

Rakennusvalvontamaksusta tehty oikaisuvaatimus

RAKYMPLK 18.06.2025 § 43

632/02.05.00.01.01/2025

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös ja selostus asiasta

Joensuun rakennusvalvonnan rakennustarkastaja on myöntänyt 29.2.2024 § 72 Kiinteistö Oy Kuurnankatu 34:lle (Kiinteistöyhtiö) rakennusluvan 167-2024-81. Rakennuslupa on koskenut liike- ja toimistorakennusten korttelialueella osoitteessa Kuurnankatu 34, Joensuu, sijaitsevaa rakennusta.

Rakennuslupa-asian käsittely on alkanut 1.9.2021.

Rakennusluvan kohteena ovat olleet rakennuksen laajennus- ja muutostyöt sekä piha-alueen järjestelyt (autopaikat ja mainospyloni).

Rakennusluvalla on saatettu kiinteistön lupa-asiat ajantasaisiksi. Rakennusluvut 2002-57, 2005-662, 2009-456, 2009-758 ja 2011-777 ovat vanhentuneina rauenneet, koska lupapäätösten mukaisia lupaehtoja ei ole noudatettu. Rauenneiden rakennuslupien rakennustoimenpiteet ovat olleet jo pääosin rakennettu ja käytössä.

Rakennuslupa on lainvoimainen.

Rakennusluvan hakijalle on lähetetty rakennuslupa-asian käsittelystä 4.3.2024 päivätty lasku, määrältään yhteensä 10.912,38 euroa.

Lasku on muodostunut seuraavasti:

Perusmaksu	360,00
Muut rakennukset	185,00
Laajennus 713 m ² x 5,75	4.099,75
Rakennuksen sisäiset muutostyöt 441 m ² x 1,84	811,44
Maksun korotus	5.456,19

Kysymyksessä on maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaisesta rakennusvalvonnan viranomais tehtävistä perittävästä maksusta, jonka perusteet on määrätty rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olleen Joensuun kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan 20.12.2023 § 68 hyväksymän taksan perusteella.

Lasku perustuu taksan kohtiin 2.0, 2,3 ja 2.6.

Lupamaksut määräytyvät siten, että jokaisen luvan osalta peritään lupakohtainen perusmaksu, rakennuskohtainen kiinteä maksu sekä rakennuksen tai sen osan kokonaisalan perusteella perittävä maksu. Kokonaisalan perusteella perittävä maksu on eri suuruinen uudisrakentamisen/laajennusten ja olemassa olevan rakennuksen sisäisten muutostöiden osalta.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan laskun osalta lupakohtainen perusmaksu 360 euroa on määrätty taksan kohdan 2.0 a (suuret kohteet) mukaisesti.

Rakennuskohtainen perusmaksu 185 euroa on määrätty taksan kohdan 2.3 mukaisesti.

Laajennuksen osuus laskusta on 730 m² ja olemassa olevan rakennuksen sisäisten muutostöiden osuus 713 m².

Uudisrakentamisesta/laajennuksesta perittävä maksu on 5,75 euroa / kokonaisalan neliömäärä ja rakennuksen sisäisistä muutostöistä perittävä maksu on 1,84 euroa / kokonaisalan neliömäärä.

Kokonaisalan perusteella laskettavat neliömäärät on laskettu seuraavasti:

Lähtötilanteena on ollut viimeisimmän lopputarkastetun rakennusluvan mukainen tilanne. Viimeisin lopputarkastettu lupa on 11.6.1986 § 654 myönnetty rakennuslupa, jonka mukainen kerrosala on ollut 730 m². Kiinteistöllä olevien rakennusten nykyinen kokonaiskerrosala on 1.460 m². Laajennuksen osuus saadaan vähentämällä kokonaiskerrosalasta rakennusluvan 11.6.1986 mukainen kerrosala 730 m² ja rakennusluvalla 2022-479 rakennetun erillisen jäterakennuksen kerrosala 17 m² (1.460 – (730+17) = 713 m².

Olemassa olevien rakennusten sisäisten muutostöiden osuus laskusta on seuraavasti siten, että rakennuksen pohjapiirroksista on määriteltä alueet, joihin kohdistuu vuoden 1986 rakennusluvan jälkeiseen tilanteeseen verrattuna laajennus- tai muutostyö. Tämän alueen pinta-ala on 1.157 m². Kyseisestä määrästä on vähennetty laajennusalueena laskutettava osuus eli 713 m². Lopputulos on 444 m². Laskun perusteena on käytetty pinta-alaa 441 m².

Edellä mainitulla tavalla muodostuvan rakennuslupamaksun määrä on yhteensä 5.456,19 euroa.

Rakennusvalvontamaksun periminen korotettuna perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 2 momenttiin ja Joensuun rakennusvalvontamaksuja koskevan taksan kohtaan 22.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 2 momentin mukaan:

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut

Joensuun rakennusvalvontamaksuja koskevan taksan 22 §:n mukaan:

Rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kunnalle aiheutuvat kulut.

