

Kantelu- ja korvausvaatimus rakennustarkastajan toiminnasta

Kaupunginhallitus 28.03.2022

02.00/2022

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Kiinteistöjen

omistajat ovat 13.12.2021 toimittaneet kaupungille kantelun vahingonkorvausvaatimuksineen ja korvausvaatimuksiin täydennykset lisäselvityksineen 25.1.2022.

Liitteenä vaatimuskirjeet 13.12.2021 täydennyksineen 25.1.2022 mukaan lukien niiden liitteet. Aineisto on kokonaisuudessaan luottamushenkilöiden nähtävillä kokouksessa.

Liitteet 1 - 9, KH 28.3.2022

Naantalin kaupungin hallintosäännön 22 §:n 22 -kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää vahingonkorvauksen myöntämisestä tapauksissa, joissa kaupunki on korvausvelvollinen tai joissa se voidaan katsoa korvausvelvolliseksi milloin korvausvaatimus on määrältään yli 5 000 euroa.

Kantelu ja vahingonkorvausvaatimukset on kohdennettu rakennusvalvonnan toimintaan omakotitalojen rakentamisten viranomaisvalvonnassa vuosina 2006 - 2013. Kyseiset omakotitalot on otettu käyttöön vuosina 2007 – 2012.

Viranomaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta säädetään voimassa olevassa vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:ssä seuraavasti:

2 §.

Julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Sama korvausvelvollisuus on muulla yhteisöllä, joka lain, asetuksen tai lakiin sisältyvän valtuutuksen perusteella hoitaa julkista tehtävää.

Edellä 1 momentissa säädetty vastuu yhteisöllä on kuitenkin vain, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

Lainkohdan 2. momentissa säädetty tarkoittaa, että viranomaisen korvausvastuu edellyttää huolimattomuutta viranomaisen toiminnassa eli toiminnalle (rakennusvalvonta) asetettuja vaatimuksia ei olisi täytetty.

1.1.2000 – 31.8.2014 voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 119:ssä säädetään hankkeeseen ryhtyvän eli rakennusluvan hakijan huolellisuusvelvoitteesta seuraavaa:

119 §. Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla

hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Maankäyttö- ja rakennuslain hallituksen esityksen HE 101/1998 mukaan rakennusvalvonnan osalta kysymys on rakennustarkastukselta vaadittavan huolellisuuden suhteesta rakentamiseen osallistuvien henkilöiden ammattitaitoon. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan pykälässä ehdotetaan täsmennettäväksi ja korostettavaksi rakennushankkeeseen ryhtyvän eli sen alulle panijan velvollisuutta huolehtia rakentamisen kelvollisuudesta. Hänen vastuullaan olisi, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Huolehtimisvelvollisuuteen myös kuuluisi, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö. Tällä ei luonnollisestikaan tarkoiteta, että hanketta toteuttava tai hänen organisaationsa täyttäisi nämä edellytykset. Yleisempää on, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä sopimusjärjestelyin on hankittuna riittävä ammattitaito hankkeen läpiviemiseksi.

Oikeuskäytännöstä ja -kirjallisuudesta on todettavissa, että viranomaisen vahingonkorvausvastuuta rajoitetaan valvontatoiminnan tavoitteiden perusteella sekä toisaalta sillä perusteella, että vahingosta on vastuussa jokin muu taho kuin viranomainen (ks. Suvi [REDACTED] Hakalehto-Wainio, Valta ja vahinko 2007, s. 334 – 335 sekä KKO 1996:96 ja KKO 2001:2).

Rakennusvalvonnan tarkoituksena ei siis ole siirtää kunnalle riskiä sellaisista vahingoista, jotka ovat rakentajan tai rakennushankkeen vastuuhenkilöiden vastuulla. Lisäksi rakennusvalvonta on luonteeltaan suhteutettua valvontaa eli rakennusvalvontaviranomainen voi päättää eli käyttää harkintavaltaansa esimerkiksi toimintaan kuuluvien tarkastusten tai katselmusten laajuudesta ja yksityiskohtaisuudesta, kuten MRL 124 §:stä käy ilmi.

124 §. Viranomaisvalvonta rakentamisessa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain hallituksen esityksen HE 101/1998 mukaan 124 §:n 1 momentin säännöstä ei ole tarkoitettu kuvaamaan viranomaistoiminnasta johtuvia virkavastuita taikka vahingonkorvausvastuuta. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan rakentamisen viranomaisvalvonta ei pysty eikä ole tarkoitettu takaamaan rakentamisen hyvää laatua. ...

Pykälässä säädettäisiin rakentamisen viranomaisvalvonnan toiminta-ajatuksista. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi yleisen

edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia siitä, että rakentamisessa noudatetaan, mitä ehdotetussa laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Säännös ei viranomaisen toimivallan osalta ole kattava eikä sitä ole tarkoitettu kuvaamaan viranomaistoiminnasta johtuvia virkavastuita tai kunnan mahdollisia vastuita vahingonkorvauksesta. Näitä koskevat ratkaisut perustuisivat edelleenkin paljolti yksityiskohtaisempaan säännöstöön ja osaksi yleistä vahingonkorvausta koskeviin säännöksiin. Maininnalla yleisestä edusta viran omaisvalvonnassa on tahdottu tehdä ero siihen rakennuttajan suorittamaan valvontaan, jolla varmistetaan rakentamisen sopimus perusteisten laatuvaatimusten täyttyminen.

