

Joutsan kunta
tekninen lautakunta
kirjaamo@joutsa.fi

SÄHKÖPOSTITSE

JOUTSAN KUNNAN TEKNISELLE LAUTAKUNNALLE

OIKAISUVAATIMUS

Oikaisuvaatimuksenalainen päätös

Joutsan kunnan rakennustarkastajan 27.6.2023 tekemä päätös, lupanro 172-2023-63. Päätöksellä on hylätty kiinteistöä 172-411-0021-3 koskeva rakennuslupahakemus.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Riitta-Leena Kilkkilä
Ojassuontie 68, 19160 Huutotöyry
puh. 040 752 2207

Kilkkilä on osakkaana kuolinpesissä, jotka omistavat kiinteistön 172-411-0021-3.

Jäljempänä ”muutoksenhakija”.

Muutoksenhakijan asiamies ja yhteystiedot

Tirnash Ramezan
OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja
Kiinteistölakimies Suomi Uusimaa Oy
Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki
puh. 02 7249302
ramezan@kiinteistolakimies.fi

Muutoksenhakija pyytää, että tiedoksiannot, kuulemispyynnöt ja muut yhteydenotot osoitetaan suoraan asiamiehelle.

Kuolinpesien muut osakkaat

Risto Nurminen
Savontie 50, 19650 Joutsa
puh. 040 836 2283

Eija Salonen
Kuusitie 6, 19650 Joutsa

Juha Nurminen
Metsätie 9, 19650 Joutsa
puh. 040 561 6502

Vaatimukset

Muutoksenhakija vaatii kohteliaimmin, että Joutsan kunnan tekninen lautakunta:

1. kumoaa oikaisuvaatimuksenalaisen päätöksen ja
2. hyväksyy rakennuslupahakemuksessa haetun rakennusluvan kiinteistölle 172-411-21-3.

Muutoksenhakuoikeus

Muutoksenhakijalla on oikeus tehdä oikaisuvaatimus kielteisestä rakennuslupapäätöksestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 187.1 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia viranomaisen käsiteltäväksi (*oikaisuvaatimus*). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 192.1 §:n 2 kohdan mukaan valitusoikeus rakennuslupa- ja toimenpidepäätöksestä on sellaisen kiinteistön omistajalla tai haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa.

MRL 192.1 §:n 3 kohdan mukaan valitusoikeus rakennuslupa- ja toimenpidepäätöksestä on sillä, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa.

Lain esitöissä on todettu, että luvan hakija kuuluu 3 kohdassa tarkoitettujen asianosaisten ryhmään. Myös muulla taholla voisi olla valitusoikeus tällä perusteella (HE 101/1998 vp, s. 123).

Kiinteistö ja sillä oleva rakennus ovat sen aikaisempien omistajien jälkeen syntyneiden kuolinpesien omaisuutta. Muutoksenhakija on kumpaisenkin kuolinpesän osakas.

Koska jakamattomassa kuolinpesässä omistus on ns. jaotonta yhteisomistusta, ei muutoksenhakijan valitusoikeus voi perustua suoraan MRL 192.1 §:n 2 kohtaan. Sitä vastoin tilanne on tosiasiallisesti rinnastettavissa MRL 192.1 §:n 2 kohdassa tarkoitettuun tilanteeseen.

Se seikka, saako kyseinen rakennus olla kiinteistöllä vaikuttaa kuolinpesän omaisuuden arvoon. Käytännössä tämä tarkoittaa, että seikka vaikuttaa pesän osakkaiden, ml. muutoksenhakijan, pesäosuuksien arvoon. Näin ollen päätös vaikuttaa välittömästi muutoksenhakijan oikeuteen.

On myös otettava huomioon, että puheena oleva rakennus on ollut Joutsan kunnan rakennusvalvonnan poistokehotuksen kohteena. Lupa-asian käsittely rakennusvalvonnassa on liitännäinen rakennusvalvonta-asiaan.

