

Jaakko Gustafsson

KIINTEISTÖN LIITTÄMISESTÄ VESIHUOLTOLAITOKSEN VERKOSTOON VESIHUOLTOLAIN EDELLYTTÄMÄLLÄ TAVALLA

.....



Katsaus
Marraskuu 2015

Julkaistu Edilexissä 2.12.2015
www.edilex.fi/artikkeli/15930

Julkaistu aiemmin teoksessa Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja 2015
Toim. Tapio Määttä et al.
Itä-Suomen yliopiston LYY-instituutti: Luonnonvarat, ympäristö, yhteiskunta
Itä-Suomen yliopisto, Oikeustieteiden laitos, Joensuu 2015

Jaakko Gustafsson

KIINTEISTÖN LIITTÄMISESTÄ VESIHUOLTOLAITOKSEN VERKOSTOON VESIHUOLTOLAIN EDELLYTTÄMÄLLÄ TAVALLA

1 JOHDANTO

1.1 Laitosmuotoisesti toimivan vesihuollon oikeudellinen sääntely ja järjestämisvastuu

Vesihuolto on tyypillinen esimerkki välttämättömyyshyödykkeestä, jota tarvitsee käytännössä jokainen yhteiskunnan jäsen. Vesihuollon ja siinä tarvittavan infrastruktuurin toimivuudella on yleisemminkin yhteiskunnan toimintojen kannalta ratkaiseva merkitys, joten siihen on välttämättä kiinnittävä huomiota monin eri tavoin. Vesihuoltoon liittyy monenlaisia intressejä. Kuntien tehtäviin kuuluu useita vesihuollon järjestämiseen liittyviä viranomaistehtäviä, ja kunnilla on myös viimekätinen vesihuollon järjestämisvastuu. Vesihuoltolaitosten kannalta keskeistä on muun muassa vakaa laitostalous sekä vesihuoltotoiminnan kehittämismahdollisuudet. Asiakkaiden näkökulmasta korostuvat puolestaan vesihuoltopalvelujen luotettavuus ja toimitusvarmuus sekä näiden palvelujen kohtuullinen hinnoittelu. Yleisempinä vesihuoltopalveluihin liittyvinä yhteiskunnallisina intresseinä voidaan pitää esimerkiksi huoltovarmuutta sekä yleisestä hygieniasta ja ympäristönsuojelusta huolehtimista, ja näissä intresseissä on havaittavissa myös julkishyödykemäisiä piirteitä.¹ Suomessa kunnat toimivat usein myös vesihuoltolaitosten omistajatahoina, joten vesihuolto-

¹ Julkishyödykkeellä tarkoitetaan hyödykettä, joka on sekä ei-eksklusiivinen että ei-kilpaileva. Vesihuoltoa ei voida pitää ns. puhtaana julkishyödykkeenä, sillä sen käyttöä on mahdollista valvoa ja rajoittaa tietyin edellytyksin ja laitosten vesihuoltotoiminnan kustannukset tulee myös kattaa pääasiallisesti asiakkailta veloittavilla maksuilla, joiden perustana tulee olla kunkin asiakkaan mitattavissa oleva kulutus. Vesihuollon kokonaisuuteen liittyvistä toiminnoista hule- ja kuivatusvesistä huolehtiminen vastaa luonteeltaan parhaiten julkishyödykkeen määritelmää. Toisaalta esim. jätevesien viemäröinnistä ja puhdistamisesta seuraavat ympäristö- ja terveyshyödyt ovat myös julkishyödykkeitä, vaikka asian tähän ulottuvuuteen ei välttämättä kiinnitetäkään erityistä huomiota. Julkishyödykkeistä ks. *Määttä – Pulliainen* 2003, s. 27–30.

laitosten toiminnalla on vaikutuksia myös kuntatalouden kannalta, ja kunnilla on monenlaisia vesihuoltoon kohdistuvia intressejä, myös omistajanäkökulmasta.²

Laitosmuotoinen vesihuolto joudutaan, vesihuoltoinfrastruktuurin teknologisesta luonteesta johtuen, organisoimaan käytännössä poikkeuksetta monopoliolosuhteissa. Laitostaloudellisista syistä johtuen useiden rinnakkaisten vesihuoltoverkostojen rakentamista samalle toiminta-alueelle ei voida pitää taloudellisesti perusteltavissa olevana vaihtoehtona, josta on käytännön seurauksena, että vesihuoltopalveluja tuottavalla vesihuoltolaitoksella on toiminta-alueellaan ns. luonnollinen monopoli.³ Asiakkaan näkökulmasta palveluntarjoajaa ei siis voida kilpailuttaa ja niin haluttaessa vaihtaa yhtä joustavasti kuin esimerkiksi tietoliikennepalvelujen kaltaisten immateriaalihyödykkeiden kohdalla. Monopoliasemasta seuraa myös monenlaisia haasteita toiminnan valvonnalle ja sääntelylle, sillä monopoliasema saattaisi houkuttaa erilaisiin väärinkäytöksiin tai kohtuuttomuuksiin esimerkiksi palvelujen hinnoittelussa tai toimitusehtojen soveltamisessa. Koska kyseessä on välttämättömyyshyödykkeen tuotanto ja jakelu, saattaisi kuluttajan asemassa olevan asiakkaan asema käydä haavoittuvaksi, mikäli kyseistä toimintaa ei riittävästi valvottaisi.

Vesihuoltoa ohjataan muun muassa edellä mainituista syistä johtuen lainsäätösasi, ja tärkein laitosmuotoisesti järjestettyä vesihuoltoa ohjaava säädös on vesihuoltolaki (VHL, 119/2001). Vesihuoltolakia sovelletaan VHL 2 §:n mukaisesti asutuksen sekä asutukseen rinnastuvan elinkeino- ja vapaa-ajantoiminnan tarvitsemaan vesihuoltoon. Muita vesihuollon kannalta tärkeitä säädöksiä ovat muun muassa vesilaki (587/2011) erityisesti vedenottoa koskeviin kysymyksiin liittyen, ympäristönsuojelulaki (YSL, 86/2000) varsinkin jätevesien käsittelyyn ja johtamiseen liittyen sekä terveydensuojelulaki (763/1994) juomaveden laadunvalvontaan liittyen sekä pelastustoimen tarvitseman sammutusveden toimittamiseen liittyen myös pelastuslaki (379/2011). Maankäytön ja yhdyskuntasuunnittelun kannalta vesihuollon suunnittelulla ja siinä tarvittavien rakenteiden sijoittamisella on erityisesti asemakaava-alueilla kiinteä yhteys kaavoittamiseen, jota puolestaan ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) puitteissa.⁴ Vesihuoltolakia ei siis ole tarkoitettu tyhjentävästi vesihuoltoa ja sen tukitoimintoihin liittyvää oikeudellista sääntelyä ohjaavaksi laiksi, ja sitä sovelletaan nimenomaisesti laitosmuotoiseen vesihuoltotoimintaan.⁵ Laitos-

² Kuntaliitto 2007, s. 5–6.

³ Ketola 2001, s. 175.

⁴ MRL:n rooli vahvistuu tulevaisuudessa myös sitä kautta, että asemakaava-alueilla hulevesistä huolehtimisen ohjaus siirtyy kuntaa koskevien velvoitteiden osalta uuteen MRL 13 a lukuun (958/2012). Myös kunnan rooli hulevesiasioissa vahvistuu, sillä sen tehtäviä hulevesistä huolehtimiseen liittyen on selkeytetty MRL:n uusilla säännöksillä.

⁵ Tolvanen – Kaatra – Maunula 2002, s. 12.

muotoisuudella tarkoitetaan tässä järjestelyä, joka perustuu kunnan tekemään päätökseen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueesta.

Vesihuoltolain järjestelmässä vastuu vesihuollon järjestämisestä jakautuu VHL 2 luvun mukaisesti pääpiirteissään siten, että kunnalla on vastuu viranomaisten ominaisuudessa kehittää vesihuoltoa alueellaan yleistä yhdyskuntakehitystä vastaavasti (VHL 5 §) sekä päättää vesihuoltolaitosten toiminta-alueista (VHL 8 §). Vesihuoltolaitoksella on vastuu huolehtia toiminta-alueensa vesihuollosta yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti (VHL 9 §) ja kiinteistön omistajalla tai haltijalla on vastuu kiinteistönsä vesihuollosta liittämiskohtaan saakka (VHL 6 §).⁶

Vesihuoltolain mukainen kiinteistön liittämisvelvollisuus laitosmuotoiseen vesihuoltoon on keskeisesti laitosmuotoisen vesihuoltotoiminnan järjestämistä vastuita määrittävä seikka, ja sen oikeusvaikutuksia on aiheellista tarkastella yksityiskohtaisemmin. Kyseiseen asiakokonaisuuteen liittyy erityispiirteitä, joista johtuen aiheella on paitsi ympäristö- ja hallinto-oikeudellisia, myös olennaisia sopimusoikeudellisia ulottuvuuksia. Liittämisvelvollisuudesta on seurauksena tosiasiallinen sopimuspakko vesihuoltolaitosten ja sen toiminta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen välillä, mikä muodostaa tärkeän sopimusoikeudellisen erityiskysymyksen. Tässä katsauksessa tarkastellaan *kiinteistön laitosmuotoiseen vesihuoltoon liittämiseen vaikuttavia edellytyksiä vesihuoltolain mukaisen liittämisvelvollisuuden oikeusvaikutusten kannalta*. Tätä näkökulmaa puoltavat sekä laitosmuotoisten vesihuoltopalvelujen välttämättömyysluonne että vesihuoltolaitosten monopoliasemasta aiheutuvien haasteiden sovittaminen asiakkaiden intresseihin. Olennaisena painotuksena tässä tarkastelussa tulee olemaan liittämisvelvollisuuden sekä siitä seuraavan tosiasiallisen sopimuspakon oikeusvaikutusten tarkasteleminen. Myös kunnan roolia alueensa vesihuollon järjestelyihin keskeisesti vaikuttavana toimijana tarkastellaan soveltuvien osin.

1.2 Vesihuoltolain uudistuksen vaikutuksista huolehtimisvelvoitteisiin

Vesihuoltolain ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista käsitellyt hallituksen esitys⁷ on hyväksytty eduskunnassa, ja vesihuoltolain (681/2014) sekä maankäyttö- ja rakennuslain (682/2014) muutokset ovat tulleet voimaan syyskuun 2014 alussa. Tapahtuneet lainmuutokset korostavat aiheen ajankohtaisuutta, ja katsauksessa käsitellään aihepiiriä kiinnittäen huomiota näiden säädösmuutosten vaikutuksiin erityisesti huolehtimisvelvoitteiden osalta. Lainmuutoksella on

⁶ Järjestämisvastuusta tarkemmin, ks. Tolvanen – Kaatra – Maunula 2002, s. 13–14.

⁷ HE 218/2013 vp.

vaikutuksia myös hule- ja kuivatusvesiä koskeviin huolehtimisvelvoitteisiin. Hulevesistä huolehtiminen on muutoksen yhteydessä eriytetty VHL:ssa tarkoitetun vesihuollon määritelmästä omaksi asiakokonaisuudekseen.⁸ Vesihuoltolaitokset ovat taajama-alueilla useimmiten vakiintuneesti huolehtineet myös hule- ja kuivatusvesien johtamisesta, ja säädösmuutoksilla on omalta osaltaan tarkoitus selkeyttää kyseisiä vesihuoltolaitosten tehtäviin kuuluvia huolehtimisvelvoitteita. VHL:a on täydennetty uudella 3 a luvulla (VHL 17 a–e §, 681/2014), joka sisältää säännökset hule- ja kuivatusvesien viemäröinnistä vesihuoltolaitokseen kohdistuvien tehtävien osalta.

Vesihuoltolainsäädännön uudistuksessa on pyritty selkeyttämään myös kuntaan kohdistuvia hulevesien huolehtimisvelvoitteita.⁹ Tähän tehtävään liittyen MRL:a on täydennetty uudella 13 a luvulla (MRL 103 a–o §, 682/2014). Joiltakin osin kunnan ja vesihuoltolaitoksen tehtävät hulevesien hallintaan liittyen saattavat olla osittain päällekkäisiä, jolloin sekä VHL:n että MRL:n mukaista hulevesisääntelyä saatetaan joutua sovittamaan yhteen. Myös kustannusten jakautumisen sekä maksuvelvoitteiden määräytymisen oikeasuhtaisuuteen joudutaan kiinnittämään huomiota. VHL:n mukaisesti veloitettavat maksut ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia, MRL:n mukaisesti määräytyvä kunnan hulevesimaksu on sen sijaan julkisoikeudellinen, joten erityyppisten maksujen määräytymisperusteisiin on myös aihetta kiinnittää huomiota. Lainmuutos on vaikuttanut myös VHL:n mukaisen liittämismääräyksen sisältöön taajama-alueiden ulkopuolella. Liittämismääräystä on mahdollista lieventää tiettyjen edellytysten täytyessä, ja kiinteistön omistajalla tai haltijalla on edelleenkin mahdollisuus myös hakea vapautusta liittämismääräyksen joko kokonaisuudessaan tai osittain.

Erityisesti taajama-alueiden ulkopuolella nämä kysymykset ovat ajankohtaisia, sillä haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyvaatimusten kiristymisen vuoksi useimmilla tällaisilla alueilla sijaitsevista kiinteistöistä joudutaan tekemään erilaisia jätevesien käsittelyyn liittyviä teknisiä ratkaisuja. Vesihuoltoon liittyvien kysymysten osalta osa kiinteistöistä joutuu myös tekemään valintoja erilaisten kiinteistökohtaisten ratkaisujen ja järjestettyyn vesihuoltoon liittämisen välillä (ajankohtaisuus). Ratkaisujen kustannusvaikutukset voivat olla huomattavia, joten vaihtoehtojen tarkastelu ja vertaileminen on tärkeää sekä mahdollisten liittymien että laitostalouden kannalta. Tällöin on merkitystä myös niillä oikeudellisilla reunaehdoilla, joiden puitteissa näitä valintoja joudutaan tekemään. Osuuskunta on toimintamuotona yleinen erityisesti taajama-alueiden ulkopuolella toimivien vesihuoltolaitosten osalta, joten vesihuoltoon liittymis-

⁸ HE 218/2013 vp, s. 29.

⁹ HE 218/2013 vp, s. 27.

tä ja sen oikeusvaikutuksia on aiheellista tarkastella tietyiltä osin myös osuuskuntia koskevan oikeudellisen sääntelyn näkökulmasta.¹⁰ Vesihuollon toimintaympäristö on muun muassa väestö- ja asutusrakenteen muutoksista johtuen erilaisten muutospainoiden alainen, ja nämä vaikutukset saattavat ulottua vesihuoltolaitosten yleisten toimintaedellytysten, kuten toiminta-aluetta koskevien VHL 8 §:n mukaisten päätösten uudelleen arvioimiseen.¹¹

1.3 Toiminta-aluepäätös VHL:n mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien perustana

Vesihuoltolain sääntelyn piiriin vesihuoltolaitos tulee silloin, kun kunta on vahvistanut VHL 8 §:n mukaisesti vesihuoltolaitokselle toiminta-alueen. Toiminta-aluetta koskeva päätös on keskeisessä asemassa myös muita VHL:n perustuvia oikeuksia ja velvollisuuksia arvioitaessa. Toiminta-aluepäätöksen mukaisesti kyseinen vesihuoltolaitos on velvollinen huolehtimaan VHL 3 §:ssä tarkoitusta vesihuollosta. Siihen sisältyvät vedenhankinta eli veden johtaminen, käsittely ja toimittaminen talousvetenä sekä viemärointi eli jäteveden poisjohtaminen ja käsittely.¹² Toisena edellytyksenä on, että tällaisen vesihuoltolaitoksen tulee olla osa kunnan organisaatiota tai muutoin selkeästi määritelty operaattori, kuten kunnallinen liikelaitos, kuntayhtymä osuuskunta tai osakeyhtiö.¹³ VHL ei sinänsä aseta erityisiä vaatimuksia vesihuoltolaitoksen organisaatiomuodolle, vaan sitä sovelletaan lähtökohtaisesti kaikkeen laitospuoleisesti organisoituun vesihuoltolaitostoimintaan. Kiinteistöjen omistajien ja haltijoiden kannalta olennainen oikeusvaikutus on VHL:ssä säädetty vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitsevia kiinteistöjä koskeva liittämismuutoksen velvollisuus järjestettyyn vesihuoltoon. Liittämismuutoksen oikeudellisista perusteista säädetään VHL 10

¹⁰ Myös muun tyyppisten vesihuoltolaitosten kuin osuuskuntien toiminta-alueet voivat ulottua taajamien ulkopuolisille alueille. Tosin vielä tässä vaiheessa (alkuvuodesta 2015) on jossakin määrin epäselvää, miten VHL:n mukaiset taajamat tullaan käytännössä määrittelemään eri kunnissa.

¹¹ HE 218/2013 vp, s. 43–44.

¹² Hulevesistä ja perustusten kuivatusvesistä huolehtiminen on lainmuutoksen yhteydessä poistettu VHL:n mukaisesta vesihuollon määritelmästä.

¹³ Mikäli kyseessä on vain muutaman kiinteistön vesihuollosta huolehtimaan perustettu, rekisteröimätön ja asianosaisten keskinäisiin sopimuksiin perustuva ns. vesiyhtymä, sitä ei katsota oikeushenkilöksi eikä sille määrätä toiminta-aluetta, joten tällaisiin järjestelyihin VHL:a ei voida soveltaa. Vesiyhtymien osalta niiden harjoittaman vesihuoltotoiminnan juridinen ohjaus perustuu lähinnä vesilakiin, ympäristönsuojelulakiin sekä terveydensuojelulakiin.

§:ssä.¹⁴ Toisaalta on aiheellista huomata, että mikäli vesihuoltolaitokselle ei ole määrätty VHL:n mukaista toiminta-aluetta, alueella sijaitsevilla kiinteistöillä ei ole siinä tapauksessa liittämisvelvollisuutta (eikä liittämisoikeutta) laitoksen verkostoihin. Toiminta-aluepäätös on keskeinen myös siltä kannalta, että se konkretisoi vesihuollon huolehtimisvelvoitteet sekä niihin liittyvät vastuukysymykset asianosaisten välillä. Laitosmuotoisen vesihuollon kannalta on tärkeää, että laitoksella on riittävä asiakaspohja, sillä muussa tapauksessa vesihuollon yksikkökustannukset (euroa/tuotettu tai käsitelty m³) nousisivat huomattavan korkeiksi. Erityisesti asemakaava-alueilla on myös erilaisia yhdyskuntateknisiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojelullisia perusteita, joiden vuoksi vesihuoltopalvelujen organisointi on järkevintä toteuttaa keskitetysti.

