

Yhdltk 18.12.2024 § 165

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Antti Määttä

Sassintie 17 kiinteistönomistaja on lähestynyt lin kuntaa vetoomuksella liittyen hänen kiinteistöllään tapahtuneisiin vesivahinkoihin keväällä ja kesällä 2024. Hänelle on annettu useita vastineita asiaan liittyen kiinteistöpäällikön toimesta. Kiinteistöpäällikön vastineiden jälkeen Sassintie 17 kiinteistönomistaja on lähestynyt yhdyskuntajohtajaa, jolle hän on lähettänyt viestejä ja yhdyskuntajohtaja on vastannut viesteihin. Samaan aikaan Sassintien kiinteistönomistaja on lähestynyt myös rakennusvalvontaa, kysyen millainen jätevesijärjestelmä on mahdollista luvittaa, johon rakennusvalvonta on antanut vastauksen.

Ympäristönsuojelulaissa sekä Valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetaan määräyksiä talousjätevesien käsittelystä.

Ympäristönsuojelulain 156 § momentissa 1 määritellään kiinteistön omistajan vastuuksi seuraavaa: ”Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että talousjätevesien käsittelyä varten kiinteistöllä on kohteeseen soveltuva jätevesien käsittelyjärjestelmä” sekä 156 a § ”Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että enintään 100 metrin etäisyydellä vesistöstä tai merestä olevalla alueella tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ennen vuotta 2004 voimassa olleisiin rakentamisajankohdan mukaisiin vaatimuksiin tai myönnettyyn rakennuslupaan perustuva jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää perustason puhdistusvaatimuksen.” Sassintie 17 kiinteistö sijaitsee Olhavassa noin 50 m etäisyydellä Olhavanjoesta. Kunnan omistama jätevesijärjestelmä on saneerattu vuonna 2019, jolloin koko järjestelmä on vaihdettu uuteen. Järjestelmän vaihtamisen kustannuksista vastasi kokonaisuudessaan lin kunta.

Ympäristönsuojelulain 156 § momentissa 2 määritellään kiinteistön omistajan vastuuksi seuraavaa: ”Kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava ja sitä on ylläpidettävä siten, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy.” Nykyinen kunnan omistama jätevesijärjestelmä on voimassa olevien määräysten mukainen.

Ympäristönsuojelulain 158 § ensimmäisessä momentissa määritellään kiinteistön omistajan vastuiksi seuraavaa: ”... Jätevettä johtavan on lisäksi pidettävä kunnossa toisen alueella oleva viemäriputki sekä jäteveden johtamista varten rakennetut muut putket ja rakenteet.” Tämän perusteella Sassintie 17 kiinteistön omistajan tulee itse vastata kunnan kiinteistöllä sijaitsevien pelkästään Sassintie 17 kiinteistölle kuuluvien viemäriputkien, rakenteiden, kaivojen, jne kunnosta ja huollosta.

Laissa velan vanhentumisesta 4 § määritellään yleiseksi velan vanhentumisajaksi kolme (3) vuotta, jos asiasta ei ole velkoomustuomiota, jonka vanhenemisaika on 5 vuotta. Tätä määritelmää on käytetty Kilpailu- ja kuluttajaviraston sekä eri oikeusasteiden ratkaisuihin.

Sassintie 17 omistaja ei ole maksanut jätevedenkäsittelystään mitään kiinteistön omistamisensa aikana (22.12.2023 alkaen). Tänä aikana kunta on huoltanut ja

korjannut ko. yksittäistä jätevedenpuhdistamoa noin XXX eurolla. Kiinteistöpäällikön kunnan käyttämältä juridiselta avustajalta saadun neuvon mukaan kunnan omistaman jätevesijärjestelmän käyttämisestä on syntynyt hiljainen sopimus, koska Sassintie 17 kiinteistö on käyttänyt kunnan jätevedenpuhdistamoa eikä kunta ole sitä kieltänyt. Asianomistaja on myös vetoomuksessaan moneen kertaan todennut syntyneen hiljaisen sopimuksen. Tämä myös tarkoittaa kustannusten hyväksymistä omalta osaltaan jätevesijärjestelmän käytöstä, huollosta, ylläpidosta ja korjauksista.

