§ 143
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston velvoitepäätöksestä tehdystä valituksesta

HEL 2018-000486 T 10 04 10

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto antoi Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 23.3.2018 (62 §) tekemällään päätöksellä velvoittaa ********** kellarihuoneiston haltijana purkamaan keittokomeron ja kylpyhuoneen sekä kieltää käyttämästä huoneistoa muuhun kuin rakennusluvan sallimaan varastointiin.

Valituksessaan hallinto-oikeudelle ********** vaatii kumoamaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksen sekä As Oy Walhallankatu 13 hakemaan tarpeelliset rakennusluvat kellarihuoneistolle. Vaatimuksen perusteluksi hän esittää, että taloyhtiö on jo 1980-luvulla muuttanut kellaritilat huoneistoiksi ja rakentanut ********** omistaman huoneiston nykytilaansa, mukaan lukien keittokomeron ja kylpyhuoneen. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei rakennusvalvonnalla ole tällaisesta muutoksesta merkintöjä rekisterissään eikä ********** ole esittänyt tällaista väitettä velvoitepäätökseen antamassaan vastineessa.

Edelleen valituksessa todetaan, että rakennusvalvontavirasto on vuodesta 1982 lukien useasti velvoittanut yhtiön lopettamaan tilojen luvattoman käytön ja hakemaan tarpeellisen rakennusluvan. Rakennusvalvonta on 1.4.1982 antanut kehotuksen tilanteessa, jossa varastoiksi, kellarikomeroiksi, pesutuvaksi ja saunatilaksi merkittyä tiloja on todettu luvatta muutetun työhuoneiksi ja vuokrattaviksi varastoiksi. Tämä asia on merkitty selvitetyksi, kun luvan vastainen käyttö on lopetettu 17.1.1985.

Valituksessa väitetään, että taloyhtiö on ostanut muiden kellarihuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja rakentanut niihin tiloihin lukuisia kylpyhuoneita, keittiöitä sekä WC- ja suihkutiloja, joiden purkamiseen/rakennuslupien hakemiseen kaupunkiympäristölautakunta ja rakennusvalvonta eivät ole asettaneet vaatimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että rakennusvalvonta on 23.1.2017 suoritetun katselmuksen seurauksena antanut taloyhtiölle 24.1.2017 kehotuksen poistaa hallitsemissaan tiloissa sijainneet luvattomat rakenteet ja asennukset ja saattaa tilat voimassa olevan rakennusluvan mukaiseen käyttöön. Rakennusvalvonnan 1.2.2018 suorittamalla tarkastuskäynnillä on todettu taloyhtiön noudattaneen kehotusta ja poistaneen luvattomat rakenteet ja asennukset hallitsemistaan tiloista. Asunto Oy Walhallankatu 13 on lisäksi osoittanut pyrkivänsä korjaamaan asiantilan myös ********** hallitsemien tilojen osalta nostamalla kanteen Helsingin käräjäoikeudessa.

Valituksessa todetaan, että As Oy Walhallankatu 13 on hakenut ja saanut rakennusluvan käyttötarkoituksen muuttamiseksi. As Oy Walhallankatu 13:sta on myönnetty rakennuslupa vuosina 1983 sekä 1991 kellaritilojen muuttamiseksi vuokrattaviksi varastoiksi. Luvat ovat rauenneet, koska loppukatselmusta ei ole voitu pitää luvan voimassaolon aikana. Vuonna 1995 on myönnetty rakennuslupa kellarikomeroiden, talon varastojen, pesutuvan sekä saunatilojen muuttamiseksi varastoiksi, mutta loppukatselmusta ei ole pidetty ja tämäkin lupa on rauennut.

Missään näistä luvista ei ole haettu käyttötarkoitusta muutettavaksi asuinhuoneistoksi eikä niissä ole myöskään merkintää keittokomerosta tai kylpyhuoneesta. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, ettei myönnetyllä rakennusluvalla ole oikeudellista merkitystä käyttötarkoituksen määräytymisessä, jollei loppukatselmusta ole pidetty. Viimeisin voimassa oleva rakennuslupa on siis vuodelta 1938, jossa kellarikerrokseen on merkitty tiloja varastoiksi ja kellareiksi, jonka lisäksi kerroksessa sijaitsee sauna- ja pesutilat.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa yhteenvetonaan, että As Oy Walhallankatu 13:n kellaritiloihin on haettu aikaisemmin rakennuslupia. Myönnettyjä lupia ei kuitenkaan ole koskaan toteutettu, eivätkä luvat olisi myöskään mahdollistaneet tilojen käyttöä siten kuin ********** hallitsemia tiloja on tarkastuskäynnillä havaittu käytettävän. Kiinteistön omistaja ja haltija vastaavat yhdessä siitä, että osakkeilla hallittava tila on luvanmukaisessa käytössä. Tässä tapauksessa kuitenkin, koska As Oy Walhallankatu 13 omistajana ei ole niskoitellut asiassa, vastaa osakehuoneiston haltija yksin siitä, että hallitsemansa tilat ovat luvanmukaisessa käytössä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että valitus tulisi hylätä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
2 Hallinto-oikeuden lausuntopyynnön liitteet
3 Yljan päätös 23.3.2018 § 62

