

Velvoitteen asettaminen Rakentamislain (751/2023) 141 §:n ja 147 §:n mukaisessa asiassa.

Lupa- ja valvontalautakunta 21.10.2025
1017/10.03.00.10/2025

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

Tiivistelmä

Porvoon kaupungin lupa- ja valvontalautakunta on asettanut kiinteistöillä sijaitsevan paritalon 29.04.2025 § 47 tekemällään päätöksellä käyttökieltoon. Toisessa asunnossa asuneet asukkaat ovat muuttaneet käyttökieltopäätöksen jälkeen asunnosta pois. Toinen asunto oli hylätty asukkaiden toimesta jo vuonna 2002. Aikaisemmin suoritetulla tarkastuksella oli voitu todeta, että rakennus ei täytä enää Rakentamislain (751/2023) asettamia velvoitteita turvallisuudelle ja terveellisyydelle.

Kiinteistön yksilöinti:

[REDACTED]

[REDACTED]

Kiinteistöllä ei ole osoitetta

Omistaja/haltija:

[REDACTED]

[REDACTED] osakkeen omistaja
[REDACTED] osakkeen omistaja
[REDACTED] osakkeen omistaja
[REDACTED] osakkeen omistaja'

Asian taustaa

Velvoitteen asettamisen kohteena on paritalo, jonka omistaa [REDACTED] [REDACTED]. Paritalo sijaitsee yllä mainituilla kiinteistöillä ja jonka pysyvä rakennustunnus on [REDACTED]. Paritalo sijaitsee oikeusvaikutteisen Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava-alueella merkinnän MY-1 alueella.

Kiinteistöt omistaa [REDACTED]. Kaupparekisteriotteen mukaan [REDACTED] hallitus on rekisteröity viimeksi 9.3.1973 (Liite 1).

Porvoon kaupungin rakennusvalvonnan tiedon mukaan yhtiössä on neljä osakkeen omistajaa.

[REDACTED] osakkeen omistajat [REDACTED] ja [REDACTED] [REDACTED] ovat hakeneet Porvoon kaupungin terveyssuojelijaoston 21.10.2015 asettaman asumiskiellon purkua.

Paritalolle suoritettiin tarkastus Porvoon ympäristöterveydenhuollon ja Porvoon kaupungin rakennusvalvonnan toimesta 13.3.2025

Tarkastuksella saadun tiedon mukaan, toinen asunto, on ollut jo vuodesta 2002 asti tyhjiällä. Asunnossa on ollut vesikatossa vuotoja osakkeen omistajan mukaan jo vuonna 2002. Kyseisessä asunnossa on todella laajat home- ja kosteusvauriot ja asunto on käytännössä katsoen täysin purkukuntoinen (Liite 2).

Toinen asunto on myös kärsinyt kosteus- ja homevaurioita. Valokuvista ja saaduista tiedoista voi päätellä, että rakennuksen vesikatto on ylittänyt teknisen käyttöikänsä ja tämän takia vesikatto vuotaa. Kosteus- ja homevauriot ovat merkittävästi suuremmat tyhjiällä olevassa asunnossa, mutta asutun asunnon puolella suurimmat kosteus- ja homevauriot silmämääräisesti tarkasteltuna ovat juuri huoneistojen välisessä seinässä ja siihen liittyvissä rakenteissa. Rakennuksen alakerrassa eteisen vieressä on tekninen tila, jossa sijaitsee rakennuksen sähköpääkeskus. Tekninen tila on kärsinyt merkittävistä kosteusvaurioista. Sähköpääkeskus on suojattu muovilla, koska sähköpääkeskuksen päälle valuu vettä. Tämä aiheuttaa välittömän oikosulkuvaaran (kuva tarkastusraportissa).

Tarkastuksella (Liite 2) voitiin todeta, että 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.

Porvoon kaupungin lupa- ja valvontalautakunta asetti paritalon 29.04.2025 § 47 tekemällään ilman lainvoimaa olevalla päätöksellä (Liite 3) välittömästi käyttökieltoon. Käyttökiellosta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus käsitteli päätöksen täytäntöönpanoasian kiireellisesti, ja hylkäsi valittajan täytäntöönpanokieltoa koskevan vaatimuksen eli salli päätöksen ja siinä määrätyn käyttökiellon täytäntöönpanon vailla lainvoimaa (Liite 4).

Paritalo täytyy korjata tai vaihtoehtoisesti se voidaan purkaa. Mikäli kiinteistön omistaja [REDACTED] päätyy ratkaisuun, että he haluavat korjata rakennuksen, niin tulee ennen korjaustyöhön ryhtymistä hakea rakentamislupa korjaustyölle. Rakentamislupaa varten tulee toimittaa rakennuksen kuntotutkimus, haitta-ainekartoitus sekä korjausrakentamiseen erikoistuneen rakennesuunnittelijan tekemä korjaussuunnitelma.

