

Utfärdande av användningsförbud i ärende som avses i 141 § i bygglagen (751/2023)

Tillstånds- och tillsynsnämnden 29.04.2025 § 47
1017/10.03.00.10/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
Byggnadsinspektör Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@borga.fi

Sammanfattning

Byggnadstillsynen har gjort ett inspektionsbesök på fastigheterna 638-██████ och 638-██████ tillsammans med Borgå stads miljöhälsovård. Föremål för inspektionen var ett parhus på fastigheterna. Aktieägarna till bostadsaktiebolaget har ansökt om hävande av ett tidigare utfärdat boendeförbud. Under inspektionen kunde man konstatera att byggnaden inte uppfyller de krav på sundhet och säkerhet som bygglagen (751/2023) ställer.

Specificering av fastigheten:

638-██████
██████

638-██████
Fastigheten har ingen adress

Ägare/innehavare:

Asunto Oy ██████████
██████████, aktieägare
██████████, aktieägare
██████████, aktieägare
██████████, aktieägare

Beskrivning av ärendet

Föremål för användningsförbudet är ett parhus som ligger på de ovan nämnda fastigheterna och vars permanenta byggnadsbeteckning är ██████████. Byggnaden (parhuset) ligger på området för delgeneralplanen för de centrala delarna i Borgå vilken har rättsverkan. Området anvisas med beteckningen MY-1.

Enligt handelsregisterutdraget ägs fastigheterna av Asunto Oy ██████████
Asunto Oy ██████████ styrelse registrerades senast 9.3.1973 (Bilaga 1).
Enligt uppgifter från en aktieägare (██████████) har det inte funnits någon fungerande styrelse, eftersom man inte kan nå enighet i ärendena.

Aktieägarna i bostadsaktiebolaget Asunto Oy [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] har ansökt om hävande av det boendeförbud som hälsoskyddssektionen i Borgå stad 21.10.2015 har utfärdat. Borgå stads miljöhälsovård bad byggnadsinspektörerna från Borgå stads byggnadstillsyn att följa med till ett besök till parhuset på de ovan nämnda fastigheterna. Avsikten var att bedöma om boendeförbudet kan hävas. Från Borgå stads byggnadstillsyn deltog byggnadsinspektörerna Jani Parkkisenniemi och Jimi Karlsson i inspektionen. Inspektionen genomfördes 13.3.2025 (Bilaga 2).

Under inspektionen meddelade aktieägaren till parhusets andra bostad att deras bostad i parhuset har stått tom sedan år 2002. Enligt aktieägaren har det funnits läckage i yttertaket redan år 2002. Bostaden i fråga har verkligen omfattande mögel- och fuktskador (se inspektionsrapporten).

Den andra bostaden som bebos av [REDACTED] och [REDACTED] har också drabbats av fukt- och mögelskador. Byggnadens stomme är av metall (enligt uppgifter från aktieägaren). Byggnadens bärande konstruktion i över- och mellanbjälklaget är av trä. Metallstommen och bjälkarna av trä kunde konstateras genom golvet till sovrummet på andra våningen som öppnades (bild i inspektionsrapporten). Under inspektionen visade [REDACTED] fotografier av yttertaket. Av fotografierna och de erhållna uppgifterna kan man sluta sig till att byggnadens yttertak har nått slutet av sin tekniska livslängd, vilket är orsaken till att det läcker. Fukt- och mögelskadorna är betydligt större i den obebodda bostaden. Okulärt sätt är de största fukt- och mögelskadorna just i väggen mellan lägenheterna och i konstruktionerna på den sida där [REDACTED] bor. Enligt de uppgifter som erhållits under inspektionen rinner vatten från yttertaket ut på väggen mellan lägenheterna. [REDACTED] har berättat att hen har reparerat yttertaket på hens egen sida genom att ersätta den gamla bitumenfilten med en ny.

Utrymmet på nedre våningen av byggnaden, där elcentralen är belägen, har drabbats av betydande fuktskador. Elcentralen är delvis skyddad med plast eftersom det rinner vatten på elcentralen (bild i inspektionsrapporten).

Byggnaden uppfyller inte längre de krav på sundhet och säkerhet som bygglagen (751/2023), 140 §, ställer. När det gäller bärande stomme samt fukt- och mögelskador är byggnaden farlig för användarna.

