

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.12.2022 § 205

§ 205

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontamaksuista nro 226901287

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusvalvontamaksun perusteet ja suuruus

Rakennusvalvontamaksut koskevat uudisrakennuslupaa 2022-610, joka on haettu kahden yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamiselle ja paritalon julkisivumuutoksille. Rakennusvalvontamaksuja koskeva lasku nro 226901287 on liitetty oheismateriaaliksi.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa laskussa on laskutettu rakennusvalvontamaksuja seuraavasti:

Kahden uudisrakennuksen osalta on laskutettu 1640 € (kaksi kertaa 820 €) ja lisäksi näiden rakennusten kokonaisalan 146 m² mukaan 949 € (146 kertaa 6,50 €). Rakennuksen tai sen osan korjaus- ja muutostyöstä tai käyttötarkoituksen muutoksesta on laskutettu 640 € ja rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 6,5 € / m², 10 m² osalta yhteensä 65 €. Laskutetun maksun suuruus rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkistusmaksun osalta on yhteensä 720 € (kaksi kertaa 360 €). Laskun 226901287 maksettava määrä on yhteensä 4014 €. Laskussa on jätetty laskuttamatta maksut vähäisistä poikkeamisista sekä purkamisilmoituksesta.

Rakennusvalvontamaksu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 145 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Tässä tapauksessa on kyse rakennusvalvontaviranomaisen päättämästä lupa-asiasta, joka perustuu MRL 125 §:ään.

Maksun suuruus kahden uudisrakennuksen osalta perustuu Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (jäljempänä taksa) 2 §:n 1 kohtaan. Taksan 2 §:n 1 ja 2 kohtien mukaan maksu määräytyy seuraavasti:

1) Rakennuksen rakentamista, rakennuksen rakentamiseen verrattavissa

olevaa korjaus- ja muutostyötä, laajentamista tai kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä (MRL 125 § 1 ja 2 momentti) koskeva maksu on rakennusta kohti 820 € sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 6,5 € / m²

2) Vähäisen (korkeintaan 60 m²), rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuksen rakentamisesta, rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevasta korjaus- ja muutostyöstä, laajentamisesta tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisestä (MRL 125 § 1 ja 2 momentti) maksu on rakennusta kohti 300 € sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 6,5 € / m².

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut siihen, että tarkastusmaksut olisi määrättävä rakennusten todellisen tarkastusvaativuuden mukaan, eikä 72 neliön tarkastus tässä tapauksessa muutu verrattuna samanlaiseen 60 neliöiseen.

Kaksi uudisrakennusta, joille on haettu lupaa, ovat kokonaisalaltaan 73 m² per rakennus. Koska taksan 2 §:n 2 kohta soveltuu korkeintaan 60 m² rakennuksille, se ei sovellu nyt kyseessä olevien rakennusten rakennusvalvontamaksun perusteeksi. Näin ollen taksan 2 §:n 1 kohdan mukaisesti määräytyvä lupamaksu on laskussa 226901287 esitetyllä tavalla kahden uudisrakennuksen osalta 1640 € (kaksi kertaa 820 €) ja lisäksi näiden rakennusten kokonaisalan 146 m² mukaan 949 € (146 kertaa 6,50 €).

Maksun suuruus kahden rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkistusmaksun osalta perustuu taksan 10 §:n 3 kohtaan ja on tässä tapauksessa yhteensä 720 € (kaksi kertaa 360 €). Taksan 10 §:n 3 kohdan mukaan rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemis- sekä tarkistusmaksut (MRL 150 § ja MRA 75 §) erillisen varaston, autosuojan, tai muun talousrakennuksen, tai erillisen katoksen tai muun rakennelman tai aidan, tai muun rakenteiltaan vähäisen rakennuksen rakentamisen osalta ovat seuraavat: perusmaksu (sisältää enintään 4 pistettä) 360 € ja lisämaksu kultakin lisäpisteeltä 60 €.

Lisäksi rakennusvalvontamaksuina on peritty rakennuksen tai sen osan korjaus- ja muutostyöstä tai käyttötarkoituksen muutoksesta taksan 2 §:n 5 kohdan perusteella 640 € ja rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 6,5 € / m², 10 m² osalta yhteensä 65 €. Maksun suuruus tältä osin perustuu taksan 2 §:n 5 kohtaan, jonka mukaan MRL 125 § 3, 4 ja 5 momentin mukaista rakennuksen korjaus- ja muutostyötä tai käyttötarkoituksen muutosta koskeva maksu pientalojen, pientalojen talousrakennusten ja muiden vähäisten hankkeiden rakennusta kohti on 640 € ja lisäksi rakennuksen tai sen osan muutettavan kokonaisalan mukaan 6,5 € / m².

