



§ 151

Oikaisuvaatimus, rakennusvalvontapalveluiden viranhaltijan rakennuslupapäätös 1.11.2018 § 708, Bulevardi 17, AS-Kiinteistöt Oy

HEL 2018-012175 T 10 04 03

4-31-18-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä AS-Kiinteistöt Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen kaupunkikuvayksikön arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 1.11.2018 § 708.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitus-
taululle samana päivänä, kuin jaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuille.

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös

Rakennusvalvontapalvelujen kaupunkikuvayksikön arkkitehti on päätöksellään 1.11.2018 § 708 Asunto Oy Huvilinnan hakemuksesta myöntänyt rakennusluvan osoitteessa Bulevardi 17 (91-4-72-12) sijaitsevan asuinkerrostalon asuinhuoneistojen A7 (170 m²) ja A8 (18 m²) jakamiselle.

Hakemuksessa on todettu, että pienempää huoneistoa on käytetty itsenäisenä ja huoneistot ovat olleet erotettuna toiminnallisesti. Nyt huoneistot erotetaan toisistaan rakenteellisesti palo- ja äänieristävällä seinärakenteella ja ilmanvaihtoteknisesti.

Vanhojen pääpiirustusten perusteella asunnot ovat olleet yhteydessä toisiinsa, mutta pienempi, n. 30 m² asunto on ollut ilmeisesti palveluväen asuntona. Vuonna 1988 asuntoon A7 tehdyssä tilamuutoksessa pienempi asunto on esitetty erillisenä (käynti vain porrashuoneesta) ilman märkätiloja.

Pienempi muodostuva asunto A8 on kooltaan 18 m². Asunto on pienempi kuin ympäristöministeriön asetuksen 1008/2017 edellyttämä asuinhuoneiston vähimmäiskoko 20 m². Tilaa on käytetty erillisenä huoneistona.

Osakkeenomistajan oikaisuvaatimus 20.11.2018



14.06.2019

Huoneiston A8 hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, AS-Kiinteistöt Oy on jättänyt määräajassa oikaisuvaatimuksen koskien rakennuslupapäätöstä 1.11.2018 § 708. Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii päätöksen poistamista, menettelyvirheen korjaamista ja asian uudelleen ratkaisemista. Jos tämä ei ole mahdollista, vaatii oikaisuvaatimuksen tekijä viranhaltijan päätöksen kumoamista. Vaatimustaan oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee muun ohella seuraavasti:

AS-Kiinteistöt Oy on ollut oikaisuvaatimuksen kohteena olevan asian asianosainen. Asiassa annettu hallintopäätös koskee AS-Kiinteistöt Oy: oikeutta, etua tai velvollisuutta. Rakennuslupapäätös vaikuttaa siihen asuinhuoneistoon, jonka hallintaan oikeuttavat osakkeet AS-Kiinteistöt Oy omistaa.

AS-Kiinteistöt Oy:n omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Asunto Oy Huvilinnan omistamassa rakennuksessa sijaitsevaa pinta-alaltaan 30 m² asuinhuoneistoa, jossa on kaksi huonetta. Rakennuslupapäätöksessä on kuitenkin kysymys siitä, että AS-Kiinteistöt Oy:n omistusoikeuden perusteella hallitsemaa asuinhuoneistoa pienennettäisiin Asunto Oy Huvilinnan hakemuksessa esitetyin tavoin. Vaikka hallintopäätös ei vaikutakaan AS-Kiinteistöt Oy:n osakeomistukseen perustuvan (yhtiöoikeudellisesti pätevään) hallintaan, hallintopäätöksellä on tosiasiallista vaikutusta AS-Kiinteistöt Oy:n oikeuteen, etuun ja velvollisuuksiin, kun viranomaisen sallii päätöksellään toimenpiteen, joka liittyy AS-Kiinteistöt Oy:n osakeomistuksen perusteella hallitsemaan huoneistoalan pienentämiseen (ja toisen osakkeenomistajan osakeomistuksen perusteella hallitseman huoneistoalan suurentamiseen AS-Kiinteistöt Oy:n oikeuksien kustannuksella).

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevaa päätöstä tehtäessä on käytetty viranhaltijalla olevaa harkintavaltaa. Harkinta ei ole ollut oikeudellisesti sidottua, vaan viranhaltija olisi voinut päättää myös muuhun ratkaisuun. Tällöin on ilmeistä, että selvitysvelvollisuuden ja kuulemisvelvollisuuden asianmukainen täyttäminen olisi voinut vaikuttaa harkinnan lopputulokseen tehtyyn viranhaltijan ratkaisuun.

