Ojalaki

Vuoden 1734 yleisen lain, isojakosäännösten ja MO:n mukaisesti kulkuyhteydet oli järjestettävä pääasiassa yhteisinä teinä (Wiiala 1962, 34). Myös AJ ja JL jatkoivat tätä menettelyä. AJ sisälsi säännökset yhteisistä teistä 101 – 103 §:ssä, jotka määrsivät tilusmäärästä erotettavaksi tarpeellisen alan teitä varten yleiselle tielle ja yksityisille palstoille pääsyä varten (Haataja 1917, 129–130). JL 114 §:n mukaan oli yhteisestä tilusmäärästä päältäpäin erotettava alue teitä varten yleiselle tai yhteiselle tielle sekä jaossa yhteisiksi erotetuille tai muutoin yhteisille tiluksille, samoin kuin yksityisille palstoille pääsyä varten (Suomaa 1974, 112–113).

Mainituista säädöksistä johtuen syntyi suuri joukko yhteisiä teitä. Sen jälkeen kun maarekisteri oli vuonna 1895 perustettu, näistä yhteisistä alueista aiheutui ongelmia. Markkulan mukaan ongelmat muodostuivat maarekisteriä uudistettaessa ja valmistauduttaessa rekisterin siirtymiseen tietoteknisiin järjes-

telmiin. Samaan aikaan tarvetta yhteisten teiden erottamiseen jakotoimituksissa ei enää ollut, sillä vastaavaan lopputulokseen päästiin YksTL:n mukaisia tieoikeuksia ja JL:n mukaisia rasiteteitä perustamalla. Näistä syistä johtuen säädettiin ojalaki vuonna 1976. (Markkula 2005, 55.)

Yhteiset tiet ja -valtaojat lakkasivat kun ojalaki tuli voimaan vuonna 1977. Samalla lakkasi myös sanottujen yhteisten alueiden muodostaminen. Yhteiset tiet ja -valtaojat lakkasivat ojalain 3 §:n nojalla olemasta yhteisiä ja niiden alueet siirtyivät viereisiin kiinteistöihin tai joissakin tapauksissa kunnan omistukseen. Ojalain 4.1 §:n mukaisesti yhteisen tien osakaskiinteistö, joka oli lain voimaan tullessa käyttänyt aluetta sen alkuperäiseen tai sitä vastaavaan tarkoitukseen, sai alueeseen korvauksetta pysyvän rasiteoikeuden suoraan lain nojalla. (ojalaki 1976.) Tämän vuoksi ojalain voimaantumisen seurauksena muodostui suuri määrä rasiteoikeuksia, jotka eivät näy lainkaan kiinteistörekisterissä (Markkula 2005, 55).

3.2 Tielainsäädännön erkaantuminen rasitelainsäädännöstä

3.2.1 Eräistä naapuruussuhteista annetun lain 15 §

Tieoikeuksia koskevan lainsäädännön syntyhistoriassa on jakolainsäädännöllä ollut keskeinen merkitys. 1700-luvun puolivälin jälkeen isojoissa tiekysymykset ratkaistiin yleisimmin erottamalla tarvittavat kulkupaikat yhteisiksi. 1800-luvun lopulla tulivat lainsäädäntöön varsinaiset tierasitteita koskevat säännökset OsittA:n myötä ja rasiteteiden perustaminen kiinteistötoimituksissa tuli mahdolliseksi. Näin kiinteistöjen kulkuyhteydet tulivat kiinteistötoimituksissa järjestetyiksi.

Kuitenkin olosuhteiden muuttumisen johdosta kiinteistöt saattoivat jäädä vaille tarpeellisia tieyhteyksiä. Toisaalta toimituksessa saattoi tarpeellinen rasitetie jäädä perustamatta. Tuolloin kiinteistönomistajille jäi vaihtoehdoksi sopia tarpeellisesta tieyhteydestä. Ellei sopimukseen päästy, saattoi ratkaisua hakea tuomioistuinmenettelystä. Kuitenkaan menettely ei usein johtanut toivottuun lopputulokseen tarvittavan lainsäädännön puuttuessa. (Noponen 1931, 114–115.) Mainittuihin ongelmiin pyrittiin löytämään ratkaisu ottamalla vuonna 1920 säädettyyn NaapL:in (1920) mukaan 15 §, joka lausuu

”Ellei maatila tai sen erityinen lohko ole sellaisessa yhteydessä maantiehen, paikallistiehen tai yleiseen kylätiehen kuin sen tarkoituksenmukaista käyttämistä varten on tarpeellista, taikka ellei olemassa olevaa tietä voida erinomaisesti hankaludetta käyttää, olkoon omistaja oikeutettu vuotuista maksua vastaan saamaan tarvittavan tien siitä, mistä vähimmän haittaa tuottava tarpeellinen yhteys voidaan järjestää. – – Sama olkoon laki, jos ei ole tarpeellista yhteyttä yleisesti käytettyyn vesitiehen taikka jollei siihen vievää olemassa olevaa tietä voida erinomaisesti hankaludetta käyttää.”

NaapL 15 § varmisti kiinteistönomistajan mahdollisuuden saada tarvitsemansa ulospääsytie lähimmälle käytössä olevalle yleiselle tielle tai vesikulkuväylälle. Ellei oikeudesta sovittu, sen perustaminen tapahtui tuomioistuinmenettelyssä. Noponen näkee NaapL 15 §:n puutteena olleen, ettei säännös mahdollistanut tietä kiinteistön eri osien välille, esimerkiksi tilan omille viljelyksille tai venevalkamaan. (Noponen 1931, 115–116, 118.) Wirilander (1979, 223–224) puolestaan pitää NaapL 15 §:ä merkittävänä lainsäädännön kehityksen kannalta, sillä säännöksessä rasitteen perustamisen edellytykset pyrittiin ensimmäisen kerran määrittelemään kiinteistöihin kohdistuvien vaikutusten perusteella.

NaapL:n voimaantulon jälkeen säädettiin jo vuonna 1927 tilustielaki. Wiiala (1962, 35) toteaaakin, että NaapL 15 §:n mukaista tuomioistuinmenettelyä tieoikeuden hankkimiseksi on todennäköisesti sovellettu harvoin. Filpun mukaan tilustielaki ei kumonnut NaapL 15 §:ä, mistä johtuen NaapL 15 §:n mukaisen tieoikeuden syntyminen oli mahdollista vielä tilustielain aikana. Kuitenkin tieoikeus oli ilman sopimusta perustettava tilustielain mukaisessa järjestyksessä, mitä tukee niin oikeuskirjallisuus kuin oikeuskäytäntö. Muun muassa KKO:n ratkaisun 11.3.1930/893 mukaan NaapL 15 §:n mukainen tieoikeus oli perustettava tielautakunnan toimituksessa. (Filppu 1983, 14.)

3.2.2 Tilustielaki

Tilustielaki oli ensimmäinen yksityisiä teitä koskeva laki. Noponen (1931, 116) lausuu tilustielain poistaneen NaapL 15 §:n puutteen, sillä se mahdollisti tieoikeuden perustamisen myös kiinteistön eri osien välille. Mahdollisuuden antoi tilustielain 1 §:n sanamuoto (tilustielaki 1927):

”Tilustiet ovat yksityisiä teitä maalla, joista yhdelle tai useammalle kiinteistölle on pysyväistä hyötyä kotiajotienä tai muuhun kiinteistön asianmukaisesta käyttämisestä johtuvaan tarkoitukseen.”

Tilustielaki tunki NaapL 15 §:n tavoin 1, 4 ja 5 §:n mukaisesti tieoikeuden perustamisedellytyksinä niin tiestä aiheutuvan hyödyn kuin siitä aiheutuvat haitat. Tilustielaki toi 22 §:ssä ensimmäisen kerran säännöksen olosuhteiden muuttumisen vaikutuksista rasitteen voimassaoloon. (tilustielaki 1927.)

Tilustielain 10 §:n mukaisesti tien tekeminen tai käyttäminen ratkaistiin ensisijaisesti kiinteistönomistajien välisellä sopimuksella. Ellei sopimusta saatu aikaikseksi, oli asia mahdollista saattaa kunnan tielautakunnan toimituksessa käsiteltäväksi. Tämä käy ilmi seuraavasta tilustielain (1927) 10 §:stä:

”Jos ei voida aikaansaada sopimusta kiinteistön oikeudesta tehdä tai käyttää tietä toisen kiinteistön alueen kautta tai kiinteistön velvollisuudesta ottaa osaa tien tekemiseen ja kunnossapitoon, on asia otettava tutkittavaksi paikalla suoritettavassa toimituksessa.”

Tilustielain 21 § puolestaan lausui niistä edellytyksistä, jotka tieoikeuden syntyperusteena olevan sopimuksen tuli täyttää. Edellytykset käyvät ilmi itse 21 §:stä (tilustielaki 1927):

”Jos muuten kuin edellä sanotussa toimituksessa tehdään sopimus tien tekemisestä tai kunnossapidosta, ja jos sopimus on kirjallisesti laadittu ja todistajain vahvistama, – – olkoon sopimus voimassa tilojen vastaisiakin omistajia tai haltijoita vastaan, jos sopimuskirja on jätetty tielautakunnan säilytettäväksi.”

3.2.3 Yksityistielaki

Kiinteistönmuodostamis- ja tielainsäädäntö olivat olleet toisistaan erillään pitkään. Ennen YksTL:a saattoi tietä varten perustettu oikeus syntyä JL:n, NaapL 15 §:n tai tilustielain nojalla. Teitä koskeva lainsäädäntö oli siten hyvin sekava. Vuonna 1963 voimaantullut YksTL kokosi tielainsäädäntöä kumoten NaapL 15 §:n ja tilustielain. Siitä huolimatta edelleen oli mahdollista perustaa joko JL:n mukainen tierasite tai YksTL:n mukainen tieoikeus, riippuen siitä missä yhteydessä perustaminen suoritettiin. Vuonna 1997 voimaan tullut KML kumosi JL:n ja tuolloin uudistettiin myös YksTL yhtenäistäen kiinteistönmuodostamislainsäädäntö sekä tielainsäädäntö. Uudistuksen jälkeen tieoikeuksiin on sovellettu YksTL:a, lukuun ottamatta asemakaava-alueiden

kulkuoikeusrasitteita, joihin sovelletaan KML 14 luvun rasitesäännöksiä. (Markkula 2005, 31, 56.)

Lainsäädännön yhtenäistämisen lisäksi YksTL:n tarkoituksena oli saattaa perustieoikeuden perustaminen tielautakunnista yksityistieoimituksessa tehtäväksi, jolloin tieoikeudet tulivat ilmi toimituskartoilta ja niihin liittyvistä asiakirjoista. Tielautakunnille jätettiin vain lisätieoikeuksien perustamismahdollisuus. (Pietilä 1962, 586; 1969, 137.)

YksTL lähtee aiempien tiesäädösten mukaisesti tieoikeuden perustamisedellytysten osalta maankäyttöön kohdistuvien vaikutusten pohjalta. Tieoikeutta perustettaessa on toisaalta tutkittava tieoikeuden tärkeys oikeutetulle kiinteistölle ja toisaalta siitä aiheutuva haitta rasitetulle kiinteistölle tai ennestään olevan tieoikeuden käyttäjille. YksTL sisältää myös mahdollisuuden tieoikeuden muuttamiseen ja lakkauttamiseen. (Wirilander 1979, 226–227.)

Voimaantulonsa yhteydessä YksTL rajoitti kiinteistönomistajien sopimusvapautta. YksTL:n mukaiset tieoikeudet eivät YksTL:n voimaantulon jälkeen voi syntyä kiinteistönomistajien sopimuksella vaan pelkästään kiinteistöoimituksen toimitusmiesten, kunnan tielautakunnan tai tiekunnan päätöksellä. (Kantola 1968, 37.) Rajoituksen asetti YksTL 21 § (YksTL 1962):

”Milloin oikeus tehdä tie toisen kiinteistön kautta tai käyttää ennestään olevaa tietä taikka 12 tai 13 §:ssä tarkoitettu oikeus perustuu vain tämän lain voimassa ollessa tehtyyn sopimukseen, sitoo sopimus ainoastaan niitä, jotka ovat sen tehneet tai hyväksyneet taikka ovat näiden perillisiä.

Tällaiseen sopimukseen perustuvaan tiehen tai oikeuteen on sen lisäksi, mitä 1 momentissa on sanottu, sovellettava vain tämän lain 11 luvun säännöksiä.”

Kuitenkin YksTL 49 §:n perusteella voidaan kiinteistönomistajien tekemä tie-sopimus vahvistaa tieoikeudeksi kiinteistöoimituksessa. Lisäksi YksTL 16.2 §:n perusteella tieoikeus syntyy ilman kiinteistöoimituksessa tehtävää päätöstä, jos kiinteistönomistajat tekevät sopimuksen ennestään olevan tieoikeuden oikaisemisesta, levittämisestä tai muusta parantamisesta. Sen sijaan jos on kysymys tieoikeuden siirtämisestä, syntyy tieoikeus vain kiinteistöoimituksessa. (YksTL 1962.)

3.3 Vanhaan tiesopimukseen kohdistuvien edellytysten kehitys

3.3.1 Sopimusvapaus

Sopimustieoikeus on voinut syntyä vain tiettyjen edellytysten täytyessä. Edellytykset kohdistuvat tieoikeuden syntyperusteena olevaan sopimukseen. Ensimmäisenä näistä edellytyksistä tarkastellaan sitä, minä ajanjaksoina lainsäädäntö on mahdollistanut sopimuksen tieoikeuden syntyperusteeksi.

Rasitelainsäädännön sopimusvapauden ajalta eli ajalta ennen OsittA:ta oikeuskirjallisuudessa vallitsee yksimielisyys. Tuolloin rasitteita oli mahdollista perustaa kiinteistönomistajien välisen sopimuksen perusteella.

Sen sijaan jakolainsäädännön ajalta ei esiinny yksiselitteisiä kommentteja rasitteita koskevasta sopimusvapaudesta. Kuitenkin Haataja (1949, 333) lausuu vuoden 1949 teoksessaan, että rasiteoikeus voidaan perustaa kiinteistönomistajien kiinteistötoimituksen ulkopuolella tekemällä sopimuksella. Noponen (1949, 184–185) puolestaan on sitä mieltä, että kiinteistörasitteen perustaminen voi tapahtua kiinteistönomistajien sopimuksella ilman minkäänlaista julkisuustoimenpidettä. Lausumista voidaan päätellä, että rasitelainsäädäntö mahdollisti rasitteiden syntymisen kiinteistönomistajien välisellä sopimuksella myös OsittA:n säätämisen jälkeen. Sopimuksen ei tarvinnut tapahtua kiinteistötoimituksessa vaan sopimus oli mahdollista tehdä ilman viranomaisen myötävaikutusta.

Wirilanderin kommentit tukevat edellistä päätelmää. Hän tuo esille niin oikeuskirjallisuutta kuin oikeuskäytäntöä sopimukseen perustuvien rasiteoikeuksien osalta edellä mainitulta aikakaudelta. Hänen mukaansa vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa ollaan pääasiassa sitä mieltä, että sopimuksella on voitu perustaa minkä tyyppisiä kiinteistörasitteita tahansa. Myös oikeuskäytäntö osoittaa ennen JL:n säätämistä tehtyjen ratkaisujen perusteella, että sopimuksen perusteella on voinut syntyä kiinteistörasitteita. Rasitteet ovat voineet olla tyyppiltään rinnasteisia kiinteistötoimituksissa perustettavien rasitteiden kanssa. Sen sijaan JL:n ja YksTL:n aikaisessa oikeuskirjallisuudessa ollaan sitä mieltä, ettei sopimuksella voida perustaa ainakaan sellaisia kiinteistörasitteita, joita perustetaan kiinteistötoimituksissa. (Wirilander 1979,

261–266.) Näin ollen Wirilanderin lausumista voidaan päätellä, että sopimusvapaus jatkui rasitelainsäädännössä JL:n säätämiseen asti.

KML:n aikana rasiteoikeutta koskevasta sopimuksesta on säädetty vain KML 282 a §:ssä. Säännöksestä on pääteltävissä, ettei KML:n aikana ole mahdollista perustaa kiinteistörasitetta pelkästään sopimukseen perustuen vaan sopimuksen pysyvyyden vahvistamiseksi tarvitaan kiinteistötoimituksessa annettu ratkaisu. (KML 1995.)

Tielainsäädännössä sopimusvapautta määritteli ensimmäisen kerran NaapL 15 §, jossa ei ollut määräystä menettelystä tieoikeuden perustamiseksi (NaapL 1920). Niinpä Filppu (1983, 13–14) onkin sitä mieltä, että NaapL 15 §:n aikana tieoikeus syntyi muun muassa kiinteistönomistajien sopimuksella. Tiesopimuksen oli mahdollista olla tieoikeuden syntyperusteena myös tilustielain aikana, tilustielain 10 ja 21 §:n perusteella (Manner 1928, 77–78). Kuitenkin YksTL:n aikana lainsäädännön suhtautuminen sopimusvapauteen muuttui. Vieläkin voimassa olevassa YksTL 21 §:ssä on pääsääntö, jonka mukaisesti pelkällä kiinteistönomistajien välisellä sopimuksella ei voi syntyä lain tarkoittamaa perus- tai lisätieoikeutta. (YksTL 1962.)

3.3.2 Tiesopimuksen muotovaatimukset ja sidokset julkisiin rekistereihin

Toisena tiesopimukseen kohdistuvien edellytysten kehityksestä tarkastellaan sopimusvapautta rajoittavia edellytyksiä. Rajoituksia on voitu tehdä niin muotovaatimuksilla kuin ehdoilla sidoksista julkisiin rekistereihin.

Sopimusvapauden ajalta ei oikeuskirjallisuudessa ole otettu kantaa kiinteistönomistajien kiinteistörasitteista tekemien sopimusten muotovaatimukseen tai esiintymiseen julkisissa rekistereissä. Muun muassa Calonius ei rasitesopimuksista lausueessaan tuo esille lainkaan mainintoja näistä edellytyksistä (Linkomies 1946, 379, 382). Muotovaatimusten puuttuminen onkin ymmärrettävää, sillä vielä tuolloin kiinteistönomistajien luku- ja kirjoitustaito eivät olleet nykyisellä tasolla.

Myöhemmältä ajalta oikeuskirjallisuudesta löytyy eriäviä mielipiteitä. Noponen toteaa vuoden 1932 teoksessaan, että kiinteistörasitteen oli mahdollista syntyä vain kiinteistökaupan määrämuotoa noudattavalla sopimuksella. Kuitenkin hän muuttaa kantaansa myöhemmässä teoksessaan vuonna 1949

todeten, ettei tiesopimukselle ole ollut erityisiä muotovaatimuksia. Tiesopimukselta ei vaadittu myöskään minkäänlaista julkisuustoimenpidettä. Päinvastoin hän tuo esille, että kiinteistörasitteen kiinnittämistä on pidetty jopa virheellisenä toimenpiteenä. (Noponen 1932, 38; 1949, 184–185.) Haataja (1949, 333, 344) on teoksessaan vuonna 1949 Noposen kanssa erimieltä todeten, että kiinteistörasitteen perusteena oleva sopimus tuli kiinnittää sopimuksen pysyvyyden vakuudeksi. Noposen ja Haatajan teoksista on pääteltävissä, että kommentit sijoittuvat jakolainsäädännön aikaan.

Pietilä puolestaan puhuu tiesopimuksen kiinnittämisestä yleisesti aikakautena ennen YksTL:n voimaantuloa. Hänen mielestään sopimuksen kiinnittäminen ei tuo tieoikeutta vastaavaa pysyvyyttä, sillä kiinnittää voi vain määräaikaisen käyttöoikeuden. Näin ollen Pietilän mielipide vastaa Noposen vuoden 1949 kantaa. Edelleen Pietilä pohtii NaapL 15 §:n mukaisen tiesopimuksen muotovaatimusta. Hän toteaa, ettei sopimukselta ole edellytetty kirjallista muotoa, sillä tiesopimuksen kirjallinen muotovaatimus tulee ensimmäisen kerran esille lainsäädännössä vasta tilustielain 21 §:ssä. (Pietilä 1969, 138.)

Noponen pohtii vuoden 1949 teoksessaan tarkemmin tilustielain tarkoitusta kiinteistönomistajien tiesopimuksen suhteen. Tulkittessaan tilustielain 10 ja 21 §:iä hän tulee siihen lopputulokseen, että tilustielain mukaiset sopimukset jakautuivat tieoikeussopimuksiin ja tienpitosopimuksiin. Tieoikeussopimus tarkoitti oikeutta tehdä tai käyttää tietä toisen kiinteistön alueella. Tienpitosopimus sen sijaan tarkoitti sopimusta kiinteistön velvollisuudesta ottaa osaa tien tekemiseen ja kunnossapitoon. (Noponen 1949, 180, 186–188.)

Noposen mukaan kaksi edellä mainittua sopimustyyppiä eroavat toisistaan tarkasteltaessa tieoikeuden pysyvyyden suhdetta muotovaatimuksiin ja julkisiin rekistereihin. Hän on sitä mieltä, että tilustielain 21 § tarkoitti sananmuodoillaan vain tienpitosopimusta. Sopimus oli laadittava kirjallisesti, todistajien vahvistettava ja talletettava tielautakuntaan, jotta se saavutti kiinteistörasitteeseen rinnastettavan pysyvyyden. Mikäli kiinteistönomistajat tekivät tieoikeutta koskevan sopimuksen, ei sopimusta tarvinnut tallettaa tielautakuntaan. Jos sopimus taas koski sekä tieoikeutta että tienpitoa, kuten Noposen mukaan yleisimmin on tapahtunut, oli tilustielain 21 §:n mukaisia edellytyksiä noudatettava. (Noponen 1949, 180, 186–188.)

Oikeuskirjallisuudessa Filppu ja Markkula ovat Noposen kanssa samaa mieltä. Lisäksi Filppu toteaa, että Noposen kanssa samaa mieltä on myös laintarkastuskunta vuoden 1961 lausunnossaan n:o 1, joka koskee ehdotusta hallituksen esitykseksi eduskunnalle yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Markkula täydentää Noposen kantaa todeten, että tieoikeussopimus tuli tienpitosopimusta vastaavasti tehdä kirjallisesti ja sen tuli olla todistajien vahvistama. (Filppu 1983, 30; Markkula 2008.)

Edellinen jaottelu tieoikeus- ja tienpitosopimuksiin on tilustielain 10 §:n lausuman huomioon ottaen ymmärrettävää. Nimittäin tilustielain 10 § lausui tieopimuksen osalta ensiksikin oikeudesta tehdä tai käyttää tietä. Oikeus tehdä tie tarkoitti tilustielain 4 §:n mukaista uuden tien tekemistä ja on rinnastettavissa YksTL 8 §:n mukaiseen perustieoikeuteen. Oikeus käyttää tietä tarkoitti tilustielain 5 §:n mukaista entisen tien käyttöoikeutta ja on rinnastettavissa YksTL 9 §:n mukaiseen lisätieoikeuteen. Toiseksi tilustielain 10 § lausui velvollisuudesta ottaa osaa tien tekemiseen ja kunnossapitoon, jotka ovat puhtaasti tienpidollisina velvoitteina rinnasteisia YksTL 6 §:n tarkoittaman tienpidon kanssa. Näin ollen tilustielain 10 §:n tarkoitus oli erottaa tieoikeussopimus ja tienpitosopimus toisistaan.

Kuitenkin oikeuskirjallisuuden tulkinta tilustielain 21 §:n osalta on erikoinen. Tilustielain 21 §:n sananmuoto tien tekemistä tai kunnossapitoa koskevasta sopimuksesta ei välttämättä tarkoittanut yksistään tienpitosopimusta. Tien tekemisellä voitiin tarkoittaa niin tieoikeus- kuin tienpitosopimustakin, joka oli tehty uutta tietä varten. Tätä puoltaa Noposen lausuma siitä, että yleisin sopimustyyppi oli niin tieoikeutta kuin tienpitoa koskeva. Sen sijaan tilustielain 21 §:n lausuma kunnossapitoa koskevasta sopimuksesta tarkoitti selvästi tienpitosopimusta.

Edellistä väitettä tilustielain 21 §:n tarkoittamasta tien tekemisestä on syytä perustella tarkemmin. Ensiksi rajanveto perustieoikeutta koskevan tieoikeussopimuksen ja tien rakentamiskustannusten osittelua koskevan tienpitosopimuksen välillä on lähinnä käsitteellinen. Jos oli tehty tieoikeussopimus usean kiinteistön perustieoikeudesta, lopputuloksena maastoon muodostui tie, jonka rakentamiskustannukset tuli ositella. Jos taas oli tehty tienpitosopimus rakentamiskustannusten osittelusta usean oikeutetun kiinteistön kesken, lopputu-

loksena maastoon muodostui tie, joka oikeudelliselta luonteeltaan vastasi perustieoikeutta. Näin ollen tien tekemistä koskevat tieoikeus- ja tienpitosopimukset on katsottava rinnasteisiksi.

