

Taloyhtiöiden erimielisyys yhteistilan käytöstä

Sara Collin



Tekijä(t) Sara Collin	
Koulutusohjelma Johdon assistenttityön ja kielten koulutusohjelma, Tradenomi	
Raportin/Opinnäytetyön nimi Taloyhtiöiden erimielisyys yhteistilan käytöstä	Sivu- ja liitesivumäärä 25
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoitus on tutkia taloyhtiöiden X ja Y välille solmitun rasisiteen kaltaisen sopimuksen sitovuutta ja avata sopimusta koskevat tärkeimmät käsitteet helppoluokiseksi ja selkeäksi tietopaketti taloyhtiön hallitukselle. Työssä tutkitaan rasisitettä ja asemakaavan merkitystä ja mahdollista vaikutusta sopimuksen muuttamiseen tai poistamiseen.</p> <p>Taloyhtiöillä on erimielisyyksiä jo asuinkiinteistöjen rakennusvaiheessa solmittuun sopimukseen liittyen.</p> <p>Tietty prosenttiosuus kiinteistöjen pinta-alasta on asemakaavan mukaan varattava asukkaiden yhteiseen käyttöön. Tila on rakennettu Y:n omistamaan rakennukseen ja sen on yhtiöiden välisellä rasisitesopimuksella sovittu olevan yhtiöiden yhteinen kerhotila.</p> <p>Opinnäyte työ toteutettiin syksyn 2019 ja kevään 2020 aikana. Kyseessä on soveltava tutkimus, jossa käytettiin laadullisia tutkimusmenetelmiä. Työn asettelussa hyödynnettiin vetoketjuperiaatetta, jolloin tietoperusta ja sen soveltaminen työn tapaukseen nivoutuvat yhteen.</p> <p>Työssä on pyritty kuvaamaan kyseessä oleva tilanne mahdollisimman tarkasti ja vastaamaan seuraaviin kysymyksiin; onko sopimus rasisiteesta sitova, kun käyttö on erilaista kuin sopimuksessa on mainittu. Mitkä ovat mahdolliset sopimuksen purkamisperusteet? Voiko asemakaavasta saada pysyvän poikkeuslupan tilan käyttötavan muutokselle?</p> <p>Tutkimuksen tuloksena syntyi opinnäytetyö, josta ilmenee rasisiteen ja asemakaavan yhteys ja se, kumpi on taloyhtiöiden tilanteessa painavampi ratkaisun kannalta.</p>	
Asiasanat Rasite, asemakaava, poikkeuslupa, kaavamuutos	

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Kiinteistö	3
2.1	Kiinteistötietojärjestelmä ja rekisterit	4
2.1.1	Kiinteistörekisteri.....	4
2.1.2	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri	5
3	Asemakaavoitus.....	5
3.1	Rakentaminen kiinteistölle	6
3.2	Kaavamuutos.....	6
3.3	Kaavasta poikkeaminen asemakaava-alueella.....	7
3.3.1	Poikkeamismenettely	7
3.3.2	Poikkeamisen erityiset syyt ja edellytykset.....	8
3.4	Yhteenveto.....	9
4	Rasite.....	10
4.1	Rasitteen perustaminen	11
4.2	Rasitteen muuttaminen ja poistaminen	12
4.3	Rasitteen tarpeellisuus.....	12
4.4	Muuttuneet olosuhteet ja sopimuksen sitovuus	13
5	Rasitteen suhteesta asemakaavaan.....	15
6	Pohdinta.....	16
6.1	Johtopäätökset.....	18
6.2	Oman oppimisen arviointi.....	18

1 Johdanto

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan kahden taloyhtiön kiinteistöjen välille solmitun rasiitteen kaltaisen sopimuksen termistöä ja ulottuvuuksia. Tarkoituksena on kartoittaa tapaukseen liittyvät lait ja asetukset ja saada taloyhtiön hallitukselle selkeä kuva meneillään olevasta tilanteesta mahdollisia jatkotoimenpiteitä varten.

Taloyhtiöiden X ja Y välille on vuonna 1989 solmittu sisällöltään rasiitetta vastaava sopimus.

Sopimus on perustettu yhtiöiden maa-alueiden ja niille rakennettavien rakennusten osalta siksi, että alueelle rakentamisen edellytyksenä oleva asemakaava vaatii, että korttelin kerrosalasta vähintään 2% tulee varata asukkaiden yhteiseen käyttöön.

Yhtiöt pitivät tarkoituksenmukaisena, että asemakaavan edellyttämä yhteinen tila rakennetaan yhtiön Y omistaman rakennuksen pohjakerrokseen.

Yhteinen tila käsittää kerhotarkoituksiin varatun huonetilan sekä ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoksi varatun huonetilan.

Rasiitteen kaltainen sopimus on perustettu viranomaisten vaatimassa ja edellyttämässä järjestyksessä.

Yhtiön X maa-alueen rakennusoikeus on 2.720 k-m² yhtiön Y maa-alueen rakennusoikeus on 3.086 k-m². Kummatkin yhtiöt ovat sitoutuneet vastaamaan yhteisten tilojen rakentamis-, käyttö- ja kunnossapitokustannuksista rakennusoikeuksiensa suhteessa.

Sopimuksen on sovittu olevan voimassa, elleivät viranomaiset tai erityiset syyt vaadi sen lakkauttamista kokonaan tai osittain.

Kerhotilan vähäisen käytön vuoksi yhtiöt hakivat tilalle poikkeuslupaa asemakaavasta käyttötarkoituksen muutokselle vuonna 2008. Kunta myönsi poikkeusluvan 10 vuoden määräajaksi ja siitä asti kerhotila on ollut liikehuoneistona.

Poikkeuslupa on umpeutunut vuonna 2018, mutta tänä päivänä tila on yhä liiketiläkäytössä ja vuokralla ulkopuoliselle toimijalle. Yhtiö Y on ilmaissut aikeensa purkaa alkuperäisen sopimuksen käyttöoikeudesta ja tehdä kerhotilasta pelkästään yhtiölle Y tuottoa tuottavan vuokrattavan inva-asunnon. Uuden sopimuksen mukaan yhtiölle X jäisi rasiteoikeus vain ulkoiluväline- ja vaunuvarastotilaan. Yhtiö X on ilmaissut tarpeensa yhteiselle kerho- huoneelle ja kieltäytynyt allekirjoittamasta uutta sopimusta.

Tämä tutkimus perustuu valmiisiin oikeudelliseen tietämykseen pohjautuviin aineistoihin, joita on kerätty oikeuskirjallisuudesta ja internetistä. Internet-lähteet ovat suurelta osin lajeja ja asetuksia tai eri viranomaistahojen materiaaleja.

Koska aiheeseen liittyvät taloyhtiön asiakirjat eivät ole julkisesti jaettavissa, taloyhtiöt ilmaistaan kirjaimilla X ja Y.

Aineistonkeruumenetelmänä työssä käytetään myös tutkimuksen kohteen (=taloyhtiöiden) havainnointia. Havainnointiin sisältyy tutkittavan kohteen toimintaan osallistuminen ja tapahtuman tarkkailu ulkopuolelta puuttumatta siihen konkreettisesti.

Taloyhtiön hallituksen jäsenenä ja tämän tapauksen yhteyshenkilönä tämä työ on ajankohtainen ja tarpeellinen, koska olen vastuussa tapauksen ratkaisemisen edistämisestä. Työn tavoitteena on hankkia riittävä oikeudellinen tieto, jotta tapauksen ratkaisemista voidaan edistää ja keskustella kiinteistöjuristin kanssa.