Asianosaisten kuuleminen

Osakkeen omistajille on lähetetty kuulemiskirje 14.8.2025 (Liite 5).

[REDACTED] pyysi, että hän saa tulla antamaan vastineen suullisesti. Kuulemistilaisuus järjestettiin 27.8.2025 klo 12 osoitteessa Lundinkatu 8 06100 Porvoo kokoushuone Kammarissa.

Kuulemistilaisuudesta on erikseen laadittu pöytäkirja (Liite 6). Pöytäkirjan oikeellisuus on vahvistettu sähköpostilla (Liite 7).

██████ edusti ███████ valtakirjalla. Tilaisuudessa ███████ nosti esiin asioita, jotka mm. liittyvät kustannusten jakautumiseen Asunto-osakeyhtiössä.

Tiivistettynä itse korjaus-/ purkumääräykseen ███████ kanta on, että he vastustavat korjausmääräystä, mutta he haluavat, että rakennukselle kirjoitetaan suoraan purkumääräys.

██████ ja ███████ ovat jättäneet kirjallisen vastineen 29.8.2025 (Liite 8).

██████ katsovat, että purku- ja korjausmääräyksen perustelut ovat puutteellisia ja virheellisiä. Viranomaispäätökset nojaavat heidän mukaansa pelkkiin näköhavaintoihin ilman mikrobi- tai muita tutkimuksia, ja heidän esittämänsä selvitykset, sekä vastaväitteet on sivuutettu valmistelussa.

Heidän näkemyksensä mukaan kosteus- ja rakennevauriot johtuvat naapurin huoneiston huonosta kunnossapidosta sekä epäonnistuneista kattokorjauksista. Asunto-osakeyhtiölain perusteella vastuun tulisi olla vahingon aiheuttajalla, eikä heidän, jotka ovat yrittäneet pitää paritaloa kunnossa omilla korjaustoimenpiteillään, joten he vastustavat vaatimuksia, jotka siirtäisivät kustannuksia heille.

██████ katsovat, että purku-uhka merkitsisi heidän yli 40 vuotta asuttamansa kodin ja omaisuuden menettämistä ilman riittäviä perusteita. Heidän mukaansa viranomaisten toiminta loukkaa omaisuudensuojaa ja oikeusturvaa sekä aiheuttaa kohtuutonta taloudellista ja terveydellistä haittaa heille iäkkäinä ihmisinä.

Rakennusvalvonnan vastine

██████ osa esille nostamista asioista mm. kustannusten jakautumiset asiassa eivät kuulu Porvoon kaupungin rakennusvalvonnalle. Nämä asiat liittyvät asunto-osakeyhtiöön ja asunto-osakeyhtiön osakkaisiin. Kyseessä on yksityisoikeudellisia asioita, johon rakennusvalvonta ei ota kantaa.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta ei voi suoraan kirjoittaa purkumääräystä, vaan kiinteistönomistajalla on oikeus myös korjata rakennus. Mikäli Asunto-osakeyhtiö omistajana päättää, että rakennusta ei korjata, niin rakennuksen voi vaihtoehtoisesti purkaa.

██████ ja ███████ vastineeseen Porvoon kaupungin rakennusvalvonta toteaa, että sen tehtävänä on valvoa maankäytön ja rakentamisen turvallisuutta ja terveellisyyttä Rakentamislain (751/2023) nojalla.

Kiinteistöllä suoritetuissa tarkastuksissa on todettu rakennuksen olevan merkittävästi vaurioitunut ja asumiseen kelpaamaton. Havainnot perustuvat aistinvaraisesti todennettuihin kosteus- ja homevaurioihin, jotka vaarantavat rakennuksen terveellisyyden ja turvallisuuden. Rakennukselle on lisäksi asetettu asumiskielto ympäristöterveydenhuollon toimesta jo vuonna 2015, mikä osoittaa, että sen kuntoa ei ole olennaisella tavalla parannettu.

Rakennusvalvonta korostaa, että velvoite huolehtia rakennuksen kunnosta kuuluu omistajalle eli asunto-osakeyhtiölle. Viranomaisen ei voi ratkaista osakkeenomistajien välisiä vastuusuhteita, vaan sen on turvattava lain edellyttämällä tavalla, ettei käyttökiellossa olevasta rakennuksesta aiheudu ihmisille tai ympäristölle turvallisuus- tai terveyshaittaa. Kun rakennus on todettu olennaisesti terveydelle ja turvallisuudelle vaaralliseksi, eikä riittäviä korjaustoimia ole toteutettu, viranomaisella on Rakentamislain (751/2023) asettama velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin.

Näistä syistä rakennusvalvonta katsoo, että asia on vietävä lupa- ja valvontalautakunnan käsiteltäväksi korjausmääräyksen antamista varten.