Toiseksi edellä lausuttu ei kuitenkaan koske tilanteita, joissa ennen tienpitosopimusta tehtiin erillinen tieoikeussopimus. Toisaalta tieoikeussopimus on saattanut koskea vain yhtä oikeutettua tilaa, jolloin tienpitosopimusta ei tarvittu. Tällöin voidaan ajatella tien tekemistä koskevan sopimuksen tarkoittaneen vain tieoikeussopimusta, jolloin se voitaisiin selvästi erottaa tienpitosopimuksesta. Kuitenkin sopimus tieoikeuden luovuttamisesta on katsottava oikeusvaikutuksiltaan voimakkaammaksi kuin sopimus tienpidosta. Siten tilustielain tarkoituksena ei voida katsoa olleen se, että oikeusvaikutuksiltaan lievemmillä tienpitosopimukselle on asetettu tieoikeussopimusta tiukemmat edellytykset. Sen sijaan edellytykset on katsottava toisiaan vastaaviksi.

Näin tulkiten maastoon muodostuvan uuden tien tekemistä koskevalla sopimuksella (olipa se sitten tieoikeudellinen tai tienpidollinen) on ollut vastaavat muotovaatimukset, kuin tien kunnossapitoa koskevalla tienpitosopimuksella. Kaikki nämä sopimukset on tullut myös tallettaa tielautakuntaan. Vailla 21 §:n muotovaatimuksia ja viranomaisvalvontaa jää vain sopimus tilustielain 5 §:n tarkoittamasta tien käyttämisestä, eli lisätieoikeus. Tämä olisi ymmärrettävää, sillä myös YksTL:n aikana lisätieoikeus voidaan myöntää kiinteistötoimituksen ja tielautakunnan toimituksen lisäksi myös tiekunnan päätöksellä eli vailla viranomaisvalvontaa. YksTL:n mukainen perustieoikeus puolestaan on mahdollista perustaa vain kiinteistötoimituksessa, eli viranomaisen valvonnassa. Kun YksTL:ssa lisätieoikeuden perustamismenettely on kevyempi kuin perustieoikeuden, on myös tilustielain tarkoitus saattanut olla sama.

Edelliset johtopäätökset kumoaisivat alun perin Noposen tekemät päätelmät tilustielain 21 §:n tarkoituksesta, niin muotovaatimusten kuin tielautakuntaan tallettamisen osalta. Kuitenkin johtopäätökset perustuvat pelkästään tilustielain sananmuotojen tarkasteluun. Työssä ei ole käytettävissä tilustielain valmisteluasiakirjoja, eikä myöskään Filpun mainitsemaa laintarkastuskunnan lausuntoa perusteeksi johtopäätöksille. Ainoana todisteena johtopäätöksille on seuraava KM:n (1957, 30) lausuma:

” – – Myös tilusteistä annetun lain nojalla myönnetty tieoikeus saa esineoikeudellisen suojan, jos tieoikeus on perustettu sanotun lain edellyttämässä toimituksessa tai, jos mainitun lain 21 §:ssä tarkoitettu, kirjallisesti laadittu ja todistajain vahvistama sopimus on jätetty tielautakuntaan säilytettäväksi.”

Todisteen voisi tulkita siten, ettei KM:n lausuma yksilöi tilustielain 21 §:n tarkoittavan juuri tienpitosopimusta, mikä tukee edellistä johtopäätöstä. Toisaalta lausumassa ei myöskään todeta säännöksen tarkoittavan edellä tehtyjä johtopäätöksiä, eikä oteta kantaa 21 §:n tarkoitukseen tien tekemisestä. Tästä johtuen todiste jää pelkästään sananmuotojen pohdiskeluksi.

Näin ollen todistusaineisto tilustielain 21 §:n tarkoituksesta tehtyjen johtopäätösten tueksi on heikko. Sen sijaan Noposella on luultavasti ollut käytettävissä tilustielain valmisteluasiakirjat sekä Filpulla laintarkastuskunnan lausunto päätelmiensä tueksi. Heillä on ollut mahdollisuus tehdä mainittujen asiakirjojen perusteella siinä määrin vahvat johtopäätökset, että ovat pystyneet väittämään tieoikeus- ja tienpitosopimuksella olleen erilaiset edellytykset. Tämän vuoksi pelkästään lain sananmuotojen ja olettamusten varassa ei työssä voida muuttaa edellistä Noposen, Filpun ja Markkulan tulkintaa tilustielain 21 §:n tarkoituksesta. Niinpä säännöksen tarkoitus otetaan jäljempänä työssä huomioon pelkästään oikeuskirjallisuuden kannanottojen mukaisesti.

3.3.3 Haitattomuusedellytys

Rasite- ja tieoikeuden perustamisen yhteydessä on edellytetty tutkittavaksi, millaisia haittavaikutuksia rasiitettuun kiinteistöön saa enintään kohdistua (Wirilander 1979, 426). Airaksisen (1964, 830) mukaan tuolloin puhutaan usein oikeussuojanormista. Kuitenkin tässä työssä käytetään termiä haitattomuusedellytys. Jäljempänä ilmenevällä tavoin on haitattomuusedellytyksen katsottava sitovan myös tiesopimuksia. Tämän vuoksi haitattomuusedellytys on kolmantena tiesopimukseen kohdistuvana edellytyksenä, jota koskevien säännösten kehittymistä tarkastellaan seuraavassa.

Rasitelainsäädännössä haitattomuusedellytys sisältyi jo vanhan roomalaisen oikeuden rasitteen perustamista koskeviin periaatteisiin, joiden mukaan rasi-tettua kiinteistöä ei saanut rasittaa enempää kuin on tarpeen (Markkula 2005, 23). Vuoden 1734 yleinen laki puolestaan ei tarkoin määritellyt rasitteen aiheuttaman haitan suuruutta mutta kuitenkin tunsii haitan käsitteen (Noponen

1949, 184). Sen sijaan OsittA:ssa ei ollut mainintaa rasitteen perustamisen tarkoituksesta tai merkityksestä lainkaan. Rasitetyypistöön otettiin vain välttämättömimmät rasitteet, joiden ei laadultaan katsottu haittaavan liikaa rasitetun kiinteistön käyttöä. Näin rasitteen vaikutukset säädeltiin rasitteen sisällön avulla. Myöhemmin AJ seurasi OsittA:n jalanjalkia. (Wirilander 1979, 394–395.) Kuitenkin JL sisälsi edeltäjiään tarkemman haitattomuusedellytyksen, sillä muun muassa JL 116 §:n mukaisesti perustettava rasite ei saanut aiheuttaa huomattavaa haittaa (JL 1951). Myös nykyinen KML sisältää vastaavan haitattomuusedellytyksen 156 §:ssä (KML 1995).

Tielainsäädännössä haitattomuusedellytys esiintyi jo NaapL 15 §:ssä. Säännöksen mukaan rasitetun kiinteistön tuli sallia ulospääsytie toisen kiinteistön hyväksi kohdasta, josta tie haitattomimmin oli mahdollista tehdä. Säännös ei asettanut edellytystä aiheutuvan haitan määrälle. (NaapL 1920.) Haitattomuusedellytys oli myös tilustielain 4 ja 5 §:ssä toisiaan vastaavasti maininnalla, ettei tiestä tai siihen myöhemmin sallittavasta tienkäytöstä saanut aiheutua huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle tai entiselle tieosakkaalle (Manner 1928, 74–75). Siten tilustielaki määritteli selvästi suurimman sallitun haitan määrän. Tilustielain 4 § kuului seuraavasti (tilustielaki 1927):

”Jos kiinteistön asianmukaista käyttöä varten on tärkeitä, että tielustie sanotulle kiinteistölle tehdään toisen kiinteistön alueen kautta, eikä siitä voi aiheutua huomattavaa haittaa jälkimmäiselle kiinteistölle, on tästä luovutettava tiehen tarvittava maa.”

Noponen pohtii edellä selostettua NaapL 15 §:n sekä tilustielain 4 §:n haitattomuusedellytysten välistä eroa vuoden 1931 julkaisussaan. Tilustielaki ei nimittäin kumonnut NaapL 15 §:ä ja haitattomuusedellytys oli säännöksissä erilainen. Niinpä tilustielain aikana NaapL 15 §:n tarkoittama tieoikeus saattoi syntyä huomattavan haitan aiheutumisesta huolimatta. Muun tyyppisten tieoikeuksien syntymisen edellytyksenä oli se, ettei huomattavaa haittaa aiheutunut. Vuoden 1949 julkaisussaan Noponen on edelleen samaa mieltä pohtien, onko oikein sallia NaapL 15 §:n tarkoittama tieoikeus huomattavaa haittaa aiheuttaen. (Noponen 1931, 117–118; 1949, 244–247.)

Tilustielain haitattomuusedellytys oli hyvin pitkälti yhtäpitävä nykyisen YksTL:n edellytyksen kanssa. Myös YksTL edellyttää 8 ja 9 §:n mukaan, ettei

tieoikeudesta saa aiheutua huomattavaa haittaa. YksTL 8 §:n (YksTL 1962) mukaan

”Jos kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten on tärkeätä saada kulkuyhteys toisen kiinteistön kautta eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle – – ”

3.4 Rasite- ja tieoikeuksien rekisteröinnin kehitys

Rasitteita ja tieoikeuksia koskeva rekisteröinnin kehitys liittyy olennaisesti sopimustieoikeuksien esiintymiseen kiinteistörekisterissä. Ensimmäisen keran rasitteet merkittiin maarekisteriin (Wirilander 1979, 222), jota määräisivät pidettäväksi vuonna 1895 OsittA 30 § sekä MaarekJ 14 §. Säännökset määräisivät maarekisteriin merkittäväksi muun muassa rasiteoikeudet ja velvollisuudet, niin oikeutetun kuin rasitetun kiinteistön kohdalle. Maarekisteriin tuli merkitä myös viittaus kiinteistötoimituksen asiakirjoihin ja -karttoihin. (OsittA 1895; MaarekJ 1895.)

Vuoden 1916 AJ:n aikana jatkui OsittA:n liikkeelle laittama käytäntö. Perustava säännös maarekisterin pitämisestä sisältyi AJ 128 §:än (Haataja 1949, 814). Lähempiä määräyksiä maarekisterin pitämisestä annettiin muun muassa vuoden 1922 AMM 75 §:ssä, jonka mukaisesti rasiteoikeudet ja velvollisuudet oli merkittävä maarekisteriin (Talaskivi 2005, 9). Merkintä tuli tehdä niin oikeutetun kuin rasitetun kiinteistön kohdalle, minkä lisäksi rasitteen perustamista koskevan kiinteistötoimituksen säilytysnumeron tuli ilmetä maarekisteristä (Haataja 1949, 815–816). Vuonna 1953 voimaan tulleen JL:n aikana rasiteoikeudet tuli merkitä maarekisteriin JA 146 §:n mukaan. JL laajensi AJ:n säännösten vaatimuksia 36 luvussa asettamalla velvoitteen rekisterikartan laatimisesta. (Talaskivi 2005, 9.)

Ensimmäisessä tielainsäädäntöä koskevassa säännöksessä, NaapL 15 §:ssä, ei ollut mainintaa tieoikeuksien rekisteröinnistä (NaapL 1920). Sen sijaan tilustielain säännösten nojalla syntyneet tieoikeudet pyrittiin saattamaan maarekisteriin merkittäviksi, vaikka tilustielaki ei sisältänytkaan varsinaista rekisteröintisäännöstä. Tielautakuntien tuli tilustielain 17.2 §:n nojalla laatia tielautakunnan toimituksessa perustetuista teistä luettelo. Siihen tuli sisällyttää myös ne tiet, joista tehty tiesopimus oli annettu tielautakunnalle säilytettäväksi. Luetteloon tuli merkitä tiedot muun muassa tien tekoon ja

kunnossapitoon velvollisista kiinteistöistä sekä lyhyt selostus tien suunnasta ja pituudesta. Luettelosta tuli lähettää jäljennös maanmittauskonttorille kahdesti vuodessa. (tilustielaki 1927.) Kuitenkin tielautakunnat laiminlöivät velvollisuuttaan, jolloin tieoikeudet jäivät maarekisteriin merkitsemättä (Filppu 1983, 10). KM:n (1957, 53) yhteydessä on laadittu seuraava taulukko, joka todistaa edellisen toteamuksen:

Taulukko 1; Tielautakuntien (titk) toiminta (KM 1957, 53)

Lääni	Titk:ien toimitukset	Tehtyjen teiden määrä (km)	Titk:iin talletetut sopimukset	Maanmittauskonttorin tiedot	
				Toimitukset	Sopimukset
Uudenmaan	429	?	56	118	7
Turun ja Porin	1984	2438	481	576	101
Hämeen	1259	736	207	9	-
Kymen	322	235	110	11	5
Mikkelin	250	?	105	33	18
Kuopion	511	443	196	52	26
Vaasan	3050	3511	536	187	9
Oulun	381	552	112	15	-
Lapin	20	41	6	-	-
Yhteensä	8206 (kpl)	7956 (km)	1809 (kpl)	1001 (kpl)	166 (kpl)

YksTL siirsi perustieoikeuksien perustamisen yksityistietoimitukseen, minkä jälkeen perustetut tieoikeudet tulivat merkityiksi maarekisteriin. Yhtenä syynä perustamisvastuun siirtymiseen tielautakunnilta kiinteistötoimitukseen olivat juuri tielautakuntien ilmoitusvelvollisuutta koskevat laiminlyönnit. (Repo 1995, 59.) YksTL ei sisällä erityisiä rekisteröintiä koskevia säännöksiä, joskin tielautakuntien on ilmoitettava perustamansa tiekunnalliset tieoikeudet yksityistierekisteriin merkittäviksi. Talaskiven (2005, 10) mukaan tielautakunnat ovat hoitaneet velvollisuutensa. Tielautakuntien perustamat tiekunnalliset tieoikeudet ovat tällä hetkellä merkittyinä myös kiinteistörekisteriin.

JL:n ja YksTL:n voimassa ollessa maarekisteri muuttui vuonna 1985 tapahtuneen KRL:n voimaantulon seurauksena kiinteistörekisteriksi, johon rasite- ja tieoikeudet nykyisten KML:n ja YksTL:n aikana merkitään. Kiinteistörekisteriin rekisteriyksikköjä koskevat tiedot merkitään KRL 7.2 §:n mukaisesti muun muassa yksikön rasitteet ja KRL 14 §:n mukaisesti kiinteistörekisterin sijaintitieto on voitava osoittaa kartalla. (KRL 1985.) Vaatimukset kiinteistörekisterikartalla osoitettavista kohteista lausuu KRA 10 §, jonka mukaan karttaan merkitään muun muassa kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet sekä käyttöoikeudet ja -rajoitukset (KRA 1996).

Nykypäivänä rasite- ja tieoikeudet merkitään kiinteistörekisteriin sijainnillisina käyttöoikeusyksikköinä JAKO:lla, jolloin täytetään KRA 10 §:n vaatimukset (Maanmittauslaitos 2011, 2). Käyttöoikeusyksikkö osoittaa esimerkiksi tieoikeuden suunnan ja leveyden kiinteistörekisterikartalla. Lisäksi käyttöoikeusyksikkö pitää sisällään ominaisuustietoja, kuten tiedon oikeutetuista ja rasitetuista kiinteistöistä sekä perustamista koskevan kiinteistötoimituksen säilytysnumeron ja rekisteröintipäivämäärän. Jokaisella käyttöoikeusyksiköllä on kiinteistörekisterissä oma tunnuksensa. Käyttöoikeusyksikköinä merkitään kiinteistörekisteriin niin uusia kuin vanhoja oikeuksia. Uudet oikeudet merkitään kiinteistörekisteriin siinä kiinteistötoimituksessa, jossa ne perustetaan. Vanhat oikeudet merkitään kiinteistörekisteriin perusparannustyönä, jossa aluksi arkistotutkimuksilla selvitetään oikeuden tiedot ja lopulta muodostetaan oikeudesta käyttöoikeusyksikkö (Maanmittauslaitos 2011, 2–6).

4 TIEOIKEUDEN SYNTYPERUSTEENA OLEVASTA TIESOPIMUKSESTA

4.1 Oikeuskirjallisuuden kannanottoja

4.1.1 Sopimukseen perustuvat tieoikeudet ja niiden toimituskäsittely

Oikeuskirjallisuudessa on käsitelty usein YksTL 107 §:ä. Säännöksen mukaan tien käyttäjälle on saattanut syntyä tieoikeus, jos YksTL:n voimaantullessa 1.1.1963 on ollut voimassa tiesopimus (Holma 1991, 408). Oikeuskirjallisuudessa on pohdittu erityisesti sitä, milloin tehdyllä sopimuksella sopimustieoikeus on voinut syntyä. Myös tiesopimuksen aikana voimassa olleeseen lainsäädäntöön on kiinnitetty huomiota. Filppu (1983, 31–32) ja Markkula (2005, 35) ovat jaotelleet sopimustietyytit seuraavasti:

1. Ennen NaapL 15 §:n voimaantuloa (13.2.1920) syntyneet sopimustiet,
2. 13.2.1920 – 31.12.1927 välisenä aikana syntyneet sopimustiet, jotka perustuvat NaapL 15 §:ään,
3. tilustielain voimassaoloaikana (1.1.1928 – 31.12.1962) syntyneet sopimustiet seuraavasti:
 - a. Tieoikeussopimusten perusteella syntyneet tiet,
 - b. tienpitosopimusten perusteella syntyneet tiet, jos sopimukset on jätetty säilytettäväksi tilustielain 21 §:n mukaisesti.

Muista kirjailijoista Pietilä (1969, 138) mainitsee kohtien 1, 2 ja 3b tiet sekä Kantola (1968, 38) kohdan 3b tien. Markkula (2005, 35) selvittää, että kohtien 1 ja 2 sopimusteiden on täytynyt olla NaapL 15 §:n tarkoittamia ulospääsyteitä.

Filpun mukaan ennen tilustielain voimaantuloa tieoikeudet syntyivät joko tiesopimuksen perusteella tai tuomioistuimen päätöksellä, joten ne eivät ole nykypäivänä viranomaisten tietovarastoissa. Tilanne tilustielain aikaisten sopimusteiden osalta ei ole välttämättä parempi, kuten edellisessä kohdassa 3.4 selostetusta ja taulukosta 1 on pääteltävissä. Tielautakuntien laiminlyöntien seurauksena tiesopimuksen perusteella syntyneet tieoikeudet eivät tulleet merkityksi tuolloiseen maarekisteriin. Lisäksi tielautakuntien arkistot ovat puutteelliset ja niistä saattaa löytyä tietoa vain yksittäisistä tiesopimuksista. Selostetuista syistä johtuen sopimusten perusteella syntyneistä tieoikeuksista voikin olla mahdotonta saada tietoja. (Filppu 1983, 14–15, 22.)

Erimielisyystilanteissa sopimustieoikeutta koskevan kysymyksen voi Holman mukaan saattaa yksityistietoimituksessa käsiteltäväksi. Mikäli tiesopimus pystytään toimituskäsittelyssä näyttämään toteen, esimerkiksi todistajien tai karttojen avulla, on sillä käänteentekevä merkitys. Tuolloin tieoikeus on syntynyt jo tiesopimuksen perusteella, eikä uutta tieoikeutta ole tarpeen perustaa. Sen sijaan tieoikeus käsitellään ja vahvistetaan ennestään olevana tieoikeutena. Näin tieoikeuden haltijan ei ole tarpeen maksaa rasitetulle korvauksia ja mikäli käsitellään vahvistetun tieoikeuden siirtäminen, maksaa rasitettu kustannukset. (Holma 1991, 408.) Markkula (2008) toteaa, että toimituskäsittelyn käytännön ongelmaksi muodostuu usein tiesopimusten olemassaolon osoittaminen. Olemassaolo on pystyttävä todistamaan esimerkiksi asianosaisten hallussa olevilla asiakirjoilla, Filppu (1983, 30) jatkaa.

Markkulan mukaan suullinen sopimus voi osoittautua toimituskäsittelyssä ongelmaksi, varsinkin kiinteistönomistajien vaihduttua. Tuolloin saattaa olla epäselvää, sitooko sopimus uusia omistajia tai onko sopimusta lainkaan olemassa. Toisaalta tien käyttö on saattanut jatkua hyvinkin pitkään, ilman näyttöä tiesopimuksesta. Näin kiinteistönomistajien välille on saattanut muodostua hiljaiseen sallimiseen perustuva, eli konkludenttinen sopimus. Se on Markkulan mukaan voinut syntyä kuitenkin vain hyvin rajoitetusti. (Markkula, 2008.)

Haataja on kommentissaan Markkulan kanssa samoilla linjoilla, sillä hänen mielestään pelkän tien pitkäaikaisen käyttämisen perusteella ei synny tieoikeutta. Kuitenkin tien pitkäaikaisella käytöllä on hyvin vahva oikeudellinen merkitys, minkä perusteella tieoikeutta voi hakea oikeusteitse vahvistettavaksi. Haataja tuo esille tähän liittyviä KKO:n oikeustapauksia, joista valtaosassa on vahvistettu pitkäaikaiseen sallimiseen perustuva tienkäyttö tieoikeudeksi. (Haataja 1949, 723–725.) Tapauksista on pääteltävissä, että konkludenttinen sopimus syntyy, jos tienkäyttö on jatkunut riidattomasti vuosikymmeniä viime aikoihin saakka.

Toimituskäsittelyssä on sopimustieoikeutta harkittaessa otettava myös tieoikeuden lakkaamisen mahdollisuus huomioon. Jos tieoikeus on syntynyt tiesopimukseen perustuen, on se vastaavasti voinut lakata sopimukseen perustuen. Oikeuskäytäntö osoittaa, että lakkaamisperusteeksi käy myös tie-

oikeudesta sopineiden kiinteistönomistajien konkludenttinen sopimus. (Hyvönen 1970, 242; Wirilander 1979, 578–579.) Edelleen kiinteistönomistajat ovat sopimuksellaan voineet lakkauttaa niin NaapL 15 §:n kuin tilustielain mukaisia viranomaisen päätökseen perustuvia tieoikeuksia. Jos tieoikeutta koskeva tiesopimus on ollut talletettuna tielautakuntaan, on lakkaamiselle ollut edellytyksenä myös lakkauttamista koskevan sopimuksen tallettaminen tielautakuntaan. (Filppu 1983, 27–28; Noponen 1932, 67–68.) Tieoikeudet ovat voineet lakata sopimuksen perusteella vain YksTL:n voimaantuloon asti. Tuosta eteenpäin tieoikeuden (mukaan lukien sopimustieoikeus) lakkaaminen on tapahtunut esimerkiksi YksTL 11 luvun säännösten mukaisesti kiinteistötoimituksessa. (Markkula 2005, 184–190.)

4.1.2 Haitattomuusedellytyksestä

Edellä työssä ilmenevällä tavoin niin YksTL:n kuin sen edeltäjien säännöksiin on sisältynyt haitattomuusedellytys. YksTL:n ja tilustielain haitattomuusedellytykset olivat toisiaan vastaavat ja niiden tarkoitus oli, ettei tieoikeudesta saa aiheutua huomattavaa haittaa. YksTL:n haitattomuusedellytystä perustellaan lain valmistelutöissä (HE 36/1961 vp.) seuraavasti:

”Lakiehdotuksen säännökset tieoikeudesta sekä muista tienpitoa ja tienkäyttöä varten tarvittavista oikeuksista muodostavat oikeudellisen perustan yksityisistä teistä annettavaksi ehdotetun lain järjestelmälle. Niillä puututaan toisen oikeuksiin rajoittamalla etenkin maanomistajan omistusoikeutta. Yleisenä edellytyksenä tällaisten oikeuksien perustamiselle on, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa sille kiinteistölle, johon oikeus tulisi kohdistumaan. Lakiehdotuksen mukaan ei siis edellä tarkoitettua oikeutta yleensä voitaisi kohdistaa esim. toisen asuntotonttiin. Se seikka, ettei tällaista oikeutta saisi perustaa, jos siitä aiheutuisi huomattavaa haittaa kiinteistölle, johtuu siitä lainsäädännössämme valitsevasta periaatteesta, ettei yksityistä voida kohtuuttomasti raskauttaa toisen yksityisen hyväksi.”

Wirilander selventää haitattomuusedellytyksen harkintaa. Siinä on otettava huomioon tieoikeudesta ja sen liikenteestä aiheutuvien eri haittojen kasaantuminen suhteessa rasitetun kiinteistön käyttötarkoitukseen. Tieoikeudesta aiheutuvia haittavaikutuksia on useita erilaisia ja ne haittaavat enemmän esimerkiksi asuinkiinteistön pihassa kuin metsässä. Hän perustelee kantaansa KKO:n ratkaisuilla. Ratkaisun KKO 16.1.1958/94 mukaan polkua ja talvitietä varten tarkoitettua tieoikeutta ei saatu perustaa pihamaan ja puutarhan

kautta. Ratkaisun KKO 6.3.1961/857 mukaan tilan talouskeskuksen ja puiston kautta johtava tie aiheutti rasitetulle kohtuutonta haittaa. Ratkaisun KKO 1969 II 41 mukaan liikenne yleisenä ulkoilupaikkana käytettävälle kiinteistölle tuli olemaan vilkasta, joten noin 10,5 metrin päässä tien reunasta olevalle asuinrakennukselle aiheutuisi melun vuoksi huomattavaa haittaa. Yhteenvedona Wirilander toteaa kasaantuvien haittavaikutusten olevan syynä sille, ettei piha-alueelle saa perustaa tieoikeutta. (Wirilander 1979, 432–434.)