Työ aloitetaan käymällä läpi kiinteistön määritelmä ja asemakaava, ja niiden ulottuvuudet tapausta koskien. Näiden käsitteiden ymmärtäminen on tärkeää, koska työssä käsiteltävä sopimus on perustettu kahden kiinteistön välille. Kiinteistöjen perustamisen mahdollistaa ja määrittää voimassa oleva asemakaava.

Työssä selvitetään myös, mitkä asiat tukisivat pysyvän poikkeusluvan saamista kaavamääräyksestä.

Seuraavana perehdytään rasitteeseen ja selvitetään sen yhteydet asemakaavaan.

Työssä on käyty läpi muutamia oikeuskäytäntöjä liittyen tutkimusaiheisiin, jotta saataisiin käsitys, miten vastaavan kaltaisia tapauksia on aiemmin ratkaistu.

Huomioitavat lait ja asetukset/ lyhenneluettelo

KRL	Kiinteistörekisterilaki (16.5.1985/392)
KRA	Kiinteistörekisteriasetus (5.12.1996/970)
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554)
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus (20.12.1996/1189)
	Lainhuuto- ja kiinteistörekisterilaki (27.3.1987/353)
MK	Maakaari (12.4.1995/540)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132)

2 Kiinteistö

Lait ja asetukset asettavat kiinteistölle erilaisia määritelmiä, jotka täydentävät hyvin toisiinsa.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka merkitään kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöksi katsotaan myös muu yksikkö, joka edellä mainitun lain nojalla on kiinteistörekisteriin merkittävä erillinen yksikkö.

Kiinteistö pitää sisällään sitä koskevan aluekokonaisuuden, yhteisten alueiden osat ja ra-
siteoikeudet ja yksityiset etuudet, jotka on merkitty kiinteistöön kuuluviksi.

(Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554).

Kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistöinä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, luonnonsuojelulainsäädännön nojalla perustetut suojelualueet, lunastusmenettelyissä erotetut alueet, yleiseen käyttöön erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet.

(Laki lainhuuto- ja kiinteistörekisteristä 27.3.1987/353, 2 §).

Arvonlisäverotuksen kiinteistön määritelmä yhdenmukaistettiin Euroopan unionissa (EU) vuoden 2017 alusta. Arvonlisäverodirektiivi (2006/112/EY) ei sisällä kiinteistön määritelmää, jonka vuoksi Euroopan unionin neuvoston täytäntöönpanoasetukseen (282/2011) on 7.10.2013 annettuna neuvoston täytäntöönpanoasetuksen muutoksella (EU) N:o 1042/2013 otettu kiinteistön määritelmää koskeva säännös.

Arvonlisäverodirektiivin 2006/112/EY täytäntöönpanotoimenpiteistä annetun neuvoston täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 282/2011 13 b artiklan mukaan määriteltyä kiinteää omaisuutta (AVL 28 §) kutsutaan kiinteistöksi. Artiklan mukaan sovellettaessa arvonlisäverodirektiiviä kiinteistönä pidetään maan pinnalla tai sen alla olevaa tiettyä maa-alaa, johon voi syntyä omistus- ja hallintaoikeus, rakennusta tai rakennelmaa, joka on perustettu kiinteästi maaperään merenpinnan ylä- tai alapuolella ja jota ei voida helposti purkaa tai siirtää, sekä rakennukseen tai rakennelmaan asennettua ja siihen kiinteästi kuuluvaa osaa, jota ilman rakennus tai rakennelma on puutteellinen, kuten ovet, ikkunat, katot, portaikot ja hissit, sekä osaa, laitetta tai konetta, joka on asennettu pysyvästi rakennukseen tai rakennelmaan ja jota ei voida siirtää tuhoamatta tai muuttamatta rakennusta tai rakennelmaa. (Verohallinto 2016.)

2.1 Kiinteistötietojärjestelmä ja rekisterit

Kiinteistöjä koskevat rekisteröitävät tiedot voivat pitää sisällään kiinteistön tietojen lisäksi tietoa kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista.

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) on toiminnallinen kokonaisuus, joka koostuu kahdesta eri rekisteristä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja kiinteistörekisteristä. Molemmat rekisterit ovat sähköisiä ja ne ovat tietoteknisesti yhteydessä toisiinsa, koska lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot rakentuvat kiinteistörekisterin tunnus- ja muodostustietojen varaan.

Valtakunnallisen kiinteistötietojärjestelmän ylläpidosta ja tietopalvelusta vastaa Maanmittauslaitoksen keskushallinto. (Jokela ym. 2010, 244-245.)

Aiemmin kiinteistöjä ja muita maa- ja vesialueiden yksikköjä koskevia tietoja pidettiin maa-rekisterissä ja tonttikirjassa. Kiinteistöä koskevia tietoja oli myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä, verotusta palvelevissa rekistereissä ja luetteloissa, väestökirjoissa ja kuntien rekistereissä. Nämä kaikki olivat manuaalisia ja niiden välinen tiedonkulku hoidettiin postitse. Näiden rekistereiden uudistaminen ja yhtenäisen kiinteistötietorekisterijärjestelmän kehittäminen edellyttivät, että kiinteistöistä on yhtenäinen tietojärjestelmä. Yhtenäiseen tietojärjestelmään siirryttiin vähitellen automaattisen tietojenkäsittelyn kehittyessä. (Finlex 2020.)

Kiinteistötietojärjestelmään tallennetaan myös muidenkin tahojen kuin maanmittausviranomaisten tietoja, kuten esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen päätökset, kuten rakennusrasitteet, jotkut vesilain ja kaivoslain mukaiset päätökset sekä päätökset luonnon-suojelualueista yksityisten omistamilla alueilla. Päätöksessä esitetään päätöksen tehneen viranomaisen nimi sekä päätöksen päivämäärä ja tunniste. (MML 2019.)

Kiinteistötietojärjestelmään kirjataan tietoja, jotta eri yhteiskuntaa kehittäville tahoilla (esimerkiksi vero- ja ympäristöhallinto) on mahdollisuus löytää ajantasaiset tiedot kiinteistöistä ja niitä koskevista asioista. (Finlex 2020).

2.1.1 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisterilaki edellyttää, että kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden rekisteriyksiköistä pidetään kiinteistörekisteriä. (Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392).

Kiinteistörekisteriin kirjataan kiinteistöjen sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan sekä ominaisuustiedot, kuten kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala ja arkistoviite, muodostumistiedot,

erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet, kaavat ja rakennuskiellot, osuudet yhteisiin alueisiin, kiinteistöihin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset, sekä tietoja rekisteriyksikköä koskeneista kiinteistötoimituksista ja viranomaispäätöksistä.

Kiinteistörekisteriä ylläpitävät Maanmittauslaitos yhdessä monien kuntien kanssa. Tiedot kirjataan maanmittaustoimitusten ja viranomaispäätösten pohjalta. Rekisteri päivitetään päivittäin. (MML 2019.)

2.1.2 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen luotettava perusrekisteri, joka sisältää kiinteistön omistajatiedot, kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset, erityiset oikeudet ja näihin liittyvät hakemukset ja niiden ratkaisut. Lisäksi rekisteriin merkitään muistutus- ja saantotietoja, kuten kiinteistön omistajavaihdokseen liittyvät tiedot ja kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tavoitteena on, että omistajatiedot ovat julkisessa rekisterissä ajantasaiset ja mahdollisimman oikein. (MML 2019.)

