

**Rasitesopimus vesi- ja viemärijohtojen sijoittamisesta kiinteistön 734-555-3-99 alueella (1241-2018), aiheesta saapuneen kirjelmän käsittely**

1241/10.01.00.04/2018

Liikelaitos Salon Veden johtokunta 27.05.2021 § 47

Valmistelija: kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302.

**Asian tausta**

Otsikossa mainitulle kiinteistölle sijoitetuista vesijohdoista on haluttu selvitystä niiden sijoittamisoikeuden osalta. Vesi- ja viemärijohtojen sijoittamisesta on sopimus vuodelta 1985 koskien osapuolia Perniön kunta ja Meri-Teijo Oy, sen voimaantulo 28.8.1985 alkaen.

**Asian oikeustilan selostus**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä on säädetty yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisesta. Sen mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Kyseisen pykälän 2 momentissa on lisäksi säädetty, että sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa. Pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitettun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Oikeuskirjallisuudessa on tarkasteltu sähkö- ja vesijohtojen sijoittamista. Sen mukaan lain esitöissä ei ole tarkemmin lueteltu, minkälaisia johtoja maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n koskee. Johtojen laadun osalta on katsottu, että niiden tulee ”palvella joko yhdyskuntaa tai kiinteistöä tai molempia”.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 1 momenttia voidaan tulkita siten, että kiinteistön omistajalla ja haltijalla on velvollisuus sallia yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittaminen omistamalleen tai

hallitsemalleen alueelle. Ensisijaiseksi menettelytavaksi katsotaan sopiminen johdon sijoittamisesta sijoittajan ja kiinteistönomistajan välillä. Edelleen 1 momentissa todetaan, että jollei sijoittamisesta ole sovittu, siitä päättää kunnan rakennusviranomaisen. On katsottu, että kiinteistönomistaja voi tehdä sijoittamissopimuksen, vaikka minkään sijoittamisperustesäännöksen soveltamisedellytykset eivät täyty ja näin ollen sopimusta tulee tulkita sopimusoikeudellisen yleisiä periaatteita noudattaen. (Malin 2007, s. 69 -72.)

Pääsääntönä esineoikeudessa on, ettei sopimuksella voida sopia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle kohdistuvaksi. Toisin sanoen oikeuksien sivullisittovuudesta ei voida sopia. Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 2 momentin mukaan sopimus 1 momentissa tarkoitettujen laitteiden sijoittamisesta sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja haltijaa. Tämän on siten katsottu olevan poikkeus pääsäännöstä, sillä se laajentaa sopimuksen vaikutukset sivullisiin. Säännöstä on hallituksen esityksessä perusteltu sopimusten pysyvyydellä. Kyseistä säännöstä on tulkittava siten, että kiinteistönomistajalla on velvollisuus sallia ja sietää ulkopuolista käyttöä. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että sijoittamissopimuksen nojalla arvioidaan kiinteistönomistajan ja johdonomistajan välillä olevaa suhdetta. (Malin 2007, s. 78 – 79, 82 – 84.)

Oheismateriaali:

Saapunut kirje

Saapunut lasku / 1. maksumuistutus

vs. toimitusjohtaja:

Liikelaitos Salon Vesi kiistää saapuneen laskun perusteeltaan ja määrältään ja antaa selvityksenä valmistelussa selostetun.

Päätös:

Johtokunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin, että Antti Mäkelä poistui kokouksesta tämän päätöksen jälkeen klo 17.08.