

OIKEUSKÄYTÄNTÖ

KHO:2021:12

**Maankäyttö- ja rakentaminen – Hulevesimaksu – Maksun
määrääminen – Taksan tulkinnanvaraisuus – Omakotikiinteistö**

Vuosikirjanumero:

KHO:2021:12

Antopäivä: 21.1.2021

Taltionumero: H53

Diaarinumero(t): 3250/2019

ECLI-

tunniste:ECLI:FI:KHO:2021:12

Nokian kaupunki oli hyväksynyt hulevesitaksan, jonka mukaan omakotikiinteistön osalta maksu oli perushinnan mukainen muiden kiinteistöjen maksun riippuessa kiinteistön pinta-alasta. Valittajien kiinteistöllä oli kaksi rakennusta, joiden käyttötarkoitukseksi oli merkitty rakennus- ja huoneistorekisterissä yhden asunnon talo. Hulevesimaksu oli määrätty taksan mukaan kiinteistön pinta-alan perusteella. Kaupunkikehityslautakunta oli päätöksellään hylännyt valittajien hulevesimaksua koskevan muistutuksen. Hallinto-oikeus oli hylännyt valituksen.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että eri kuntien maksuperusteiden erilaisuus ei merkitse, että yhdenvertaisuusperiaatetta olisi rikottu, kun maksu määrätään kunnan oman taksan mukaan. Lain esitöiden mukaan edellytyksenä maksun määräämiselle ei ole yksinomaan se, että kiinteistöltä johdetaan tosiasiasa hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään. Maksun perusteen yleisenä oikeutuksena voidaan pitää siten myös sitä, että kiinteistö hyötyy hulevesijärjestelmästä yleisesti.

Korkein hallinto-oikeus totesi, ettei kaupungin taksassa ollut määritelty, mitä tarkoitettiin omakotikiinteistöllä. Koska kysymys valittajien omistaman kiinteistön luokittelusta oli osin tulkinnanvarainen, myös kiinteistön tosiasialliset ominaisuudet ja olosuhteet sekä maksun määrän kohtuullisuus tuli ottaa huomioon taksan soveltamisessa.

Asiassa ei ollut esitetty, että kysymyksessä olevalla kiinteistöllä tai alueella muutoin olisi sellaisia ominaisuuksia, jotka edellyttäisivät hulevesien hallitsemiseksi toimenpiteitä, jotka poikkeavat yleensä tarvittavista toimenpiteistä omakotikiinteistöjen kohdalla.

Karttatarkastelun perusteella kiinteistö oli ranta-alueella, jonne myös hulevedet johtuivat.

Kiinteistöllä olevista kahdesta käyttötarkoituksestaan ”yhden asunnon talosta” toisen osalta

ei ollut ilmoitettu kiinteää lämmitysmuotoa eikä rakennuksen tosiasiallisesta kunnosta tai käytöstä ollut esitetty selvitystä. Kokonaisuutena arvioiden kiinteistöä voitiin pitää Nokian kaupungin hulevesitaksassa tarkoitettuun omakotikiinteistöön rinnastuvana.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että tulkinnanvaraisen hulevesitaksan soveltaminen maksun määräämistilanteessa edellyttää, että kunnan maksusta päättävän viranomaisen tulee selvittää kiinteistön tosiasialliset ominaisuudet ja olosuhteet ja esittää päätöksessään myös riittävät perustelut. Nokian kaupunkikehityslautakunnan päätös oli tältä osin puutteellinen, eikä maksupäätöksen lainmukaisuutta ollut selvitetty. Hallinto-oikeuden ja lautakunnan päätökset kumottiin ja asia palautettiin lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 a §, 103 b §, 103 n § ja 103 o § 1 ja 3 momentti

Päätös, jota valitus koskee

Hämeenlinnan hallinto-oikeus 3.6.2019 nro 19/0631/2

Asian aikaisempi käsittely

Nokian kaupunkikehityslautakunta on päätöksellään 14.8.2018 § 239 hylännyt A:n hulevesimaksua koskevan muistutuksen kiinteistölle B määrätystä 735 euron suuruisesta hulevesimaksusta.