Jos näiden maksujen mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti pienempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, maksua voidaan korottaa ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Korotus voi olla enintään 25 %.

Luvattomasti aloitettujen tai rakennettujen rakennusten sekä luvanvaraisten toimenpiteiden lupamaksut peritään kaksinkertaisena.

Maksua määrättäessä on katsottu, että kysymyksessä on 22 §:n 3 kohdan mukainen tilanne, koska rakennus- ja muutostöiden osalta ei ole noudatettu lupaehtoja, lupaehtojen vaatimat tarkastukset on laiminlyöty ja tilat on otettu käyttöön ilman loppukatselmusta ja puutteet ovat kohdistuneet käytännössä lähes koko rakennukseen.

Laskun perusteena olevan lupa-asian hoitaminen on vaatinut erittäin paljon tavanomaista enemmän virkamiestyötä. Lupa-asian käsittely eri vaiheineen on kestänyt noin kaksi ja puoli vuotta. Lupa-asia on poikennut olennaisesti tavanomaisesta, jossa lupahakemus liitteineen saapuu käsiteltäväksi. Tässä tapauksessa aikaa on jouduttu käyttämään ennen varsinaista lupakäsittelyä sen selvittämiseen, mitä kaikkea rakennuksessa on tehty joko rauenneiden lupien perusteella tai ilman lupaa. Vasta tämän selvittelyn jälkeen on ollut tiedossa, mitkä toimenpiteet ja rakeneet on luvitettava.

Joensuun rakennusvalvonnan viranhaltijoista lupakäsittelijänä toimineen rakennustarkastajan lisäksi lisäksi asian käsittelyyn ovat eri tavoin osallistuneet rakennusvalvontainsinööri, lvi-tarkastaja ja yhdyskuntalakimies.

Työmäärää kuvastaa se, että rakennusvalvontainsinöörin sähköposteista löytyy yli 200 sähköpostia hakusanalla Kuurnankatu 34 ja kalenterista 16 eri pituista aikavarausta tähän lupa-asiaan liittyen. Lvi-insinöörin sähköposteista löytyy 105 sähköpostia hakusanalla Kuurnankatu 34. Kummankaan edellä mainitun osalta eri tahojen kanssa käytyjä puhelinkeskusteluja ei ole kirjattu. Puhelinkeskusteluja he ovat käyneet asiaan liittyen mm. asian käsittelyssä mukana olevien virkamiesten ja suunnittelijoiden kanssa.

Vaikka korotuksessa onkin käytetty taksan 22 §:n 3 kohdan mukaista kerrointa 2, kysymys ei ole kaavamaisesta rangaistuksenluonteisesta korotuksesta vaan korotus perustuu lupa-asian käsittelystä virkamiehille aiheutuneeseen ylimääräiseen työhön. Mikäli kysymys olisi ollut hankkeesta, jossa etukäteen haetaan lupaa vastaaville toimenpiteille vastaavankokoisessa rakennuksessa, lupakäsittelyn vaatima aika olisi ollut alle kuukausi – eikä kaksi ja puoli vuotta kuten tässä tapauksessa.

Oikaisuvaatimus

Kiinteistöyhtiö on tehnyt asiasta perustevalituksen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on 28.4.2025 tekemällään päätöksellä 934/2025, dnro 770/03.04.04.16/2025, siirtänyt rakennusvalvontamaksua koskevan muutoksenhaun Joensuun kaupungille käsiteltäväksi oikaisuvaatimusmenettelyssä. Perusteena siirtämiselle oli se, että rakennusvalvontamaksun yhteydessä Kiinteistöyhtiölle ei ollut liitetty kuntalain 141 §:n 1 momentin mukaista oikaisuvaatimusohjetta.

Ennen 1.1.2025 voimaantullutta rakentamislakia, rakennuslupamaksuun tyytymättömän oli haettava kuntalain mukaista oikaisua. Oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta päätöksestä oli mahdollista tehdä kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva lasku käsitellään kuntalain mukaisena oikaisuvaatimuksena.

Oikaisuvaatimuksessa Kiinteistöyhtiö paljoksuu laskua ja katsoo, että laskun perusteena olevat neliömäärät eivät ole perusteltuja ja eikä maksun korottamiselle ole perusteita. Kiinteistöyhtiö väittää, että sille ei ole missään vaiheessa perusteltu laskun suuruutta.