Hörande av parter

Ett hörandebrev (Bilaga 3) har skickats till aktieägarna 31.3.2025.

[REDACTED] gavs tillfälle att bli hörd i Nimbushuset på adressen Lundagatan 8, 06101 Borgå.

■■■■■■ berättar att hen sedan år 2015 tillsammans med ■■■■■■ har kämpat hårt för att hålla deras bostad i beboeligt skick. De har bland annat ersatt yttertakets bitumenfilt med en ny.

■■■■■■ har försökt hålla styrelsemöten, men aktieägarna till grannlägenheten har inte gått med på det. Därför har det varit omöjligt att komma överens om gemensamma renoveringar.

■■■■■■ berättar att aktieägarna till parhuset har kommit överens om att kostnaderna för underhållsarbetena fördelas mellan bostäderna och att aktieägarna till båda bostäderna själva svarar för de kostnader som hänför sig till deras egna bostäder.

Ansvar för skadorna ligger hos aktieägarna till grannbostaden.

Hen har samlat in material om ärendet under årens lopp, men dålig syn i ena ögat gör det svårt att sköta ärendena.

■■■■■■ begär att även den mänskliga aspekten beaktas. Deras nettoinkomst är 2000 € och de klarar sig inte om de tvingas flytta någon annanstans. Den mänskliga aspekten innebär också att man bör beakta hur ett eventuellt förbud att använda byggnaden inverkar på deras psykiska hälsa.

■■■■■■ har per e-post gett ett annat bemötande 14.4.2025 (Bilaga 5). I bemötandet som sänts med e-post, behandlas samma saker, som gått igenom på tillfället för hörandet. I det andra bemötandet har det inte framlagts några nya omständigheter i förhållande till tillfället för hörande.

Tre av aktieägarna ■■■■■■, ■■■■■■ och ■■■■■■ lämnade inget bemötande av hörandebrevet.

Byggnadstillsynens bemötande

Den andra lägenheten har stått tom sedan år 2002. Enligt 145 § i bygglagen (751/2023) borde byggnaden ha skyddats mot väderförhållanden då den övergavs.

På grund av att bostaden år 2002 övergavs har aktieägarna till den andra bostaden (■■■■■■) försummat sin skyldighet enligt 145 § i Bygglagen (751/2023) att sköta byggnaden på ett sådant sätt att den inte äventyrar säkerheten och hälsan.

Byggnadstillsynen tar inte ställning till hur kostnaderna för en eventuell renovering borde fördelas mellan aktieägarna.

Borgå stads byggnadstillsyn är av samma åsikt med ■■■■■■ om den mänskliga aspekten. Beslutet kommer säkert att ha direkta konsekvenser för ■■■■■■ ekonomiska situation och mentala välbefinnande. Borgå stads byggnadstillsyn betraktar saken med tanke på 140 §, 141 § och 145 § i bygglagen. Borgå stads

byggnadstillsyn tog efter inspektionsbesöket 13.3.2025 genast kontakt med socialarbetet på Östra Nylands välfärdsområde. Borgå stads byggnadstillsyn har velat försäkra sig om att ifall byggnaden beläggs med användningsförbud kommer [REDACTED] eventuellt att hitta en bostad så att de inte blir bostadslösa.

Motivering

Det föreskrivs i 147 § i bygglagen (2023/751) att om någon vidtar åtgärder i strid med denna lag eller med bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller försummar en skyldighet som baserar sig på dem, får kommunens byggnadstillsynsmyndighet i ärenden enligt 6, 8, 10, 12 och 13 kapitel ålägga den som tredska att inom en utsatt tid rätta till det som gjorts eller försummats.

Enligt 140 § i bygglagen (751/2023) ska byggnadens ägare hålla byggnaden och dess omgivning i sådant skick att den hela tiden uppfyller kraven på sundhet, säkerhet och användbarhet samt övervaka i vilket skick de konstruktioner som är viktiga med tanke på byggnadens bärförmåga är. Den andra lägenheten övergavs redan år 2002 och är helt i rivningsskick. Man kan inte försäkra sig om ifall de bärande konstruktionerna kan bära till exempel ännu en snölast på vintern.

