

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32, 20101 Turku

Puhelin 029 56 42400

Faksi 029 56 42414

Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

LÄHETE

6208/19

26.11.2019

00334/18/4122

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta

PL 43

21101 NAANTALI

Hallinto-oikeus lähettää oheisena tiedoksi ja noudatettavaksi jäljennöksen hallinto-oikeuden päätöksestä.

Samalla lähetetään päätöksen perusteena olevat asiakirjat, jotka on palautettava hallinto-oikeuden arkistoon välittömästi uuden käsittelyn jälkeen, viimeistään 26.5.2020 mennessä.



Merja Sundell
lainkäyttösihteeri
029 56 42465

029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Turun hallinto-oikeuden päätösAntopäivä
26.11.2019Päätösnumero
19/0304/1Diaarinumero
00334/18/4122**Asia** Rakennusvalvonta-asiaa koskeva valitus**Valittaja** Asunto Oy Kastu**Päätös josta valitetaan**Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta
31.1.2018

Lautakunta on maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n perusteella kieltänyt kiinteistöllä 529-1-8-3 sijaitsevan majatalorakennuksen ja pihasaunan käyttämisen nykyisessä kunnossaan asuin- ja majoitustarkoitukseen.

Käyttökielto on voimassa 31.1.2018 alkaen. Lautakunta on lisäksi päätöksessään määrännyt, että kiinteistön ja rakennuksen haltijan tulee toimittaa rakennusvalvontaan kirjallinen selvitys rakennusten kuntoon saattamisesta tai muista rakennuksiin kohdistuvista mahdollisista toimenpiteistä 28.2.2018 mennessä. Päätöstä tulee noudattaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Valitus

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös on kumottava.

Kysymyksessä on Naantalin vanhassa kaupungissa sijaitseva suuri kiinteistö, jolla on useita vanhoja rakennuksia, joita remontoidaan vuosittain. Kiinteistöllä olevassa yhdessä asuinhuoneessa on ollut vuokralaisen aiheuttama vesivahinko vuonna 2017. Vahinko on ollut tarkoitus korjata, mutta kiinteistön omistusmuutosten ja toisen omistajan lähes vuoden kestäneen sairasloman vuoksi asia on ollut kesken.

Käyttökieltoa on perusteltu suurimmalta osalta noin 30 vuotta vanhoilla asioilla ja 10 vuotta vanhalla asiakkaan reklamaatiolla. Saunan osalta on vedottu lattian puisten ritilöiden kuntoon. Sauna ei ole ollut edes käytössä moneen vuoteen, koska siellä ei ole toimivaa kiuasta.

Käyttökieillon kohde käsittää lähes 1000 neliometriä asuin/varastotilaa noin

3000 neliömetrin tontilla. Kuusi asuntoa, jotka ovat olleet asuin/majoituskäytössä ovat lähivuosina remontoituja ja erittäin hyvässä kunnossa. Käyttökielto aiheuttaa yhtiölle kohtuuttomia kuluja ja kiinteistössä toimivalle majoittajalle taloudellista vahinkoa, kun vaaditaan erityisasiantuntijoiden lausuntoja ennen uutta käyttöönottoa.

Asian käsittely ja selvittäminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on antanut lausunnon.

Yhtiölle on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen

Naantalin rakennusvalvonta on toimittanut selvitystä kiinteistön rakennuksista.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen majatalorakennuksen ja pihasaunan käyttämisestä koskevan kiellon osalta ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen siltä osin kuin lautakunta on määrännyt rakennuksen omistajan esittämään selvitystä rakennusten kuntoon saattamisesta tai muista rakennuksiin kohdistuvista mahdollisista toimenpiteistä. Asian käsittelyyn kuluneen ajan vuoksi hallinto-oikeus pidentää selvityksen esittämiseksi asetettua määräaikaa niin, että se päättyy kahden kuukauden kuluttua hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaannista.