3 Asemakaavoitus

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee alueiden käyttöä ja rakentamista koskevaa sääntelyä. Laki edellyttää alueiden kaavoittamista.

Kaavoitusta ja rakentamista koskevien säännösten yleisenä päämääränä on asumisen, työn, liikenteen ja muiden elintoimintojen turvallisuus, terveellisyys, viihtyisyys ja taloudellisuus, eli yleisesti sanoen hyvän rakentamistavan edistäminen. Näihin tavoitteisiin pääsyä ohjaa valvontajärjestelmä. Kaavajärjestelmä määrittelee rakentamisen ja muun maankäytön alueellista sääntelyä.

Suomessa järjestelmään kuuluu nykyisin viisi kaavamuotoa. Yleispiirteisiä kaavamuotoja ovat seutu- ja yleiskaava, sekä yksityiskohtaisia kaavamuotoja asema-, rakennus- ja rantakaava. (Hyvönen 1974, 28.)

Kunnan laatimalla asemakaavalla ohjataan rakentamista. Se määrittelee alueen tulevan käytön: mitä säilytetään, mitä rakennetaan, minne ja millä tavalla. Kaava osoittaa kartalla esimerkiksi rakennusten sijainnin, koon ja käyttötarkoituksen.

Asemakaava voi koskea vain yhtä tonttia tai kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen. Ranta-alueiden rakentamisen ohjaamiseen voidaan käyttää maanomistajan laatimaa ranta-asemakaavaa.

Asemakaava koostuu asemakaavakartasta sekä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Asemakaavaan liitetään selostus, jossa kerrotaan kaavan laatimisesta ja sen keskeisistä ominaisuuksista. (Ympäristöhallinto 2013.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että asemakaava laaditaan siten, että terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, palvelujen alueellinen saatavuus ja liikenteen järjestäminen toteutuu. Rakennettua ja luonnon -ympäristöä tulee vaalia ja kaavoitettavan alueen tulee käsittää puistoja ja lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavasta ei saa aiheutua maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa tai rajoitusta tai kenenkään elinympäristön laadun heikkenemistä.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 56 §.)

3.1 Rakentaminen kiinteistölle

Kiinteistölle rakennettaessa on otettava huomioon, millä edellytyksillä alueelle voidaan rakentaa. Ennen rakentamista on selvitettävä sijaintikunnan kaavoitus- ja rakennusviranomaisilta kyseisen alueen mahdolliset kaavamääräykset.

Joissakin tapauksissa, esimerkiksi kaavoittamattomalle ranta-alueelle rakennettaessa tai kaavasta poikettaessa, on hankittava viranomaisilta poikkeuslupa.

Rakentaminen kaavan vastaisesti edellyttää kaavamutosta. Kaavamutoksen laatiminen ja kustannukset ovat yleensä kiinteistön omistajan vastuulla. (Petri Nykänen 2009.)

3.2 Kaavamuutos

Asemakaavojen ajanmukaisuutta seurataan ja arvioidaan kunnan toimesta. Tarvittaessa vanhentuneet asemakaavat voidaan uudistaa.

Jos asemakaava on ollut voimassa yli 13 vuotta, eikä se merkittävältä osalta toteudu, uuden rakennuksen rakentamiseen tarvittavaa lupaa ei myönnetä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden ja vanhentuneen kaavan ollessa kyseessä, sen mahdollisen muuttamisen.

Jos asemakaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja maanomistajan tai -haltijan aloitteesta laadittu, kunta saa periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää niin, että ne tahot, joihin kaava vaikuttaa, saavat tiedon menettelystä ja saavat mahdollisuuden osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiaan liittyen.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 59-62§.)

3.3 Kaavasta poikkeaminen asemakaava-alueella

Poikkeaminen kaavasta käytännössä pakottaa soveltamaan Maankäyttö- ja rakennuslain ehdottomiksi määriteltyjä säännöksiä, kieltoja ja määräyksiä. Lain tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta on merkityksellistä, miten poikkeamismenettelyä käytännössä sovelletaan.

Lain 171 § mahdollistaa poikkeamisen erityisestä syystä. Pääasiassa MRL:n mukaisissa poikkeamisissa päätösvalta on kunnan viranomaisella.

Jos poikkeamisessa on kyse suuremmasta kuin yhden rakennuspaikan käsittävästä alueesta (alueellinen poikkeaminen), uuden rakennuksen rakentamisesta kaavoittamattomalle alueelle, poikkeamisesta rakennuskiellosta tai rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä, on päätösvalta ELY-keskuksella. (ELY-keskus.)

3.3.1 Poikkeamismenettely

Kun poikkeamishakemus on saapunut kuntaan, ensin käydään läpi rakennushanke, rakennuspaikka ja alueen voimassa oleva asemakaava. Seuraavaksi selvitetään mitä poikkeamisia hanke edellyttää. Asemakaava-alueella tarve poikkeamiseen koskee useimmiten ainoastaan kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Ennen poikkeamispäätöksen tekemistä, on asianosaisille, kuten esimerkiksi naapureille, joiden asumiseen tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, annettava mahdollisuus kertoa mielipiteensä asiaan kirjallisen muistutuksen muodossa. Naapureiden kuulemisen voi hoitaa joko hakija, tai kunta hakijan kustannuksella. Naapureille on esitettävä asiallinen asemapiirros, jossa kerrotaan selkeästi hankkeen laajuudesta ja laadusta (käyttötarkoitus, kerrosluku, kerrosala ym). Naapureille on annettava vähintään seitsemän päivää muistutuksen antamiseen. Kuuleminen varmistetaan allekirjoituksella. Hakijalle varataan mahdollisuus esittää vastine jokaisesta muistutuksesta ja lausunnosta. (ELY-keskus.)

Kunta tai ELY-keskus ratkaisee poikkeamishakemuksen tekemällä myönteisen tai kielteisen päätöksen. Vaikka hakemus olisi ELY-keskuksen toimivallan alla, kunta laatii ELY-keskukselle lausunnon, jota varten kunta huolehtii asianosaisten kuulemismenettelystä,

hankkii tarvittavat viranomaislausunnot ja selvittää täyttyvätkö poikkeamisedellytykset ja onko poikkeamiselle erityistä syytä. (ELY-keskus.)

Jos edellytykset poikkeamiselle eivät täyty, eikä erityisiä syitä poikkeamiselle ole, kunta laatii kielteisen päätöksen, tai ELY-keskuksen toimivallan ollessa kyseessä, heille kielteisen lausunnon.

Mikäli edellytykset täyttyvät ja hankkeelle on MRL:n 171§:n tarkoittamia erityisiä syitä, kunta laatii myönteisen päätöksen, tai hanketta puoltavan lausunnon ELY-keskukselle. Päätöksen teon tarkoituksenmukaisuusharkinta mahdollistaa, että vaikka edellytykset täyttyisivät, ei poikkeamista ole pakko myöntää. Päätökseen voidaan sisällyttää vain sellaisia lupaehtoja, jotka ovat hakijan kannalta kohtuullisia, liittyvät MRL:n 172§:n edellytyksiin ja ovat välttämättömiä myönteisen päätöksen muodostumiselle.

Päätökset valitusosoitus -liitteellä asetetaan julkisesti nähtäville ja lähetetään asianosaisille tiedoksi. Jos ratkaisulta on ELY-keskuksella, kunnan lausunto lähetetään ELY-keskukselle, hakijalle ja asianomaisille tiedoksi vastineen esittämistä varten.

Jos rakennuslupa myönnetään lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella, luvassa on määrättävä, että rakentaminen saa alkaa vasta kun poikkeamispäätös on lainvoimainen. (ELY-keskus.)