Viranomaisvalvonta perustuisi edelleenkin niin sanottuun suhteutettuun valvontaan, joka on voimassa olevassa laissa vuodelta 1989. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otettaisiin huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Ensiksi kiinnitettäisiin siten huomiota rakennushankkeeseen ja tästä johtuvaan tehtävien vaativuuteen. Toiseksi selvitettäisiin, onko rakennushankkeessa toimivilla riittävä kelpoisuus tehtäviinsä. Myös muut seikat voisivat vaikuttaa valvonnan tarpeeseen. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kokemuksella rakentajista olisi siten myös merkitystä. Perusajatuksena on, että näin järjestetty viranomaisvalvonta kannustaisi rakennushankkeeseen ryhtyvän pyrkimystä parhaaseen mahdolliseen rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen.

Nyt kyseessä olevien korvausvaatimuksien esittäjien kohteiden rakentamisissa on ollut kyse tavanomaisista omakotitalojen rakentamisista. Kaikkien korvausvaatimusten esittäjien kiinteistöjen rakentaminen tai rakennusurakointi aiemmin myydylle tontille on suoritettu saman yhtiön taikka kyseisen yhtiön vastuunalaisten henkilöiden toimesta. Kaksi vaatimuksia esittäneiden kiinteistöjen omistajista ovat ensimmäisiä omistajia ja neljä ovat ostaneet kiinteistönsä niiden ensimmäisiltä omistajilta.

Kyseessä olevien rakennushankkeiden rakennuslupien ajankohtina 2006 – 2013 on rakennustyönjohtoa koskien olleet voimassa MRL:n 122 § ja MRA:n 70 – 71 §:t. Korvausvaatimusten esittäjien vaatimuskirjeessään 13.12.2021 viittaamat MRL:n 122 a -e §:t ovat astuneet voimaan vasta 1.9.2014 lukien eivätkä siten tule sovellettaviksi ennen niiden voimaan tuloa luvitettuihin hankkeisiin.

MRL 122 §. Rakennustyönjohto.

Lupaa tai muuta viranomaishyväksyntää edellyttävässä rakennustyössä tulee olla työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja). Tarpeen mukaan rakennustyössä tulee olla erityisalan työnjohtajia sen mukaan kuin asetuksella säädetään.

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan hyväksyy kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa, ellei työssä ole hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa. Hyväksyntä tulee peruuttaa, jos siihen tehtävien laiminlyömisestä johdosta tai muusta vastaavasta syystä on aihetta.

MRA 70 §. Vastaavan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset.

Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai rakennusasetuksen (266/1959), jäljempänä aikaisempi asetus, 68, 132 ja 137 §:ssä työnjohtajalta edellytetyn tutkinnon. Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla.

Pienehkön ja rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuksen vastaavana työnjohtajana voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Edellä tarkoitetun työnjohtajan on hyväksyntää koskevassa hakemuksessa osoitettava kelpoisuutensa vastaavana työnjohtajana toimimiseen. Hakemukseen on liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa hakija sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

Jos joku on kunnassa enintään viittä vuotta aikaisemmin hyväksytty vastaavaksi työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakentamiseen, hyväksyntää kelpoisuuden toteamiseksi ei tarvita. Tällöin riittää ilmoitus vastaavana työnjohtajana toimimisesta sekä 3 momentissa tarkoitettu sitoumus.

71 §. Erityisalan työnjohto.

Rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää.

Rakennustyössä voi lisäksi olla rakennusluvassa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrättäviä muiden erityisalojen vastuullisia työnjohtajia. Erityisalan työnjohtajien hyväksyntää koskee soveltuvin osin, mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään.

Rakennustyön erityisalan työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 123 §:n 1 ja 2 momentin säännökset. Vähimmäiskelpoisuudesta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

73 §. Rakennustyön johto.

Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat välittömästi sen jälkeen, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty. Näistä tehtävistä ja vastuusta voidaan vapautua vain pyytämällä kirjallisesti vapautus tehtävästä tai siten, että hyväksytään toinen henkilö vastaavan työnjohtajan tilalle.

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia siitä, että:

- 1) rakentamisen aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle;*
- 2) rakennustyö suoritetaan myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä;*
- 3) rakennustyön aikana ryhdytään tarvittaviin toimiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta;*
- 4) luvassa määrätty katselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja suoritetaan aloituskokouksessa tai muutoin määrätty tarkastukset ja toimenpiteet asianmukaisissa työvaiheissa;*
- 5) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt piirustukset ja tarvittavat erityispiirustukset, ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja, mahdolliset testaustulokset sekä muut tarvittavat asiakirjat.*

Mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa.

Ajanjaksona voimassa olleina rakennuslupahakemuksen ja rakennussuunnitelmien sisällöstä on säädetty seuraavasti.

MRL 131 §. Rakennuslupahakemus.

Rakennuslupaa haetaan kirjallisesti. Hakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa, sekä rakennuksen pääpiirustukset, jotka suunnittelija varmentaa nimikirjoituksellaan. Hakijalta voidaan tarvittaessa edellyttää muutakin hakemuksen ratkaisemiseksi tarpeellista selvitystä.

Luvan hakemisesta ja siinä tarvittavista rakennussuunnitelmista säädetään tarkemmin asetuksella.

MRA 49 §. Rakennussuunnittelu.

Rakennuslupahakemukseen liitettäviin pääpiirustuksiin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirrokset. Hakemukseen on liitettävä ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta. Näitä asiakirjoja ei kuitenkaan tarvita siltä osin kuin ne ovat kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä.

Rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätään erityissuunnitelmien ja selvitysten toimittamisesta kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämä ei kuitenkaan ole tarpeen, jos on kysymys pienehköstä, rakenteiltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan yksinkertaisesta rakennuksesta.

Rakennussuunnitelmista annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Ajanjaksona voimassa olleina katselmuksista ja tarkastuksista on säädetty seuraavasti.

76 §. Katselmuksset ja tarkastukset.

