



# Ojitukseen liittyviä oikeustapauksia

Mauri Keränen, MMM

Lammin päivät 6.10.2022

# Oikeuskäytäntö (oikeuspraksis) osana suomen oikeusjärjestelmää



- Oikeuslähdeoppi
  - Vahvasti velvoittavat – kansallinen lainsäädäntö, EU & kansainvälinen oikeus
  - Heikosti velvoittavat – esityöt, oikeuskäytäntö
  - Sallitut - vakiintuneet tavat ja menettelyt, oikeuskirjallisuus, oikeusvertailevat argumentit sekä käytännölliset, eettiset ja moraaliset argumentit, soft law ym.
- Ero verrattuna Common law-järjestelmiin
- Tuomioistuinten tehtävä ja ratkaisupakko

# Oikeuskäytäntö (oikeuspraksis) osana suomen oikeusjärjestelmää



- Oikeuskäytännön merkitys?
- Eduskunta.fi: *”Oikeuskäytännön asema oikeuslähteenä perustuu ajatukseen siitä, että aiempaa ratkaisukäytäntöä vastaava tapaus ratkaistaan samalla tavalla. Oikeuskäytännön osalta eniten painoarvoa on ylimpien tuomioistuinten, eli korkeimman oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden, ratkaisukäytännöllä.”*
- Jokaisessa ratkaisutilanteessa tulee aina ottaa huomioon lain säädökset ja tapauksen yksilölliset piirteet.

# Oikeuskäytäntö (oikeuspraksis) osana suomen oikeusjärjestelmää, päätöstyypit



- KHO
  - Vuosikirjapäätökset
  - Lyhyet ratkaisuselosteet
  - Muita päätöksiä
- HO

# Lainvalintakysymys, asemakaava-alue.

## KHO 16.9.2011 t. 2645 (LRS)



- Tonttien A ja B omistajat vaativat rakennuslautakunnalta naapuritontin C sadevesiviemäröinnin toteuttamista aiemmin vahvistetun suunnitelman mukaan ja myöhemmin hyväksytyyn vesi- ja viemärisuunnitelman kumoamista. Myöhemmin hyväksytyssä suunnitelmassa naapurin sadevesiviemärointi tapahtuisi tonttien A ja B:n kiinteistöllä sijaitsevien putkien ja kaivon kautta.
- A ja B eivät naapureina olleet antaneet suostumustaan käyttää tonteillaan sijainnutta sadevesiputkea ja sadevesikaivoa tontin C sadevesien johtamiseen.
- Rakennuslautakunta oli hylännyt vaatimuksen viitaten maankäyttö- ja rakennuslain 161 ja 162 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n johtojen sijoittamista koskevaan sääntelyyn.

# Lainvalintakysymys, asemakaava-alue.

## KHO 16.9.2011 t. 2645 (LRS)



- HaO kumosi rakennuslautakunnan päätöksen ja siirsi asian kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen ratkaistavaksi katsoen, että hakemuksessa ei ollut kysymys rakennuslautakunnan toimivaltaan kuuluvasta johtojen sijoittamista koskevasta asiasta eikä MRL 161 §:ssä tarkoitetusta velvollisuudesta sallia sijoittaa toista kiinteistöä palveleva johto toisen omistamalle maalle. Sen sijaan kysymys saattoi olla VVL 6 luvussa säädetyistä oikeudesta ojittamiseen ja erityisesti saman luvun 9 §:ssä mainitusta oikeudesta johtaa maan kuivattamisesta aiheutunut vesi toiselle kuuluvaan putkiojaan.
- Asiaa ei voitu ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Asia voitiin saattaa vesilain 21 luvussa tarkoitettuna valvonta-asiana kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen tutkittavaksi.