Vesihuoltolain mukainen liittämisvelvollisuus ei ole ehdoton. Tietyin edellytyksin tulee kyseeseen myös liittämisvelvollisuuden lieventäminen VHL 10 §:n edellytysten puitteissa niiden kiinteistöjen osalta, jotka sijaitsevat vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Pääsääntöisesti liittämisvelvollisuutta on kuitenkin pidettävä toiminta-alueella sijaitsevien kiinteistöjen kohdalla valitsevana käytäntönä ja siitä poikkeamiselle on oltava perustellut syyt. Liittämisvelvollisuudesta vapauttamisen perusteista säädetään VHL 11 §:ssä. Liittämisvelvollisuuden olemassaolo muodostaa käytännössä erään keskeisimmistä laitosmuotoisen vesihuoltotoiminnan asiakassuhteiden oikeudellisen sääntelyn perusteista. Liittämisvelvollisuuteen liittyvillä erityispiirteillä on paitsi ympäristöoikeudellista, myös sopimusoikeudellista ja hallinto-oikeudellista ulottuvuutta. Vesihuoltolain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muutokset hallituksen esityksen mukaisesti ovat myös muuttaneet vesihuollon määritelmää sekä liittämisvelvollisuutta koskevaa sääntelyä joiltakin osin aiemmin voimassa olleeseen lainsäädäntöön verrattuna.¹⁵

¹⁴ Erityisesti asemakaava-alueilla järjestettyyn vesihuoltoon liittymistä on kannustettu jo pitkään. Esimerkiksi ennen VHL:n voimaantuloa sovellettu laki yleisistä vesi- ja viemärilaitoksista (982/1977) 6 § velvoitti yleisen vesi- ja viemärilaitoksen sallimaan toiminta-alueellaan sijaitsevan kiinteistön liittämisen laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Velvollisuus liittyä yleisen vesi- ja viemärilaitoksen vesijohtoon ja viemäriin määräytyi ennen VHL:n voimaantuloa terveydensuojelulain (763/1994) 19 §:n mukaisesti. Tällöin liittymisvelvollisuus koski ennen muuta asemakaava-alueita, ja asemakaava-alueiden ulkopuolella sen määräytymisen taustalla olivat erityisesti terveydelliset syyt. Terveydensuojelulain mukainen liittymisvelvollisuus ei siis ollut samalla tavoin suoranaista seurausta kiinteistön sijainnista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kuin VHL:n järjestelmässä. Järjestettyyn vesihuoltoon liittyviä kiinteistönhaltijoita velvoittavia määräyksiä on sisältynyt vanhempiinkin säädöksiin, kuten terveydenhoitosääntöön (336/1927). Varhaisemmasta järjestettyyn vesihuoltoon liittyvästä oikeudellisesta sääntelystä, ks. tarkemmin *Holopainen* 1964, s. 852.

¹⁵ HE 218/2013 vp.

1.4 Toiminta-alueiden määrittelemistä koskeva sääntely on tarkentunut

Kunnan vesihuoltolain 8 §:n perusteella tekemällä toiminta-aluepäätöksellä vastuu vesihuollon operatiivisesta järjestämisestä (vedenhankinta ja viemärointi) siirtyy kunnalta vesihuoltolaitokselle.¹⁶ Kunnan tulee kuulla asiassa vesihuoltolaitosta, ja tarvittaessa laitos voi myös esittää toiminta-alueensa muuttamista. Myös asiakkaille on varattava mahdollisuus tulla kuulluksi. Toiminta-aluepäätös liittyy suoraan VHL 9 §:n mukaiseen huolehtimisvastuuseen, sillä se luo vesihuoltolaitokselle velvollisuuden järjestää päätöksen edellyttämiä vesihuoltopalveluja ko. alueella sekä toisaalta alueella sijaitsevalle kiinteistölle VHL 10 §:n mukaisen velvollisuuden liittyä laitoksen tarjoamaan vesihuoltoon.¹⁷ Liittämisvelvollisuus kohdistuu ensisijaisesti kiinteistöön, joten sen perusteena on kiinteistön omistus tai hallinta vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. VHL järjestelmässä asiakas on ensisijaisesti kiinteistö (esim. taloyhtiö), ei niinkään kuluttajan asemassa oleva luonnollinen henkilö. Jotta kunta ei voisi käyttää toiminta-aluetta koskevaa harkintavaltaansa väärin, on VHL:ssä säädetty, että toiminta-alueen tulee olla siten määritelty, että vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vesihuollosta sen puitteissa taloudellisesti ja asianmukaisesti.¹⁸ Toiminta-aluepäätökseen tyytymätön voi valittaa asiasta kunnallisvalituksella.¹⁹ Taloudelliset seikat vaikuttavat siten suoranaisesti myös siihen, kuinka laajaksi toiminta-alue on mahdollista määrätä. Toiminta-alueen oikeasuhteisuudella laitoksen muihin toimintaedellytyksiin nähden on siten keskeinen merkitys kustannusten määräytymisen ja laitostalouden kannalta.²⁰

¹⁶ HE 85/2000 vp, s. 17, 27.

¹⁷ Vesihuollossa tarvittavien laitteistojen suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossapidosta ja käytöstä säädetään VHL 13 §:ssä. Kiinteistön omistajan vastuu kiinteistönsä vesihuoltolaitteistosta ulottuu liittämiskohtaan saakka. Laitteiston suunnittelussa, sijoittamisessa ja rakentamisessa tulee huomioida yhteensopivuus vesihuoltolaitoksen laitteistojen kanssa, ja niitä on huollettava ja käytettävä siten, ettei tästä aiheudu vaaraa tai haittaa vesihuoltolaitoksen laitteiston käytölle, terveydelle tai ympäristölle. Tämä vastuunjako vaikuttaa myös vesihuollon järjestämisestä aiheutuvien kustannusten jakautumiseen.

¹⁸ Valli-Lintu YT 5/2003, s. 16–18.

¹⁹ Valli-Lintu 2001, s. 7. VHL:n mukaisissa kunnallisvalitusasioissa kuntalaisilla ei ole kuitenkaan yleistä valitusoikeutta, vaan asianomaisuus määräytyy VHL 33 §:n mukaisesti jossakin määrin tavanomaisesta poiketen. Kunnallisvalitusprosessiin liittyvästä menettelystä, ks. tarkemmin Harjula – Prättälä 2012, s. 719–792.

²⁰ Belinskij 2010, s. 300. Vesihuollosta huolehtimisen taloudelliset edellytykset tulee turvata siten, että laitos pystyy kattamaan taloudelliset kustannuksensa ilman vesihuollon maksujen kohoamista kohtuuttoman korkeiksi. Vesihuoltolaitoksen järjestämisvastuu edellyttää toiminta-alueen asukas pohjalta riittävää laajuutta. Toisaalta toiminta-alueen on oltava sillä tavoin rajattu, etteivät esim. vesijohtolinjojen rakentamiskustannukset muodostu kohtuuttomiksi. Järjestetyn vesihuollon tulisi myös olla pitkällä aikavälillä esim. kiinteistökohtaisia ratkaisuja kustannustehokkaampi vaihtoehto.

Uudistetun VHL 8 §:n mukaiseen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymispäätökseen tulee liittää yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaava, tavoitteellinen aikataulu toiminta-alueen eri osien saattamiseksi vesihuoltolaitoksen verkostojen piiriin. Toiminta-alueen rajat tulee esittää kartalla, jonka tulee olla yleisesti saatavilla tietoverkossa. Lisäksi toiminta-alueen hyväksymisestä on tiedotettava riittävässä laajuudessa.²¹ Myös ennakoitavissa oleva aluekehitys tulisi ottaa aiempaa kattavammin huomioon liittämismenettelyyn liittyviä kysymyksiä arvioitaessa. Näin olisi erityisesti silloin, mikäli on odotettavissa, että taajaman ulkopuolinen alue saattaisi tulla esimerkiksi asutuksen laajentumisen seurauksena muuttumaan taajamaksi, jonne on tarkoituksena rakentaa myös järjestetty vesihuolto.

1.5 Toiminta-alueen supistaminen

Uudistetun vesihuoltolain myötä toiminta-alueita koskevaan sääntelyyn on tullut muutoksia. Vesihuoltolakiin on lisätty uusi 8 a §, jonka perusteella vesihuoltolaitoksen toiminta-alue ja vesihuoltopalvelujen tarjontaa on vastaisuudessa mahdollista supistaa myös niiden kiinteistöjen osalta, jotka on liitetty vesihuoltolaitoksen verkostoon. Supistaminen on perusteltua, mikäli entisen laajuisen toiminta-alueen ylläpitämiselle ei enää ole tarvetta tai taloudellisia edellytyksiä. Toiminta-alueen supistaminen ei saa kuitenkaan johtaa vesihuoltopalvelujen oleellisiin heikennyksiin niilläkään kiinteistöillä, jotka rajautuisivat supistetun toiminta-alueen ulkopuolelle. Tämän muutoksen taustalla on varsinkin pienemmissä kunnissa tapahtunut väestörakenteen muutos, jonka seurauksena erityisesti haja-asutusalueilla toimivien vesihuoltolaitosten asiakaspohja on saattanut käydä riittämättömäksi aiemmin määritellyn toiminta-alueen laajuuteen ja tästä johtuvien huolehtimisvelvoitteiden kattavuuteen verrattuna.

Tämä muutoksen johdosta vesihuoltolaitos voi vastaisuudessa sanoa irti sellaisten järjestetyn vesihuollon piirissä olevien kiinteistöjen liittämisen ja vesihuoltosopimukset, jotka rajautuvat supistetun toiminta-alueen ulkopuolelle. Vesihuoltolaitos voi kuitenkin soveltaa asiassa tapauskohtaista harkintaa, eikä sillä ole liioin laista johtuvaa velvollisuutta minkään tekemänsä sopimuksen irtisanomiseen. Niillä asiakkaila, jotka haluaisivat vastaisuudessakin saada tarvitsemansa vesihuoltopalvelut vesihuoltolaitoksen toimittamina, ei ole kuitenkaan

²¹ Toisaalta näiden tavoitteiden kannalta hieman ristiriitaiselta vaikuttaisi kunnallisten vesihuollon kehittämissuunnitelmien lakisääteisyys poistuminen lainmuutoksen myötä, sillä kehittämissuunnitelma olisi luonteva väline juuri tämän tyyppisten tavoitteiden ja niistä tiedottamisen kannalta.

mahdollisuutta enää tehokkaasti vedota VHL 9 §:n mukaisiin vesihuoltolaitoksen huolehtimisvelvoitteisiin, mikäli he ovat omistajina tai haltijoina sellaisilla kiinteistöillä, jotka rajautuvat supistetun toiminta-alueen ulkopuolelle.

Mikäli toiminta-alueen supistaminen tulee ajankohtaiseksi, on asiasta tiedotettava riittävässä laajuudessa, varattava valvontaviranomaisille mahdollisuus antaa asiasta lausunto sekä asianosaisten kuulemisesta huolehdittava normaaliin hallinto-oikeudelliseen tapaan. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus valittaa asiasta, ja valitusmuotona on VHL 8 §:ään liittyvissä asioissa kunnallisvalitus. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka rajautuvat tulevaisuudessa supistettujen toiminta-alueiden ulkopuolelle, myös toiminta-aluepäätöksestä johtuva sopimuspakko kuitenkin tosiasiallisesti raukeaa sekä vesihuoltolaitosta että asiakkaita koskevien velvoitteiden osalta.

1.6 Hulevesien hallinnan järjestäminen

Vesihuoltolainsäädännön uudistuksella on ollut vaikutusta myös hulevesien hallintaan liittyvien tehtävien osalta. Kunnan tehtävänä on huolehtia siitä, että tarvittaessa ryhdytään toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja/tai vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muilla tavoin. Hulevesiä koskevista erityisistä säännöksistä säädetään MRL:n lisätyssä uudessa 13 a luvussa (MRL 103 a–o §). Kunnalla on viimekätinen vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaavan mukaisen maankäytön tarpeita vastaavasti (MRL 103 m §). Tämä järjestämisvelvoite koskee erityisesti hulevesien hallintaa alueilla, joilla on voimassa oleva asemakaava. Kunta voi harkintansa mukaisesti ottaa järjestettäväkseen hulevesien hallinnan muillakin alueilla.²² MRL 103 l §:n mukaisesti kunnan tulee laatia tarvittaessa kunnan hulevesijärjestelmää varten hulevesisuunnitelma, jonka kunta hyväksyy. Suunnitelmassa tulee esittää sen toteuttamisessa tarpeelliset hulevesien hallinnan ratkaisut ja rakenteet (imeytysalueet, ojat, putket, pumppaamot, ym.). Suunnitelma on luonteeltaan tekninen katusuunnitelman tavoin.²³ Suunnitelmaa laadittaessa tulee noudattaa, mitä MRL 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa.

MRL 13 a luvun mukaiset valvontatehtävät kuuluvat kunnan monijäseniselle toimielimelle MRL 103 d §:n mukaisesti. Kyseessä on uusi kunnallinen valvontaviranomainen, joka on nimensä mukaisesti monijäseninen, eikä sille

²² HE 218/2013 vp, s. 60. Asemakaava-alueella ei MRL 103 i §:ssä kuitenkaan tarkoiteta ranta-
asemakaavan aluetta.

²³ HE 218/2013 vp, s. 62.

kuuluvia tehtäviä voidaan siirtää esimerkiksi yksittäisen viranhaltijan hoidettavaksi.²⁴ Hallituksen esityksessä ei oteta yksityiskohtaista kantaa kyseisen toimielimen kokoonpanoon, mutta todennäköisesti siihen tulee edustus kunnan rakennusvalvonnasta, ympäristönsuojeluviranomaisesta sekä mahdollisesti terveydensuojeluviranomaisesta, joiden toimenkuvaan on vakiintuneesti kuulunut myös vesihuollon tehtäviin kuuluvien toimintojen ohjaaminen. Kunnan monijäseninen toimielin voi antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta (MRL 103 j §). Määräysten valmistelussa ja laatisemisessa tulee noudattaa MRL 15 §:n mukaisen rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatisemisesta säädettyä. Määräyksiä ei sovelleta, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty.²⁵ Toimielin voi myös antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamisesta (MRL 103 k §).

1.7 Kunnan ja vesihuoltolaitoksen välinen tehtävienjako hulevesistä huolehtimisessa

Vesihuoltolain 3 §:n mukaisesta vesihuollon määritelmästä on lainmuutoksen myötä poistettu huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtaminen ja käsittely. Uusi 3.1 §:n mukainen vesihuollon määritelmä kattaa veden johtamisen, käsittelyn ja toimittamisen talousvetenä käytettäväksi sekä jäteveden poisjohtamisen ja käsittelyn.²⁶ 3.7 §:ssa mainitaan myös huleveden viemärointi, jolla tarkoitetaan huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtamista vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin ja käsittelyä. Vesihuoltolakiin on myös lainmuutoksen myötä lisätty uusi 3 a luku (VHL 17 a–e §), joka käsittelee huleveden viemäroinnin järjestämistä ja hoitamista niiltä osin, kuin vesihuoltolaitos tästä tehtävästä huolehtii.

Kunta voi vesihuoltolain 17 a §:n perusteella päättää neuvoteltuaan asiasta vesihuoltolaitoksen kanssa, että vesihuoltolaitos huolehtii päätöksessä erikseen määriteltävällä alueella huleveden viemäroinnistä yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti.²⁷ Hulevesien viemärointi on osa MRL 103 b §:ssä tarkoitettua hulevesien hallintaa. Päätöksen edellytyksenä on, että vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan huleveden viemäroinnistä taloudellisesti ja asianmukaisesti ja

²⁴ Kunnallisista toimielimistä ja toimivallan siirrosta, ks. tarkemmin *Harjula – Prättälä* 2012, s. 237–247, 214–219.

²⁵ *Hollo* 2014, s. 491.

²⁶ *HE 218/2013 vp*, s. 40, 63.

²⁷ *HE 218/2013 vp*, s. 48–49. Edellytyksenä tällaiselle kunnan päätökselle olisi, että kunta neuvottelisi ennen päätöksen tekemistä vesihuoltolaitoksen kanssa asiasta.

siten, että viemäröinnin kustannusten kattamiseksi veloitettavat maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi. Pelkkä laitoksen kuuleminen ei vielä sellaisenaan ole riittävää, vaan huleveden viemäröinnin järjestämisestä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröintiä käyttäen tulisi pyrkiä mahdollisuuksien mukaan erikseen sopimaan.²⁸ Myös yhdyskuntakehityksessä tapahtuvat muutokset tulisi pyrkiä ottamaan huomioon, joten huolehtimisvelvollisuuden sisältöä voitaisiin tarkentaa kunnan päätöksessä. Myös viemäröinnin kustannusten kattamiseksi veloitettavien maksujen tulee muodostua kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi VHL 17 a §:n edellyttämällä tavalla. Päätöksen edellytyksenä on myös se, että asiasta on sovittu kunnan ja vesihuoltolaitoksen välillä tai että hulevesistä huolehtiminen toteutetaan päätöksessä tarkoitetulla alueella MRL:n mukaisen asemakaavan, hulevesisuunnitelman, katusuunnitelman tai yleisen alueen suunnitelman mukaisesti. Päätökseen tulee liittää kartta, jossa esitetään alueet, joilla on vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkosto, sekä alueet, joille verkosto rakennetaan. Vesihuoltolaitoksella on mahdollisuus hakea muutosta VHL 17 a §:n mukaiseen asiaan VHL 32.3 §:n mukaisesti. Valitusmuotona on tällöin kunnallisvalitus. Valitusoikeus on myös valvontaviranomaisella.