YksTL:n säännökset edellyttävät haittattomuusedellytyksen tutkimista siinä yhteydessä, jossa tieoikeutta perustetaan. Esimerkiksi perustieoikeuden osalta tutkiminen tapahtuu kiinteistötoimituksessa. YksTL 49 § laajentaa haittattomuusedellytyksen koskemaan myös tieoikeuden perustamiseen tähtäävää sopimusta, jos sopimus tulee kiinteistötoimituksessa vahvistettavaksi (YksTL 1962):

”Milloin asianosaiset ovat sopineet tieoikeutta tai tienpitoa koskevista kysymyksistä, on tietoimituksessa tutkittava, voidaanko sopimus kokonaan tai osittain hyväksyä toimituksen perusteeksi. Jos havaitaan, että sopimus – – tulisi ilmeisesti rasittamaan kiinteistöä huomattavasti enemmän kuin tämän lain säännökset edellyttävät, ei sopimusta ole näiltä osin hyväksyttävä.”

Kuitenkin Noponen ja Wirilander ulottavat haittattomuusedellytyksen koskemaan myös kiinteistönomistajien kiinteistötoimituksen ulkopuolella tekemää sopimusta. Wirilander selventää haittattomuusedellytystä muiden kiinteistörasitteiden, kuin tieoikeuksien osalta. Hänen mukaansa sovittu oikeus saavuttaa kiinteistörasitteen ominaisuuden vain, jos se laatunsa puolesta voitaisiin perustaa viranomaisessa. Mikäli perustamisedellytykset viranomaisessa eivät täytyisi, ei sovitusta rasitteesta muodostu kiinteistörasitetta. Wirilander viittaa perustamisedellytysten osalta juuri rasitteesta aiheutuviin haittavaikutuksiin. Ellei sovittua rasitetta voitaisi suurten haittavaikutustensa vuoksi perustaa viranomaisessa, ei se ole kiinteistön vastaisia omistajia sitova kiinteistörasite. (Wirilander 1979, 277–279.) Vaikka Wirilander ei selvityksessään tarkoita juuri tieoikeuksia, on selvityksen katsottava ulottuvan myös tieoikeuksiin, sillä tieoikeudet ovat aiemmin työssä selvitetyllä tavoin rinnasteisia kiinteistörasitteiden kanssa.

Noposen mukaan kiinteistönomistajien tieoikeutta koskeva sopimus saavuttaa kiinteistöjä sitovan pysyvyyden vasta, kun sopimus täyttää niin sanotut rasiitteen klassilliset tunnusmerkit. Sovitun oikeuden on oltava kiinteistölle hyödyllinen, oikeuden on oltava pysyvä eikä se saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa rasiitetulle kiinteistölle. (Noponen 1949, 184.) Noposen kommentit ajoittuvat tilustielain aikaan, joten hänen tarkoittamansa kohtuuttoman haitan on katsottava tarkoittavan muun muassa tilustielain haitattomuusedellytystä.

4.2 Vaikutukset kiinteistötoimituksiin

4.2.1 Lähtökohdat

Sopimustieoikeuksien vaikutusta kiinteistötoimituksiin tutkittiin Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreille suunnatun kyselyn avulla sekä omien kokemusten kautta. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää sopimustieoikeuksien käsittelyä ja ratkaisuja yksityistietoimituksissa. Lisäksi selvitettiin toimitusinsinöörien kokemuksia ratkaisujen harkinnasta sekä tiedusteltiin heidän kokemustensa mukanaan tuomia kehittämissuhteita. Kysely toteutettiin sähköpostitse keuhkokuumeella 2012.

Kyselyn vastauksia olisi tutkimustehtävää ajatellen saanut olla enemmän. Jälkikäteen ajateltuna olisi kysely palvellut työn tarkoituksia paremmin kohdennettuna toimitusinsinöörien lisäksi laajemmalle kohdejoukolle esimerkiksi tielautakuntiin ja maa- ja vesioikeuksiin sekä toteutettuna nykypäivänä enemmän käytettävillä internet sovelluksilla kuten Webropolilla. Kuitenkin osa vastauksista oli sellaisia, että vastaajalla on niin toimitusten lukumäärän, mainittujen työvuosien kuin muutoinkin vastausten perusteella vahva työkokemus alalta. Siten vastauksista saa kokonaisuutena hyvin suuntaa antavaa tietoa.

Vaikutusta nykypäivän kiinteistötoimituksiin oli tarkoituksena selvittää myös analysoimalla tutkimustehtävään liittyviä oikeustapauksia. Kuitenkaan Finlex- ja Edilex-tietokannoista tai Maanmittauslaitoksen oikeustapauskortistosta ei löytynyt sopivia oikeustapauksia. Tämän vuoksi oikeustapausten avulla ei ollut mahdollista tehdä johtopäätöksiä mainituista vaikutuksista.

4.2.2 Kysely vanhoista tiesopimuksista kiinteistötoimituksissa

Suoritettussa kyselyssä esitettiin seuraavat kysymykset:

1. Kertoisitko keskimääräiset kappalemäärät seuraavista;
 - a. Montako yksityistietoimitusta teet vuodessa?
 - b. Monenko toimituksen ratkaisussa vuodessa joudut harkitsemaan vanhan tiesopimuksen olemassaoloa?
 - c. Monessako toimituksessa vuodessa ratkaisusi mukaan on muodostunut tieoikeus vanhan tiesopimuksen perusteella?
2. Kuvaile niitä vanhoja tiesopimuksia, joiden perusteella olet harkinnut tieoikeuden muodostuneeksi. Voit miettiä sopimuksia seuraavista kohtien a – c lähtökohdista ja kuvailla sopimuksia myös muutoin. Tuo esille kohdissa a – c selostetuista eri vaihtoehdoista mitkä esiintyvät yleisimmin, mitkä harvemmin.
 - a. Minkälaisia sopimukset ovat olleet (hiljaisia, suullisia, kirjallisia tai tielautakunnassa säilytettyjä)?
 - b. Kenen tekemiä sopimukset ovat olleet (tilojen nykyiset omistajat, aiemmat omistajat tai omistajien edesmenneet sukulaiset)?
 - c. Milloin sopimukset on tehty (ennen 1927 tai 1927 – 1963 tai muu ajanjakso)?
3. Mikä erityisesti on vaikeuttanut ratkaisua koskien vanhaa tiesopimusta? Voit miettiä asiaa niin lainsäädännön, toimitusmenettelyn kuin vanhan tiesopimuksen kannalta.
4. Miten mielestäsi lainsäädäntöä ja toimitusmenettelyä voisi kehittää vanhoja tiesopimuksia koskevien ratkaisujen osalta? Onko nykyinen käytäntö hyvä vai tulisiko sopimuksia huomioida entistä tarkemmin tai mahdollisesti ei lainkaan?
5. Lopuksi kertoisitko mahdollisimman monen sellaisen toimituksen toimitus- tai säilytysnumeron, joissa olet harkinnut vanhaa tiesopimusta tieoikeuden perusteeksi.

Kysely lähetettiin pääasiassa niille Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööreistä, jotka tekevät yksityistietoimituksia. Kohdejoukko rajattiin Maanmittauslaitoksen intranet-sivustojen avulla, tutkien kunkin maanmittaustoimiston arviointitoimitusprosessin ja perustoimitusprosessin sivustoilta kyselyn kohdejoukoksi sopivat toimitusinsinöörit. Arviointitoimitusprosessin toimitusinsinööreistä valittiin kohdejoukoksi kaikki insinöörit. Perustoimitusprosessin toimitusinsinööreistä valittiin kohdejoukoksi toimitusinsinöörit, jotka tekevät yksityistietoimituksia. Joidenkin maanmittaustoimistojen osalta kysely lähetettiin kaikille perustoimitusprosessin toimitusinsinööreille, sillä toimistojen perustoimitusprosessin sivustoilta ei selvinnyt yksityistietoimitusten tekijöitä.

Kysely lähetettiin 211 toimitusinsinöörille. Asiasisällöllisiä vastauksia tuli yhteensä 14 kappaletta. Siten kyselyn varsinaiseksi vastausprosentiksi tuli kuusi prosenttia. Osasyynä vastausprosentin pienuuteen on luultavasti se, että kyselyitä lähti usealle yksityistietoimitusta tekemättömälle toimitusinsinöörille, eivätkä he vastanneet kyselyyn. Maanmittauslaitoksella on 35 toimipistettä, joista kussakin arviolta 2 – 3 toimitusinsinööriä tekee tai on tehnyt yksityistietoimituksia muutoinkin kuin satunnaisesti. Edellisen perusteella voi arvioida, että kyselyn saaneista on noin 70 – 105 toimitusinsinööriä ollut potentiaalisia vastaajia. Siten arvioitu todellinen vastausprosentti on 13 – 20 prosenttia.

4.2.3 Vastaukset toimituksista ja niiden ongelmakohdista

Kyselyyn vastanneet toimitusinsinöörit tekivät yhteensä keskimäärin 332 yksityistietoimitusta vuodessa. Kaksi vastaajista ilmoitti kappalemäärän tekemiensä toimitusten osalta, muttei sopimustieoikeuksien harkinnan tai ratkaisun osalta. Seitsemän vastaajista ilmoitti, ettei ole harkinnut sopimustieoikeuksia toimituksissaan lainkaan. Sopimustieoikeuksia harkitsevien joukossa oli yksi yhtenäinen ryhmä, jossa kaksi ilmoitti harkitsevansa sopimustieoikeutta yhdessä toimituksessa, yksi 1 – 2 toimituksessa ja yksi 2 – 3 toimituksessa vuodessa. He tekivät ratkaisun sopimustieoikeuden olemassaolosta keskimäärin yhdessä toimituksessa vuodessa. Poikkeuksena muista harkintaa tekevästä oli yksi vastaajista, joka ilmoitti harkitsevansa sopimustieoikeuden perusteeksi jopa kymmenessä toimituksessa vuodessa. Näistä noin kolmessa hän teki ratkaisun sopimustieoikeuden olemassaolosta.

Tehdyistä ratkaisuista noin 1/3 perustui konkludenttiseen, 1/3 suulliseen, 1/6 kirjalliseen ja 1/6 tielautakuntaan talletettuun sopimukseen. Tiesopimukset oli tehty kaikissa tapauksissa tilojen aiempien omistajien kesken ja toimitusmäärästä noin 40 prosentissa oli kyse sukulaisten kesken tehdyistä sopimuksista. Kaikki tiesopimukset oli tehty tilustielain aikana.

Suurin osa vastaajista toi esille toisiaan vastaavia harkintaa koskevia ongelmia. Vanhaa tiesopimusta koskeva erimielisyys oli suurin ongelma. Ongelmaa lisäsi kiinteistönomistajien vaihtuminen sopimuksentekohetkestä, jolloin tiesopimusten olemassaolon ja voimassaolon harkinta muodostui vaikeaksi tehtäväksi. Usein tuli harkittavaksi konkludenttisen sopimuksen mahdollisuus, mitä pidettiin myös vaikeana tehtävänä. Ongelmallisena pidettiin myös tieso-

pimuksen solmimisajankohdan selvittämistä. Vain yksi vastanneista totesi tekevänsä harkintaa varten muitakin selvityksiä, kuin asianosaisten kuuleminen.

Vastaajat toivat esille myös yksittäisiä ongelmia. Tilustielain aikaisten tielautakuntaan talletettujen tiesopimusten osalta oli useita ongelmia. Tielautakunnasta ei selvinnyt, mihin teihin tieoikeuksia oli syntynyt tai mikä oli sopimusten tarkka sijainti. Eräs vastaajista tiesi kertoa, etteivät useat toimitusinsinöörit osanneet tai tienneet asiaa tielautakunnasta edes selvittää. Myös harkintaan menevää aikaa pidettiin ongelmana, sillä usein harkittua tiesopimusta ei voitu ottaa ratkaisun perusteeksi kuin osittain.

4.2.4 Vastausten kehittämissuositukset ja esitetyt kiinteistötoimitukset

Kaikkiin kyselyn kohdassa neljä ehdotettuihin kehittämissuosituksiin tuli useita kehittämissuosituksia. Siten vastaajat esittivät kolmea erilaista vaihtoehtokokonaisuutta.

Ensiksikin enemmistö vastaajista piti nykyinsäädäntöä selkeänä, eivätkä nähneet muutostarpeita. Heidän mielestään laki antaa riittävästi vapauksia toimitusmiesten harkinnalle. Erään vastaajan mielestä oikeuskirjallisuus selvittää nykyinsäädäntöä riittävästi.

Toiseksi edellistä pienempi osa vastaajista muuttaisi insäädäntöä, kuitenkin ottaen edelleen huomioon vanhat tiesopimukset. Muutosehdotuksen mukaisesti maastossa ennen YksTL:n voimaantuloa ollut tie olisi aina sopimustieoikeus. Heidän mielestään ennen YksTL:n voimaantuloa kiinteistönomistajat kunnioittivat nykypäivää enemmän toisensa omaisuutta, tien tarve ymmärrettiin ja liikennemäärät olivat vähäisiä. Koska tietä on käytetty jo 50 vuotta, ei tie aiheuta huomattavaa haittaa, eikä loukkaa rasitetun kiinteistön omistajan oikeusturvaa. Erään vastaajan mukaan edellistä pääsääntöä ei sovellettaisi, mikäli asiasta on todistettavasti reklamoitu toistuvasti pidemmällä aikavälillä.

Kolmanneksi vähemmistö vastaajista ottaisi vanhan tiesopimuksen huomioon nykyistä vähemmän tai ei lainkaan. Tieoikeudet tulisi perustaa pääsääntöisesti aina uusina oikeuksina, ellei estettä perustamiselle ole. Sopimustieoikeuden harkintaa ei tulisi suorittaa lainkaan, sillä nykypäivän tietarpeisiin tulisi tieoikeudet perustaa nykyinsäädännön edellyttämin perustein. Vä-

hemmistön vastauksista nousi esille joitakin yksittäisiä vastauksia. Yksi vastaajista ei ole ottanut vanhoja tiesopimuksia urallaan tehtyjen satojen toimitusten joukossa huomioon juuri lainkaan. Hän on mielestään menetellyt oikein, sillä ratkaisut ovat pitäneet maa- ja metsätalouden oikeudessa. Toinen ehdotti, että vain kirjalliset tiesopimukset otettaisiin harkinnassa huomioon. Kolmas ehdotti lakiin laadittavaksi siirtymäsäännöksen, jonka jälkeen sopimustieoikeuksia ei enää tunnustettaisi.

Kyselyssä tiedusteltiin myös kiinteistötoimituksia, joissa sopimusta on harkittu tieoikeuden perusteeksi. Vastauksissa tuli esille vain neljä toimitusta. Kaksi ilmoitettiin epämääräisesti, joten toimituksia ei voitu selvittää. Kolmas toimituksista oli päättynyt asianosaisten sopimukseen, eikä olisi antanut todellista kuvaa vanhan tiesopimuksen harkinnasta ja ratkaisusta. Neljäs koski lähinnä vanhaan tiehen liittyvää korvausharkintaa, eikä siten liity tutkimustehtävään. Tämän vuoksi esille tulleet kiinteistötoimitukset eivät edesauttaneet tutkimustehtävän suorittamisessa.

4.2.5 Omat kokemukset

Olen tehnyt yksityistietoimituksia viimeiset 4,5 vuotta ja sitä ennen muita kiinteistötoimituksia (lähinnä lohkomisia) noin kahdeksan vuotta. Rekisteröityjä yksityistietoimituksia on kertynyt noin 140 kappaletta ja lohkomisia noin 650 kappaletta.

Yksityistietoimituksista sopimustieoikeuden harkinta on suoritettu keskimäärin kahdessa toimituksessa vuosittain. Niistä keskimäärin yhdessä on ratkaistu sopimustieoikeuden olevan olemassa. Lohkomisista ei yhdessäkään ole sopimustieoikeuden harkintaa tai ratkaisua tehty.

Sopimustieoikeuksien perusteena harkitut tiesopimukset ovat olleet pääasiassa suullisia sekä yhdessä tapauksessa kirjallinen. Tielautakuntaan talletettuja sopimuksia ei ole ollut. Tiesopimusten tekijät ovat olleet poikkeuksetta tilojen aiempia omistajia. Tiesopimukset on tehty pääsääntöisesti tilustielain aikana, joskin jotkin ovat olleet tuota vanhempia sopimuksia.

Toimituksissa ilmenneet ongelmat ovat rinnasteisia kyselyyn vastanneiden toimitusinsinöörien kohtaamien ongelmien kanssa. Kiinteistönomistajien välillä on usein vallinnut erimielisyys YksTL 107 §:n tarkoittamasta tiesopimuk-

sesta. Ongelmat ovat liittyneet niin tiesopimuksen olemassaolon, voimassaolon kuin sitovuuden harkintaan. Harkitut tapaukset ovat olleet epäselviä sopimuksen muodosta riippumatta. Harkinnan taustaksi on selvitetty vanhojen toimitusasiakirjojen lisäksi vanhoja ilmakuvia ja peruskarttalehtiä. Selvitysten lisäksi asianosaisten lausumat, vanhat valokuvat ja asiakirjat ovat saaneet painoarvoa. Maastokatselmus on ollut tärkeässä roolissa, sillä edelleenkin käytössä oleva tie on vahva peruste tieoikeuden muodostumiselle. Kaikkien edellä mainittujen tosiseikkojen summana on tehty ratkaisu sopimustieoikeudesta. Ratkaisut ovat pääasiassa olleet vaikeita ja aikaa vieviä. Tästä huolimatta asianosaisten oikeusturvan vuoksi harkinta on tehty ja ratkaisu annettu.

4.3 Vaikutus kiinteistörekisteriin ja sitä koskevia toimintamalleja

MMM:n kiinteistörekisterille vuodeksi 2015 asettaman vision mukaisesti on kiinteistörekisteri puutteellinen, mikä koskee myös tieoikeuksia (MMM 2005). Talaskivi onkin tehnyt vuonna 2005 selvityksen kiinteistörekisterin tieoikeuksia koskevista epäselvyyksistä todeten, ettei nykyisistä yksityistierekisterivastaaavista kenelläkään ole muistikuvaa tilustielain aikana tehdyn tielautakunnan toimituksen rekisterimerkinnästä. Myöskään tielautakuntaan talletettujen sopimusteiden osalta ei merkintöjä ole, vaikka niitä tielautakunnille on aikoinaan jätetty. Niin ikään NaapL 15 §:n mukaisista tieoikeuksista merkinnät puuttuvat. (Talaskivi 2005, 10.) Näin ollen kiinteistörekisterin puutteellisuudet koskevat myös sopimustieoikeuksia.

MMM ilmoittaa päämääräkseen saattaa kiinteistörekisteri vastaamaan tietosisällöltään nykylainsäädännön tarpeita (MMM 2005). Myös Maanmittauslaitoksen tavoitteena on parantaa vuoteen 2015 mennessä muun muassa KTJ:n (jonka osa kiinteistörekisteri on) ajantasaisuutta sekä luotettavuutta (Kokkonen ym. 2009, 2). Talaskivi on samoilla linjoilla todeten nykyaikaisen tietoyhteiskunnan periaatteiden edellyttävän kiinteistörekisterin tarkentamista. Kiinteistörekisteristä tulisi selvittää kiinteistöjä rasittavat sekä oikeuttavat rasite- ja tieoikeudet sijainniltaan luotettavasti. (Talaskivi 2004, 1, 12–18.) MMM, Maanmittauslaitos ja Talaskivi tuovatkin esille kiinteistörekisterin puutteellisuksia vähentäviä toimintamalleja.

Rummukainen puolestaan vertailee KTJ:ä FIG:n luomaan visioon Katasteri 2014, joka koskee tulevaisuuden katasterijärjestelmää. Vision mukaan Katasteri 2014 on täydellinen kaikkien maa-alueiden oikeudellisten tilanteiden osalta. Niin yksityisoikeudelliset kuin julkisoikeudelliset maahan kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset ovat täydellisesti kirjattuja. Rummukainen vertailee KTJ:ä Katasteri 2014 visioon todeten, ettei Suomessa vision mukaisia oikeuksia, rajoituksia ja velvoitteita rekisteröidä kattavasti mihinkään julkiseen rekisteriin. KTJ ei näytä maa-alueiden oikeustilannetta täydellisesti. Useissa tapauksissa muun muassa kiinteistörekisterikartan sijaintitieto puuttuu. (Rummukainen 2010, 98–101.) Myös Rummukainen tuo esille toimintamalleja ja kiinteistörekisterin puutteiden poistamiseksi.

MMM tuo tieoikeuksia koskevien puutteellisuuksien vähentävänä toimintamallina esille kiinteistörekisterin perusparannuksen, joka tehdään tapauskohtaisesti kiinteistötoimitusten tarpeita noudattaen (MMM 2005). Talaskivi on selvittänyt MMM:n tarkoittaman perusparannuksen tehokkuutta. Vuonna 2004 on muodostettu vuosittain keskimäärin noin 41 000 kiinteistöä, jolloin toimitusten yhteydessä on selvitetty korkeintaan 100 000 kiinteistön tiedot. Tuolloin on ollut noin 2 100 000 kiinteistöä, joten toimitusten yhteydessä toteutettava perusparannus on koskenut enintään viittä prosenttia Suomen kiinteistöistä. Niinpä Talaskiven mielestä toimitusten yhteydessä tehtävä perusparannus ei riitä, mikäli tavoitteena on kiinteistörekisterin tieoikeuksia koskeva täysi kattavuus. (Talaskivi 2004, 18.)

Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategian 2015 mukaan selvitetään tieoikeuksia koskevia puutteellisuuksia vähentävänä toimintamallina lainsäädännön muutosta. Sen seurauksena kiinteistötoimituksessa muodostuva uusi rekisteriyksikkö on kiinteistörekisterissä ulottuvuudeltaan yksiselitteinen. Muutos koskee KML:a siten, ettei uuteen kiinteistöön kohdistu kuin kiinteistötoimituksessa todetut ulottuvuuden osat. Muun muassa selvittämättä jäävät vanhat rasitteet ja tieoikeudet lakkaisivat. Toimenpiteet pyritään kohdentamaan myös muihin, kuin uutta kiinteistöä muodostaviin kiinteistötoimituksiin. Mikäli lakkaamisesta aiheutuu kiinteistönomistajalle taloudellista menetystä, olisi rekisterinpitäjä korvausvelvollinen KRL:n muutoksen mukaisesti. (Kokkonen ym. 2009, 22–24.)

Edellinen Maanmittauslaitoksen toimintamalli muistuttaa YksTL:n nykypäivänä mahdollistamaa alueellista yksityistietoimitusta, jonka tehokkuutta Talaskivi myös on selvittänyt. Selvityksen mukaan kyseessä on toimiva työväline kiinteistörekisterin kaikkia tieoikeuksia koskevien puutteiden poistoon. Silti nykyykokemusten perusteella koko maan kattava alueellisilla yksityistietoimituksilla toteutettava rekisterien perusparannus tarkoittaisi 300 miljoonan euron panostusta. Talaskivi toteaa, ettei alueellisia yksityistietoimituksia voida kustannuksista johtuen tehdä maan kattavasti vaan toimitukset tulee kohdentaa tarkkaan harkintaan perustuvilla alueilla. (Talaskivi 2004, 13–14; 2005, 36.)

Kiinteistörekisteriin kohdistuu myös muita tutkimustehtävään läheisesti liittyviä toimintamalleja. Talaskivi (2005, 37–38) on tuonut esille tieoikeuksien korjaamisen rekisterinpitäjän päätöksellä ilman kiinteistötoimituksessa tapahtuvaa käsittelyä. Rummukainen (2010, 124) puolestaan on tehnyt ehdotuksen kiinteistörekisterin täydentämisestä muun muassa tielautakuntien ja tiekuntien perustamilla tieoikeuksilla. Näihin toimintamalleihin palataan jäljempänä työssä.

4.4 Tiesopimukset Ruotsin rasitelainsäädännössä

Suomen rasitteita ja tieoikeuksia koskevaan lainsäädäntöön on otettu jo aiemmin esimerkkiä pohjoismaisista oikeusjärjestelmistä, erityisesti Ruotsin lainsäädännöstä (Hyvönen 2001, 517; Repo 1995, 5). Suomessa on seurattu yleisestikin Ruotsin lainsäädäntöä ja mallia on otettu muun muassa lakiin kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 453/2002. Sanotun lain valmisteluasiakirjojen mukaan pohjoismaista Suomen kiinteistöjärjestelmää vastaa eniten juuri Ruotsin järjestelmä. (HE 141/2001 vp.)

Ruotsissa rasitteita on mahdollista perustaa joko sopimukseen perustuen JB:n mukaan tai viranomaisen päätöksellä pääasiassa FBL:n mukaan. Lisäksi rasitteita on mahdollista perustaa viranomaisen päätöksellä muun muassa AnIL:in mukaan, joka on yhteislaitoksia (muun muassa yksityisteitä) säätelevä laki. AnIL on eräänlainen rinnakkaissäädös FBL:n kanssa. (Wirilander 1979, 101–103, 130.) Kiinteistönomistajien sopimat JB:n mukaiset rasiteoikeudet merkitään kiinteistörekisterin kirjaamisosaan. Kiinteistötoimitusten yhteydessä tai erillisessä rasitteiden perustamista koskevassa järjestelytoimi-

tuksessa perustetut FBL:n mukaiset rasitteet merkitään kiinteistörekisterin yleiseen osaan. (Björkman ym. 2008, 11, 21.)

