



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Närings-, trafik- och miljöcentralen
Centre for Economic Development, Transport and the Environment

Rakennusvalvonta ja mökillä asuminen

KHO puuttui pariskunnan mökkeilyyn

20.10.2013 12:12 71 Suosittelo 429

Jukka Harju
HELSINGIN SANOMAT



Kangasalla sijaitseva kesämökki oli kiistan kohteena tapauksessa, jossa mitattiin oikeutta asua vapaa-ajan asunnossa vakituisesti.

FAKTA

Kesämökillä asuminen kasvussa

■ Kymmenessä vuodessa vapaa-ajan asunnoilla asuminen vakituisesti on kasvanut yli viidenneksellä. Siihen on vaikuttanut ainakin mökkien varustetason kasvu.

■ Viime vuonna Suomessa oli noin 13 500 mökkiä, jotka olivat vakinaisesti asuttuja. Niissä asui noin 24 500 ihmistä.

Vapaa-ajan asunnossa ei voi olla vakituisesti kirjoilla, jos lupa kesämökin käyttötarkoituksen muuttamiseen puuttuu.

Kangasalla, Roineen rannalla seisoo uudehko mökki syysviimassa. Se oli vastikään keskiössä kiistassa, joka koski pysyvää asumista vapaa-ajan asunnolla.

Korkein hallinto-oikeus (KHO) linjasi syyskuun lopussa, että kunnalla oli oikeus uhata sakolla mökillään vakituisesti asuvaa pariskuntaa. Mökki kuuluu kangasalalaiselle Rantamäen pariskunnalle, josta on ratkaisun jälkeen tulossa tamperelaisia.

"Olen hieman pettynyt. Olisin odottanut, että perustuslaki olisi tuonut suojaa kansalaiselle.

- KHO 24.9.2013 t. 3013
- Ei julkaistu ratkaisu
- Ei muutettu hallinto-oikeuden ratkaisua tai sen perusteluita
- lautakunta oli velvoittanut sakon uhalla lopettamaan loma-asunnon luvattoman käytön vakituisena asuntona
- Hallinto-oikeus hylkäsi velvoitetun valituksen



- Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen pysyvään asumiseen ei ole myönnetty lupaa eikä sellaista hakemusta ole vireilläkään. Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu loma-asumiseen. Vakituisen asuinrakennuksen salliminen kyseiselle kiinteistölle edellyttäisi myönteisen poikkeamispäätöksen saamista ja edelleen rakennusluvan saamista rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle.
- Riidatonta myös, että valittajat ovat vuodesta 2006 alkaen asuneet kiinteistöllä vakituisesti
- Väestökirjanpitoon liittyvillä rekisterimerkinnoilla tai kiinteistöverotusta koskevilla ratkaisuilla ei ole merkitystä arvioitaessa kiinteistön käyttötarkoitusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupajärjestelmässä.



Lautakunnan lausunnosta: ”Rantaosayleiskaavan vaikutuksia arvioitaessa ei pidetty mahdollisena pysyvän asutuksen muodostamista minne tahansa ranta-alueelle. Rakennuksen käyttäminen vastoin sen hyväksyttyä käyttötarkoitusta on vastoin säännöksiä ja samalla vaarantaa huomattavasti eri maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rantamäkien loma-asuntopaikan kanssa samanlaisella RA-kaavamääräyksellä olevia rakennuspaikkoja on Kangasalla yksistään rantaosayleiskaavan alueella noin 2 500 kappaletta. Mikäli vakituinen asuminen loma-asunnossa sallittaisiin, se tulisi sallia yhtäläisesti kaikille. Sellaisen päätöksen jälkeen ei olisi enää tarkoituksenmukaista erotella vakituisia ja loma-asuntopaikkoja kaavoissa ja loma-asuntojenkin tulisi täyttää vakituisten asuntojen vaatimukset, esimerkiksi Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 määräykset.”



Kiinteistöverotus: KHO 2007:55

- A:n puolisot omistivat kiinteistön, joka sijaitsi **asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi merkityllä alueella**. Kiinteistölle oli vuonna 2002 rakennettu **rakennusluvan mukaisesti vapaa-ajan rakennukseksi tarkoitettu rakennus**. Puolisot käyttivät rakennusta kuitenkin vakituisena asuntonaan myytyään 29.7.2002 vakituisena asuntonaan siihen saakka käyttämänsä omakotitalon. Koska rakennusta oli sen jälkeen **tosiasiallisesti käytetty vakituisena asuntona** eikä se ollut ollut muussa käytössä, **kiinteistövero** verovuodelta 2003 **määräytyi vakituisen asumiseen käytettävien asuinrakennusten veroprosentin mukaisesti**. Verovuosi 2003.



”Koulukuljetuspäätös” KHO 2007:5

- **Väestörekisterin mukaan** perhe oli vuoden alussa muuttanut kuntaan rakennukseen, joka oli **rakennettu vapaa-ajan rakennusta varten myönnetyn rakennusluvan perusteella ja joka sijaitsi asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) osoitetulla alueella**. Kunta oli osoittanut perheen kahden lapsen lähikouluiksi lähes kuuden kilometrin päässä sijaitsevat koulut. **Lapsilla oli oikeus maksuttomaan koulukuljetukseen** tai riittävään avustukseen.
- Ainoa **tosiasiallinen** asunto
- Kunnalla velvollisuus järjestää maksuton koulukuljetus siitä huolimatta, että heidän vakituksena asuntonaan käyttämänsä rakennus on rakennusluvan mukaan tarkoitettu vapaa-ajan rakennukseksi ja sijaitsee asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) osoitetulla alueella



- Tällä hetkellä väestörekisterimerkinnot ja kiinteistöveroitus irrallaan MRL:n järjestelmästä
- Yli 24 000 ihmistä on ilmoittanut maistraatille asuinpaikakseen vapaa-ajan asunnon (HS 21.10.2013)
- "Minä ymmärrän sen niin, että he asuvat siellä silloin luvatta", sanoo johtava lakimies Ulla Hurmeranta Kuntaliiton alueet ja yhdyskunnat -yksiköstä. "Kangasalan tapaus on tyyppiesimerkki", Hurmeranta sanoo. (HS 21.10.2013)
- Maistraatit pohtivat parhaillaan, miten yhtenäistää suhtautumista kesämökkiasumiseen eri puolilla maata. (HS 20.10.2013)