Rakennustyön aikana tarpeen mukaan toimitettaviksi määrättäviä katselmuksia ovat pohjakatselmus, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus. Näiden lisäksi voidaan rakennusluvassa määrätä suoritettaviksi muitakin katselmuksia. Katselmuksia saadaan tarvittaessa yhdistää tai toimittaa vaihteittain.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajan, vastaavan työnjohtajan, katselmukseen liittyvän erityisalan työnjohtajan sekä tarvittaessa rakennuksen suunnittelijoiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus saadaan kuitenkin toimittaa, vaikka joku edellä mainituista ei olisi paikalla. Katselmuksessa on tarkoitus todeta, onko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty ja onko havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet suoritettu.

Rakennustyömaalla voidaan lisäksi suorittaa rakentamisen valvomiseksi tarpeellisia muitakin tarkastuksia ja työmaakäyntejä. Katselmuksen ja tarkastuksen suorittamisesta tehdään merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjaan tai lupa-asiakirjoihin. Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös rakennuksen loppukatselmusta.

77 §. Rakennustyön tarkastusasiakirja.

Rakennusluvassa määrätty tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen poikkeamista säännösten mukaisuudesta.

Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Rakennustyön valvonnasta ja tarkastusasiakirjasta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Ympäristöministeriön sittemmin vuonna 2015 antamassaan Ympäristöministeriön ohjeessa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta (YH5/601/2015) todetaan nimenomaisesti luvussa 7 rakennustyönaikaisista viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista, että katselmuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole eikä voikaan olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta. Sähköturvallisuuslain (410/1996) 25 §:n mukaan lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista valvoo sähköturvallisuusviranomainen ministeriön johdon ja valvonnan alaisena, jollei muuta säädetä.

Sähköturvallisuuslain 4 §:n 8 -kohdan mukaan sähköturvallisuusviranomaisella tarkoitetaan turvatekniikan keskusta (TUKES).

Kiinteistökohtaiset vaatimukset, perusteet ja vastaukset vaatimuksiin

1.

Kiinteistön 30.4.2008 päivätystä kauppakirjasta käy ilmi, että toinen vaatimusten tekijä on ostanut määräalan, joka on muodostanut kyseisen tontin. Kiinteistökauppa ei ole sisältänyt rakennuksia.

Kiinteistön omistajat vaativat 25.1.2022 toimitetun täydennetyn vaatimuskirjeensä perusteella seuraavaa:

Vaadimme kiinteistön saattamisen siihen kuntoon kuin sen olisi pitänyt hyväksytyn lopputarkastuksen jälkeen olla. Kiinteistöömme tulee tehdä kaikki vaadittavat ja tällä hetkellä puuttuvat (=ei dokumenttia tarkastuksesta) tarkastukset, joista laaditaan asiaankuuluvat asiakirjat ja tarkastuspöytäkirjat. Lisäksi, mikäli tarkastuksissa havaitaan rakennusvaiheessa tehtyjä virheitä, jotka tulee korjata ennen kuin kiinteistön lopputarkastus voidaan kaupungin rakennusvalvonnan toimesta hyväksyä, tulee niiden selvitystyö ja korjaaminen korvata täysimääräisesti kiinteistön omistajalle.

Vaadimme myös korvauksia toteutuneiden kustannusten mukaisesti niiden tarkastusten osalta, jotka jo olemme itse maksaneet (allekirjoitushetkellä sähkötarkastus).

Vaatimukset muodostuvat seuraavista seikoista:

1. TJ-valvonnan mahdolliset puutteet on tarkastettava: Pohjien ja runkorakenteiden osalta.
2. Vesi-, kosteus- ja lämpöeristykset tutkittava
3. Lämmitysjärjestelmä ja lattialämmitys tutkittava
4. IV-katselmusta ei ole tehty, joten kaikki IV-asennukset on tarkastettava.

5. KVV-valvonta on puuttunut kokonaan, joten kaikki KVV-asennukset on tarkastettava.
6. Sähköasennusten korjaustyö
7. Hormikatselmusta ei ole tehty, joten se on tehtävä.
8. Uusi loppukatselmus tehtävä

Vastaus:

Korvausvaatimus on euromäärältään avoin, joten väitetyn vahingon määrää ei voida todeta.

1. Hankkeessa on ollut nimettynä vastaava työnjohtaja. Vastaava työnjohtaja on vastuussa mahdollisista työnjohto- tai työmaavalvonnan puutteista tai virheistä MRL 122 §:n mukaisesti; "työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja)".
2. Kuten yllä kohdassa 1.
3. Kuten yllä kohdassa 1 sekä todetaan, että rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen.
4. IV-katselmus ei ole ollut rakennusvalvontaviranomaisen katselmus eikä hankkeessa ole vaadittu IV-tönnjohtajaa.
5. Hankkeessa on ollut nimettynä KVV-työnjohtaja. MRA:n tuolloin voimassa olleen 73 §:n 3. momentin mukaan mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan tönnjohtajaa (ks. yllä kohta 1).
6. Rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen. Kohteen loppukatselmuksessa 31.7.2008 on vaadittu rakennusvalvonnalle toimitettavaksi sähköasennusten ja ilmanvaihdon mittauspöytäkirjat, joiden toimitusvelvollisuus on laiminlyöty. Loppukatselmuksessa on pöytäkirjan mukaan ollut läsnä vastaava tönnjohtaja
7. Hormikatselmusta ei ole edellytetty rakennusvalvontaviranomaiskatselmuksena. Vastaavan tönnjohtajan velvollisuutena on huolehtia hormin katselmoinnin järjestämisestä.
8. Rakennuksille on suoritettu loppukatselmus 31.7.2008, jossa on paikalla rakennustarkastajan lisäksi olleet vastaava tönnjohtaja. Kohteen loppukatselmuksessa 31.7.2008 on pöytäkirjaan kirjattuna vaadittu rakennusvalvonnalle toimitettavaksi sähköasennusten ja ilmanvaihdon mittauspöytäkirjat, joiden toimitusvelvollisuus on laiminlyöty.

