

Selvityspyyntö rakennuslautakunnalle ja Naantalin kaupungin omistajaohjaukselle

Selvityspyyntömme koskee kiinteistöä [REDACTED] osoitteessa [REDACTED]. Ostimme kiinteistön 13.11.2020 rakennusalan ammattilaiselta sisustusarkkitehti [REDACTED] [REDACTED] lta, joka on rakennuttanut talon itselleen perheensä asunnoksi yhdessä aviomiehensä [REDACTED] [REDACTED] kanssa, joka toimi rakentamisen vastaavana työnjohtajana.

Asetimme ostotarjouksessa kiinteistökaupan ehdoksi hyväksytyn lopullisen lopputarkastuksen.

Omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymisen jälkeen on osoittautunut, että omakotitalo on täynnä rakennusvirheitä. Rakennusvirheiden lisäksi kiinteistöltä puuttuvat muun muassa rakennusluvassa ([REDACTED]-R) ja aloituskokouksessa määrättyjen katselmusten pöytäkirjat, rakennustyön tarkastusasiakirja ja tuotekansio. On käynyt myös ilmi, että kaikki luvanvaraiset rakennustyöt on tehty / teetetty oikeudettomasti. [REDACTED] ovat teettäneet sähköasennukset oikeudettomalla tekijällä [REDACTED] lla. Rakennusluvassa KVV-valvojaksi nimetty Raino Vuori taas on kieltänyt koskaan tarkastaneensa mitään KVV-asennuksia tällä kiinteistöllä. IV-työnjohtajaa ei ole edes nimetty ja rakenteet on tehty ilman rakennusvalvonnassa hyväksyttyjä rakennesuunnitelmia (Liite 1, Liite 2, Liite 3, Liite 4)

Alla puuttuvat asiakirjat listattuna:

1. Rakennesuunnitelmat
2. Pohjatutkimus
3. Pohjakatselmus
4. Sijaintikatselmus (sijainnin ja korkeusaseman merkitseminen)
5. Savuhormien katselmus
6. Vesi- ja viemärlaitteistojen katselmus
7. Ilmanvaihtolaitteistojen katselmus
8. Rakennustyön tarkastusasiakirja
9. Tuotekansio

Virheelliset asiakirjat:

1. Osittainen loppukatselmus (käyttöönottokatselmus / muuttokatselmus)
2. Lopullinen loppukatselmus

Puuttuvia tietoja ja asiakirjoja on kysytty [REDACTED] [REDACTED] lta ja hän sanoo, että kaikki edellä mainitut asiakirjat löytyvät Naantalin rakennusvalvonnasta. Tarkka lainaus [REDACTED] [REDACTED] vastauksesta reklamaatioomme kuuluu: "myyjä toteaa, että kaikki veloitteet liittyen rakennuslupa- ja Naantalin kaupunkia kohtaan on täytetty". (Liite 5)

Myyjä sanoo toimittaneensa vaaditut asiakirjat rakennusvalvontaan ja rakennusvalvonnalla on arkistolain 6 §:n ([Arkistolaki 831/1994 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX®](#)) mukaan velvollisuus arkistoida "asiakirjat, jotka ovat saapuneet arkistonmuodostajalle sen tehtävien johdosta tai syntyneet arkistonmuodostajan toiminnan yhteydessä". Eli jos asiakirjat on

toimitettu rakennusvalvontaan, ne pitää löytyä rakennusvalvonnasta. Asiakirjojen on löydyttävä rakennusvalvonnasta myös siitä syystä, että ne ovat muodostuneet rakennusvalvonnalle määrättyjen tehtävien ja toimintojen yhteydessä.

Olemme pyytäneet yllä listattuja talomme eri tarkastusdokumenteja ja muita asiakirjoja rakennusvalvonnasta useita kertoja (ensimmäisen kerran jo helmikuussa 2021) ja nyt viimeisimmän kerran 19.4.2023. Kun kysyimme rakennusvalvonnasta 4.10.2021 rakennesuunnittelijan nimeä, meille vastattiin, että rakennusvalvonnassa ei ole tietoa rakennesuunnittelijasta, mutta nyt reilu vuosi myöhemmin rakennesuunnittelijan nimi on saatu jostain, mutta rakennesuunnitelmat puuttuvat edelleen. (Liite 6, Liite 7)

Rakennuslautakunnalle

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL), rakennusluvan ja aloituskokouksen velvoitteet

18.9.2006 pidetyssä aloituskokouksessa on sovittu ja kokouspöytäkirjaan kirjattu, että **rakennustyön tarkastusasiakirja** on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle käyttöönottokatselmuksen yhteydessä ja että rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin kuuluvat rakennuslupapäätöksessä määrättyt katselmukset.

