



HAJAJÄTEVESIASTUKSEN JA YMPÄRISTÖNSUOJELULAIN NS. IKÄVAPAUTUKSEN TULKINTAKYSYMYKSIÄ

Jätevesien käsittelyvaatimuksista on vapautettu ympäristönsuojelulain muutoksella (YSL, 196/2011) sellaiset kiinteistöt, joilla vakituisesti asuva haltija tai haltijat olivat lain voimaan tullessa (9.3.2011) täyttäneet 68 vuotta. Tämä vapautus koskee YSL 27 c §:n nojalla säädettyjä riittävää puhdistustasoa koskevia vaatimuksia, joista on säädetty asetuksen (209/2011) 3 ja 4 §:ssä ja jotka yleisesti tulee täyttää 15.3.2016 mennessä. Tämän ns. automaattivapautuksen saaminen edellyttää kuitenkin, ettei kiinteistön talousjätevesistä aiheudu ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa ja että jätevesijärjestelmä on käyttökuntoinen. Seuraavassa on tarkasteltu ikäpoikkeuksen soveltamista eräissä käytännössä yleisesti esiintyvissä tilanteissa sekä joissakin harvoin esiintyvissä, mutta mahdollisissa tilanteissa.

1) Saako jätevesien käsittelyvaatimuksista ikävapautuksen, jos kiinteistön omistavat yhdessä siellä asuvat aviopuolisot, joista toinen on yli 68-vuotias ja toinen alle 68-vuotias?

- Ei saa vapautusta, sillä vapautus koskee sellaisia kiinteistöjä, joilla on olemassa oleva käyttökuntoinen jätevesijärjestelmä, ja "kiinteistöllä vakituisesti asuva haltija tai haltijat ovat lain voimaan tullessa täyttäneet 68 vuotta". Eli jos haltijoita on kaksi, molempien tulee olla täyttänyt 68 vuotta viimeistään 9.3.2011. Haltijoina voivat vastaavasti olla vaikkapa isä ja poika, ja tilanne on silloinkin ikätarkastelun kannalta sama. Jos kiinteistöllä omistajan lisäksi asuu useita muita henkilöitä ja jätevesistä aiheutuva kuormitus siten on huomattava, tulee erityisesti arvioida talousjätevesistä mahdollisesti aiheutuva ympäristön pilaantumisen vaara.

2) Saako ikävapautuksen, jos kiinteistöllä asuvat aviopuolisot ja sen omistaa heistä vain toinen, joka on alle 68 ja ei-omistava puoliso on yli 68?

- Ei saa vapautusta.

3) Saako ikävapautuksen, jos kiinteistöllä asuvat molemmat puolisot ja sen omistaa vain toinen, joka on yli 68 ja ei-omistava on alle 68?

- Saa vapautuksen.

4) Saako ikävapautuksen, jos kiinteistön omistaja on alle 68, mutta kiinteistöllä asuu hänen yli 68-vuotias vanhempansa tai molemmat yli 68-vuotiaat vanhemmat?

- Ei saa vapautusta.

5) Saako ikävapautuksen, jos kiinteistön omistaa yhteisö (ei luonnollinen henkilö) ja sillä asuva kiinteistön maineen vuokrannut haltija on yli 68?

- Vastuu kiinteistön jätevesien käsittelystä on kiinteistön haltijalla, joka yleensä on kiinteistön omistaja. Jos vuokrasopimuksessa on erikseen sovittu, että vuokralainen vastaa vuokra-aikana myös kaikenlaisesta kiinteistön kunnossa- ja ylläpidosta, vuokralainen on laissa tarkoitetussa merkityksessä kiinteistön haltija, ja vastuu jätevesien käsittelystä kuuluu vuokralaiselle. Jos vastuu on ikäehdon täyttävällä vuokralaisella, hän saa vapautuksen.

Jos vastuu on vuokranantajalla, vuokranantajan tulee huolehtia parannustoimista. Ikävapautus koskee vain luonnollisia henkilöitä, ei yhteisöjä.



6) Saako ikävapautuksen, jos kiinteistön omistaa henkilö, joka on alle 68, ja kiinteistön maineen vuokrannut haltija on yli 68?

- Sama vastaus kuin edellä.

7) Saako ikävapautuksen, jos kiinteistön omistaa henkilö, joka on yli 68, ja kiinteistö on vuokrattu asuinhuoneiston vuokrasopimuksella alle 68-vuotiaalle?

- Vuokranantaja, joka ei itse asu kiinteistöllä, ei voi vedota ikäänsä vapautusperusteena. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksella ei yleensä siirretä vastuuta jätevesijärjestelmästä vuokralaiselle, joten laissa säädettyä automaattivapautusta ei yleensä sovelleta vuokrattuun asuinhuoneistoon.

8) Saako ikävapautuksen, jos kiinteistön omistaa henkilö, joka on alle 68, ja kiinteistö on vuokrattu asuinhuoneiston vuokrasopimuksella yli 68-vuotiaalle?

- Ei saa vapautusta.

9) Saako ikävapautuksen, jos kiinteistön omistaa kuolinpesä tai perikunta, jonka osakkaista esim. 50-vuotias ja 80-vuotias asuvat kiinteistöllä?