Kuulemisvirhe on myös ehdoton menettelyvirhe. Se johtaa hallintopäätöksen kumoamiseen siitäkin huolimatta, ettei kuulemisvirheellä olisi edes tosiasiallisesti ollut vaikutusta päätöksen sisältöön. Kuulematta jättämisellä katsotaan olevan aina potentiaalinen vaikutus päätöksen sisältöön.

Päätös on menettelyvirheen vuoksi poistettava, menettelyvirhe korjattava ja asia on ratkaistava uudelleen.

Asunto Oy Huvilinnan vastine oikaisuvaatimukseen, 29.11.2018



14.06.2019

Rakennusluvan hakija, rakennuspaikan haltija Asunto Oy Huvilinna on antanut vastineen osakkeenomistajan tekemään oikaisuvaatimukseen. Vastineessaan Asunto Oy Huvilinna esittää, että päätös tulee pysyttää, sitä ei tule poistaa tai kumota, asiassa ei ole tapahtunut menettelyvirhettä. Perustelukseen rakennusluvan hakija esittää muun ohella seuraavaa:

Oikeus tehdä oikaisuvaatimus on:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla
- jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, oikaisunhakuoikeus rakennusluvasta on myös Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on väitetty, valitusoikeutta koskevassa oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että asunto-osakeyhtiön osakkaalla ei ole oikeutta tehdä oikaisuvaatimusta:

KHO 1966 A II 98 ja KHO 1964 A II 216. Asunto-osakeyhtiön osakkaalla ei ollut oikeutta valittaa kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksestä, jolla ministeriö oli yhtiön hakemuksesta vahvistanut yhtiön yhtiöjärjestyksen muutoksen. Valitusoikeutta ei ollut, koska hakijana oli yhtiö eikä osakas. Osakkaalla ei ole oikeutta hakea yhtiöjärjestyksen muutostaan.

KHO 1985 A II 82. Asunto-osakeyhtiö oli hakenut lupaa yhtiön rakennuksessa olevien eräiden asuinhuoneistojen muuttamiseen toimistohuoneistoiksi. Yhtiön osakkeenomistajilla ei ollut oikeutta valittaa päätöksestä, jolla yhtiön hakemus oli hylätty.

Vastineen antajan näkemys on, että AS-Kiinteistöillä ei ole rakennusvalvontaviranomaiseen nähden asianosaisasemaa tehdä oikaisuvaatimusta.

Kuten oikaisuvaatimuksen laatija on valituksessaan aivan oikein esittänyt, hallintopäätös ei vaikuta hakijan osakeomistukseen perustuvaan hallintaan. Kuitenkin toisin kuin valituksessa väitetään, myöskään tosiasiallista vaikutusta hakijan oikeuteen, etuun tai velvollisuuksiin ei tässä tapauksessa ole.



14.06.2019

Vastineen antajan näkemys on, että rakennusvalvontaviraston lupapäätös ei lain tarkoittamalla tavalla "välittömästi" liity AS-Kiinteistö Oy:n oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun, jonka seurauksena asuinhuoneisto tosiasiallisesti esim. pienenisi tai toisen suurenisi. Kyse on yksinomaan kiinteistön/rakennuksen omistajalle kuuluvasta oikeudesta hakea rakennusoikeudellista lupaa. Kyse ei ole huoneiston tosiasiallisesta pienentämisestä tai luvan tarkoittaman muutostöiden toteuttamisesta, jotka luonnollisesti edellyttävät AS-Kiinteistöjen suostumusta. Kyse ei ole myöskään yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Oikaisuvaatimuksessa mainitulla tavalla pitää paikkansa, että 1.11.2018 tehdyssä päätöksessä mainitut huoneistojen pinta-alat eivät vastaa yhtiöjärjestyksessä mainittuja pinta-aloja (A7, 170 m² ja A8, 30 m²).

Oikaisuvaatimuksen laatija on kuitenkin jättänyt oikaisuvaatimuksessaan mainitsematta sen, että AS-Kiinteistöjen ostama huoneisto A7 on kaupantekohetkellä tosiasiallisesti ollut ja edelleenkin on pinta-alaltaan rakennusvalvontaviraston päätöksessä mainitun kokoinen. Huoneisto on ollut pinta-alaltaan sama tätä edeltävänkin kauppasaannon aikana, kun aikanaan molempien huoneistojen A7 ja A8 osakkeenomistajana ollut Rosenberg on myynyt huoneiston A7 Julinille, jolta AS-Kiinteistöt Oy on sen sittemmin ostanut.