# Lainvalintakysymys, asemakaava-alue.

## KHO 16.9.2011 t. 2645 (LRS)



- KHO:n mukaan johdon sijoittamisesta tontin A alueelle ei ollut määrätty MRL 161 §:n nojalla eikä sijoittamiseen ollut muunkaan lainsäädännön tai suostumuksen nojalla perustettu rasitetta tai muuta oikeutta.
- Rakennuslautakunnan päätöstä, joka oli annettu tonttien A ja B omistajien vireillepanon johdosta, ei myöskään ollut pidettävä MRL 161 tai 162 §:ssä tarkoitettuna päätöksenä. Vesihuoltolaitoksen hyväksymä suunnitelma ei muodostanut oikeusperustetta liittämään tontin putkistoa toisen tontin alueella olevaan sadevesiviemäriin.
- Oikeus johtaa kuivatusvettä veden johtamiseen käytettävään, toiselle kuuluvaan putkijohtoon voidaan ilman johdon omistajan suostumusta perustaa vain VVL 6 luvun 9 §:n perusteella.
- Asiassa toimivaltainen viranomaisena oli kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, joka voi ojitusta koskevana asiana samalla myös päättää VVL 6 luvun 4 §:n perusteella sadevesiviemäriin sijoittamisesta toisen kiinteistölle ja siellä myös muuhun paikkaan.

# Lainvalintakysymys, asemakaava-alue.

## KHO 16.9.2011 t. 2645 (LRS)



### Arviointia

- Asemakaava-alueella ojan sijoittaminen ratkaistaan joko MRL 161 §:n tai vesilain (VL 5:9) mukaisesti
- Vesilaitoksen viemärisuunnitelma ei ole MRL 161 §:ssä tarkoitettu päätös
- Oikeus johtaa kuivatusvettä veden johtamiseen käytettävään, toiselle kuuluvaan putkijohtoon voidaan ilman johdon omistajan suostumusta perustaa vain vesilain perusteella.
- Veden johtamiseen toisen putkiojaan kannalta ei ollut merkitystä sillä, sijaitsevatko kiinteistöt asemakaava-alueella.



# Lainvalintakysymys. KHO 2014:79



- Vesiosuuskunta oli hakenut 23 kiinteistön käyttöön tarkoitetun paineviemärin ja vesijohdon sijoittamista kahden kilometrin matkalle järven pohjaan yhteisen vesialueen osakaskunnan alueelle ja osakaskunta vastusti hanketta.
- Kunnan lautakunta oli hyväksynyt hakemuksen. Päätös oli tehty maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n nojalla.
- HaO pysytti lautakunnan päätöksen
- KHO kumosi lautakunnan ja HaO:n päätökset ja hylkäsi lupahakemuksen.

# Lainvalintakysymys. KHO 2014:79



- KHO:n mukaan kun otettiin erityisesti huomioon johtolinjauksen pitkä matka järven pohjassa, vesiympäristöstä ja vesialueen käytöstä saatu selvitys sekä osaltaan myös viemäristä johtuva vesistön pilaantumisriski, vesi ja viemärijohdon sijoittamisesta saattoi aiheutua sellaisia seurauksia, että hankkeeseen olisi tullut hakea lupaa VVL 1 luvun 15 §:n ja 1 luvun 19 §:n perusteella
- Jos vesilain mukaan hankkeeseen voidaan myöntää lupa, MRL:n mukainen päätös ei ole tarpeen. Käsiteltäessä vesilain mukaista lupaa luvan myöntämisen edellytyksenä oli VVL:n 2 luvun 3 ja 6 §:n lisäksi, että luvan hakijalla oli alueeseen pysyvä käyttöoikeus tai että hakijalle voitiin perustaa se VVL:n perusteella.
- Vesilain mukaan lupaharkinta koski käyttöoikeusaluetta laajemmalti vesiympäristössä aiheutuvia haittoja ja hankkeen hyötyjä. Tämän vuoksi lupaharkinta oli laajempi kuin maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukainen päätösharkinta. Johtojen sijoittamista koskevaa päätöstä ei näin ollen tullut tehdä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos johtojen sijoittaminen edellytti vesilain mukaista lupaa. Hankkeen edellyttämä vesilain mukainen lupa merkitsi, ettei MRL 161 §:n mukaiseen päätökseen ollut tarvetta, kun samassa yhteydessä oli tullut perustaa pysyvä käyttöoikeus johtojen sijoittamisalueeseen.
- Jos VVL:n mukaan vesi- ja viemärijohdon sijoittamiseen edellytetään lupaa, tällaisen luvan myöntämisen edellytyksenä on ollut, että samalla hakijalle on voitu perustaa johtoalueeseen käyttöoikeus. Käyttöoikeuden perustamista ei ole voitu käsitellä erikseen muusta luvan myöntämisestä.

