

## Maksuperustevalitus, Leino, sauna

TIELUPA 28.11.2024 § 70  
478/02.05.00.00/2024

Kysymyksessä on Saunarakennuksen hylätty rakennuslupapäätös 24-0002-R. Lasku 2024002 6.2.2024, summa 594,00 €.

Sysmän kunnassa toimenpantujen rakennusvalvontamaksujen suuruus määräytyy hakuhetkellä voimassa olleen hinnaston, Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävien maksut 2022 mukaisesti.

Valituksessa vaaditaan hylättyä rakennuslupapäätöstä koskevan laskun peruuttaminen. Perinnän päättäminen ja korkokulujen poisto.

Valitusta perustellaan maksutaksan 16 §:llä: *Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen päätöksen tekemistä, ja hakemuksen käsittely on jo aloitettu:*

*16.1 Käsittelymaksu on enintään 50 % maksujen mukaisesta maksusta, kuitenkin vähintään rakennusluvan perusmaksu. Jos rakennusvalvonnan viranomaistoimielin oikaisunhaun johdosta muuttaa viranhaltijan tekemää päätöstä, niin myös määrättyä maksua oikaistaan toimielimen tekemän päätöksen mukaiseksi.*

Rakennuslupamaksu on kuitenkin veloitettu normaalin hyväksytyyn lupapäätöksen 2 § 2 mom. hinnoitteluperusteilla: *Loma-asuinrakennus ja niihin liittyvät saunat*  
*Kun kyse on rakennushankkeen rakennusluvan ja rakennustyön valvonta- ja katselmustehtävistä, maksu kultakin rakennukselta on 440 euroa ja lisäksi ra-kennuksen tai sen osan kokonaisalan mukaan 4,40 euroa/m<sup>2</sup>.*

Sysmän kunnan hinnastossa ei ole määritetty hylätyn rakennuslupamaksun suuruutta. Aikaisemmissa hinnastoissa se on ollut 200 €, mutta kahdesta viimeisestä hinnastosta tämä on poistettu. Koska hylätylle rakennuslupapäätökselle ei ole valtuuston määräämää hintaa, ei tämän kaltaista julkisoikeudellista maksua voi määrätä.

Kunnan aikaisempi rakennustarkastaja Matti Nikupeteri on 18.9.2024 perustellut hylätyn rakennuslupapäätöksen hinnoittelua seuraavasti: *"Hinnaston muutoksen yhteydessä poistettiin kielteisen päätöksen alennus. Yleensä niissä on paljon isompi työ kuin myönteisissä ja hintojen pitäisi vastata mahdollisimman hyvin kunnan työmäärää."*

Suomen kunnissa kielteinen rakennuslupapäätös on lähtökohtaisesti aina selvästi edullisempi kuin myönteinen rakennuslupapäätös. Usein alennus on 50 % myönteisen rakennusluvan hinnasta. Tämä perustuu siihen, että myönteinen rakennuslupa kattaa myös rakennusaikaiset katselmuksot ja valvonnan, jotka muodostavat rakennusvalvonnalle merkittävämmän resurssitarpeen kuin pelkkä lupapäätös. Nikupeterin käsitys asiasta on täysin päinvastainen ja

tällaista oikeustajun vastaista käsitystä ei voi hyväksyä. Koska nykyisessä hinnastossa ei ole hinnoiteltu kielteistä lupapäätöstä tai sen "alennusta" ei täyden rakennuslupamaksun periminen ole hyväksyttävää eikä perusteltua. Mikäli näin merkittävä muutos hinnoitteluperusteisiin halutaan tehdä, on se hinnastoon selvästi kirjoitettava, jotta valtuusto voi tehdä asiassa päätöksen. Tässä tapauksessa voidaan hinnaston laatijan harhaanjohtaneen kunnan ylintä päätöksen tekijää.