2 LIITTÄMISVELVOLLISUUDEN YHTEYDESTÄ VESIHUOLTOLAIN OIKEUSVAIKUTUKSIIN

2.1 Liittämisvelvollisuuden oikeudellinen perusta

Liittämisvelvollisuuden oikeudellisista perusteista säädetään vesihuoltolain 3 luvussa. VHL:n mukaisen vesihuollon määritelmä on lainmuutoksen myötä muuttunut, ja hulevesistä huolehtiminen on poistunut 3.1 §:ssa tarkoitetun vesihuollon määritelmästä. Liittämisvelvollisuudella tarkoitetaan uudistetun VHL 10 §:n mukaisesti sitä, että vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö tulee liittää alueella toimivan vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittämisvelvollisuus järjestettyyn vesihuoltoon koskee asutuksen sekä asutukseen rinnastuvan elinkeino- ja vapaa-ajantoiminnan tarvitsemaa vesihuoltoa. Liittämisvelvollisuuden perusteena tulee olla vesihuoltopalvelujen ilmeinen tarve kiinteistöllä, joten esimerkiksi rakentamatonta kiinteistöä

²⁸ HE 218/2013 vp, s. 49. Asianmukaisuusvaatimuksen perusteella huleveden viemäröinti voitaisiin antaa sellaisen laitoksen tehtäväksi, joka jo ennestään huolehtii siitä tai jonka toimintaan huleveden viemäröinti voitaisiin luontevasti sisällyttää. Esim. haja-asutusalueiden vesihuolto-osuuskunnille tällaisia tehtäviä ei ole tarkoitus antaa.

ei tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen verkostoon.²⁹ Liittämisvelvollisuus koskee liittämistä sekä vesijohtoon että jätevesiviemäriin, ja mahdollista liittämisvelvollisuuden lieventämistä tai siitä vapauttamista tulee erikseen hakea sekä vesijohdon että jätevesiviemärin osalta. Myös vapauttaminen jompaankumpaan liittämisestä on mahdollista. Hulevesistä huolehtiminen mainitaan VHL 3.7 §:ssa. Hule- ja kuivatusvesien osalta sääntely ei ole aivan yhtä tiukka, joten kiinteistöä ei tarvitse liittää hule- ja kuivatusvesien viemäröintiin mikäli alueella ei ole tähän tarkoitukseen rakennettua verkostoa tai mikäli hule- ja kuivatusvedet voidaan muutoin poistaa kiinteistöltä asianmukaisesti. VHL:n uusissa 17 b ja c §:ssä säädetään kuitenkin hulevesiviemäriä koskevasta liittämisvelvollisuudesta, joten liittämisvelvollisuutta myös hulevesiviemäriin tulee pitää pääsääntönä niissä tapauksissa, jolloin alueelle on rakennettu hulevesiviemäröinti.

Liittämisvelvollisuutta on hallituksen esityksessä perusteltu jätevesien osalta niin, että kiinteistön liittämällä järjestettyyn vesihuoltoon voidaan varmistaa asumisjätevesien asianmukainen viemäröinti ja jätevesien puhdistaminen myös asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla, jotka tulisi sisällyttää vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.³⁰ Tavoitteena on vesiensuojelun ohella myös tukea laitosten toiminnallisia ja taloudellisia edellytyksiä.³¹

Liittämisvelvollisuus vaikuttaa keskeisesti sekä vesihuoltolaitoksen toimintaan että sen asiakkaisiin. Vesihuoltolaitoksen kannalta on oleellista, että liittämisvelvollisuus varmistaa osaltaan riittävän asiakaspohjan, sillä vesihuollon organisoiminen vaatii huomattavia, pitkäkestoisia investointeja ja vesihuoltolaitoksen toiminnassa erityisesti kiinteiden kustannusten osuus on huomattava.³² Liiketaloudellisesti tarkasteltuna vesihuollon tyyppisen välttämättömyyspalvelun tuottamiselle on tunnusomaista, että kustannusrakenne on raskas.³³ Erityisesti vesihuoltoon tarvittaviin laitteistoihin sekä verkostoihin sitoutuu huomattava osa vesihuoltolaitoksen pääomasta. Asiakkaan näkökulmasta keskeistä on varmistaa vesihuoltopalvelujen luotettavuus ja toimitusvarmuus. Taajama-alueilla kiinteistön liittämällä vesihuoltolaitoksen verkostoon on myös kiinteistötekniisiä syitä, ja huomiota on kiinnitettävä myös ympäristön- ja terveydensuojeluun liittyviin seikkoihin, jotka nekin useimmiten puoltavat keskitetysti järjestettyä vesihuoltoa, joten taajamien osalta ei yleensä ole osoitettavissa vakavasti otetta-

²⁹ HE 85/2000 vp, s. 27.

³⁰ HE 85/2000 vp.

³¹ HE 85/2000 vp, s. 27.

³² Kiinteät kustannukset eivät ole suoranaisesti riippuvaisia tuotettujen hyödykkeiden määrästä, vaan ne ovat enemmänkin seurausta tuotantoinfrastruktuurin, kuten (tässä) vesihuoltolaitteistojen ylläpitämisestä.

³³ Järvinen – Heikinheimo 2007, s. 33.

via vaihtoehtoja keskitetysti järjestetyille vesihuollolle.³⁴ Vesihuoltolaissa tarkoitettua taajaman käsite on määritelty 3 §:n uudessa 8 kohdassa.³⁵

Taajama-alueiden ulkopuolella kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämiselle sen sijaan on helpommin osoitettavissa ainakin jonkin verran vaihtoehtoisia järjestämistapoja, jolloin kiinteistön omistajalla tai haltijalla on yleensä hieman enemmän valinnan mahdollisuuksia suunnitella tarvitsemansa vesihuollon järjestämistä. Mikäli kiinteistö sijaitsee alueella, jolla toimii vesihuoltolaisessa tarkoitettu vesihuoltolaitos, on lähtökohtana joka tapauksessa VHL 10 §:ssä säädetty liittämismääräyksiin perustuva vesihuolto.³⁶ Myös liittämismääräyksiin perustuva vesihuollon kohteena olevaa kiinteistöä tulee arvioida kokonaisuutena, jolloin otetaan huomioon vedenkulutus kiinteistöllä sijaitsevilla eri rakennuksissa. Liittämismääräyksiin perustuva koskee lähtökohtaisesti koko kiinteistöä rakennuksineen. Näin ollen jonkin kiinteistöllä olevan yksittäisen rakennuksen vapauttaminen liittämismääräyksiin perustuvan vesihuollon piiristä ei olisi mahdollista. Rakennusten erityistarkastelu saattaisi kuitenkin tulla kysymykseen silloin, kun kiinteistöllä sijaitsee sekä asuinrakennus että elinkeinotoimintaan käytettävä rakennus.³⁷ Myös kiinteistön liittämisestä aiheutuvilla kustannuksilla on merkitystä kokonaisarvioinnissa.

KHO 10.11.2011 t. 3283 (LRS): Vesihuoltolain 11 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua kohtuuttomuutta arvioitaessa on otettava huomioon erityisinä syinä lähinnä liittymän rakentamiskustannuksiin ja muodostuvan jäteveden vähäiseen määrään tai muuhun näihin verrattavaan objektiivisesti havaittavissa olevaan seikkaan liittyvät syyt. Lainkohdassa tarkoitettua kohtuuttomuuden arviointia ei voida perustaa yksinomaan kiinteistön omistajan tai haltijan henkilöön liittyviin subjektiivisiin syihin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisilla oli oikeus valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä, jolla sen tekemä päätös vapautuksen myöntämisestä oli kumottu (tästä äänestys 3–2).

Hämeenlinnan HaO 13/0267/2: K oli vesihuoltolain 11 §:n nojalla hakenut kiinteistöllään sijaitsevan ulkosaunarakennuksen vapauttamista kunnan vesihuolto-

³⁴ Liittämismääräyksiin perustuva voidaan soveltaa myös muihin keskitetysti tuotettaviin infrastruktuurihyödykkeisiin, esim. MRL 57 a § antaa mahdollisuuden sisällyttää asemakaavaan määräyksen rakennuksen liittämistä kaukolämpöverkkoon, mikäli tätä voidaan perustella tehokkaalla energiankäytöllä, ilmanlaatuun liittyvillä syillä tai se on muista syistä perusteltavissa asemakaavan tavoitteiden kannalta. Sisältönsä ja vapauttamisperusteidensa puolesta sitä ei ole kuitenkaan kirjoitettu yhtä sitovaan muotoon kuin VHL 10 §:ssä tarkoitettua vesihuoltolaitoksen verkostoa koskevaa liittämismääräyksiin perustuva. Siinä ei liioin korosteta liittämismääräyksiin perustuvan vesihuollon laitostaloudellista merkitystä kaukolämpöhuollolle yhtä keskeisesti kuin VHL:n mukaisen liittämismääräyksiin perustuvan vesihuollon osalta.

³⁵ VHL:n määritelmän mukaisella taajamalla tarkoitetaan aluetta, jossa asuu vähintään 200 asukasta toisiaan lähellä olevissa rakennuksissa.

³⁶ HE 85/2000 vp, s. 27.

³⁷ Hollo 2014, s. 215.

laitoksen viemäriverkostoon liittamisestä. Kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus oli jo aikaisemmin liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja viemäriverkostoihin. X:n kunnan rakennus- ja ympäristölautakunta oli jättänyt K:n hakemuksen käsittelemättä, koska kiinteistö oli jo liitetty vesihuoltolaitoksen verkostoihin. Hallinto-oikeus katsoi, että kun liittämismahdollisuuden yhtenä keskeisenä tavoitteena on varmistaa riittävän ja terveydellisesti ja muutoinkin moitteettoman talousveden saanti sekä asumisjätevesien asianmukainen viemärointi, ei liittämismahdollisuuden sisältöä ja laajuutta voida arvioida yksinomaan kiinteistöyksiköittäin, vaan huomioon tulee ottaa myös kiinteistöllä sijaitsevien eri rakennusten osuus kiinteistön puhtaan veden kulutuksessa sekä jätevesien syntymisessä ja käsittelyssä. Kun rakennus- ja ympäristölautakunnalla oli ollut asiasta toinen käsitys ja kun lautakunta ei ollut antanut asiaratkaisua siihen, onko asiassa vesihuoltolain 11 §:ssä säädettyjä perusteita vapauttaa K:n ulkosaunarakennus vesihuoltolain 10 §:ssä tarkoitusta liittämismahdollisuudesta, hallinto-oikeus kumosi lautakunnan päätöksen ja palautti asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

2.2 Liittämismahdollisuuden lieventäminen

Liittämismahdollisuuden sisältö on tarkentunut taajama-alueiden ulkopuolella. Liittämismahdollisuutta koskevaa vesihuoltolain 10 §:ää on lainmuutoksen yhteydessä muutettu siten, että siihen on lisätty uusina momentteina säännökset taajaman ulkopuolella sijaitsevan kiinteistön liittämismahdollisuuden lieventämisen edellytyksistä. Taajaman ulkopuolella sijaitsevaa kiinteistöä ei tarvitse VHL 10.2 §:n perusteella liittää vesihuoltolaitoksen vesijohtoon, mikäli kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä ja kiinteistöllä, jota ei liitetä laitoksen vesijohtoon, on käytettävissä riittävästi terveydensuojelulaissa säädetty laatuvaatimukset täyttävää talousvettä. Taajaman ulkopuolella sijaitsevaa kiinteistöä ei tarvitse VHL 10.3 §:n mukaan liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, jos kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä ja jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa säädetään tai kiinteistöllä ei ole vesikäymälää ja sen jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä YSL:ssä on säädetty.³⁸ Mikäli kiinteistöä ei tarvitse VHL 10 §:n 2 ja 3 momentin perusteella liittää vesihuoltolaitoksen verkostoon, kyseessä on liittämismahdollisuudesta poikkeaminen. Sitä ei tule sekoittaa VHL 11 §:n mukaiseen menettelyyn, joka tarkoittaa liittämismahdollisuudesta vapauttamista.

³⁸ HE 218/2013 vp, s. 44–46, 69, 83. Säännökset talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla ovat YSL 3 a luvussa. Harkinnassa voitaisiin ottaa huomioon myös YSL:n mukaiset poikkeamismahdollisuudet jätevesien käsittelyvaatimuksista. YSL:n mukaisten edellytysten täyttyminen ei kuitenkaan sellaisenaan mahdollista jätevesiviemäriin liittymisestä vapauttamista, vaan myös muiden vapauttamisen edellytysten tulisi täyttyä.

Vesihuoltolain 10 §:n 2 ja 3 momentin perusteella liittämiselvollisuudesta poikkeaminen voisi ulottua sekä vesijohtoon että viemäriin tai vain toiseen näistä. Liittämiselvollisuudesta poikkeamista voitaisiin pitää perusteltuna erityisesti sellaisissa tapauksissa, jolloin asianmukaisin kiinteistökohtaisin laitteistoin jo ennen toiminta-alueen hyväksymistä varustettu kiinteistö velvoitettaisiin liittymään laitoksen verkostoon.³⁹ Tällöin kyseessä olisi tilanteen kohtuuttomuus kiinteistön omistajan tai haltijan kannalta, ja mahdollisista kiinteistökohtaisista investoinneista saatava hyöty jäisi ilmeisen kyseenalaiseksi. Erityisesti tällainen tilanne saattaisi aktualisoitua erilaisiin haja-asutusalueiden kiinteistökohtaisiin jätevesihuollon ratkaisuihin liittyvissä tapauksissa. Toiminta-aluetta koskevan päätöksen tekemisen jälkeen rakennettavat sekä sellaiset kiinteistöt, joiden vesihuolto ei ennen toiminta-aluepäätöstä täyttänyt VHL 10 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettuja edellytyksiä, eivät kuitenkaan ole liittämiselvollisuudesta poikkeamisen piirissä, lukuun ottamatta kuivakäymäläperustetta. Siirtymäsäännöksen perusteella ennen lainmuutoksen voimaantuloa hyväksytyllä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, jossa laitos on ryhtynyt toimenpiteisiin vesihuollosta huolehtimiseksi, kiinteistön liittämiselvollisuus laitoksen vesijohtoon ja viemäriin määräytyy 31 päivään joulukuuta 2018 asti ennen lainmuutosta voimassa olleen VHL 10 §:n mukaisesti.⁴⁰ Vesihuoltolaitoksen toimenpiteillä vesihuollosta huolehtimiseksi tarkoitetaan esimerkiksi tilannetta, jossa suunnittelu on edennyt pitkälle ja rakentaminen on alkamassa. Tämä asiantila on mahdollista dokumentoida esimerkiksi rakentamiseen liittyvillä, allekirjoitetuilla sopimuksilla.⁴¹

2.3 Liittämiselvollisuudesta vapauttaminen

Erityisistä syistä vesihuoltolain 11 § mahdollistaa myös liittämiselvollisuudesta vapauttamisen kokonaisuudessaan tai osittain, mutta tämä menettely on perusteltua lähinnä niissä tapauksissa, jolloin kiinteistön liittämistä vesihuoltolaitoksen verkostoon voitaisiin pitää omistajan tai haltijan kannalta kokonaisarvioinnin perusteella kohtuuttomana. Liittämiselvollisuudesta vapauttamisen edellytyksinä voisivat tulla kysymykseen liittämisestä aiheutuvien kustannusten kohtuuttomaksi katsottava määrä tai vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve kiinteistöllä.⁴² VHL ei sisällä tyhjentyviä perusteita liittämiselvollisuudesta vapauttamiselle, vaan asia tulee harkittavaksi tapauskohtaisesti. Erityisten

³⁹ HE 218/2013 vp, s. 44.

⁴⁰ HE 218/2013 vp, s. 45. Lakiesitys ei tarkemmin yksilöi, mitä tällaisiin toimenpiteisiin katsotaan sisältyväksi.

⁴¹ Ks. tässä asiayhteydessä tarkoitetuista toimenpiteistä tarkemmin *MmVM 6/2014 vp*.

⁴² HE 85/2000 vp, s. 28.

syiden olemassaolo ei kuitenkaan yksinään riitä perusteeksi vapauttamiselle, vaan keskeisenä edellytyksenä on myös liittämisen muodostuminen kiinteistön omistajan tai haltijan kannalta ilmeisen kohtuuttomaksi.⁴³ Vapauttamista ei myöskään voida perustaa pelkästään subjektiivisiin syihin.⁴⁴ Terveysten- ja ympäristönsuojelulliset seikat tulee ottaa taloudellisten seikkojen ohella huomioon liittämismahdollisuutta arvioitaessa.

Liittämismahdollisuudesta vapauttaminen on luonteeltaan oikeusharkintaa, ja vapautus tulee myöntää silloin, kun vesihuoltolaissa tarkoitetut edellytykset täyttyvät.⁴⁵ Asiaa arvioitaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumiseen. Tässä asiayhteydessä on kiinnitettävä huomiota jo myönnettyihin liittämismahdollisuutta koskeviin poikkeuksiin sekä odotettavissa oleviin liittämismahdollisuudesta vapauttamista koskeviin hakemuksiin. Seuraavissa oikeustapauksissa on katsottu, että edellytykset vapauttamiselle ovat olleet riittämättömät, ja ensiksi mainitussa tapauksessa asia olisi ollut ongelmallinen myös yhdenvertaisuusperiaatteen näkökulmasta.

KHO 15.5.2007 t. 1311: Vapauttamisedellytyksiä ei ollut, koska valittaja ei ollut esittänyt, miksi hänen kiinteistönsä olisi erilainen kuin muut kyseessä olleella vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijainneet, liittämistä vaille olleet 200 kiinteistöä. Jos valittajalle olisi myönnetty vapautus liittämismahdollisuudesta, olisi tämä vaarantanut vesihuollon taloudellisen ja asianmukaisen hoitamisen toiminta-alueella.⁴⁶

KHO 16.5.2014 t. 1615 (LRS): Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen oli hylännyt X:n hakemuksen kiinteistön vapauttamiseksi toistaiseksi liittämismahdollisuudesta vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkostoon. Hallinto-oikeus oli hylännyt valituksen ympäristönsuojeluviranomaisen päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi X:n valituksen hallinto-oikeuden päätöksestä. Päätöksen perusteluissa lausuttiin muun ohella, että vain siinä tapauksessa, että verkostoon liittämistä on pidettävä kohtuuttomana, on harkittava muiden vesihuoltolain 11 §:n 2 momentissa vapautukselle säädettyjen edellytysten täyttymistä. Vapautus voidaan kuitenkin myöntää vain kaikkien edellytysten täytyessä. Kiinteistön vedenkäytöstä esitetty selvitys ei sinänsä osoittanut sellaista käytön vähäisyyttä, että vapautus tältä kannalta olisi ollut myönnettävissä toistaiseksi. Kohtuuttomuuden arvioin-

⁴³ Liittämismahdollisuuden mahdollisen kohtuuttomuuden arvioimisessa vaikuttaa omalta osaltaan myös liittämiskohtien sijainti, ja tätä kysymystä joudutaan arvioimaan tapauskohtaisesti. Saattaa olla, että esim. topografia, maa- tai kallioperä, pohjaveden korkeus tai muu näihin rinnastuva, kiinteistöllä tai muualla toiminta-alueella vallitsevista fyysisistä olosuhteista johtuva erityinen syy aiheuttaa liittämiskohtien sijoittamiselle ja liittämisen toteuttamiselle haasteita, jotka osaltaan aiheuttavat ilmeisiä vaikeuksia ja nostavat liittämiskustannuksia.