Ympäristöministeriön ohjeessa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta (YH5/601/2015) todetaan nimenomaisesti luvussa 7 rakennustyönaikaisista viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista, että katselmuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole eikä voikaan olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta.

Kohteen rakennushankkeen osalta on ollut nimettynä vastaava tönnjohtaja ja rakennustyön aikana suoritettavaksi rakennusluvassa määrätty viranomaiskatselmukset on suoritettu. Rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta ei ole todettavissa vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n 2. momentissa säädettävää korvausperustetta siitä, että toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei olisi noudatettu, vaikka asuinrakennuksen rakennusluvan hakija ja/tai vastaava tönnjohtaja on laiminlyönyt loppukatselmuksessa 31.7.2008 vaadittujen sähköasennusten ja ilmanvaihdon mittauspöytäkirjojen toimittamisen rakennusvalvonnalle. Todettakoon vielä, että yhtä aikaa yllä selostetun asuinrakennuksen loppukatselmuksen kanssa on 31.7.2008 suoritettu loppukatselmus

kahden auton katoksen ja varastorakennuksen osalta, jonka luvanhakijana ovat olleet

Toinen vaatimuksentekijöistä on asunut kohteessa yli 12 vuotta. 25.1.2022 toimitetun korvausvaatimuksen liitteenä (liite 5) on nyt toimitettu loppukatselmuksessa 31.7.2008 rakennusvalvonnalle toimitettavaksi velvoitettu IV -mittauspöytäkirja ().

2.

Kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu 11.8.2017. Kauppakirjan ehdoista käy ilmi, että kaupan kohteessa on suoritettu 7.8.2017 kuntotarkastus, josta on laadittu kuntotarkastusraportti ja että ostajat ovat olleet tietoisia kuntotarkastuksessa ilmenneistä mahdollisista puutteista ja vioista. Lisäksi kauppakirjasta ilmenee, että myyjä on ottanut vastattavakseen loppukatselmusten loppuun saattamisesta 10.9.2017 mennessä ottaen vastattavakseen siitä aiheutuvat kustannukset, mahdolliset muutostyöt ja niiden loppukatselmuksset.

Rakennusvalvonnan loppukatselmus on pidetty kohteessa hyväksytysti 5.9.2017 ja sähkömittauspöytäkirja esitetty 1.9.2017.

Kiinteistön omistajat vaativat 25.1.2022 toimitetun täydennetyn vaatimuskirjeensä perusteella seuraavaa:

Vaatimuksessa on kaksi vaihtoehtoa A ja B, joista ensisijainen on vaihtoehto A.

VAIHTOEHTO A

Kiinteistön saattaminen siihen kuntoon kuin sen olisi pitänyt hyväksytyn lopputarkastuksen jälkeen olla. Vaadin myös, että kiinteistöni tehdään kaikki vaadittavat tarkastukset, joista laaditaan asiaankuuluvat asiakirjat ja tarkastuspöytäkirjat.

VAIHTOEHTO B

Vaihtoehtoisesti Naantalin kaupunki ottaa täyden vastuun kiinteistöilläni olevista rakennusten kunnosta, turvallisuudesta ja vakuuttamisesta sekä korvaus- ja korjausvastuusta virheiden osalta nyt ja tulevaisuudessa.

Vaatimukset muodostuvat seuraavista seikoista:

1. TJ-valvonnan mahdolliset puutteet on tarkastettava: Pohjien ja runkorakenteiden osalta.
2. Vesi-, kosteus- ja lämpöeristykset tutkittava
3. Lämmitysjärjestelmä ja lattialämmitys tutkittava
4. IV-katselmusta ei ole tehty, joten kaikki IV-asennukset on tarkastettava.
5. KVV-valvonta on puuttunut kokonaan, joten kaikki KVV-asennukset on tarkastettava.
6. Sähköasennusten korjaustyö
7. Hormikatselmusta ei ole tehty, joten se on tehtävä.
8. Uusi loppukatselmus tehtävä

Vastaus:

Korvausvaatimus on euromäärältään avoin, joten väitetyn vahingon määrää ei voida todeta.

1. Hankkeessa on ollut nimettynä vastaava työnjohtaja. Vastaava työnjohtaja on vastuussa mahdollisista työnjohto- tai työmaavalvonnan puutteista tai virheistä MRL 122 §:n mukaisesti; ”työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja)”.
2. Kuten yllä kohdassa 1.

3. Kuten yllä kohdassa 1 sekä todetaan, että rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen.
4. IV-katselmus ei ole ollut rakennusvalvontaviranomaisen katselmus eikä hankkeessa ole vaadittu IV-työnjohtajaa.
5. Hankkeessa on ollut nimettynä KVV-työnjohtaja. MRA:n tuolloin voimassa olleen 73 §:n 3. momentin mukaan mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa (ks. yllä kohta 1).
6. Rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen. Kohteesta on ennen loppukatselmuksen suorittamista esitetty 1.9.2017 sähkömittauspöytäkirja rakennusvalvonnalle.
7. Hormikatselmusta ei ole edellytetty rakennusvalvontaviranomaiskatselmuksena. Vastaavan työnjohtajan velvollisuutena on huolehtia hormin katselmoinnin järjestämisestä.
8. Rakennuksille on suoritettu loppukatselmus 5.9.2017 huomautuksitta.