# Lainvalintakysymys. KHO 2014:79



## Arviointia

- Johtojen sijoittamista koskevaa päätöstä ei tule tehdä maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, jos johtojen sijoittaminen vesialueelle voi edellyttää vesilain mukaista lupaa.
- Vesilain mukainen lupaharkinta koskee käyttöoikeusaluetta laajemmalti vesiympäristössä aiheutuvia haittoja ja hankkeen hyötyjä. Lupaharkinta on laajempi kuin MRL 161 §:n mukainen päätösharkinta.
- Vesilain mukainen lupa merkitsee, ettei maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaiseen päätökseen ole tarvetta, kun samassa yhteydessä on tullut perustaa pysyvä käyttöoikeus johtojen sijoittamisalueeseen.
- Nykyinen MRL 161 §:n soveltuu vain johdon sijoittamiseen maa-alueilla ja johdon sijoittamiseen vesialueelle sovelletaan vesilakia. Tapaus ratkeaisi samalla tavalla myös nykyisen lain nojalla.
- Johtopäätökset edelleen valideja MRL ja VL:n keskinäisessä suhteessa (VL 5:9.3,5)

# Toimivaltainen viranomainen, vesien laatu. KHO 1012/2016 (muu päätös)



- Kunnan ympäristölautakunta oli myöntänyt vesihuolto-osuuskunnalle VL 5 luvun 9 §:n ja 14 §:n mukaisen oikeuden johtaa urheilukenttäalueen vettä A:n omistaman tilan alueella olevaan ojaan, joka johtaa vettä edelleen ojitussyhtiön ojaan.
- A ja ojitussyhtiö valittivat asiasta hallinto-oikeuteen.
- Osapuolilla oli erimielisyyttä sekä vesien johtamisesta toisen ojaan ja toisaalta johdettavien vesien laadusta
  - valittajien mukaan kyse oli jätevesistä, toisen osapuolen mielestä kyseessä olivat vain ”tavanomaiset pintavedet”.
  - Hulevesien mahdollisesti sisältämien jätevesien ja puhdistettujen jätevesien mahdollisesti aiheuttamien haittavaikutusten varalta lautakunta asetti vedenlaadun tarkkailumääräyksen
- Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen, samoin korkein hallinto-oikeus
- Tapauksessa HaO ja KHO katsoivat selvitettyiksi, että johdetut vedet olivat hulevesiä ja lisäksi puhdistettuja, maahan imeytettyjä ja maasta salaojiin johtuvia jätevesiä.
- KHO:n mukaan ojitus ei ennalta arvioiden aiheuta sellaista ympäristönsuojelulaissa (86/2000) tarkoitettua pilaantumista, jonka vuoksi ympäristölautakunta ei vesilain 5 luvun 3 ja 5 § huomioon ottaen olisi ollut toimivaltainen viranomainen tässä ojitusasiassa.

# Toimivaltainen viranomainen, vesien laatu. KHO 1012/2016 (muu päätös)



## Arviointia

- VL 5 luvun 1 §:n mukaan 5 luvun säännöksiä sovelletaan ojitukseen sekä ojan käyttämiseen ja kunnossapitoon. Luvun säännöksiä sovelletaan myös jäteveden johtamiseen siten kuin ympäristönsuojelulaissa säädetään.
- Ojituksella sekä ojan käyttämisellä ja kunnossapidolla on oltava vesilain mukainen lupaviranomaisen lupa, jos se voi aiheuttaa ympäristönsuojelulain (86/2000) 3 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua pilaantumista vesialueella (VL 5 luku 3 §).
- Tapauksessa HaO ja KHO katsoivat, että kun otetaan huomioon vesien johtamisen pitkä etäisyys suhteessa vesistöihin, ei ojitus ennalta arvioiden aiheuta sellaista YSL 3 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua pilaantumista, jonka vuoksi ympäristölautakunta ei VL 5 luvun 3 ja 5 § huomioon ottaen olisi ollut toimivaltainen viranomainen ojitusasiassa.

# Oikeus ojitukseen ym. KHO 1011/2016 (muu päätös)



- Kiinteistönomistaja A oli rakentanut putkiojan omalla kustannuksellaan ja hänen naapurinsa B oli myöhemmin kaivanut toisen ojan tilojen rajalle, yhdistäen tekemänsä ojan tähän A:n ojaan. Veden johtaminen toisen ojaan ei perustunut suostumukseen, sopimukseen tai viranomaisen lupaan.
- A pyysi kirjeellään kunnan lautakuntaa kieltämään B:tä johtamasta vesiä hänen putkeensa sillä perusteella, että kyseessä on luvaton asumisesta johtuvien harmaiden vesien johtaminen hänen putkeensa ja edelleen vesistöön.
- Kunnan ympäristölautakunta päätti, ettei kiellä B:tä johtamasta valumavesiään A:n putkiojaan, koska harmaat vedet käsitellään asianmukaisesti ja ei voida arvioida, että keittiöstä syntyvät harmaat vedet ohjautuisivat kyseiseen putkeen aiheuttaen haittaa tai sen vaaraa vesistössä.
- Lisäksi lautakunta katsoi, että putkiojaan liitetyn avo-ojan veden pois johtaminen muutoin ei ole mahdollista ilman kohtuutonta kustannusta.

# Oikeus ojitukseen ym. KHO 1011/2016 (muu päätös)



- B valitti asiasta hallinto-oikeuteen, jonka mukaan ympäristölautakunnan päätöksen kumoamiseen ei ole perusteita.
- B:n kiinteistön valumavesien johtamisen osalta hallinto-oikeus toteaa, että B:n kiinteistöllä olevaan putkiojaan johdetaan viemäriputkijohde A:n kiinteistön kuivatusvesiä ja ne edelleen johdetaan A:n kiinteistöllä olevaan putkiojaan. A:n oikeus johtaa kuivatusvesiä B kiinteistöllä olevaan putkiojaan on asiakirjojen mukaan sinällään johdettavissa vuonna 1988 tehdystä sopimuksesta, jonka mukaan A on sitoutunut asentamaan viemäriputken B:n kiinteistön keskipaikkeilla olevan kosteikon poikki, joka on myös vesien luontainen poisjohtamisreitti.
- Asiakirjoista ei ilmene, että asiassa olisi tuolloin sopimusta tehtäessä tai muutoin poissuljettu B:n kiinteistön oikeus omien valumavesien johtamiseen sen kiinteistölle A:n toimesta rakennettavaan putkiojaan.
- Asiassa ei ole myöskään esitetty, että rakennetun putkiojan vedenjohtokyky ei sinällään riittäisi B:n kiinteistön valumavesien johtamiseen. Näin ollen ja kun B:n kiinteistön omistaja voi tarvittaessa erikseen hakea vesilain 5 luvun 9 §:n perusteella lupaa vesien johtamiseen siltä osin kuin kuivatusvesiä johdetaan edelleen A:n kiinteistöllä olevaan putkiojaan, lautakunta on voinut hylätä A:n vaatimuksen B:n kiinteistön valumavesien johtamisen kieltämisestä A:n kiinteistön putkiojaan.

# Oikeus ojitukseen ym. KHO 1011/2016 (muu päätös)



- KHO kumosi HaO:n ja lautakunnan päätökset, ja asia palautettiin lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.
- KHO:n mukaan lautakunta päätti olla kieltämättä B:n tilan vesien johtamisen A:n omistuksessa olevaan putkiojaan selvittämättä lähemmin, onko B:n tilalla oikeutta mainittuun vesien johtamiseen.
- VL 5 luvun 5 §:n 3 kohdan mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen käsittelee ojitusta koskevan erimielisyyden, joka ei edellytä 3 §:n nojalla lupaa tai jota ei käsitellä 4 §:n mukaan ojitustoimituksessa, ja joka aiheutuu veden johtamisesta toisen maalla olevaan ojaan. Saman luvun 9 §:stä ilmenee edelleen, että hyödynsaajalle voidaan antaa oikeus johtaa vettä toisen ojaan, jos se on tarpeen alueen tarkoituksenmukaista kuivattamista varten tai 7 §:n 1 momentissa tarkoitetun seurauksen estämiseksi.
- Oikeus johtaa vettä toisen putkiojaan voidaan antaa vain, jos veden johtaminen pois muutoin ei ole mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia.
- KHO:n mukaan säännökset ilmentävät osaltaan sitä oikeusjärjestyksen perusperiaatetta, että toiselle kuuluvaa aluetta tai esinettä, kuten putkiojaa, voidaan käyttää ainoastaan omistajan suostumuksin tai viranomaisen laissa säädetyin edellytyksin myöntämän luvan nojalla. Veden johtaminen toisen putkiojaan on luvatonta, ellei ulkopuolinen käyttäjä voi osoittaa olevansa siihen oikeutettu joko sopimuksen tai omistajan antaman suostumuksen tai saamansa viranomaisen luvan nojalla. Tällaisen oikeuden olemassaoloa ei voida johtaa siitä, ettei sitä ole sopimuksessa tai muutoin nimenomaisesti poissuljettu.