MRL 149 §:ssä

([Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)) sanotaan, että *“Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämissä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin”*.

MRL 150 §:ssä

([Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)) sanotaan viranomaiselle tehtäväksi määrätyistä tarkastuksista, että *“Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä, näiden tarkastamisesta perustustyön valmistuttua sekä rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakentamista koskevassa luvassa.”*

Meidän tapauksessamme viranomainen on päättänyt rakennushankkeen tarkastettavat / katselmoitavat työvaiheet rakennusluvassa ja aloituskokouksessa. Edellä on listattu tehtäväksi määrätyistä työvaiheista normaalisti syntyvät, mutta tässä tapauksessa puuttuvat, tarkastusdokumentit.

MRL 150 §:ssä

([Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)) sanotaan viranomaiselle tehtäväksi määrätyistä tarkastuksista, että *“Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään **rakennustyön tarkastusasiakirjaa**. Siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisen toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määrätyistä työn suorituksen tarkastuksista.”*

Aloituskokouksessa on vaadittu ja MRL vaatii rakennustyön tarkastusasiakirjan tehtäväksi, ylläpidettäväksi ja toimitettavaksi rakennusvalvontaviranomaiselle, jotta käyttöönottokatselmus voidaan tehdä. Arkistolaki vaatii rakennustyön tarkastusasiakirjan arkistoinista. Kyseistä tarkastusasiakirjaa vain ei löydy mistään. Lisäksi aloituskokouksessa on määrätty sijainti- ja korkeusasema tarkastettavaksi myöhemmin, mistä tarkastuksesta ei ole olemassa dokumenttia.

Kiinteistöllämme ei ole tehty sähköasennusten käyttöönottotarkastusta. Rakennusvalvonnan tehtäväksi on määritelty MRL 124 §:n ([Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)) mukaisesti yleisen edun valvonta, johon henkilöturvallisuus kuuluu. Sähköasennusten käyttöönottotarkastuksen puuttuminen vaarantaa henkilöturvallisuuden. Kiinteistölle on annettu muuttolupa ilman mainintaa puutteista sähköasennusten suhteen. Jos sähköasennuksissa olisi ollut puutteita se olisi pitänyt kirjata MRL 150 §:n ([Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)) mukaisesti osittaiseen loppukatselmukseen ja antaa määräaika puutteen korjaamiseksi *“Jos katselmus tai tarkastus on antanut aiheita huomautuksiin, tulee kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi.”*

Käyttöönottokatselmus eli osittainen loppukatselmus on tehty hyväksytysti 20.12.2007 ja sen mukaan sähköasennukset ovat kunnossa (ei huomautusta). Koska muuttolupa on annettu, se on edellyttänyt, että rakennustarkastajan on pitänyt nähdä sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja ennen käyttöönottokatselmuksen hyväksymistä. Tämä on mahdotonta, koska sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja on tehty vasta 7.7.2020, 13 vuotta muuttoluvan antamisen jälkeen. Tämä 13 vuotta myöhässä toimitettu pöytäkirja on kaiken lisäksi väärennös. (Liite 8, Liite 9) Kiinteistökaupan jälkeen on selvityksissä käynyt ilmi, että talon sähkölaitteistossa on hengenvaarallisia sähkökytkentöjä yms....mikä on myös osoitus siitä, että sähköjen käyttöönottotarkastusta ei ole tehty.

Kiinteistöllä on väitetysti tehty rakennekatselmus, mutta sen tekeminen on mahdotonta ilman rakennesuunnitelmia. Olemme pyytäneet talomme rakennesuunnitelmia rakennusvalvonnasta kahteen eri kertaan ja molemmilla kerroilla meille on toimitettu väärin talojen rakennesuunnitelmat. Joka kerta kun meille on toimitettu väärin talon suunnitelmat olemme reklamoineet asiasta. Reklamointi on tehty Markku Arolle kirjallisesti ja kerran myös puhelimesta ilman mitään vaikutusta asiaan. Edelleen meille väitetään huhtikuussa 2023, että meille on toimitettu talomme rakennesuunnitelmat. Nyt myös Mauri Maanpää insinööritoimisto Mauri Maanpää Oy:stä on vahvistanut, että meille toimitetut rakennesuunnitelmat eivät ole osoitteessa [REDACTED] olevasta talosta. (Liite 10) Arkistolaki edellyttää, että rakennesuunnitelmat löytyvät rakennusvalvonnasta, koska rakennesuunnitelmia on tarvittu, jotta rakennustarkastaja on voinut tehdä rakennekatselmuksen, mikä on yksi rakennustarkastajan keskeisistä tehtävistä.

