

## **Lausunto korkeimmalle hallinto-oikeudelle / Toimenpidelupa 2023-569 koskien asuntoautojen matkaparkkia Houtskarin Medelbyssä**

Lupalautakunta 24.06.2025

857/10.03.00/2023

### **Valmistelija**

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Tarkastusinsinööri on myöntänyt toimenpideluvan asuntoautojen ja asuntovaunujen matkaparkin perustamista varten kiinteistölle Jordområdet 445-662-878-3 Houtskarin Medelbyssä. Luvanhakija on esittänyt alueen hallintaoikeuden selvityksenä vuokrasopimuksen, joka oli tehty Medelbyn kalastuskunnan kanssa. Medelbyn kalastuskunta oli päättänyt yhteisen alueen vuokralle antamisesta kokouksessaan 24.4.2022.

Naapurien tehtyä päätöksestä erilliset oikaisuvaatimukset on rakennus- ja ympäristölautakunta jättänyt toisen naapurin oikaisuvaatimuksen tutkimatta ja hylännyt toisen naapurin oikaisuvaatimuksen.

Toisen naapurin valitettua lautakunnan päätöksestä Turun hallinto-oikeudelle, on hallinto-oikeus 29.10.2024 antamallaan päätöksellä hylännyt valituksen ja pysyttänyt toimenpidelupapäätöksen voimassa.

Naapurikiinteistön omistajat ovat tehneet hallinto-oikeuden päätöksestä valituslupahakemuksen ja valituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle, joka on pyytänyt asian johdosta lautakunnan lausuntoa viimeistään 19.6.2024 mennessä.

Valittajat ovat valituksen perusteena esittäneet muun muassa, että kalastuskunta ei voi vuokrata yhteistä maa-aluetta. Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa erityisesti tästä valitusperusteesta.

### **Ehdotus korkeimmalle hallinto-oikeudelle annettavaksi lausunnoksi**

Lupalautakunta ilmoittaa lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennus- tai toimenpidelupaa haettaessa luvanhakija esittää selvityksen rakennuspaikan hallinnasta, mikäli asia ei ole viranomaisen tiedossa virallisten rekisteritietojen perusteella. Rakennuspaikan hallintaoikeus voi perustua esim. kiinteistön lainhuutoon tai vuokrasopimukseen.

Hallintokäytännössä on perinteisesti katsottu, että rakennusvalvontaviranomaisen selvitysvelvollisuus esim. vuokrasopimuksen tai muun alueen hallintaoikeuden perusteena olevan asiakirjan oikeellisuudesta ei ulotu esitetyn asiakirjan laillisuuden tutkintaan, mikäli asiakirja täyttää muodollisesti siltä edellytettävät vaatimukset.

Tätä on perusteltu sillä, että rakennusvalvontaviranomaisen lupapäätös on hallintopäätös, jolla ratkaistaan ovatko rakentamislainsäädännön mukaiset edellytykset kuvan myöntämiseksi olemassa. Päätöksellä ei sitovasti ratkaista rakennuspaikan hallintaa eikä rakennuspaikan hallintaoikeuden osalta virheellisesti tehty lupapäätös myöskään anna luvanhakijalle oikeutta rakentaa luvan mukaisesti, mikäli rakennuspaikan oikea haltija sen kieltää.

Tässä tapauksessa, kuten hallinto-oikeuskin toteaa, luvanhakija on esittänyt rakennuspaikan hallinto-oikeuden osoituksena vuokrasopimuksen, jossa vuokranantajana on ollut Medelbyn kalastuskunta. Rakennusvalvonta on tulkinnut, että kalastuskunnan osakkaat ovat myös kyseessä olevan yhteisen maa-alueen oikeita omistajia ja siten oikeutettuja päättämään vuokrasopimuksen tekemisestä kalastuskunnan osakkaiden kokouksesta, josta oli myös esitetty kokouksen pöytäkirja.

Valituslupahakemuksen osalta lautakunta esittää, että muutoksenhakijoille myönnetään valituslupa siltä osin kuin asiassa on kyse siitä, onko rakennusvalvontaviranomainen toiminut riittävän huolellisesti luottaessa hakijan esittämään vuokrasopimukseen ja kalastuskunnan osakkaiden kokouksen päätökseen arvioidessaan luvanhakijan oikeutta rakennuspaikan hallintaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamassa mielessä.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä on myös yksittäistapausta yleisempää merkitystä ja se ohjaa jatkossakin eri rakennusvalvontaviranomaisten käytäntöjä arvioitaessa hallinto-oikeusselvityksen riittävyyttä ja laillisuutta lupahakemuksia käsiteltäessä.

Mikäli valituslupa myönnetään, lautakunta katsoo edellä esitetyin perustein, että tässä tapauksessa tarkastusinsinöörin, lautakunnan sekä hallinto-oikeuden päätökset ovat rakennuspaikan hallinto-oikeuden osalta aikaisemman hallintokäytännön ja oikeuskäytännön mukaisia, ja että lupapäätös tulisi siten pysyttää voimassa.

Oikeudenkäyntikuluvaatimusta lautakunta vastustaa siltä osin kuin sen on katsottava kohdistuvan Paraisten kaupunkiin. Perusteena oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §. Lautakunnan näkemyksen mukaan ei ole kohtuutonta, että asianosainen vastaa itse omista kuluistaan, koska asia on oikeudellisesti epäselvä.

#### **Oheismateriaali**

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 8.11.2023 § 154  
Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 8.11.2023 § 155  
Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto hallinto-oikeudelle 6.3.2024  
Turun hallinto-oikeuden päätös 29.10.2024  
Korkeimman hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 19.5.2025  
Valituslupahakemus ja valitus 27.11.2024

#### **Esittelijä**

Lupalpalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

#### **Päätösehdotus**

Lupalautakunta päättää antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle edellä olevan ehdotuksen mukaisen lausunnon. Päätös tarkastetaan heti.

#### **Päätös**

#### **Jakelu**

Korkein hallinto-oikeus