Ratkaisun perustelut

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Saman pykälän 3 momentin mukaan, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Saman pykälän 4 momentin mukaan ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Saman lain 117 c §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen muun ohella rakennuksen sisäilma ja kosteusolosuhteet huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantamista muun ohella sisäilman epäpuhtauksien taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

Asiassa saatu selvitys

Asiakirjojen mukaan kysymyksessä olevalla tontilla on yksi kaksikerroksinen talo, jossa on 8 huoneistoa. Lisäksi tontilla on kaksi yhden asunnon taloa sekä talousrakennus, jossa on sauna. Tontilla on siten yhteensä 10 huoneistoa. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennuksista kolme on osoitettu suojeltaviksi (sr).

Kiinteistöllä on 25.7.2017 pidetty tarkastus terveystarkastuksen, palotarkastuksen ja rakennusvalvonnan edustajien toimesta. Tilaisuudesta 10.8.2017 laaditun tarkastuspöytäkirjan mukaan tarkastuksen syynä ovat olleet asiakasvalitukset 5. ja 15.7.2017 koskien hotellin (majatalo Harriet) majoitustilojen soveltuvuutta majoituskäyttöön. Tarkastuksen aikana hotellissa oli asukkaita eikä kaikkia huoneistoja päästy tarkastamaan. Edellä sanotun tarkastuspöytäkirjan mukaan kolmea huoneistoa ei tarkastettu, koska niissä oli asukkaita ja kahden huoneiston sijainti jäi epävarmaksi.

Tarkastuspöytäkirjan mukaan tarkastetuissa huoneistoissa oli muun ohella homeen hajua, kosteusvaurion jälkiä, lahovaurioita sekä puutteita kodinkoneiden kytkennöissä sähkö- ja vesijohtoihin. Puutteita oli myös viemäriputkien tulppaamisessa ja yleensäkin sähköjohtojen ja putkien läpivienneissä sekä putkien eristämisessä. Mahdolliset puutteellisuudet sähköturvallisuudessa koskivat sähköjohtoja, jotka ainakin osin kuuluivat rakennusten kiinteisiin sähköasennuksiin.

Asiakirjojen mukaan kaupungin rakennusvalvonta on 28.11.2017 päivätyllä kehotuksella, edellä esitetyssä tarkastuksessa havaittuihin majatalorakennuksen puutteisiin viitaten, kehottanut yhtiötä tekemään tiloista rakennusteknisen selvityksen, josta tulee käydä ilmi kaikkien tilojen soveltuvuus asuin- ja majoituskäyttöön sekä korjaussuunnitelma ja aikataulu. Selvitystyön tekijältä on kehotuksessa edellytetty terveydensuojelulainsäädännön mukaista pätevyyttä ja selvitys on määrätty toimitettavaksi 31.12.2017 mennessä. Samalla yhtiölle on ilmoitettu, että mikäli kehotusta määräaikaan mennessä ei ole noudatettu, rakennusvalvontaviranomaiselle tullaan esittämään rakennuksen asettamista käyttökieltoon. Yhtiölle on varattu tilaisuus selitykseen 31.12.2017 mennessä käyttökieltoon määräämistä koskien.

Ympäristö- ja lupalautakunta on lausunnossaan vielä todennut, ettei yhtiö ole noudattanut kehotusta sellaisen rakennusteknisen selvityksen toimittamisesta, jonka perusteella rakennusvalvontaviranomainen olisi voinut varmistua rakennusten, varsinkin niiden sähköjärjestelmien turvallisuudesta majoitus- tai asuinkäytössä. Tarkastushavaintojen moninaisuuden vuoksi ei rakennusvalvontaviranomainen ole voinut varmistua rakennuksen muustakaan turvallisuudesta tai terveellisyydestä ilman ulkopuolisen asiantuntijan laatimaa rakennusteknistä selvitystä (kuntotutkimusta) ja siinä havaittujen ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden suunnitelmaa.