JB:n sopimusrasitteita koskevat säännökset on sisällytetty lainsäädäntöön, koska rasitteiden perustamiseen sopimuksella on Ruotsissa vanhastaan totuttu. Säännöksistä luopuminen olisi rajoittanut turhaan kiinteistönomistajan vapautta päättää kiinteistöään koskevista asioista. Ruotsissa lähdetään siitä, että rasitejärjestelmän on kohotettava kiinteistöjaotuksen tehoa ja on samantekevää perustuvatko rasitteet viranomaisten päätöksiin vai sopimukseen. (Wirilander 1979, 101–102.)

JB:n ja FBL:n yhdistävä tekijä on, ettei kummassakaan ole lueteltu niitä rasiteoikeuksien tyyppejä, joita on mahdollista perustaa. Sen sijaan on lausuttu tietyt rasitetyypit, joita ei voida perustaa. Tästä johtuen Ruotsissa on mahdollisuus perustaa vastaavanlaisia kiinteistörasitteita niin sopimukseen perustuen kuin viranomaisen päätöksellä. Tosin JB 14:1:ssä on yleinen kiinteistöjä koskevan rasiteoikeuden määritelmä, jonka mukaisesti myös FBL:n mukaiset rasiteoikeudet on perustettava. (Björkman ym. 2008, 10, 11, 20; Wirilander 1979, 103.) JB 14:1:n mukaan (JB 1970)

”Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).

Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Bestämmelserna i detta kapitel avser icke servitut som tillkommit genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.”

Lainkohdan mukaan rasite voidaan muodostaa pelkästään kiinteistöjen välille kuitenkin siten, että se voidaan perustaa myös kiinteistöön kiinteästi kuuluvan rakennuksen tai laitoksen hyväksi. Rasitteen on edistettävä tarkoituksenmukaista maankäyttöä ja sillä on oltava pysyvä merkitys oikeutetulle kiinteistölle. Rasitetta ei voida yhdistää muihin rasitetun kiinteistön omistajan velvollisuuksiin.

siin kuin positiivisiin suorituksiin, kuten tien, rakennuksen tai muun laitoksen ylläpitoon. Rasiteoikeuden luovutus ei myöskään saa johtaa täydelliseen kiinteistön luovutuksen kaltaiseen oikeuteen. Toisin sanoen rasiteoikeus ei saa mahdollistaa kaikkien niiden valtuuksien käyttöä, jotka ovat seurausta rasitetun kiinteistön omistusoikeudesta. (Björkman ym. 2008, 11.)

Wirilander selventää JB:n mukaisen rasiteoikeuden perustamismenettelyn olevan yksinkertainen. JB 14:5:n mukaan rasiteoikeuden luovutuksen on tapahduttava kirjallisesti ja luovutuskirjassa on mainittava oikeutettu ja rasitettu kiinteistö sekä luovutuksen tarkoitus. Mikäli muotoedellytykset eivät täyty, ei luovutuksella ole rasiteoikeuden luovutuksen vaikutuksia. (Wirilander 1979, 107.) Edelleen Björkman ym. toteavat, että mainitut edellytykset koskevat vain vuoden 1972 jälkeen perustettuja rasitteita. Tuota ennen oli mahdollista sopia rasitteesta myös suullisesti. Tosin suullisten sopimusten toteennäyttämisen voi tänä päivänä osoittautua vaikeaksi. (Björkman ym. 2008, 21.) Selostetut edellytykset on lausuttu JB 14:5:ssä (JB 1970):

”Servitut upplåtes skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av servitut.”

Sovittu rasiteoikeus sitoo sopijapuolia ja seuraa hallitsevan kiinteistön omistusoikeutta JB 14:3:n mukaan. Omistajanvaihdostilanteissa rasitesopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa, jos kyseessä on perintö-, testamentti- tai muu yleis seuraanto. Vapaaehtoisessa luovutuksessa rasitesopimus sitoo uutta omistajaa, jos sopimus on kirjattu tai se on luovutuksessa pysytetty joko luovutuskirjan ehdoin tai suullisin välipuhein. Lisäksi rasiteoikeus sitoo uutta omistajaa, mikäli hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää sovitusta rasiteoikeudesta. (Wirilander 1979, 109–110.) Sen sijaan rasite voi lakata, jos rasitetun kiinteistön uusi omistaja ei tiennyt tai hänellä ei ollut syytä uskoa rasitteen olemassaolosta mitään. Periaatteessa edellä selostettua tilannetta ei kuitenkaan koskaan muodostu, sillä kiinteistön myyjä on velvollinen ilmoittamaan ostajalle rasitteesta. Viimekädessä rasitteen lakkaaminen ei kuitenkaan ole itsestäänselvyys. Rasitetta koskevassa erimielisyystilanteessa voivat kiinteistöjen omistajat saattaa rasiteasian tuomioistuimen tai kiinteistötoimituksen ratkaistavaksi. (Björkman ym. 2008, 11, 21.)

Sovitun rasiteoikeuden pysyvyys voidaan varmistaa kirjaamalla rasiteoikeus kiinteistörekisterin kirjaamisosaan, mikä ei kuitenkaan ole edellytys rasitteen voimassaololle. Pysyvyyden varmistamisen lisäksi kirjaamisella varmistuu, että sopimus rasitteesta on muodollisesti oikein tehty ja siten myös sitova kiinteistörasite. (Björkman ym. 2008, 11; Wirilander 1979, 108.) Kirjaamisesta on säännökset JB 17 luvussa (JB 1970).

JB:n mukaisia kirjattuja sopimusrasitteita voidaan muuttaa ja lakkauttaa uudella kirjatulla sopimuksella. Uuden kirjaamisen seurauksena poistuu kiinteistörekisteristä rasitetta koskevat merkinnät niin oikeutetulta kuin rasiitetultakin kiinteistöltä. Lakkauttaminen onnistuu myös yksipuolisella tahdonilmauksella, jos toinen osapuoli on syyllistynyt JB 14:7 – 14:9:n edellyttämällä olennaisella tavalla lain tai sopimuksen vastaiseen menettelyyn. Lisäksi sopimusrasitteita voidaan muuttaa ja lakkauttaa FBL:n säännösten mukaan kiinteistötoimituksessa. Tuolloin edellytykset ovat vastaavat kuin käsiteltäessä FBL:n säännösten perusteella muodostunutta rasitetta. (Björkman ym. 2008, 45–46; Wirilander 1979, 104, 108–109.)

Sopimuksen perusteella syntyneen kiinteistörasitteen osalta saattaa tulla epäselvyyttä siitä, täyttääkö rasite JB 14:5:n mukaisia edellytyksiä. Wirilanderin mukaan seikalla ei sinänsä ole merkitystä, sillä puutteet sopimuksessa eivät tee siitä sanotun lainkohdan vastaista. Lisäksi FBL:n mukaisessa menettelyssä on mahdollista puuttua vajavaisiin sopimusrasitteisiin lain edellyttämien muuttamis- tai poistotoimenpitein. Niitä ei kuitenkaan tarvita, jos rasitesopimusta ei puutteellisuuksista johtuen voida lainkaan hyväksyä kiinteistörasitteen syntyperusteeksi. Tuolloin asia vain todetaan FBL:n mukaisessa toimituksessa. (Wirilander 1979, 105–106.) Björkman ym. täydentävät edellistä todeten, että kaikki sopimusrasitteiden käyttöä tai niiden tarkoitusta koskevat erimielisyydet voidaan käsitellä FBL:n mukaisessa menettelyssä. Vaihtoehtoisesti asian voi saattaa tuomioistuimen ratkaistavaksi. (Björkman ym. 2008, 21.)

Rasitteiden perustaminen FBL:n mukaisessa menettelyssä on Wirilanderin mukaan vaihtoehto JB:n vastaavalle menettelylle. FBL:ssa rasitteen perustamisedellytykset on kuitenkin määritetty tarkemmin, joten FBL:n mukainen menettely mahdollistaa sopimukseen perustuvien rasiteoikeuksien korvaami-

sen sivullisille paremmin suojaa antavilla rasiteoikeuksilla. FBL:n 7:1.1:n mukaan harkittaessa FBL:n menettelyn mukaisen rasiteoikeuden perustamista, ei JB:n mukaista sopimusrasitetta saa ottaa huomioon. Tuolloin voidaan uuden rasiteoikeuden tarpeellisuutta harkita, kuten JB:n mukaista rasitetta ei olisikaan. Toisaalta mikäli FBL:n mukaisesti rasitetta ei voitaisi perustaa, saattaa perustaminen silti olla mahdollista JB:n mukaisena sopimusrasitteena. (Wirilander 1979, 114–115.)

Björkman ym. toteavat sopimusrasitteen lakkaavan aina, jos kiinteistön omistus muuttuu kiinteistötoimituksen seurauksena. Siitä huolimatta sopimusrasite voidaan virallistaa toimituksessa tehtävällä päätöksellä, jos asianosaiset niin vaativat. Toimenpide ei edellytä asianosaisten sopimusta vaan sopimusrasite voidaan virallistaa vastoin kiinteistönomistajan tahtoakin. (Björkman ym. 2008, 11.)

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 Vanha tiesopimus tieoikeuden syntyperusteena

5.1.1 Sopimusvapaus eri aikoina

YksTL 107 § mahdollistaa tieoikeuden, joka perustuu ennen YksTL:n voimaantuloa kiinteistönomistajien välille solmittuun sopimukseen. Yhtenä tutkimustehtävän osa-alueena on selvittää onko ja jos on niin milloin, näitä tiesopimuksia voitu tehdä. Siten on olennaista tietää, minä ajanjaksoina sanottu sopimus on voinut olla tieoikeuden syntyperusteena.

Päätelmät kiinteistönomistajien sopimusvapaudesta eri aikoina on tehty tutkittaessa kohdassa 3.3.1 sopimusvapautta lainsäädännön kehityksessä. Päätelmien mukaan niin oikeuskirjallisuuden kuin eri aikojen säädösten välillä vallitsee yksimielisyys, joten johtopäätökset sopimusvapauden kehityksestä on helppo tehdä. Rasitelainsäädäntö on mahdollistanut sopimuksen tieoikeuden syntyperusteena aina JL:n voimaantuloon saakka. Tielainsäädäntö puolestaan on mahdollistanut sopimuksen tieoikeuden syntyperusteena YksTL:n voimaantuloon saakka. Edellisistä JL tuli voimaan vuonna 1953 ja YksTL vuonna 1963. Näin ollen on lainsäädännön kehityksestä tehtävissä johtopäätös, jonka mukaisesti sopimus on voinut olla tieoikeuden syntyperusteena YksTL:n voimaantuloon saakka.

Edellistä johtopäätöstä tukee myös kohdassa 4.1.1 oikeuskirjallisuudesta esille tuotu jaottelu sekä kommentit, jotka koskevat eri aikoina tehtyjen sopimusten perusteella syntyneitä tieoikeuksia. Jaottelussa on kuitenkin epäkohota, sillä siinä on eritelty ajanjakso ennen NaapL 15 §:n voimaantuloa ajanjaksosta NaapL:n voimaantulon ja tilustielain voimaantulon välillä.

Erottelu ei tulisi tehdä, sillä NaapL 15 § on ollut ensimmäinen tieoikeutta koskeva pakkosäännös, joka viimekädessä mahdollisti tuomioistuimen päätökseen perustuvan tieoikeuden. Lainkohta ei säännellyt kiinteistönomistajien välistä tiesopimusvapautta. Niinpä NaapL 15 §:n tarkoittama kiinteistön ulospääsytie ei ollut ainoa tieoikeus, josta kiinteistönomistajat olisivat NaapL:n voimaantulon jälkeen voineet sopia vaan sopimuksella saattoi muodostua myös muun tyyppisiä tieoikeuksia. Näin ollen NaapL:n aikana sopimus on voinut olla tieoikeuden syntyperusteena, riippumatta siitä minkä tyyppisestä

tiestä sopimus on tehty. Tyyppivaatimusta tiesopimukselle ei ollut myöskään ennen NaapL:a. Tuolloin voimassa olleissa OsittA 10 §:ssä ja myöhemmässä AJ 16 §:ssä oli säännelty vain tilan oikeudesta tiehen toisen alueella, eikä tieoikeudelle asetettu tyyppivaatimuksia. Lisäksi on huomioitava kohdassa 2.2.3 esille tuotu toteamus, jonka perusteella edelliset säännökset sääntelivät vain kiinteistötoimituksessa perustettavia rasitteita. Muita tieoikeuksia tai tiesopimuksia suoranaisesti koskevia säännöksiä ei ollut.

Näin ollen aikakautena ennen tilustielain voimaantuloa on kiinteistönomistajien välinen sopimus voinut olla tieoikeuden syntyperusteena, riippumatta sovitun tieoikeuden tyypistä. Kohdassa 4.1.1 tuotiin esille Markkulan kommentti edellä mainitun jaottelun kahdesta ensimmäisestä kohdasta. Hän on sitä mieltä, että ennen tilustielain voimaantuloa on tieoikeuden syntyperusteena olleiden sopimusten täytynyt koskea NaapL 15 §:n tarkoittamia ulospääsyeitä. Edellä tehdyn johtopäätöksen perusteella on todettava, että kommentti ei pidä paikkaansa.

Sen sijaan rasite- ja tielainsäädännön kehityksen perusteella on tehtävä johtopäätös, jonka mukaan tilustielain voimaantulo on käännekohta sopimuksille tieoikeuden syntyperusteena. Ennen NaapL 15 §:n voimaantuloa 13.2.1920 sekä aikana NaapL 15 §:n voimaantulon ja tilustielain voimaan tulon välillä 13.2.1920 – 31.12.1927, kiinteistönomistajien oli mahdollista tehdä sopimus minkä tyyppisestä tieoikeudesta tahansa. Tilustielain aikana 1.1.1928 – 31.12.1962 oli mahdollista tehdä sopimus myös minkä tyyppisestä tieoikeudesta tahansa mutta sopimukset jaoteltiin joko tieoikeus- tai tienpitosopimuksiin.

Johtopäätöstä puoltaa Hauloksen pitämässään koulutuksessa antama mielipide. Hänen mukaansa niin ennen tilustielain voimaantuloa kuin tilustielain voimassa ollessa, on tieoikeus voinut syntyä sopimuksen perusteella (Haulos 2008). Näin ollen myöskään Haulos ei erittele ennen tilustielain voimaantuloa tehtyjä erityyppisiä tiesopimuksia toisistaan.

5.1.2 Muotovaatimukset ja sidokset julkisiin rekistereihin

Tutkimustehtävään kuuluu selvittää tieoikeuden syntyperusteena olevaan sopimukseen kohdistuvat rajoittavat edellytykset ja niiden kehitys. Muotovaa-

timukset sekä ehdot sidoksista julkisiin rekistereihin ovat tällaisia rajoittavia edellytyksiä. Sanotut edellytykset ovat muuttuneet lainsäädännön kehityksessä, joten johtopäätökset eri aikoina voimassa olleista edellytyksistä tehdään tutkimalla aiemmin kohdassa 3.3.2 läpikäytyä lainsäädännön kehitystä. Muotovaatimuksia tarkasteltaessa on otettava huomioon kohdassa 4.1.1 esille tuodut oikeuskirjallisuuden kannanotot, joiden mukaan sopimus on voinut olla suullinen, kirjallinen tai konkludenttinen. Viimeksi mainittu sopimustyyppi voidaan hyväksyä tieoikeuden syntyperusteeksi vain tapauksissa, joissa tienkäyttö on jatkunut riidattomasti vuosikymmenet viime aikoihin saakka.

Oikeuskirjallisuudessa ei ole sopimusvapauden aikaa koskevia kannanottoja, joiden mukaan tiesopimukseen kohdistuisi ehtoja muotovaatimuksista tai sidoksista julkisiin rekistereihin. Tämän vuoksi on pääteltävissä, ettei tiesopimukseen kohdistunut mainittuja edellytyksiä sopimusvapauden aikana.

Sopimusvapauden ajan jälkeistä aikaa koskevia oikeuskirjallisuuden kannanottoja mainituista edellytyksistä esiintyy. Kannanotot, jotka koskevat ajanjaksoa OsittA:n voimaantulosta tilustielain voimaantuloon, ovat ristiriitaisia. Silti kannanotoista voi johtopäätöksenä todeta, että ensiksikin ennen tilustielakia ei tiesopimukselle ole ollut erityisiä muotovaatimuksia ja toiseksi tiesopimusta ei ole tullut kiinnittää tai muutoin saattaa julkisiin rekistereihin.

Ensimmäinen väite on perusteltavissa sillä, että enemmistö oikeuskirjallisuuden kannanotoista ei ole muotovaatimusten kannalla. Lisäksi Haulos on pitämässään koulutuksessa lausunut, että ennen tilustielain voimaantuloa on rasitteita voinut muodostua vapaamuotoisen sopimuksen perusteella (Haulos 2008). Toinen väite on perusteltavissa niin ikään oikeuskirjallisuuden enemmistön mielipiteellä, jonka mukaan tieoikeuden syntyperusteena olevalle tiesopimukselle ei ollut edellytyksenä minkäänlainen julkisuustoimenpide. Väite on perusteltavissa myös sillä, että tiesopimuksen kiinnittämistä puoltava oikeuskirjallisuuden kanta on katsottava vääräksi. Nimittäin tieoikeuden syntyperusteena olevan sopimuksen on tullut olla pysyväksi tarkoitettu. Sen sijaan ennen tilustielain voimaantuloa voimassa olleen KiinnitA 1 §:n sananmuotoja tulkiten kiinnittäminen oli mahdollista vain määräaikaisen käyttöoikeuden osalta (KiinnitA 1868):

”Senlaatuiseen kiinteään omaisuuteen, kuin alempana mainitaan, myönnettäköön kiinnitys vakuudeksi sille, – – jolla on oikeus – – vissinä aikana käyttää kiinteätä omaisuutta tahi jotakin siihen kuuluvasta.”

Tilustielain aikaiset tieoikeuden syntyperusteena olevat sopimukset jaetaan oikeuskirjallisuudessa tieoikeus- ja tienpitosopimuksiin. Tienpitosopimusten osalta oikeuskirjallisuudessa ollaan yksimielisiä siitä, että sopimuksen tuli olla kirjallinen ja todistajien vahvistama. Sopimus tuli myös tallettaa tielautakuntaan. Yksimielisyys vallitsee myös siitä, että tieoikeussopimuksen perusteella on voinut syntyä tieoikeus ilman tielautakuntaan tallettamista. Tämä tulee esille myös seuraavasta Noposen (1949, 187) vuoden 1949 tutkimuksessaan esittämästä toteamuksesta:

”Jos sopimus koskee ainoastaan tieoikeuden luovuttamista mutta ei tienpitoa, ei sopimuksen jättäminen tielautakunnalle säilytettäväksi ole siis tilustielain mukaan tarpeen esineoikeudellisen oikeusvaikutuksen sopimukselle aikaansaamiseksi. Vielä vähemmän on tarpeen se, että sopimus tutkitaan ”tietoimituksessa” ja toimitusmiesten oikeaksi todistamana liitetään toimituspöytäkirjaan, niin kuin tilustielaisissa määrätään meneteltäväksi itse tietoimituksessa tehtyihin sopimuksiin nähden.”

Kuitenkaan tieoikeussopimukselle asetettujen muotovaatimusten osalta ei oikeuskirjallisuuden kommenttien perusteella voi tehdä yksiselitteistä johtopäätöstä. Markkula ottaa kantaa muotovaatimukseen todeten, että tieoikeussopimuksen on tullut olla tienpitosopimusta vastaavasti kirjallinen ja todistajien vahvistama. Muutoin oikeuskirjallisuudessa ei kantaa muotovaatimukseen oteta. Myöskään Noponen ei edellisessä toteamuksessaan suoranaisesti lausu, kohdistuiko tieoikeussopimukseen muotovaatimuksia. Kuitenkin hän viittaa sopimuksen jättämiseen säilytettäväksi tai toimitusmiesten oikeaksi todistamiseen ja pöytäkirjan liitteeksi jättämiseen. Kommenteista on pääteltävissä Noposen tarkoittavan sitä, että tieoikeussopimukseen kohdistuu kirjallinen muotovaatimus. Näin ollen oikeuskirjallisuudesta voi tehdä johtopäätöksen, jonka mukaan tieoikeussopimuksen muotovaatimus oli vastaava kuin tienpitosopimuksella.

Erikseen on harkittava kysymys siitä, koskivatko tilustielain tiesopimukselle asettamat edellytykset myös NaapL 15 §:n tarkoittamia tiesopimuksia. Kuten työn kohdasta 3.2.1 voi todeta, tilustielain voimaantulon jälkeen siirtyvät

NaapL 15 §:n mukaiset tieoikeudet tuomioistuimesta tielautakuntaan käsiteltäviksi. Näin ollen tilustielakia sovellettiin menettelyä koskevien edellytysten osalta NaapL 15 §:n mukaisen tieoikeuden perustamiseen. Vastaavasti voidaan päätellä tilustielain asettamien muotovaatimusten sitoneen NaapL 15 §:n mukaista tiesopimusta.

Edellisistä tilustielain aikakauteen kohdistuvista päätelmistä voi todeta, että tilustielain aikana niin tieoikeutta kuin tienpitoa koskevalta tiesopimukselta on edellytetty kirjallista muotoa ja todistajien on tullut vahvistaa sopimus. Tienpitosopimus on tullut tallettaa tielautakuntaan, tieoikeussopimusta puolestaan ei. Sopimustien tyyppillä ei ole ollut väliä näitä edellytyksiä tarkasteltaessa.

Kuitenkin Haulos on maininnut pitämässään koulutuksessa, ettei tilustielain 21 § ollut varsinainen muotosäännös. Sen sijaan tieoikeuden syntyperusteeksi on riittänyt pelkkä tieoikeuden pitkään jatkunut riidaton käyttö. (Haulos 2008.) Hauloksen kommenttia voi tulkita siten, ettei erityistä muotovaatimusta tilustielain aikaiselle tiesopimukselle ollut lainkaan. Muodostuu ristiriita edellisten päätelmien ja Hauloksen kommentin välille.

Ristiriitaa harkitessa on otettava huomioon, että tätä työtä tehtäessä tilustielain säätämisestä on kulunut 85 ja kumoamisestakin 50 vuotta. Niinpä tiesopimuksen osapuolina olleiden kiinteistöjen omistajat ovat suurella todennäköisyydellä vaihtuneet, jolloin kirjalliset sopimukset saattavat olla kateissa tai sopimuksen muodosta epätietoisuutta. Näin ollen tilustielain aikaisen tiesopimuksen osalta on hyväksyttävä, ettei muotovaatimukset täyttävää sopimusta välttämättä löydy. Sen sijaan tapauskohtaisesti on hyväksyttävä myös muu todiste harkittaessa vanhaa sopimusta tieoikeuden syntyperusteeksi. Todistelussa on tien pitkään jatkuneella käytöllä katsottava olevan suuri painoarvo.

5.1.3 Haitattomuusedellytyksen vaikutus

Tieoikeuden syntyperusteena olevaa sopimusta koskee myös sopimuksentekehetyksellä voimassa ollut haitattomuusedellytys. Tämä voidaan päätellä kohdassa 4.1.2 selostetuista Noposen ja Wirilanderin kommentteista sekä samassa kohdassa esitetystä YksTL 49 §:stä. Nimittäin YksTL 49 §:n mukaan ei kiinteistötoimituksessa saa hyväksyä huomattavaa haittaa aiheuttavaa so-

pimusta tieoikeuden perusteeksi. Vastaavasti voidaan YksTL 107 §:n tarkoituksena katsoa olevan, ettei tekohetkensä haitattomuusedellytyksen vastainen sopimus voi olla YksTL:n mukaisen tieoikeuden syntyperusteena. Näin ollen tieoikeuden syntyperusteena olevan tiesopimuksen on tullut täyttää tekohetkensä haitattomuusedellytys.

Haitattomuusedellytyksen kehitys on selostettu aiemmin kohdassa 3.3.3. Haitattomuusedellytys on sisältynyt rasiitteen perustamista koskeviin periaatteisiin jo vanhassa roomalaisessa oikeudessa. Edellytys on sisältynyt myös myöhempisiin säädöksiin. Kuitenkin ennen tilustielakia oli eri säännösten haitattomuusedellytys varsin epämääräinen. OsittA:ssa tai sen seuraajassa AJ:ssa ei lausuttu sallitun haitan määrästä lainkaan vaan haitan aiheutumista säädeltiin rasiitteen sisällön avulla. Aikana 13.2.1920 – 31.12.1962 voimassa ollut NaapL 15 § ei myöskään asettanut edellytystä haitan määrälle. Sen sijaan lähtökohtana oli, että haittaa aiheutui mahdollisimman vähän. Kuitenkin ajalla 1.1.1928 – 31.12.1962 voimassa ollut tilustielaki asetti 1.1.1963 voimaan tullutta YksTL:a vastaavan täsmällisemmän haitattomuusedellytyksen, eli tieoikeudesta ei saanut aiheutua huomattavaa haittaa. Vastaava haitattomuusedellytys sisältyi rasiteoikeutta koskien aikana 1.1.1953 – 1.1.1997 voimassa olleeseen JL:in sekä sisältyy edelleen nykyiseen KML:in.