Ympäristöministeriön ohjeessa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta (YH5/601/2015) todetaan nimenomaisesti luvussa 7 rakennustyönaikaisista viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista, että katselmuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole eikä voikaan olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta. Kohteen rakennushankkeen osalta on ollut nimettynä vastaava työnjohtaja ja rakennustyön aikana suoritettavaksi rakennusluvassa määrätyt katselmukset on suoritettu.

Rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta ei siten ole todettavissa vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n 2. momentissa säädettyä korvausperustetta siitä, että toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei olisi noudatettu.

3.
Kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu 5.11.2012. Kauppakirjan ehdoista käy ilmi, että kaupan kohteessa on suoritettu 24.10.2012 kuntotarkastus, josta on laadittu 30.10.2012 päivätty kuntotarkastusraportti ja että ostaja on hyväksynyt kaupan kohteen sellaisena kuin se tarkastushetkellä oli. Rakennusvalvonnan loppukatselmus on pidetty kohteessa hyväksytysti 21.12.2011 ja sähkömittauspöytäkirja esitetty 11.10.2011. Kiinteistön omistaja vaatii 25.1.2022 toimitetun täydennetyn vaatimuskirjeensä perusteella seuraavaa:

Vaatimuksessa on kaksi vaihtoehtoa A ja B, joista ensisijainen on vaihtoehto A.

VAIHTOEHTO A

Kiinteistön saattaminen siihen kuntoon kuin sen olisi pitänyt hyväksytyn lopputarkastuksen jälkeen olla. Vaadin myös, että kiinteistöni tehdään kaikki vaadittavat tarkastukset, joista laaditaan asiaankuuluvat asiakirjat ja tarkastuspöytäkirjat.

VAIHTOEHTO B

Vaihtoehtoisesti Naantalin kaupunki ottaa täyden vastuun kiinteistöillään olevista rakennusten kunnosta, turvallisuudesta ja vakuuttamisesta sekä korvaus- ja korjausvastuusta virheiden osalta nyt ja tulevaisuudessa. Vaatimukset muodostuvat seuraavista seikoista:

1. TJ-valvonnan mahdolliset puutteet on tarkastettava: Pohjien ja runkorakenteiden osalta.
2. Vesi-, kosteus- ja lämpöeristykset tutkittava
3. Lämmitysjärjestelmä ja lattialämmitys tutkittava

4. IV-katselmusta ei ole tehty, joten kaikki IV-asennukset on tarkastettava.
5. KVV-valvonta on puuttunut kokonaan, joten kaikki KVV-asennukset on tarkastettava.
6. Sähköasennusten korjaustyö
7. Hormikatselmusta ei ole tehty, joten se on tehtävä.
8. Uusi loppukatselmus tehtävä

Vastaus:

Korvausvaatimus on euromäärältään avoin, joten väitetyn vahingon määrää ei voida todeta.

1. Hankkeessa on ollut nimettynä vastaava työnjohtaja. Vastaava työnjohtaja on vastuussa mahdollisista työnjohto- tai työmaavalvonnan puutteista tai virheistä MRL 122 §:n mukaisesti; ”työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja)”.
2. Kuten yllä kohdassa 1.
3. Kuten yllä kohdassa 1 sekä todetaan, että rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen.
4. IV-katselmus ei ole ollut rakennusvalvontaviranomaisen katselmus eikä hankkeessa ole vaadittu IV-työnjohtajaa.
5. Hankkeessa on ollut nimettynä KVV-työnjohtaja. MRA:n tuolloin voimassa olleen 73 §:n 3. momentin mukaan mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa (ks. yllä kohta 1).
6. Rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen. Kohteesta on ennen loppukatselmuksen suorittamista esitetty 11.10.2011 sähkömittauspöytäkirja rakennusvalvonnalle.
7. Hormikatselmusta ei ole edellytetty rakennusvalvontaviranomaiskatselmuksena. Vastaavan työnjohtajan velvollisuutena on huolehtia hormin katselmoinnin järjestämisestä.
8. Rakennuksille on suoritettu loppukatselmus 21.12.2011 huomautuksitta.

Ympäristöministeriön ohjeessa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta (YH5/601/2015) todetaan nimenomaisesti luvussa 7 rakennustyönaikaisista viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista, että katselmuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole eikä voikaan olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta. Kohteen rakennushankkeen osalta on ollut nimettynä vastaava työnjohtaja ja rakennustyön aikana suoritettavaksi rakennusluvassa määrätyt katselmukset on suoritettu.

Rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta ei siten ole todettavissa vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n 2. momentissa säädettyä korvausperustetta siitä, että toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei olisi noudatettu.

4. Kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu 30.9.2011 ja kauppakirjan ehdoista käy ilmi, että rakennukset ovat kauppakirjan allekirjoitushetkellä olleet kesken. Loppukauppahinnan maksu sekä kiinteistön hallinnan luovutus on sidottu asuinrakennuksen valmistumiseen sekä loppukatselmuksen hyväksytyyn suorittamiseen 31.1.2012 mennessä. Loppukatselmus on suoritettu 5.1.2012 huomautuksitta ja sähkömittauspöytäkirja on esitetty 4.1.2012. Kiinteistön omistajat vaativat 25.1.2022 toimitetun täydennetyn vaatimuskirjeensä perusteella seuraavaa:

Vaatimuksessa on kaksi vaihtoehtoa A ja B, joista ensisijainen on vaihtoehto A.

VAIHTOEHTO A

Kiinteistön saattaminen siihen kuntoon kuin sen olisi pitänyt hyväksytyn lopputarkastuksen jälkeen olla. Vaadin myös, että kiinteistöni tehdään kaikki vaadittavat tarkastukset, joista laaditaan asiaankuuluvat asiakirjat ja tarkastuspöytäkirjat.