Kiinteistöyhtiö katsoo, että kiinteistöllä oleva autopesuhalli ei ole luvattomasti rakennettu vaan kyse on yli 30 vuotta vanhojen asiakirjojen häviämisestä ajan kanssa. Kiinteistöyhtiö katsoo, että rakennus on ollut luvitettu, lukuun ottamatta mahdollista käyttötarkoituksen muutosta. Vuosina 2002 – 2011 luvitettujen mutta lopputarkastamattomien tilojen osalta Kiinteistöyhtiö katsoo, että kyseisistä hankkeista on aikanaan maksettu lupamaksut mutta loppukatselmukset ovat jääneet pitämättä. On kohtuutonta peria samoista tiloista aiemmin maksetun maksun lisäksi kaksinkertainen maksu. Kiinteistöyhtiö viittaa mm. Oulun rakennusvalvonnan noudattamaan käytäntöön, jonka mukaisesti loppukatselmoimatta jääneiden tilojen luvituksesta perittävät maksut ovat huomattavasti Joensuun noudattamaa taksaa alempia. Kiinteistöyhtiö kritisoi, että rakennusvalvonta ei ole aiempien lupahakemusten yhteydessä huomauttanut siitä, että kiinteistön rakennukseen kohdistuu vanhentuneita lupia. Kiinteistöyhtiö katsoo, että rakennuksen sisäisten muutostöiden neliömäärä on merkitty liian suureksi. Kiinteistöyhtiön mukaan oikea määrä olisi noin 170 m². Kiinteistöyhtiö vaatii, että lasku muutetaan vastaamaan esimerkiksi oikaisuvaatimuksessa mainittua Oulun kaupungin mallia.

Arvio asiasta

Maksun perusteena on 29.2.2024 § 72 kohdalla myönnetty rakennuslupa 167-2024-81. Luvan hakijana on ollut Kiinteistöyhtiö. Kiinteistöyhtiö ei ole valittanut luvasta, joten lupa on lainvoimainen.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva maksu on määrätty luvan myöntämishetkellä voimassa olleen taksan perusteella.

Rakennustarkastaja on lähettänyt Kiinteistöyhtiölle 18.4.2024 sähköpostiviestin, jossa on selvitetty laskun muodostuminen.

Lasku muodostuu kiinteistä eristä ja rakennusluvan tarkoittamien töiden pinta-alan perusteella. Laskun perusteena olevien pinta-alojen kokojen laskentatapa on kerrottu edellä.

Lasku perustuu siis rakennusluvalla 167-2024-81 luvitettuihin töihin ja muutoksiin ja niiden edellä kerrotulla tavalla laskettuihin pinta-aloihin. Sillä, että Kiinteistöyhtiö on lupakäsittelyn yhteydessä ollut eri mieltä siitä, missä laajuudessa rakennuksessa eri aikoina tehtyjä laajennus- ja muutostöitä on luvittava, ei ole merkitystä asiassa. Laskun oikeellisuuden kannalta merkitystä on vain sillä, mitä toimenpiteitä lupa 167-2024-81 koskee.

Merkitystä ei ole myöskään viittauksella joissakin muissa kunnissa noudatettaviin käytäntöihin. Kuntien rakennusvalvontamaksuja koskevat taksat poikkeavat toisistaan.

Merkitystä ei ole myöskään sillä, että Kiinteistöyhtiö on aikanaan maksanut sittemmin rauenneiden lupien perusteella lupamaksuja. Kyseiset luvat ovat rauenneet, kun Kiinteistöyhtiö ei ole huolehtinut siitä, että lupaehtojen mukaiset toimenpiteet ja katselmukset tulevat pidetyiksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan on nimenomaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävänä ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti, että kaikki edellä mainitussa pykälässä mainitut loppukatselmuksen toimittamiselle säädetyt edellytykset ovat olemassa. Kyse ei ole siis ollut siitä, että rakennusvalvonta olisi jättänyt

loppukatselmukset toimittamatta vaan siitä, että sellaisia ei ole pyydetty tai sellaisten toimittamiselle ei ole ollut edellytyksiä.

Maksun korottaminen perustuu edellä kerrotulla tavalla maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 2 momenttiin ja Joensuun rakennusvalvontamaksuja koskevaan taksaan. Vaikka korotus onkin määrältään kaavamainen, tässä tapauksessa lupakäsittelyn vaatima työmäärä on ollut moninkertainen tavanomaiseen vastaavan kokoiseen hankkeeseen verrattuna.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennusvalvontamaksu on määrätty oikein eikä oikaisuvaatimuksessa tullut esille perusteita maksun poistamiselle tai alentamiselle. Oikaisuvaatimus on hylättävä.

Oheismateriaali esitellään kokouksessa.

valmistelija: vs. rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

Vs. rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää

hylätä Kiinteistö Oy Kuurnankatu 34 oikaisuvaatimuksen ja pysyttää Joensuun kaupungin rakennustarkastajan 29.2.2024 § 72 myöntämästä rakennusluvasta 167-2024-81 perittävän rakennusvalvontamaksu suuruudeltaan 10.912,38 euroa ennallaan.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Yhdyskuntalakimies Juha Martikainen oli asiantuntijana asian käsittelyn aikana.