3.3.2 Poikkeamisen erityiset syyt ja edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § tarkoittamat erityiset syyt on esitettävä poikkeamishakemuksen tueksi. Päätöksen tekijä perustelee erityisten syiden puuttumisen ja olemassaolon. Erityiset syyt ovat luonteeltaan maankäytöllisiä, eivät henkilökohtaisia.

Erityisiksi syiksi voidaan katsoa mm. kaavan vanhentuneisuus, alueen olosuhteiden muutokset tai poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön.

Erityisenä syynä ei katsota kunnan puoltamaa kaavasta poikkeamista, jos sille ei pystytä esittämään lainmukaisia perusteluita. Poikkeaminen voidaan tapahtua vain, jos todetaan ettei se aiheuta haittaa kaavalle, kaavan toteuttamiselle tai alueen muun käytön järjestämiselle.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 171-172§.)

3.4 Yhteenveto

Tässä yhteenvedossa sovelletaan edellä läpikäytyä teoriapohjaa opinnäytteen taloyhtiöiden tapaukseen.

Kyseessä olevalta kunnalta on kysytty mahdollisista vireillä olevista muutoksista alueen asemakaavaan ja saatu vastaus, että kaavaan ei ole tulossa muutoksia lähitulevaisuudessa. Jos yhtiö Y olisi laittanut alulle hakemuksen kaavasta poikkeamiselle, he olisivat lähettäneet kunnalle kaikki hakemusta varten tarvittavat tiedot rakennushankkeesta, rakennuspaikasta, paikan mahdollisista rasitteista, rakennusluvasta, aikaisemmista poikkeamispäätöksistä jne. He ovat tehneet kattavat suunnitelmat inva-asuntohankkeelleen pohjapiirroksineen yhdessä arkkitehdin kanssa, joten voisi olettaa, että poikkeushakemus on vetämässä mahdollisesti jo kunnalla. Hankkeen suunnitelma on lähetetty myös yhtiö X:lle. Yhtiö X ei allekirjoittanut hankkeen suunnitelman mukana ollutta uutta sopimusta kerhotilan rasitteesta luopumisesta.

Naapurien kuuleminen toteutetaan kyseessä olevan kunnan nettisivujen luvanhaku -ohjeistuksen perusteella yleensä sen jälkeen, kun luvan käsittelijältä on tarkistettu suunnitelmien asianmukaisuus. Rakennus- ja ympäristölautakunta käsittelee poikkeamispäätökset ja niiden käsittelyaika on arviolta noin 6-8 kk. Asiallisesti koottu ja täytetty lupahakemus nopeuttaa käsittelyä.

Tähän mennessä on kulunut lähes vuosi siitä, kun Yhtiö X sai Yhtiö Y:ltä suunnitelmaehdotuksen ja sopimusluonnoksen rasitteen poistamisesta.

ELY-keskuksen mukaan muutoksenhaun kautta oikeusasteisiin edenneet kuntien poikkeamispäätökset ovat pysyneet voimassa heikosti. Vuosina 2008–2010 kuntien tekemiin myönteisiin poikkeamispäätöksiinkohdistuneista valituksista hyväksyttiin 65 prosenttia. Päätösten kumoutumisperusteisiin liittyvien selvitysten perusteella on todettu, että yksittäisillä luparatkaisuilla ratkaistaan usein asioita, jotka tulisi ratkaista kaava laatimalla tai sitä muuttamalla. (ELY-keskus.)

Edellisen perusteella voisi olettaa, että pysyvän poikkeusluvan saaminen ei olisi helppoa, vaan pysyvä päätös edellyttäisi uutta kaavaa tai kaavamuutosta, jota ei välttämättä yhden inva-asunnon takia tehtäisi, koska muutos koskettaisi koko lähialuetta, ei pelkästään yhtä kiinteistöä.

Kunnan strategia vuosille 2018 - 2021 painottaa halua edistää toiminnassaan ikäihmisten hyvinvointia ja yhdenvertaisuutta. Tämä tukisi ajatusta esteettömien rakennusten rakenta-

misesta. Strategiassa luvataan suunnata maankäytön suunnittelun ja rakentamisen pääpainon kunnan päätaajamiin ja radan varteen. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen asuntotuotanto erilaisten asujien tarpeisiin.

Ympäristöministeriön uudistetussa esteettömyysasetuksessa ministeriö on asettanut väestön ikääntymisen vuoksi miljoonan esteettömän asunnon tavoitteen. Invalidiliiton esteettömyysasiantuntijan, Marika Nordlundin mukaan tavoitteesta on täynnä vasta kolmannes. Esteelliseksi rakennettujen asuntojen muuttaminen esteettömäksi tulee kalliimmaksi loppupeleissä kuin että panostettaisiin esteettömyyteen rakennusvaiheessa. Esteettömyydestä on hyötyä muuttuvissa elämäntilanteissa. Ikääntyvien kotona asumisen tukeminen on uudisrakentamisen suunnittelussa taloudellista ajattelua. (Karjalainen 2017.)

4 Rasite

Rasiteoikeudella tarkoitetaan kiinteistöön kohdistuvaa käyttö- tai muuta oikeutta, joka on perustettu toisen kiinteistön tai alueen hyväksi. Rasitteet on yleensä tarkoitettu pysyviksi, ne perustetaan maanmittaustoimituksessa ja merkitään kiinteistörekisteriin. (MML 2004.)

Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa rasitetta ja rasiteoikeutta on käsitelty usein toistensa synonyymeinä. Kummallakin on tarkoitettu tietynlaista subjektiivista oikeutta, joka aiheuttaa rajoituksen oikeuden kohteena olevan kiinteistön omistajan käyttövallassa. (Wirilander 1979, 10-11.)

Rasitteet luokitellaan kiinteistörasitteiksi tai rakennusrasitteiksi. (Minilex 2019).

Kiinteistörasite määritelmänä pitää sisällään rasiteoikeuden haltijan oikeudet ja kiinteistön omistajan velvollisuudet.

Kiinteistörasite on rajoitettu esineoikeus, joka kohdistuu toiseen kiinteistöön ja liittyy kiinteistön asianmukaisen käytön edistämiseen.

Noposen mukaan tämä ei yksinään ole vielä rasitteen täydellinen määritelmä.

Rasite voidaan määritellä positiivisen ja negatiivisen näkökulman kautta.

Positiivisena määriteltynä rasitteen tuntomerkinä on se, että rasiteoikeuden (dominanssi) hallitsijalla on rasitteen takia sellaisia oikeuksia, joita normaalisti hänellä ei kiinteistöä kohtaan olisi. Hänellä on myös oikeus kieltää rasitteen kohteena olevan kiinteistön (servienssi) omistajaa ryhtymästä sellaisiin toimenpiteisiin, joihin tämä muuten omistusoikeutensa nojalla olisi oikeutettu. (Noponen 1932, 7.)

Negatiivisen määrittelyn kautta rasitetun kiinteistön haltijalla on velvollisuus sallia rasiteoikeuden hallitsijan toimenpiteitä, joihin tämä muuten ei olisi oikeutettu, tai velvollisuus piddättäytyä toimenpiteistä, joihin hän ilman rasitetta olisi oikeutettu kiinteistön omistajana. (Noponen 1932, 7.)

Kiinteistörasitteen esineoikeudellisesta luonteesta johtuen kiinteistörasite säilyy voimassa vaikka kiinteistön omistaja vaihtuisi. (Noponen 1932, 8).