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helsingin hallinto-oikeus	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

********** on valittanut Helsingin hallinto-oikeuteen ympäristö- ja lupajaoston tekemästä päätöksestä 23.3.2018 § 62. Hallinto-oikeus on 8.5.2018 päivätyllä lähetteellä pyytänyt Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostoa antamaan valituksen johdosta lausunnon määräaikaan 15.6.2018 mennessä. Määräaikaa lausunnon antamiselle on pyynnöstä jatkettu 16.7.2018 saakka.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
2 Hallinto-oikeuden lausuntopyynnön liitteet
3 Yljan päätös 23.3.2018 § 62

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Helsingin hallinto-oikeus	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 23.03.2018 § 62

HEL 2018-000486 T 10 04 10

14-60-17-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ********** osoitteessa Valhallankatu 13 (91-14-503-19) sijaitsevan Asunto Oy Walhallankatu 13 kellarihuoneiston 29 haltijana purkamaan keittokomeron ja kylpyhuoneen 1.8.2018 mennessä ja kieltää käyttämästä huoneistoa muuhun kuin rakennusluvan sallimaan varastointiin 1.8.2018 jälkeen nyt asetettavan sakon uhalla.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä kummankin velvoitteen osalta erikseen on viisituhatta (5 000) euroa ja lisäerä on tuhat (1 000) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin velvoitetta ei ole noudatettu.

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on tuhatviisisataa (1 500) euroa, jonka velvoitettu on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetulle sekä Asunto Oy Walhallankatu 13:lle.

Asian tausta

Asunto Oy Walhallankatu 13 on 24.10.2016 tehnyt rakennusvalvontavirastolle kirjallisen toimenpidepyynnön koskien kellarihuoneistoa, johon yhtiö epäili osakkaan tehneen luvattomia muutostöitä. Yhtiö toteaa, että 32 m² suuruisen kellarihuoneiston 29 hallintaan oikeuttavan osakkeen omistaja hallitsee suurempaa, vuokrailmoituksen mukaan 90 m² suuruista kellarihuoneistoa, joka käsittää kolme huonetta, keittokomeron ja kylpyhuoneen.

Ilmoituksen johdosta tehdyllä paikallakäynnillä 23.1.2017 havaittiin luvattomasti rakennettuja työtiloja sekä asuinhuoneisto. Työtiloina ja asuinhuoneistoina käytetyt tilat ovat voimassa olevan luvan mukaan varastotiloja.

Tarkastuslausunnot

Asiasta laadittiin tarkastuslausunto 6.10.2017, jonka mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta ilmene, esittämään, että huoneistojen 25, 27 ja 28 haltijalle Asunto Oy Walhallankatu 13 ja huoneiston 29 haltijalle ********** asetetaan velvoite lopettaa tilojen käyttäminen työtiloina ja asuntona ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on lähetetty saantitodistuksella kirjeitse Asunto Oy Walhallankatu 13 sekä ********** Asunto Oy Walhallankatu 13 on vastaanottanut kirjeen 13.10.2017.

Samansisältöinen tarkastuslausunto on tehty 9.11.2017, ja se on annettu haastemiehen välityksellä tiedoksi ********** 13.12.2017.

Asunto Oy Walhallankatu 13 vastine tarkastuslausuntoon

Asunto Oy Walhallankatu 13 on toimittanut rakennusvalvontapalveluihin 19.10.2017 päivätyn vastineen, jossa todetaan kyseessä olevien taloyhtiön hallinnassa olevien kellaritilojen vuokrasopimusten irtisanotun päättymään 31.10.2017. Vuokrasopimusten purkamiselle aikaisemmin ei ole ollut vuokralaisesta johtuvaa perustetta.

Yhtiön hallinnassa olevat kellarihuoneistot 25, 27 ja 28 on eriytetty kahdeksi varastotilaksi sekä toinen eriytetyistä tiloista on kunnostettu. En-

nen kunnostusta sisustusarkkitehti ********** kävi rakennusvalvontavirastossa näyttämässä suunnitelman ja siihen ei ollut huomauttamista, koska muutos koski talon omistamaa varastotilaa. Kunnostettu tila oli erittäin huonossa kunnossa ja vaati ehdottomasti remonttia. Kunnostettu tila vuokrattiin varastotilaksi, mutta yllätykseksemme vuokralainen oli ollut tilassa jo taloyhtiön ostaessa tilan sen edelliseltä haltijalta, ********** kuolinpesältä.