Päätöksen selosteosan mukaan kiinteistöllä oleva rakennus on merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin muuksi kuin omakotitaloksi. Kiinteistölle on mennyt hulevesimaksu kiinteistön käyttötarkoituksen sekä pinta-alan mukaisesti. Maksun suuruus on perustunut kaupunginvaltuuston päätökseen hulevesimaksun määräytymisestä.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt valituksen.

Hallinto-oikeus on, selostettuaan sovellettavat oikeusohjeet ja taksapäätöksen, perustellut päätöstään, niiltä osin kuin nyt on kysymys, seuraavasti:

Kunta voi periä hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi hulevesimaksua hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueella tarkoitetaan aluetta, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee. Lain esitöiden mukaan hulevesijärjestelmä voi palvella alueen kiinteistöjä myös siten, että sen avulla hallitaan yleisten alueiden kuten puistojen ja katualueiden hulevesiä. Hulevesimaksua voidaan siten periä sellaistenkin kiinteistöjen omistajilta, joilta ei johdeta hulevesiä.

Valittajien omistama 3,649 hehtaarin suuruinen kiinteistö B sijaitsee Nokian keskustaajamassa asemakaava-alueella, joka on kaupunginvaltuuston päätöksen 27.3.2017 § 32 mukaista hulevesijärjestelmän vaikutusaluetta. Edellä todetuilla perusteilla kiinteistö sijaitsee kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella siitä huolimatta, ettei siltä johdeta hulevesiä. Kiinteistön omistajilta voidaan siten periä hulevesimaksu.

Perittävä hulevesimaksu noudattaa maksun määräämisen perusteita koskevaa Nokian kaupungin lainvoimaista taksaa. Kaupunginvaltuuston päätöksen 27.3.2017 § 33 mukaista taksaa ei ole pidettävä lainvastaisena sillä perusteella, ettei se noudata Kuntaliiton suosituksia. Hulevesimaksulta ei myöskään edellytetä vastaavuutta kiinteistöstä kaupungin hulevesijärjestelmälle aiheutuvien kustannusten kanssa. Taksaa ei näin ollen ole pidettävä lainvastaisena myöskään siksi, ettei siinä huomioida muodostuvan huleveden määrän ja laadun kannalta kaikkia merkityksellisiä kiinteistön ominaispiirteitä. Taksan mukaista B-kiinteistön hulevesimaksua ei ole myöskään pidettävä kiinteistön omistajalle kohtuuttomana.

Kaupunkikehityslautakunnan päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen. Päätöstä ei ole syytä kumota eikä muuttaa.

Hallinto-oikeuden soveltamat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 b § ja 103 n §

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Maija-Liisa Marttila, Elina Tanskanen ja Jussi-Pekka Lajunen. Esittelijä Juho Kalliokoski.

Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa

A asiakumppaneineen on pyytänyt lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä. Valittajat ovat yhteisessä valituksessaan vaatineet, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan.

Vaatimusten tueksi on esitetty muun ohella seuraavaa:

Hulevesimaksu on kohtuuton ja sitä tulee alentaa. Maksua määrättäessä on otettava huomioon aiheuttamisperiaate ja kiinteistön ominaispiirteet. Kiinteistöltä ei valu hulevesiä kaupungin järjestelmään. Päätös rikkoo myös yhdenvertaisuusperiaatetta, sillä maksujen määräytymisperusteiden pitäisi perustua samoihin kriteereihin kiinteistön sijaintipaikkakunnasta riippumatta.

Nokian kaupunki on perustellut kiinteistön maksun suuruutta myös rakennus- ja huoneistorekisterimerkinnällä toteamalla, että kiinteistöllä oleva rakennus on merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin muuksi kuin omakotitaloksi. Omakotitaloilla maksu on 49 euroa, tontin tai rakennuksen pinta-alasta riippumatta. Kaupungin mukaan kyseessä ei ole omakotitalo, joten siihen on sovellettu kiinteistön pinta-alan mukaan määräytyvää maksua. Pinta-ala on ainoa maksun määräytymiseen vaikuttava kriteeri. Perustelu on kestävä. Kiinteistöllä B on vanha maatalo, joka on nykyään vapaa-ajan asunto. Vapaa-ajan asunto on rinnastettava omakotitaloon.