Rasitteisiin perustuvat sivullisten oikeudet ovat usein kiinteistön tai kunnan hyväksi perustettuja pysyviä viranomaismenettelyssä perustettuja oikeuksia, jotka usein perustuvat kiinteistöjen omistajien väliseen sopimukseen (Niemi 2002, 333).

4.1 Rasitteen perustaminen

Kiinteistörasitteet pohjautuvat kiinteistönmuodostamislakiin. Kiinteistörasitteen perustamiseksi tarvitaan yleensä kiinteistöjen omistajien välinen sopimus, mutta kiinteistörasite voidaan perustaa myös niin sanottuna pakkorasitteena, jolloin rasitettavan kiinteistön omistajan suostumusta ei tarvita. Rasitteen pitää olla tarpeellinen kiinteistölle, eikä siitä saa aiheutua huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle tai alueelle aiemmin tehdyn rasitteen haltijalle. (Minilex 2019.)

Rasitteen vakuudeksi vahvistetaan kiinnitys, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rasite voidaan perustaa Maanmittauslaitoksen kiinteistötoimituksessa tai rasite voi perustua kiinteistöjen omistajien välille tehtyyn sopimukseen.

Rasitteet kirjataan kiinteistörekisteriin ja ne sitovat kiinteistöä, vaikka omistaja vaihtuisi. (Laki24 2019.)

Sisällöltään rasitteita vastaavat sopimuksenvaraiset oikeudet, jotka ovat viranomaismenettelyssä perustettu, katsotaan olevan sitovia ilman rekisterimerkintääkin (Niemi 2002, 333).

Rakennusrasite voidaan perustaa, jos se on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle ja sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista ja kiinteistön käyttöä.

Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jos se on yhä kaavan voimaantulon jälkeen tarpeellinen, eikä aiheuta rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta haittaa.

Erityisestä syystä voidaan perustaa määräaikainen rakennusrasite, jos pysyvän rasiteoikeuden perustaminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Kunnan rakennusviranomaisen päättää rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta ja poistamisesta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 158§.)

4.2 Rasisitteen muuttaminen ja poistaminen

Rakennusrasitteen muuttaminen ja poistaminen on mahdollista, jos toimenpide ei vaikeuta asemakaavan toteutumista, tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön asianmukaista käyttöä ja asianosaiset sopivat siitä.

Jos rasite on muuttuneiden olosuhteiden vuoksi käynyt tarpeettomaksi, menettänyt huomattavasti merkitystään, tai jos rasitteesta koituu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle, eikä sen poistosta aiheudu kohtuutonta haittaa rasiteoikeuden haltijalle, se voidaan poistaa ilman rasiteoikeuden haltijan suostumusta.

(Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 160 §.)

Rasitteen poistaminen tapahtuu yleensä viranomaismenettelyssä tapahtuvaan tarpeellisuus- ja haitta-arviointiin perustuen (Niemi 2002, 333).

Rasiteoikeuden haltijalla on oikeus saada korvausta rasitteen poistamisesta, siirtämisestä tai käytön rajoittamisesta. Korvaus peritään siltä, joka muutoksen toteutuessa kasvattaa omaa hyötyään. (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554, 164§.)

4.3 Rasisitteen tarpeellisuus

Toiminnassa, jota rasisitteen avulla pyritään edistämään, voi tapahtua muutoksia, jotka voivat vaikuttaa rasisitteen tarpeellisuuteen. Kiinteistörasitteiden kohdalla oikeutetun kiinteistön käyttötavan muutos voi vaikuttaa rasisitteen tarpeellisuuteen ja lakkauttamisedellytysten täyttymiseen. (Wirilander 1979, 618-619.)

Tähän liittyen tarkastellaan Korkeimman oikeuden ratkaisua KoO 22.10.1971 taltio n:o 2460. Oikeuskäytännössä on otettu kantaa siihen, onko lakkauttamisedellytykset painavia otettaessa huomioon kiinteistön mahdollinen käyttö, jota rasite tukee.

Kahden tilan A ja B välille oli sovittu rasite koskien joenrantaan johtavaa tieltä. Tie kulki tilan A tontin läpi. Tilan A omistaja vaati rasisitteen lakkauttamista sillä perusteella, ettei tie ollut ollut vuosiin käytössä ja oli tilalle B tarpeeton. A perusteli vaatimustaan tielle rasisitteen perustamisen jälkeen rakennetun kaivon sijainnilla. B vastusti vaatimusta sillä, että hänen tilansa oli karjatalousvaltainen ja karjan juottaminen vaati pääsyä joelle.

Toimitusmiehet päättivät äänestyksen jälkeen säilyttää rasisitteen ennallaan. Vähemmistö katsoi, että juottoaikan säilyttäminen ei ollut välttämätöntä, koska B tilan toisella puolella

oli omalla alueella parempi juottopaikka, jonne karja voitiin aitaamalla johtaa, ja koska rasitetietä ei ollut käytetty karjan juottamiseen useisiin vuosiin. Myöskin tien käyttö muuhun tarkoitukseen katsottiin vähemmistön mielestä aiheuttavan mahdollisesti haittaa A tilan kasvitarhamaalle tulevaisuudessa.

Enemmistön muodostaneet toimitusmiehet olivat sitä mieltä, että kulkuoikeuden säilyttäminen olisi välttämätöntä, koska karjaa voitiin joutua siirtelemään eri peltolohkoille ja joki oli ainoa juomaveden lähde.

A valitti päätöksestä Maanjako-oikeuteen ja esitti, että rasite oli käynyt tarpeettomaksi, koska B oli asentanut tilalleen automaattiset juottolaitteet talouskeskukseen ja A:n omalta tontilta on myöskin pääsy joen äärelle.

B esitti vuonna 1948 tehtyjä kauppakirjoja, joihin oli sisällytetty sopimus ko. tierasitteesta. B myönsi, ettei tietä ollut käytetty karjan kuljetukseen, mutta ilmoitti, että kuljetustarvetta saattoi ilmestyä koska tahansa.

MJO hylkäsi valituksen perusteina, että kulkuyhteyttä on pidettävä B tilan tarkoituksenmuksista käyttöä varten tärkeänä, ottaen huomioon, että tilan tilukset huomattavalta osin liittyvät tiehen, joka tässä kohdissa on ainoa yhteys jokeen.

A valitti Korkeimpaan oikeuteen. Vastineessaan B esitti, ettei voisi luopua tieoikeudesta, koska sitä ei ollut perustettu pelkästään juotto-oikeuden saamiseksi ja koska hänen toimeentulonsa oli riippuvainen karjanhoidosta, johon tie oli tarpeellinen. Korkein oikeus hylkäsi valituksen.

(Wirilander 1979, 619-621.)

Yllä olevassa tapauksen ratkaisussa huomioitiin mahdollisesti muuttuva käytötapa rasitteen kohteena olevalle kulkutielle, eikä katsottu painavana seikkana sitä, että rasite ei ollut käytössä sopimuksen solmimishetken vaatimalla tavalla. (Wirilander 1979, 621-622).

4.4 Muuttuneet olosuhteet ja sopimuksen sitovuus

Rasitesopimuksen sitovuutta pohdittaessa mahdollisesti muuttuneet olosuhteet saattavat vaikuttaa sopimuksen sitovuuteen ja voimassaoloon. Tässä kappaleessa käsitellään sopimuksen määritelmää, sitovuutta ja sopimuksen tulkinnan eri periaatteita oikeuskirjallisuudessa.

Sopimus on yhteistoiminnan väline. Juha Karhu on artikkelissaan (Lakimies 7-8/2004 s. 1449-1454) nostanut esiin kaksi erilaista käsitystä sopimuksesta sen sitovuuden arvioimisessa. Perinteisen ilmaisun mukaan tapahtumien järjestys on seuraava; tehdään sopimus, sitten olosuhteet ovat muuttuneet, ja nyt harkitaan, pitääkö olosuhteiden muuttumiselle

antaa merkitystä sopimuksen mukaisia oikeuksia ja velvoitteita toteuttaessa. Oikeustoimilain 36 §:n (956/1982) sopimusten yleisen sovittelusäännöksen mukaan kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet ja muut seikat. (Karhu 2004.)

Vakiintuneissa juridisissa puhetavoissa kun on sopimus on syntynyt, siitä on tullut sitova ja se on voimassa sovittuun ajankohtaan saakka. Tällaista käsitystä tai ideaa sopimuksesta voidaan kutsua sopimuksen pistekäsitykseksi. Pistekäsityksen mukaan sopimuksessa mainitut asiat ovat sitovia, eikä niihin vaikuta sopimuksen ulkopuoliset asiat kuten esimerkiksi olosuhteet. Jonkin ulkoisen olosuhteen mainitseminen sopimuksessa on juridiselta merkitykseltään erilaisessa asemassa kuin jonkin velvollisuuden tai oikeuden asettaminen. Ulkoisilla seikoilla voi olla merkitystä oikeuksien ja velvollisuuksien tulkinnessa. Karhun mukaan nämä ajatusmalli on liian jäykkä sitovuus ajattelun kannalta. (Karhu 2004.)

Karhun mukaan pistekäsityksen vastakohta on käsitys mukautuvasta sopimuksesta. Tämän mukaan sopimuksen sitovuus ei ole itsenäinen asia, vaan sitovuutta voidaan päätellä kunkin tilanteen mukaan. Sopimuksen ulkoiset ja sisäiset seikat ovat toistensa lomassa. Vaikka sopimusasiakirja on muuttumaton, sopimusvelvoitteiden sisältö muuttuu ja muuntuu jatkuvasti. Tällöin sopimusta sääntelyvälineenä ei pidetä jäykkänä vaan joustavana. Joustavan sopimuksen idea perustuu sopimuksen prosessikäsitykselle, jossa sopimus sisältää vahvempia ja heikompia sitovuuden alueita. Vahvemmin sitovat ovat sopimuksenteon perustaan ankkuroituneet asiat. Sopimuksen perusta koostuu osasta ulkoisia olosuhteita, kuten sopimuksen olennaisista edellytyksistä ja keskeisestä lainsäädännöstä ja sopimusehdoista.

Olosuhteiden muutos aiheuttaa jatkuvan muutoksen myös sopimukseen. Prosessi käsityksen mukaan sopimuksen sitovuus ja olosuhteiden muutos eivät ole vastakkain, vaan jatkuvassa vuorovaikutuksessa keskenään. (Karhu 2004.)

Pistekäsityksen mukaan muuttuneiden olosuhteiden huomioiminen on poikkeuksellista ja vaatii erityisen perustelun, kuten esimerkiksi suoritusasteen ylivoimaisuus (*force majeure*) tai sopimusvastuun muuttuminen kohtuuttoman ankaraksi oikeuttaa puuttumaan sopimuksen sitovuuteen. (Karhu 2004.)

5 Rasisiteen suhteesta asemakaavaan

Kaavan toteuttamisen keinona voidaan käyttää rasisiteiden perustamista. (Wirilander 1979, 503).

Rasitelainsäädännössä on lähdetty yleisesti siitä, että jos kaavoitus joutuu ristiriitaan rasisiteen kanssa, etusija annetaan kaavoitukselle. Perusteena tälle on periaate, että yksityisen edun tulee väistyä yleisen edun tieltä. (Wirilander 1979, 506.)

Kunnan asemakaava-alueella jotkin kiinteistötoimitukset ja joidenkin kiinteistöjen sijainti saattavat mahdollistaa pakkorasiteen perustamisen ilman asianosaisten sopimusta. Jotkin rasisitteet voidaan perustaa myös kuntaa varten.

(Pyrhönen 2020.)

Asemakaavan edellyttämän rasisiteen perustamista on tarkasteltu Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisussa 2011:85.

Tapaus käsitteli sitä, voiko pysäköintitalossa jo käytössä olleisiin autopaikkoihin solmitut rasisiteiden kaltaiset sopimukset muuttaa pysyviksi asemakaavan edellyttämiksi rakennusrasisitteiksi. Korkein hallinto-oikeus sai ratkaistavaksi, olivatko olosuhteet muuttuneet asemakaavan voimaantulon jälkeen niin, ettei pysyvää rakennusrasisitetta olisi tarpeellista perustaa.

Espoon rakennuslautakunta oli perustanut vuonna 2008 Kiinteistö Oy Raitinkartanon (A), Kiinteistö Oy Raitinlukon (B) ja Tapiolan Toimitalo Oy:n (C) hakemuksen perusteella rakennusrasisiteen yhteensä 108 autopaikkaan Tapiola Center Oy:n (D) omistamalle tontille rakennettuun pysäköintirakennukseen.

D valitti rakennuslautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen vedoten siihen, että pakkorasiteen perustamiselle pitäisi olla enemmän perusteita kuin se, että asemakaava sallii rasisiteen perustamisen. Lisäksi valitusta perusteltiin rasisiteen aiheuttamasta huomattavasta haitasta tontille, koska rasisitteet estävät ja rajoittavat kiinteistön kehittämistä.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja katsoi, etteivät olosuhteet pysäköintitalossa olisi asemakaavan voimaantulon jälkeen muuttuneet niin että rasisite olisi tarpeeton. Rasisiteen perustamisen ei katsota olevan kiinteistön omistajalle kohtuutonta, koska sen perustaminen ei muuta alueen pysäköintijärjestelyjä, jotka ovat aikanaan toteutettu tontin silloisen omistajan myötävaikutuksella. Tontin ja pysäköintitalon myöhemmät muutokset tai mahdolliset kehittämissuunnitelmat eivät ole syitä, joiden perusteella rasisituksia pitäisi pitää kohtuuttomina.

Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen hylättiin samoin perustein, ja KHO totesi myös perusteluissaan, että kohtuuttomuutta arvioidessa on otettava myös huomioon, että rasisitetun rakennuksen omistajalla on oikeus saada rasisiteesta korvaus.

Yllä olevan KHO:n ratkaisun perusteella työn pohjana olevan tapauksen kohdalla edellytykset pakkorasitteen hakemiseen saattaisivat täytyä. Muuttuneet olosuhteet tilan käytössä huomioiden ei ole välttämättä perusteltua vaatia tilaan pakkorasitteen perustamista tarpeellisuuteen vedoten. Voimassa oleva sopimus rasiteoikeudesta riittänee.

Asemakaava asettaa yhtiöiden X ja Y kerhotilalle jatkuvan tarpeen, jota rasitesopimuksella edistetään. Rasitetta ei tämän perusteella voida osoittaa tarpeettomaksi.

Koska tilan käyttötarkoitus on jo asemakaavassa määriteltä, yhtiön Y suunnittelema käyttötavan muutos olisi enemmän heidän yhtiötään hyödyttävä yksityinen etu, eikä huomioisi yleistä etua kerhohuonetilassa, joka hyödyttää kummankin yhtiön asukkaita.

