

28.03.2023

Dnro 20316/03.04.04.04.16/2021

Asia Rakennusvalvonta

Valittaja Taukokari Oy

Päätös, josta valitetaan

Porin elinvoima- ja ympäristölautakunta, 27.01.2021 § 20

Porin elinvoima- ja ympäristölautakunta on päättänyt velvoittaa kiinteistön 609-430-9-13 omistajan Taukokari Oy:n hallituksen puheenjohtajan [REDACTED] palauttamaan laiturilla olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen luvan 609-1996-639 mukaiseksi venevajaksi 31.5.2021 mennessä. Kiinteistön omistajalle on päätetty asettaa laiminlyönnin varalta 1 000 euron sakon uhka.

Valitus

Päätös on kumottava.

Rakennus on rakennettu vuonna 1914 talousrakennukseksi, ei venevajaksi. Rakennus ei ole koskaan toiminut venevajana. Rakennus on vuoden 1998 rakennusluvassa merkitty talousrakennukseksi. Venevajaa käytetään eri tarkoitukseen kuin talousrakennusta. Rakennukseen on rakennettu sauna, koska siinä on aiemminkin ollut sellainen. Valittaja on kuitenkin valmis purkamaan saunan, pesuhuoneen ja oleskelutilat sekä muuttamaan rakennuksen talousrakennukseksi sen perinteisessä muodossa.

Asian käsittely ja selvittäminen

Porin elinvoima- ja ympäristölautakunta on antanut lausunnon.

Valittaja ei ole hänelle varatusta tilaisuudesta huolimatta antanut vastinetta.

Lautakunta on antanut lisäselvitystä, joka on lähetetty valittajalle tiedoksi.

Hallinto-oikeus pyytänyt [REDACTED] täydentämään valitustaan ilmoittamalla, onko hänen tarkoituksenaan ollut valittaa omasta puolestaan, yhtiön puolesta vai molempien puolesta.

Valituksen allekirjoittanut entinen hallituksen jäsen [REDACTED] on puhelimitse ilmoittanut, ettei ole tehnyt valitusta ainakaan omasta puolestaan.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen. Asian käsittelyyn kuluneen ajan vuoksi hallinto-oikeus pidentää veloitteiden suorittamiseksi asetettua määräaikaa niin, että se päättyy 31.7.2023.

Ratkaisun perustelut

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, 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. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Asiassa esitetty selvitys

Kiinteistö 609-430-9-13 sijaitsee Taukokari-nimisessä saarella ja sen omistaa Taukokari Oy.

Porin rakennusvalvonta on 7.4.2020 päivätyssä kehotuksessaan Taukokari Oy:lle todennut, että kiinteistön rannassa on betonilaituri, jolla on venevajana toimiva talousrakennus. Venevajana ja laiturin peruskorjaukseen on myönnetty lupa vuonna 1996 rakennusluvalla numero 609-1996-639. Rakennusvalvonnan tietoon on tullut, että talousrakennus on muutettu loma-asunnoksi ilman asianmukaista rakennuslupaa. Rakennusvalvonta on kehottanut kiinteistön

omistajaa palauttamaan loma-asunto luvan mukaiseksi venevajaksi 30.9.2020 mennessä.

Valittaja on 3.6.2020 päivätyssä kirjeessään todennut muun ohella, että vuonna 1914 rakennetussa rakennuksessa on aiemmin suolattu kalaa, selvitetty verkkoja ja harjoitettu muuta tyyppillistä kalastajatilän toimintaa. Rakennusta ei ole tarkoitettu asumiskäyttöön. Rakennuksessa ollut sauna muutettiin sähkösaunaksi 80-luvulla. Vuonna 1996 rakennuksen merivesiklosetti poistettiin ja tilalle rakennettiin jätesäiliö, johon pesuvedet johdetaan. Kyseinen rakennus on 23.11.1998 asemapiirustuksessa vahvistettu talousrakennukseksi. Talousrakennuksessa voi määritelmän mukaan olla myös sauna ja wc. Rakennusta on tilapäisesti käytetty sataman komennusmiesten majoitustilana, mikä on vastoin käyttötarkoitusta, ja tilanne tullaan korjaamaan. Rakennusta ei ole koskaan käytetty venevajana, vaan kyseessä on ennemmin rantavaja. Muutoin rakennus palvelee kalastustarvikkeiden varastona ja saunan pukuhuoneena sekä ikkunoista avautuvan maisemankin vuoksi oleskelutilana.

Valittaja on 24.7.2020 päivätyssä kirjeessään todennut, että rakennus on rakennusluvassa 609-1998-903 merkitty talousrakennukseksi. Rakennusta on modernisoitu ja tekniikkaa parannettu muun muassa vesijohdoilla, jätevesisäiliöllä, sauna uusimalla, sähköistämällä ja lämpöeristystä parantamalla. Rakennus on ollut samanlainen vuodesta 1999 alkaen, ja se on lopputarkastettu ilman mainintaa puutteista.

Rakennusvalvonta on 23.10.2020 suorittamassaan katselmuksessa todennut, että kehotettu muutos on tekemättä.