Näin ollen ennen YksTL:n voimaantuloa olivat voimassa tilustielaki ja JL, joiden haitattomuusedellytys määritteli täsmällisesti sallitun haitan määrän. Tuona aikana oli voimassa myös haitattomuusedellytyksen sisältävä NaapL 15 §, jonka haitattomuusedellytys ei kuitenkaan vastaavaa määritelmää sisältänyt. Noponen pohtii NaapL 15 §:n ja tilustielain haitattomuusedellytysten suhdetta toisiinsa. Lopputuloksena hän toteaa, että tilustielain aikana NaapL 15 §:n mukaisten tieoikeuksien haitattomuusedellytyksen on asettanut NaapL 15 § ja muun tyyppisiin tieoikeuksiin sovellettiin tilustielain haitattomuusedellytystä. NaapL 15 § ja tilustielaki edustivat voimassaoloaikanaan tielainsäädäntöä ja siten myös sopimukseen perustuviin tieoikeuksiin sovellettiin näitä säännöksiä. Sen sijaan JL koski kiinteistötoimituksissa perustettavia rasiitteita. Tämän vuoksi JL ei aiheuttanut voimaantulollaan muutosta edelliseen Noposen päätelmään.

Edellä todetun perusteella sopimustieoikeus on voinut syntyä ennen tilustielain voimaantuloa tehdyn sopimuksen perusteella, riippumatta tiesopimuksen aiheuttamasta haitan määrästä. Tilustielain aikaisen kiinteistön ulospääsytiestä tehdyn sopimuksen osalta tilanne on vastaava. Sen sijaan tilustielain aikainen kiinteistön eri osien välistä tietä koskeva sopimus voi olla tieoikeuden syntyperusteena vain, jos sopimus ei ole aiheuttanut huomattavaa haittaa.

YksTL 107 §:n tarkoittaman tiesopimuksen aiheuttaman haitan määrää harkitessa on tarkasteltava sopimuksentekohetkeä, ei harkintahetkeä. Mikäli tiesopimus ei tekohetkellään ole aiheuttanut huomattavaa haittaa, täyttyy haitattomuusedellytys. Haitattomuusedellytykseen ei vaikuta sopimushetken jälkeen tapahtunut olosuhteiden muuttuminen siten, että vahvistettava sopimustieoikeus aiheuttaa huomattavaa haittaa nykypäivänä. Olosuhteiden muuttamista on saattanut tapahtua esimerkiksi rasiitetun kiinteistön maankäytön tehostumisen tai sopimustien liikenteen lisääntymisen seurauksena.

Wirilander on tehnyt selkoa kohdassa 4.1.2 haitattomuusedellytyksen tarkoituksesta, mitä selventää myös kohdassa esitetty HE 36/1961 vp. Wirilanderin selvityksen ja HE:n perusteella voidaan todeta, että tieoikeus aiheuttaa huomattavaa haittaa asuin- tai lomakiinteistön tai maatilan talouskeskuksen pihapiirissä, vaikka tieoikeuden liikenne ei ole erityisen rasittavaa. Huomattavan haitan kynnyks ylittynee aina, mikäli tieoikeutta liikennöidään henkilöautolla tai raskaammalla moottoriajoneuvolla. Mitä vilkkaampaa ja raskaampaa on liikenne, sitä kauempana tien on oltava päärakennuksesta. Kuitenkaan yksiselitteisiä johtopäätöksiä ei voida tehdä vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa.

Repo toteaa, että YksTL:n säännöksiin liittyy hyvin paljon 1940- ja 1950-luvulta peräisin olevaa ajattelua, sillä lain keskeisimmät esityöt on julkaistu vuosina 1946, 1957 ja 1961. YksTL:n aikana yhteiskunnallinen tilanne on muuttunut sekä autojen ja traktorien määrä on moninkertaistunut. (Repo 1995, 6–7.) Seuraavassa on osa Revon (1995, 7) teoksessaan esittämästä tilastosta (Tilastokeskus 1994, 58):

Autojen ja traktorien määrä vuoden lopussa

vuosi	autot (kappaletta)	traktorit (kappaletta)
1950	61 256	–
1955	141 576	–
1960	256 892	87 077
1965	544 856	139 429
– –		
1993	2 156 009	317 421

Revon esittämä tilasto ylittää vuoden 1993 tasolle. Tuosta eteenpäin on ajoneuvojen määrä kasvanut siten, että vuoden 2011 lopussa henkilö- ja pakettiautoja oli noin 3,3 miljoonaa kappaletta. Autoja oli yhteensä noin 3,5 miljoonaa kappaletta ja kokonaisuudessaan moottoriajoneuvokanta ylsi noin 5,5 miljoonan ajoneuvon tasolle. (Tilastokeskus 2011, 1, 3.)

Revon kommentteista voidaan päätellä, että YksTL laadittiin tilustielain periaatteita noudattaen. Siitä johtuen YksTL:n haitattomuusedellytys vastaa tilustielain haitattomuusedellytystä. Saman päätelmän voi tehdä Wirilanderin esille tuomasta niin tilustielain kuin YksTL:n aikaisesta oikeuskäytännöstä. Näin ollen niin tilustielain kuin YksTL:n haitattomuusedellytystä voidaan soveltaa toisiaan vastaavasti. Kuitenkin edellisen Revon taulukon mukaan on todennäköistä, etteivät tiesopimukset koskeneet ainakaan ennen 1950-lukua useinkaan moottoriajoneuvolla liikennöitäviä teitä. Sen sijaan tuolloin liikennöitiin usein hevosajoneuvoilla ja tiet aiheuttivat nykyistä vähemmän haittaa. Niinpä tilustielain aikana on tieoikeuden aiheuttama huomattava haitta ollut nykyistä harvinaisempaa, ottaen huomioon 1950-luvusta tapahtuneen ajoneuvokannan huomattavan kehityksen.

5.1.4 Yhteenveto sekä tiesopimuksen pysyvyys

Yhteenvetona edellisistä johtopäätöksistä voi todeta, että kiinteistönomistajien tekemä vanha tiesopimus on voinut olla tieoikeuden syntyperusteena. Lisäksi voi muodostaa käsityksen siitä, mitkä ovat edellytykset tieoikeuden syntyperusteena olevalle tiesopimukselle. Ensiksi edellytyksenä on sopimuksen tekohetki, toiseksi muotovaatimukset ja ehdot sidoksista julkisiin rekistereihin sekä kolmantena haitattomuusedellytys. Lisäksi tiesopimukselle on edellytys, joka ei ole tullut edellä esille. Tämä neljäs edellytys on tiesopimuksen pysyvyys.

Ensinnäkin tiesopimus on voinut olla tieoikeuden syntyperusteena aikana ennen YksTL:n voimaantuloa. Yksikään säännös ennen YksTL:n 21 §:ä ei ole kieltänyt sopimusta tieoikeuden syntyperusteeksi.

Toiseksi tiesopimus on ennen tilustielain voimaantuloa voinut olla tieoikeuden syntyperusteena riippumatta sopimuksen muodosta. Sopimuksen ei ole tullut ilmetä viranomaisten rekistereistä tai olla viranomaisen säilytyksessä. Tilustielain voimaantulon jälkeen on sopimuksen tullut olla kirjallinen ja todistajien vahvistama. Mikäli sopimus on koskenut tienpitoa, on se tullut tallettaa tielautakuntaan. Tieoikeussopimukselle ei tallettaminen ole ollut edellytyksenä. Tapauskohtaisesti harkiten tulee hyväksyä myös muu todistelu kirjallisen sopimuksen sijaan.

Kolmanneksi ennen tilustielain voimaantuloa tehdyn tiesopimuksen aiheuttamaa haitan määrää ei ole tarpeen tutkia. Jos tiesopimus on tehty tilustielain aikana ja kyse on ollut kiinteistön ulospääsytistä, on tilanne vastaava. Sen sijaan jos tilustielain aikainen sopimus on koskenut tietä kiinteistön eri osien välille, tulee ottaa huomioon tilustielain haitattomuusedellytys. Tuolloin tieoikeuden syntyperusteena oleva sopimus ei ole saanut sopimuksentekohetkellä aiheuttaa huomattavaa haittaa. Jos huomattavaa haittaa on aiheutunut, ei tiesopimus voi olla tieoikeuden syntyperusteena. Tarkasteltavana on sopimuksentekohetki ja harkinnassa on otettava huomioon olosuhteiden muutokset niin rasitetulla kiinteistöllä kuin sopimustien liikenteessä.

Neljänneksi tieoikeuden syntyperusteena olevan sopimuksen on tullut olla kiinteistöjä pysyvästi sitova. Edellytyksen lausuu YksTL 107 §, jonka mukaisesti säännöksen tarkoittamalta tiesopimukselta edellytetään pysyvyyttä.

Edellä yhteenvedossa lausutun huomioon ottaen voi todeta, ettei kohdassa 2.5 esille tullut karttatie ole aiheeton käsite. Esimerkiksi peruskartalla näkyvät vanhat tiet ja kulku-urat perustuvat suurella todennäköisyydellä jonkinasteiseen sopimukseen. Varsinkin, jos ne ovat olleet maastossa jo ennen YksTL:n voimaantuloa ja ovat edelleen käytössä. Riippuen sopimuksen suhteesta edellisiin edellytyksiin on hyvinkin mahdollista, että karttatiessä tuolloin on tieoikeus. Toisaalta edellä työssä selvinneellä tavoin ei tieoikeuden olemassaolo ole epäselvissä tilanteissa itsestäänselvyys vaan tieoikeus on pystyttävä-

vä toteennäyttämään. Tästä syystä maastossa olevassa tai kartalla näkyvässä tiessä ei lähtökohtaisesti ole tieoikeutta, kunnes toisin todistetaan. Viime kädessä sopimustieoikeuden olemassaolo selviää kiinteistötoimituksessa.

5.2 Vanha tiesopimus kiinteistötoimituksissa

5.2.1 Vaikutukset yksityistietoimitukseen

Yksityistietoimitus on tieoikeuksia käsittelevä erikoistoimitus, mistä johtuen sopimustieoikeuksien käsittely tapahtuu pääasiassa yksityistietoimituksissa. Niinpä jäljempänä esiintyvät vaikutukset koskevat pääasiassa yksityistietoimituksen toimitusmenettelyä mutta ovat vastaavat kaikissa sopimustieoikeuden harkinnan ja ratkaisun sisältävissä kiinteistötoimituksissa. Johtopäätökset sopimustieoikeuksien vaikutuksista toimitusmenettelyyn muodostuvat pääasiassa oikeuskirjallisuuden kannanottojen sekä tehdyn kyselyn ja kirjoittajan omien kokemusten avulla.

Kyselyn vastausprosentti jäi mainitulla tavoin parhaimmillaankin vain 20 prosenttiin. Vastausten vähäisyyteen on luultavasti eri syitä. Vastauksien vähäisestä lukumäärästä voi vetää johtopäätöksen, ettei sopimustieoikeuksia pidetä tärkeänä yksityistietoimitusten tekijöiden joukossa. Toisaalta toimitusinsinöörien kyselyn aihepiiriin liittyvässä tietomäärässä saattaa olla siinä määrin puutteita, ettei vastauskynnys ylittynyt.

Suurin osa vastaajista ilmoitti, ettei harkitse sopimusta tieoikeuden syntyperusteeksi tekemissään toimituksissa lainkaan. Harkitsematta jättäminen johtuu joko siitä, ettei sopimustieoikeuksia todella tule vastaan tai siitä, ettei harkintaa tietoisesti tai tietämättömyyttään suoriteta. Osa toimitusinsinööreistä teki yksityistietoimituksia vain muutaman kappaleen vuodessa, joten ensiksi mainittu vaihtoehto on mahdollinen. Osa toimitusinsinööreistä puolestaan myönsi, etteivät tietoisesti harkitse sopimusta tieoikeuden syntyperusteeksi lainkaan. Kukaan ei tunnustanut tietämättömyyden olevan syynä. Kuitenkin tarkasteltaessa joidenkin harkinnan suorittamatta jättävien toimitusinsinöörien vuosittain tekemiä yksityistietoimitusmääriä (25 – 50 kappaletta vuodessa) ei ole todennäköistä, ettei sopimustieoikeuksia tule lainkaan vastaan. Tästä johtuen myös tietämättömyys on todennäköinen syy harkitsematta jättämiseen.

Toisaalta osa toimitusinsinööreistä harkitsee toisinaan YksTL 107 §:n tarkoittamaa sopimusta tieoikeuden syntyperusteeksi. Kun tarkastelee kyselyyn vastanneiden toimitusinsinöörien ilmoittamia keskimääräisiä kappalemääriä sekä omakohtaisia kokemuksia voi tehdä sen johtopäätöksen, ettei sopimustieoikeus tule usein harkittavaksi toimituksessa.

Toimitusharkinnassa sopimustieoikeuden ratkaisu perustuu tiesopimukseen, jonka olemassaolo on pystyttävä näyttämään toteen. Tuolloin voidaan puhua kiinteistönomistajille lankeavasta todistustaakasta. Riippuen tapauksesta todistustaakka voi olla joko sopimustieoikeutta vaativan (oikeutetun) tai sen kieltävän (rasitetun) kiinteistön omistajalla. Mitä epäselvempi tie on maastossa ja epätodennäköisempää oikeutetun kiinteistön tienkäyttö on ollut, sitä enemmän siirtyy todistustaakka tieoikeutta vaativalle kiinteistönomistajalle. Hänen on pystyttävä todistamaan, että tiesopimus on olemassa ja voimassa. Toisaalta mitä selvempi tie on maastossa ja selvempää toistuvasti tapahtunut tien käyttö on ollut, sitä suurempi on tieoikeuden kieltävän kiinteistönomistajan todistustaakka. Hänen on pystyttävä todistamaan, ettei tiesopimusta ole koskaan ollutkaan tai sopimus on lakannut.

Tiesopimuksista voi olla mahdotonta saada tietoa riippumatta siitä, onko tiesopimus tehty ennen vai jälkeen tilustielain voimaantulon. Tiesopimuksen muodolla ei ole väliä, vaikkakin suulliset ja konkludenttiset sopimukset ovat vaikeimpia todistaa. Yksityistietoimituksessa käsitellään usein näitä kahta sopimustyyppiä. Tämän lisäksi tiesopimusten kohteena olevien kiinteistöjen omistajat ovat poikkeuksetta vaihtuneet ja tiesopimukset ovat vuosikymmeniä vanhoja. Tuon vuoksi kirjalliset tiesopimukset ovat kadonneet tai todisteet suullisesta sopimuksesta epäselviä. On myös mahdollista, ettei sopimustapa ole edes tiedossa. Toisaalta suurin osa sopimuksista on tehty tilustielain aikana, minkä ansiosta myös tielautakunnissa säilytettävänä olevia sopimuksia tulee toimituksissa esiin. Kuitenkaan osassa Suomea ei tielautakunnissa ole tiesopimuksia säilytettävänä juuri lainkaan tai sopimukset ovat kadonneet. Lisäksi toimitusinsinöörit eivät aina osaa selvittää tielautakuntaan talletettuja sopimuksia.

Edellä mainittujen epäselvyyksien vuoksi tiesopimuksen olemassaolon harkinta saattaa muodostua vaikeaksi tehtäväksi. Harkintaa vaikeuttaa se, että

kiinteistönomistajilla on ollut tiesopimuksen lakkauttamismahdollisuus. Lakkaaminen on voinut tapahtua myös konkludenttisesti. Tiesopimuksen lakkaamisen harkintaan liittyy omat epäselvyytensä.

Epäselvyyksistä johtuen on sopimustieoikeutta koskevan toimitusharkinnan oltava kokonaisvaltainen prosessi. Lähtökohdan muodostavat toimitusinsinöörin itse tekemät selvitykset. Toimitusharkinnassa annetaan suuri painoarvo asianosaisten ja todistajien lausunnoille sekä esitetyille todisteille. Oikeutetun kiinteistön pitkäaikainen tienkäyttö on myös vahva todiste pysyvän tiesopimuksen olemassaololle ja voimassaololle. Tien käytöstä todistaa se, että maastossa on edelleen oikeutetun kiinteistön käytössä oleva tie, joka myös tasoltaan kestää oikeutetun kiinteistön liikenteen. Mainittujen tosiseikkojen perusteella suoritetaan kokonaisvaltainen harkinta. Harkinnan perusteella tehdään lopullinen ratkaisu tiesopimuksen olemassaolosta, voimassaolosta sekä sopimuksen alkuperäisestä tarkoituksesta. Mikäli edellytykset sopimustieoikeuden vahvistamiselle ovat käsillä, päätetään sopimustieoikeus syntyneeksi.

Selostetulla tavoin myös toimitusinsinöörin selvitykset saavat painoarvoa harkinnassa. Kuitenkin näyttäisi sille, etteivät toimitusinsinöörit välttämättä ota kaikkia käytössään olevia keinoja selvityksissä huomioon. Pääasiassa he tyytyvät vain asianosaisten kuulemiseen ja maastokatselmukseen.

Edellä kerrotusta voi todeta, että sopimustieoikeuksien käsittelyssä on toimitusinsinööreillä osaamisvajetta. Tämän todistaa kyselyn vastausten vähyys, vanhojen tiesopimusten harkitsematta jättäminen sekä puutteellisesti suoritettavat selvitykset. Vastauksista on pääteltävissä, etteivät kaikki toimitusinsinöörit tiedosta mahdollisuutta sopimustieoikeuden syntymiseen tai vanhan tiesopimuksen oikeudellista merkitystä. Päätelmää puoltaa jäljempänä kohdassa 6.1 esille tuotavat hyvin yleispiirteiset ohjeistukset, joissa ei lainkaan ohjata toimitusinsinöörejä käsittelemään sopimustieoikeuksia.

Osaamisvajeen lisäksi sopimustieoikeuksien harkinta on harvoin suoritettava sekä vaikea tehtävä. Näiden seikkojen seurauksena harkinnan lopputulos saattaa olla erheellinen. Ajan kuluessa sekä tiesopimusten vanhentuessa harkinnan vaikeus tulee vain kasvamaan ja harkinta tulee yhä harvemmin

tehtäväksi. Tuolloin tiesopimukset jäävät yhä useammin vaille harkintaa ja todennäköisyys erheelliselle harkinnalle kasvaa. Kaikki tapaukset, joissa sopimustieoikeuden käsittelyssä ja harkinnassa on puutteita, vaarantavat kiinteistönomistajien oikeusturvan. Tämä on seurausta siitä, että sopimustieoikeus on oikeusvaikutuksiltaan rinnasteinen YksTL:n aikana perustetun tieoikeuden kanssa, jolloin puutteet toimituskäsittelyssä saattavat loukata oikeutetun ja rasitetun kiinteistön välistä oikeussuhdetta.

Edellisten vaikutusten lisäksi sopimustieoikeuksien selvittelyyn kuluu kiinteistötoimituksissa työaikaa. Tiesopimukset vanhenevat jatkuvasti, jolloin sopimusten selvittäminen vaikeutuu ja samalla kasvaa käytettävä aikamäärä. Tapausten käydessä epäselvemmiksi tiesopimus voidaan ottaa ratkaisun perusteeksi yhä harvemmin. Silti selvittelyyn kuluu työaikaa ja aiheutuu kustannuksia.

5.2.2 Muut kiinteistötoimitukset

Sopimustieoikeuksia käsitellään useimmiten yksityistietoimituksessa. Tämän vuoksi edellisessä kohdassa selvitetty toimitusmenettelyyn heijastuvat vaikutukset kohdistuvat pääasiassa yksityistietoimitukseen. Sen sijaan muissa kiinteistötoimituksissa entiset tieoikeudet todetaan pelkästään arkistotutkimusten perusteella, jolloin sopimustieoikeudet jäävät usein toimituskäsittelyn ulkopuolelle.

Edellisen todistaa TMK:n mukainen ohjeistus arkistotutkimuksista. Kohdassa 6.1 esille tuotavissa arkistotutkimusohjeissa ei kiinnitetä huomiota muihin kuin kiinteistötoimituksessa perustettuihin tai ojalain nojalla muodostuneisiin tieoikeuksiin. Uusia tieoikeuksia perustettaessa otetaan entiset tieoikeudet huomioon vastaavin perustein. (Maanmittauslaitos 2012c.) Omakohtaisten kokemusten perusteella voidaan todeta, että selostettua ohjeistusta muun muassa lohkomisessa noudatetaan. Tuosta johtuen sopimustieoikeudet jäävät vaille huomiota ja ne käsitellään vain poikkeustilanteissa.

Näin ollen muissa kiinteistötoimituksissa sopimustieoikeuksista ei yleensä muodostu toimituskäsittelyyn ongelmia. Kuitenkin edellä on todettu, että pelkkä käsittelemättä jättäminen muodostuu ongelmaksi, joka vaarantaa kiin-

teistönomistajien oikeusturvan. Esimerkkinä tästä on jäljempänä kohdassa 6.2.1 esitetty esimerkki 5.

5.3 Tarkastelu kiinteistörekisterin kannalta

Kiinteistörekisteriä koskevien selvitysten ja kannanottojen perusteella on kiinteistörekisteri puutteellinen, mikä koskee myös sopimustieoikeuksia. Tämän voi päätellä niin ikään kohdassa 3.4 selostetusta rasite- ja tieoikeuksien rekisteröinnin kehityksestä, sillä sopimustieoikeus tuli saattaa maarekisteriin merkittäväksi ainoastaan tilustielain 17.2 §:n perusteella. Toisaalta taulukosta 1 on pääteltävissä, etteivät tielautakunnan säilytettäväksi annetut tiesopimukset suurimmassa osassa Suomea päätyneet maarekisteriin merkittäviksi. Tämän vuoksi sopimustieoikeudet jäivät pääasiassa maarekisteriin merkittämättä, minkä vuoksi ne puuttuvat myös nykyisestä kiinteistörekisteristä. Näin kiinteistörekisterin puutteellisuus kohdistuu erityisesti sopimustieoikeuksiin.

Kohdassa 4.3 on selvitetty kiinteistörekisteriä koskevien puutteellisuuksien poistamiseksi tehtyjä toimintamalleja. Talaskivi on jo selvittänyt joidenkin toimintamallien soveltuvuutta kiinteistörekisterin tieoikeuksia koskevien puutteellisuuksien poistamiseen koko maan kattavasti. Hän on todennut, ettei MMM:n toimintamalli kiinteistötoimitusten yhteydessä tehtävästä perusparruksesta ole riittävä kiinteistörekisterin tieoikeuksia koskevan täyden kattavuuden aikaansaamiseksi. Alueelliset yksityistietoimitukset puolestaan aiheuttavat koko Suomen laajuisesti tehtyinä liikaa kustannuksia.

Tutkimustehtävän tavoitteena on kiinteistörekisterin sopimustieoikeuksia koskevien puutteiden poistaminen myös koko maan kattavasti. Näin ollen Talaskiven tekemä selvitys soveltuu tutkimustehtävässä käytettäväksi, eikä edellisiä toimintamalleja ole tarpeen enempää tarkastella. Sen sijaan muiden tehtyjen toimintamallien soveltuvuutta kiinteistörekisterin puutteiden poistamiseen ei ole tarkasteltu. Näitä malleja ovat Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategian 2015 lainmuutosehdotus, Talaskiven rekisterinpitäjän päätöstä koskeva ehdotus ja Rummukaisen ehdotus. Niinpä tarkastelu tehdään tässä yhteydessä, joskin huomioon otetaan vain kunkin mallin soveltuvuus sopimustieoikeuksia koskevien puutteiden poistamiseen.

Maanmittauslaitoksen ehdottamalla lain muutoksella sopimustieoikeudet ajantasaistuvat sitä mukaan kun kiinteistötoimituksia tehdään. Kuitenkin kiinteistörekisterin laatu paranee tuolloin varsin hitaasti. Varsinkin mikäli muutos kohdistuu vain uusia kiinteistöjä muodostaviin kiinteistötoimituksiin, kuten strategiasta on pääteltävissä. Mikäli käyttää Talaskiven vuonna 2004 tekemän tutkimuksen tietoja vuosittain muodostettavista uusista kiinteistöistä (41 000 kappaletta) sekä voimassa olevista kiinteistöistä (2 100 000 kappaletta), poistuvat kiinteistörekisterin sopimustieoikeuksia koskevat puutteet vain noin kahden prosentin vuosivauhdilla.

Talaskiven toimintamalli koskee tieoikeuksien korjaamista rekisterinpitäjän päätöksellä ilman kiinteistötoimituksen käsittelyä. Tämä on mahdollista vain kiinteistörekisteristä jo esiintyvien tieoikeuksien osalta. Sopimustieoikeudet eivät nykypäivänä esiinny kiinteistörekisteristä, minkä vuoksi Talaskiven ehdotus ei sovellu sopimustieoikeuksia koskevien puutteiden poistamiseen kiinteistörekisteristä.

Rummukaisen toimintamallin mukaan tielautakuntien ja tiekuntien perustamat lisätieoikeudet merkittäisiin kiinteistörekisteriin. Toimintamalli perustunee tielautakunnilta ja tiekunnilta saataviin asiakirjoihin. Vastaava toimintamalli ei sopimustieoikeuksien osalta ole mahdollista, sillä asiakirjoja on sopimustieoikeuksien osalta vain harvoin saatavilla.