Sassintie 17 kiinteistön omistaja on lähettänyt 12.12.2024 vetoomuksen Yhdyskuntalautakunnalle (oheismateriaalina), jossa hän on kertonut oman näkemyksensä asioiden etenemisestä. Vetoomuksessa hän haluaa Yhdyskuntalautakunnan kannan viranhaltijoiden tekemiin esityksiin.

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja Rajaniemi Kyösti lin kunta
Päätösesitys	Lautakunta merkitsee tiedoksi Sassintie 17 vetoomuksen ja antaa seuraavan vastineen Sassintie 17 omistajalle: 1) Asianomistajan tulee esittää kirjallinen ja määrällinen korvausvaatimus perusteluineen yhdyskuntalautakunnalle 18.2.2025 mennessä. Tällöin päätös asiasta voidaan tehdä yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 25.2.2025. 2) Kirjallisessa ja määrällisessä korvausvaatimuksessa tulee osoittaa vähintään seuraavat asiat: A) Vahinkotapahtumien ajankohdat B) Tehdyt korjaustoimenpiteet, korjaustoimenpiteiden tekijä ja niiden ajankohdat C) Korjaustoimenpiteistä aiheutuneet kustannukset erittelyineen D) Perusteet kunnan velvollisuudesta osallistua kustannuksiin a) vahingonkärsijän tulee näyttää toteen kunnan sopimusrikkomus, b) mikä on velvoitteenrikkomisen ja vahingon välinen syy-seuraussuhde 3) Tekemään esitys yhdyskuntalautakunnalle asian loppuunsaattamiseksi.
Päätös	Lautakunta hyväksyi päätösesityksen.

Yhdltk 25.02.2025 § 29

Valmistelija	vs. yhdyskuntajohtaja Antti Määttä Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan (18.12.2024 § 165) merkinnyt tiedoksi Sassintie 17 omistajan vetoomuksen ja antanut seuraavan vastineen omistajalle: 1) Asianomistajan tulee esittää kirjallinen ja määrällinen korvausvaatimus perusteluineen yhdyskuntalautakunnalle 18.2.2025 mennessä. Tällöin päätös asiasta voidaan tehdä yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 25.2.2025. 2) Kirjallisessa ja määrällisessä korvausvaatimuksessa tulee osoittaa vähintään seuraavat asiat: A) Vahinkotapahtumien ajankohdat B) Tehdyt korjaustoimenpiteet, korjaustoimenpiteiden tekijä ja niiden ajankohdat C) Korjaustoimenpiteistä aiheutuneet kustannukset erittelyineen D) Perusteet kunnan velvollisuudesta osallistua kustannuksiin a) vahingonkärsijän tulee näyttää toteen kunnan sopimusrikkomus, b) mikä on velvoitteenrikkomisen ja vahingon välinen syy-seuraussuhde 3) Tekemään esitys yhdyskuntalautakunnalle asian loppuunsaattamiseksi.
--------------	---

Asianomistaja on toimittanut 17.2.2025 kunnan kirjaamoon kaksi erillistä sähköpostiviestiä, joissa on esittänyt määrällisen vahingonkorvausvaatimuksen ja vetoomuksen ottaa asia lautakunnan käsittelyyn.

Esittelijä Kunnanjohtaja Manninen Marjukka lin kunta

Päätösesitys Päätösesitys annetaan lautakunnan kokouksessa.

Päätös Kunta ei kiistä sitä, että kunnan ja Sassintie 17 kiinteistön välille on syntynyt jätevesien johtamisesta ja puhdistamisesta niin sanottu hiljainen sopimus.

Kunta kiistää kuitenkin Sassintie 17 kiinteistön omistajan vahingonkorvausvaatimuksen perusteettomana ja toistaa aiemmin toteamaansa. Ympäristönsuojelulain 158 § ensimmäisessä momentissa määritellään kiinteistön omistajan vastuiksi seuraavaa: "Jätevettä johtavan on lisäksi pidettävä kunnossa toisen alueella oleva viemäriputki sekä jäteveden johtamista varten rakennetut muut putket ja rakenteet." Tämän perusteella Sassintie 17 kiinteistön omistajan tulee itse vastata kunnan kiinteistöllä sijaitsevien pelkästään Sassintie 17 kiinteistölle kuuluvien viemäriputkien, rakenteiden, kaivojen, jne kunnosta ja huollosta eikä kunnan näin ollen tarvitse asentaa kustannuksellaan Sassintie 17 kiinteistön omistajan vaatimaa padotusventtiiliä.