Vuodelta 1996 olevan rakennusluvan asemapiirroksessa puheena oleva rakennus on merkitty venevajaksi. Asemapiirroksesta ilmenee, että saarella sijaitsee lisäksi asuinrakennus, kesämökki, sauna, kolme vajaa ja käymälä. Vuodelta 1998 oleva rakennuslupa on koskenut edellä mainitun kesämökin peruskorjausta. Rakennusluvan asemapiirroksessa nyt käsiteltävänä oleva vaja sekä sauna ja toinen vaja on merkitty kirjainyhdisteellä ”tr”.

Nyt puheena olevasta rakennuksesta on esitetty valokuva vuodelta 1993 sekä uudempia kuvia. Valokuvista ilmenee, että vuonna 1993 rakennuksen kuvassa näkyvällä seinustalla on ollut kolme ovea. Uudemmissa kuvissa samalla seinustalla on yksi ovi ja ikkuna merelle päin.

Oikeudellinen arvio

Rakennus on vuoden 1996 rakennusluvassa määritelty venevajaksi. Vuoden 1998 lupa on koskenut kiinteistöllä sijaitsevan kesämökin peruskorjausta, eikä se ole koskenut venevajaan tehtäviä muutoksia. Hallinto-oikeus toteaa selvyyden vuoksi, että asiassa ei ole merkitystä sillä, mitä nimitystä (venevaja, rantavaja, talousrakennus) rakennuksesta eri asiakirjoissa käytetään. Asiassa on arvioitava, onko rakennuksen nykyistä käyttötarkoitusta muutettu sillä

tavoin olennaisesti, että muutos olisi edellyttänyt rakennuslupaa. Käyttötarkoituksen muutosta verrataan myönnettyyn rakennuslupaan.

Rakennuksen käyttötarkoitus on rakennusluvassa määritelty venevajaksi, ja valittajan omankin selvityksen mukaan sitä on aiemmin käytetty palvelemaan kalastustoiminnan tarpeita. Nykyisellään rakennusta käytetään muun ohella saunana ja oleskelutilana, ja ainakin aiemmin myös majoitustilana. Rakennukseen on rakennettu sauna, vesijohdot, jätevesisäiliö ja se on lämpöeristetty. Rakennuksen oviaukkoja on peitetty ja siihen on rakennettu ikkunoita merelle päin. Tehtyjä muutoksia kokonaisuutena arvioiden rakennus on käyttötarkoitukseltaan loma-asuntoon rinnastuva eivätkä sen maankäytölliset vaikutukset vastaa tavanomaista talousrakennuksen käyttöä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos on siten ollut niin olennainen, että muutos olisi edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaharkintaa. Elinvoima- ja ympäristölautakunta on siten kuultuaan asiassa ensin kiinteistön omistajaa voinut ryhtyä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin. Päätös ei ole valituksessa mainitulla perusteilla lainvastainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 mom sekä 182 § 1 ja 2 mom

Uhkasakkolaki 6 § ja 7 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 15 § 1 mom ja 79 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Hallintovalitus).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeustuomarit Veronica Storträsk, Juho Vuori ja Juulia Tuomaala. Asian on esitellyt Juulia Tuomaala.

Asiassa on äänestetty. Äänestyslausunto on liitteenä.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös todisteellisesti saantitodistuksin

Taukokari Oy

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa

Jäljennös

Porin elinvoima- ja ympäristölautakunta

Hallinto-oikeuden yhteystiedot

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

turku.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Hallinto-oikeustuomari Juho Vuoren äänestyslausunto

En tutki Taukokari Oy:n valitusta [REDACTED] kohdistetusta velvoitteesta palauttaa laiturilla oleva loma-asunto venevajaksi.

Kumoan Porin elinvoima- ja ympäristölautakunnan päätöksen siltä osin kuin sillä on asetettu Taukokari Oy:lle uhkasakko.

Perustelut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 1 momentin mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.

Päävelvoitetta eli velvoitetta palauttaa laiturilla oleva loma-asunto venevajaksi ei ole kohdistettu päätöksestä valittaneeseen Taukokari Oy:öön, vaan [REDACTED]. [REDACTED] kohdistetulla velvoitteella ei ole välittömiä oikeudellisia vaikutuksia yhtiön oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun. Yhtiö ei vastaa toimielintensä jäsenten velvoitteista, eikä valituksenalainen päätös myöskään perusta [REDACTED] oikeutta ryhtyä Taukokari Oy:n omistamaan tai hallitsemaan kiinteistöön tai rakennukseen kohdistuviin toimenpiteisiin omistajan hallintaa loukkaavalla tavalla. Näin ollen yhtiöllä ei ole oikeutta valittaa päätöksestä päävelvoitteen osalta.