Näin ollen esille tuotuja toimintamalleja ei voida pitää sopivina tai riittävinä sopimustieoikeuksia koskevien puutteellisuuksien poistamiseksi kiinteistörekisteristä. Tämän vuoksi jäljempänä työssä esitetäänkin kehittämisvaihtoehtoina juuri sopimustieoikeuksiin kohdistuvat toimintamallit.

5.4 Ruotsin lainsäädännön soveltamismahdollisuus

Suomen lainsäädäntöön on otettu aiemmin mallia Ruotsin lainsäädännöstä. Seuraavassa tarkastellaankin Ruotsin rasitelainsäädännöstä poimitun neljä kohdan avulla, onko Ruotsin rasitelainsäädäntöä mahdollista soveltaa myös sopimustieoikeuksien käsittelyyn kiinteistötoimituksessa.

Ensiksikin Ruotsissa kiinteistörasitteen syntyperusteena olevalta sopimukselta edellytetään kirjallista muotoa. Sopimusrasitteet voidaan lakkauttaa uudella sopimuksella tai sopimusrikkomuksen seurauksena. Selostetut edellytyk-

set ja menettely muistuttavat Suomen tilustielain aikaista menettelyä. Toiseksi Ruotsissa sopimusrasitteen sitovuussäännökset ovat YksTL 21 §:n kaltaiset. Tältä osin Ruotsin lainsäädäntö muistuttaa Suomen nykyistä YksTL:a. Kolmanneksi sopimusrasitteiden pysyvyys varmistetaan Ruotsissa merkittävällä oikeus kiinteistörekisterin kirjaamisosaan ja kirjatut rasitteet voidaan sopimuksen perusteella lakkauttaa. Menettely vastaa Suomen MK 14 luvun mukaista erityisen oikeuden kirjaamista koskevaa menettelyä. Neljänneksi perustettaessa FBL:n mukaisessa menettelyssä uutta rasitetta, ei sopimukseen perustuvaa rasitetta oteta lainkaan huomioon. Lisäksi sopimusrasitteet lakkaavat, jos kiinteistön omistus muuttuu toimituksen seurauksena, eikä sopimusrasitteita erillisellä päätöksellä säilytetä.

Esille tuodut kolme ensimmäistä kohtaa eivät edesauta tutkimustehtävän selvittämistä. Ensimmäiseksi tilustielain aikainen menettely tutkitaan työssä muutoinkin. Toiseksi tutkimustehtävä ei liity YksTL:n aikana tehtyjen tiesopimusten tarkasteluun. Kolmanneksi MK 14:1.2:n mukaan ei ole mahdollista kirjata kiinteistöä pysyvästi sitovia erityisiä oikeuksia, jollaisia sopimustieoikeudet ovat.

Sen sijaan neljännen kohdan soveltaminen sopimustieoikeuksiin selkeyttäisi kiinteistötoimitusten käsittelyä. Sopimustieoikeutta ei tarvitsisi viran puolesta ottaa huomioon. Tieoikeus voitaisiin perustaa uutena oikeutena huolimatta sopimustieoikeuden mahdollisuudesta. Sopimustieoikeus otettaisiin harkittavaksi vain, jos asianosaiset erikseen vaativat tieoikeuden käsittelyä YksTL 107 §:n tarkoittaman tiesopimuksen perusteella. Mikäli toimituksessa muodostetaan uusi kiinteistö, lakkaisivat käsittelemättä jääneet sopimustieoikeudet. Tämän neljännen kohdan tutkimustehtävälle antamaan merkitykseen palataan myöhemmin kehittämissvaihtoehtoja selostettaessa.

6 KEHITTÄMISTARPEET JA -VAIHTOEHDOT

6.1 Kehittämistarpeet

Sopimustieoikeuksilla on vaikutuksia kiinteistötoimituksiin. Niin yksityistietoi-
mituksissa kuin muissakin kiinteistötoimituksissa esiintyvät vaikutukset on-
gelmina, jotka heijastuvat kiinteistönomistajien oikeusturvaan. Ongelmat liit-
tyvät toimitusinsinöörien osaamiseen, harkinnan vaikeuteen sekä sopimus-
tieoikeuksien käsittelemättä jättämiseen. Selostetut ongelmat koskevat toimi-
tusmenettelyä, jota ohjallaan Maanmittauslaitoksessa eri ohjeistuksilla. Tä-
män vuoksi onkin tarkasteltava miten sopimustieoikeuksiin on suhtauduttu
näissä ohjeistuksissa.

Maanmittauslaitoksen nykyisessä yksityistietoi-
mituksissa on sopimustieoikeuksia käsitelty kohdassa 9.13. Siinä on sopimus-
tieoikeuksien osalta pelkästään viitattu YksTL 107 §:än lausumalla, että
YksTL:n mukaisia tieoikeuksia ovat ennen sen voimaantuloa tehtyjen sopi-
musten mukaiset tiet. Edelleen kohdassa 6 on ohjeistettu arkistotutkimuksien
suorittamista. Kohdassa ei ole ohjetta sopimustieoikeuksien selvittelyyn.
(Maanmittauslaitos 2007.)

TMK on yleinen Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimituksia käsittelevä ohjeis-
tus. TMK:n kohdassa 18.9.13 on vastaava ohjeistus kuin yksityistietoi-
mitusten ohjeistuksen kohdassa 9.13. TMK:n arkistotutkimuksia käsittelevässä
kohdassa 1.7.1 todetaan arkistotutkimusten tapahtuvan pelkästään aikai-
sempien toimitusasiakirjojen avulla. TMK:n rasitteita käsittelevässä kohdassa
1.14 todetaan, että kiinteistötoimituksessa on määrättävä entisten rasitteiden
ja oikeuksien kohdistuminen muodostetuille kiinteistöille. Lisäksi toimituksissa
ohjeistetaan ottamaan huomioon ja käsittelemään myös ne rasitteet ja oikeu-
det, jotka eivät ilmene suoraan kiinteistörekisteristä. Esimerkkinä mainitaan
ojalain nojalla lakanneet yhteiset alueet. TMK:n lohkomisen vanhoja rasitteita
sekä tieoikeuksia käsittelevässä kohdassa 2.12.1 ja halkomisen vastaavassa
kohdassa 4.5.27 on viitattu rasitteisiin vain yleisillä maininnoilla vanhojen ra-
sitteiden selvittämisestä sekä kohdistamisesta uusille kiinteistöille. (Maanmit-
tauslaitos 2012c.)

Mikään esille tuoduista toimitusmenettelyn ohjeistuksista ei ota kantaa sopimustieoikeuksiin toimitusmenettelyä edesauttavalla tavoin. Tästä voikin päätellä, että sopimustieoikeuksien kiinteistötoimituksiin heijastamat ongelmat johtuvat pääosin tarvittavan ohjeistuksen puuttumisesta. Sitä ei paikkaa kyselyn vastauksissa vaihtoehtona esille tuotu oikeuskirjallisuuden tutkiminen, koska tutkimiseen ei useinkaan ole resursseja.

Samaan aikaan kun kiinteistötoimitusten kaikille osa-alueille ei ole tarvittavaa ohjeistusta, on Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategian 2015 mukaan tavoitteena parantaa kiinteistötoimitusten laatua. Tavoitteena on laatumalli, jonka ansiosta toimitusten oikeudellinen laatu on korkea. Laatumalli koostuu muun muassa toimitustuotannon ohjeistuksesta. Toimitustuotannon strategiassa on jo esitetty keinoja laatutavoitteisiin pääsemiseksi. Harvoin tehtävien toimituslajien toimitukset keskitetään niihin erikoituneiden toimitusinsinöörien suoritettavaksi. Jokaiseen maanmittaustoimistoon asetetaan eri alojen tukihenkilöverkosto varmistamaan, että toimitushenkilöstö saa tarpeelliset neuvot ja koulutuksen paikallisesti. Näiden lisäksi kehitetään kiinteistötoimitusten ratkaisuja auttavaa tukimateriaalia. (Kokkonen ym. 2009, 2–3, 19, 26–27.)

Esille tuodut laatutavoitteet luovat ristiriidan sopimustieoikeuksia koskevan ohjeistuksen puuttumisen kanssa. Toimitustuotannon strategiassa selostetut keinot eivät pääasiassa ole sovellettavissa tämän ristiriidan ratkaisemiseen. Sopimustieoikeuksien olemassaolo paljastuu usein vasta toimituskäsittelyssä, joten erikoistuneille toimitusinsinööreille niitä ei voida tarkoituksenmukaisesti ohjata. Toimitukset tulevat esiin harvoin, joten erityistä tukihenkilöä kullekin toimistolle ei ole tarkoituksenmukaista luoda. Koulutukset lisäävät tietoa mutta usein saadut tiedot unohtuvat ja koulutusmateriaalit katoavat. Sen sijaan tukimateriaalin kehittämistä voidaan pitää oikeana keinona. Sopimustieoikeuksien kiinteistötoimituksiin heijastamat ongelmat on mahdollista pääasiassa poistaa selostetun laatumallin mukaisella ohjeistuksen laatimisella. Tämän vuoksi tarvittavat toimitusmenettelyä koskevat ohjeet tulee lisätä ohjeistuksiin, kuten TMK:an sekä yksityistietoimituksia koskevaan ohjeistukseen.

Kuitenkaan ohjeistuksen lisääminen ei ole ratkaisu kaikkiin sopimustieoikeuksien kiinteistötoimituksissa aikaansaamiin ongelmiin. Hyvätkään ohjeistuk-

set eivät poista ajan mukanaan tuomia ongelmia, sillä ohjeistuksista huolimatta tiesopimukset vanhenevat ja ovat yhä vaikeampia selvittää. Näitä ongelmia ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää, sillä ajan myötä ne vain kasvavat. Ainoana kaikki ongelmat poistavana ratkaisuna on lainsäädännön muutos, sillä nykyisen YksTL:n mukaan sopimustieoikeudet tulee aina ottaa huomioon.

Ohjeistuksen lisääminen ei poista myöskään kiinteistörekisterin sopimustieoikeuksia koskevia puutteita. Sanottujen puutteiden poistaminen kiinteistörekisteristä on tärkeää, sillä niin MMM:n kuin Maanmittauslaitoksen tavoitteiden mukaisesti tulisi kiinteistörekisterin laatua parantaa. Myös kansainvälisesti tarkastellen kiinteistörekisterin laadun parantaminen on tärkeää, ottaen huomioon FIG:n luoman Katasteri 2014 vision. Kiinteistörekisterin puutteiden poistamiseksi on jo tehty eri toimintamalleja, joskaan ne eivät ole riittäviä sopimustieoikeuksia koskevien puutteiden poistamiseksi. Nykyisen lainsäädännön mukaisesti sopimustieoikeuksia koskevat puutteet tulevat säilymään kiinteistörekisterissä, minkä vuoksi puutteisiin ei ole mahdollista vaikuttaa tehokkaasti muutoin kuin lainsäädännön muutoksella.

6.2 Kehittämismuutokset ohjeistusta lisäämällä

6.2.1 Toimitusmenettelyn ohjeistus

Sopimustieoikeuksia koskevaa ohjeistusta on lisättävä. Erikseen on laadittava lähinnä yksityistietoimitusten toimitusmenettelyä koskeva ohjeistus, sillä sanotut tieoikeudet käsitellään lähes poikkeuksetta yksityistietoimituksissa. Toimitustuotannon strategian 2015 mukaisten tavoitteiden perusteella on ohjeistuksella sopimustieoikeuksien oikeudellinen merkitys tehtävä ymmärrettäväksi, toimitusharkintaa on helpotettava ja toimitusmenettelyä on selkeytettävä. Näin ohjataan toimitusinsinöörit suorittamaan harkinta kaikissa mahdollisissa tapauksissa, saadaan käsittelystä asianmukainen ja tehtävästä ratkaisusta oikea.

Ehdotettava ohjeistus onkin seikkaperäinen ja käy aluksi läpi millaisia tiesopimuksia sopimustieoikeuksien taustalla voi olla. Hyvän lähtökohdan antaa oikeuskirjallisuudesta tuotu kohdan 4.1.1 jaottelu, jota on tarpeen yksinkertaistaa työn kohdassa 5.1.1 tehtyjen johtopäätösten perusteella sekä muoka-

ta haitattomuusedellytyksestä kohdassa 5.1.3 tehtyjen johtopäätösten perusteella. Ohjeistuksessa on kyse jo kumoutuneista säännöksistä, joten säännökset on hyvä tuoda esille ohjeistuksessa. Tiesopimukseen kohdistuu tiettyjä edellytyksiä, jotka on myös tuotava esille. Edellytykset koskevat tiesopimuksen muotovaatimuksia ja sidosta julkisiin rekistereihin, haitattomuusedellytystä sekä tiesopimuksen pysyvyyttä, jotka kaikki on selostettu kohdan 5.1.4 yhteenvedossa. Lisäksi sopimustieoikeuden voimassaololle on edellytyksenä, ettei tiesopimus ole lakannut kohdassa 4.1.1 selostetulla tavoin.

Ohjeistus täydentyy yksityiskohtaisella kriteeristöllä. Se on tarkoitettu toimitusharkinnan avuksi ja siinä selostetaan mitä ohjeistus käytännössä tarkoittaa. Lisäksi ohjeistukseen kuuluu toimitusmenettelyn ohjeistus niiltä osin, kuin työssä tähän mennessä tehtyjen selvitysten perusteella on aihetta.

Näillä perustein ehdotetaan TMK:n kohdan 18.9.13 sekä yksityistieohjeistuksen kohdan 9.13 täydentämistä seuraavasti:

1. Ohjeet

Yksityistielain mukaisia tieoikeuksia ovat yksityistielain 107 §:n perusteella ennen yksityistielain voimaantuloa 1.1.1963 tehdyn sopimuksen perusteella syntyneet tieoikeudet (sopimustieoikeudet) seuraavasti:

1.1 Ennen tilustielain voimaantuloa 1.1.1928 syntyneet sopimustiet.

1.2 Tilustielain voimassaoloaikana (1.1.1928 – 31.12.1962) syntyneet sopimustiet seuraavasti:

1.2.1 NaapL 15 §:n mukaiset sopimustiet.

1.2.2 Tilustielain mukaisten tieoikeussopimusten perusteella syntyneet sopimustiet.

1.2.3 Tilustielain mukaisten tienpitosopimusten perusteella syntyneet sopimustiet, jos sopimukset on jätetty säilytettäväksi tilustielain 21 §:n mukaisesti.

NaapL 15 §:n mukaisia tieoikeuksia ovat kiinteistön tarkoituksenmukaisen käyttämisen kannalta tarpeelliset ulospääsytiät maantielle tai vesistöön, jota pitkin kiinteistölle liikennöitiin.

Tilustielain mukaisia tieoikeuksia tilustielain 1 §:n mukaisesti ovat: "tiet, joista yhdelle tai useammalle kiinteistölle on pysyväistä hyötyä kotiajotienä tai muuhun kiinteistön asianmukaisesta käyttämisestä johtuvaan tarkoitukseen." Kyse saattaa siis olla kiinteistön ulospääsytien lisäksi myös muusta kiinteistölle tarpeellisesta tiestä, esimerkiksi tiestä venevalkamaan tai kiinteistön eri osien välille.

Edellytyksenä sopimustieoikeuden syntymiselle ja voimassaololle on:

- 1.3 Tiesopimus täyttää siltä edellytetyt muotovaatimukset. Kohdan 1.1 tieoikeuksien syntyperusteena olevilla sopimuksilla ei ole erityisiä muotovaatimuksia. Siten sopimus voi olla niin kirjallinen, suullinen kuin konkludenttinen. Kohdan 1.2 sopimuksilla on edellytyksenä kirjallinen muoto sekä todistajien vahvistus. Kohdan 1.2.3 sopimus on lisäksi tullut antaa tielautakunnan säilytettäväksi.
- 1.4 Kiinteistönomistajat ovat tehneet tiesopimuksen kiinteistön pysyvää käyttöä varten, eikä se ole pelkästään sopijapuolia sitova.
- 1.5 Tiesopimusta ei ole ehditty lakkauttaa ennen YksTL:n voimaantuloa. Lakkaamista koskeva sopimus on voinut olla kirjallinen, suullinen ja konkludenttinen.
- 1.6 Tiesopimus ei kohdissa 1.2.2 ja 1.2.3 selostettujen sopimusteiden osalta ole aiheuttanut sopimuksetekohetkellä tilustielain tarkoittamaa huomattavaa haittaa, joka vastaa asiallisesti yksityistielain 8 ja 9 §:ssä tarkoitettua huomattavaa haittaa. Haitan arvioinnissa on otettava huomioon olosuhteiden muuttuminen niin rasitetun kiinteistön maankäytössä, kuin sopimustien liikenteessä. Kohtien 1.1 ja 1.2.1 mukaisten sopimusteiden osalta ei aiheutuneen haitan määrää ole tarpeen tutkia.

2. Kriteerit sopimustieoikeudelle

Tiesopimuksen ja sopimustien on täytettävä seuraavat kriteerit, jotta sopimustieoikeus voidaan harkita syntyneeksi:

- 2.1 Tiesopimus on tehty ja sopimustie on ollut maastossa todistettavasti ohjeistuksen kohdissa 1.1 tai 1.2 selostettuina ajanjaksoina.
- 2.2 Tiesopimus täyttää ohjeistuksen kohdan 1.3 muotovaatimukset. Kuitenkin kuluneesta ajasta ja omistajanvaihdoksista johtuen kirjalliset sopimukset ovat usein kadonneet. Lisäksi tielautakunnan arkistoissa on usein epäselvyyksiä. Sen vuoksi on hyväksyttävä tilanne, ettei muotovaatimuksen täyttävää sopimusta enää voi löytyä. Tuolloin painoarvoa tulee antaa muille todisteille.
- 2.3 Tiesopimus täyttää ohjeistuksen kohtien 1.4 ja 1.5 edellytykset. Edellytykset täyttyvät, mikäli sopimustie täyttää seuraavat ehdot:
 - 2.3.1 Tie on edelleen maastossa ja kestää tasoltaan oikeutetun kiinteistön nykypäivän liikenteen. Edellytyksenä ei ole rakennettu tie, joten myös kulku-ura maastossa on mahdollinen.
 - 2.3.2 Tien käyttö on jatkunut säännöllisesti oikeutetun kiinteistön liikenteeseen tiesopimuksen tekohetkestä nykypäivään kiinteistönomistajien vaihdoksista riippumatta.
 - 2.3.3 Tien tasoa ja käytön säännöllisyyttä harkitessa on oikeutetun kiinteistön käyttötarkoitus otettava huomioon seuraavasti:
 - 2.3.3.1 Metsäpälstalle tai käytöstä poistetulle viljelmälle tai niitylle johtavan sopimustien tulee kestää traktorilla tapahtuva liikenne. Liikenteen ei ole tarvinnut olla vuotuista.

- 2.3.3.2 Käytössä olevalle viljelmälle johtavan sopimustien tulee kestää nykypäivän maataloustyökoneiden liikenne. Liikenteen on tullut olla vuotuista.
- 2.3.3.3 Lomakiinteistölle johtavan sopimustien tulee kestää henkilöautoliikenne. Liikenteen on tullut tapahtua useamman kerran vuodessa.
- 2.3.3.4 Asuinkiinteistölle johtavan sopimustien tulee kestää henkilöautoliikenne. Liikenteen on tullut olla lähes päivittäistä.
- 2.3.3.5 Muut käyttötarkoitukset on harkittava tapauskohtaisesti soveltaen edellisiä kohtia.

2.3.4 Tielautakuntaan talletettu sopimus on saavuttanut kiinteistöjä koskevan sitovuuden poikkeuksetta. Tielautakuntaan talletettu sopimus on voitu lakkauttaa uudella tielautakuntaan talletetulla sopimuksella.

2.4 Sopimustie ei ole aiheuttanut kohdassa 1.6 selostetulla tavoin sopimuksetekohetkellä huomattavaa haittaa. Huomattavaa haittaa voidaan katsoa aiheuttaneen lähinnä rasitetun kiinteistön talouskeskuskelle tai asuin- tai lomakiinteistölle. Mikäli sopimustien liikenne on tapahtunut henkilöautolla tai sitä raskaammalla ajoneuvolla ja tie on kulkenut rasitetun kiinteistön pihapiirissä, on se aiheuttanut huomattavaa haittaa. Mitä vilkkaampaa ja raskaampaa liikenne on ollut, sitä kauempana tien on tullut olla päärakennuksesta. Huomattavan haitan arvioinnissa on otettava huomioon, että varsinkin ennen 1950-lukua autot ja traktorit ovat olleet harvinaisia. Tämän vuoksi sopimustien liikenne on todennäköisesti lisääntynyt. Toisaalta rasitetun kiinteistön maankäyttö on saattanut tehostua.

3. Toimintaohjeet

3.1 Selvitykset

Sopimustieoikeuden selvittämisessä korostuvat selvitykset, jotka kohdistuvat aikaan ennen YksTL:n voimaantuloa.

Lähtöselvitykset:

- Tavanomaisten arkistotutkimusten lisäksi tehdään päätelmät nykypäivän ilmakuvan ja maastotietokannan avulla.
- Mikäli maastossa on nykypäivänä vailla tieoikeutta oleva tie tai kulku-ura, on se mahdollisesti sopimustieoikeus. Tuolloin selvitetään onko tie ollut maastossa ennen YksTL:n voimaantuloa.
- Tien ikää voidaan tarkastella ennen YksTL:n voimaantuloa rekisteröityjen toimitusten asiakirjojen lisäksi seuraavasti:
 - Mikäli tie johtaa rakennuksille, löytyy JAKO:n kautta RHR:stä suuntaa antavaa tietoa rakennusten iästä.
 - ARKKI:ssa on skannattuina vanhoja peruskarttalehtiä. Ennen vuotta 1963 olevilta lehdiltä voi päätellä tien ikää. Mikäli tie tai kulku-ura näkyy vanhalla peruskarttalehdellä, on se mahdollistanut vähintäänkin traktoriliikenteen.

Jatkoselvitykset:

- Jatkoselvitykset suoritetaan vain, jos toimituksen laatu sitä vaatii.
- Maanmittauslaitoksen ilmakuvakeskuksesta on mahdollista tilata vanhoja ilmakuvia.
- Tarvittaessa tiedustellaan kunnan tielautakunnasta mahdollisesti säilyttävänä olevaa tiesopimusta.

3.2 Toimitusmenettely

Mikäli selvitysten mukaisesti mahdollisuus sopimustieoikeuteen on olemassa, asia käsitellään toimituksessa virallisperiaatetta noudattaen. Selvitysten lisäksi käsittely saattaa tulla esille asianosaisten lausumien johdosta. Asianosaisilta on tiedusteltava toimituksen kohteena olevan tien taustoja ja tiesopimuksen mahdollisuutta. Jos sopimustieoikeutta ei lausumien mukaan näyttäisi olevan olemassa, ei asiasta ole tarpeen tehdä pidemmälle menevää harkintaa tai ratkaisuja. Jos sopimustieoikeuden mahdollisuus on olemassa, harkinta suoritetaan.

3.3 Harkinta

Asianosaisilta tiedustellaan tehdyn tiesopimuksen muotoa, sen voimassaoloa sekä jäljellä olevia todisteita sopimuksesta. Tarvittaessa tehdään jatkoselvitykset. Asianosaisten kuulemisessa tulee painoarvoa antaa asianosaisten ja todistajien lausunnoille sekä heidän esittämilleen todisteille. Lausuntoja ja todisteita verrataan tehtyihin selvityksiin sekä maastokatselmuksen havaintoihin. Harkinnassa edetään kohdan 2 kriteeristöä noudattaen. Mikäli kriteerit täyttyvät, ratkaisussa todetaan sopimustieoikeuden olevan olemassa. Toimituskäsittelyssä sopimustieoikeus otetaan huomioon, kuten muutkin ennestään olevat tieoikeudet.

Esimerkkejä erilaisista harkintatilanteista:

Esimerkki 1:

Tiesopimus on tehty suullisesti 1900-luvun alussa kylätieltä järven rannalla kiinteistön A alueella olevalle asuinkiinteistölle liikennöintiin. Tie on rakennettu ja kulkenut tuolloin myös asuinkiinteistönä olleen kiinteistön B pihapiirin halki, rakennusten välistä. Sopimustien vahvistaa B:n vuoden 1915 halkomiskartalla näkyvä tie, RHR:n tiedot A:n asuinkiinteistön iästä sekä vuoden 1952 peruskarttalehdellä näkyvä merkintä tiestä.

A:n alueella olevan asuinkiinteistön kunto on huonontunut 1950-luvun lopulla tapahtuneesta autoitumisesta johtuen. Alkuperäinen omistaja on myynyt A:n tuolloin uudelle omistajalle. Uusi omistaja on jatkanut A:n käyttöä harvakseltaan lomakiinteistönä nykypäiviin asti. Sopimustie on nyt kulku-uratyypinen tiemaa ja kestää henkilöautoliikenteen.

B:n alueella oleva asuinkiinteistö on autoitunut 1970-luvulla ja B on tuolloin myyty uudelle omistajalle. Nyt B:n omistaja haluaa rakentaa uuden asuinrakennuksen sopimustien kohdalle. B estää A:n muutaman kerran vuodessa tapahtuvan liikenteen.