VAIHTOEHTO B

Vaihtoehtoisesti Naantalin kaupunki ottaa täyden vastuun kiinteistöilläni olevista rakennusten kunnosta, turvallisuudesta ja vakuuttamisesta sekä korvaus- ja korjausvastuusta virheiden osalta nyt ja tulevaisuudessa.

Vaatimukset muodostuvat seuraavista seikoista:

1. TJ-valvonnan mahdolliset puutteet on tarkastettava: Pohjien ja runkorakenteiden osalta.
2. Vesi-, kosteus- ja lämpöeristykset tutkittava
3. Lämmitysjärjestelmä ja lattialämmitys tutkittava
4. IV-katselmusta ei ole tehty, joten kaikki IV-asennukset on tarkastettava.
5. KVV-valvonta on puuttunut kokonaan, joten kaikki KVV-asennukset on tarkastettava.
6. Sähköasennusten korjaustyö
7. Hormikatselmusta ei ole tehty, joten se on tehtävä.
8. Uusi loppukatselmus tehtävä

Vastaus:

Korvausvaatimus on euromäärältään avoin, joten väitetyn vahingon määrää ei voida todeta.

1. Vastaava työnjohtaja on vastuussa mahdollisista työnjohto- tai työmaavalvonnan puutteista tai virheistä MRL 122 §:n mukaisesti; "työn suorituksesta ja sen laadusta vastaava, joka johtaa rakennustyötä sekä huolehtii rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesta työn suorittamisesta (vastaava työnjohtaja)".
2. Kuten yllä kohdassa 1.
3. Kuten yllä kohdassa 1 sekä todetaan, että rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen.
4. IV-katselmus ei ole ollut rakennusvalvontaviranomaisen katselmus. Hankkeessa on ollut nimettynä IV-työnjohtaja. MRA:n tuolloin voimassa olleen 73 §:n 3. momentin mukaan mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa (ks. yllä kohta 1).
5. Hankkeessa on ollut nimettynä KVV-työnjohtaja. MRA:n tuolloin voimassa olleen 73 §:n 3. momentin mukaan mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa (ks. yllä kohta 1).
6. Rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen.
7. Hormikatselmusta ei ole edellytetty rakennusvalvontaviranomaiskatselmuksena. Vastaavan työnjohtajan velvollisuutena huolehtia hormin katselmoinnin järjestämisestä.
8. Rakennuksille on suoritettu loppukatselmus 5.1.2012 huomautuksitta yhtäaikaista palotarkastuksella tuolloin voimassa olleen MRL 153 §:n mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne loppukatselmuksen suorittamista uudelleen.

Ympäristöministeriön ohjeessa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta (YH5/601/2015) todetaan nimenomaisesti luvussa 7 rakennustyönaikaisista viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista, että katselmuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole eikä voikaan olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta.

Kohteen rakennushankkeen osalta on ollut nimettynä vastaava työnjohtaja ja rakennustyön aikana suoritettavaksi rakennusluvassa määrätty katselmuksia on suoritettu.

Rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta ei ole todettavissa vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n 2. momentissa säädettyä korvausperustetta siitä, että toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

5.

Kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu 13.11.2020. Kauppakirjan ehdoista käy ilmi, että asuinrakennuksessa oli kuntotarkastuksen havaittu kosteusvaurio kylpyhuoneessa. Vaurio on kuvattu kuntotarkastusraportissa ja osapuolet ovat sopineet vaurion korjauksesta ostajan valitseman asiantuntijan valvomana. Loppukauppahinnan maksu on sidottu kosteusvaurion korjaamiseen em. asiantuntijan hyväksymänä suorittamiseen 29.11.2020 mennessä.

Rakennusvalvonnan loppukatselmus on suoritettu 9.10.2020 ja sähkömittauspöytäkirja on esitetty 26.10.2020.

Kiinteistön omistajat vaativat 25.1.2022 toimitetun täydennetyn vaatimuskirjeensä perusteella seuraavaa:

Kiinteistökauppamme ehtona oli hyväksytty lopputarkastus (Liite 21). Dokumentissa 'Yksilöidyt virheet ja todisteet virheistä' ja sen liitteissä on toteennäytetty, että lopputarkastusta ei ole tosiasiallisesti tehty, minkä vuoksi vaadimme Naantalin kaupungilta kaupan purkua.

Vaadimme kauppahinnan 445 000 € (Liite 22.) ja tekemiemme investointien (mm. vesi-ilmalämpöpumppu, aurinkopaneelit, ulkokaihtimet ja ulkoporeallas) sekä vesi-ilmalämpöpumpun asennuksen (lasku tulossa) maksamista meille. Lisäksi vaadimme kiinteistöömme tekemiemme tarkastusten ja kiinteistön virheiden korjausten korvaamista meille täysimääräisesti. Vaadimme Naantalin kaupunkia korvaamaan myös meille aiheutuneet asiamieskulut sekä näistä myös jatkossa mahdolliset aiheutuvat kulut, kuten mahdolliset oikeudenkäyntikulut. Varaamme oikeuden tarkentaa vaatimuksiamme kustannusten selvityksessä tarkemmin. Tällä hetkellä syntyneet kulut ovat yhteensä 501 841,17 €.

Kiinteistön hallintaoikeus siirtyy, kun olemme ostaneet tai rakentaneet uuden kodin (viimeistään 5 vuoden kuluttua sopimuksen teosta). Kiinteistöstä löytyneiden vakavien virheiden vuoksi kiinteistön vakuutukset eivät välttämättä ole voimassa, mikäli virheistä aiheutuisi lisävahinkoa kiinteistölle. Vaadimme Naantalin kaupunkia korvaamaan virheistä aiheutuneet vahingot, mikäli sellaisia tulisi. Vaihtoehtoisesti Naantalin kaupunki voi teettää tarvittavat tarkastukset ja korjaukset, jotta kiinteistön vakuutukset saadaan voimaan täysimääräisesti.