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 terveellisyyden, 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, mikä rakenteiden kapasiteetti on nykykunnossaan, sekä kestäkö 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 terveellisyydelle ja turvallisuudelle ja tämän takia Porvoon kaupungin lupa- ja valvonta lautakunta on asettanut paritalon aikaisemmin jo käyttökieltoon. Rakennuksen omistaja on vastuussa kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta ja näin ollen kiinteistön omistajan olisi täytynyt huolehtia rakennuksen pitämisestä käyttökelpoisena. Mikäli

rakennus halutaan saattaa taas asumiskelpoiseksi, niin tulee se korjata. Vaihtoehtoisesti rakennuksen voi myös purkaa.

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 terveellisyttä 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.

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) 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (*juokseva uhkasakko*).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Jos päävelvoite koskee yhteisöä tai säätiötä, uhkasakko kohdistetaan joko yhteisöön tai säätiöön taikka sen päätösvaltaa käyttävän toimielimen jäseniin tai toimitusjohtajaan tai vastaavassa asemassa olevaan muuhun henkilöön.

Valtiota koskeva päävelvoite ja uhkasakko kohdistetaan valtioon tai sen puolesta viranomaiseen, jonka tehtävänä on noudattaa päävelvoitetta ja jolla on oikeus käyttää valtion puhevaltaa asiassa.

Uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä

jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (*uhkasakkojakso*) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain (1113/1990) 18 §:n mukaan milloin uhkasakko, teettämisuhka tai keskeyttämisuhka on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Uhan asettamista koskevaan päätökseen on sisällytettävä selostus ilmoitusvelvollisuudesta ja siitä, että ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muuten todisteellisesti.

Edellä 1 momentissa säädetyn ilmoitusvelvollisuuden tehosteeksi voidaan asettaa uhkasakko. Uhkasakon asettamista koskevaan päätökseen ei saa hakea erikseen muutosta valittamalla.

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 esitöissä (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 §

Hallintolaki (434/2003) 34 §

Uhkasakkolaki (1113/1990) 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §

Maksu

Porvoon kaupungin lupa- ja valvontalautakunta on hyväksynyt maksut kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä 1.4.2025.

Taksan 16 §:n mukaan jatkuvan valvonnan maksut menevät liitteenä olevan taulukon mukaan.

Velvoitteen asettamispäätös 900 €.

Hallintopakoon liittyvät muut työt – perusmaksu 300 €.

Viranomaisen työmäärän mukaan kertyneet tunnit 80 €/h

-kertyneet tunnit 22 h (1760 €)

-ovien aukaisu 18.8-22.8.2025 10 h

-rakennuksesta poisto 11.7.2025 4 h

-rakennuksesta poisto uudestaan 6.8.2025 8 h

Lisäksi laskutetaan muut Porvoon rakennusvalvonnalle aiheutuneet kustannukset

-Poliisin virka-apu 11.7.2025 328 €

-Lukkojen vaihto 11.7.2025 794,15 €
-Lukkojen vaihto 6.8.2025 642,95 €
Laskutettava yhteissumma 4725,1 €

Liitteet

- Liite 1 Kaupparekisteriote 4.4.2025
- Liite 2 Tarkastusraportti 13.3.2025
- Liite 3 Asettamispäätös 29.04.2025 § 47
- Liite 4 Helsingin Hao välipäätös 19.6.2025
- Liite 5 Kuulemiskirje 14.8.2025
- Liite 6 Kuulemispöytäkirja 27.8.2025
- Liite 7 [REDACTED] vahvistus pöytäkirjan sisällöstä
- Liite 8 [REDACTED] ja [REDACTED] vastine kuule- miskirjeeseen
29.8.2025
- Liite 9 Poliisin ja lukkoliikkeen laskut

Rakennusvalvontapäällikkö

Asetetaan kiinteistön omistajalle velvoite Rakentamislain (751/2023) 140 §:n, 141 §:n ja 147 §:n nojalla. Ilmoitetaan asiasta Uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle rekisteriin merkitsemistä varten.

Päävelvoite

Paritalo tulee korjata ja korjaamista varten tulee hakea rakentamislupa. Paritalo tulee korjata 31.8.2027 mennessä. Vaihtoehtoisesti rakennuksen voi purkaa 31.8.2027 mennessä. Rakentamislupahakemukseen tulee liittää rakennuksen kuntotutkimus, haitta-ainekartoitus sekä korjausrakentamiseen erikoistuneen rakennesuunnittelijan tekemä korjaussuunnitelma. Purkamiseen tulee hakea purkulupa.

Päävelvoitteen tehoste

Asetetaan päävelvoitteelle tehoste. Tehosteena on juokseva uhkasakko, jonka peruserä on 10 000 € ja jokaiselta alkavalta kuukaudelta (uhkasakkojakso) 1000 € (lisäerä), kun päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä.