

16.1.2017

Rakennusvalvontakeskus

Rasitesopimus ja rasitetyypit

1. Rakennusrasitteet

Rakennusrasitetyypeistä säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä. Säännöksen luettelo on tyhjentävä, joten muunlaisia kuin säännöksessä mainittuja oikeuksia ja velvoitteita ei voida perustaa rakennusvalvontakeskuksessa rakennusrasitteena. MRA:n mukaiset rasitetyypit on lueteltu alla.

1) Perusturasite

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

2) Rakenerasite

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

3) Laiterasite

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

4) Käyttörasite

Käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa.

5) Huoltorasite

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

6) Yhteirasite

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

7) Seinärasite

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

8) Sietorasite

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

16.1.2017

Rakennusvalvontakeskus

Muunlaisista oikeuksista ja velvoitteista sopiminen

Mikäli kiinteistöjen omistajat sopivat rasitesopimuksessa muunlaisista kuin MRA 80 §:ssä mainituista seikoista, kuten esimerkiksi. aidan rakentamisesta tonttiansa rajalle, aidan kustannusten jaosta sekä sen kunnossapidosta, kyse on asianosaisten välisestä yksityisoikeudellisesta sopimuksesta, josta ei voida perustaa rasitetta.

Mikäli sopimus taas koskee kiinteistölle sijoitettavia vesi- ja viemärijohtoja taikka puhelin-, sähkö- kaasu-, lämpö tai muita vastaavia johtoja ja laitteita, on kyse rakennusrasitteen sijaan kiinteistörasitteesta. Kiinteistörasitteista säädetään kiinteistönmuodostamislain 154 §:ssä ja ne voidaan rekisteröidä kiinteistörekisteriin Espoon kaupungin teknisen keskuksen kautta.

2. Rakennusrasitesopimus

Rasitteen perustaminen edellyttää kirjallista rasitesopimusta

Rakennusrasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset kiinteistönomistajat tekevät kirjallisen rasitesopimuksen.

Rasitesopimuksessa sovitut rakennusrasitteet voidaan kiinteistönomistajien hakemuksesta merkitä kiinteistörekisteriin, jolloin rasiteoikeudet tulevat myös myöhempiä kiinteistönomistajia sitoviksi. Rakennusrasitteiden perustamisesta ja kiinteistörekisteriin merkitsemisestä vastaa rakennusvalvontakeskus.

Rasitesopimuksen vähimmäissisältö

Jotta rakennusrasitteet voidaan rakennusvalvontakeskuksessa perustaa ja merkitä kiinteistörekisteriin, on rasitesopimuksessa oltava seuraavat tiedot:

1) Kiinteistöjen yksilöinti

Rasitesopimuksessa on yksilöitävä neliosaisella kiinteistötunnuksella (mallia: 49-87-65-43) kaikki ne kiinteistöt, joita sopimus koskee.

2) Sovittavat rasitteet

Samassa sopimuksessa voidaan sopia yhdestä tai useammasta kiinteistörasitteesta kiinteistöjen välillä.

Rasitesopimuksessa on sovittava mahdollisimman selvästi ja yksiselitteisesti, siitä mitä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:ssä tarkoitettua rasitetta sopimus koskee sekä onko rasiteoikeus yksipuolinen vai ovatko molemmat kiinteistöt sopimuksessa sekä oikeutettuja että rasitettuja rasitteen käyttöön.

Samassa rasitesopimuksessa voidaan sopia myös sekä rakennusrasitteista että kiinteistönmuodostamislain 154 §:n mukaisista kiinteistörasitteista, mikäli tällaiselle on tarvetta. Sekä rakennus- että kiinteistörasitteet voidaan merkitä kiinteistörekisteriin, mutta eri viranomaiset vastaavat rakennusrasitteiden (rakennusvalvontakeskus) ja kiinteistörasitteiden (tekninen keskus) perustamisesta ja merkitsemisestä kiinteistörekisteriin.

16.1.2017

Rakennusvalvontakeskus

3) Karttaliite

Sopimukseen tulee liittää selkeä liitekartta (asemapiirros / pohjakuva), johon kaikki sopimuksessa sovitut rasitteet merkitään selkeästi ja eri väreillä.

4) Allekirjoitukset

Kaikkien kiinteistönomistajien on allekirjoitettava sopimus.

Mikäli kiinteistö on vuokrattu maanvuokrasopimuksella, myös vuokralaisen tulee allekirjoittaa sopimus tai antaa hyväksyntänsä rakennusrasitteen perustamiselle erillisessä allekirjoitetussa asiakirjassa.

Kiinteistönomistaja tai vuokralainen voi myös yksilöidyllä valtakirjalla valtuuttaa asiamiehen allekirjoittamaan sopimuksen puolestaan.