Nokian kaupunkikehityslautakunta on antanut lausunnon, jossa se on viitannut asiassa aiemmin esittämänsä ja todennut seuraavaa:

Kiinteistö B on 7.5.1981 hyväksytyssä asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta. Pieni erillinen osa kiinteistöä on merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi. Rakennus ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä B on kaksi yhden asunnon asuinrakennusta, kerrosalaltaan 335 m² ja 124 m² sekä 19 m² talusrakennus (sauna). Lisäksi kiinteistöllä on useita rekisteriin merkitsemättömiä rakennuksia. Näiden laajuuteen ja käyttötarkoituksiin ei rekisteritietojen puuttuessa voi tarkemmin ottaa kantaa.

Rakennus- ja huoneistorekisterin ylläpitäjä Nokialla on Nokian kaupungin rakennusvalvonta. Rekisterin tietoja täydennetään ja muutetaan haettujen ja myönnettyjen rakennuslupien perusteella. Rakennusten luokitteluperusteet rekisterissä perustuvat myös lupapäätöksiin ja niissä määritettyihin käyttötarkoituksiin. Rakennuksen virallinen käyttötarkoitus muuttuu vain, jos rakennusluvalla haetaan käyttötarkoituksen muutosta.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu

Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan ja tutkii asian. Hallinto-oikeuden ja Nokian kaupunkikehityslautakunnan päätökset kumotaan ja asia palautetaan kaupunkikehityslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Perustelut

Kysymyksenasettelu

Asiassa on valituksen johdosta korkeimmassa hallinto-oikeudessa ratkaistavana, onko valittajien vaatimus hulevesimaksun alentamisesta voitu hylätä Nokian kaupunkikehityslautakunnan ilmoittamilla perusteilla.

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luku sisältää hulevesiä koskevat erityiset säännökset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 a §:n 1 momentin mukaan tämän luvun säännöksiä sovelletaan rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisveden (hulevesi) hallintaan. Pykälän 2 momentin mukaan mitä tässä luvussa säädetään hulevesistä, koskee myös perustusten kuivatusvesiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 b §:n mukaan mainitussa laissa tarkoitetaan:

- 1) hulevesien hallinnalla hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemäröintiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä;
- 2) kunnan hulevesijärjestelmällä hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuutta lukuun ottamatta vesihuoltolain (119/2001) 17 a §:ssä tarkoitettuja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoja; ja
- 3) kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella aluetta, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 n §:n 1 momentin mukaan kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Kunta hyväksyy maksun määräämisen perusteet sisältävän taksan. Saman pykälän 2 momentin mukaan hulevesimaksun perusteita ovat kunnan hulevesien hallinnan ratkaisut ja kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sekä järjestelmän suunnittelun kustannukset alueella, jolla kiinteistö sijaitsee.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 o §:n 1 momentin mukaan kunnan on toimitettava kiinteistön omistajalle tai haltijalle 103 n §:ssä tarkoitetun maksun maksamista varten lasku, josta ilmenevät maksun peruste, ohjeet muistutuksen tekemistä varten sekä kunnan laskutuksesta vastaavan viranomaisen ja lisäksi laskuttajan yhteystiedot. Saman pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus tehdä 14 päivän kuluessa 1 momentissa tarkoitetun laskun saamisesta muistutus laskusta ilmenevälle viranomaiselle. Tämän on tehtävä muistutuksen johdosta päätös ja lähetettävä muuttuneesta maksusta maksuvelvolliselle uusi lasku.