Vaadimme, että kiinteistökaupan purkamisesta tehdään kirjallinen sopimus, joka on molempien osapuolten allekirjoittama.

Vastaus:

Vaatimuskirjeellä esitetyllä kiinteistökaupan purkamisella tarkoitetaan maakaaren 2 luvun 33 §:n tilannetta, jossa kiinteistökaupan virheen johdosta ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ostajalle.

Kaupunki ei ole myynyt korvausvaatimuksen tekijöille kyseistä kiinteistöä, jonka vuoksi kaupan purkaminen ja siihen liittyvien kulujen tai vahinkojen vaatiminen ei kaupungin osalta tule kyseeseen. Kyseiset vaatimukset on kohdistettava kiinteistön myyjään maakaaren säädösten mukaisesti. Vaatimuksen perusteena ilmoitettu rakennusvalvonnan hyväksytyn loppukatselmuksen puuttumisen osalta todetaan, että loppukatselmus on suoritettu 9.10.2020 ja sähkömittauspöytäkirja on esitetty 26.10.2020.

Rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta ei ole todettavissa vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n 2. momentissa säädettävää korvausperustetta siitä, että toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

6.

Kiinteistön kauppakirja on allekirjoitettu 11.5.2018. Kauppakirjan ehdoista käy ilmi, että rakennuksessa on suoritettu 11.5.2018 tekemänä asuntokaupan kuntotutkimus, josta on laadittu raportti. Kauppakirjassa todetaan kuntotutkimuksen yhteenvedona, että siinä ei ole ilmennyt rakennuksen ikä ja vastaavat seikat huomioon ottaen sellaisia merkittäviä vikoja tai puutteita, joista ostaja ei ole aiemmin ollut tietoinen.

Maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita ja jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä taikka 23 §:n 1 momentissa tai 24 §:ssä tarkoitetusta sopimusrikkomuksesta myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää oikeutensa vedota siihen.

Maakaaren säädösten mukaisesti rakennusvalvontaviranomainen ei siten ole vastuussa mahdollisista kiinteistökaupan virheistä.

Kiinteistön omistajat vaativat 25.1.2022 toimitetun täydennetyn vaatimuskirjeensä perusteella seuraavaa:

Vaatimuksessa on kaksi vaihtoehtoa A ja B, joista ensisijainen on vaihtoehto A.

VAIHTOEHTO A

Kiinteistön saattaminen siihen kuntoon kuin sen olisi pitänyt hyväksytyn lopputarkastuksen jälkeen olla. Vaadin myös, että kiinteistöön tehdään kaikki vaadittavat tarkastukset, joista laaditaan asiaankuuluvat asiakirjat ja tarkastuspöytäkirjat.

VAIHTOEHTO B

Vaihtoehtoisesti Naantalin kaupunki ottaa täyden vastuun kiinteistöillä olevista rakennusten kunnosta, turvallisuudesta ja vakuuttamisesta sekä korvaus- ja korjausvastuusta virheiden osalta nyt ja tulevaisuudessa.

Vaatimukset muodostuvat seuraavista seikoista:

1. TJ-valvonnan mahdolliset puutteet on tarkastettava: Pohjien ja runkorakenteiden osalta.

2. Vesi-, kosteus- ja lämpöeristykset tutkittava
3. Lämmitysjärjestelmä ja lattialämmitys tutkittava
4. IV-katselmusta ei ole tehty, joten kaikki IV-asennukset on tarkastettava.
5. KVV-valvonta on puuttunut kokonaan, joten kaikki KVV-asennukset on tarkastettava.
6. Sähköasennusten korjaustyö
7. Hormikatselmusta ei ole tehty, joten se on tehtävä.
8. Uusi loppukatselmus tehtävä

Vastaus:

Korvausvaatimus on euromäärältään avoin, joten väitetyn vahingon määrää ei voida todeta.

1. Rakentamisen aikana voimassa olleen MRL:n 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Korvausvaatimuksen tekijät ilmoittavat liitetaulukossaan, että hankkeen vastaavana työnohtajana on toiminut _____, mitä tietoa voidaan pitää luotettavana ja paikkaansa pitävänä ottaen huomioon koko kyseisen alueen rakentaminen _____.

Rakennusvalvonnan rekisteritietoihin ei ole ilmoitettu hankkeelle vastaavaa työnohtajaa, josta rakennusvalvonta on huomauttanut hankkeeseen ryhtyneitä osittaisella loppukatselmuksella 12.3.2009 velvoittaen toimittamaan vastaan työnohtajan, KVV-töiden työnohtajan ja IV-työnohtajan hakemukset rakennusvalvontaan 14.4.2009 mennessä. Hankkeeseen ryhtynyt on laiminlyönyt velvoitteen.

2. Rakennusvalvonta ei ole eikä ole ollut vesi-, kosteus- tai lämpöeristeitä tarkastava taho. Rakentamisen aikana voimassa olleen MRL:n 149 §:n 2. momentin mukaisesti valvonta on kohdistunut viranomaisen päättämissä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennuslupapäätökseen 11.2.2008 § 14 on kirjattu vain loppukatselmus rakennusvalvontatoimiston suoritettavaksi.

3. Rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen. Rakennustarkastaja on osittaisella loppukatselmuksella 24.7.2008 huomauttanut sähköasennustöiden mittauksen toteuttamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

4. Kohdassa 1 kerrotulla tavalla IV-työnohtajan nimeäminen hankkeeseen on. IV-katselmusta ei ole edellytetty rakennusvalvontaviranomaisen katselmuksena.