Jos tulevaisuudessa tulisi tilanne, että esimerkiksi yhtiön X kiinteistö vaihtaisi omistajaa, asemakaavamääräys yhteiskäyttötilasta sitoisi myös seuraavaa kiinteistön omistajaa. Tällöin rasitesopimuksella tuettu asemakaavan toteuttaminen tekee rasitteen tarpeesta pysyvän.

6 Pohdinta

Taloyhtiöiden X ja Y:n tapauksessa on kyse osapuolten välisestä sopimuksesta, joka vastaa sisällöltään rasitetta. Kyseessä ei ole niin sanottu virallinen rasite, koska sitä ei ole kirjattu rekisteriin. Sopimus rasiteoikeudesta on kuitenkin sitova ilman rekisterimerkintääkin. Sopimuksen solmimishetkellä olisi lain mukaan ollut mahdollista perustaa rekisteriin kirjattava rasite nykyisen Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

Rasitesopimuksen myötä asemakaava on saatu toteutumaan, eikä sen toteutumista ole estetty rasitetun kiinteistön toimesta.

Rekisteriin kirjattavan rasitteen perustaminen olisi myös tällä hetkellä lain mukaan mahdollista, mutta olisiko se tarpeellista, kun tila palautetaan kerhohuoneeksi, jolloin rasite on alkuperäisessä käytössään.

Keväällä 2020 yhteistila on yhä liiketilana vuokrattuna ulkopuoliselle toimijalle.

Yhtiö X on kysynyt kunnalta mahdollisista tulevista muutoksista asemakaavoituksessa, niitä ei ole kunnan mukaan tulossa lähitulevaisuudessa.

Yhteiskunnallisen kehityksen kannalta yhtiö Y:n inva-asunto suunnitelma voi olla houkutteleva kunnalle, mutta lähtisikö kunta muuttamaan asemakaavaa, joka koskettaa muidenkin kuin X:n ja Y:n kiinteistöjä. Lisäksi painava seikka asiassa on se, että X on ilmaissut kokevansa tarvetta kerhohuonetilalle. Tilanteet taloyhtiöissä muuttuvat, kuten yhtiöiden

asukkaatkin. Jos tarvetta kerhohuoneelle ei vuonna 2008 ollut, niin nyt tilanne voi olla erilainen. Kerhohuoneen säilyttäminen mahdollistaa myös tulevaisuudessa yhteisen edun, kun taas inva-asunto olisi tässä tapauksessa enemmän yksityinen etu.

Yhtiö X haluaa noudattaa kaavamääräystä yhteistilojen käytöstä, muttei vaihtoehtoista tilaa kerhotilalle ole yhtiöiden kiinteistöissä, jolloin rasiitteen voisi katsoa olevan kiinteistölle välttämätön.

Kerhohuoneen säilyttäminen lisää asuntojen arvoa ja parantaa yhtiön asukkaiden asumisolosuhteita. Yhteiselle kerhotilalle on monia käyttömahdollisuuksia. Sinne voisi esimerkiksi sijoittaa kuntosaliharjoitteluun välineitä, joilla taloyhtiöiden asukkaat voisivat edistää terveyttään. Tiloissa voisi myös harjoittaa toimintaa, johon kaikilla asukkailla ei välttämättä omat asuinneliöt riitä, kuten esimerkiksi yhtiökokousten, hallitusten kokousten ja vaikkapa syntymäpäivien järjestämisen.

Toisaalta esteettömille asunnoille on kova kysyntä.

Ympäristöministeriön yliarkkitehti Erja Väyrynen kertoo, että tulevaisuudessa kysyntä tulee kasvamaan ja esteetön asunto onkin helpotusta arkeen esimerkiksi lapsiperheille, ikääntyneille se mahdollistaa pidempään asumisen kotona ja vammaisille henkilöille se on välttämättömyys itsenäiselle elämälle.

Uusia esteettömiä asuntoja rakennetaan vuosittain 15 000 - 20 000. Ympäristöministeriön yhtenä tavoitteena on lisätä esteettömien ja turvallisten asuntojen määrää noin miljoonaan vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteesta puuttuu yhä kaksi kolmasosaa. Puuttuvat asunnot saadaan uustuotannolla ja olemassa olevia asuntoja korjaamalla.

Suomen väestön vanheneminen nopeaan tahtiin, on yksi suurimmista syistä esteettömien asuntojen kasvaneelle tarpeelle. Tällä hetkellä yli 65-vuotiaita on yli miljoona ja määrä kasvaa tasaisesti ollen vuonna 2030 jo noin 1,5 miljoonaa. Esteettömät asunnot tarjoavat ikäihmisille tarkoituksenmukaisen ja turvallisen asumismuodon, jolloin omassa kodissa mahdollisimman pitkään asuminen onnistuu.

Monet 55–64-vuotiaista hankkivat esteettömän asunnon jo hyvissä ajoin varautuakseen tulevaisuuteen. Ikääntyvien ikäluokkien lisäksi esteettömistä asunnoista kilpailevat myös perheet, joissa on vammaisia perheenjäseniä. Esteettömyys ja avarampi asuminen kiinnostaa myös monia tavallisia lapsiperheitä.

Esteettömien asuntojen tavoitemääriin ei päästä pelkästään uudisrakentamisen turvin, vaan lisäksi tarvitaan panostusta olemassa olevien asuntojen esteettömyyskorjauksiin.

Esteettömät asunnot ja sitä kautta turvallisempi asuminen voi myöhentää tai jossain tapauksessa jopa ehkäistä palveluasumisen tai laitoshoidon tarvetta. Myös kotihoidon ja palvelujen tarve voi vähentyä kun asukas pääsee itse kauppaan ja muihin palveluihin. Tämän vuoksi valtio rahoittaa

varsin merkittävästi esimerkiksi hissien rakentamista ja kuntien myöntämiä vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksia. Avustuksien määrä on enintään 40-70% hyväksytyistä korjauskustannuksista. (Väyrynen 2015.)

6.1 Johtopäätökset

Tämä opinnäytetyö käsitteli taloyhtiöiden välistä erimielisyyttä yhteistilan käytöstä. Opinnäytteessä avattiin tapaukseen liittyviä olennaisimpia aiheita ja syntyneestä aineistosta saatiin suuntaa-antavaa tietoa tutkimuskysymyksiin vastaamiseksi.

Rasitteen sitovuutta ja mahdollisia rasitteen purkamisperusteita tarkastellessa, voidaan todeta seuraavaa.

Rasite aiheuttanee haittaa kiinteistön omistavan yhtiön (Y) tilan ehdotetulle kehityssuunnitelmalle, ei kiinteistölle, kuten ei ole tähänkään mennessä aiheuttanut. Näyttöä tähän mennessä aiheutuneesta haitasta ei ole esitetty.

Taloyhtiön X näkökulmasta merkityksellistä on, ettei rasite aiheuta haittaa asemakaavan toteuttamiselle, vaan kaava vaatii rasitteen olemassaoloa.

Etsiessä ratkaisukäytäntöjä rasitteiden poistamisesta, löydökset ovat pääosin koskeneet turhiksi käyneitä tie- tai venevalkamaoikeuksia, jolloin rasiteoikeuden haltija onkin saanut toisen tien/alueen käyttöönsä, jolloin perusteet rasitteen poistamiseen ovat siltä osin täyttyneet.

Yhtiöiden Y ja X tapauksessa rasitteen tarpeettomuusperuste ei voi täytyä ilman asemakaavan muutosta tai luvanvaraista poikkeamista kaavasta. Pysyvä poikkeaminen estäisi kumpaakin yhtiötä noudattamasta asemakaavaa. Kaavan muuttaminen edellyttäisi kummankin yhtiön myötävaikutusta.

Tutkimuksen perusteella asemakaavan toteutuminen on painavampi kuin yhtiöiden keskinäinen sopimus.

6.2 Oman oppimisen arviointi

Aloitin tämän työn tekemisen kesän lopulla ja teoria osuus oli suurimmilta osin valmiina lokakuun lopussa. Tavoitteena oli saada työ joulukuun aikana valmiiksi, jolloin siitä saisi opintopisteet vuoden 2020 alussa.

Suuri osa työssä käytetyistä lähteistä oli lakipykälä ja niiden referoiminen on ehkä ollut haastavinta tähän mennessä.

Opinnäytetyön tekeminen on ollut minulle hyvin opettavaista. Alun perin aiheeni oli mielestäni yksinkertainen, mutta työn edetessä asiaan on osoittautunut liittyvän paljon huomioitavia yksityiskohtia.

Tarkoitukseni oli etsiä tapauksen kannalta keskeisin tieto tiiviiksi paketiksi ja mielestäni onnistuin siinä mielestäni suhteellisen hyvin. Aihe ei ollut minulle ennestään tuttu ja työn alussa tuntui vaikealta alkaa kirjoittamaan aiheesta, jota itsekään ei ymmärtänyt.

Tutkittuani aiheen teoriaa monia viikkoja, huomasin, että asiat selkiytyivät ja myös työn pohjana olleiden sopimusten lukeminen ja ymmärtäminen kävi minulle helpommaksi kuin alussa. Työn loppuvaiheilla luin sopimus asiakirjoja uudemman kerran ja huomasin yhden sopimuksen maininnan vaativan vielä tarkempaa tutkimista. Asemakaavan muutos ja kaavasta poikkeamisen tutkiminen toi työhön lisää uutta teoriapohjaa ja asian perinpohjaisen tutkimisen johdosta päätin jättää työstä pois erityisen oikeuden ja yhteisjärjestelyjen määritelmät, koska ne eivät enää olleet työn kannalta oleellisia.

Minulla oli tekemistä tutkimuskeskeisen näkökulman säilyttämisen kanssa. Aluksi huomasin, että oli helpointa katsoa asiaa hallituksen jäsenen näkökulmasta ja etsiä mahdollisimman parhaat teoriatuet asian etenemiseksi oman yhtiömme hyväksi. Opettaja muistutti minua, että laajempaa tutkimusta tehdessä, tulee yhtä lailla huomioida myös toisen osapuolen mahdollisuudet.

Työtä tehdessäni olen oppinut erityisesti laajemman tiedonhaun tekemistä. Juridiikkaan perustuvat kirjalliset lähteet ovat vaikealukuisempia kuin niin sanotusti maallikon luettavaksi päätyvät internetlähteet.

Työn tekemisen ajankohta oli mielestäni hyvä, sillä pääsin tekemään työn viimeiset silaukset samalla kun olin työharjoittelussa asianajotoimistossa. Siellä ollessani olen oppinut tulkitsemaan lakikirjallisuutta aikaisempaa paremmin ja itseasiassa juuri tämä opinnäytetyö saattaa auttaa minua vakiinnuttamaan paikkani asianajotoimiston työyhteisössä vakituisena työntekijänä.

Opinnäytetyö tapaamisten myötä olen ymmärtänyt, että työni aihe on ehkä hieman liian juridinen koulutusohjelmani tarjoamaan juridiikan osaamiseen verrattuna, mutta olen erittäin kiitollinen mahdollisuudesta tehdä juridista tutkimusta ihan oikean arkielämän keissiin liittyen.

Työn tekemisessä meni suunniteltua pidempään, koska työharjoittelun aloittaminen veikin hieman aikaa työn viimeistelyltä. Työ valmistui maaliskuun 2020 aikana. Työn lopputuloksessa on huomioitu taloyhtiön hallituksen toive pitää info-paketti mahdollisimman tiiviinä ja selkeälukuisena.

Lähteet

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Luettavissa: <https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/58574/Poikkeamisp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6sohje.pdf/66f30d38-5fff-4984-94f2-76da620eb996>. Luettu 5.12.2019.

Finlex 2020. Hallituksen esitykset. HE 141/2001. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2001/20010141>. Luettu 29.3.2020.

Hyvönen V. 1974. Kaavoitus- ja rakentamisoikeus. Vammala: Vammalan kirjapaino Oy

Jokela, M., Kartio, L., Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5., uudistettu painos. Helsinki: Talentum

Karhu, J. 2004. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen aikakauskirja. Lakimies 7-8/2004. Muuttuvat olosuhteet ja sopimuksen sitovuus, s. 1449-1454. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki.

Karjalainen J. 2017. Ministeriö laiminlyömissä vammaisten oikeudet? Esteettömän asumisen linjauksista kantelu. Yle verkkouutiset 8.3.2017. Luettu 15.1.2020. Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-9494375>.

Korkein hallinto-oikeus 2006. Oikeuskäytäntö. 20.3.2006/632. Luettavissa: <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kho/lyhyet/2006/200600632>. Luettu 18.11.2019.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554

Laki24 2019. Kiinteistön rasitukset. Luettavissa: <https://www.laki24.fi/kiinteiston-rasitukset/>. Luettu: 20.8.2019.

Laki lainhuuto- ja kiinteistörekisteristä 27.3.1987/353, 2 §

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228, 36 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132, 56 §

Minilex 2019. Rasite ja erityinen oikeus. Luettavissa: <https://www.minilex.fi/a/rasite-ja-erityinen-oikeus>. Luettu: 20.8.2019.

MML 2019. Maanmittauslaitos. Kiinteistörekisteri. Luettavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/kiinteistorekisteri>. Luettu 7.10.2019.

MML 2019. Maanmittauslaitos. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Luettavissa: <https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantunnevalle-kayttajalle/kiinteistotiedot-ja-niiden-hankinta/lainhuuto-ja>. Luettu: 1.10.2019.

Niemi, M. 2002. Maakaaren järjestelmä I. Helsinki: WSOY

Noponen V.K. 1932. Rasitteista maanjaossa. Helsinki: Valtioneuvoston kirjapaino

Nykänen P. 2009. Kiinteistökaupan ja rakentamisen pikaopas. Luettavissa: <https://www.ruokolahti.fi/loader.aspx?id=156b5764-94d1-4462-96ab-a7cc0a6db51d>. Luettu: 4.9.2019.

Pyrhönen K. 2020. Kiinteistön rasite ja sen perustaminen. Luettavissa: <https://www.kallepyrhonen.fi/kiinteiston-rasite-ja-sen-perustaminen-mita-tulisi-tietaa/>. Luettu 29.3.2020.

Verohallinto 2016. Kiinteistön käsite arvonnlisäverotuksessa. Luettavissa: https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48603/kiinteiston_kasite_arvonnlisaverotuksessa/#3.2-mihin-muuhun-uusi-kiinteist%C3%B6n-m%C3%A4%C3%A4ritelm%C3%A4-vaikutti. Luettu 15.1.2020.

Väyrynen E. 2015. Aspa. Suuntaaja 2/2015. Esteettömyys. Miten varmistetaan esteettömien asuntojen riittävyys tulevaisuudessa? Luettavissa: <https://www.aspa.fi/sv/node/727>. Luettu: 20.1.2020.

Wirilander, J. 1979. Rasitteesta maankäyttömääräyksenä. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy

Ympäristöhallinto 2013. Elinympäristö ja kaavoitus. Asemakaavoitus. Luettavissa: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus. Luettu: 8.9.2019.