



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaista velvoitetta koskevassa asiassa/ Kiinteistö 92-13-5-1

VD/8795/10.03.00.10/2021

RL/TH

Aiempi käsittely

Rakennusvalvonta on saanut tietoonsa, että kiinteistöllä 92-13-5-1 sijaitsevan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen Kierretie 1 B -huoneistoon on tehty muutostöitä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Tämän johdosta rakennusvalvonta on yhdessä pelastuslaitoksen kanssa pitänyt 15.9.2020 katselmuksen huoneistossa Kierretie 1 B.

Rakennusvalvonta on suorittamallaan katselmuksella 15.9.2020 todennut, että kiinteistössä on tehty muutostöitä, jotka olisivat vaatineet rakennusluvan. Muutostöillä on vaikutusta muun muassa rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen sekä terveydellisiin oloihin, eikä muutoksia ole hyväksytty rakennusluvan yhteydessä suoritettavan viranomaisvalvonnan kautta.

Väliseinä- ja ovijärjestelyillä huoneistosta Kierretie 1 B on erotettu neljä kappaletta itsenäisen asunnon tunnusmerkit täyttäviä asuntoja, joilla kaikilla on oma sisäänkäyntinsä, keittiönsä ja wc- ja kylpyhuone- tai suihkutilansa. Alueen kaavan ja rakennusluvan mukaan kiinteistöllä voi olla ainoastaan kaksi asuntoa, huoneistot Kierretie 1 A ja 1 B. Rakennusluvan 0775-89-B pohjapiirustuksesta poiketen alakerta oli jaettu väliseiniin ja ovin kolmeen erilliseen huoneistoon. Huoneistosta oli muun muassa poistettu uima-allas ja sauna. Tilalle on tehty muun muassa kylpyhuone, wc ja suihkutiloja sekä keittiö- tai keittotiloja. Rakennusluvassa varastotiloiksi merkitty huone on muutettu asuintiloiksi. Yläkerran asuinhuoneeseen on rakennusluvasta 0219-99-B poiketen muodostettu itsenäinen kulkureitti rakennuksen koillisen puoleisen sivun ulko-ovesta. Kulkureitti on erotettu väliseinällä ensimmäisen kerroksen tilasta, joka on alkuperäisessä rakennusluvassa uima-altaaksi tarkoitettu alue. Kahteen asuntoon kuljetaan rakennuksen takapihan kautta erillisistä ovista.

Palotarkastaja on katselmukseen liittyvässä pöytäkirjassaan 129 230/15.9.2020 todennut, että pääsisäänkäyntiä, joka on ainoa uloskäytävävaatimukset täyttävä uloskäynti, on voitava käyttää kaikki huoneistossa oleskelevat. Tarkastushetkellä on todettu, että tehtyjen luvattomien muutosten johdosta se ei ole mahdollista.

Rakennusvalvonta on 5.10.2020 päivätyllä kehotuksella kehottanut Kierretie 1 B:n omistajaa palauttamaan huoneiston rakennuslupien 0775-89-B ja 0219-99-B mukaiseen tilaan viimeistään 30.11.2020 mennessä. Huoneistoa Kierretie 1 B ei ole palautettu rakennusluvan mukaiseen tilaan rakennusvalvonnan kehotuksesta huolimatta. Koska rakennusvalvonnan 5.10.2020 antamaa kehotusta ei ole noudatettu, rakennusvalvonta on kuullut kiinteistön omistajaa 17.5.2021 päivätyllä kuulemiskirjeellä uhkasakon asettamiseen liittyen.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on päättänyt velvoittaa 14.9.2021 juoksevan sakon uhalla kiinteistöllä 92-13-5-1 sijaitsevan huoneiston Kierretie 1 B:n omistajan palauttamaan huoneisto rakennuslupien 0775-89-B ja 0219-99-B mukaiseen tilaan 15.4.2022 mennessä. Päätöksen mukaan huoneiston useaksi itsenäiseksi asunnoksi jakavat, rakennusluvista poikkeavat väliseinät tulee poistaa, samoin rakennusluvista poikkeavat itsenäisen asunnon tunnusmerkit kuten keittiöt, keittokomerot tai keittotilat. Muiden sisäänkäyntien kuin rakennusluvassa hyväksytyn pääsisäänkäynnin käyttäminen



pääsisäänkäyntinä tulee lopettaa. Varastotilaksi rakennusluvassa merkityt ja asuinkäyttöön muutetut tilat tulee palauttaa rakennusluvan mukaiseen käyttöön.

Päätöksen mukaan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 6000 euroa ja lisäerä 3000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Valitus

Huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on valittanut edellä mainitusta päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista. Valitusta on perustelu mm. muutoksenhakuohjauksen sekavuudella, päätöksen tekemisellä väärässä järjestyksessä ja sillä, että mitään lupaa edellyttäviä toimenpiteitä ei ole tehty. Valittaja on toimittanut hallinto-oikeudelle valituksen täydennyksen, jossa perustellaan päätöksen kumoamista mm. sillä, että rakennusvalvonta sallii erillisen lisähuoneen rakentamisen asuinhuoneiston yhteyteen. Valitus liitteineen ja täydennyksineen on esityslistan liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennuslupajaosto 7.12.2021 § 55

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto.

Muutoksen hakuohjauksen epäselvyys

Valittajan mukaan muutoksenhakuohjeistus on harhaanjohtava ja epäselvä. Väite on täysin paikkansa pitämätön, mutta myös merkityksetön arvioitaessa valituksen alaisen päätöksen oikeellisuutta. Valittajalle on toimitettu otteen liitteenä kaksi muutoksenhakuohjetta. Ohteessa lukee, että valitusta koskeva muutoksenhakuohje koskee velvoitteen asettamista ja oikaisuvaatimusta koskeva muutoksenhakuohje liittyy rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämiseen. On huomattava, että valittaja on toiminut ohjeistuksen mukaan ja saanut valitusasian vireille hallinto-oikeudessa.