Enligt 141 § i bygglagen (751/2023), om ägaren till en byggnad försummar sin underhållsskyldighet, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet bestämma att byggnaden eller en del av den ska repareras eller att byggnadens omgivning ska snyggas upp. Om byggnaden eller en del av den utgör en uppenbar fara för hälsan eller säkerheten, ska byggnadstillsynsmyndigheten förbjuda användningen av byggnaden eller en del av den eller bestämma att byggnaden eller en del av den ska rivas. Byggnaden utgör en uppenbar fara för säkerheten och hälsan. Borgå stads byggnadstillsyn har inget annat alternativ än att föreslå tillstånds- och tillsynsnämnden i Borgå att byggnaden omedelbart ska beläggas med användningsförbud. Borgå stads byggnadstillsyn kommer att skriva en separat uppmaning att riva byggnaden.

Byggnaden kan delvis också betraktas som en övergiven byggnad enligt 145 § i bygglagen (751/2023). Enligt 145 § i bygglagen (751/2023), om användningen av byggnaden har upphört, ska fastighetsägaren försätta byggplatsen och dess omgivning i ett sådant skick att den inte äventyrar hälsan eller säkerheten eller förfular omgivningen. Byggnaden ska skyddas mot väder och eventuell skadegörelse. Enligt de uppgifter som erhållits övergavs den andra bostaden år 2002 och den har inte skyddats mot väder. Yttertakets läckage har läckt så att regn- och smältvatten har runnit genom det in i byggnaden och orsakat betydande mögel- och fuktskador.

Enligt 122 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019) kan ett beslut verkställas trots att det inte har vunnit laga kraft också om beslutet till sin natur är sådant att det ska verkställas omedelbart. Byggnadstillsynsmyndighetens beslut har en besvärstid på 30 dagar.

Besluten kan överklagas hos Helsingfors förvaltningsdomstol. I normala fall väntar man tills beslutet har vunnit laga kraft. I detta fall utgör byggnadens skick en så uppenbar olägenhet och fara för hälsan och säkerheten att Borgå stads byggnadstillsyn är skyldig att föreslå att beslutet verkställs utan laga kraft.

Enligt 34 § i förvaltningslagen (2003/434) ska en part innan ett ärende avgörs ges tillfälle att framföra sin åsikt om ärendet och avge sin förklaring med anledning av sådana yrkanden och sådan utredning som kan inverka på hur ärendet kommer att avgöras.

Enligt 19 § i viteslagen (1113/1990) ska den myndighet som har förelagt ett vite eller hot som gäller en huvudförpliktelse i fråga om fastighet sända uppgift om förpliktelsen samt om vitet eller hotet till Lantmäteriverket för införande i registret över inteckningar. I regeringens proposition (63/1990) nämns det i 19 § att det är beroende av myndighetens prövning att göra anmälan. Alla beslut som till exempel byggnadstillsynen fattar behöver inte anmälas till Lantmäteriverket för införande i registret, utan närmast beslut i sådana fall där skyldigheten är betydelsefull och en överlåtelse av egendom anses vara möjlig. Utfärdande av ett användningsförbud för parhuset på fastigheterna utgör en betydelsefull skyldighet och bör införas i Lantmäteriverkets register.

Bestämmelser som har tillämpats

Bygglagen (751/2023) 140 §, 141 §, 145 §, 147 §

Lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019) 122 §

Förvaltningslagen (434/2003) 34 §

Viteslagen (1113/1990) 19 §

Bilagor

Bilaga 1 Handelsregisterutdrag 4.4.2025

Bilaga 2 Inspektionsrapport 13.3.2025

Bilaga 3 Brev om hörande 31.3.2025

Bilaga 4 Protokoll över hörande 8.4.2025

Bilaga 5 Svar på hörandebrevet 14.4.2025

Rakennusvalvontapäällikkö

Byggnaden beläggs omedelbart med användningsförbud med stöd av 140 § och 141 § i bygglagen (751/2023) samt 122 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Ärendet anmäls i enlighet med 19 § i viteslagen (1113/1990) till Lantmäteriverket för anteckning i registret.

Beslut

Tillstånds- och tillsynsnämnden beslutade att byggnaden beläggs omedelbart med användningsförbud med stöd av 140 § och 141 § i bygglagen (751/2023) samt 122 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Ärendet anmäls i enlighet med 19 § i viteslagen (1113/1990) till Lantmäteriverket för anteckning i registret.