

Käyttökiellon asettaminen Rakentamislain (751/2023) 141§:n mukaisessa asiassa

Lupa- ja valvontalautakunta 29.04.2025
1017/10.03.00.10/2025

Valmistelu ja lisätiedot
Rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Tiivistelmä

Rakennusvalvonta on suorittanut tarkastuskäynnin kiinteistöillä 638-
[REDACTED] ja 638-[REDACTED] Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuollon
kanssa. Tarkastuksen kohteena on ollut kiinteistöillä sijaitseva
paritalo, johon Asunto Osakeyhtiön osakkaat ovat hakeneet
aikaisemmin määrätyn asumiskiellon purkua. Tarkastuksella voitiin
todeta, että rakennus ei täytä Rakentamislain (751/2023) asettamia
vaatimuksia terveellisyydelle tai turvallisuudelle.

Kiinteistön yksilöinti:

638-[REDACTED]
[REDACTED]

638-[REDACTED]
[REDACTED]

Omistaja/haltija:

Asunto Oy [REDACTED]
[REDACTED]

Kuvaus asiasta

Käyttökiellon asettamisen kohteena on paritalo, joka sijaitsee yllä
mainituilla kiinteistöillä ja jonka pysyvä rakennustunnus on [REDACTED].
Rakennus (paritalo) sijaitsee oikeusvaikutteisen Porvoon keskeisten
alueiden osayleiskaava-alueella merkinnän MY-1 alueella.

Kiinteistöt omistaa Asunto Oy [REDACTED] kaupparekisteriotteen
mukaan.

Asunto Oy [REDACTED] hallitus on rekisteröity viimeksi 9.3.1973 (Liite 1).
Osakkeen omistajalta ([REDACTED]) saadun tiedon mukaan,
toimivaa hallitusta ei ole ollut, koska asioista ei päästä
yksimielisyyteen.

Asunto Oy [REDACTED] osakkeen omistajat [REDACTED] ja [REDACTED]
[REDACTED] ovat hakeneet Porvoon kaupungin terveyssuojelujaoston
21.10.2015 asettaman asumiskiellon purkua. Porvoon kaupungin
ympäristöterveydenhuolto pyysi Porvoon kaupungin

rakennusvalvonnan rakennustarkastajia matkaan tarkastukselle yllä mainituilla kiinteistöillä sijaitsevaan paritaloon, jossa oli tarkoitus tarkastella, voiko asumiskiellon purkaa. Porvoon kaupungin rakennusvalvonnasta tarkastuksella olivat mukana rakennustarkastajat Jani Parkkisenniemi ja Jimi Karlsson. Tarkastus suoritettiin 13.3.2025 (Liite 2).

Tarkastuksella saatiin tieto paritalon toisen asunnon osakkaalta, että heidän asuntonsa paritalosta on ollut tyhjillään jo vuodesta 2002 asti. Asunnossa on ollut vesikatossa vuotoja osakkeen omistajan mukaan jo vuonna 2002. Kyseisessä asunnossa on todella laajat home- ja kosteusvauriot (kts tarkastusraportti).

Toinen asunto, jossa asuvat [REDACTED] ja [REDACTED] on myös kärsinyt kosteus- ja homevaurioita. Rakennus on metallirunkoinen (osakkaalta saadun tiedon mukaan). Rakennuksen kantavana rakenteena ylä- ja välipohjassa on puupalkisto. Metallirunko ja puupalkisto voitiin todeta toisen kerroksen avatusta makuuhuoneen lattiasta (kuva tarkastusraportissa). [REDACTED] esitteli tarkastuksella vesikatosta valokuvia vesikatosta. Valokuvista ja saaduista tiedoista voi päätellä, että rakennuksen vesikatto on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja tämän takia vesikatto vuotaa. Kosteus- ja homevauriot ovat merkittävästi suuremmat tyhjillään olevassa asunnossa. Suurimmat kosteus- ja homevauriot silmämääräisesti tarkasteltuna ovat juuri huoneistojen välisessä seinässä ja siihen liittyvissä rakenteissa [REDACTED] puolella. Tarkastuksella saadun tiedon mukaan vesikatosta valuu vedet huoneistojen väliselle seinälle. [REDACTED] on kertoman mukaan korjannut oman puolen vesikattoa asentamalla sinne uutta bitumikermiä. Rakennuksen alakerrassa oleva tila, jossa sijaitsee sähköpääkeskus, on kärsinyt merkittäviä kosteusvaurioita. Sähköpääkeskus on osittain suojattu muovilla, koska sähköpääkeskuksen päälle valuu vettä (kuva tarkastusraportissa). Rakennus ei täytä enää Rakentamislain (751/2023) 140 §:n asettamia vaatimuksia terveellisyydelle ja turvallisuudelle. Rakennus on kantavan rungon sekä kosteus- ja homevaurioiden osalta vaarallinen käyttäjilleen.