⁴⁴ HE 85/2000 vp, s. 29.

⁴⁵ HE 85/2000 vp, s. 28.

⁴⁶ Belinskij 2010, s. 318.

nissa omistajan tai haltijan iällä tai tulotasolla ei ollut välitöntä merkitystä. Sillä, että rakennuksen kunto on erittäin huono, olisi muun ohella voinut olla merkitystä arvioitaessa määräaikaisen vapautuksen edellytyksiä, mutta asiaa koskeva ilmoitus oli yleispiirteinen. Korkein hallinto-oikeus ei ensi asteena voinut ratkaista, voidaanko määräaikainen vapautus myöntää. Päätös ei kuitenkaan ollut esteenä sille, että X erikseen hakee määräaikaista vapautusta.

Vesihuoltolaitoksella on kuulemisen yhteydessä mahdollisuus esittää oma näkemysensä vaikutuksista, joita kyseisen kiinteistön liittämismahdollisuudesta vapauttaminen aiheuttaisi laitoksen taloudellisiin ja muihin vesihuollostu huolehtimiseen liittyviin toimintaedellytyksiin.⁴⁷ Asiaa on arvioitava kokonaisuutena, joten vain joidenkin vapauttamista puoltavien edellytysten täyttyminen ei vielä sellaisenaan ole välttämättä riittävää. Tässä oikeustapauksessa liittämismahdollisuudesta vapauttamista koskeva hakemus ei menestynyt, sillä kiinteistön vesihuoltopalvelujen tarvetta ei kokonaisharkinnan perusteella ole voitu pitää vähäisenä.

Turun HaO 13/0207/1: A:t olivat hakeneet vesihuoltolain 11 §:n nojalla vapautusta velvollisuudesta liittää heidän kiinteistöllään sijaitseva vapaa-ajan asunto X:n vesiosuuskunnan viemäriverkostoon. Y:n ympäristölautakunta oli hylännyt hakemuksen. Kiinteistö sijaitsi X:n vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistöllä sijaitsi kahden henkilön käytössä oleva vapaa-ajan asunto. Kiinteistön vedenkulutus oli vesilaskun mukaan noin 60 m³ vuodessa, josta suurin osa aiheutui kylpytynnyrin käytöstä. Käyttövesi otettiin vesijohtoverkosta ja kiinteistöllä oli kuivakäymälä. Käymälän kiinteä jäte johdettiin umpibetonisäiliöön ja neste omaan astiaan.

Hallinto-oikeus katsoi, että vaikka kysymyksessä oli vapaa-ajan asunto, vesiosuuskunnan palvelujen tarvetta ei voitu veden kulutuksesta saatu selvitys huomioon ottaen pitää vähäisenä erityisesti koska kiinteistö sijaitsi taajamatyyppisellä alueella. Hallinto-oikeus hylkäsi Y:n ympäristölautakunnan päätöksestä tehdyn valituksen.

Vesihuoltolaitos ei voi myöntää lievennystä tai vapautusta liittämismahdollisuudesta, sillä kyseessä on oikeusharkintaa edellyttävä prosessi, ja vesihuoltolaitoksella on asiassa myös oma intressinsä. Vesihuoltolaitoksella ei ole VHL:n järjestelmässä viranomaistehtäviä, joten julkisen vallan käyttäminen ei kuulu sen tehtäviin. Liittämismahdollisuuden lieventämistä tai siitä vapauttamista tulee hakea kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta, jonka tehtäviin kuuluu myös liittämismahdollisuuden valvonta. Kunnallinen viranomainen voi liittämismahdollisuusasioissa ilmenevissä mahdollisissa niskoittelutapauksissa käyttää te-

⁴⁷ HE 85/2000 vp, s. 28.

hosteena hallintopakkoa VHL 29 ja 30 §:n mukaisesti.⁴⁸ Tällöin kysymykseen tulevat uhkasakkolain (1113/1990) mukaiset menettelytavat, tässä asiayhteydessä sovellettaviksi tulisivat lähinnä uhkasakko sekä teettämisuhka. Ennen liittämismahdollisuutta koskevan asian ratkaisemista tulee aina varata mahdollisuus kiinteistön omistajan tai haltijan, vesihuoltolaitoksen sekä kunnan terveydensuojeluviranomaisen kuulemiselle.⁴⁹ Viranomaisen asiassa tekemään päätökseen on mahdollista hakea muutosta VHL 32 §:n mukaisesti hallinto-oikeudelta, ja valitusmuotona on VHL 11 §:n mukaisissa asioissa hallintovalitus.

Liittämismahdollisuudesta vapauttamisen kestoaikaa koskevaa sääntelyyn on lainmuutoksen myötä tullut muutos. VHL 11 §:ää on muutettu siten, että sen nojalla vapautus on mahdollista myöntää joko toistaiseksi voimassa olevana tai määräajaksi.⁵⁰ Monissa kunnissa on tosin jo aiemmin myönnetty vapautuksia myös määräajaksi, vaikka ennen lainmuutosta voimassa olleessa VHL:ssä ei ollut säädetty tarkemmin vapautuksen voimassaoloajan perusteista. Vastaisuudessa on mahdollista, että vapauttamisperusteina voidaan pitää liittämistä aiheuttavien kustannusten ja vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäisen tarpeen ohella myös kiinteistön omassa käytössä olevan vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneita kustannuksia. Tätä muutosta on perusteltu muun muassa sillä, että haja-asutusalueiden jätevesien kiristyneistä käsittelyvaatimuksista johtuen osa kiinteistöistä on jo tehnyt huomattavia investointeja muun muassa jätevesien käsittelylaitteistoihin, joten näiden kiinteistöjen omistajien tai haltijoiden kannalta on kohtuullista, että he voivat hyödyntää tekemiään investointeja kohtuulliseksi katsottavan ajan. Tällainen investointi on esimerkiksi saatettu tehdä vain hieman aiemmin kuin kunnassa on päätetty laajentaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita tai tehty päätös kyseiselle alueelle kohdistuvasta vesihuoltoinvestoinnista. Määräajaksi määritettäessä voidaan ottaa huomioon kiinteistökohtaisen laitteiston arvioitu jäljellä oleva käyttöikä.⁵¹ Mikäli vapautus liittämismahdollisuudesta myönnetään toistaiseksi, se on voimassa niin kauan kuin vapautuksen perusteena olleet olosuhteet eivät ole muuttuneet olennaisesti.⁵² Tällaisia olosuhdemuutoksia saattaisivat aiheuttaa esimerkiksi asu-

⁴⁸ Vihervuori 2013, s. 1089.

⁴⁹ ELY-keskuksen kuulemisvelvoite liittämismahdollisuudesta vapauttamista koskevien hakeusten osalta on poistunut. Pääsääntöisesti liittämismahdollisuutta koskevat asiat eivät ole niin laajaa yleistä merkitystä omaavia, että ELY-keskuksen kuulemisella voitaisiin katsoa olevan niihin liittyvissä asioissa erityistä tarvetta.

⁵⁰ Osa kunnista on jo ennen lainmuutosta myöntänyt vapautuksia myös määräajaksi, vaikka aiemmin voimassa olleessa VHL:ssä ei ollut tarkemmin yksilöityjä vapautuksen kestoajan perusteita.

⁵¹ YM 2011, s. 36.

⁵² HE 218/2013 vp, s. 45–46, 69, 83–84.

tuksen laajuudessa ja rakenteessa tapahtuvat muutokset, kuten haja-asutusalueen muuttuminen taajamaksi.

2.4 Liittämiskustannukset ja liittymismaksun määräytymisperusteet

Kiinteistön liittämisestä vesihuoltolaitoksen verkostoon aiheutuu väistämättä kustannuksia (esim. rakennus-, asennus-, vesimittarikustannuksia), joiden jakautumisesta on liittymisen yhteydessä myös sovittava. Vakiintuneena käytäntönä on, että vesihuoltolaitoksen verkostoon liittyjä vastaa liittämiskustannuksista kiinteistönsä, jonka tulee VHL 12 §:n mukaisesti sijaita mahdollisimman lähellä liittyjän kiinteistöä, liittämiskohtaan saakka. Maksujen ja kustannusten määräytymisen arviointi tapahtuu myös liittämiskustannusten osalta yksityisoikeudellisessa järjestyksessä. Lainmuutoksen yhteydessä 12 §:ään on lisätty tarkentava säännös, jonka perusteella liittämiskohtien sijainnin takia kiinteistön liittämisestä vesihuoltolaitoksen verkostoon ei saa aiheutua liittyjälle kohtuuttomia kustannuksia.⁵³ Kohtuuttomien kustannusten välttäminen yleisemmässä merkityksessä on sisältynyt jo aiempaan VHL 12 §:ään.⁵⁴ Merkittävänä pidettäviä tulkintaongelmia ei näiltä osin ole esiintynyt.

Liittämiskustannusten kohtuullisuuden arvioiminen tapahtuu vertaamalla kustannuksia muiden samalla toiminta-alueen osalla sijaitsevien ja olosuhteiltaan samankaltaisten kiinteistöjen laitteistojen rakentamis- ja saneeraus-kustannuksiin. Kustannuksina huomioidaan tällöin lähinnä kiinteistön rajan ulkopuolelle sijoitettavan laitteiston rakentamisesta aiheutuvat kustannukset (liittämiskohtaan saakka). Mikäli huomattava ero liittämiskustannuksissa muutoin samankaltaisten kiinteistöjen välillä on seurausta esimerkiksi kyseisellä kiinteistöllä vallitsevista fyysisistä olosuhteista, kuten kiinteistön korkeus- asemasta, maaperän rakenteesta, sisäisistä korkeuseroista tai etäisyyksistä ja joihin ei liittämiskohdan sijoittamisella voida juuri vaikuttaa, ne eivät kuulu säännöksen soveltamisalan piiriin. Säännöksen nojalla ei voitaisi vaatia, että liittämisetäisyydet tai liittämisen kustannukset olisivat yhtä suuret samalla toiminta-alueen osalla tai laitoksen verkostoihin eri aikaan liittyvien kiinteistöjen kesken.⁵⁵ Tällainen menettelytapa liittämiskustannusten jaottelussa on sinänsä vesihuoltolakiin sisältyvän kustannusten kattamisen periaatteen mukaista.

⁵³ HE 218/2013 vp, s. 46, 84. On samoin olosuhteista riippuvan, tapauskohtaisen tulkinnan varassa, millä etäisyydellä liittämiskohdan tulee sijaita kiinteistöstä, jotta se olisi VHL 12 §:n edellyttämällä tavalla ”mahdollisimman lähellä”, ts. VHL ei anna tähän kysymykseen yksiselitteistä vastausta.

⁵⁴ HE 218/2013 vp, s. 24, 46, 84.

⁵⁵ HE 218/2013 vp, s. 46.

Kiinteistön liittäminen vesihuoltolaitoksen verkostoon luo perusteen liittymismaksun veloittamiselle, jolla kyseisen kiinteistön liittämisestä aiheutuvat kustannukset pyritään kattamaan.⁵⁶ Liittymismaksu perustuu vesihuoltolakiin (VHL 19 §), vesihuoltolaitoksen taksaan ja liittyjän kanssa tehtävään sopimukseen.⁵⁷ Liittymismaksun määräytymisperusteet tulee ilmoittaa laitoksen taksassa tai hinnastossa. Liittymismaksu voidaan kohdentaa erikseen vedenhankintaan tai viemäröintiin tai vaihtoehtoisesti määritellä asiakkaalle yksi liittymismaksu palveluille, joihin asiakas liittyy. Tällöin on kuitenkin perusteltua eritellä se, miten suuri osa liittymismaksusta kohdistuu eri palveluille.⁵⁸ Liittymismaksun suuruus voi vaihdella toiminta-alueen eri osissa. Tämä maksulaji mahdollistaa siten kustannusten kattamisen periaatteen huomioon ottamisen joustavammin kuin vaikka käyttömaksun osalta, joka tulee veloittaa hinnaltaan saman suuruisena kaikilta toiminta-alueen asiakkailta.

Liittymismaksuilla katetaan osa laitoksen investointikustannuksista, ja sen määräytymisperusteena on se laitoksen investoinneista aiheutuva kustannus, joka kiinteistöstä aiheutuu laitokselle (vedenkulutus ja aluetehokkuus).⁵⁹ Liittymismaksulla liittyjä varaa itselleen tarvitsemansa kapasiteetin laitoksen verkostosta ja käsittelylaitoksista. Korvaus ei koske tonttijohtojen rakentamista eikä liittämistyötä. Laitos voi myös veloittaa lisäliittymismaksua muutosta vastaavan määrän silloin, kun liittymismaksun perusteena olevat kiinteistökohtaiset perusteet muuttuvat.⁶⁰

Liittymismaksu on kiinteistökohtainen, joten sen määräytymiseen vaikuttavat olosuhteet kiinteistöllä, ja laskentaperusteena voidaan käyttää muun muassa rakennuksen kerrosalaa.⁶¹ Myös kiinteistön pääasiallinen käyttötarkoitus (esim. elinkeinotoiminta) voidaan ottaa maksun määrää arvioitaessa huomioon.

⁵⁶ Liittymismaksut ovat poistojen ohella tärkeitä vesihuoltolaitostoiminnan rahoituksen kannalta. Toisaalta liittymismaksujen tulee olla sillä tavoin mitoitettuja, että ne ovat määrältään kohtuullisia ja tasapuolisia ja niihin sisältyy VHL 18 §:n mukaisesti enintään kohtuullinen tuotto pääomalle. Kaikki VHL:n mukaiset maksut ovat arvonlisäveron alaisia, samoin tonttijohdoista veloittettavat maksut. Mikäli liittymismaksut ovat siirtokelpoisia mutta palautuskelvottomia, ne katsotaan vesihuoltolaitoksen veronalaiseksi tuloksi ja maksun suorittajan vähennyskelpoiseksi menoksi. Mikäli liittymismaksu sen sijaan on palautuskelpoinen, sitä ei katsota veronalaiseksi tuloksi, eikä se ole tällöin vähennyskelpoinen. Myös pääomansijoitusluonteiset liittymismaksut ovat vähennyskelvottomia. Ks. tarkemmin *Myrsky – Malmgrén* 2014, s. 153, 168–169.

⁵⁷ VHL 19 §:n mukaisia maksuja ovat käyttömaksu, joka on suoraan lakisääteinen, sekä liittymismaksu ja perusmaksu. Myös muista laitoksen toimittamista palveluista on mahdollista veloittaa erillisiä maksuja.

⁵⁸ VVY 2001, s. 16.

⁵⁹ Ketola 2001, s. 230; *Pirkanmaan ympäristökeskus* 2008, s. 16.

⁶⁰ VVY 2001, s. 16.

⁶¹ Kerrosala on määritelty MRL 115 §:ssä.

Mikäli kiinteistöstä aiheutuu vesihuoltolaitokselle olennaisesti suurempia asiakaskohtaisia kustannuksia kuin toiminta-alueella keskimäärin, laitos voi huomioida nämä kustannukset liittymismaksussa. VHL:n mukaisista maksulajeista liittymismaksu toteuttaa kaikkein johdonmukaisimmin kustannusten kattamisen periaatetta. Vesihuoltolaitos päättää liittymismaksun siirto- ja palautuskelpoisuudesta, ja tätä päätöstä tulee soveltaa kaikkiin sen liittyjiin. Maininta liittymismaksun siirto- ja/tai palautuskelpoisuudesta tulee sisällyttää sopimusehtoihin. Mikäli liittymismaksu on siirtokelpoinen, se siirtyy kiinteistön luovutuksen yhteydessä uudelle omistajalle. Palautuskelpoinen liittymismaksu palautetaan liittymissopimuksen irtisanomisen jälkeen. Palautuskelpoista liittymismaksua ei voida kuitenkaan pitää suositeltavana vesihuoltolaitoksen toiminnan ja talouden vakauden näkökulmasta.⁶²

2.5 Kiinteistön liittäminen hulevesiviemärointiin

Liittämisvelvollisuus vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin sisältyy vesihuoltolain 17 b §:ään, jonka mukaisesti kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Mikäli kiinteistöltä johdettavan huleveden laatu tai määrä vaikeuttaisi laitoksen toimintaa, vesihuoltolaitoksella on oikeus kieltäytyä liittämästä hulevesiviemäriinsä tällaista kiinteistöä. Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on mahdollisuus hakea vapautusta hulevesiviemäriä koskevasta liittämisvelvollisuudesta VHL 17 c §:n perusteella, mikäli liittäminen muodostuisi kustannuksiltaan kohtuuttomaksi, hulevesiviemäroinnin tarve on vähäinen, vapauttaminen ei vaaranna muuta asianmukaista hulevesistä huolehtimista hulevesiviemäroinnin alueella ja hulevesi on muulla tavoin mahdollista poistaa kiinteistöltä asianmukaisesti. Vapautus voitaisiin myöntää toistaiseksi voimassa olevana tai määräaikaisena.⁶³ Mahdolliset aikaisemmat kiinteistökohtaiset toimenpiteet hulevesien hallinnassa on mahdollisuus ottaa tässä huomioon.⁶⁴ Vapauttamisperusteet olisivat käytännössä analogiset VHL 11 §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin liittämisestä vapauttamiseen verrattuna. Samalla tavoin MRL:n mukaisessa kiinteistön liittämisessä kunnan hulevesijärjestelmään sovellettaisiin pääpiirteissään samankaltaisia periaatteita ja menettelytapoja kuin VHL 3 a luvussa tarkoitettuun hulevesiviemäriin liittämisessä (esim. liittä-

⁶² VVY 2001, s. 17.

⁶³ HE 218/2013 vp, s. 50. Mahdolliset aikaisemmat kiinteistökohtaiset toimenpiteet hulevesien hallinnassa on mahdollisuus ottaa tässä huomioon.