Mikäli muutoksenhakija ei voisi saattaa asiaa oikaisuvaatimuksella uudelleen viranomaisen harkittavaksi, olisi seurauksena todennäköisesti hallintopakkoasian käynnistyminen rakennusvalvontaviranomaisessa. Tämä tarkoittaisi haitallisen seuraamuksen asettamista kuolinpesälle tai muutoksenhakijalle.

Seuraamuksen asettaminen suoraan muutoksenhakijalle vaikuttaisi välittömästi muutoksenhakijan velvollisuuteen. Toisaalta seuraamuksen asettaminen kuolinpesälle vaikuttaisi pesän omaisuuteen tavalla, joka merkitsisi välitöntä vaikutusta muutoksenhakijan pesäosuuden arvoon eli muutoksenhakijan oikeuteen tai etuun.

Muutoksenhakijalla on oikeudellinen intressi saada asiansa rakennusvalvontaviranomaisen tutkittavaksi.

Suomen perustuslain (11.6.1999/731) 21.1 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

Perustuslain 21.2 §:n mukaan käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla.

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen.

Muutoksenhakija korostaa, että muutoksenhakuoikeus on perusoikeus sekä tae oikeudenmukaiselle oikeudenkäynnille ja hyvälle hallinnolle. Julkisen vallan perusoikeuksien turvaamisvelvollisuudesta seuraa, että lakien säännöksiä on tulkittava perusoikeusmyönteisesti perusoikeuksien toteutumista turvaavalla tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksenhakuoikeutta koskevat säännökset liittyvät perustuslaissa tarkoitettuun oikeuteen hakea muutosta. Perusoikeusmyönteinen tulkinta puoltaa erityisesti MRL 192.1 §:n 3 kohdassa tarkoitettua välittömyyskriteerin täyttymistä eli normin tulkittamista niin, että muutoksenhakijan muutoksenhakuoikeus on käsillä.

Muutoksenhakijalla on asiassa todellinen oikeussuojan tarve, eikä asema kuolinpesän osakkaana saa muodostaa estettä oikeuksiin pääsemiselle. Perusoikeuksilla turvataan konkreettisia, eikä näennäisiä oikeuksia.

Muutoksenhakijalla on oikeus tehdä oikaisuvaatimus.

Asian tausta

Edesmenneet Eero Nurminen ja Anneli Nurminen omistivat Joutsan kunnan Tammilahden kylässä sijaitsevan kiinteistön, jonka kiinteistötunnus on 172-411-21-3. Kiinteistö on nykyisin Eero ja Anneli Nurmisen jälkeen syntyneiden kuolinpesien omistuksessa.

Kiinteistö sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan 2004-05-03 alueella. Yleiskaavassa kiinteistöllä on merkintä AP 1 (yhden asunnon rakennuspaikka).

Merkintä kattaa rakentamisalueen, joka koostuu nykyisistä kahdesta kiinteistöstä 172-411-21-3 ja 172-411-21-26. Kiinteistöt ovat aiemmin muodostaneet yhden kiinteistön 172-411-21-3, joka on kattanut koko kaavanmukaisen rakentamispaikan alueen.

Rakennuslautakunta on myöntänyt vuonna 1991 Eero ja Anneli Nurmiselle luvan talousrakennuksen rakentamiseen kiinteistölle 172-411-21-3. Rakentamisen edetessä talousrakennus on haluttu asuinrakennukseksi. Talousrakennukseen on muutettu asumaan 1993.

Taloussrakennukselle on myönnetty käyttötarkoituksen muutoslupa taloussrakennuksesta asuinrakennukseksi rakennuslupapäätöksellä (lupnumero 2004-0087), joka on päivätty 19.10.2004. Kiinteistöllä 172-411-21-26 sijaitsevalle alun perin asuinrakennukseksi tarkoitettulle rakennukselle myönnettiin käyttötarkoituksen muutoslupa asuinrakennuksesta taloussrakennukseksi rakennuslupapäätöksellä (lupnumero 2004-0088), joka on päivätty 19.10.2004.

Rakennukset on lupien mukaisesti muutettu uuteen käyttötarkoitukseen. Joutsan rakennusvalvonta ei ole loppukatselmoinut rakennuksia.