Asianosaisten kuuleminen

Osakkeen omistajille on lähetetty kuulemiskirje 31.3.2025 (Liite 3).

[REDACTED] kanssa on pidetty kuulemistilaisuus Nimbus-talossa osoitteessa Lundinkatu 8, 06101 Porvoo.

[REDACTED] kertoo, että vuodesta 2015 asti he ovat [REDACTED] kanssa tehneet paljon töitä sen eteen, että heidän asuntonsa puoli pysyy asumiskuntoisena. Muun muassa vesikaton kermejä on uusittu.

[REDACTED] on yrittänyt pitää hallituksen kokouksia, mutta naapurihuoneiston osakkeenomistajat eivät ole suostuneet

kokouksiin. Tämän takia yhteisistä remonteista on ollut mahdotonta sopia.

███ kertoo, että paritalossa on ollut osakkaiden kesken sopimus, että huoltotyöt jakaantuvat kustannusten osalta asuntokohtaisesti ja molempien asuntojen osakkeen omistajat vastaavat itse asuntoonsa kohdistuvista kustannuksista.

Vastuu vaurioista kuuluu naapuriasunnon osakkeenomistajille.

Hän on kasannut aineistoa asiaan liittyen vuosien varrella, mutta silmän huono näkökyky haittaa asioiden hoitamista.

███ pyytää, että asiassa otetaan huomioon myös inhimillinen aspekti. Heidän nettotulonsa ovat 2000 € ja he eivät pärjää, jos he joutuvat muuttamaan muualle. Inhimillisestä aspektista myös tulee ottaa huomioon, mitä mahdollinen rakennuksen käyttökielto aiheuttaa heidän henkiselle terveydellensä.

███ on antanut myös toisen vastineen 14.4.2025 (Liite 5) sähköpostilla. Sähköpostilla toimitetussa vastineessa käsitellään samoja asioita, joita käytiin kuulemistilaisuudessa läpi. Toisessa vastineessa ei tuotu esiin uusia asianhaaroja kuulemistilaisuuteen nähden.

Kolmelta osakkeenomistajilta ███, ███ ja ███ ei saatu vastinetta kuulemiskirjeeseen.

Rakennusvalvonnan vastine

Toinen asunto on ollut tyhjillään vuodesta 2002 asti. Rakentamislain (751/2023) 145 §:n mukaan rakennus olisi tullut suojata hylkäämisen yhteydessä sääolosuhteilta.

Vuonna 2002 tapahtuneen asunnon hylkäämisen takia toisen asunnon osakkeen omistajat (███) ovat laiminlyöneet heille kuuluvan Rakentamislain (751/2023) 145 § tuoman velvollisuuden huolehtia rakennuksesta, sillä tavalla, ettei se vaaranna turvallisuutta ja terveellisyyttä.