Olen tehnyt laskusta reklamaation rakennusvalvonnalle laskun saatuaani 21.2.2024 ja 26.2.2024. Olen olettanut, että reklamaatio on hyväksytty, koska laskusta ei ole tehty muistutusta kohtuullisessa ajassa. Muistutus Intrumin toimesta on saapunut vasta 23.8.2024. Sysmän kunnassa, kuten kaikissa muissakin Suomen kunnissa, hylättyjä rakennuslupapäätöksiä tehdään äärimmäisen harvoin. Rakennuslupakäsittelijän velvollisuus on ilmoittaa luvan hakijalle, mikäli lupahakemuksen asiakirjoissa on jotain sellaista, joka estää rakennusluvan myöntämisen. Tässä tapauksessa rakennustarkastaja on suoraan hylännyt Lupapisteeseen 15.2.2023 jätetyn rakennuslupahakemuksen ja antanut tästä kielteisen päätöksen 2.1.2024. Rakennuslupahakemuksen käsittelyaika on ollut kohtuuttoman pitkä ja tässä tapauksessa olisi ollut lähes vuosi aikaa muuttaa rakennushankkeen suunnitelmia siten, että myönteinen lupapäätös olisi voitu antaa. Keskeinen peruste hylätylle rakennuslupapäätökselle liittyy rakennuksen sijaintiin. Rakennuspaikalla on oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava ja kyseisen saunarakennuksen sijoittaminen maastoltaan jyrkkään maastoon on haasteellista. Saunarakennuksen paikkaa on ennen nykyistä rakennustarkastajaa ollut määrittämässä kaksi edellistä rakennustarkastajaa. Marko Pynnönen ei paikkaa rakennuspaikalla käytyään kyennyt osoittamaan, koska tulkitisi yleiskaavaa virheellisesti.

Matti Nikupeteri sen sijaan osoitti saunarakennukselle paikan juuri siihen kohtaan, johon rakennuslupaa haettiin. Paikan päällä 9.6.2022 suoritettussa katselmuksessa olivat paikalla mm. tekninen johtaja, ympäristölupatarkastaja, kaavasuunnittelija sekä tie- ja lupajaoksen puheenjohtaja. Katselmuksessa todettiin, että lupa voidaan tässä tapauksessa myöntää hyvin lähelle rantaviivaa. Rakentamaan ryhtyvän on voitava luottaa tällaisen valtuuskunnan ohjaukseen lupa-asiassa ja olettaa, että henkilöstövaihdokset rakennusvalvonnassa eivät kesken lupaprosessin muuta oikeutta rakentamiseen. Kyseisellä kiinteistöllä on hallinto-oikeudessa vireillä kielteisiä poikkeamislupapäätöksiä koskeva valitus. Olisi korkea aika pyrkiä samaan kiinteistön lupa-asiat kuntoon kaikin puolin.

Valmistelija

Nimi: Tapio Tonteri  
Tehtävänimike: Rakennustarkastaja  
Puh: 044 713 4534  
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

## Päätösehdotus

Valituksessa on vedottu maksutaksan 16 §:ään joka koskee hakemuksen peruuttamista. Valituksessa ei ole edes väitetty, että hakemus on peruutettu, joten tuon pykälän perusteella valitusta ei voi hyväksyä. Tässä tapauksessa hakemus on hylätty.

Tuossa pykälässä mainittu viranomaistoimielin eli tie- ja lupajaosto ei ole muuttanut viranhaltijan tekemää päätöstä, vaan on yksimielisesti puolustanut viranhaltijan päätöstä ja lupa-asia on nyt hallinto-oikeuden ratkaistavana. Tähtäkään osin maksua ei ole ollut syytä muuttaa.

Nykyisessä rakennusvalvonnan maksutaksassa ei ole erikseen hintaa hylätylle rakennusluvalla, vaan saunarakennuksen hinta määräytyy taksan 2.2 §:n mukaan. Taksan 16 §:stä on poistettu 50 % alennus, joka koskee hylättyjä rakennuslupia. Näin ollen hylätyn saunarakennuksen hinta muodostuu taksan kohdan 2.2 § mukaan.

Kun rakennuslupapäätös tehdään saunalle, siitä tulee veloittaa taksan mukainen hinta, riippumatta siitä mikä tuo päätös on.

Aiempi rakennustarkastaja Matti Nikupeteri on laatinut nykyiden rakennusvalvonnan taksan. Hän on myös vahvistanut, että kielteisen päätöksen alennus on tarkoituksella poistettu taksasta ja perustellut sitä kielteisen päätöksen isommalla työmäärällä.

Sysmän kunnassa on voimassa oleva taksa, jota Sysmän kunnassa noudatetaan. Muiden kuntien taksalla, ei voi valitusta perustella.

Taksassa on erikseen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkastusmaksut (12 §) ja vastaavien työnjohtajien hyväksymismaksut (11§). Näitä ei ole peritty, joten näillä perusteilla ei voi vaatia alennusta hintaan.

Valituksessa syytetään taksan laatijaa taksan hyväksyjän harhauttamisesta. Päätöksessä on kuitenkin kerrottu, että kielteisen päätöksen lupamaksu on poistettu.

Saunarakennusta koskeva lupapäätös on perusteltu ja lainvoimainen. Lupapäätöksen kritisointi tässä vaiheessa ei vaikuta lupapäätöksen hintaan millään tavalla, joten siihen ei oteta tässä vaiheessa enempää kantaa.

## Päätös

Tie- ja lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.