22.5.2006 päivätyllä kauppakirjalla on sovittu määräalan ja sillä sijaitsevan taloussrakennuksen luovuttamisesta Risto Nurmiselle ja Marita Kokolle. Tämän seurauksena kiinteistölle 172-411-21-26 jäi rakennusluvalla taloussrakennukseksi muutettu rakennus ja kiinteistölle 172-411-21-3 asuinrakennukseksi muutettu rakennus.

Joutsan rakennusvalvonta on esittänyt kirjallisen selvityspyynnön rakennuksesta ja sen käyttötarkoituksesta 7.5.2021. Tämän jälkeen Joutsan kunnan rakennusvalvonta on toimittanut kiinteistöllä 172-411-21-3 sijaitsevaa asuinrakennusta koskevan poistokehotuksen kiinteistön omistajalle.

Kiinteistölle 172-411-21-3 on haettu uutta rakennuslupaa Joutsan rakennustarkastajalta. Lupa on hylätty 27.6.2023 tehdyllä päätöksellä.

Hylkäämisperusteena on ollut se, että kiinteistölle ei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta.

Vaatimusten perusteet

Rakennuslupapäätöstä ei ole perusteltu

Rakennuslupapäätöksessä ei ole ilmoitettu niitä oikeusohjeita, joihin ratkaisu on perustettu. Päätöksestä ei myöskään käy ilmi, miten säännöksiä on tulkittu ja sovellettu käsillä olevassa asiassa.

Perustelemattoman päätöksen oikeellisuutta ja hyväksyttävyyttä on mahdotonta kontrolloida.

Kiinteistöllä 172-411-21-3 on rakennusoikeutta

Kiinteistölle 172-411-21-3 on vuonna 2004 myönnetty käyttötarkoituksen muutoslupa taloussrakennuksesta

asuinrakennukseksi rakennuslupapäätöksellä. Loppukatselmusta ei ole tehty, minkä vuoksi vuonna 2004 myönnetty rakennuslupa on rauennut.

Rakennustarkastajan päätöksen mukaan kiinteistölle ei ole oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Kuitenkin on otettava huomioon, että yleiskaavassa on alkuperäiselle kiinteistölle 172-411-21-3 varattu yhden asunnon rakennuspaikka.

Vuonna 2004 annettujen rakennuslupien mukaisesti alkuperäisen kiinteistön kattamalla alueella on yhä vain yksi asuinrakennus, joka sijaitsee kiinteistöllä 172-411-21-3.

Kiinteistöllä 172-411-21-26 sijaitsevaa talousrakennusta koskeva rakennuslupa on uusittu 20.6.2023 tehdyllä päätöksellä.

Oikeudellinen arviointi

Rakennuslupapäätös on perustelemattomana lainvastainen

Hallintolain (6.6.2003/434) 5.1 §:n mukaan jos muussa laissa on tästä laista poikkeavia säännöksiä, niitä sovelletaan tämän lain asemasta.

Koska rakennuslupien osalta ei ole poikettu hallintolain päätöksen perustelemista koskevista säännöksistä, sovelletaan tältä osin hallintolakia.

Hallintolain 45.1 §:n mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Lupapäätöksessä on selostettu ainoastaan tosiasiaperustelut, muttei oikeudellisia perusteluja. Päätöksestä ei käy ilmi sovellettuja säännöksiä eikä sitä, miten säännöksiä on sovellettu oikaisuvaatimuksenalaisessa päätöksessä.

Koska päätöstä ei ole perusteltu hallintolain edellyttämällä tavalla, on päätös lainvastainen.

Päätös on kumottava lainvastaisena.

Kiinteistölle 172-411-21-3 on osoitettu rakennusoikeutta

Toisin kuin oikaisuvaatimuksenalaisessa päätöksessä on virheellisesti katsottu, kiinteistölle 172-411-21-3 on osoitettu rakennusoikeutta.

Yleiskaavassa on kohdemerkintä, joka turvaa ennen kaavan laadintaa rakennetun asuinrakennuksen olemassa olevaa rakennusoikeutta.

Vuonna 2004 annettujen rakennuslupien mukaisesti alkuperäisen kiinteistön kattamalla alueella on edelleen vain yksi asuinrakennus, joka sijaitsee kiinteistöllä 172-411-21-3.