⁶⁴ HE 218/2013 vp, s. 50.

miskohtien sijoittaminen, järjestelmien yhteensopivuus, haittavaikutusten estäminen). Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen liittämiselvollisuudesta kunnan hulevesijärjestelmään, mikäli kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii kiinteistönsä hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä. Hulevesiviemärintiä koskevaa liittämiselvollisuudesta vapauttamista koskevaan päätökseen tyytymätön voi hakea siihen muutosta, ja valitusmuotona on tällöin hallintovalitus.⁶⁵

2.6 Hulevesistä huolehtimisesta aiheutuvien kustannusten kattaminen

Muun vesihuollon tavoin myös hulevesien hallinnasta aiheutuu kustannuksia. Kustannusten kattamiseksi kunnalla on MRL 103 n §:n mukaisesti oikeus periä maksua kunnan hulevesijärjestelmän avulla toteutettavasta hulevesien hallinnasta. Kunta hyväksyy maksun määräämisen perusteet sisältävän taksan, ja kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevat kiinteistöt tulisi määritellä taksassa.⁶⁶ Vaikutusmahdollisuudet taksan hyväksymistä koskevan asian käsittelyssä säädetään hallintolain (434/2003) 41 §:ssä. Kunnan hulevesimaksu on luonteeltaan julkisoikeudellinen, joten se eroaa määräytymisperusteidensa puolesta VHL:n mukaisista vesihuollon maksuista, jotka ovat puolestaan yksityisoikeudellisin perustein määräytyviä (vesihuoltolaitoksen taksa ja sopimusehdot). Tämä koskee myös VHL:n mukaisesti veloittettavaa vesihuoltolaitoksen hulevesimaksua, jota vesihuoltolaitos veloittaa hulevesiviemäriinsä liitettyiltä kiinteistöiltä. Vesihuoltolaitoksella on oikeus periä VHL 19 a §:n nojalla kunnalta korvausta kunnan ns. yleisten alueiden hulevesien viemäroinnistä. Yleisillä alueilla tarkoitetaan esimerkiksi katuja, puistoja ja toreja.⁶⁷ Kunta voisi puolestaan periä kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevan kiinteistön omistajalta tai haltijalta vuosittain veloittettavan kunnallisen hulevesimaksun, jolla katettaisiin järjestelmästä kunnalle aiheutuneita kustannuksia ja jotka kattaisivat ko. järjestelmän käytöstä, ylläpitämisestä sekä rakentamisesta aiheutuneita kustannuksia.⁶⁸

Hulevesijärjestelmän vaikutusalue on se alue, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee. Liittäminen kunnan hulevesijärjestelmään

⁶⁵ Valitusmenettelystä tarkemmin, ks. *Myllymäki* 2008, s. 57–61.

⁶⁶ HE 218/2013 vp, s. 63.

⁶⁷ HE 218/2013 vp, s. 51.

⁶⁸ HE 218/2013 vp, s. 57–59, 63. Kunnan hulevesijärjestelmä sekä vaikutusalue on määritelty varsin yleisesti, joten hulevesijärjestelmään voi kuulua putkiviemärien ohella myös avo-ojia, imeytyskenttiä yms. rakenteita. Vesihuoltolaitoksen järjestelmään kuuluvat hulevesiviemärit eivät kuitenkaan lukeudu kunnan hulevesijärjestelmän osaksi.

ei ole sellaisenaan välttämätöntä, vaan kiinteistön sijainti hulevesijärjestelmän vaikutusalueella on sinänsä yhtenä perusteena sille, että ko. järjestelmän katsotaan hyödyttävän kiinteistöä.⁶⁹ Siten esimerkiksi hulevesien johtumisen estymisen kiinteistölle sekä yleisten alueiden hulevesien hallinta täyttäisi kiinteistön palvelemisen määritelmän. Perusteluna maksun perimiselle on ns. hyödynsääjanäkökulma. Esimerkiksi yleisten alueiden hulevesien hallinta hyödyttää myös muita alueen kiinteistöjä. Kiinteistöltä voidaan johtaa hulevesiä sekä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriä että kunnan hulevesijärjestelmän kautta. VHL:n ja MRL:n mukaiset maksut eivät siis ole välttämättä (täysin) toisiaan poissulkevia, mutta joka tapauksessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että maksut muodostuvat määrältään ja määräytymisperusteiltaan kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.⁷⁰

3 LAITOSMUOTOISEN VESIHUOLLON SOPIMUSOIKEUDELLINEN YMPÄRISTÖ

3.1 Laitosmuotoisen vesihuollon järjestämiseen liittyvistä sopimusoikeudellisista seikoista

Vesihuoltolain voimaantulon myötä vesihuollon maksujen sekä vesihuollon järjestämisessä tarvittavien sopimusmenettelyjen osalta siirryttiin yksityisoikeudellisiin menettelytapoihin. Aiemman vesi- ja viemärilaitoslain (982/1977) voimassa ollessa talousvesimaksut olivat luonteeltaan yksityisoikeudellisia, jätevesimaksu puolestaan julkisoikeudellinen. VHL:n järjestelmässä sen sijaan kaikki vesihuollosta veloittettavat maksut ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia, eikä julkisoikeudellista jätevesimaksua enää ole. Samoin VHL 5 luvussa tarkoitetut järjestettyyn vesihuoltoon liittymistä koskevat sekä vesihuoltopalvelujen toimittamista koskevat sopimukset ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia. VHL:n järjestelmässä vesihuoltolaitoksella ei ole viranomaistehtäviä, joten vesihuoltolaitoksen ja sen asiakkaiden välillä ei ole julkisoikeudellista viranomaissuhdetta, vaan yksityisoikeudellinen asiakassuhde.

Vesihuoltopalvelujen kohdalla asiakkuuteen liittyvät sopimussuhteet ovat kuitenkin vesihuoltopalvelujen välttämättömyysluonteesta, vesihuoltolaitoksen monopoliasemasta sekä liittämisvelvollisuudesta johtuen tietyiltä osin toisen

⁶⁹ HE 218/2013 vp, s. 63.

⁷⁰ Eräänä oleellisena erona VHL:n mukaisiin maksuihin on myös se, että MRL:n nojalla perittävään kunnalliseen hulevesimaksuun ei tule sisällyttää tuottoa pääomalle. Ks. tarkemmin HE 218/2013 vp, s. 63.

tyyppisiä kuin useimpien muiden tavanomaisten kuluttajapalvelujen osalta. Tällaisten seikkojen käsillä olo luo eräitä sopimuskompetenssia rajoittavia tekijöitä sekä palveluista vastaavan vesihuoltolaitoksen että näitä palveluja käyttävien asiakkaiden kannalta. Nämä seikat luovat myös erään perustelun vesihuoltopalveluja koskeviin sopimukseen sisältyvälle tosiasialliselle sopimuspakolle. Sopimuspakkoa ei VHL:ssa suoraan mainita, mutta liittämismahdollisuus tekee vesihuoltolaitosten asiakassuhteista käytännössä pakollisia (lähtökohta), ja myös laitoksella on liittämismahdollisuudelle käänteisenä seikkana velvollisuus sallia kiinteistön liittäminen verkostoonsa, mikäli ei voida esittää erityisiä syitä poiketa tästä käytännöstä.⁷¹ Sopimuspakon tosiasiallinen käsillä olo rajoittaa sekä vesihuoltolaitoksen että sen asiakkaiden mahdollisuuksia neuvotella ja päättää vesihuoltopalveluja koskevista sopimuksista monin tavoin.

3.2 Sopimuspakon yleisistä periaatteista ja soveltamismahdollisuuksista

Pääperiaatteena suomalaisessa sopimusoikeuskäytännössä on vakiintuneesti pidetty sopimusvapautta. Tämä tarkoittaa yleisellä tasolla sitä, että niin elinkeinonharjoittaja kuin kuluttajakin ovat oikeutettuja tekemään sopimuksen⁷² itse haluamansa tahon kanssa, ja käänteisesti siten, ettei kenenkään ole liioin pakko tehdä sopimusta sellaisen tahon, jota ei sopimuskumppanikseen halua, kanssa.⁷³ On kuitenkin olemassa tiettyjä erityistilanteita, joiden osalta edellä mainitun periaatteen soveltaminen on rajoitettua.

Eräissä, tarkemmin yksilöitävissä erityistilanteissa voi kyseeseen tulla myös sopimuspakko. Sopimuspakolle on tunnusomaista yleensä kaksi piirrettä. Sopimuspakko koskee yrityksiä, joilla on toimialueellaan monopoli tai siihen rinnastettava asema. Toiseksi se koskee julkispalveluiksi miellettyjen toimintojen tarjoamista.⁷⁴ Sopimuspakolla tarkoitetaan tällöin sitä, että hyödykettä myyvällä elinkeinonharjoittajalla on lähtökohtaisesti velvollisuus solmia sopimus jokai-

⁷¹ Erityisenä syynä kysymykseen tulisivat VHL 10 §:ssä mainitut syyt, joita ovat kiinteistön tavanomaisesta poikkeava vedenkulutus tai viemäriin johdettavan jäteveden poikkeuksellinen laatu tai määrä, joka vaikeuttaisi laitoksen toimintaa tai sen mahdollisuuksia huolehtia tyydyttävästi muiden kiinteistöjen vesihuollosta. Esimerkiksi volyymiltaan asutukseen rinnastumaton elinkeinotoiminta rajautuu näistä syistä johtuen VHL:n tavanomaisen soveltamisalan ulkopuolelle.

⁷² Oikeustoimilain (OikTL, 228/1929) järjestelmässä sopimuksen katsotaan syntyneen, kun tarjoukseen on annettu hyväksyvä vastaus. OikTL:n sopimusmekanismi rakentuu tunnistettavissa oleville tarjouksille ja vastauksille, ts. sopimuksen syntymisen edellytyksenä on oltava riittävästi yksilöity tahdonilmaisu sopimussuhteen syntymiselle.

⁷³ Hemmo 2003, s. 69–72.

⁷⁴ Saarnilehto 2000, s. 81; Saarnilehto ym. 2012, s. 8.

sen siihen halukkaan ja perustellut ehdot täyttävän vastapuolen kanssa, ellei ole osoitettavissa perusteltuja syitä poiketa tästä.⁷⁵ Yksilöllisinä vastaperusteina voivat tällöin tulla kyseeseen esimerkiksi asiakkaan toistuvat olennaiset maksulaininlyönnit tai epävarma maksukyky.⁷⁶ Yleisemmässä merkityksessä sopimuspakko tarkoittaa lakiin perustuvaa velvollisuutta sopimuksen päättämiseen. Sopimuspakolle on ominaista sen nimenomainen sopimuksen luova vaikutus.⁷⁷

Pelkästään sen seikan käsillä olo, että hyödykkeen myyjällä on hallussaan määräävä markkina-asema tai hyödyke olisi sitä tarvitsevalle välttämätön, ei vielä sellaisenaan automaattisesti perusta sopimuspakkovelvoitetta. Voidaan perustellusti katsoa, että lailla säätämisen vaatimus sopimuspakkoon liittyen johtuu viime kädessä perustuslaista (731/1999), kuten laillisuusperiaatteen ilmaisevasta 80.1 §:sta, jonka mukaisesti yksilöiden oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista on säädettävä lailla, sekä 15 §:n omaisuudensuojasta, joka edellyttää käytännössä pitkälle menevää vapautta saada disponoida omaisuudestaan itse haluamallaan tavalla.

Sopimuspakko on siinä määrin tavanomaista sopimusvapautta rajoittava seikka, että sen käyttämiselle tulee osoittaa hyväksyttävänä pidettävät perustelut. Sen käyttö elinkeinotoiminnassa on perusteltua lähinnä perushyödykkeiden, kuten veden, sähkön, lämmön sekä postipalvelujen, tiettyjen vakuutusten ja peruspankkipalveluiden osalta, joita vaille jäävän asiakkaan asema muodostuisi kohtuuttoman vaikeaksi.⁷⁸ Sopimuspakko rajoittaa osapuolten sopimuskäytännön kompetenssia huomattavassa määrin, joten käytännössä on lähdettävä siitä, että sopimuspakon tulee perustua lakiin.⁷⁹ Suomen lainsäädäntö ei anna sopimuspakosta yleisiä säännöksiä (so. yleislakia sopimuspakosta ei ole), vaan tämä asia tulee ratkaistavaksi erillisellä asiaa koskevalla säännöksellä, mikäli sellainen halutaan johonkin lakiin sisällyttää.⁸⁰ Sopimuspakon soveltaminen kohdistuu elinkeinon harjoittamiseen. Asialla on myös kilpailuoikeudellinen kytkeä (sopimuskumppanin vapaan valinnan rajoittaminen), ts. sopimuspakkotilanteet katsotaan erityiseksi sopimusoikeudeksi.⁸¹ VHL:ssa sopimuspakkoa ei nimenomaisesti mainita, mutta VHL 10 §:n mukainen liittämisvelvollisuus luo tosiasiallisen sopimuspakkotilanteen, sillä lähtökohtana on, että toiminta-alueella sijaitsevan kiinteistön tulee liittyä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, ja tälle asiantilalle käänteisesti laitoksella on velvollisuus sallia

⁷⁵ Hemmo 2003, s. 77; Saarnilehto 2009, s. 57–58.

⁷⁶ Määttä 2005, s. 192; Hemmo 2009, s. 66.

⁷⁷ Hemmo 2009, s. 67–68.

⁷⁸ Saarnilehto ym. 2012, s. 89–90.

⁷⁹ Määttä 2005, s. 192; Määttä 2006, s. 117.

⁸⁰ Hemmo 2003, s. 78; Saarnilehto ym. 2012, s. 386.

⁸¹ Saarnilehto 2000, s. 81–82.

liittyminen, mikäli laitos ei voi osoittaa ilmeisiä syitä poiketa tästä. Poikkeamisperusteina kyseeseen tulisivat lähinnä VHL 10.4 §:n mukaiset seikat (poikkeuksellinen vedenkulutus ja/tai kiinteistöltä johdettavan jäteveden laatu tai määrä).

Sopimuspakkoa sovelletaan ensisijaisesti sellaisiin yrityksiin, joilla on toimialallaan tai pääasiallisella markkina-alueellaan monopoli tai siihen rinnastettava määräävä markkina-asema. Ensisijaisesti sitä sovelletaan julkisiksi palveluiksi miellettyjen tai niitä muistuttavien hyödykkeiden tarjoamiseen.⁸² Vesihuoltolaitosta voidaan pitää tyyppillisenä esimerkkinä tällaisesta toiminnanharjoittajasta (luonnollinen monopoli). Välillistä merkitystä voi olla myös toiminnan luvanvaraisuudella, mistä seuraa, että viranomaisluvan turvin toimivalle (esim. apteekki, Alko) saatetaan asettaa sopimuksentekovelvollisuus jossain määrin helpommin kuin vapaata elinkeinoa harjoittavalle.⁸³ Velvollisuus sopimuksen tekemiseen voi perustua myös julkisoikeudellisten säännösten avulla saatuun (monopoli)asemaan jollakin toimialalla. Kunnan VHL 8 §:n mukaisesti tekemä päätös vesihuoltolaitoksen toiminta-alueesta on esimerkki tällaisesta tosiasiallisen monopoliaseman perustavasta julkisoikeudellisesta päätöksestä.⁸⁴

Perusinfrastruktuuripalveluiden (kuten vesihuollon) osalta merkitystä on myös sillä seikalla, että toimintamuotojen lisääntyminen palveluntuotannon eri vaiheissa ja aiemmin julkisoikeudellisesti määräytyneiden suoritteiden siirtyminen lisääntyvässä määrin yksityisoikeudellisiin perustein suoritettaviksi ovat laajentaneet sitä toimintaympäristöä, johon sopimuspakko on vakiintuneesti liitetty. Monopoliaseman sijaan ratkaisevammaksi voi pikemminkin osoittautua palvelun ominaislaatu kuin sen tuottajan oikeudellisen statuksen (yksityinen/julkinen) luonne.⁸⁵ Sitä saatetaan joutua käyttämään entistä enemmän myös sellaisissa yksityisoikeudellisiksi katsottavissa sopimuksissa, joiden voidaan katsoa liittyvän relevantisti julkiseen palveluntuotantoon tai sitä lähellä oleviin toimintoihin.⁸⁶

Sopimusoikeudelliselta kannalta katsoen sopimus voidaan tehdä sopimuspakkotilanteissa myös ilman elinkeinonharjoittajaosapuolen hyväksyvää tahdonilmaisua, jolloin tavanomaisesti sovellettava, oikeustoimilain mukainen tar-

⁸² Hemmo 2009, s. 66.

⁸³ Hemmo 2003, s. 79–80.

⁸⁴ Saarnilehto ym. 2012, s. 386.

⁸⁵ Erityisesti kunnallisten infrastruktuuripalvelujen kohdalla on tapahtunut kehitystä ns. monialayhtiöiden suhtaan, jolloin esim. vesihuollon ja kaukolämmön tuotannon tyyppisiä palveluja tuotetaan saman konsernin puitteissa. Näin on saavutettavissa kustannustehokkuuden kannalta hyödyllisiä mittakaavaetuja (alentuvat kustannukset/tuotettu yksikkö), toisaalta toimintojen hinnoittelun ym. valvonnan kannalta tarpeellinen läpinäkyvyys saattaa heikentyä ja vaikeuttaa osaltaan asiakkaiden mahdollisuuksia valvoa etujaan.

⁸⁶ Hemmo 2003, s. 80.

jous–vastaus-mekanismi saa väistyä.⁸⁷ Sopimuspakon alainen yritys (vast.) tulee sidotuksi sopimukseen, mikäli asiakas ilmoittaa haluavansa sitä, eikä käsillä ole perustetta kieltäytyä siitä.⁸⁸ Sopimuspakkoon liittyy normaalisti myös sisältö-vapauden rajoituksia. Tällä pyritään estämään sellaisen tilanteen syntyminen, jossa sopimuspakkoa tosiasiallisesti kierrettäisiin esimerkiksi laatimalla palveluntarjoajan taholta sopimusehdot sellaisiksi, että sopimus jäisi ehtojen kohtuut-tomuudesta johtuen todennäköisesti tekemättä.⁸⁹ Sopimuspakkotilanteissa sopi-muksen sisältöön on perusteltua soveltaa erityisiä, vahvistettuja toimitusehtoja tai sellaisia vakioehtoja, joita kyseinen sopimuspakon alainen yritys tavallisesti soveltaa. Sopimusehtojen luonne on sopimuspakosta johtuen pitkälti pakottava.

Sopimuspakkoa joudutaan useimmissa tapauksissa täsmentämään määräyk-sillä maksujen määräytymisperusteista, jotka asetetaan useimmiten viranomai-sen valvoman tai vahvistaman taksan mukaan.⁹⁰ Sopimuspakolla on vaikutusta myös mahdollisten sopimusrikkomusten synnyttämän vahingonkorvausvelvol-lisuuden arvioimisessa.⁹¹ Käytännössä sopimuspakosta seuraa asiakkaalle oi-keus luontoissuoritukseen tai vahingonkorvaukseen, mikäli ao. palveluntarjo-a on kieltäytynyt sopimuksesta ilman hyväksyttäväksi katsottavaa perustetta. Äärimmäisessä tapauksessa rikkomukset saattavat johtaa toimiluvan menettä-miseen, mikäli tällaisesta seuraamuksesta on säädetty tai määrätty.⁹² Pakotta-vuus toimii toisaalta palveluntuottajan ohella myös asiakkaita sitovalla tavalla.