Esityöt

Vesihuoltolain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista koskevassa hallituksen esityksessä HE 218/2013 vp todetaan 103 n §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa muun ohella seuraavaa:

”Pykälän 1 momentin mukaan kunta voisi periä kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevan kiinteistön omistajalta tai haltijalta vuosittaisen maksun, jolla katettaisiin järjestelmästä kunnalle aiheutuneita kustannuksia. Hulevesimaksulla voitaisiin kattaa niin hulevesijärjestelmän käytöstä ja ylläpidosta kuin sen rakentamisesta aiheutuneita kustannuksia, mutta maksuihin ei tulisi sisällyttää tuottoa pääomalle. Maksujen olisi oltava kohtuulliset sekä tasapuoliset eri käyttäjien kannalta. Maksujen määräämisessä tulisi ottaa huomioon erityisesti hallinto-oikeudellinen yhdenvertaisuusperiaate.

Maksuja voitaisiin periä vaikutusalueella riippumatta kiinteistön liittamisestä järjestelmään. Kunnan hulevesijärjestelmä palvelisi koko vaikutusaluetta, minkä vuoksi kiinteistön sijainti vaikutusalueella olisi 2 momentin mukaisesti hulevesimaksun yksi peruste. Esimerkiksi yleisten alueiden hulevesien hallinta hyödyttää myös muita alueen kiinteistöjä.

Kunta hyväksyisi 1 momentin mukaan maksun määräämisen perusteet sisältävän taksan. Myös kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevat kiinteistöt määriteltäisiin taksassa. Vaikuttamismahdollisuuksien varaamisesta taksan hyväksymistä koskevan asian käsittelyssä säädetään hallintolain (434/2003) 41 §:ssä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että maksun perusteena olisivat kunnan hulevesien hallinnan ratkaisut ja kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Hallinnan ratkaisuilla tarkoitettaisiin muun muassa viivytys- ja imeytysjärjestelmiä sekä hulevesiviemäreitä.

Kunnan hulevesijärjestelmän ratkaisut eri alueilla perustuisivat alueiden ominaispiirteisiin, maaperän laatuun, kiinteistöjen käyttötarkoituksiin ja muihin vastaaviin seikkoihin. Hulevesiratkaisut voivat vaihdella asuin- ja teollisuuskiinteistöjen alueilla, viheralueilla ja liikennealueilla. Esimerkiksi kiinteistön maa-alueen pintamateriaalilla voi olla ratkaiseva merkitys kiinteistöllä muodostuvan huleveden määrän tai laadun kannalta. Taksaan perustuvassa maksujärjestelmässä voitaisiin ottaa aiheuttamisperiaate huomioon, mutta järjestelmästä ei olisi syytä tehdä tästä syystä tarpeettoman monimutkaista tai kallista.”

Tosiseikat

Nokian kaupunginvaltuusto on päätöksellään 27.3.2017 § 32 hyväksynyt Nokian kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi muun ohella päätökseen liitetyn kartan mukaisen Nokian keskustaajaman alueen, joka on asemakaava-alue.

Nokian kaupunginvaltuusto on päätöksellään 27.3.2017 § 33 päättänyt hulevesimaksun käyttöönotosta Nokian kaupungissa ja vahvistanut hulevesimaksun perusteet sisältävän taksan. Taksapäätöksen mukaan hulevesimaksu peritään hulevesijärjestelmän vaikutusalueella kiinteistön pinta-alan mukaan siten, että perushinta on 49 euroa. Omakotikiinteistöiltä peritään kiinteistön pinta-alasta riippumatta 49 euroa.

Valittajien omistama kiinteistö B sijaitsee Nokian kaupunginvaltuuston vahvistaman kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Kiinteistön pinta-ala on 3,649 ha. Nokian kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin otteen mukaan kiinteistöllä on yksi kerrosaltaan 124 m² ja toinen 335 m² suuruinen rakennus, joiden käyttötarkoitukseksi on merkitty yhden asunnon talot (011) sekä yksi kerrosaltaan 20 m² rakennus, jonka käyttötarkoitukseksi on merkitty talousrakennus (941). Lisäksi kiinteistöllä on muita pienempiä rakennuksia, joista ei ole merkintää rekisterissä. Valittajien toimittamasta selvityksestä ilmenee, että kiinteistöllä on nurmikkoa ja metsäisempiä alueita. Valittajat ovat ilmoittaneet, että kiinteistö B on ollut aiemmin vanha maatalo, ja että kiinteistö on nykyään vapaa-ajan käytössä.