Koska valitus on äänestyksen johdosta otettu päävelvoitteen osalta tutkittavaksi, totean kumoavani päätöksen seuraavista syistä:

Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvista velvollisuuksista vastaa lähtökohtaisesti kiinteistön haltija. Nyt kysymyksessä olevan kiinteistön omistaa Taukokari Oy. Päävelvoite, eli velvoite palauttaa laiturilla olevan rakennuksen käyttötarkoitus loma-asunnosta venevajaksi, on kuitenkin kohdistettu yhtiön silloiseen hallituksen jäseneseen [REDACTED]. Asiassa ei ole ilmennyt, että [REDACTED] itse hallitsisi kiinteistöä, eikä lautakunta ole esittänyt muutakaan perustetta velvoitteen kohdistamiselle häneen. Päävelvoitetta ei ole voitu kohdistaa [REDACTED] vain sillä perusteella, että hän on ollut yhtiön hallituksen ainoa jäsen.

Totean selvyuden vuoksi, että uhkasakkolain 7 §:n 2 momentin säännös, jonka nojalla uhkasakko voidaan kohdistaa yhteisön sijasta sen päätösvaltaa käyttävän toimielimen jäseniin silloin, kun päävelvoite koskee yhteisöä, koskee uhkasakon kohdistamista, ei päävelvoitteen kohdistamista. Päävelvoite voidaan rakennusvalvonta-asiassa kohdistaa vain siihen, joka maankäyttö- ja rakennuslain sekä muiden säännösten nojalla vastaa kiinteistöön kohdistuvista velvoitteista.

Koska päävelvoite on kohdistettu väärään tahoon, ja kun uhkasakko on asetettu päävelvoitteen tehosteeksi, lautakunnan päätös on kumottava kokonaisuudessaan.

Koska valitus on päävelvoitteeseen kohdistuvilta osin äänestyksen johdosta hylätty, totean kumoavani valituksenalaisen päätöksen uhkasakon asettamisen osalta seuraavista syistä:

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Uhkasakkolain 7 §:n 2 momentin mukaan, jos päävelvoite koskee yhteisöä tai säätiötä, uhkasakko kohdistetaan joko yhteisöön tai säätiöön taikka sen päätösvaltaa käyttävän toimielimen jäseniin tai toimitusjohtajaan tai vastaavassa asemassa olevaan muuhun henkilöön.

Taukokari Oy:llä kiinteistön haltijana olisi todennäköisesti sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus suorittaa päävelvoitteessa tarkoitetut toimenpiteet. Sitä ei kuitenkaan ole velvoitettu siihen, vaan päävelvoite on kohdistettu [REDACTED].

Kuten uhkasakkolain 6 §:stä ilmenee, uhkasakko asetetaan päävelvoitteen tehosteeksi. Lähtökohtana on pidettävä, että uhkasakko kohdistetaan siihen, joka vastaa päävelvoitteen täyttämistä. Uhkasakkolain 7 §:n 2 momentin nojalla tästä voidaan yhteisön kohdalla poiketa kohdistamalla uhkasakko yhteisön asemesta esimerkiksi sen toimielimen jäseniin. Laissa ei sen sijaan säädetä, että uhkasakko voitaisiin kohdistaa yhteisöön, jos päävelvoite koskee sen päätösvaltaa käyttävän toimielimen jäsentä. Yhteisöllä ei myöskään ole oikeudellista mahdollisuutta saattaa toimielimensä jäsentä noudattamaan päävelvoitetta, joka on kohdistettu samaan toimielimen jäseniin. Nimittäin vaikka yhtiön toimielimen päätösvaltaa käyttävä jäsen voi käyttää päätösvaltaa yhtiössä, yhtiöllä ei ole päätösvaltaa toimielimensä jäseniin.

Totean vielä selvyuden vuoksi, että edellä mainitut päätöksen kohdistamisessa olevat virheet voidaan ottaa huomioon päätöksenteossa siitakin huolimatta, ettei valituksessa ole vedottu siihen, että päätöksessä asetetut velvoitteet on kohdistettu väärin. Päävelvoitteen ja uhkasakon virheellinen kohdistaminen on ollut todettavissa suoraan valituksen kohteena olevan päätöksen ratkaisusta, eikä lainvastaisuuden toteaminen ole edellyttänyt asian enempää selvittämistä. Sitä paitsi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 37 §:n ja 79 §:n säännökset asian selvittämisestä ja ratkaisemisesta edellyttävät, että hallintotuomioistuin asianosaisten esittämistä perusteista ja selvityksistä riippumatta huolehtii asian selvittämisestä ja laillisesti oikeaan lopputulokseen päätymisestä. Edellä mainitut virheet päätöksessä on näin ollen tullut ottaa viran puolesta huomioon.

Vakuudeksi

Juulia Tuomaala

Liite hallinto-oikeuden päätökseen**VALITUSOSOITUS (Hallintovalitus)**

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon **kirjeitse tavallisena tiedoksiantona** lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. **Viranomaisen** tietoon asiakirjan katsotaan kuitenkin tulleen kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä **todisteellista tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon vastaanottotodistuksen, saantitodistuksen tai tiedoksiantotodistuksen osoittamana päivänä. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä **tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. **Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti** tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Paasivuorenkatu 3	PL 180
00530 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)
 Fax: 029 56 40382
 Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>