Esimerkissä ennen YksTL:n voimaantuloa tehdyn tiesopimuksen todistavat tehdyt selvitykset. 1900-luvun alussa ei ole ollut muotovaatimusta tie-

sopimukselle. Tiesopimus on tehty kiinteistöjä varten, koska käyttö on jatkunut nykypäivään asti omistajanvaihdoksista riippumatta. Tie kestää tasoltaan tämänhetkisen liikennetarpeen, joten tiesopimus ei ole lakannut. Kyse on ennen tielainsäädäntöä muodostuneesta tiestä, joten haittomuusedellytystä ei ole tarpeen tutkia. Kiinteistöjen A ja B välillä on sopimustieoikeus.

Esimerkki 2:

Lähtökohdat ovat esimerkkiä 1 vastaavat. Kuitenkin A:n alueella oleva asuinkiinteistö on autioitunut ja purettu 1950-luvun alussa ja kiinteistö on rehevöitynyt hyödyntämättömään kuntoon. Myös B:n alueella oleva asuinkiinteistö on autioitunut samoihin aikoihin. Toisaalla asuvat kiinteistönomistajat eivät ole käyneet kiinteistöillä tuon jälkeen.

A:lle johtavaa tietä on yleisesti käytetty rannassa olevan hyvän uimarannan vuoksi ja tie on edelleen henkilöautolla liikennöitävässä tasossa. Nyt A:n omistaja aikoo rakentaa entisen asuinkiinteistön kohdalle uuden ja tulee tarve sopimustien käyttöönotolle. B:n omistajalla on vastaavat suunnitelmat ja hän vastustaa tien käyttöä. Tiesopimus on riitatilanteessa katsottava lakanneeksi konkludenttisesti, koska sopimustien käyttö A:ta varten on lakannut ennen YksTL:n voimaantuloa.

Esimerkki 3:

Kiinteistön C talouskeskukselta on kuljettu 1950-luvulta eteenpäin kirjalliseen ja todistajien allekirjoittamaan sopimukseen perustuen nykypäivään asti sukulaisen omistuksessa olevan kiinteistön D asuinkiinteistön pihan halki C:n toisen palstan alueella oleville viljelmille. Liikenne on tapahtunut traktorilla. Tietä on ajan mittaan peruskorjattu, tie on edelleen käytössä ja kestää hyvin C:n maatalousliikenteen. D:n omistus muuttuu ja D:n uusi omistaja kieltää kulkemisen. Tiesopimus on C:n omistajalla tallessa ja hänen mielestään tiesopimus sitoo D:n uutta omistajaa.

Esimerkissä tiesopimus on tehty tilustielain aikana, eikä kyse ole NaapL 15 §:n tarkoittamasta kiinteistön ulospääsytystä. Siten tilustielain haittomuusedellytys koskee tiesopimusta. Asuinkiinteistön pihapiirin läpi traktorilla tapahtuva viljelyliikenne on aiheuttanut huomattavaa haittaa. Sopimustieoikeutta ei ole muodostunut

Mikäli liikenne esimerkissä olisi alun perin tapahtunut hevosajoneuvolla, ei huomattavaa haittaa olisi aiheutunut. Tiesopimus täytti tilustielain muotovaatimukset ja sopimustie sille asetetut kriteerit. Tuolloin tiesopimuksen perusteella olisi muodostunut sopimustieoikeus, joka olisi sitonut D:n uutta omistajaa.

Esimerkki 4:

Kiinteistöjen A – C omistajat ovat tehneet kirjallisen ja todistajien allekirjoittaman C:n aluetta koskevan tieoikeussopimuksen 1950-luvulla. A on ollut lomakiinteistö sekä B ja C metsäpalstoja. A on rakentanut tien C:n alueelle kohta sopimuksen tekemisen jälkeen. A:n alueella oleva lomakiinteistö on jäänyt käyttämättömäksi jo 1970-luvulla. B:n liikenne on siirtynyt samoihin aikoihin kiinteistön toiselle reunalle tullutta metsätietä pitkin tapahtuvaksi. Näin ollen sopimustietä ei ole käytetty 1970-luvun jälkeen ja se on umpeenkasvanut tiemaa.

C:llä on vaihtunut omistaja äskettäin, eikä hän ole tietoinen 1950-luvulla tehdystä tiesopimuksesta. Hän on tehnyt poroaidan katkaisten sopimustien. Myös A:n omistaja vaihtuu ja hän aikoo peruskorjata lomakiinteistön sekä kunnostaa sopimustien kirjalliseen sopimukseen vedoten. C kieltää kunnostamisen todeten, ettei tiesopimus sido häntä.

Esimerkissä tiesopimus on tehty tilustielain aikana ja on ollut voimassa YksTL:n voimaantullessa. Tiesopimus on täyttänyt muotovaatimukset. Tästä huolimatta tiesopimus on ollut käytössä vain sopijapuolten toimesta ja ollut käyttämättömänä vuosikymmenet. Koska C:n uusi omistaja tiesopimuksesta tietämättömänä kieltää sopimustien käytön, ei sopimusta ole tarkoitettu pysyväksi, eikä tiesopimuksesta ole muodostunut kiinteistöjä sitova. Sopimustieoikeutta ei ole muodostunut.

Jos esimerkissä kirjallinen sopimus olisi talletettu tielautakuntaan, tiesopimus olisi pysyvästi kiinteistöjä sitova. Sopimustieoikeus olisi muodostunut riippumatta tien käytöstä ja sitoisi C:n omistajaa.

Esimerkki 5:

Metsätalouskäytössä olevat kiinteistöt A – D sijaitsevat vierekkäin siten, että A on maantien vierellä ja muut A:n takana maantieltä katsottuna. Kiinteistöjen keskellä on kangasmaastoa ja muutoin niiden alueet ovat suota. Kiinteistöille on yksi maantien liittymä, josta johtaa kulku-ura kaikkien kiinteistöjen alueille kangaskaistaletta pitkin. Kangasmaaston kohdalla ei ole muita vaihtoehtoja liittymälle maantien mutkaisuudesta johtuen, eikä muita kulku-uria kiinteistöille A – D johda. Liikenne kulku-uraa pitkin kiinteistöille on tapahtunut 1800-luvulta asti riippumatta kiinteistönomistajien vaihtumisesta, minkä todistaa vanhoilla toimituskartoilla näkyvä tiemerkintä ja vuoden 1955 peruskarttalehden kulku-ura. Kulku-ura mahdollistaa edelleen traktoriliikenteen kiinteistöille.

Nyt A:sta on myyty määräala rakennuspaikaksi. Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistöille B – D johtavan kulku-uran kohdalla. Lohkomisessa ei muodostuneen kiinteistön E omistajalle selvitetä sopimustieoikeuden mahdollisuutta. E:n omistaja rakentaa asuinrakennuksen pihapiireineen juuri kulku-uran kohdalle katkaisten kulku-uran. Seuraavana vuonna B:n pätehakkuuvaiheessa olevalle metsälle suunnitellaan hakkuuta. B:n omistaja aikoo ohjata hakkuuliikenteen maantien liittymästä E:n juuri valmistuneen asuinkiinteistön pihan kautta. Hän ilmoittaa kulku-uran olleen karttatie, jota hänellä on oikeus käyttää. E:n omistaja kieltää liikenteen, jolloin B hakee yksityistietoimitusta.

Esimerkissä kulku-ura on muodostunut maastoon kiinteistönomistajien pitkäaikaiseen sallimiseen perustuen ennen tielainsäädännön voimaantuloa. On muodostunut konkludenttinen tiesopimus, jonka muoto- tai haitattomuusedellytystä ei ole tarpeen tutkia. Ottaen huomioon kuluneen ajan, toistuvan käytön, kulku-uran tason ja kiinteistönomistajien vaihtumisen, on tiesopimus kiinteistöjä pysyvästi sitova ja voimassa. Kulku-uraan on muodostunut sopimustieoikeus, joka sitoo E:n omistajaa. Vallitsevassa tilanteessa on yksityistietoimituksen toimitusmiehistö vaikean ratkaisun edessä, sillä entisen maantien liittymän kohta on ainoa tarkoituksenmukainen mahdollisuus B:lle kulkemiseen.

Edellä toimintaohjeiden kohdassa 3.1 ehdotetun ohjeistuksen voi vaihtoehtoisesti lisätä yksityistietoimituksia koskevan ohjeistuksen arkistotutkimuksia käsittelevään kohtaan kuusi. Kohdan 3.1 toimintaohje tulisi soveltuvin osin lisätä myös TMK:n kohtaan 1.7.1, josta se olisi helposti hyödynnettävissä kaikkien kiinteistötoimitusten toimituskäsittelyyn. Opinnäytetyön molemmat (kohtien 6.2.1 ja 6.2.2) ohjeistukset tulisi soveltuvin osin lisätä TMK:n rasiitteita käsittelevään kohtaan 1.14.

6.2.2 Lohkomisen toimintamalli

Yksityistietoimitusten lisäksi myös muiden kiinteistötoimitusten ohjeistusta on lisättävä, sillä sopimustieoikeudet jäävät niissä usein käsittelemättä vaarantaen kiinteistönomistajien oikeusturvan. Vaikka aiemmin työssä on yksityistietoimitusten rinnalla käsitelty muita kiinteistötoimituksia, ei ohjeistusta käsitellä näin kokonaisvaltaisesti. Työssä ei nimittäin ole mahdollista paneutua kaikkien kiinteistötoimituslajien ohjeistuksiin, minkä vuoksi on tarpeen tehdä rajaus. Koska lohkominen on yleisin toimituslaji, on sen vaikutus kiinteistönomistajien oikeusturvaan sekä myös kiinteistörekisteriin laaja. Tämän vuoksi huomio kohdistuu tästä eteenpäin vain lohkomiseen.

Harkitessa eri vaihtoehtoja ohjeistuksen lisäämiselle ei pidä unohtaa sitä, että lohkomisen päätarkoitus on uuden kiinteistön muodostaminen. Jos lohkomisessa aina tapauksen tullessa vastaan suoritetaan kohdan 6.2.1 ohjeistuksen mukainen toimitusmenettely, saattaa uuden kiinteistön muodostaminen jäädä sivuseikaksi tieoikeuskäsittelyn rinnalla. Lohkottavaan määräalaan saattaa kohdistua useita edellisen esimerkin 5 mukaisia tieoikeusmahdollisuuksia. Tuolloin sopimustieoikeuden käsittely saattaa muodostua alueellista yksityistietoimitusta muistuttavaksi tehtäväksi, joka olisi tarkoituksenmukaisempaa suorittaa erillisessä yksityistietoimituksessa. Näin ollen tietyissä tapauksissa sopimustieoikeuksien käsittely hidastaa lohkomisen suorittamista merkittävästi, mikä ei ole lohkomisen kestoajalle asetettujen tavoitteiden mukaista. Tämän lisäksi on sopimustieoikeuksien harkinta usein vaikea tehtävä, joka on varsinkin riitatilanteissa tarkoituksenmukaista jättää tieasioihin erikoistuneiden toimitusinsinöörien tehtäväksi.

Toimitusmenettelyn käsikirjan kohdan 2.12.1 mukaan lohkomisessa tulee selvittää aiemmin perustetut rasiitteet ja oikeudet sekä kohdistaa ne muodos-

tuville uusille kiinteistöille (Maanmittauslaitos 2012c). KRO:n kohdan 6.2.1 mukaan lohkomisen rekisteröinnin kannalta on tärkeää jo olevien tieoikeuksien kohdistaminen uusille kiinteistöille (Maanmittauslaitos 2012a, 11). Lohkomisen laatukriteereiden kohdassa 12 kiinnitetään huomiota edellisissä ohjeistuksissa esitettyjen periaatteiden noudattamiseen (PETO-ydinprosessitiimi 2012, 9). Niinpä Maanmittauslaitoksen ohjeistusten ja laatutavoitteiden lähtökohtana on, että olemassa olevat tieoikeudet (joihin myös sopimustieoikeudet on luettava) lohkomisessa selvitetään ja ne tulevat kiinteistörekisteriin merkityiksi.

Mainittujen seikkojen perusteella sopimustieoikeuksien suhde lohkomiseen on ristiriitainen. Kiinteistönomistajien oikeusturvan ja lohkomisen laatutavoitteiden kannalta sopimustieoikeudet aiheuttavat ongelmia, koska sanottuja oikeuksia ei oteta huomioon lohkomisissa. Toisaalta huomioon ottaminen pidentää lohkomisen kestoajakoja sekä vaikeuttaa lohkomisen toimituskäsittelyä.

Ratkaisuna ristiriitaan voisi olla aiemmin kohdassa 4.3 esille tuotu Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategian 2015 mukainen lainsäädännön muutosta koskeva toimintamalli. Sen mukaisesti lohkomisessakin käsittelemättä jäävät sopimustieoikeudet lakkaisivat muodostettavilta kiinteistöiltä. Jos lakkaaminen aikaansaisi kiinteistönomistajille taloudellista menetystä, olisi kiinteistörekisterinpitäjä korvausvelvollinen. Tämä poistaisi edellä esitetyn kiinteistönomistajien oikeusturvaa koskevan ongelman mutta samalla saattaisi johdattaa rekisterinpitäjän tarpeettomiin korvauskäsittelyihin. Lohkomisen laatutavoitteisiin kohdistuva ongelma ei poistuisi lainkaan. Näin ollen toimintamalli ei tuo ratkaisua selostettuun ristiriitaan.

Tarvitaankin sopimustieoikeuksia varten tehty lohkomisen toimintamalli, joka poistaa selostetun ristiriidan. Toimintamallin mukaan kaikki sopimustieoikeusmahdollisuudet otetaan huomioon kohdan 6.2.1 ohjeistusta noudatellen, jolloin kiinteistönomistajien oikeusturva ei vaarannu ja lohkomisen laatutavoitteet toteutuvat. Kuitenkin käsittelyn määrä rajataan sivutoimituksen kaltaiseksi toimenpiteeksi, jolloin muutokset lohkomisen kestoajassa tai toimitusmenettelyn vaikeudessa eivät ole merkittäviä. Näillä perusteiden ehdotetaan täydennettäväksi TMK:n kohtaa 2.12.1 seuraavasti:

Lohkomisessa on otettava huomioon kiinteistötoimituksissa perustettujen rasitteiden ja tieoikeuksien lisäksi YksTL 107 §:n tarkoittamat sopimukseen perustuvat tieoikeudet (sopimustieoikeudet) seuraavasti:

1. Toimituksen valmistelu

Valmisteluvaiheessa suoritetaan TMK 18.9.13 kohdan 3.1 lähtöselvitykset. Jos lohkottavaan määräalaan kohdistuu ennen YksTL:n voimaantuloa olleita teitä tai kulku-uria, joissa ei ole kiinteistötoimitusten asiakirjojen mukaan tieoikeutta, on kyseessä mahdollinen sopimustieoikeus.

2. Tiedottaminen

Jos lohkottavaan määräalaan kohdistuu vain yksi sopimustieoikeusmahdollisuus, jonka oikeutettuna tilana voi olla vain rajanaapuri, otetaan tieoikeuskäsittelyn mahdollisuus tiedottamisessa huomioon. Mikäli tieoikeusmahdollisuudet johtavat laajempaan käsittelyyn, ei tiedottamisen osalta edellytetä toimenpiteitä. Tapauskohtainen harkinta on mahdollista.

3. Toimituskokous ja pöytäkirja

Toimituskokouksessa sopimustieoikeusmahdollisuus otetaan esille kaikissa kohtien 3.1 – 3.3 tapauksissa virallisperiaatetta noudattaen. Lähtöselvitykset selostetaan asianosaisille ja annetaan heidän lausua asiasta. Riippuen tapauksesta kokouksessa menetellään seuraavasti:

3.1 Sopimustieoikeudesta annetaan vahvistava ratkaisu asianosaisten tieoikeuden vahvistavaan uuteen sopimukseen perustuen. Tästä huolimatta on tarkasteltava, että vanha tiesopimus on tarkoitettu pysyväksi, eikä se ole lakannut. Sopimustie ei ole myöskään saanut aiheuttaa sopimuksentekohetkellä huomattavaa haittaa jäljempänä selostettavalla tavoin.

3.2 Ratkaisua sopimustieoikeudesta ei anneta, elleivät asianosaiset vahvista tieoikeutta uudella sopimuksellaan tai tarvittavat asianosaiset eivät ole läsnä sopimusta tekemässä.

3.3 Ratkaisua sopimustieoikeudesta ei anneta, jos lähtöselvityksissä on todettu tieoikeusmahdollisuuden johtavan laajempaan käsittelyyn kuin kohdassa kaksi on tarkoitettu. Vastaavasti menetellään käsittelyn laajuuden tullessa esille toimituskokouksessa.

Kohdassa 3.1 ratkaisun harkinnassa noudatetaan TMK 18.9.13 kohdan 2 kriteeristöä, lukuun ottamatta kohdan 2.2 kriteeriä. Vaikka asianosaisten sopimus helpottaa käsittelyä, on kriteeristöä mainituilta osin noudatettava. Elleivät kriteerit täyty, kyseessä ei ole sopimustieoikeus. Tuolloin asia tulee käsiteltäväksi uutena tieoikeutena. Ratkaisu perusteluineen merkitään pöytäkirjaan.

Kohdissa 3.2 ja 3.3 asianosaisille selostetaan sopimustieoikeuden mahdollisuus toimituskokouksessa ja ohjataan asianosaiset hakemaan yksityistietoimitusta. Lähtöselvitykset, käsittely ja asianosaisten lausumat kirjataan pöytäkirjaan (vaikkei asianosaisia olisi läsnä). Myös kuvaus käsiteltävän tien tasosta merkitään pöytäkirjaan, mikäli toimituksen laatu sen mahdollistaa.

Sopimustieoikeusmahdollisuus saattaa tulla esille ensimmäisen kerran vasta toimituskokouksessa maastotöiden havaintojen tai asianosaisten lausumien seurauksena. Tapauksesta riippuen tuolloin sovelletaan edellisten kohtien 3.1 – 3.3 ohjeita.

4. Toimituskartta ja kiinteistörekisterimerkinnot

Kaikissa kohtien 3.1 – 3.3 tapauksissa käsiteltävä tie merkitään toimituskartalle. Kohdan 3.1 tapauksessa muodostuva tieoikeus merkitään kiinteistörekisteriin toimituksessa perustettuna uutena käyttöoikeusyksikkönä. Kohtien 3.2 ja 3.3 tapauksissa ei kiinteistörekisterimerkintää tehdä.

Edellä kuvatulla tavoin menetellen tulevat sopimustieoikeudet merkityiksi tieoikeuksina kiinteistörekisteriin kohdan 3.1 tapauksissa. Toimenpide on rinnastettavissa perusparannukseen. Kohtien 3.2 ja 3.3 tapauksissa asianosaiset tulevat tietoisiksi sopimustieoikeuden olemassaolon mahdollisuudesta. Tuolloin ei rasitetun ja oikeutetun kiinteistön välistä oikeussuhdetta loukata lohkomisen seurauksena riippumatta siitä, ettei kaikille asianosaisille ole tiedotettu tai asianosaisia kokouksessa ole läsnä. Lohkokiinteistön omistaja saa tiedon tieoikeusmahdollisuudesta viimeistään pöytäkirjan saatuaan. Tällöin jää asianosaisten harkittavaksi haluavatko he lopullisen selvyuden tieoikeuden olemassaoloon yksityistietoimituskäsittelyssä. Sopimustieoikeuden mahdollisuus on myöhemmissä toimituksissa helppo todeta, sillä toimituskäsittely on merkitty pöytäkirjaan ja mahdollinen sopimustieoikeus merkitty toimituskartalle.

Toimintamalli ei pidennä lohkomisen kestoajaa merkittävästi, sillä lähtöselvitykset tapahtuvat muiden arkistotutkimusten yhteydessä eivätkä vaadi ylimääräistä ajankäyttöä. Myöskään tiedottaminen ei laajene tarpeettomasti, sillä usein rajanaapurit on kutsuttava kokoukseen jo rajankäyntien vuoksi. Vaikka tieoikeuskäsittely vie toimituskokouksessa aikaa, ei työaika kasva kuitenkaan kohtuuttomaksi.

Tieoikeuskäsittelyn kustannuksia ei pääasiassa velota asianosaisilta, sillä kyse on eräänlaisesta kiinteistörekisterin perusparantamisesta. Kuitenkin kustannukset velotaan asianosaisilta kahdessa tapauksessa. Ensiksikin, mikäli asianosaisten välille ei muodostu ohjeistuksen kohdassa 3.1 selostettua sopimusta ilman neuvotteluja (kohtuullisessa työajassa). Toiseksi, mikäli ohjeistuksen kohdassa 3.1 selostetussa tapauksessa tieoikeus tuleekin käsiteltäväksi uutena oikeutena.

6.3 Kehittämismuutokset muuttamalla lainsäädäntöä

6.3.1 Lähtökohdat

Sopimustieoikeuksien aiheuttamat ongelmat aikaansaavat ohjeistusten laatimisen lisäksi tarpeen myös lainsäädännön muutokselle. Se on mahdollista toteuttaa kokonaisvaltaisesti siten, että sopimustieoikeudet lakkaavat. Työssä tehdäänkin tällainen ehdotus. Lakkaamista koskeva lainsäädännön muutos on perusteltua, sillä Suomessa on aiemminkin puututtu epäselviin rasitteisiin kokonaisvaltaisella lainsäädännön muutoksella, nimittäin 1.6.2000 voimaantulleella LakL:lla. Tuolloin lakkautettiin muun muassa kiinteistöille karjanajoa varten perustetut ja pellavain liotuspaikkaa koskevat rasitteet suoraan lakiin perustuen (LakL 2000).

Työssä otetaan huomioon myös mahdollisuus, että lainsäätäjät haluavat säilyttää tieoikeuksia koskevan historian ja edetä maltillisemmin. Tämän vuoksi tehdään muutosehdotus, joka säilyttää sopimustieoikeudet ennallaan. Muutosehdotus kohdistuu yksityistietoimituksia koskevaan lainsäädäntöön korostaen tämänhetkisiä toimintamalleja. Nimittäin varsinkin toimitustuotannon strategiassa 2015 esille tuotu toimintamalli sekä alueelliset yksityistietoimitukset poistavat omalta osaltaan sopimustieoikeuksien aiheuttamia ongelmia.

Verrattaessa työssä tehtäviä lainsäädännön muutosvaihtoehtoja toisiinsa, on otettava työssä esitetyt visiot, kansainvälinen näkökulma sekä sopimustieoikeuksien aiheuttamat ongelmat huomioon. Näiden seikkojen vuoksi olisi järkevämpää suunnata katseet ennemminkin tulevaisuuteen kuin historiaan. Tästä johtuen työssä valitaan ensisijaiseksi vaihtoehdoksi sopimustieoikeudet lakkauttava lainsäädännön muutos ja toissijaiseksi vaihtoehdoksi ne säilyttävä muutos. Molemmat muutosvaihtoehdot on tarkoituksenmukaista toteuttaa YksTL:n kokonaisuudistuksen yhteydessä, sillä samassa yhteydessä on toimitustuotannon strategian 2015 mukaan tarkoitus valmistella rasitejärjestelmää selkeyttävää lainsäädäntöä muutoinkin (Kokkonen ym. 2009, 17–18). Kokonaisuudistus on tarkoitus toteuttaa hallituskauden 2011 – 2015 aikana (Keski-Suomen ELY-keskus 2010, 9).

6.3.2 Ensisijainen muutosvaihtoehto

Sopimustieoikeudet lakkauttava lainsäädännön muutosvaihtoehto on tehty kyselyn kehittämisehdotusten sekä LakL:n pohjalta. Muutosvaihtoehto on muotoiltu siten, että se voidaan säätää omana lakinaan. Ehdotettavassa laissa on viittaukset nykyiseen YksTL:iin, sillä yksityistielainsäädännön kokonaisuudistuksessa muodostuvat säännökset eivät ole vielä selvillä. Ehdotettava lainsäädännön muutosvaihtoehto on seuraavana:

1 §

Tämä laki koskee yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) 107 § 1 momentin tarkoittamia sellaisia mainitun lain voimaan tullessa olleita yksityisiä teitä, joihin jollakin ennestään sopimuksen nojalla on pysyvä käyttöoikeus.

2 §

Edellä 1 §:ssä tarkoitetut tieoikeudet lakkaavat kahden vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta.

3 §

Kiinteistöllä, jonka omistaja käyttää tämän lain voimaantullessa 1 §:n tarkoittamaa tietä kulkemistarkoitukseen, on oikeus saattaa tieoikeutensa yksityistieoimituksessa vahvistettavaksi.

Edellä 1 §:ssä tarkoitetun tieoikeuden lakkaamisesta aiheutuvasta vahingosta ja haitasta voi tieoikeuteen oikeutetun kiinteistön omistaja saada tieoikeudesta vapautuvan kiinteistön omistajalta korvauksen.

Edellä 1 ja 2 momenteissa tarkoitetut asiat käsitellään yksityistieoimituksessa, jota oikeutetun kiinteistön omistajan on haettava viiden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta lukien.

4 §

Maanmittaustoimiston on määrättävä edellä 3 § 3 momentissa tarkoitettujen hakemusten johdosta suoritettavaksi tarpeelliset toimitukset. Edellä 1 §:n tarkoittaman tieoikeuden lakkaamisen johdosta suoritettavaa korvausta tai vahvistettavaa tieoikeutta koskeva vaatimus on tutkittava ja ratkaistava noudattaen soveltuvin osin mitä yksityisistä teistä annetussa laissa säädetään.