Huvilinna on saatuaan tiedon aikanaan ilman Huvilinnan lupaa Rosenbergin toimesta huoneistoihin A7 ja A8 tehdyistä yhtiöjärjestyksestä poikkeavista pinta-alamuutoksista pyrkinyt selvittämään kiinteistön ja rakennuksen omistajana käytännön toimenpitein rakennusvalvonnasta, onko huoneisto A7 edes mahdollista hyväksyä asuinkäyttöön edellä mainitun kokoisena. Tämä selvitystyö on tapahtunut valtakirjassa mainitulla tavalla huoneistojen A7 ja A8 aikaisemman osakkaan Rosenbergin toimesta ja kustannuksella.

AS-Kiinteistöt Oy on ollut rakennuslupaa haettaessa ja ennen luvan myöntämistä täysin tietoinen siitä, että yhtiö on antanut valtakirjan Rosenbergin arkkitehdille rakennusluvan hakemiseksi.

AS-Kiinteistöt on lisäksi myös ilmoittanut ennen rakennusluvan hakemista ja valtakirjan antamista ja lisäksi luvan hakemisen aikana olevansa valmis neuvottelemaan asian edistämisestä ja mahdollisesti tarvittavien toimenpiteiden tekemisestä huoneistossa.

Rakennuslupa on nyt myönnetty ja tältä osin kaikkien asianosaisten osakkeenomistajien on nyt mahdollista halutessaan keskenään neuvotella luvan mukaisten käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta huoneistossa.



14.06.2019

Selvyyden vuoksi lausutaan, että valtakirjassa on myös todettu, että annettu valtuutus hakea rakennuslupaa ei vielä ole myöskään Huvilin-
nan hyväksyntä liitteenä olevien suunnitelmien mukaisten töiden toteut-
tamiseksi.

Päätöksen perustelut

Rakennusluvan hakeminen osakehuoneistojen jakamiselle vaikuttaa kyseisten osakehuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omis-
tajien etuun, koska sen mukaisten rakennustöiden toteuttaminen vai-
kuttaa suoraan heidän hallitsemiensa osakehuoneistojen ominaisuuk-
siin muun muassa rakennettavien keittiön ja märkätilojen osalta. Oikai-
suvaatimuksen tekijällä katsotaan olevan puhevalta oikaisuvaatimusa-
siassa tämän oikeusturvan johdosta. Asia koskee hänen etuaan, josta
johtuen MRL 192.1§:n 3 kohta täyttyy, ja AS-Kiinteistöt Oy:llä katsotaan
olevan MRL 187 §:n mukainen oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen.

Rakennusvalvonta tutkii maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla an-
nettujen säännösten ja määräysten nojalla annettujen luvanmyöntämi-
sen edellytyksien olemassaolon. Nämä edellytykset ovat täyttyneet tä-
män hankkeen kohdalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 3 momen-
tin mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää, jollei rakennusluvan hakija
hallitse koko rakennuspaikkaa. Näin ollen Asunto Oy Huvilinna on voi-
nut hakea omistamalleen tontille 91-4-72-12 rakennuslupaa.

Rakennuslupa on oikeus toteuttaa luvanmukaiset rakennustyöt eikä se
velvoita luvansaajaa ryhtymään toimenpiteisiin. Se, onko myönnetty ra-
kennuslupa rakennuslupaa hakeneen asunto-osakeyhtiön voimassao-
levan yhtiöjärjestyksen mukainen, on yhtiöoikeudellinen kysymys, jo-
hon rakennusvalvonta ei ole toimivaltainen viranomaisen ottamaan
kantaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on erityislaki, jonka säännökset voivat poi-
keta yleislaista, jollainen hallintolaki on. Maankäyttö- ja rakennuslain
kuulemista käsittelevän 133 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupaha-
kemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen
hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen
ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoite-
taan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omista-
jaa ja haltijaa. Näin ollen asiassa ei ole ollut tarpeen kuulla huoneiston
A8 hallintaan oikeuttavien osakkeiden osakkeenomistajaa eikä kuule-
misvirhettä - eikä tästä seuraavaa menettelyvirhettä - ole siis tapahtu-
nut. Tästä johtuen oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö



14.06.2019

Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Päätös 4-2593-18-D.pdf
- 2 Oikaisuvaatimus 4-31-18-OIK.pdf
- 3 Vastine oikaisuvaatimusasiassa Asunto Oy Huvilinna 4-31-18-OIK

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen
tekijä

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Rakennusluvan hakija

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, pur-
kamis- ja maisematyöluupa päätös oikaisu-
vaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

va. yksikön päällikkö
Salla Mustonen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Päätös 4-2593-18-D.pdf
- 2 Oikaisuvaatimus 4-31-18-OIK.pdf
- 3 Vastine oikaisuvaatimusasiassa Asunto Oy Huvilinna 4-31-18-OIK



Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Rakennusluvan hakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Liite 1

Liite 2

Liite 3