Taloyhtiö vakuuttaa, että tiloja 25, 27 ja 28 tullaan käyttämään vain varastotiloina, joko taloyhtiön omassa käytössä tai osittain vuokrattuna. Tarvittaessa kunnostetussa tilassa tehdyistä muutoksista voidaan toimittaa dokumentit rakennusvalvontavirastolle. Tiloissa ei ole tehty rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttäviä muutostöitä.

Taloyhtiö kertoo saattaneensa kellarihuoneistot 25, 27 ja 28 vuodelta 1938 peräisin olevan, voimassa olevan pohjakuvan mukaiseen kuntoon palosuojelun osalta lisäämällä mm. puuttuvat itsesulkeutuvat palo-ovet molempiin rappuihin palokatkosuunnitelman mukaisesti ja samalla sähköremontin yhteydessä parantaneet palokatkoilla paloturvallisuutta.

Taloyhtiö on useasti pyrkinyt hoitamaan ********** omistamaa kellarihuoneistoa numero 29 käyttötarkoituksen mukaiseen tilaan, josta hän on kieltäytynyt. Taloyhtiö on tarjoutunut ostamaan ********** huoneiston taloyhtiön hallintaan. Lisäksi taloyhtiö on huomauttanut osakasta, että tila tulee palauttaa yhtiöjärjestyksen mukaiseen tilaan, sitä tulee lakata käyttämästä asuntoja ja rakennusta vaurioittavat rakenteet on purettava. Tilasta on erilaisten mittausten mukaan ilmanpuhtaus- / homeongelmia. Yhtiökokous on valtuuttanut Asunto Oy Walhallankatu 13 nostamaan kanteen osakas ********** vastaan tilan oikeudenmukaiseen hallintaan liittyen. Kannetta ei ole pantu vireille.

Asunto Oy Walhallankatu 13 ei ilmoituksensa mukaan tule hakemaan käyttötarkoituksen muutosta kellarihuoneistolle.

Osakkeenomistajan vastine tarkastuslausuntoon

********** on todennut 13.12.2017 lähettämässään vastineessa ostaneensa Asunto Oy Walhallankatu 13 osakkeen nro 33, joka oikeuttaa hallitsemaan kellarihuoneistoa nro 29 julkisesta panttihuutokaupasta, joka pidettiin 9.6.1999. Huutokauppailmoituksen mukaan osakkeet oikeuttivat n. 90m2 suuruisen varastotilan/kellarihuoneiston hallintaan. Samaisessa panttihuutokauppailmoituksessa on ilmoitettu myös, että yhtiöjärjestyksen mukaan tila on 32 m2 suuruinen. Kaupanteon jälkeen asuntoyhtiön isännöitsijä tutustutti minut huoneistoon, siihen kuuluviin tiloihin ja tilojen varusteluun. Sen jälkeen isännöitsijä luovutti minulle huoneiston ja rappukäytävän avaimet. Saatuaan huoneiston omistuk-

seeni ja hallintaani hän kiistää tehneensä tilassa mitään muutoksia tai rakentaneensa väliseiniä, sähköasennuksia, viemäröintejä, wc- ja kylpyhuonetiloja tai muutakaan.

Hän kertoo vuokranneensa tilat kellari- tai varastotilaksi ja kiistää vuokranneensa huoneistoa asunnoksi tai sen, että sitä olisi käytetty asuntona. Hän pitää selvänä, että tilaa ei käytetä eikä voi käyttää asuinhuoneistona, koska kysymys olisi niin yhtiöjärjestyksen kuin myös voimassa olevan rakennusluvan vastaisesta käytöstä.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 4 momentti

[…] Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. […]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen […] voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. […]

Perustelut

********** hallitseman kellarihuoneiston nro 29 on 1.2.2018 tehdyllä paikallakäynnillä todettu olevan yhä luvanvastaisessa asuinkäytössä. Tiloissa on keittokomero sekä kylpyhuone ja tiloja käytetään muuhun kuin rakennusluvan sallimaan varastointiin. Tällainen käyttötarkoituksen olennainen muutos varastotilasta asuintilaksi vaatii rakennuslupaa, jota ei ole haettu.

Paikallakäynnillä on todettu taloyhtiön tyhjentäneen tarkastuslausunnossa huoneistoissa 25, 27 ja 28 todetut työtilat. Taloyhtiön hallinnassa olevissa tiloissa on lopetettu käyttötarkoituksesta poikkeava käyttö. Taloyhtiön ei voida katsoa niskoitelleen asiassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi