

EDUSKUNNAN OIKEUSASIAMIEHELLE

Täydennys kanteluun korkeimman oikeuden päätöksen johdosta

Asia: EOAK/3418/2026

Viite: Kantelu 19.4.2026 ja täydennys 20.5.2026

Päiväys: 29.9.2026

1 Täydennyksen tarkoitus ja uusi ratkaisu

Täydennämme kantelua korkeimman oikeuden 24.9.2026 antamalla päätöksellä nro 1067 3917, asia S 1/2026/1752. Pyydämme liittämään päätöksen kanteluaineistoon ja arvioimaan aikaisemmin esittämämme pyynnöt nyt päättyneen tavallisen kansallisen muutoksenhakumenettelyn perusteella.

Korkein oikeus ei myöntänyt valituslupaa. Turun hovioikeuden 15.5.2026 antama päätös nro 1054 8933 jäi siten pysyväksi. KKO:n päätös ei sisällä aineellista arviota kantelumme ydinkysymyksestä: oliko rakennusvalvonnalla rakennusluvan raukeamisen jälkeen hankekohtainen oikeusperusta toimittaa loppukatselmus ja mitä oikeusvaikutuksia väitetyllä toimivallan puuttumisella oli.

Tavallinen muutoksenhakutie ei ollut vielä päättynyt 20.5.2026 täydennystä toimitettaessa. Hovioikeuden päätöksen jälkeen saatiimme asian vielä korkeimman oikeuden käsiteltäväksi. Tämä mahdollisuus on nyt käytetty, eikä kantelussa yksilöity puute korjaantunut.

Siltä osin kuin kantelussa pyydetään tutkimaan yli kaksi vuotta vanhoja tapahtumia, erityisesti korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 27.3.2024 liittyvää menettelyä, pyydämme tutkimaan asian eduskunnan oikeusasiamiehestä annetun lain 3 §:n 3 momentissa tarkoitettua erityisestä syystä. Vanhemmat menettelyvaiheet ovat välttämätön osa kantelussa yksilöidyn oikeussuojavajeen arviointia. Niiden merkitys täsmentyi käräjäoikeuden 24.10.2025 tuomion ja sitä seuranneen muutoksenhaun myötä. Vasta korkeimman oikeuden 24.9.2026 päätöksen jälkeen varmistui, ettei kantelussa kuvattu puute korjaantunut tavallisessa muutoksenhakumenettelyssä. Erityistä syytä tukee myös kysymyksen yleinen merkitys hallintolainkäytön ja yleisen lainkäytön välisen oikeusturvan toteutumiselle.

2 Kantelun ydinkysymys jäi aineellisesti ratkaisematta

Kantelussa ja sen aikaisemmassa täydennyksessä olemme vedonneet siihen, että rakennuslupa raukesi 12.9.2011 ja loppukatselmus toimitettiin vasta 9.10.2020. Ensisijainen väitteemme on ollut, että ilman tarvittavaa toimivaltaa toimitettu loppukatselmus on mitätön ja vailla oikeusvaikutuksia. Loppukatselmukseen liitettiin riita-asiassa oikeusvaikutuksia, kun käräjäoikeus katsoi myyjän ja välitysliikkeen voineen luottaa hyväksytyyn loppukatselmukseen (tuomion s. 26 ja 34).

Hallintolainkäytön ja yleisen lainkäytön muodostama kokonaisuus on nyt seuraava:

1. Korkein hallinto-oikeus jätti hakemuksemme tutkimatta 27.3.2024 antamallaan päätöksellä nro 968/2024 katsoen, ettei loppukatselmuspöytäkirja ollut valituskelpoinen eikä siten purkukelpoinen päätös. Päätöksessä ei ratkaistu aineellisesti ensisijaista

mitättömyysväitettä eikä väitetyn toimivallan puuttumisen vaikutusta loppukatselmuksen oikeusvaikutuksiin.

2. Varsinais-Suomen kärjäoikeus totesi 24.10.2025 antamansa tuomion nro 1038 sivulla 26, ettei loppukatselmuksen hyväksyminen rakennusluvan umpeuduttua tee siitä pätemätöntä, ja katsoi myyjän ja välitysliikkeen voineen luottaa hyväksytyyn loppukatselmukseen. Sivulla 32 kärjäoikeus kuitenkin jätti toimivallan ylitystä koskevan vahvistamisvaatimuksen tutkimatta toimivaltansa puuttumisen vuoksi. Kantelussa pyydämme arvioimaan, saiko väitetyn toimivallan puuttumisen vaikutus loppukatselmuksen oikeusvaikutuksiin tässä kokonaisuudessa asianmukaisen aineellisen käsittelyn (alkuperäisen kantelun liite 3, s. 26 ja 32).
3. Turun hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa 15.5.2026.
4. Korkein oikeus ei myöntänyt valituslupaa 24.9.2026. Olimme vaatineet ensisijaisesti hovioikeuden päätöksen kumoamista ja asian palauttamista hovioikeuteen jatkokäsittelyluvan myöntämistä ja aineellista käsittelyä varten. Palautusvaatimuksen tarkoituksena oli korjata ratkaisevan esikysymyksen jääminen aineellisesti ratkaisematta.

Täsmennämme tällä täydennyksellä myös aiempien kirjelmiemme kuvausta kärjäoikeuden ratkaisusta. Kärjäoikeus esitti loppukatselmuksen pätevyyttä ja siihen luottamista koskevan kannanoton (tuomion s. 26). Kantelussa ja sen täydennyksissä tarkoitamme aineellisen ratkaisun puuttumisella sitä, ettei toimivallan puuttumista koskevaa väitettämme ja siitä johtuvia oikeusvaikutuksia ole arvioitu perustellusti sovellettavien säännösten ja sitovien määräysten perusteella. Olemme vedonneet RakMK A1:n kohdan 10.3 sitovaan määräykseen jo kärjäoikeudelle esittämässämme täsmennetyissä vaatimuksissa. Kirjelmän sivulla 6 yksilöidään määräys ja todetaan, ettei loppukatselmusta ollut haettu luvan voimassaoloaikana (alkuperäisen kantelun liite 4, s. 6). Määräyksen sanamuoto on: ”Loppukatselmusta on aina haettava luvan voimassaoloaikana” (20.5.2026 täydennyksen liite 9, s. 23). Kärjäoikeuden tuomion sivun 26 pätevyystoteamuksesta ei ilmene, miten tätä määräystä on sovellettu ja miksi väitetty toimivallan puute ei johtaisi loppukatselmuksen oikeusvaikutuksettomuuteen. Sivulla 32 toimivallan ylitystä koskeva vaatimus puolestaan jätetään tutkimatta. Pätevydestä esitetty johtopäätös ei siten sellaisenaan osoita, että sen riitauttanut toimivaltaperusteinen väite olisi saanut perustellun aineellisen vastauksen.

Kantelumme koskee tämän kokonaisuuden tuottamaa oikeussuojavajetta. Emme arvostele valitusluvan epäämistä sinänsä. Sen merkitys kantelulle on siinä, että tavallinen muutoksenhakutie päättyi eikä kantelussa yksilöity ratkaisevan esikysymyksen käsittelemättä jääminen korjaantunut. Oikeussuojan toteutumista voidaan nyt arvioida koko päättyneen menettelyn perusteella.

3 Ennakkoratkaisupyynnön käsittely korkeimmassa oikeudessa

Pyysimme korkeimmalle oikeudelle toimittamassamme, 15.9.2026 päivätyssä valituslupahakemuksen täydennyksessä ennakkoratkaisua direktiivin 2005/29/EY tulkinnasta. Esittämämme kolme kysymystä koskivat välitysliikkeen kuluttajalle antamaa tietoa viranomaisen hyväksymästä loppukatselmuksesta, hyväksynnän kansallisten edellytysten puuttumisen merkitystä sekä välitysliikkeen tiedossa olleiden ja sen

selonottovelvollisuuteen kuuluneiden seikkojen huomioon ottamista. Kysymykset liittyivät välitysluokitusta vastaan esittämiimme korvausvaatimukseen (liite 12).

Korkein oikeus lausui unionin tuomioistuimelle esitettäväksi pyydetystä ennakkoratkaisukysymyksestä:

”Korkein oikeus katsoo, että mainitulla kysymyksellä ei ole merkitystä asian ratkaisemisen kannalta, minkä vuoksi ennakkoratkaisun pyytäminen ei ole tarpeen.”

Unionin tuomioistuimen suuren jaoston tuomion Remling (C-767/23, 24.3.2026) mukaan ylimmän oikeusasteen tuomioistuimen on myös suppeasti perustellussa ratkaisussa esitettävä täsmällisesti ja konkreettisesti, miksi jokin ennakkoratkaisuvelvollisuuden poikkeuksista soveltuu käsiteltävään asiaan. Korkeimman oikeuden päätöksessä nimetään merkityksellömyysperuste, mutta ei esitetä sen tapauskohtaisia syitä. Pyydämme oikeusasiamiestä arvioimaan, täyttääkö tämä perustelu SEUT 267 artiklan kolmannen kohdan ja Euroopan unionin perusoikeuskirjan 47 artiklan vaatimukset. Tämä perusteluvelvollisuutta koskeva pyyntö on erillinen kantelumme kansallisesta pääkysymyksestä, joka koskee loppukatselmuksen toimivaltaperustaa ja oikeusvaikutuksia.

4 Pyynnöt oikeusasiamiehelle

Pidämme voimassa alkuperäisen kantelumme pyynnot sekä 20.5.2026 toimitetun täydennyksen kohdassa 6 esitetyt neljä arviointipyyntöä. Pyydämme arvioimaan ne KKO:n päätöksellä täydentyneen aineiston perusteella ja ottamaan perustellusti kantaa erityisesti seuraaviin kysymyksiin:

1. Onko perustuslain 2 §:n 3 momentin kannalta hyväksyttävää, että kantelussa yksilöidyllä tavalla lainvastaiseksi ja toimivallatta tehdyksi väitetyle viranomais-toimelle annetaan oikeusvaikutuksia ilman, että väitettyä toimivallan puuttumista ja sen seurauksia arvioidaan aineellisesti?
2. Onko perustuslain 21 §:n mukainen perustellun ratkaisun ja asianmukaisen käsittelyn vaatimus toteutunut, kun KHO:n päätöksessä ei käsitellä ensisijaisen mitättömyysvaatimuksemme tueksi nimenomaisesti esittämäämme ennakkopäätöstä KHO:2021:117?
3. Onko perustuslain 21 §:n mukainen oikeusturva toteutunut hallintolainkäytön ja yleisen lainkäytön muodostamassa kokonaisuudessa, kun kantelussa yksilöity ratkaiseva esikysymys on jäänyt aineellisesti ratkaisematta ja myös tämän puutteen korjaamiseksi käytetty tavallinen muutoksenhakutie on päättynyt?
4. Onko julkinen valta täyttänyt perustuslain 22 §:n mukaisen velvollisuutensa turvata perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen tässä tilanteessa?

Pyydämme laillisuusvalvonnallista arviota menettelyn asianmukaisuudesta, ratkaisujen perusteleumisesta ja oikeusturvan toteutumisesta kokonaisuutena. Emme pyydä oikeusasiamiestä muuttamaan tuomioistuinten ratkaisuja tai ratkaisemaan alkuperäistä kiinteistöriitaa.

Uudistamme 20.5.2026 toimittamassamme täydennyksessä esittämämme pyynnön julkisesta kannanotosta. Pyydämme oikeusasiamiestä esittämään ratkaisussaan perustellun käsityksensä edellä yksilöidyistä arviointikysymyksistä ja julkaisemaan ratkaisun asian

yleisen oikeusturvamerkityksen vuoksi. Vastaava oikeussuojavaje voi syntyä myös muissa tilanteissa, joissa yksityisen oikeusasemaan vaikuttavan viranomaistoimen oikeusvaikutukset jäävät hallintolainkäytön ja yleisen lainkäytön välissä aineellisesti ratkaisematta.

Pyydämme lisäksi arvioimaan, mihin muihin oikeusasiamiehen toimivaltaan kuuluviin toimenpiteisiin asia antaa aihetta oikeusturvan toteutumisen edistämiseksi ja vastaavien tilanteiden ehkäisemiseksi.

Naantalissa 29. syyskuuta 2026



Liite 11: Korkeimman oikeuden päätös 24.9.2026 nro 1067 3917, asia S 1/2026/1752 (2 sivua)

Liite 12: Korkeimmalle oikeudelle toimitettu valituslupahakemuksen täydennys 15.9.2026 – SEUT 267 artikla ja direktiivi 2005/29/EY.