5 §

Edellä 3 § 3 momentissa tarkoitetun toimituksen toimituskustannukset maksetaan valtion varoista, jos edellytykset 3 § 1 momentin tarkoittaman tieoikeuden vahvistamiselle tai 3 § 2 momentin tarkoittaman korvauksen määräämiselle täyttyvät.

Mikäli edellä 1 momentissa mainitut edellytykset eivät täyty, toimituskustannusten maksamiseen sovelletaan yksityisistä teistä annetun lain 47 § 1 momentin säännöksiä.

Muutosvaihtoehto poistaa sopimustieoikeuksien kiinteistötoimituksiin aiheuttamat ongelmat sekä kiinteistörekisteriin aiheuttaman puutteellisuuden siirtymäaikojen jälkeen kokonaisuudessaan. Kiinteistönomistajien oikeusturva ei kärsi muutosvaihtoehdon seurauksena, johtuen vaihtoehdon sisältämistä siirtymäajoista sekä mahdollisuudesta hakea tieoikeuden vahvistamista tai vaihtoehtoisesti korvauskäsittelyä valtion varoin. Mikäli YksTL:n kokonaisuudistus tulee tavoitteiden mukaisesti voimaan vuoteen 2015 mennessä, kiinteistörekisteriin puutteellisuutta aiheuttavat sopimustieoikeudet ovat lakanneet jo ennen Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategian tavoitevuotta 2020. Myös viimeisimmät sopimustieoikeutta koskevat yksityistietoimitukset ovat tuohon mennessä vireillä. Muutosvaihtoehdon 5.2 § varmistaa sen, ettei valtiolle tule aiheettomia kustannuksia.

Muutosvaihtoehdon seurauksena sopimustieoikeuksien selvittelyn määrä todennäköisesti kasvaa viiden vuoden siirtymäaikana. Tuolloin haetuissa toimituksissa on jo ennen varsinaista toimituskäsittelyä tiedossa toimituksen laatu, joten sopimustieoikeuksien käsittely on tarkoituksenmukaista keskittää niihin erikoistuneille toimitusinsinööreille. Harkinnan mukaan voidaan laittaa vireille alueellisia yksityistietoimituksia.

6.3.3 Toissijainen muutosvaihtoehto

Yksityistietoimitusta koskevassa lainsäädännön muutosvaihtoehdossa on otettu huomioon Ruotsin lainsäädännön ja toimitustuotannon strategian 2015 perusteella esille tulleet toimintamallit, joihin on sovellettu alueellisen yksityistietoimituksen toimitusmenettelyä. Ehdotettava lainsäädännön muutosvaihtoehto on seuraavana:

Yksityistietoimituksessa

1. virallisperiaatetta noudattaen selostetaan kohdekiinteistöjen tieoikeustilanne sekä mahdollisuus YksTL 107 §:n tarkoittaman sopimukseen perustuvan tieoikeuden (sopimustieoikeuden) olemassaoloon;
2. sopimustieoikeutta ei muutoin oteta huomioon toimituksessa viran puolesta;
3. toimituksessa suoritetaan vain asianosaisten vaatimat sopimustieoikeuksien käsittelyt; ja
4. toimitusmiesten rajaamalla toimituksen kohdealueelta muut kuin nimenomaisella päätöksellä pysytettävät tieoikeudet lakkaavat.

Selostettu menettely ei loukkaa asianosaisten oikeusturvaa, sillä toimitusmenettely ja mahdollisuus sopimustieoikeuksiin selostetaan viran puolesta. Myös sopimustieoikeuksien yksityistietoimitukseen heijastamat ongelmat poistuvat niitä tapauksia lukuun ottamatta, joissa asianosaiset vaativat sopimustieoikeuden käsittelyä. Näin menettely selkeyttää sopimustieoikeuksien käsittelyä yksityistietoimituksessa. Kiinteistörekisterin puutteet poistuvat jokaisen tehdyn toimituksen myötä, nopeuttaen toimitustuotannon strategiassa 2015 ehdotetun toimintamallin vaikutuksia.

Muutosvaihtoehto on tarkoituksenmukaista toteuttaa yhdessä toimitustuotannon strategian 2015 toimintamallin mukaisen lainsäädännön muutoksen kanssa. Muutosvaihtoehdossa tulee ottaa rekisterinpitäjän korvausvelvollisuus huomioon vastaavasti kuin toimitustuotannon strategian toimintamallissa on esitetty.

Toissijaisen muutosvaihtoehdon mukainen tieoikeuksien lakkaaminen koskisi myös muita kiinteistörekisteriin merkitsemättömiä tieoikeuksia kuin sopimustieoikeudet. Näitä tieoikeuksia ovat esimerkiksi YksTL 107 §:n tarkoittamat muut kuin sopimukseen perustuvat tieoikeudet sekä YksTL 105 ja 106 §:n tarkoittamat tieoikeudet. Työn perusteella on todennäköistä, ettei mainittuja tieoikeuksia oteta huomioon yksityistietoimituksissa. Tämän vuoksi toissijainen muutosvaihtoehto voi aikaansaada vaikutuksia, joita ei voida todeta ilman lisätutkimusta. Kuitenkaan muiden kuin sopimustieoikeuksien tutkiminen ei kuulu työn tutkimustehtävään, joten tämän työn perusteella ei voida todeta toissijaisen muutosvaihtoehdon kaikkia vaikutuksia.

Näin ollen ei toissijaista muutosvaihtoehtoa voida suositella säädettäväksi pelkästään tämän työn tutkimuksen tietojen perusteella. Kuitenkin tämänhetkisten tietojen valossa edellä selostetut tieoikeudet aikaansaavat vastaavat vaikutukset kiinteistötoimituksiin ja kiinteistörekisteriin kuin sopimustieoikeudet, joten muutosvaihtoehdon kokonaisvaikutukset olisivat positiiviset. Tämän vuoksi muutosvaihtoehdon säätämismahdollisuutta tulisi tutkia lisää jäljempänä esitettävällä tavoin.

7 YHTEENVETO

7.1 Tutkimustehtävän lopputulos

Tutkimustehtävän lopputuloksena voi todeta, että tiesopimus on voinut olla tieoikeuden syntyperusteena varhaisista ajoista YksTL:n voimaantuloon asti. Tästä johtuen tämä vanha tiesopimus voi YksTL 107 §:n perusteella olla myös YksTL:n mukaisen tieoikeuden syntyperusteena, kuitenkin vain tietyin edellytyksin. Niitä ovat tiesopimuksen pysyvyys, voimassaolo, muotovaatimukset, esiintyminen julkisissa rekistereissä sekä haitattomuusedellytys. Osa mainituista edellytyksistä on muuttunut lainsäädännön kehityksen mukana. Jos vanha tiesopimus on täyttänyt sille asetetut edellytykset, on sen perusteella syntynyt YksTL:n voimaantulohetkellä sopimustieoikeus. Se on kiinteistöjä pysyvästi sitovana voimassa kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden estämättä.

Sopimustieoikeudet tulevat harvoin harkittavaksi kiinteistötoimituksissa, eikä harkinta ole helppo. Harkintaa vaikeuttaa lainsäädännön tulkinnanvaraisuus, ohjeistuksen puuttuminen sekä vanhaan tiesopimukseen liittyvät epäselvyydet. On myös pääteltävissä, että toimitusinsinööreillä on sopimustieoikeuksiin liittyvää osaamisvajetta. Edellisten tekijöiden summana harkintaan kuuluu paljon työaika ja lopputulos saattaa olla erheellinen. On myös mahdollista, ettei harkintaa vanhan tiesopimuksen olemassaolosta huolimatta tehdä lainkaan. Tuolloin saatetaan loukata kiinteistönomistajien oikeusturvaa. Näin ollen sopimustieoikeudet heijastavat kiinteistötoimituksiin ongelmia, jotka tulevat ajan kuluessa vain kasvamaan.

Kiinteistörekisteriin sopimustieoikeudet puolestaan aiheuttavat puutteellisesti merkittyinä epäselvyyttä. Vanhastaan sopimustieoikeuksien rekisteröintiä koskevia säännöksiä on ollut niukasti, minkä lisäksi säännöksiä on laiminlyöty. Tämän vuoksi sopimustieoikeudet eivät ole tulleet maarekisteriin juuri merkityiksi, eivätkä ne siten ilmene myöskään nykyisestä kiinteistörekisteristä. Sen puutteellisuus onkin eri tahoilta jo aiemmin todettu, mistä johtuen kiinteistörekisterin laadun parantamiseksi on tehty toimintamalleja. Kuitenkaan ne eivät ole riittäviä sopimustieoikeuksia koskevien epäselvyyksien poistamiseen kiinteistörekisteristä.

Selostetut ongelmat ja epäselvyydet aikaansaavat kehittämistarpeita. Kiinteistötoimituksiin kohdistuvat kehittämistarpeet vahvistaa sopimustieoikeuksia koskeva ohjeistusten puute, samalla kun kiinteistötoimituksille asetetaan tiukat laatutavoitteet. Kiinteistörekisterin kehittämistarpeet todistaa niin kotimaiset kiinteistörekisterin laadulle asetetut tavoitteet kuin myös kansainväliset rekistereiden laatua korostavat visiot. Kiinteistötoimitusten tämänhetkiset ongelmat voidaan osin poistaa ohjeistuksia lisäämällä. Näin eivät kiinteistötoimituksien ongelmat poistu kuitenkaan lopullisesti, sillä ajan myötä sopimustieoikeuksiin liittyvät epäselvyydet vain kasvavat. Ohjeistukset eivät myöskään poista kiinteistörekisterin epäselvyyksiä juuri lainkaan. Tehokkaampi keino ongelmien ja epäselvyyksien poistamiseksi on lainsäädännön muutos. Työssä tehtiinkin niin kiinteistötoimitusten ohjeistuksia kuin lainsäädännön muutosta koskevat kehittämisehdotukset.

Kiinteistötoimitusten ohjeistukset laadittiin niin yksityistietoimitusta kuin lohkomista silmälläpitäen. Yksityistietoimituksia koskeva ohjeistus kohdistuu toimitusmenettelyyn kokonaisuudessaan. Ohjeistuksessa tuodaan esille sopimustieoikeuden syntyperusteet, kriteerit sopimustieoikeudelle sekä käytännön menettelyohjeet. Lohkomisen ohjeistus on toimintamalli, jolla ohjeistetaan ottamaan sopimustieoikeudet lohkomisissa huomioon mutta rajataan sopimustieoikeuksien käsittely kuitenkin sivutoimituksen kaltaiseksi toimenpiteeksi. Ohjeistuksen mukaisesti sopimustieoikeus joko vahvistetaan toimituksessa tehtävällä päätöksellä tai vaihtoehtoisesti sopimustieoikeusmahdollisuus vain todetaan toimituksessa. Näin asianosaisille ja tulevien toimitusten tekijöille jää tieto mahdollisesta sopimustieoikeudesta toimitusasiakirjamerkintöjen perusteella.

Vaikka YksTL:n voimaantulosta kuluneiden 50 vuoden aikana sopimustieoikeudet ovat jääneet taka-alalle tieoikeuskäsittelyssä, ovat ne oikeusvaikutuksiltaan YksTL:n aikana perustettuja tieoikeuksia vastaavia. Tämän vuoksi edellisiin ohjeistuksiin tulee suhtautua vakavasti. Ohjeistusten siirtäminen Maanmittauslaitoksessa yleisesti käytettyihin TMK:an ja yksityistieohjeistukseen on helppo toteuttaa ja tulee myös tehdä. Näin kiinteistötoimisten käsittely helpottuu sekä toimitusten laatu ja kiinteistönomistajien oikeusturva paranevat.

Lainsäädännön muutosta koskevia vaihtoehtoisia kehittämissuhteita laadittiin kaksi. Ensisijainen muutosvaihtoehto lakkauttaa sopimustieoikeudet kokonaisuudessaan kahden vuoden siirtymäajan jälkeen. Kuitenkin kiinteistönomistajille jää mahdollisuus hakea yksityistietoimituksessa käsiteltäväksi sopimustieoikeutta koskevan oikeutensa vahvistamista tai vaihtoehtoisesti korvausta lakkaamisesta aiheutuneesta haitasta ja vahingosta. Yksityistietoimituksen hakemista koskee viiden vuoden siirtymäaika. Toissijainen muutosvaihtoehto tehostaa nykyisiä toimintamalleja, tekemällä jokaisesta yksityistietoimituksesta alueellista yksityistietoimitusta vastaavan toimituksen. Vaihtoehdossa sopimustieoikeudet otetaan huomioon vain asianosaisten vaatimuksesta ja toimituksessa kaikki vahvistamatta jäävät tieoikeudet lakkaavat toimituksen kohdealueelta.

Lainsäädännön muutosta koskevat vaihtoehdot on tarkoituksenmukaista toteuttaa tulevan YksTL:n kokonaisuudistuksen yhteydessä. Vaihtoehdoista on mahdollista valita uuteen lakiin paremmin soveltuva vaihtoehto. Suositeltavinta on valita ensisijainen vaihtoehto, sillä se poistaa sopimustieoikeuksien aiheuttamat ongelmat ja epäselvyydet siirtymäaikaisten jälkeen kokonaisuudessaan, niin kiinteistötoimitusten kuin kiinteistörekisterin osalta. Toissijainen vaihtoehto selkeyttää toimituskäsittelyä ja nopeuttaa kiinteistörekisterin puutteiden poistumista mutta kaikkia sopimustieoikeuksia koskevia ongelmia ja epäselvyyksiä se ei tule poistamaan.

7.2 Lisätutkimustarpeet

Tutkimustehtävään kuulumattomana lisätutkimustarpeena työssä havaittiin, että lakanneet yhteiset tiedot, YksTL 105 ja 106 §:n tarkoittamat tieoikeudet sekä YksTL 107 §:n tarkoittamat muut kuin sopimukseen perustuvat tieoikeudet näyttäisivät aiheuttavan sopimustieoikeuksia vastaavaa epäselvyyttä kiinteistörekisteriin sekä ongelmia kiinteistötoimituksiin. Lukuun ottamatta lakanneita yhteisiä teitä, on toimitusmenettelyn ohjeistus vastaavalla tolalla kuin sopimustieoikeuksia koskeva ohjeistus, eli sitä ei juuri ole. Näin ollen tulisi tutkia, voisiko ensisijaisen lainsäädännön muutosvaihtoehdon ulottaa koskemaan myös edellä mainittuja tieoikeuksia. Vaihtoehtoisesti mainittuja tieoikeuksia koskevan ohjeistuksen lisäämistä tulisi harkita.

Lisätutkimustarpeen aiheuttaa myös työssä tehty toissijainen lainsäädännön muutosvaihtoehto, jonka kaikkia vaikutuksia ei tutkimustehtävän asettamissa rajoissa ollut mahdollista selvittää. Muutosvaihtoehdon sisältämän neljännen kohdan mukaisesti yksityistietoimituksessa lakkaavat muut kuin nimenomaisella päätöksellä pysytettävät tieoikeudet. Tämä lakkaaminen koskee sopimustieoikeuksien lisäksi myös muita kiinteistörekisteriin merkitsemättömiä tieoikeuksia, kuten edellisessä kappaleessa selostetut tieoikeudet. Näiden tieoikeuksien lakkaamisesta aiheutuvat vaikutukset jäävät tutkittavaksi. Samalla tulisi tutkia, onko toissijaista lainsäädännön muutosvaihtoehtoa tarkoituksenmukaista säätää laajentamatta sitä koskemaan edellisessä kappaleessa mainittuja tieoikeuksia kaikkien kohtiensa osalta.

Työssä havaittiin myös sopimustieoikeuksien ohjeistuksiin liittyvä lisätutkimustarve. Työssä on nimittäin resurssien rajallisuuden vuoksi tehty vain yksityistietoimituksen ja lohkomisen toimitusmenettelyyn kohdistuvat ohjeistukset. Kuitenkin myös muut kiinteistötoimitukset tarvitsevat vastaavaa ohjeistusta. Näin ollen lisätutkimustarpeeksi muodostuu näiden muiden kiinteistötoimitusten sopimustieoikeuksia koskevien ohjeistusten laatiminen.

LÄHTEET

- Airaksinen, K. 1964. Tieoikeuden syntymisestä yksityisistä teistä annetussa laissa. Lakimies, 823–837.
- AJ 1916. Keisarillisen majesteetin armollinen asetus jakolaitoksesta 26.10.1916.
- Björkman, L. – Julstad, B. – Framstad Skaare, H. – Bruflot, A. – Holst, S. – Andrésdóttir, Á. S. 2008. Servitutssystem i de nordiska länderna. Nordisk benchmarking. Lantmäteriverket, Lantmäteriet, Statens kartverk, Fasteignamat ríkisins.
- FIG 1995. Fédération Internationale des Géomètres. Statement on the Cadastre. 14.
- Filppu, M. 1983. Yksityisen tien tieoikeuden syntyperusteista. Lyhennetty ja täydennetty painos maanmittaushallituksen toimesta teetetystä diplomityöstä. Helsinki.
- Haataja, K. 1917. Jakolainsäädäntö. Porvoo: Werner Söderström Oy.
- Haataja, K. 1949. Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-sarja N:o 37. Helsinki: Yhteiskirjapaino osakeyhtiö.
- Haulos, S. 2008. Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimiston perustoimitusprosessin koulutus Oulussa 4.4.2008.
- HE 36/1961 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamiseksi.
- HE 227/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940227>. 7.10.1994.
- HE 141/2001 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta ja laiksi kiinteistötietorekisterilain muuttamisesta. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2001/20010141>. 28.7.2001.
- Hollo, E. J. 1984. Erityinen kiinteistöoikeus. Pakkotoimi- ja lunastusoikeudet. Suomen lakimiesliiton kirjasarja N:o 60. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.
- Holma, K. 1991. Karttateistä ja eräistä yksityistielain soveltamisasioista. Defensor Legis 7-8/91, 403–424.
- Hyvönen, V. O. 1970. Asianosaisten määräämistoimista kiinteistötoimituksessa. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 92. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.

- Hyvönen, V. O. 1998. Kiinteistömuodostamisoikeus I. Yleiset opit. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Hyvönen, V. O. 2001. Kiinteistömuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- JB 1970. Jordabalk 1970:994. Osoitteessa <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19700994.htm>. 23.7.2012.
- JL 1951. Jakolaki 14.12.1951/604.
- Kantola, J. 1968. Yksityistilaista ja sen tarkoituksenmukaisuudesta tietoimituksia silmälläpitäen. Maanmittausinsinööri 2/68, 36–40.
- Keski-Suomen ELY-keskus 2010. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Yksityistiearkkitehtuuri ja yksityisteiden tietoarkkitehtuuri. Tehtävät, vastuut ja tietojärjestelmät - nykytila ja kehittämismahdollisuudet. Keski-Suomen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen julkaisuja 5/2010.
- KiinnitA 1868. Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9.11.1868.
- KM 1957. Komiteamietintö 1957:16. Mietintö yksityisiä teitä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Helsinki: Valtioneuvoston kirjapaino.
- KML 1995. Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554>. 18.7.2012.
- Kokkonen, A. – Halme, P. – Haulos, S. – Lukkarinen, T. – Seppänen, H. – Tella, A. 2009. Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon strategia 2015. Maanmittauslaitos. Keskushallinto. Osoitteessa http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Toimitustuotannon_strategia.pdf. 17.11.2009.
- KRA 1996. Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960970>. 5.11.2012.
- KRL 1985. Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850392>. 25.9.2012.
- LakL 2000. Laki eräiden rasiitteiden lakkaamisesta 449/2000. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2000/20000449>. 19.5.2000.
- Linkomies, E. 1946. Matthias Calonius. Siviilioikeuden luennot. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-sarja N:o 21. Vammala: Tyrvään Kirjapaino Oy.
- Maanmittauslaitos. 2007. Yksityistietoimitusten ohjeistus, versio 1.0, 12.6.2007. Päivitetty 29.8.2011.

- Maanmittauslaitos. 2011. Rasitemerkintöjen muuttaminen käyttöoikeusyksiköiksi kiinteistörekisterin perusparannustehtävänä. Työohje. 14.2.2011.
- Maanmittauslaitos. 2012a. Keskushallinto. Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä. Osoitteessa http://www.finlex.fi/data/normit/39481-Ohjeet_kiinteistorekisterin_pitamisesta_2_7_2012.pdf. 2.7.2012.
- Maanmittauslaitos. 2012b. Maanmittaus 2011. Maanmittauslaitoksen vuositilastoja. Osoitteessa http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_maanmittaus-2011_0.pdf. 19.9.2012.
- Maanmittauslaitos. 2012c. Toimitusmenettelyn käsikirja. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>. 7.8.2012.
- MaarekJ 1895. Keisarillisen majesteetin armollinen julistus sisältävä lähempiä määräyksiä maarekisterin laatimisesta ja pitämisestä 2.12.1895.
- Manner, A. 1928. Laki tilusteistä. Maanmittaus. Aikakauskirja maanjako- ja karttatieteitä sekä geodesiaa varten. Maanmittaustieteiden seuran julkaisema. Helsinki: Valtioneuvoston kirjapaino.
- Markkula, M. 2005. Yksityiset tiet. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Markkula, M. 2008. Sopimustiet sekä tieoikeuden perustaminen sopimuksen perusteella yksityistielain mukaan. Artikkelit: Petopäivät 11.2.2008.
- MK 1995. Maakaari 12.4.1995/540. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>. 4.10.2012.
- MMM 2005. Maa- ja metsätalousministeriö. Kiinteistörekisterin perusparannusstrategia 2020/2015. Kiinteistörekisterin visio 2015. 27.9.2005.
- MO 1848. Maanmittausohjesääntö 15.5.1848.
- NaapL 1920. Laki eräistä naapuruussuhteista 13.2.1920/26.
- Noponen, V. K. 1931. Pakkotiestä. Maanmittaus. Aikakauskirja maanjako- ja karttatieteitä sekä geodesiaa varten. Maanmittaustieteiden seuran julkaisema. Helsinki: Valtioneuvoston kirjapaino.
- Noponen, V. K. 1932. Rasitteista maanjaossa. Lainopillinen tutkimus. Maanmittaustieteiden seuran julkaisu N:o 4. Helsinki: Valtioneuvoston kirjapaino.

- Noponen, V. K. 1949. Selvitys yksityisiä teitä koskevasta erikoislainsäädännöstä ja siihen liittyvistä oikeudellisista ja lainsäädännöllisistä kysymyksistä. Osat I – V. Helsinki.
- Ojalaki 1976. Laki tilojen yhteisten teiden ja valtaojien sekä niihin verrattavien alueiden lakkaamisesta yhteisinä alueina 17.12.1976/983.
- OsittA 1895. Keisarillisen majesteetin armollinen asetus maatilojen osittamisesta 12.6.1895.
- PETO-ydinprosessitiimi. 2012. Lohkomisen laadunvalvonta vuonna 2012. Valvontakriteerit. Versio 1.7. 29.3.2012.
- Pietilä, J. 1962. Yksityisistä teistä annetun lain pääkohdista. Maalaiskunta 1962, 586–593.
- Pietilä, J. 1966. Yksityistietoimituksessa esiintyviä laintulkintakysymyksiä. Maanmittausinsinööri 3-4/66, 94–100.
- Pietilä, J. 1969. Yksityisen tien käsitteestä. Maanmittausinsinööri 4/69, 136–138.
- Repo, M. V. 1995. Yksityisistä teistä. Lakimiesliiton kustannus. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.
- Rummukainen A. 2010. Kiinteistöjä koskevien tietojen saatavuudesta tulevaisuudessa kiinteistötietojärjestelmän näkökulmasta. Kurikka: Painotalo Casper Oy.
- Suomaa, V. 1974. Jakolainsäädäntö. Porvoo: Werner Söderström Oy.
- Talaskivi, A. 2004. Alueellisten yksityistietoimitusten toteuttamisstrategia. Maanmittauslaitoksen teettämä selvitystyö.
- Talaskivi, A. 2005. Strategiavaihtoehtoista alueellisissa yksityistietoimituksissa. Rekisterien päivityksistä tieoikeuksien osalta. Maanmittauslaitoksen teettämä selvitystyö.
- Tilastokeskus. 1994. Liikennetilastollinen vuosikirja 1994. Suomen virallinen tilasto. Liikenne ja matkailu 1994:19.
- Tilastokeskus. 2011. Moottoriajoneuvokanta 2011. Suomen virallinen tilasto. Liikenne ja matkailu 2012. Osoitteessa http://www.stat.fi/til/mkan/2011/mkan_2011_2012-02-24_fi.pdf. 24.4.2012.
- Tilustielaki 1927. Laki tilusteistä 3.5.1927/167.
- Wiiala, A. 1962. Yksityiset tiet. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Wirilander, J. 1979. Rasitteesta maankäyttömääräyksenä. Tutkimus rasitteen käsitteestä, kehityksestä, voimaansaattamisedellytyksistä ja voimassaolon perusteista Suomen lain mukaan. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja A-sarja N:o 132. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.

YksTL 1962. Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358. Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1962/19620358>. 20.7.2012.

Zitting, S. – Rautiala M. 1982. Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. Suomen lakimiesliiton kirjasarja N:o 20. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.