Vesihuoltopalvelujen hinnoittelun tulee perustua vesihuoltolaitoksen voi-massa olevaan taksaan, jossa asetetaan perusteet vesihuoltopalvelujen hinnoitte-lulle. Taksa tulee osaksi sopimusehtoja.⁹³ Taksan perusteista päättää kunnan ta-seyksikkönä toimivien vesihuoltolaitosten osalta asiassa toimivaltainen kunnan toimielin (yleensä valtuusto), muiden toimintamuotojen (osakeyhtiö, osuuskun-

⁸⁷ *Saarnilehto ym.* 2012, s. 370. OikTL:n 1 luvun tarkoittama sopimus syntyy, kun tarjous ja vastaus ovat saman sisältöisiä.

⁸⁸ *Hemmo* 2009, s. 68.

⁸⁹ *Hemmo* 2003, s. 82.

⁹⁰ *Määttä* 2005, s. 19.

⁹¹ *Hemmo* 2003, s. 83. VHL:n mukaisesta virhevastuusta, hinnanalennuksista sekä vahingonkorvausvastuusta säädetään VHL 6 luvussa. Virhevastuun osalta on kiinnitetty huomiota myös vesihuoltopalvelujen välttämättömyysluonteeseen.

⁹² *Hemmo* 2009, s. 68; *Saarnilehto ym.* 2012, s. 387.

⁹³ *VVY* 2001, s. 12.

ta) osalta laitoksen johtokunta.⁹⁴ Kunnallisten liikelaitosten osalta sovellettavaksi tulevat myös kuntalain 10 a luvun säännökset, muiden toimintamuotojen osalta sovelletaan toimintamuotokohtaisia säännöksiä, kuten osuuskuntalakia tai osakeyhtiölakia.⁹⁵

Varsinkin kestosopimusten osalta sopimuspakko vaikuttaa myös sopimuksen irtisanomisoikeutta rajoittavasti. Tämä on johdonmukaista, sillä vapaa irtisanomisoikeus tekisi sopimuspakon tosiasiaassa pitkälti tehottomaksi, mikäli sopimus voitaisiin koska tahansa irtisanoa. Varsinkin yksipuolisiin irtisanomisiin tulisi suhtautua kriittisesti.⁹⁶ Jos käy kuitenkin niin, että asiakas rikkoo sopimusvelvoitteitaan vakavasti ja/tai toistuvasti siten, että elinkeinonharjoittajalla olisi sopimusoikeuden yleisten periaatteiden nojalla oikeus sopimuksesta irtautumiseen, ei sopimuspakko voi ainakaan kokonaan tehdä tyhjäksi tätä oikeutta. Sopimuspakon alkuperäisenä tarkoituksena nimenomaisesti on turvata oikeus saattaa sopimus voimaan, ei eliminoida vakava-asteisten sopimusrikkomusten seurauksia.⁹⁷ Useimmissa tyypillisissä sopimuspakkotilanteissa (esim. peruspankkipalvelut, tietyt vakuutukset) sopimuspakko rajoittaa vahvemmin palveluntarjoajan kuin asiakkaan irtisanomisoikeutta. Vesihuoltosopimusten osalta sopimuksen irtisanomisperusteet on ilmoitettu VHL 24 §:ssä. Vesihuollon keskeyttämisestä ja virhevastuuta ja näistä suoritettavia hinnanalennuksia sekä vahingonkorvausvastuuta käsittelevän VHL 6 luvun säännökset ovat sillä tavoin pakottavia, että niistä ei saa sopimuksessa poiketa kuluttajan vahingoksi. Toisaalta myös vesihuoltolaitoksen asiakkaan oikeus sopimuksen irtisanomiseen on selkeästi rajoitettua liittämisvelvollisuudesta johtuen.

Sopimuspakon käsillä olo ei sinänsä estä soveltamasta eri asiakasryhmiin toisistaan poikkeavia ehtoja esimerkiksi luottoriskin tai muun olennaisen asiakassuhteeseen vaikuttavan seikan perusteella, mutta yksittäistä asiakasta ei saa perusteettomasti asettaa huonompaan asemaan kuin olennaisilta ominaisuuksiltaan samanlaisia muita asiakkaita (syrjintäkielto).⁹⁸ Asia saattaa aktualisoitua

⁹⁴ Erityisesti muutoksenhakumahdollisuuksien kannalta on ongelmallista, että omistusmuoto vaikuttaa jopa huomattavassa määrin asiakkaiden käytettävissä olevien muutoksenhakekeinojen laatuun ja laajuuteen. Mikäli kunnallisen vesihuoltolaitoksen hinnoittelun perusteista on päättänyt kunnallinen toimielin, voi asiakas tehdä tästä päätöksestä kunnallisvalituksen. Mikäli kyseessä on sen sijaan vesihuoltolaitoksen ja asiakkaan välinen kiista, tämä tulee käsiteltäväksi kanteella käräjäoikeudessa. Muiden kuin kunnallisten vesihuoltolaitosten (kuten osuuskuntien) taksapäätösten osalta ei ole mahdollisuutta käyttää julkisoikeudellista muutoksenhakua.

⁹⁵ Kunnallisten liikelaitosten toiminnan ohjauksesta, ks. tarkemmin *Harjula – Prättälä* 2012, s. 683–717.

⁹⁶ *Hemmo* 2003, s. 88.

⁹⁷ *Hemmo* 2003, s. 88.

⁹⁸ *Hemmo* 2009, s. 68.

varsinkin ns. huonojen asiakkaiden kohdalla, kuten toistuvia liikennevahinkoja aiheuttaneen kuljettajan hakiessa lakisääteistä liikennevakuutusta. Vesihuoltopalvelujen osalta esimerkiksi liittymismaksuissa voidaan ottaa huomioon sellaisia asiakaskohtaisia ja alueellisia eroja, jotka vaikuttavat kustannusten määrään sekä niiden muodostumiseen ja kattamiseen. Tällaisten eroavuuksien vaikutus sopimusehtoihin on kuitenkin kyettävä osoittamaan.

Sopimuspakon käsillä olosta ei liioin seuraa, että sopimuksen ehtoja ei voitaisi perustellusta syystä muuttaa tarvittaessa. Itse asiassa sopimuspakon alaisissa, pitkäkestoisissa sopimuksissa muutosoikeuden tarvetta laajentaa nimenomaisesti sen seikan käsillä olo, ettei sopimuspakon kohteena oleva osapuoli voi kieltäytyä sopimuksen solmimisesta eikä vapaasti irtisanoa sopimusta. Tästä johtuen voitaneen pitää kohtuullisena, että sopimuspakon alaisille toiminnanharjoittajille voidaan varata riittävät mahdollisuudet pitää sopimuksiaan sisällöllisesti ajan tasalla myös yksipuolisin muutoksin.⁹⁹ Vesihuoltosopimusten osalta niiden sisällön muuttaminen on mahdollista VHL 23 §:n edellytysten puitteissa. Voimassa olevan sopimuksen sisältö ei kuitenkaan saa muutosten seurauksena muuttua olennaisesti. Vesihuoltosopimusta voidaan edellä esitetyn mukaisesti pitää tyyppillisenä esimerkkinä vakiosopimuksesta, ja vakiosopimusluonne vaikuttaa huomattavasti myös sopimuksen tulkintaan. Esimerkiksi sopimuksen kohtuullistaminen on tästä johtuen huomattavasti hankalampaa kuin yksilöllisten sopimusehtojen kyseessä ollen.¹⁰⁰

3.3 Vesihuoltopalveluja koskevista sopimuksista

Vesihuoltolain voimaantulon jälkeen kaikki kuluttaja-asemassa oleville asiakkaille toimitettavia vesihuoltopalveluja koskevat sopimukset ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia.¹⁰¹ Vesihuollon sopimusten yleisistä perusteista säädetään VHL 5 luvussa. Vesihuoltopalveluista tehtävät sopimukset koskevat vesihuoltoon liittymistä VHL 3 luvussa tarkoitetulla tavalla, VHL 4 luvun mukaisia maksuja sekä muita vesihuoltopalvelujen toimittamiseen liittyviä seikkoja. Mikäli vesihuoltopalveluihin liittyjä ja niiden käyttäjä ovat sama taho, voidaan nämä

⁹⁹ Hemmo 2009, s. 357.

¹⁰⁰ Toisaalta vakioehdot tulee laatia jo lähtökohtaisesti sellaisiksi, ettei niihin sisältyviä rajoituksia tai velvoitteita voida tulkita tavanomaisena kuluttajana pidettävän asiakkaan kannalta ilmeisen kohtuuttomiksi.

¹⁰¹ VHL:n mukaisten yksityisoikeudellisten velvoitteiden (maksut ja sopimukset) valvonta ei tällä hetkellä (2014) kuulu minkään viranomaisen tehtäviin, eikä HE 218/2013 vp:ssä myöskään esitetä tällaisen viranomaisen perustamista. Niiltä osin kuin vesihuoltoa on mahdollista tarkastella kuluttajansuojalaissa (38/1978) tarkoitettuna kuluttajapalveluna, kuluttaja-asiamies valvoo VHL 4 §:n mukaisesti niiden lainmukaisuutta kuluttajansuojan kannalta.

sopimukset tehdä samalla asiakirjalla. Vesihuollon yleiset toimitusehdot tulee VHL 22 §:n mukaisesti laatia siten, että ne ovat kohtuulliset ja tasapuoliset. Nämä sopimusehdot sekä laitoksen soveltama, voimassaoleva taksa tulee liittää osaksi sopimusta. Vesihuoltopalveluja koskevat sopimukset ovat luonteeltaan vakiosopimuksia, joten eri asiakkaiden välillä tulee lähtökohtaisesti soveltaa samoja sopimusehtoja, mikäli nämä ovat kuluttajan asemassa olevia asiakkaita.¹⁰² Elinkeinonharjoittaja-asiakkaisiin on mahdollista soveltaa myös edellä mainitusta poikkeavia sopimusehtoja, mikäli niiden tarvitseman vesihuollon luonne poikkeaa ilmeisellä tavalla tavanomaisten kuluttaja-asiakkaiden tarvitsemasta vesihuollosta.¹⁰³ Suomessa vesihuoltopalvelujen osalta noudatetaan tavanomaisesti Kuntaliiton ja Vesilaitosyhdistyksen laatimia suositusehtoja, ja tavoitteena on ollut mahdollisimman harmonisoidun sopimusympäristön luominen maan eri osissa.¹⁰⁴

Vesihuoltopalveluja koskeviin sopimuksiin liittyy käytännössä sopimuspakko edellä kuvatulla tavalla. Sopimuspakon perusteena on käytännössä VHL 10 §:n mukainen kiinteistön liittämismääräys vesihuoltolaitoksen verkostoon. Tässä yhteydessä on kuitenkin aiheellista huomata, että huolimatta vesihuoltoa koskevien sopimusten yksityisoikeudellisesta luonteesta itse liittämismääräyksen perusta on kuitenkin julkisoikeudellisesti määräytyvä. Taustalla on kunnan viranomaisen roolissa tekemä päätös vesihuoltolaitoksen toiminta-alueesta, jolloin toiminta-alueella sijaitseville kiinteistöille syntyy velvollisuus liittyä vesihuoltolaitoksen verkostoon ja toisaalta vesihuoltolaitokselle velvollisuus sallia kyseisten kiinteistöjen liittyminen, mikäli ei voida osoittaa perusteluja syytä poiketa tästä.¹⁰⁵ Kiinteistön sijainti toiminta-alueella luo kiinteistölle siis myös liittämisoikeuden vesihuoltolaitoksen verkostoon, joten sopimuspakotilanne saattaa aktualisoitua myös tätä kautta. Tällöin myös vesihuoltolaitok-

¹⁰² Vakiosopimuksista tarkemmin, ks. *Hemmo* 2009, s. 93–99. Vesihuollon sopimusten osalta esim. liittymismaksuissa saa kuitenkin olla liittyjäkohtaisia eroja, mikäli tähän on olosuhteisiin, kustannusten kattamiseen tai vastaavaan syyhyn liittyvä, hyväksyttävä peruste.

¹⁰³ Vesihuoltolaitoksilla voi olla myös teollisuutta tai maataloutta harjoittavia asiakkaita, mutta näiden kanssa tehtäviin vesihuollon sopimuksiin ei VHL:n sääntelyn soveltaminen sellaisenaan ole samalla tavoin pakottavaa kuin kuluttajan asemassa olevien asiakkaiden osalta, sillä kyseessä ei ole kaikissa tapauksissa asutuksen tai vapaa-ajan vieton tarpeisiin rinnastuva vesihuolto. Elinkeinonharjoittaja-asiakkaiden mahdolliset erityistarpeet tulee huomioida myös sopimuksissa.

¹⁰⁴ Täysin yhtenäistetyin taksarakenteen käyttöön ottamista ei ole kuitenkaan pidetty vesihuoltolaitosten välillä olevien erojen vuoksi tarkoituksenmukaisena, sillä esim. toimintaympäristöissä ja taloudellisissa toimintaedellytyksissä on eri puolilla Suomea huomattavaa vaihtelua.

¹⁰⁵ Liittämismääräys on suoraa seurausta kunnan tekemästä vesihuoltolaitoksen toiminta-aluepäätöksestä, joten se ei ole riippuvainen esim. alueen kaavoitustilanteesta.

sella on velvollisuus huolehtia asianmukaisten liittämismahdollisuuksien järjestämisestä.

KHO 5.3.2009 t. 530 (LRS): Asemakaavan erillispientalojen korttelialueen (AO) rakennuspaikka muodostui kahdesta kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 1 kohdassa tarkoitettusta kiinteistöstä. Vesihuoltolain 12 §:n perusteella vesihuoltolaitoksella oli velvollisuus järjestää tälle asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle yksi liittämiskohta rakennuspaikan välittömään läheisyyteen.

Liittämisestä kieltäytymisen perusteina vesihuoltolaitoksen taholta olisivat lähinnä VHL 10 §:ssä tarkoitettu tavanomaisesta poikkeava vedenkulutus kiinteistöllä tai sieltä poisjohdettavan jäteveden poikkeuksellinen määrä tai laatu, jotka vaikeuttaisivat kohtuuttomasti vesihuoltolaitoksen toimintaedellytyksiä. Vesihuoltolaitos voi tarjota palvelujaan myös toiminta-alueensa ulkopuolella sijaitseville kiinteistöille, mutta vesihuoltolakiin perustuvaa velvollisuutta tähän laitoksella ei ole, eikä tällaisilla kiinteistöillä ole liioin velvollisuutta liittyä järjestettyyn vesihuoltoon.

Vesihuoltopalveluja koskevissa sopimuksissa on kysymys vakiosopimuksista, joten sopimusten kohtuullistamiseen on käytännössä huomattavan vaikeaa ryhtyä. Itse asiassa sopimuspakko luo perustelun suhtautua kriittisesti sopimusten kohtuullistamiseen, sillä vesihuoltolaitoksella ei ole tosiasiallisia mahdollisuuksia valita asiakkaitaan. Mahdolliset sosiaaliset suoritusesteet esimerkiksi maksuja koskevien laiminlyöntien osalta tulee kuitenkin ottaa huomioon. Vesihuoltopalveluja koskevan sopimuksen yleiset irtisanomisperusteet on määritelty VHL 24 §:ssä. Vesihuoltopalveluja koskevien sopimusten irtisanominen voi tapahtua käytännössä siten, että vesihuoltolaitos saa sanoa verkostoon liittymistä koskevan sopimuksen irti vain, mikäli sopimuksen pitäminen voimassa on kiinteistön vedenkulutuksen tai kiinteistöltä viemäriin johdettavan jäteveden, huleveden tai perustusten kuivatusveden laadun tai määrän olennaisen muuttumisen vuoksi kohtuutonta. Asiakkaan irtisanomisoikeutta vesihuoltoon koskevien sopimusten osalta rajoittaa yleensä sen seikan käsillä olo, että liittymissopimuksen tehneellä kiinteistöllä tulee sopimusehtojen mukaisesti olla myös voimassa oleva sopimus vesihuoltopalvelujen toimittamisesta.

Liittymissopimuksen irtisanominen on käytännössä mielekästä vain siinä tapauksessa, että kiinteistölle on myönnetty vapautus liittämisvelvollisuudesta VHL 11 §:n perusteella. VHL 24 §:n mukaisesti vesihuoltolaitos saa irtisanoa VHL 21 §:ssä tarkoitetun sopimuksen vesihuoltolaitoksen palvelujen toimittamisesta ja käyttämisestä vain, jos vesihuollon palvelu on keskeytetty VHL 26 §:ssä säädettyillä perusteilla ja sopimuksen voimassa pitäminen on kohtuutonta. Sen lisäksi, mitä vesihuoltolain 24 §:n 3 momentissa säädetään, vesihuoltolaitoksen palvelujen toimittamisesta ja käyttämisestä tehty sopimus saadaan irtisanoa, jos

palvelun käytön edellytyksenä oleva sopimus verkostoon liittämisestä irtisanotaan 24 §:n 1 tai 2 momentissa säädetyllä perusteella.¹⁰⁶

Liittämismahdollisuus siis rajoittaa sopimusten tosiasiallisia irtisanomismahdollisuuksia monin tavoin. Vesihuoltopalveluja toimittavan laitoksen osalta irtisanomisoikeus on vielä rajoitetumpaa, ja perusteena tulee käytännössä olla sellaisten syiden käsillä olo, joita voidaan pitää laitoksen kannalta kohtuuttomina. Toisaalta on huomattava, että nämä rajoitukset koskevat nimenomaisesti toiminta-alueilla sijaitsevia kiinteistöjä. Mikäli verkostoon liittämistä tarvitseva kiinteistö sijaitsee toiminta-alueen ulkopuolella, on tällöin vesihuoltolaitoksen omassa harkinnassa, salliiko se tällaisen kiinteistön liittämisen verkostoonsa. Sopimuspakkoa toiminta-alueen ulkopuolisia kiinteistöjä koskevissa tilanteissa ei käytännössä ole. Myös vesihuoltolaitoksen irtisanomisoikeus on tällaisten kiinteistöjen osalta laajempi, ja asiakkaan mahdollisuudet sopimuksen irtisanomiseen vielä laajemmat.