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut lupamaksujen alentamisen perusteina taksan 18 §:ään ja soveltuvin osin 23 §:ään.

Taksan 18 §:n mukaan:

Rakennusvalvontataksan tarkoituksena on kattaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut.

Jos tämän taksan mukaan määräytyvä maksu on yksittäistapauksessa olennaisesti suurempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, maksua voidaan alentaa ottaen huomioon asian

käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Alennus voi olla enintään 50 %.

Jos toimenpide ei ole edellyttänyt rakennusvalvontavirastolta erityisiä toimenpiteitä eikä aiheuttanut kustannuksia, maksu voidaan jättää osittain tai kokonaan määräämättä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla on oikeus ohjata pientalojen lupahakemusten vireillepanoa 1.9.–28.2. välisenä aikana tapahtuvaksi alentamalla lupamaksua harkintansa mukaan enintään 25 %. Maksualennusta ei kuitenkaan voi antaa 10 §:n maksusta.

Taksan 23 §:n mukaan:

- 1) Jos rakennuksessa suoritetaan saman aikaisesti useampia toimenpiteitä, peritään toimenpiteistä rakennuskohtainen maksu vain kertaalleen.
- 2) Jos lupa sisältää useita erillisiä rakennus-, toimenpide- tai maisematyöluvanvaraisia toimenpiteitä, laskutetaan kunkin toimenpiteen osalta erikseen taksan kyseistä säännöstä soveltaen, jollei taksassa muutoin määrätä.
- 3) Mikäli päätetään sallia, että rakentaminen jää MRL 151 §:n 1 momentin nojalla rakennuttajan valvottavaksi, alennetaan rakennusvalvontamaksua vastaavasti. Alennus voi kuitenkin olla korkeintaan 25 % tämän taksan mukaisesta maksusta.
Jos rakennuttajalle tai asiantuntijatarkastuksen suorittajalle myönnetty valvontaoikeus peruutetaan, on rakennusvalvontamaksu suoritettava alentamattomana, ellei erityisistä syistä toisin päätetä.
- 4) Jos hakija peruuttaa hakemuksensa ennen päätöksen antamista ja hakemuksen käsittelemiseksi on ryhdytty oleellisiin toimenpiteisiin, peritään tämän taksan mukaisesta rakennusvalvontamaksusta hakemuksen käsittelykustannuksia vastaava osuus, kuitenkin vähintään 10 ja enintään 75 % taksan mukaisesta maksusta.
- 5) Hakemuksesta, joka on hylätty tai jätetty tutkimatta, peritään tämän taksan mukaisesta rakennusvalvontamaksusta 50 %.

Taksan 18 §:n perusteella ei ole perusteltua alentaa oikaisuvaatimuksessa vaaditulla tavalla rakennusvalvontamaksuja huomioon ottaen myös sen, että laskussa on jätetty laskuttamatta maksut vähäisistä poikkeamisista sekä purkamisilmoituksesta. Riippumatta siitä, ovatko luvittavat rakennukset keskenään samanlaisia, luvan myöntämisen edellytykset on tarkistettava sekä tehtävä muut lupakäsittelyn edellyttämät toimet ja tarkistukset, esimerkiksi hakemuksen täydennyspyynnöt, pinta-alaselvitykset, tiedostojen nimeämisen, valtakirjojen tarkistukset ja rakennushankkeen huoneistotietojen tarkistukset. Rakennusten lukumäärä vaikuttaa suoraan lupakäsittelyssä aiheutuvaan työmäärään. Lupakäsittely tässä asiassa ei ole vaatinut tavanomaista vähemmän aikaa, vaan käsittely on sisältänyt paljon asiakirjoihin liittyvää neuvontaa ja keskustelua. Kyseessä olevasta luvasta määrätty maksu ei ole olennaisesti suurempi, kuin mitä ovat asian käsittelystä kaupungille aiheutuvat kulut, eikä perustetta maksun alentamiselle ole ottaen huomioon asian käsittelyyn kulunut työaika, työmäärä ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Määrätyt rakennusvalvontamaksut perustuvat lainvoimaiseen 1.8.2021 voimaan tulleeseen Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksaan tarkastus, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomais tehtävistä. Rakennusvalvontataksa on laadittu siten, että se vastaa asian käsittelystä kaupungille aiheutuvaa työmäärää ja kuluja.