Nokian taksapäätöksen mukaan 30 000 – 40 000 m²:n suuruisella kiinteistöllä maksun kerroin on 22,5. Kiinteistön B hulevesimaksuksi muodostuu siten pinta-alan mukaan laskettuna 1 102,50 euroa vuodessa.

Nokian kaupunki on lähettänyt A:lle kiinteistön B omistajana 11.12.2017 päivätyn, 735 euron suuruisen hulevesilaskun. Hulevesilasku kohdistuu kahdeksalle kuukaudelle.

Oikeudellinen arviointi

Hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu on luonteeltaan julkisoikeudellinen maksu. Maksun perusteina ovat kunnan hulevesien hallinnan ratkaisut ja kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sekä järjestelmän suunnittelun kustannukset alueella, jolla kiinteistö sijaitsee.

Hulevesien kokonaishallinnasta annettujen maankäyttö- ja rakennuslain säännösten tavoitteena on lain esitöiden yleisperustelujen mukaan varmistaa turvallisten ja kohtuuhintaisten vesihuoltopalvelujen saatavuus sekä parantaa hulevesien hallintaa sään ja vesiolojen ääri-ilmiöiden lisääntyessä ja päällystettyjen pintojen määrän kasvaessa yhdyskunnissa. Lain säätämisyvaiheessa katsottiin, että hulevesimaksun käyttöönoton ei tulisi lisätä merkittävästi kotitalouksille aiheutuvia kustannuksia.

Hulevesimaksujen määräämistä varten kunta hyväksyy taksapäätöksen, josta ilmenee hulevesimaksun määräämisen perusteet. Lainsäädäntö jättää kunnille harkintavaltaa sen suhteen, miten hulevesimaksun perusteet määritetään taksapäätöksessä. Korkein hallinto-oikeus toteaa, että eri kuntien maksuperusteiden erilaisuus ei merkitse, että yhdenvertaisuusperiaatetta rikottaisiin, kun maksu määrätään kunnan oman taksan mukaan.

Lain esitöiden mukaan maksujen on oltava kohtuulliset ja tasapuoliset eri käyttäjien kannalta. Maksuihin ei tule sisällyttää tuottoa pääomalle. Kuntien taksapäätöksissä on näiden reunaehtojen puitteissa mahdollista huomioida aiheuttamisperiaatteen mukaisesti

esimerkiksi kiinteistön rakennustyyppi ja pinta-ala, kiinteistötyypin suhteellinen läpäisemätön pinta-ala, valuma-alueen herkkyyks kuormitusmuutokselle ja kiinteistön mahdolliset omat hulevesien hallintaratkaisut. Korkein hallinto-oikeus toteaa, että lain esitöiden mukaan edellytyksenä maksun määräämiselle ei ole yksinomaan se, että kiinteistöltä johdetaan tosiasiaassa hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään. Maksun perusteen yleisenä oikeutuksena voidaan pitää siten myös sitä, että kiinteistö hyötty hulevesijärjestelmästä yleisesti. Maksun ei tule siten perustua pelkästään kiinteistöltä johdettavaan huleveteen ja tämän perusteella saatuun vesihuoltopalveluun.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on toimitettava kiinteistön omistajalle tai haltijalle hulevesimaksun maksamista varten lasku, josta kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus tehdä muistutus. Kunnan viranomaisen on sille toimitetun muistutuksen johdosta arvioitava määräämänsä hulevesimaksun oikeellisuutta. Arvioinnin lähtökohtana on hulevesimaksuja koskeva taksapäätös. Korkein hallinto-oikeus toteaa, että taksapäätöksen lainvoimaisuus ei estä hulevesimaksun riitauttamista sillä perusteella, että taksa johtaa kulloinkin kysymyksessä olevan kiinteistön kohdalla lainvastaisen hulevesimaksun määräämiseen.