5. Kohdassa 1 kerrotulla tavalla KVV-työnohtajan nimeäminen hankkeeseen on laiminlyöty. KVV-tarkastus on kuitenkin suoritettu 23.7.2008 päivätyn raportin mukaan _____ ollessa KVV-työnohtajana.

6. Rakennusvalvonta ei ole sähkölaitteita eikä -asennuksia valvova viranomainen. Rakennustarkastaja on osittaisella loppukatselmuksella 24.7.2008 huomauttanut sähköasennustöiden mittauksen toteuttamisesta ennen rakennuksen käyttöönottoa.

7. Hormikatselmusta ei ole edellytetty rakennusvalvontaviranomaiskatselmuksena.

8. Rakennuksille on suoritettu loppukatselmus 25.9.2013 hyväksytysti kahdella huomautuksella tuolloin voimassa olleen MRL 153 §:n mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne loppukatselmuksen suorittamista uudelleen.

Ympäristöministeriön ohjeessa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta (YH5/601/2015) todetaan nimenomaisesti luvussa 7 rakennustyönaikaisista viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista, että katselmuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole eikä voikaan olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta.

Asiaa selvittäessä on ilmennyt, että tämän yksittäisen kohteen osalta hankkeeseen ryhtyneet ovat jättäneet hakematta tai ilmoittamatta hankkeeseen vastaavan työnjohtajan, KVV-työnjohtajan ja IV-työnjohtajan. Puutteista työnjohtajien hakemisessa on huomautettu hankkeeseen ryhtynyttä osittaisella loppukatselmuksella 12.3.2009 kirjaten katselmuspöytäkirjaan velvoitteen toimittaa työnjohtajien hakemukset rakennusvalvontaan 14.4.2009 mennessä, jonka perusteella rakennusvalvonnan ei voida katsoa toimineen huolimattomasti taikka laiminlyöneen tehtäviään.

Hankkeeseen ryhtynyt on laiminlyönyt velvoitteen työnjohtajien hakemusten toimittamiseen. Sittenkin kantelun ja korvausvaatimuksen liitteenä toimitetun, 23.7.2008 päivätyn KVV-tarkastuspöytäkirjan perusteella on todettavissa, että hankkeessa on ollut KVV-työnjohtajana

Rakennusvalvonta on MRL:n 124 §:n 2 momenttiin perustuvaa harkintavaltaansa käyttäen suorittanut tuolloin vallinneissa olosuhteissa kohteessa loppukatselmuksen 25.9.2013 hyväksytysti huomautuksilla tulisi edustavien asentamisesta sekä sähköpääkeskuksen nousujohtojen suojaamisesta.

Rakennusvalvonnan rekisteristä havaitun puutteen perusteella on kuitenkin syytä, vaikka kyseinen rakennushanke on yli kymmenen vuoden takaa, kiinnittää rakennusvalvonnan huomiota edelleen siihen, että kullekin hankkeelle hankkeeseen ryhtyvä hakee vastaavan työjohtajan sekä tarvittaessa erityisalojen työnjohtajat.

Havaituista rakennusvalvonnan rekisteritietojen puutteista ei kuitenkaan ole todettavissa vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n 2. momentissa säädettyä rakennusvalvontaviranomaistoiminnan korvausperustetta siten, että toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu niin, että rakennusvalvontaviranomaisen toiminnasta olisi todettavissa aiheutuneen vahinkoa, kun otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:ssä hankkeeseen ryhtyvälle asetetut vastuut, 124 §:ssä todettu rakennusvalvonta suhteellisena valvontana, osittaisella loppukatselmuksilla 24.7.2008 ja 12.3.2009 rakennusvalvonnan katselmuspöytäkirjoihin kirjaamat velvoitteet toimittaa sähkömittauspöytäkirja sekä työnjohtajien hakemukset rakennusvalvontaan 14.4.2009 mennessä ja edelleen maakaaren säädökset kiinteistön myyjän vastuusta kaupan kohteesta (esim. laatuvirhe) ostajaa kohtaan.

Kohde on ollut käytössä yli 12 vuotta ja korvausvaatimuksen tekijöiden esittämistä asiakirjoista ilmenee, että rakennuksissa on tuona aikana tehty myös muutostöitä sekä erinäisiä sähkökytkentöjä.

Yhteenveto kantelusta ja korvausvaatimuksista

Edellä selostetuin perustein esitän, että rakennusvalvonnan toimintaan perustuvat vahingonkorvausvaatimukset hylätään perusteettomina ja toteen näyttämättöminä. Rakennusvalvonnan rekisteristä yhden kohteen osalta havaitun vastaavan työnjohtajan, KVV-työnjohtajan sekä IV-työnjohtajan nimeämisen puuttumisesta johtuen on syytä kiinnittää rakennusvalvonnan huomiota siihen, että jatkossakin huolehditaan, ettei yhdestäkään hankkeesta jää hakematta tai ilmoittamatta vastaavaa työjohtajaa sekä tarvittaessa erityisalojen työnjohtajia.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

- hylkää rakennusvalvonnan toimintaan perustuvat vahingonkorvausvaatimukset perusteettomina sekä toteen näyttämättöminä ja
- kiinnittää rakennusvalvonnan huomiota siihen, että huolehditaan, että kullekin hankkeelle hankkeeseen ryhtyvä hakee tai ilmoittaa vastaavan työjohtajan sekä tarvittaessa erityisalojen työnjohtajat ja että vastuuhenkilöiden tiedot on viety rakennusvalvonnan rekisteriin.

Päätös