4 VESIHUOLLON ASIAKASSUHTEISIIN LIITTYVISTÄ ERITYISTILANTEISTA

4.1 Omistajanvaihdostilanteiden vaikutus kiinteistön ja vesihuoltolaitoksen asiakassuhteisiin

Mikäli kiinteistö vaihtaa omistajaa tai haltijaa, tämän ei tarvitse merkitä sitä, että kiinteistön vesihuoltoa koskeva liittymissopimus irtisanottaisiin omistajanvaihdon seurauksena. Pääsääntöisesti liittymissopimus on rinnastettavissa kiinteistön tarpeeseen, joten on tältä kannalta johdonmukaista, että se seuraa omistajanvaihdostilanteissa kiinteistön mukana.¹⁰⁷ Tämä on loogista myös siltä kannalta, että liittymissopimus vesihuoltolaitoksen verkostoon on

¹⁰⁶ Vesihuoltolaitoksella on VHL 26 §:n mukaisesti oikeus palvelun keskeyttämiseen, mikäli asiakas on syyllistynyt olennaisiin maksujen laiminlyönteihin tai muihin olennaisiin säästöjen tai sopimusten rikkomuksiin ja näitä ei ole korjattu kehoituksista huolimatta. Tällaisissa tapauksissa palvelu voidaan keskeyttää aikaisintaan viiden viikon kuluttua siitä, kun asiasta on ensimmäisen kerran ilmoitettu asiakkaalle eikä laiminlyöntiä tai velvoitteiden rikkomusta ole määrääjässä oikaistu. Siinä tapauksessa, että säästöjen tai sopimusten rikkomukset aiheuttavat välitöntä vaaraa tai huomattavaa haittaa laitokselle, terveydelle tai ympäristölle, voidaan palvelun toimittaminen keskeyttää välittömästi. Mikäli maksujen laiminlyönti on aiheutunut ns. sosiaalisista suoritusesteistä, joihin asiakas on joutunut pääasiassa omasta syyttään, palvelun keskeyttämiseen saadaan ryhtyä aikaisintaan 10 viikon kuluttua siitä, kun asiasta on ensimmäisen kerran ilmoitettu asiakkaalle.

¹⁰⁷ *Tepora ym.* 2010, s. 243, ainesosista ja tarpeistosta yksityiskohtaisemmin, s. 340–344.

kiinteistökohtainen, ja liittämisvelvollisuuden perustana on kiinteistön omistus tai hallinta, joten kiinteistön omistus- ja hallintasuhteet ja niissä tapahtuvat muutokset eivät vaikuta kiinteistöön kohdistuvan liittämisvelvollisuuden olemassaoloon ja sisältöön tältä kannalta eivätkä aiheuta tähän asiantilaan kohdistuvia muutoksia.¹⁰⁸

Kiinteistön sähkö-, vesihuolto-, ym. sopimusten kuulumisesta kiinteistöön ja siirtymisestä uudelle omistajalle tulee sisällyttää maininta kauppakirjaan, sillä esimerkiksi sähköliittymäsopimus ei liittymäsopimusehtojen perusteella välttämättä siirry uudelle omistajalle ilman erillistä mainintaa asiasta. Lisäksi tällaisten sopimusten siirto tavallisesti edellyttää, että entisen omistajan mahdollisesti maksamatta jättämät perus-, kulutus- ja tasauskulut maksetaan sähkölaitokselle. Samoin mahdolliset maksamattomat vesi- ja jätevesimaksut sekä liittymismaksut on aiheellista selvittää ja ottaa huomioon kauppaehdoissa, mikäli tällaisia maksamattomia velvoitteita on.¹⁰⁹ Liittymissopimuksen siirtämisestä ei tavallisesti makseta erillistä korvausta.¹¹⁰ Liittymissopimuksen irtisanomista ei voida pitää taloudelliseltakaan kannalta perusteltuna, sillä VHL:n mukainen vesihuollon liittymismaksu saattaa olla palautuskelvoton (toisin kuin esim. osuuskunnan jäsenmaksu), jolloin uusi omistaja joutuisi tekemään uuden liittymissopimuksen ja maksamaan tässä yhteydessä uuden liittymismaksun, mikä voi merkitä laitoksesta ja kiinteistöstä riippuen huomattaviakin taloudellisia kustannuksia. Sopimusten asiakas- ym. tiedot tulee kylläkin päivittää uudelle omistajalle tai haltijalle. Mikäli omistaja/haltija ja palvelujen käyttäjä ovat sama henkilö tai taho, voidaan liittymissopimus ja sopimukset vesihuoltopalvelujen toimittamisesta tehdä samalla asiakirjalla. Sopimus tulee laatia kirjallisesti tai sähköisesti siten, että se säilyy kummankin sopimusosapuolen saatavilla, eikä sitä ole mahdollista muuttaa yksipuolisesti.

Mikäli kiinteistön uusi omistaja haluaa irtisanoa liittymissopimuksen tai vesihuollon palvelujen toimittamista koskevan sopimuksen, tämän on järkevintä hankkia sitä ennen kiinteistölleen vapautus liittämisvelvollisuudesta vesihuoltolain 11 §:n edellyttämällä tavalla. Omistajanvaihdoistilanteet eivät muodosta poikkeusta tästä vallitsevasta, VHL:n mukaisesta käytännöstä. Omistajanvaihdos ei liioin muodosta vesihuoltolaitokselle perustetta voimassaolevan

¹⁰⁸ Varsinaista oikeuskäytäntöä vesihuollon liittymissopimusten siirtämiseen liittyen ei tällä hetkellä (2015) ole, mutta analogiatukea voidaan hakea ratkaisusta *KKO 2000:25*, jossa on otettu kantaa sähköliittymäsopimuksen kuulumisesta kiinteistöön (kyseessä oli kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen mahdollinen ulottuminen sähköliittymäsopimukseen).

¹⁰⁹ *Kasso* 2014, s. 221–222.

¹¹⁰ *Kasso* 2014, s. 6–7, 221–222, 321. Ratkaisussa *VaHaO 1997:14* hovioikeus oli todennut, että sähköliittymäsopimus sinänsä voi liittyä kiinteistöön ja palvella sen tarpeita aineellisen esineen kaltaisesti siten, että sen ja kiinteistön välillä vallitsee tarpeistosuhde, jonka edellytyksinä ovat yhteenkuuluvuus, tarpeellisuus, pysyvyys ja omistuksen yhteisyys.

sopimuksen irtisanomiseen. Mikäli edellisellä omistajalla on maksamattomia vesihuoltomaksuja tms. epäselvyyksiä tai vesihuoltolaitoksella on muita tähän kohdistuvia vaatimuksia, on epäselvyyksien välttämiseksi aiheellista sopia kiinteistökaupan yhteydessä siitä, millä tavoin näihin kysymyksiin liittyvä vastuunjako tulee ratkaistavaksi asianosaisten välillä. VHL:ssa ei sinänsä aseteta näiltä osin pakottavia vaatimuksia.¹¹¹

4.2 Liittämisvelvollisuus ja liittyminen vesihuolto-osuuskunnan jäseneksi

Vesihuoltolaissa säädetään laitospuolitoisen, kunnan tekemään toimintaluopäättökseen perustuvan vesihuollon järjestämisestä, mutta VHL ei sinänsä aseta vaatimuksia vesihuoltolaitoksen (yrityoikeudelliselle) organisaatiomuodolle. Organisaatiomuotoon liittyvät seikat tulee järjestää kutakin organisaatiomuotoa koskevien erityislakien perusteella (kunnallisesti omistetuissa laitoksissa kuntalaki, oy:ssä osakeyhtiölaki, 624/2006, ja osuuskunnissa osuuskuntalaki, OKL, 421/2013), joiden säännöksiä sovelletaan niiltä osin kuin VHL:sta ei muuta johdu. Erityisesti taajamien ulkopuolisilla haja-asutusalueilla laitosmuotoisen vesihuollon järjestäminen osuuskunnaksi järjestäytyneen vesihuoltolaitoksen puitteissa voi olla käytännöllinen vaihtoehto.

Vesihuolto-osuuskunnat ovat tyypillisiä kuluttajaosuuskuntia, joiden jäsenet hyötyvät osuuskunnan tuottamista talousvesi- ja viemärintipalveluista.¹¹² Laitospuolitoista vesihuoltoa voidaan perustella muun muassa huoltovarmuuden parantumisella sekä jätevesistä aiheutuvien ympäristöhaittojen vähentämisellä. Vesihuolto-osuuskunnan perustamisen käytännöllisenä edellytyksenä on kuitenkin riittävän laaja asiakaspohja, sillä ainoastaan muutaman kiinteistön tarpeita vastaavan vesihuollon järjestämiseksi se saattaisi olla tarpeettoman raskas organisaatio. Tällöin saattaisi olla perustellumpaa järjestää tämän tyyppinen, pienimuotoinen vesihuolto esimerkiksi vesiyhtymän pohjalta.¹¹³ Mikäli osuuskuntamuotoinen vesihuoltolaitoksen on tarkoitus toimia VHL:ssa tarkoitettu-

¹¹¹ Maakaaren (540/1995) mukaisena lähtökohtana kuitenkin on, että kaupan kumpikin osapuoli vastaa kolmansien kanssa tekemistään yksityisoikeudellisiin sopimuksiin liittyvistä velvoitteista. Mikäli ostaja ottaa vastattavakseen jonkin kiinteistöön kohdistuvan suorittamatta olevan maksuvelvoitteen, on tästä sovittava kauppakirjassa. Myyjällä on joka tapauksessa velvollisuus kertoa ostajalle kaikista kiinteistöön kohdistuvista saamisista. Samoin ostajana olevan osapuolen on aiheellista huolehtia oman selonottovelvollisuutensa täyttämisestä myös mahdollisia kiinteistöön kohdistuvia maksamattomia saatavia koskevin osin.

¹¹² Bland – Bland – Pättiniemi 2013, s. 24.

¹¹³ Vesiyhtymä perustuu asianosaisten keskenään laatimiin sopimuksiin, eikä se ole itsenäinen oikeushenkilö. Puuttuvasta oikeushenkilöllisyydestä johtuen sille ei voida määrätä toimintaluuetta, eikä se tästä johtuen voi toimia VHL:n mukaisena vesihuoltolaitoksena.

na vesihuoltolaitoksena, sille on kunnan toimesta määrättävä toiminta-alue, ja toiminta-alueella toimivat kiinteistöt tulevat tällöin VHL:n mukaisen liittämismuodostuvasta asiakassuhteen käsillä olosta ei kuitenkaan voida sellaisenaan katsoa suoranaisesti seuraavan kiinteistön omistajan tai haltijan velvollisuutta liittyä myös vesihuolto-osuuskunnan jäseneksi. Osuuskunnat voivat tuottaa palveluja myös muille asiakkaille kuin omistajajäsenilleen, joten vesihuolto-osuuskunnan jäseneksi liittyminen ei sellaisenaan ole välttämätön VHL:n mukainen edellytys asiakkaan tarvitsemien palvelujen toimittamiselle.

Vesihuolto-osuuskuntien suhtautuminen asiakkaiden jäsenyyteen kuitenkin vaihtelee. Joidenkin osuuskuntien säännöissä asiakas voidaan velvoittaa liittymään osuuskunnan osakkaaksi, ennen kuin liittymissopimus voidaan allekirjoittaa. Jäsenhakemuksen saa vesiosuuskunnan hallitukselta, joka myös yleensä tekee päätöksen jäseneksi hyväksymisestä.¹¹⁴ Jäsenhakemuksessa liittyjä sitoutuu noudattamaan vesihuolto-osuuskunnan sääntöjä ja sitoutuu suorittamaan vesihuolto-osuuskunnan osuusmaksun ja/tai mahdollisen lisäosuusmaksun vesihuolto-osuuskunnan tilille. Osuusmaksun suorituksen jälkeen voidaan laatia liittymissopimus vesihuolto-osuuskunnan ja liittyjän välillä. Joidenkin vesihuolto-osuuskuntien säännöt eivät edellytä liittyjän liittymistä myös vesiosuuskunnan jäseneksi, vaan vesiliittymän voi saada pelkästään solmimalla liittymissopimuksen vesiosuuskunnan kanssa sekä suorittamalla taksan mukaisen liittymismaksun. Vesihuolto-osuuskuntien säännöissä on eroja, joten osuuskunnan sääntöihin tutustuminen on tärkeää ennen liittymispäätöksen tekemistä.¹¹⁵ Säännöt voi pyytää vesihuolto-osuuskunnan hallitukselta tutustumista varten. Etenkin pienten osuuskuntien osalta on sekä taloudellisista syistä että toimintaan sitoutumisen kannalta tärkeää, että mahdollisimman moni asiakas tulisi myös osuuskunnan jäseneksi. Erityisesti investointien kannalta jäseniltä saatavat maksut ovat tärkeitä rahoituskanavia.

Vesihuolto-osuuskuntien osalta on jossakin määrin epäselvää, kuinka tulisi suhtautua sellaisiin asiakkaisiin, jotka ovat VHL:n mukaisen liittämismuodostuvasta asiakassuhteen vuoksi velvoitettuja liittymään vesihuolto-osuuskunnan asiakkaiksi, mutta eivät kuitenkaan jostakin syystä halua liittyä samalla myös osuuskun-

¹¹⁴ Mähönen – Villa 2014, s. 62. Osuuskunnan jäsenyyden on lähtökohtaisesti avoin, mutta yleensä osuuskunnan hallituksen suostumuksen varassa. Osuuskunnan jäsenyyden on henkilökohtainen, joten näiltä osin se eroaa esim. VHL:n mukaisesta, liittämismuodostuvasta asiakassuhteesta, jonka perusteena on kiinteistön omistus tai hallinta vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

¹¹⁵ Suomen Vesiosuuskuntien Liitto ry 2015. Osuuskunnan säännöt ovat OKL:n mukaisesti pakolliset, mutta niissä voidaan poiketa OKL:n olettasäännöistä määräämällä säännöissä toisin, mikäli poikkeaminen ei ole vastoin OKL:n pakottavia määräyksiä. Ks. tarkemmin Mähönen – Villa 2014, s. 46.

nan jäseniksi, jos osuuskunnan säännöt eivät tähän velvoita. VHL ei anna suoranaista vastausta siihen, voitaisiinko tällaisilta vesihuoltolaitoksen asiakkailta esimerkiksi veloittaa korkeampia liittymismaksuja kuin saman laitoksen omistaja-asiakkailta. VHL:n mukaisesti veloitettavien liittymismaksujen ja OKL:n mukaisten osuuskunnan osuus- ja liittymismaksujen keskinäinen suhde tulisi joka tapauksessa määritellä sekaannusten välttämiseksi mahdollisimman tarkasti.¹¹⁶ VHL ei sinänsä ota kantaa vesihuoltolaitoksen liittymismaksun palautuskelpoisuuteen, mutta vesihuoltolaitoksen liittymismaksu on pääsääntöisesti palautuskelvoton.¹¹⁷ Osuuskunnan säännöissä on mahdollista määrätä siihen liittyvälle jäsenelle myös OKL:n mukainen liittymismaksu, joka tulee suorittaa jäsenen liittyessä osuuskuntaan tai silloin, kun jäsenen osuuksien lukumäärää lisätään. Jäsenen erotessa osuuskunnan liittymismaksua ei yleensä palauteta.¹¹⁸ Osuuskunnan jäsenyys on OKL 1:4:n mukaisesti siirtokelvoton, ellei säännöissä määrätä toisin.¹¹⁹ Osuuskunnan osuusmaksu tulee kuitenkin OKL 17:1 mukaisesti palauttaa osuuskunnasta eronneelle, kun tämä luopuu jäsenyydestä.¹²⁰ Vesihuolto-osuuskunnan kyseessä ollessa näin voi tapahtua esimerkiksi kiinteistöltä pois muuttamisen johdosta. Mikäli jäsenyyden siirtäminen on sallittu osuuskunnan säännöissä, omistajanvaihdostilanteissa voi olla tarkoituksenmukaisinta siirtää jäsenyys kiinteistön uudelle omistajalle, ja jäsenyyden arvo voidaan ottaa tällöin huomioon esimerkiksi kiinteistön kauppahinnasta sovittaessa.

¹¹⁶ OKL:n mukaisesti toimittaessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti yhdenvertaisuusperiaatteen, joka on huomioitava myös jäseniltä veloitettavissa maksuissa. VHL:n mukaisesti toimittaessa esim. liittymismaksuja voidaan porrastaa alueellisesti, mikäli tähän on perusteltu syy ja mikäli maksut eivät muodostu syrjiviksi. Yhdenvertaisuusperiaatteesta, ks. *Mähönen – Villa* 2014, s. 11–13.

¹¹⁷ Liittymismaksun palautuskelpoisuutta koskevat tältä osin kirjanpitolautakunnan lausunnoissa ja kannanotoissa esitetyt linjaukset sekä verolainsäädäntö. Vesiosuuskunnan säännöissä sekä vesihuoltolaitosten sopimuksissa todetaan yleensä siitä, onko liittymismaksu pelkästään siirtokelpoinen vai siirto- ja palautuskelpoinen.

¹¹⁸ *Suojanen – Lakari – Savolainen* 2011, s. 244–245; *Mähönen – Villa* 2014, s. 114–115. Uuden osuuskuntalain voimaantulo vuoden 2014 alusta on aiheuttanut joitakin muutoksia mm. lisä- ja sijoitusosuuksia koskevaan sääntelyyn sekä liittymismaksuihin. Siirtymäsäännösten nojalla aiemman osuuskuntalain (EOKL, 1488/2001) nojalla osuuskunnan sääntöihin otettuihin lisä- ja sijoitusosuuksia koskeviin määräyksiin on mahdollista soveltaa EOKL:n säännöksiä kahden vuoden ajan. Ennen uuden OKL:n voimaantuloa sääntöihin otettuihin liittymismaksuja koskeviin määräyksiin sovelletaan EOKL 9:4ää vastaavia säännöksiä. EOKL 9:4n mukaan liittymismaksua ei palauteta, mikäli säännöissä ei toisin määrätä.

¹¹⁹ Siirron edellytyksistä ja oikeusvaikutuksista, ks. *Mähönen – Villa* 2014, s. 63.

¹²⁰ Jäsenen ero oikeuttaa jäsenen saamaan OKL 17:1.1:n perusteella osuuden merkintähinnan palautuksen ja muun säännöissä määrätyn määrän, kun jäsenyys on päättynyt. Osuusmaksu palautetaan yleensä vuoden kuluttua jäsenen eroamishetkeä seuraavasta tilinpäätöspäivästä. Ks. *Suojanen – Lakari – Savolainen* 2011, s. 244; *Mähönen – Villa* 2014, s. 67.

Osuuskuntamuotoisen vesihuoltolaitoksen asiakkaan kannalta osuuskunnan jäsenyydestä kieltäytyminen saattaisi olla joka tapauksessa epätarkoituksenmukaista siltäkin kannalta, että jäsenyyden puuttuminen estäisi tätä osallistumasta osuuskunnan päätöksentekomenettelyyn esimerkiksi osuuskuntakokouksissa. Lopputuloksena saattaisi siten olla tilanne, jossa jäsenyydestä kieltäytyneelle asiakkaalle asetettaisiin tosiasiallisesti samat taloudelliset ym. velvoitteet kuin osuuskunnan omistajajäsenenä toimiville asiakkaille, mutta ilman mahdollisuutta voida erityisemmin vaikuttaa osuuskunnan päätöksentekoon. Vesihuolto-osuuskuntien asiakassuhteiden sääntelyn osalta VHL:n ja OKL:n säännösten soveltamisalat ovat käytännössä jossakin määrin päällekkäisiä, kuitenkin VHL:lla on erityislakina etusija vesihuoltolaitoksen asiakassuhteita käsittelevissä kysymyksissä, mikäli siitä on osoitettavissa käsillä olevaan tilanteeseen soveltuva oikeusohje. VHL:a sovelletaan erityisesti vesihuoltopalveluista veloittaviin maksuihin sekä näitä palveluja koskeviin sopimuksiin. Vesihuolto-osuuskunnan jäsenyyteen liittyvät asiat puolestaan ratkaistaan OKL:n mukaisesti.

5 ARVIOINTIA JA JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

5.1 Liittämiselvollisuutta koskevat vaatimukset lievenevät erityisesti haja-asutusalueiden osalta

Vesihuoltolain 3 luvun mukaista liittämiselvollisuutta on joiltakin osin lievennetty erityisesti taajama-alueiden ulkopuolella toimivien vesihuoltolaitosten verkostojen osalta. Tällaisilla alueilla sijaitsevien kiinteistöjen omistajien kannalta on myönteistä, että heillä on juridiselta kannalta jossakin määrin aiempaa enemmän valinnanvaraa arvioidessaan kiinteistöjensä vesihuollon järjestämisen kannalta tarpeellisia ratkaisuja. Haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyvaatimusten kiristymisen seurauksena osa kiinteistöjen omistajista on tehnyt jo ennen lainmuutosta huomattaviakin investointeja kiinteistöjensä jätevesien käsittelyjärjestelmiin, joten lainmuutoksen myötä heidän mahdollisuutensa hyödyntää hankkimiaan laitteistoja kohtuulliseksi katsottavan ajan paranevat. Samalla aiempaa tarkemmin yksilöity liittämiselvollisuutta koskeva oikeudellinen sääntely vähentänee kiinteistöjen tarvitseman vesihuollon järjestämistä koskeviin asioihin liittynyttä epätietoisuutta. VHL:n tulleilla liittämiselvollisuuden laajuutta ja sisältöä koskevilla muutoksilla ei ole kuitenkaan takautuvia vaikutuksia ennen lainmuutoksen voimaantuloa tehtyihin toiminta-aluepäätöksiin, jotka voivat siirtymäsäännöksen nojalla olla voimassa vuoden 2018 loppuun. Taajama-alueiden osalta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä koskeviin

liittämiskäytäntöihin ei ole odotettavissa erityisiä muutoksia, joten niiden osalta VHL:n mukainen liittämismallisuus säilyy pääsääntönä.

Toisaalta liittämismallisuuden väljentäminen saattaa vaikeuttaa erityisesti haja-asutusalueiden pienten vesihuoltolaitosten taloudellisia toimintaedellytyksiä, mikäli vesihuollon maksuista saatavat tulot vähentyisivät laitoksen kannalta merkittävämmässä määrässä. Tällöin saattaisi seurata vaikeuksia tehdä tarvittavia investointeja, mikä voi heikentää vesihuoltoinfrastruktuurin tasoa. Myös investointeihin ryhtymistä jouduttaisiin harkitsemaan entistä tarkemmin. Mikäli useita toiminta-alueen kiinteistöjä vapautetaan liittämismallisuudesta, tämä johtaisi todennäköisiin vesimaksujen korotuksiin niiden kiinteistöjen osalta, jotka jäisivät vesihuoltolaitoksen asiakkaiksi. Erityisesti niiden haja-asutusalueilla sijaitsevien kiinteistöjen osalta, jotka eivät vielä ole tehneet ratkaisujaan jätevesiensä käsittelemistarpeisiin liittyen, tulisi harkita perusteellisesti, olisiko esimerkiksi jätevesien kokoamista ja käsittelyä koskevat ratkaisut järkevintä ja taloudellisinta toteuttaa kiinteistökohtaisten ratkaisujen sijasta rakentamalla alueelle viemäriverkosto, jonka kautta jätevedet voidaan johtaa ja käsitellä kootusti. Mikäli lopputulos puoltaa verkoston rakentamista, vesihuoltolaitoksen viemäriin liittyminen saattaa olla perusteltu vaihtoehto myös niiden kiinteistöjen osalta, joita liittämismallisuuden lieventäminen ei tähän suoraanaisesti velvoitaisikaan. Kiinteistönsä liittämiseen halukkaiden liittyjien määrä ja taloudelliset toimintaedellytykset tulisi kuitenkin selvittää huolellisesti ennen päätöksentekoa vesihuoltolaitosten toiminta-alueista ja verkostojen rakentamisesta. Liittymishalukkuutta järjestettyyn vesihuoltoon voidaan tarkastella myös eräänä indikaattorina vesihuoltolaitoksen palvelujen tarpeelle kyseisellä alueella.

Kuntien on samoin aiheellista harkita tarkoin vesihuollon järjestämiseen ja toiminta-alueiden hyväksymiseen liittyviä ratkaisuja myös laitostaloudellisten vaikutusten osalta. Päätösten vaikutukset saattavat ulottua myös kunnan järjestämisvastuuta koskeviin seikkoihin. Kuntien on joka tapauksessa aiheellista kiinnittää riittävää huomiota niihin tosiasiallisiin mahdollisuuksiin, joita kiinteistöjen vesihuollon järjestämisessä on käytettävissä, sillä nämä seikat saattavat ulottaa vaikutuksensa myös kuntien omiin huolehtimisvelvoitteisiin. Ennen lainmuutosta voimassa olleen VHL:n mukainen vesihuollon kehittämissuunnitelman lakisääteisyys, johon velvoitettiin ennen uudistusta voimassa olleen vesihuoltolain 5 §:ssä, on kuitenkin poistunut, eikä kyseisen muutoksen vaikutuksista kuntien huolehtimisvelvoitteisiin liittyvään vesihuollon suunnitteluun ole toistaiseksi tarkempaa tietoa. Myönteisenä voidaan pitää kuitenkin sitä, että uudistettu VHL 3 § sisältää nyt myös VHL:n mukaisen taajaman määritelmän.

5.2 Toiminta-alueiden laajuuden muuttaminen saattaa aktualisoitua aiempaa helpommin

Lainmuutoksen myötä vesihuoltolaitosten toiminta-alueita on aiempaa helpompaa myös supistaa VHL 8 a §:n mukaisesti, mikäli on nähtävissä, että aiemman laajuisen toiminta-alueen ylläpitämiselle ei ole enää taloudellisia tai muita edellytyksiä. Tällainen tilanne saattaisi aktualisoitua esimerkiksi silloin, jos alkuperäisen toiminta-alueen asiakasmäärä vähentyisi huomattavasti. Mikäli osa aiemmalla toiminta-alueella sijaitsevista kiinteistöistä rajautuu supistetun toiminta-alueen rajojen ulkopuolelle, ei myöskään VHL:n mukaista sääntelyä enää sellaisenaan sovelleta tällaisten kiinteistöjen vesihuollon järjestämisessä, jolloin VHL 9 ja 10 §:stä johtuva asiakassuhteiden pakollisuus raukeaa.

Muutetun toiminta-alueen ulkopuolelle jäävien kiinteistöjen vesihuollon taso ei saa olennaisesti heikentyä toiminta-alueen muuttamisen seurauksena. Toiminta-alueen muuttaminen ei myöskään tarkoita sitä, että vesihuoltolaitoksella tai toiminta-alueen ulkopuolelle jäävillä kiinteistöillä olisi tästä johtuva velvollisuus minkään tekemänsä sopimuksen irtisanomiseen, vaan asia voidaan ratkaista tapauskohtaisesti. Huolehtimisvelvoitteista ja liittämisvelvollisuudesta johtuvaan sopimuspakkoon ei toiminta-alueen ulkopuolisilla alueilla ole kuitenkaan enää mahdollisuutta tehokkaasti vedota enempiä vesihuoltolaitoksen kuin sen asiakkaidenkaan toimesta. Erityisesti haja-asutusalueilla sekä laajojen toiminta-alueiden reunaosissa supistamista koskevia päätöksiä saatetaan tulla tekemään jonkin verran. Huomattavat muutokset toiminta-alueen alkuperäiseen kokoon verrattuna voivat herättää kysymyksen siitä, onko kyseisen toiminta-alueen suunnittelu toteutettu alun perinkään oikeasuhtaisesti. Muutostilanteissa erityisesti asianosaisten kuulemisesta ja muusta vuorovaikutuksesta tulee erityisesti huolehtia ennen toiminta-alueen muutosta koskevan päätöksen tekemistä.

5.3 Hulevesien hallintaa koskevaan sääntelyyn ja maksuvelvoitteisiin muutoksia

Taajama-alueiden hulevesiä koskevia yleisiä huolehtimisvelvoitteita koskeva sääntely on siirretty uuteen MRL:n 13 a lukuun (958/2012), jossa säädettyjen velvoitteiden valvonta kuuluu kunnan monijäseniselle toimielimelle. Toimielimen kokoonpanoa ei ole yksityiskohtaisesti määrätty, joten kunnat voivat näiltä osin käyttää harkintavaltaansa, kuitenkin toimielimen toimivallan siirtoa koskevien rajoitusten puitteissa. Nimensä mukaisesti toimielimen kokoonpano edellyttää useamman jäsenen edustusta, joten tehtävää kokonaisuudessaan ei näin ollen voitane siirtää esimerkiksi yksittäisen viranhaltijan hoidettavaksi. Edustus toimielimeen voisi tulla esimerkiksi kunnan rakennusvalvonnasta, ympäristön-

suojeluviranomaisesta ja terveydensuojeluviranomaisesta, joiden toimenkuvaan kyseinen tehtävä luontevimmin soveltuu.

Kunta voi vesihuoltolaitosta kuultuaan päättää, että hulevesien viemärointi päätöksessä määriteltävällä alueella kuuluu siellä toimivan vesihuoltolaitoksen tehtäviin, mikäli laitoksella on riittävät edellytykset suoriutua kyseisen tehtävän hoitamisesta. Mikäli kyseinen tehtävä on jo vakiintuneesti kuulunut vesihuoltolaitokselle, ei lainmuutoksella ole vesihuoltolaitoksen kannalta välittömiä käytännön vaikutuksia. Kunnan tulee suorittaa yleisten alueiden hulevesien hallinnasta huolehtivalle vesihuoltolaitokselle niistä aiheutuvista kustannuksista riittävä korvaus. Nämä korvaukset saattaisivat jossakin määrin vahvistaa vesihuoltolaitosten taloutta. Kunnalla on myös oikeus periä sille kuuluvista hulevesien huolehtimisvelvoitteista hulevesimaksua, joka on julkisoikeudellinen, erotuksena VHL:n mukaisista yksityisoikeudellisista maksuista. Hulevesimaksun käyttöönotto on kunnille sinänsä vapaaehtoista (ts. MRL ei *velvoita* ko. maksun perimiseen), mutta on todennäköistä, että suurin osa kunnista tulee ottamaan sen käyttöön.

Vesihuoltolain 17 d §:ssä on kielto johtaa kiinteistöltä hulevesiä jätevesiviemäriin. Kiellon perusteena on tavoite estää hulevesistä aiheutuvia häiriöitä sekä käsittelemättömien jätevesien ylivuotoja ja ohijuoksutuksia laitteistojen kapasiteetin mahdollisesti ylittyessä esimerkiksi poikkeuksellisten sääilmiöiden seurauksena.¹²¹ Tästä poikkeaminen on kuitenkin mahdollista, mikäli jätevesiviemäri on rakennettu ennen vuotta 2015 ja mitoitettu myös hulevesien poisjohtamiseen, alueella ei ole erillistä hulevesiviemärointiä ja vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan jätevesiviemäriin johdettavasta hulevedestä taloudellisesti ja asianmukaisesti. Ns. sekaviemäreistä, joissa johdetaan sekä jäte- että hulevesiä, on tavoitteena luopua vähitellen. Uusien sekaviemärien rakentaminen ei ole enää mahdollista vuodesta 2015 lähtien.

Liittämismahdollisuutta koskevien muutosten vaikutukset tulevat luultavasti näkymään erityisesti taajama-alueiden ulkopuolisilla alueilla, joilla toimii muun muassa huomattava määrä vesihuolto-osuuskuntia. Niiden toimintaan kohdistuvien vaikutusten osalta huomiota kannattaa vesihuoltolainsäädännön muutosten ohella kiinnittää myös uuden, vuoden 2014 alusta voimaan tulleen osuuskuntalain mahdollisiin vaikutuksiin. Niiden vesihuoltolaitosten osalta, jotka huolehtivat myös hulevesien viemäroinnistä, on myönteistä, että lainmuutoksen myötä hulevesiä koskevat huolehtimisvelvoitteet ja tehtävien jaosta sopiminen on määritelty aiempaa yksityiskohtaisemmin. Kokonaisuutena arvioiden lainmuutosten jälkeen voimassa olevaa laitostuotoisen vesihuoltotoiminnan oikeudellista sääntelyä myös liittämismahdollisuutta koskevilta osiltaan voidaan pitää verraten kattavana ja ajankohtaisiin tarpeisiin soveltuvana.

¹²¹ HE 218/2013 vp, s. 50.

LÄHTEET

Kirjallisuus

- Belinskij, Antti:* Oikeus veteen. Talousveden saatavuus Suomen ja Etelä-Afrikan oikeudessa. Helsinki 2010.
- Bland, Anne – Bland, Jonathan – Pättiniemi, Pekka:* Osuuskunnat julkisten palvelujen tuottamisessa. Helsinki 2013.
- Harjula, Heikki – Prättälä, Kari:* Kuntalaki – Tausta ja tulkinnot. Helsinki 2012.
- Hemmo, Mika:*
- Sopimusoikeus I. Helsinki 2003.
 - Sopimusoikeuden oppikirja. Helsinki 2009.
- Hollo, Erkki:* Vesioikeus. Porvoo 2014.
- Holopainen, Toivo:* Vesihuollon oikeuskysymyksistä I. Käyttövesikysymyksiä. Lakimies-lehden aikakauskirja 1964, s. 846–880.
- Järvinen, Ari – Heikinheimo, Elina:* Suomen pienten vesihuoltolaitosten liiketaloudellinen analyysi. Espoo 2007.
- Kasso, Matti:* Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki 2014.
- Ketola, Johanna:* Kustannusten kattamisen periaatteen toteutuminen Suomen vesilainsäädännössä. Ympäristöoikeudellisia tutkielmia 34. Helsinki 2001, s. 155–237.
- Kuntaliitto:* Kunnat ja vesihuolto huomisen Suomessa. Helsinki 2007.
- Myllymäki, Riitta (toim.):* Muutoksenhaku kunnan viranomaisen päätöksestä. Helsinki 2008.
- Myrsky, Matti – Malmgrén, Marianne:* Elinkeinotulon verotus. 4. uudistettu painos. Helsinki 2014.
- Mähönen, Jukka – Villa, Seppo:* Osuuskunta. Helsinki 2014.
- Määttä, Kalle – Pulliainen, Kyösti:* Johdatus ympäristötaloustieteeseen. Saarijärvi 2003.
- Määttä, Kalle:*
- Yritysoikeus yritystoiminnan suunnittelussa. Helsinki 2005.
 - Oikeustaloustieteen perusteet. Helsinki 2006.
 - *Pirkanmaan ympäristökeskus:* Kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma – hyviä suunnittelukäytäntöjä. Ympäristöopas. Tampere 2008.
- Saarnilehto, Ari:*
- Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet. Vantaa 2000.
 - Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki 2009.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika:* Varallisuus oikeus. Helsinki 2012. (Saarnilehto ym. 2012)
- Suojanen, Kalevi – Lakari, Torsti – Savolainen, Markku:* Yritysoikeus ja yritystoiminnan muutostilanteiden juridiikka. Juva 2011.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulumäki, Risto – Lindfors, Heidi:* Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uudistettu painos. Helsinki 2010. (Tepora ym. 2010)
- Tolvanen, Jukka – Kaatra, Kai – Maunula, Markku:* Vesihuoltolakiopas. MMM:n julkaisu 1/2002. Helsinki 2002.
- Valli-Lintu, Auli:*
- Vesihuoltolain mukaiset kunnan viranomaistehtävät ja -roolit. Kuntaliiton yleiskirje 20/80/2001.

- Vesihuoltolain mukaisista viranomaisrooleista. Ympäristö ja terveys 5/2003, s. 16–18.

Vesilaitosyhdistys: Vesihuoltolaitoksen maksuja koskevat ohjeet ja suositukset. Helsinki 2001.

Vihervuori, Pekka: Vesitaloushankkeet. Teoksessa Kari Kuusiniemi – Ari Ekroos – Anne Kumpula – Pekka Vihervuori: Ympäristöoikeus. 2. uudistettu painos. Helsinki 2013, s. 951–1100.

Ympäristöministeriö: Haja-asutuksen jätevedet. Lainsäädäntö ja käytännöt. Ympäristö-opas. Helsinki 2011.

Virallislähteet

HE 85/2000 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle vesihuoltolainsäädännön uudistamisesta.

HE 218/2013 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi vesihuoltolain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

MmVM 6/2014 vp: Maa- ja metsätalousvaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi vesihuoltolain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 218/2013 vp).

Internet-lähteet

Suomen Vesiosuuskuntien Liitto ry: Vesiosuuskuntaan liittyminen

www.vesiosuuskunnat.fi > Tietoa vesihuollosta > Liittyminen (8.5.2015)

Oikeustapaukset

KHO 15.5.2007 t. 1311

KHO 5.3.2009 t. 530 (LRS)

KHO 10.11.2011 t. 3283 (LRS)

KHO 16.5.2014 t. 1615 (LRS)

Hämeenlinnan HaO 13/0267/2

Turun HaO 13/0207/1

LYHENTEET

ELY-keskus	elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
EOKL	osuuskuntalaki 1488/2001
HE	hallituksen esitys
HaO	hallinto-oikeus
HO	hovioikeus
KHO	korkein hallinto-oikeus
KKO	korkein oikeus
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929
OKL	osuuskuntalaki 421/2013
VHL	vesihuoltolaki 119/2001
VVY	Vesilaitosyhdistys
YM	ympäristöministeriö
YSL	ympäristönsuojelulaki 86/2000
YT	Ympäristö ja terveys -lehti