Loppukatselmuksen suorittamatta jättämisestä seuraavasta luvan raukeamisesta ei voi tehdä johtopäätöstä, että kiinteistön 172-411-21-3 asuinrakennuksen käyttötarkoitus olisi ”palautunut” talousrakennukseksi. Sama koskee kiinteistön 172-411-21-26 käyttötarkoitusta eli talousrakennus ei ole palautunut asuinrakennukseksi.

MRL 143.1 §:n mukaan jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta.

MRL 143.2 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

MRL 153.1 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

MRL 153.2 §:n 1 kohdan mukaan loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

MRL 153.5 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

MRL 170.1 §:n mukaan jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Kuten maankäyttö- ja rakennuslain säännökset osoittavat, lopputarkastuksen suorittamatta jäämisen oikeusseuraamuksena ei ole, että käyttötarkoitus ”palautuisi” entiselleen.

Viime kädessä rakennusvalvontaviranomainen voi yhtäältä velvoittaa asianomaisen määräajassa saattamaan työn loppuun. Toisaalta loppukatselmuksen suorittamisen edellytyksenä on, että rakennustyö on saatettu loppuun. Tässä asiassa on olennaista, että kummatkin rakennukset on muutettu vuonna 2004 annettujen lupien mukaiseen käyttöön eli työt on saatettu loppuun.

Toinen oikeusseuraamus MRL 170.1 §:n nojalla on, että asianomaisen tulee ryhtyä muihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen terveellisyyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi. On huomionarvoista, että näiden toimenpiteiden edellytyksenä on terveellisyys, turvallisuus taikka ympäristölle aiheutuva haitta tai häiriö. Mitään tällaista seikkaa ei kuitenkaan ole käsillä, joka edellyttäisi lainkohdassa tarkoitettuja toimenpiteitä.

Vaikka luvan raukeamisesta ei muutoksenhakijan käsityksen mukaan seuraakaan käyttötarkoituksen ”palautumista” ennalleen, on laista seuraavana oikeusvaikutuksena, että lupa on rauennut. Loppukatselmuksen suorittamatta jääminen aiheuttaa siten eräänlaisen oikeudellisen välitilan, jossa rakennuksella on käyttötarkoitus ja jolloin rakennus on sinänsä laillinen, mutta jolla ei kuitenkaan ole voimassa olevaa lupaa.

Koska lain mukaan loppukatselmuksen toimittamista on haettava myönnetyn luvan voimassaoloaikana, ei viranomaisella liene velvollisuutta toimittaa loppukatselmusta, mikäli lupaa ei ole haettu luvan voimassaoloaikana.

Tämän vuoksi rakennusluvun hakeminen tilanteessa, jossa lupa on ikään kuin ”rauenneena voimassa”, on luvanhakijan oikeussuojan kannalta välttämätöntä, jotta rakennuksen luvallisuus saadaan virallistettua.

Edellä selostetussa on olennaista, että kiinteistöllä 172-411-21-3 oleva asuinrakennus on säilyttänyt asuinrakennuksen käyttötarkoituksen ja kiinteistöllä 172-411-21-26 oleva talousrakennus on pysynyt talousrakennuksena.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti kiinteistölle 172-411-21-3 on siten osoitettu rakennusoikeutta. Koska lupa on rauennut, rakennusoikeutta ei ole käytetty, vaan olemassa olevaa asuinrakennusta koskeva rakennusoikeus ”aktivoidaan” käyttöön uudella rakennusluvalla.

Kiinteistölle 172-411-21-26 myönnetty 20.6.2023 päivätty lupa niin ikään merkitsee, ettei estettä rakennusluvan myöntämiselle ole.

Rakennusvalvontaviranomaisen olisi pitänyt hyväksyä rakennuslupahakemus, koska kiinteistölle 172-411-21-3 on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Virheellinen päätös on kumottava ja lupa on myönnettävä.

Laati

Helsingissä 13. päivänä heinäkuuta 2023

Riitta Kilkkilän asiamiehenä

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Tirnash Ramezan
OTM, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja
Helsinki