Oikeudellinen arviointi

Rakennusten käyttämistä koskeva kiello

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 3 momentin perusteella rakennuksen käyttäminen voidaan kieltää, jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle. Asiakirjojen mukaan suurin osa tarkastuksessa 25.7.2017 havaituista epäkohdista ei kuitenkaan varsinaisesti liity kysymyksessä olevien rakennusten rakenteista aiheutuvaan välittömään turvallisuuden vaarantumiseen. Sen sijaan kysymys on ensisijaisesti terveyshaitasta, jonka toteamisesta ja poistamisesta sekä siihen liittyvistä mahdollisista pakkokeinoista säädetään terveydensuojelulaissa. Sähköturvallisuuden osalta havaitut epäkohdat liittyvät osaksi sähkölaitteisiin, jotka eivät kiinteästi kuulu rakennukseen.

Edellä sanottu huomioon ottaen tarkastuksessa tehtyjen havaintojen perusteella ei voida katsoa, että tarkastuksen kohteina olleista rakennuksista olisi maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 3 momentissa tarkoitettulla tavalla ilmeistä vaaraa turvallisuudelle. Tarkastus on lisäksi koskenut vain osaa huoneistoista. Perustetta useita huoneistoja käsittävien rakennusten käyttökieltoon kokonaisuudessaan puuttuvan turvallisuuden vuoksi ei siten asiassa esiin tulleiden seikkojen perusteella ole ollut. Asiassa on kuitenkin tarkastushavaintojenkin perusteella ilmennyt, että rakennusten kunnossapitovelvollisuus on laiminlyöty, joten mahdollisten korjausmääräysten antamiseksi asia on palautettava lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Määräys rakennusten kuntoon saattamista koskevasta selvityksestä

Asiakirjojen mukaan yhtiön majatalorakennuksessa ja pihasaunassa on muun ohella kosteusvaurioita sekä puutteita sähköturvallisuudessa. Edellä selostettujen tarkastuksessa havaittujen seikkojen johdosta asiassa on ollut terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät perusteet määrätä rakennuksen omistaja esittämään rakennusten kuntoa koskevaa selvitystä ennen rakennusvalvontaviranomaisen mahdollisen korjauskehotuksen antamista. Edellä mainituin perustein lautakunnan päätöksen muuttamiseen selvitystä koskevan määräyksen osalta ei ole syytä. Asian käsittelyyn kuluneen ajan vuoksi määräaika selvityksen esittämiselle on kuitenkin pidennettävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki 31 § 1 mom
Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 c § 1 mom ja 166 §

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Selostus valitusluvan myöntämisen edellytyksistä ja hakumenettelystä on liitteenä (Hallintovalitus, valituslupa).

Asian ratkaisijat

Hannamaija Falck
hallinto-oikeustuomari

Kari Hartzell
hallinto-oikeustuomari

Tuomo Knaapi
hallinto-oikeustuomari
esittelijä

Toimituskirjan oikeaksi todistaa



Merja Sundell
lainkäyttösihteeri

Jakelu

Päätös todisteellisesti Asunto Oy Kastu

Jäljennös Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta

VALITUSOSOITUS (Hallintovalitus, valituslupa)

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen edellytykset

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeätä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Sijaistiedoksiannossa tiedoksiannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

Jos päätös on toimitettu todisteellisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköisessä asiointipalvelussa, tiedoksisaantipäivä on silloin, kun vastaanottaja on avannut viestin sähköisessä asiointipalvelussa. Jos todisteellisesti tiedoksi annettavaa viestiä ei ole kuitenkaan avattu seitsemän päivän kuluessa sen toimittamisesta asiointipalveluun, toimitetaan tiedoksianto muulla tavoin todisteellisesti.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa tulisi myöntää
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeusavustaja, on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituskirjelmän ja muiden valitusasiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:
PL 180
00131 HELSINKI

Käyntiosoite:
Fabianinkatu 15
Helsinki

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>