# Oikeus ojitukseen ym. KHO 1011/2016 (muu päätös)



## Arviointia

- Toiselle kuuluvaa aluetta tai esinettä, kuten putkiojaa, voidaan käyttää ainoastaan omistajan suostumuksin tai viranomaisen laissa säädetyin edellytyksin myöntämän luvan nojalla.
- Viranomaisen selvitysvelvollisuus. Lautakunnan olisi tullut ensimmäisenä selvittää, oliko B:n tilalla oikeutta vesien johtamiseen eikä vesien käsittelyn asianmukaisuutta.
  - ” Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella on edellä mainittujen säännösten perusteella oikeus ja velvollisuus ratkaista niissä mainitut erimielisyydet, jotka johtuvat esimerkiksi väitteestä, että joku ilman asianmukaista perustetta johtaa vesiä toiselle kuuluvaan putkiojaan. Erimielisyyden ratkaiseminen edellyttää tällöin, että ensin selvitetään, onko johtamiseen laillinen peruste.”

# Menettelykysymykset. VHO 15.10.2018

## nro 18/0251/2



- A ja B ovat vaatineet kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselta toimenpiteitä hulevesien ja likavesien salaojitusten kunnostamiseksi kiinteistönsä rajalla ja viitanneet kirjelmässään kaupungin rakennusjärjestykseen sekä lakiin eräistä naapuruussuhteista.
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta on A:n ja B:n kirjelmän johdosta antanut päätöksen, jossa asiaa on tarkasteltu MRL:n sekä kaupungin rakennusjärjestyksen nojalla.
- Lisäksi päätöksessä on todettu, että naapurikiinteistöllä on vesilain 5 luvun 8 §:n mukainen velvollisuus pitää rajalla oleva oja kunnossa ja lautakunnan käsityksen mukaan rajaoja täyttää vesilain vaatimuksen eikä naapurikiinteistön haltijaa voida velvoittaa muuttamaan ojaa salaojaksi.
- Asian käsittelyssä lautakunnassa ei ole suoritettu kuulemis- tai tarkastustoimenpiteitä.
- Päätös on toimitettu A:lle ja B:lle ja päätökseen on liitetty valitusosoitus vesilain mukaisena asiana Vaasan hallinto-oikeuteen.
- A ja B ovat valittaneet hallinto-oikeuteen ja vaatineet, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös kumotaan.

# Menettelykysymykset. VHO 15.10.2018

## nro 18/0251/2



- Hallinto-oikeus poisti kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen päätökseen liitetyn valitusosoituksen ja jätti valituksen tutkimatta
- Hallinto-oikeus totesi, että vesilain säännösten nojalla kunnan ympäristönsuojeluviranomainen toimii vesilain valvontaviranomaisena sekä päätöksentekoviranomaisena ojitusta koskevassa erimielisyysasiassa tai se voi antaa määräyksen vesilain vastaisesta menettelystä ojituksessa tai ojan kunnossapidon laiminlyöntiasianssa.
- Viranomaisen valvontatehtävässä annettu vastaus tai päätös asian selvittämistä ja viranomaisen toimenpiteisiin ryhtymistä koskevan kirjelmän johdosta ei ole muutoksenhakukelpoinen asiaratkaisun sisältävä hallintopäätös. Vain sellainen edellä kuvattu lautakunnan päätöksentekoviranomaisena antama päätös, jossa on asiallisesti ratkaistu ojitusta koskeva asia, on valituskelpoinen hallintopäätös.
- A:n ja B:n kirjelmä on viranomaiseen kohdistuva vaatimus toimenpiteisiin ryhtymisestä. Lisäksi valituksessaan hallinto-oikeudelle A ja B ovat nimenomaisesti edelleen vaatineet kaupunkia ryhtymään toimenpiteisiin ja esittäneet, että vastuuta ei voi siirtää naapurikiinteistölle.
- Edellä olevan perusteella ja lautakunnan päätöksestä ilmenevästi on katsottava, että A:n ja B:n kirjelmän johdosta lautakunta on suorittanut sille vesilain 14 luvun 1 §:n valvontaviranomaisena kuuluvaa valvontaa, jota koskevat ratkaisut eivät ole valituskelpoisia päätöksiä. Päätökseen liitetty valitusosoitus on siten poistettava ja jätettävä valitus tutkimatta.
- Lisäksi hallinto-oikeus toteaa, että mikäli A ja B katsovat vesilakia rikotun ojituksessa, haitankärsijöinä heillä on oikeus saattaa asia lautakunnassa vireille joko ojitusta koskevana erimielisyyttä koskevana asiana tai heillä on oikeus vaatia hallintopakon käyttämistä vesilakia rikkonutta kohtaan. Vaatimus on tällöin kohdistettava siihen tahoon, joka on heidän mielestään toiminut tai toimii vesilain vastaisesti ja tuollainen asia tulee lautakunnassa käsiteltäväksi vesilain ja hallintolain menettelysäännösten mukaisesti.