Nokian taksapäätöksessä hulevesimaksu määräytyy kiinteistön pinta-alan mukaan. Poikkeuksen muodostavat kuitenkin omakotikiinteistöiksi luokiteltavat kiinteistöt, joiden hulevesimaksu on pinta-alasta riippumatta 49 euroa vuodessa. Poikkeusta ei ole taksapäätöksessä perusteltu, eikä päätöksessä ole määritelty, minkälaisia kiinteistöjä pidetään omakotikiinteistöinä. Nokian kaupunkikehityslautakunta on valituksenalaisessa päätöksessään todennut, että kiinteistö katsotaan omakotikiinteistöksi, mikäli sillä oleva rakennus on kirjattu omakotitaloksi kaupungin ylläpitämään rakennus- ja huoneistorekisteriin.

Korkein hallinto-oikeus katsoo, että omakotikiinteistö on käsitteenä jäänyt tulkinnanvaraiseksi taksassa. Yleisenä lähtökohtana on kuitenkin pidettävä, että omakotitalolla tarkoitetaan sellaista rakennusta, jonka käyttötarkoitus on rakennusluvassa määritelty vakinainen asuminen. Yhden asunnon talon käyttötarkoituksena on yleiskielen mukaisesti samoin vakinainen asuminen, jolloin taksan tulkinnassa käyttötarkoitus ”yhden asunnon talo” tarkoittaisi mahdollisesti ”omakotikiinteistöä”. Tässä tapauksessa valituksen kohteena olevalla kiinteistöllä on myös kaksi rakennusta, jotka voidaan rinnastaa tällä perusteella omakotitaloon. Taksan lähtökohtana voitaneen pitää, että ”omakotikiinteistöksi” tulkitaan yleensä tavanomainen yhden vakinaiseksi asunnoksi tarkoitettun rakennuksen kiinteistö.

Koska kysymys kiinteistön luokittelusta on edellä todetun mukaisesti osin tulkinnanvarainen, korkein hallinto-oikeus katsoo, että myös kiinteistön tosiasialliset ominaisuudet ja olosuhteet sekä maksun määrän kohtuullisuus tulee ottaa huomioon taksan soveltamisessa.

Asiassa ei ole esitetty, että kiinteistöllä B tai alueella muutoin olisi sellaisia ominaisuuksia, jotka edellyttäisivät hulevesien hallitsemiseksi toimenpiteitä, jotka poikkeavat yleensä tarvittavista toimenpiteistä omakotikiinteistöjen kohdalla. Karttatarkastelun perusteella kiinteistö on ranta-alueella, jonne myös hulevedet johtuvat. Kiinteistöllä olevista kahdesta käyttötarkoitukseltaan ”yhden asunnon talosta” toisen osalta ei ole ilmoitettu kiinteää

lämmitysmuotoa eikä rakennuksen tosiasiallisesta kunnosta tai käytöstä ole selvitystä. Kokonaisuutena arvioiden kiinteistöä voidaan pitää Nokian kaupungin hulevesitaksassa tarkoitettuun omakotikiinteistöön rinnastuvana.

Johtopäätös

Nokian kaupungin hulevesitaksa on tulkinnanvarainen nyt kysymyksessä olevaa kiinteistöä koskien. Tulkinnanvaraisen hulevesitaksan soveltaminen maksun määräämistilanteessa edellyttää, että kunnan maksusta päättävä viranomaisen selvittää kiinteistön tosiasialliset ominaisuudet ja olosuhteet ja esittää päätöksessään myös riittävät perustelut. Nokian kaupunkikehityslautakunnan päätös on tältä osin puutteellinen, eikä maksupäätöksen lainmukaisuutta ole selvitetty.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ja Nokian kaupunkikehityslautakunnan päätökset on näin ollen kumottava ja asia on palautettava lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Asian ovat ratkaisseet oikeusneuvokset Mika Seppälä, Kari Tornikoski, Jaakko Autio, Monica Gullans ja Juha Lavapuro. Asian esittelijä Ilona Leinonen.