Väitteet menettelyn virheellisyydestä

Valituksen mukaan päätös on tehty väärässä järjestyksessä. Valittaja katsoo, että rakennusvalvonnan olisi tullut suorittaa jälkitarkastus kehotuksen jälkeen sen varmistamiseksi, että kehotusta on noudatettu. Asiassa ei ole ollut tarpeen suorittaa jälkitarkastusta, sillä täysin kiistatonta on, että valittaja ei ole noudattanut kehotusta. Valittaja ei ole edes väittänyt ryhtyneensä toimenpiteisiin. Valittaja väittää myös, että hän ei ole saanut esittää näkemyksiään vaatimuksiin. Väite ei pidä paikkaansa, vaan häntä on kuultu asiassa asianmukaisesti hallintolain 34 §:n edellyttämällä tavalla ennen velvoitteen asettamista ja hänen vastineensa on ollut jaoston käytettävissä päätöstä tehtäessä.

Valituksessa myös todetaan, että valittajalle ei ole annettu mahdollisuutta noudattaa kehotusta ennen kuin uhkasakosta on päätetty. Kyseessä on väärin käsitys, sillä asiassa on vasta päätetty, velvoitetta pitää noudattaa sakon uhalla jaoston päätöksen asettamassa määräajassa. Vasta, jos määräajan päättymisen jälkeen todetaan, että päätöstä ei ole noudatettu uhkasakko voidaan tuomita maksettavaksi.

Huoneiston jakamisen luvanvaraisuus



Valituksessa katsotaan, että valittajan hallitsemaa huoneistoa ei ole jaettu neljään huoneistoon vaan kyseessä on soluasunto. Soluasunnolle ei ole lainsäädännössä määritelmää, mutta kiistatonta on, että nyt puheena olevassa tapauksessa ei ole kyseessä soluasunto.

Toisaalta valittaja on valituksen täydennyksessä viitannut rakennusvalvontojen laatimiin yhteisiin tulkintoihin ja tulkintakorttiin 117j 01, joka koskee mm. asunnon itsenäistä lisähuonetta. Tulkinnan mukaan yksittäisen asunnon sisällä voi erottaa huoneen, jossa on asumiseen tarvittavat tilat kuten kylpyhuone ja keittomahdollisuus. Tulkinnan mukaan lisähuoneen tulee olla yhteydessä asuntoon, mutta siinä voi olla myös oma sisäänkäynti. Lisähuone ei ole itsenäinen asunto. Väliseinässä ei ole palo-osastointivaatimusta, ääneneristys on suositeltavaa.

Em. tulkintakortti kuten eivät muutkaan yhteiset tulkinnat, ole sitovia oikeusnormeja vaan pelkästään tulkintaohjeita lupakäsittelyn tueksi. Tulkintaohjeessa kiistatta koskee tilannetta, jossa asuinhuoneistoon ollaan sijoittamassa yksi erillinen lisähuone, mutta ei tilannetta, jossa yhdestä asuinhuoneistosta on muodostettu neljä erillistä asuinhuoneistoa.

Valittaja sivuttaa täysin asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 §:n kohdan 2), jonka mukaan asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Valittajan hallitsemasta asuinhuoneistosta on tällä hetkellä muodostettu neljä edellä mainitun asetuksen mukaista asuinhuoneistoa.

Valittajan menettelyn lainvastaisuus

Valittajan väite, että hän ei ole ryhtynyt lupaa vaativiin toimenpiteisiin, on kategorisesti paikkansa pitämätön. Valittaja on toiminnallaan rikkonut useita maankäyttö- ja rakennuslain kohtia.

1. Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Alueen asemakaava sallii kiinteistölle kaksi asuinhuoneistoa, mutta tällä hetkellä asuinhuoneistoja on yhteensä viisi. Kaavasta poikkeaminen edellyttää MRL:n 174 §:n mukaista poikkeamispäätöstä.
2. Huoneiston jakaminen on tehty ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää toimenpidelupaa, jota maankäyttö- ja rakennuslain 126 §:n kohdan 11) mukaan asuinhuoneiston jakaminen (huoneistojärjestely) edellyttää
3. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Kulku kahteen asuntoon tapahtuu rakennuksen takapihan kautta vastoin rakennusluvassa. Rakennusluvasta poikkeavasta ratkaisusta aiheutuu haittaa muun muassa Kierretie 1 A:lle. Muutostöillä on myös muulla tavoin merkitystä Kierretie 1 A - huoneiston oloihin. Kierretie 1 A:n olisi pitänyt saada tietoonsa muutosten laajuus etenkin märkätilojen ja huoneistojaon muutosten osalta.
4. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin. Huoneistossa sijainneen varastotilan asuinkäyttöön muuttaminen on käyttötarkoituksen muutos ja olisi vaatinut rakennusluvan. Kun hanke on toteutettu ilman rakennuslupaa, rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen ja terveydellisiin oloihin



liittyviä asioita ei ole lupaprosessin yhteydessä rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty ja katselmoitu.

Edellä esitetyillä perusteilla on todettavissa, että valitus on perusteeton ja se tulee hylätä.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- valitus täydennyksineen ja liitteineen

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote: Helsingin hallinto-oikeus

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuslakimies Tommi Hietanen, puh. 043 8267329
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)