Johtopäätös

Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen perusteluiden johdosta oikaisuvaatimus on hylättävä.

Maksut on laskutettu taksan säännöksissä tarkoitetulla tavalla eikä niitä ole perustetta alentaa taksan 18 §:n perusteella. Taksan 23 §:n 2 kohdan mukaan jos lupa sisältää useita erillisiä rakennus-, toimenpide- tai maisematyöluvanvaraisia toimenpiteitä, laskutetaan kunkin toimenpiteen osalta erikseen taksan kyseistä säännöstä soveltaen, jollei taksassa muutoin määrätä. Maksujen laskutus ei ole poikennut taksan 23 §:n mukaisesta.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kiinteistön [REDACTED] omistaja:

As. Oy Långben

[REDACTED]
hallituksen puheenjohtaja [REDACTED]

Oikaisuvaatimuksen kohde

Uudisrakennusluvasta 2022-610 kahden yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamiselle ja paritalon julkisivumuutoksille lupa-arkkitehdin tekemän päätöksen 10.05.2022 § 17 mukaiset rakennusvalvontamaksut (lasku nro 226901287).

Kiinteistö

Aiempi käsittely

Uudisrakennuslupaa koskeva päätös 2022-610 on annettu julkipanon jälkeen 12.5.2022. Rakennusvalvontamaksuja koskeva lasku on lähetetty kiinteistön omistajalle. Laskun päivämäärä on 13.9.2022.

As. Oy Långbenin hallituksen puheenjohtaja on tiedustellut lupa-arkkitehdiltä 21.9.2022 valvontamaksun perusteita ja sitä onko valvontamaksua mahdollista kohtuullistaa. Lupa-arkkitehti on vastannut hallituksen puheenjohtajalle, ettei löydä perusteita laskun kohtuullistamiselle ja todennut, että lasku on tehty Espoon rakennusvalvonnan taksan mukaisena. As. Oy Långbenin hallituksen puheenjohtaja toimittanut oikaisuvaatimuksen laskusta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen 4.10.2022.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii rakennuslupaan liittyvien lupamaksujen alentamista. Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 18 §:ään ja soveltuvin osin 23 §:ään.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää perusteluina seuraavaa:

1. Talousrakennukset (yksinkertainen katos ja pieni lämmin varasto ilman LVI-tekniikkaa) on yksiselitteisesti tulkittava rakenteiltaan yksinkertaisiksi (taksan 2 §, 2 kohta). Tarkastusmaksut on määrättävä rakennusten todellisen tarkastusvaativuuden mukaan. 72 neliön tarkastus ei tässä tapauksessa muutu verrattuna samanlaiseen 60 neliöiseen.
2. Kahden identtisten ja sijainniltaan paritaloon sekä naapureiden nähden ja katuun identtisesti sijoittuvien talousrakennusten tarkastustyömäärä ei ole kaksinkertainen. Täyden maksun periminen molemmista talousrakennuksesta on kohtuutonta. Kohtuuttomuus koskee myös sijaintikatselmuksen veloitusta. Parvekelaajennukset ovat myös kerrosalan (vähäisiä) laajennuksia.
3. Yleisten oikeusperiaatteiden mukaan viranomaisen perimien maksujen suuruuden on vastattava todellisia kustannuksia. Sen yli meneviä maksuja pidetään (laittomina) veronkaltaisina erinä. Ohessa on muutaman lähikunnan sekä sattumanvaraisesti valitun kunnan vastaavat maksut (ei sis. sijaintikatselmusta). Espoon kaupunki ei pystyne perustelemaan miksi määrättyt maksut ovat keskimäärin noin kaksinkertaiset naapurikuntiin verrattuna.

Espoon rakennusvalvontataksan 18 ja 23 pykälää on sovellettava kohtuuttomien maksujen välttämiseksi.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus valvontamaksu lupa 2022-610-A
- EI JULKAISTA_lasku 226901287
- EI JULKAISTA_Lupapäätös 2022-610-A

Tiedoksi

As. Oy Långben