- Ei saa vapautusta.

9b) Entä saako vapautuksen, jos perikunnan osakkaista vain 80-vuotias asuu kiinteistöllä?

- Ei saa vapautusta, sillä kaikkien omistajien tulee asua kiinteistöllä. Tässä tilanteessa voisi ympäristönsuojelulain 27 d §:n perusteella korkeaan ikään vedoten hakea poikkeusta viideksi vuodeksi kerrallaan. Poikkeusta käsiteltäessä merkitystä voi olla myös kuolinpesän (osakkaiden) taloudellisella tilanteella. Mikäli kiinteistön arvioidaan jäävän tyhjilleen lähivuosina, niin se voi olla peruste määräaikaisen poikkeuksen myöntämiselle.

10) Voiko kunta vaatia jätevesijärjestelmän parannustoimia, jos ikäpoikkeuksen ehdot täyttyvät, mutta esimerkiksi naapuri epäilee käyttökuntoisen jätevesijärjestelmän aiheuttavan ympäristön pilaantumisen vaaraa?

- Jos naapurin epäily on perusteltu (esimerkiksi rajaojassa on hajuhaittaa tai kaivovedessä makuhaittaa), kunta voi edellyttää sellaisia parannustoimia tehtäväksi, että ympäristön pilaantumisen vaaraa ei enää aiheudu.

11) Saako ikävapautuksen kesämökkikiinteistön jätevesijärjestelmän parantamisesta, jos mökin omistaja ja käyttäjä on yli 68-vuotias?

- Ei saa vapautusta. Vapautus ei koske lainkaan vapaa-ajan kiinteistöjä. Vapautuksen voivat saada yli 68-vuotiaat vain sen yhden kiinteistön osalta, jolla he vakituisesti asuvat. Kesämökkiläiset voivat hakea viideksi vuodeksi poikkeusta kunnasta, ja ikä voi olla yksi peruste poikkeukselle, mutta tilanteen tulee tietysti muutenkin olla kohtuuton siten kuin ympäristönsuojelulain 27 d §:ssä säädetään.



12) Jos yli 68-vuotias myy kiinteistönsä, jossa jätevesijärjestelmää ei ole ikäpoikkeuksen perusteella laitettu vaatimusten mukaiseen kuntoon, onko jokin siirtymäaika, minkä kuluessa uuden omistaja-asukkaan tulee saattaa jätevesijärjestelmä vaatimuksia vastaavaksi?

- Tällaisessa tilanteessa uuden omistajan tulee suunnitella tarvittavat jätevesijärjestelmän parantamistoimet ja hakea niiden toteuttamiseen kunnalta toimenpidelupaa.

13) Saako ikävapautuksen myös alueella, jolla on voimassa kunnan ympäristönsuojeluvaatimuksissaan päättämät ankarammat vaatimukset?

- Kyllä saa, mutta on huomattava, ettei kiinteistön jätevesistä saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

14) Saako ikävapautuksen, jos yli 68-vuotias omistaja muuttaa loma-asuntonsa vakituiseksi asunnokseen? Tai vastaavasti muuttaa (ennen yleisen määräajan päättymistä 15.3.2016) asumaan kiinteistöön, jossa jätevesijärjestelmä vaatisi uudistusta?

- Ei saa, sillä tilannetta tarkastellaan lain voimaantulohetken mukaan. Jos kyseisellä kiinteistöllä ei 9.3.2011 ollut 68 vuotta täyttäneitä, kiinteistöllä vakituisesti asuvia haltijoita, ei kiinteistö kuulu vapautuksen piiriin.

15) Miten ikävapautusta sovelletaan tilanteessa, jossa ikävapautuksen ehdot täyttänyt asukas muuttaa maalta pysyvästi kaupunkiasuntoon ja maatilan päärakennus jää vapaa-ajan asunnoksi? Pitääkö vanha jätevesijärjestelmä uusia tai tehostaa viimeistään asetuksen siirtymäajan puitteissa?

- Ikään perustuva vapautus koskee vain vakituiseen asumiseen käytettyä kiinteistöä eli sillä perusteella vapautusta jätevesien käsittelyjärjestelmän parantamistoimista ei voi saada, jos kiinteistö ei enää ole vakituisesti asuttu. Vapaa-ajan asunnolle on mahdollista hakea poikkeusta talousjätevesien käsittelyvaatimuksista viideksi vuodeksi kerrallaan ympäristönsuojelulain 27 d §:n perusteella. Jos rakennusta käytetään sieltä pois muuttaneen tai hänen perheenjäsentensä vapaa-ajan asuntona, on toinen vaihtoehto muuttaa sen käymälä- ja vesihuoltojärjestelyjä siten, että veden käyttö on vähäistä. Jos on osoitettavissa, että kiinteistön käyttö on vähäistä eikä ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuteta, ei syntyviä jätevesiä tarvitse säädösten mukaan lainkaan käsitellä. Tällainen menettely edellyttää kuitenkin esimerkiksi mahdollisten vedenlämmittimien ja muiden laitteiden poistamista sekä vanhan saostuskaivon korvaamista vähäiseen vedenkäyttöön soveltuvalla järjestelmällä.