Lisäksi voidaan uudelleen todeta, että koska kunta on myynyt Sassintie 17 kiinteistön jo yli seitsemän (7) vuotta sitten, ei kunnalla ole enää myyjän vastuuta kaupan kohteena olleen rakennuksen kunnossa sittemmin mahdollisesti havaituista teknisistä puutteista. Kunnan tekemää kiinteistökauppaa koskevassa kauppakirjassa on lisäksi kahdessa eri kohdassa korostetusti tuotu esille kiinteistön (rakennuksen) heikko kunto, ja että ostaja on saanut siitä tiedon ja käynyt katselmoimassa kiinteistön.

Kunta kiistää edelleen Sassintie 17 kiinteistön omistajan vaatimuksen perusteettomana siitä ettei kunta ole reagoinut jäteveden pienpuhdistamon häiriö-/vikatilanteissa ja ettei pumppuja olisi huollettu. Kunta on reagoinut aina kaivojen täyttyessä sekä pumppaamon että puhdistamon pumppujen toimintahäiriöihin ja ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin. Lisäksi kunta on huollattanut puhdistamoa ja pumppuja viimeksi vuosina 2022 ja 2023 (tyhjennetty ja puhdistettu kaivot, puhdistettu purkuputki, tehty vuosihuollot ja uusittu pumppu). Edellä mainituista syistä johtuen vahinko ei ole aiheutunut kunnan tuottamuksellisuudesta tai laiminlyönnistä.

Vahinko ei ole myöskään aiheutunut kunnan syyksi luettavasta muusta seikasta, koska Sassintie 17 kiinteistön omistajalta puuttuu jätevesijärjestelmästään em. padotusventtiili. Lisäksi Sassintie 17 kiinteistön omistajan olisi tullut ryhtyä ensimmäisen vahingon tapahduttua toimenpiteisiin lisävahingon estämiseksi. Sassintie 17 kiinteistön omistaja on laiminlyönyt velvoitteensa, koska ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin ensimmäisen vahingon jälkeen esimerkiksi asentamalla jätevesiputkeensa padotusventtiiliä.

Yhdltk 17.06.2025 § 86

Valmistelija yhdyskuntajohtaja Johanna Vakkuri

Sassintie 17 omistaja on toimittanut kunnan kirjaamoon 14.3.2025 oheismateriaalina olevat 1) valituksen yhdyskuntalautakunnan päätöksestä

25.2.2025 § 29 sekä 2) valituksen siitä, ettei lautakunta ole käsitellyt valittajan vaatimusta padotusventtiilin asentamisesta kiinteistöön.

Lautakunnan päätöksessä 25.2.2025 § 29 on kirjattuna ne asiat, joihin päätös perustuu eikä valittaja ole esittänyt mitään sellaisia perusteluita, joiden perusteella päätöstä pitäisi muuttaa. Päätöksen yhteydessä on käsitelty myös valittajan vaatimus padotusventtiilin asentamisesta kiinteistöön todeten, että päätöksessä mainituin perustein kunnan ei tarvitse asentaa kustannuksellaan Sassintie 17 kiinteistön omistajan vaatimaa padotusventtiiliä.

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja Vakkuri Johanna lin kunta
Päätösesitys	Lautakunta toistaa aiemman päätöksensä ja hylkää valitukset
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.

Yhdltk 23.09.2025
299/10.03.02.03/2024

Valmistelija	Yhdyskuntajohtaja Johanna Vakkuri Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 15.7.2025 päivätyllä kirjeellä (Dnro 951/03.04.04.10/2025) pyytänyt lin kuntaa antamaan lausunnon Yhdyskuntalautakunnan 17.6.2025 § 86 tekemän päätöksen johdosta tehtyyn valitukseen. Lausunnossa on annettava selostus asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä. Lausunnon lisäksi hallinto-oikeudelle toimitettaviin asiakirjoihin tulee liittää valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä muu tarvittava selvitys.
--------------	---

Asianajajan laatima lausunto on oheismateriaalina.

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja Vakkuri Johanna lin kunta
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta päättää antaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön 15.7.2025 asianajajan laatiman liitteenä olevan lausunnon.

Päätös