

**Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksen johdosta,  
juoksevan uhkasakon asettaminen**

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.01.2023 § 10  
1122/10.03.00.12/2022

Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Daniel Grönroos <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	<p>Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää</p> <p>1 tarkastaa tämän pykälän kokouksessa</p> <p>2 antaa Helsingin hallinto-oikeudelle valituksen johdosta seuraavan lausunnon:</p> <p>Esitetyt muutosvaatimukset:</p> <p>Kirkkonummen kunta lausunnon antajana kiistää muutoksenhakijoiden vaatimukset ja pyytää kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää valituksen.</p> <p>Toissijaisena esitetty muutosvaatimus, että asia palautetaan rakennus- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn, tulee joka tapauksessa tapahtumaan. Hallintopakkoasiat käsitellään aina kaksivaiheisena eli ensin käsitellään nyt vireillä oleva uhkasakon asettamisvaihe ja kun tämä päätös on saanut lainvoiman, voidaan edetä tuomitsemisvaiheeseen.</p> <p>Kaikkien osapuolten ajankäytön kannalta olisi parasta, että asia olisi jo ratkaistu ilman hallintopakkokeinojen käyttämistä. Valitettavasti tämän rakennushankeen osalta siinä ei ole onnistuttu, vaan maanomistaja on ilman asianmukaista lupaa laajentanut saunan eikä ole neuvonnasta huolimatta hakenut taannehtivasti sille tarvittavia viranomaislupia. Luvitusta vaikeuttaa se, että toteutettu luvaton laajennus ylittää selkeästi ranta- asemakaavan salliman rakennusoikeuden. Näissä tapauksessa rakennusluvan myöntämisen edellytys on, että rakentamisen poikkeamislupa tai kaavamuuotos on saanut lainvoiman.</p> <p>Asian yksityiskohtaiset perustelut</p> <p>Vastineessaan 24.6.2021 asianomainen kirjoittaa muun muassa, että ”asiassa pitää paikkansa, että kyseisellä tontilla on saunan laajennus meneillään”. Sauna on laajennettu vastineen mukaan 13,5 m<sup>2</sup>+ 14m<sup>2</sup>= 27.5m<sup>2</sup> eli näin ollen saunan koko on tällä hetkellä 52.5m<sup>2</sup>. Samassa vastineessa tuodaan esille, että kiinteistön jätevesijärjestelmä on uusittu ilman asianmukaista toimenpidelupaa.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § mukaan rakennuksen uusille laajennuksille sekä kerrosalan lisäämiselle olemassa olevan rakennuksen sisällä on haettava rakennuslupa. Lisäksi saman lain 126 a § mukaan toimenpideluvanvaraisiin toimenpiteisiin kuuluu kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen.</p>

Hallintopakkomenettelyssä on kysymys lainvastaisen tilan oikaisemisesta. Menettelyn tavoitteena on varmistaa päävelvoitteen noudattaminen ja siten lainmukaisen oikeustilan aikaansaaminen. Hallintopakkopäätös ei ole rangaistuksenluonteinen päätös eikä päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi asetettua uhkasakkoa ole tarkoitettu rangaistuksen luonteiseksi seuraamukseksi.

Luvatonta tilannetta ei ratkaista valituksin ja erinäisin käsittelyin tuomioistuimessa ilman, että kiinteistönomistaja todellakin hakee tarvittavaa rakennuslupaa ja purkaa osan luvattomasti rakennetuista rakennuksista.

Kuuleminen:

Valituskirjelmässä tuodaan useaan otteeseen esille, ettei valittajaa ole asianmukaisesti kuultu ennen päävelvoitteen asettamista. Asianomaiselle on lähetetty kotiosoitteeseen kehotuskirje 25.5.2021. Asianomainen on kirjallisesti vastannut rakennusvalvonnan lähettämään selityspyyntökirjeeseen 24.6.2021. Näin olleen väite, ettei valittajaa ole asianmukaisesti kuultu ennen päävelvoitteen asettamista, ei voi pitää paikkaansa.