# Menettelykysymykset. KHO 2021:132



- A:n kiinteistön yläpuolisten kiinteistöjen hule- ja kuivatusvesiä oli johdettu A:n kiinteistöllä sijaitsevaan ojaan pääosin nykyisellä tavalla keskeytymättä viimeistään 1960-luvulta alkaen. A:n kiinteistöllä sijaitsevaan ojaan oli asennettu salaojaputki viimeistään 1990-luvun lopulla, ja yläpuolisten kiinteistöjen vesiä oli johdettu ojaan sen putkittamisen jälkeen. A oli hakemuksessaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle vaatinut kieltämään vesien johtamisen kiinteistöllään sijaitsevaan putkiojaan.
- Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen oli päätöksellään jättänyt asian vesilain 5 luvun 5 §:n mukaisen riidanratkaisun osalta sikseen. Jos A kuitenkin halusi asian ratkaistavaksi hallintopäätöksellä, asia tuli päätöksen mukaan panna vireille ojitustoimitusta koskevana hakemusasiana.
- A valitti asiasta hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen.
- Hallinto-oikeus katsoi, että A:n vaatimus yläpuolisten kiinteistöjen kuivatusvesien johtamisen kieltämisestä on vesilaissa tarkoitettu hallintopakkoasiana käsiteltävä vaatimus. Jättämällä asian sikseen ympäristönsuojeluviranomainen on tosiasiallisesti hylännyt A:n tekemän hallintopakkohakemuksen, varaamatta kuitenkaan vaatimuksen kohteille ja muille asianosaisille hallintolain 34 §:n ja vesilain 14 luvun 5 §:n mukaista tilaisuutta tulla kuulluksi hallintopakkovaatimuksen johdosta.
- Hallinto-oikeuden totesi, että kiinteistöjen vesien johtamistapa perustui kiinteistönomistajien yhteisesti noudattamaan käytäntöön, jonka voitiin sen pitkäaikaisuuden ja vakiintuneisuuden vuoksi katsoa rinnastuvan kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen. Vanhan vesilain 12 luvun 6 §:n 1 momentin mukaisesti tällainen sopimukseen rinnastuva käytäntö sitoi myös kiinteistöjen nykyisiä omistajia.
- HaO:n mukaan vaikka kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ei ole menetellyt hallintolain ja vesilain säännösten mukaan käsitellessään A:n hallintopakkohakemusta, asiassa saadun selvityksen perusteella ei ole edellytyksiä kieltää veden johtamista A:n kiinteistöllä olevaan putkiojaan. Näin ollen asiaa ei ole tarpeen kyseisen virheen takia palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.
- Hallinto-oikeus myös katsoi, että A oli kiinteistön omistajana ja ojan hyödynsaajana velvollinen huolehtimaan putkiojan kunnossapidosta.