Rakennusvalvonta ei ota kantaa siihen, että miten mahdollisesta korjauksesta aiheutuvat kustannukset tulisi jakaantua osakkeiden omistajien kesken.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on samaa mieltä inhimillisestä aspektista ███ kanssa. Päätöksellä on vaikutusta varmasti suoraan ███ taloudelliseen tilanteeseen ja henkiseen hyvinvointiin. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta tarkastelee asiaa Rakentamislain 140 §:n, 141§:n ja 145 §:n näkökulmasta. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on ottanut 13.3.2025 pidetyn tarkastuskäynnin jälkeen heti yhteyttä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen sosiaalityöhön. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on halunnut varmistaa, että jos rakennus

asetetaan käyttökieltoon, niin [REDACTED] löytyy mahdollinen asunto, etteivät he joudu asunnottomiksi.

Perustelut

Rakentamislain (751/2023) 147 §:n, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Rakentamislain (751/2023) 140 §:n mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset sekä seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. Toinen asunto on hylätty jo vuonna 2002 ja asunto on täysin purkukunnossa. Kantavien rakenteiden osalta ei voida varmistua, että kestääkö rakenteet esimerkiksi vielä yhden talven lumikuorman.

Rakentamislain (751/2023) 141 §:n mukaan, jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi. Rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle ja terveellisyydelle. Porvoon kaupungin rakennusvalvonnalla ei ole muuta vaihtoehtoa, kuin esittää Porvoon lupa- ja valvontalautakunnalle, että rakennus asetetaan välittömästi käyttökieltoon. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta tulee kirjoittamaan erikseen vielä purkukehotuksen rakennukselle.

Rakennusta voidaan osittain pitää myös Rakentamislain (751/2023) 145 §:n mukaisena hylättynä rakennuksena. Rakentamislain (751/2023) 145 §:n mukaan, jos rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, niin kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. Toinen asunto on hylätty saadun tiedon mukaan vuonna 2002 ja sitä ei ole suojattu säältä. Sade- ja sulamisvedet ovat vuotaneet vesikatosta läpi rakennukseen ja ovat aiheuttaneet merkittävät home- ja kosteusvauriot.

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioista (808/2019) 122 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana myös, jos päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti. Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksissä on 30 päivän valitusaika. Päätöksistä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Normaalissa tapauksessa päätöksessä odotetaan, että päätös saa lainvoiman. Tässä tapauksessa rakennuksen kunnosta on niin ilmeinen haitta ja vaara terveellisyydelle ja turvallisuudelle, että

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on velvoitettu esittämään, että päätös täytäntöön pannaan ilman lainvoimaa.

Hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

UHKasakkolain (1113/1990) 19 §:n mukaan uhan asettaneen viranomaisen on lähetettävä Maanmittauslaitokselle ilmoitus kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. Hallituksen esityksessä (63/1990) 19 §:stä mainitaan, että ilmoituksen tekeminen on viranomaisen harkinnassa. Kaikista päätöksistä, joita esimerkiksi rakennusvalvonta tekee ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle rekisteriin merkintää varten, vaan lähinnä silloin kun velvoite on merkityksellinen ja omaisuuden luovutusta pidetään mahdollisena. Käyttökiellon asettaminen kiinteistöillä sijaitsevaan paritaloon on velvoitteena merkityksellinen ja tulee saattaa merkintänä Maanmittauslaitoksen pitämään rekisteriin.

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki (751/2023) 140 §, 141 §, 145 §, 147 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 122 §
Hallintolaki (434/2003) 34 §
UHKasakkolaki (1113/1990) 19 §

Liitteet

Liite 1 Kaupparekisteriote 4.4.2025
Liite 2 Tarkastusraportti 13.3.2025
Liite 3 Kuulemiskirje 31.3.2025
Liite 4 Kuulemispöytäkirja 8.4.2025
Liite 5 Sähköpostilla lähetetty vastine kuulemiskirjeeseen liitteineen 14.4.2025

Rakennusvalvontapäällikkö

Asetetaan rakennus välittömästi käyttökieltoon Rakentamislain (751/2023) 140 §:n ja 141 §:n sekä Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) 122 §:n nojalla. Ilmoitetaan asiasta UHKasakkolain (1113/1990) 19 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle rekisteriin merkitsemistä varten.