Rakennusvalvontaviranomainen on halunnut ratkaista asian ilman hallintopakkokeinojen käyttämistä, minkä vuoksi asianomaiselle on lähetetty kotiosoitteeseen toinen kehotuskirje 22.9.2021. Asianomainen ei ole antanut selitystä kirjeen johdosta. Tämän jälkeen on lähetetty 16.5.2022 asianomaisen kotiosoitteeseen ilmoitus rakennusvalvonnan paikallakäynnistä.

Rakennusvalvonnan kuulemiskirje, joka on päivitetty 25.5.2021, on saapunut perille, koska hän on siihen vastannut ja näin ollen asianomainen on kuultu hallintolain 34 § mukaisesti ennen päätöksentekoa.

De lege ferenda -näkökulma.

Asianajotoimisto laatimassa valituskirjelmässä tuodaan esille ”seuraamusta harkittaessa olisi tullut ottaa huomioon myös tuleva laki eli de lege ferenda näkökulma. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen liittyvät lakiesitykset on annettu eduskunnalle muutama kuukausi sitten, ja uuden säännösten mukaan, jos se tulee voimaan, ilmeisesti koko xxxx [nimi peitetty] hanke olisi ollut vapaasti ilman lupaa tai rakentamisilmoitusta toteutettavissa.”

Tämä väite ei pidä paikkaansa. Uudessa rakennuslain esityksessä on esitetty yksittäiset erilliset alle 30 m<sup>2</sup> rakennukset vapautettavaksi luvanvaraisuudesta mikäli ne toteudutaan kaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Nyt toteutettu saunan laajennus ylittää kokonaisuudessa (65 m<sup>2</sup>) selkeästi rakennusjärjestyksessä määrätyn 30 m<sup>2</sup> rajan ja sen lisäksi rakentamien on tehty ranta-asemakaavan vastaisesti (25 m<sup>2</sup>).

Rakennusvalvonnan ensisijainen tehtävä on valvoa nykyistä rakentamissäännöstä ja kaavojen toteutumista. Myös luvanvastaiseen rakentamiseen on oltava edellytyksiä puuttua ensisijaisesti kehotus – ja neuvontakeinoin.

Wikipedian mukaan de lege ferenda -kannanotto on mielipide siitä,

minkälainen esittäjän näkemyksen mukaan kyseessä olevan oikeussäännön pitäisi tulevaisuudessa olla.

#### Loppuyhteenveto

Edellä esitettyjen seikkojen valossa sekä valituksenalaiseen päätökseen ja sen perusteluihin viitaten Kirkkonummen kunta / rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, etteivät muutoksenhakijat ole valituksessaan esittäneet syitä, joiden perusteella Kirkkonummen kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnan tekemä päätös tulisi kumota tai sitä tulisi muuttaa.

Asian käsittely on pitkittynyt muutoksenhakijoista itsestään johtuen. Mikäli rakennuslupa olisi haettu ennen rakentamiseen ryhtymistä olisi sekä maanomistajan että rakennusvalvonnan aikaa ja resursseja säästynyt. Toki siinä tapauksessa asianajotoimisto olisi jäänyt ilman hyvätuottoista toimeksiantoa. Tämä on myös huomioitu rakennusvalvonnan taksassa, jonka mukaan takautuvasti haettavassa luvassa sovelletaan korotettua lupamaksua.

Näin ollen rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että valitus tulee kokonaisuudessaan hylätä perusteettomana.

Sovelletut oikeusohjeet:

uhkasakkolain 8 §, hallintolaki 34 §, maankäyttö- ja rakennuslaki 125 ja 126 §

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Selostus

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Muutoksenhakija:

[REDACTED]

Muutoksenhakijoiden asiamies ja prosessiosoite:

[REDACTED]

Kiinteistö:

[REDACTED]

Asian taustat

Rakennus- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 25.10.2022 § 145 tuominnut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen juoksevan uhkasakon yhdelle luonnolliselle henkilölle (kiinteistön omistajalle). Henkilö, johon uhkasakko on kohdistettu, on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on pyytänyt lautakuntaa antamaan lausunnon asiasta.

Päätöshistoria