# Menettelykysymykset. KHO 2021:132



- A valitti asiasta hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muutettu.
- KHO katsoi, että kysymys oli 14 luvun 14 § :n 1 momentin nojalla vireille pantavasta hallintopakkoasiasta. Jättämällä asian sikseen ympäristönsuojeluviranomainen oli tosiasiallisesti hylännyt A:n hakemuksen varaamatta vaatimuksen kohteille ja muille asianosaisille tilaisuutta tulla kuulluksi hallintopakkovaatimuksesta. Viivytyksen välttämiseksi asia on sen selvitettyyn tilaan nähden perusteltua tutkia välittömästi korkeimmassa hallinto-oikeudessa sitä ympäristönsuojeluviranomaiselle palauttamatta.
- Koska kyse oli vesitaloushankkeesta, jonka täytäntöönpano oli laillisesti aloitettu ennen vesilainvoimaantuloa, hankkeen laillisuuden arviointiin sovellettiin vanhaa vesilakia.

# Menettelykysymykset. KHO 2021:132



- KHO totesi HaO:n tavoin, että kiinteistöjen vesien johtamistapa perustui kiinteistönomistajien yhteisesti noudattamaan käytäntöön, jonka voitiin sen pitkäaikaisuuden ja vakiintuneisuuden vuoksi katsoa rinnastuvan kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen. VVL:n 12 luvun 6 § :n 1 momentin mukaisesti tällainen sopimukseen rinnastuva käytäntö sitoi myös kiinteistöjen nykyisiä omistajia.
- VVL 6 luvun 9 § :n 3 momentin mukaan toiselle kuuluvaan putkiojaan ei saa johtaa vettä ilman omistajan suostumusta, jos veden pois johtaminen kohtuuttomitta kustannuksitta muutoinkin on mahdollista. Muiden kiinteistöjen oikeus johtaa vettä A:n nykyisin omistamalla kiinteistöllä sijainneeseen avo-ojaan oli saadun selvityksen perusteella syntynyt alueen kiinteistönomistajien yhteisymmärryksessä ennen ojan muuttamista putkiojaksi 1990 luvun lopulla. Johtamiseen ei tämän vuoksi ollut tarvittu A:n erillistä suostumusta. A:n vaatimus kieltää yläpuolisilta kiinteistöiltä tapahtuva vesien johtaminen kiinteistöllään sijaitsevaan putkiojaan oli tullut hallintopakkohakemuksena hylätä.
- Ojitus oli muun ohella toteutettava niin, ettei toiselle kuuluvalla alueella aiheutunut vahingollista vettymistä tai muuta edunmenetystä. A:n ja muiden kyseisestä ojituksesta hyötyä saavien kiinteistönomistajien oli hyödynsaajina pidettävä oja kunnossa siten kuin vesilain 5 luvun 7 § :ssä
- Asiassa saadun selvityksen perusteella A:n kiinteistöllä sijaitsevan putkiojan kunnossapidosta ei ollut erikseen tarkemmin sovittu eikä kunnossapidosta vallinnut yhteisymmärrystä kaikkien asianosaisten kesken. Putkiojan hyödynsaajina olivat saadun selvityksen perusteella vähintään kolmen kiinteistön omistajat. Näin ollen putkiojan kunnossapitoa koskeva mahdollinen erimielisyys oli käsiteltävä ojitustoimituksessa.

# Menettelykysymykset. KHO 2021:132



## Arviointia

- Hallintopakkovaatimuksen/hallintopäätöksen tunnistaminen ja siihen oikea reagoiminen

## KHO 2021:132

- Vesien johtamisen perustuessa kiinteistönomistajien yhteisesti noudattamaan käytäntöön voidaan se pitkäaikaisuuden ja vakiintuneisuuden vuoksi katsoa rinnastuvan kiinteistönomistajien väliseen sopimukseen. Käytäntö sitoo myös kiinteistöjen nykyisiä omistajia.
- Asian lopputulokseen saattoi vaikuttaa osaltaan se, ettei ollut selvitystä siitä, miten/kuka putkiojan oli tehnyt
- Lähtökohtaisesti maanomistaja voi siirtää avo-ojan ja putkittaa ojan. Hän vastaa, että putki on kunnossa siten, että tilanne pysyy ennallaan
- Kysymys on oikeastaan siitä, että asiassa on selvitettävä mistä aiheutuu ongelma ja kunnossapitovastuu pitää jakaa tämän jälkeen oikein

# Lisätietoja



- [Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset](#)
- [Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisuja – vesilain mukaiset asiat](#)
- Finlex – [Hallinto-oikeuksien ratkaisuja](#)
- Hilja Autto - [Ojitukseen liittyviä oikeustapauksia](#)