Lopullisen loppukatselmuksen on allekirjoittanut Tuomas Ellilä 9.10.2020 kirjauksella “Ei huomautettavaa”, vaikka rakennuksesta puuttuvat rakennusluvassa vaaditut katselmuspöytäkirjat ja itse rakentamisessa on tehty virheitä pohjatoissa, rakenteissa, LVI-asennuksissa ja sähköasennuksissa. (Liite 11)

Rakentaminen on tehty pääpiirustuksista poiketen ilman rakennusvalvonnan suostumusta tai lupaa. Talossa on jopa ylimääräinen kerros, johon ei ole koskaan myönnetty rakennuslupaa. Rakennusluvassa (■■■■-R) sanotaan, että *“Piirustuksista, joista ei saa poiketa ilman rakennusvalvonnan suostumusta tai lupaa, annetaan yhdet kappaleet todistuksin varmennettuna takaisin hakijalle, yhdet säilytetään rakennusvalvonnan arkistossa. Kolmas sarja säilytetään kaupungin päätearkistossa.”*

Rakennuslupa on vanhentunut 12.9.2011 eikä jatkoaikaa ole haettu. Lopullinen loppukatselmus on tehty, vaikka rakennuslupa on vanhentunut 9 vuotta aiemmin. Rakennuslupa on sopimus rakentajan ja rakennusvalvonnan välillä. Sopimus sitoo aina lähtökohtaisesti molempia osapuolia myös sopimuksen voimassaolon suhteen. Erityisen sitovaksi sopimuksen tässä nimenomaisessa tapauksessa tekee se, että molemmat sopijaosapuolet ovat ammattilaisia, ja sopimus on tehty vuonna 2006, jolloin MRL on ollut jo hyvin yksiselitteinen koskien tämän selvityspyynnön asioita.

Rakennusvalvonta ei voi poiketa sopimuksesta ja varsinkaan ilman erillistä kirjausta poikkeamisen syistä. On ymmärrettävää, että rakentajan tai rakennuttajan ollessa tavallinen kansalainen, ei rakennusalan ammattilainen, rakennusvalvonta on tullut vastaan ja loppukatselmoinut kohteen, jonka rakennuslupa on vanhentunut, kunhan asiat muuten ovat olleet kunnossa. Tässä tapauksessa kaikki on toisin; loppukatselmuksen hakija on ollut rakennusalan ammattilainen ja kaikki rakennusluvan edellyttämät tehtävät on laiminlyöty ja itse rakentaminen on tehty virheellisesti. (Liite 12, Liite 13) Sopimuksesta poikkeamisella on laiminlyöty yleisen edun valvomisen velvoitetta ja palveltu rikollisen rakentajan ja vastaavan työnjohtajan toimintaa. ■■■■ ■■■■ on ollut vastaavana työnjohtajana kuudessa eri kiinteistössä ■■■■ llä vuosien 2006 ja 2020 välisenä aikana ja lähes täysin samat virheet ja laiminlyönnit on toistettu kaikissa kohteissa.

Lauri Jääskeläinen lausuu artikkelissaan ([Pitämättömät loppukatselmuksset - Rakennustarkastusyhdistys](#)) mitä rakennusvalvonnan on vähintään tehtävä, jos lopullista loppukatselmusta ei ole haettu luvan ollessa voimassa *“Katselmuuspöytäkirjaan on syytä tarkkaan merkitä, että loppukatselmuksen pyytäminen on laiminlyöty,... ja mikä tärkeintä, mainita, ettei viranomaisen näissä oloissa ole voinut varmistua töiden asianmukaisesta suorittamisesta.”*

Rakennusvalvonnan tekemät virheet ja laiminlyönnit tarkastuksissa ovat aiheuttaneet meille suuren vahingon. Hyväksymällä lopullisen loppukatselmuksen, ilman huomautuksia, omakotitaloon, jonka rakennuslupa oli vanhentunut 9 vuotta aiemmin, ja josta puuttuvat kaikki tarkastuspöytäkirjat ja joka on rakennettu suurelta osin virheellisesti, rakennusvalvonta osaltaan erehdytti meidät ostamaan väärin rakennetun omakotitalon huomattavaan ylihintaan. Ja koska myyjä on todennäköisesti varaton, edes oikeuden langettama kaupan purkutuomio ei korvaisi meille aiheutunutta vahinkoa.

Tietopyyntönä esitämme:

Koska ■■■■ ■■■■ osaaminen on heikkoa ja kaikki tekeminen säännöistä piittaamatonta, pyydämme teitä toimittamaan ■■■■ ■■■■ vastaavan työnjohtajan hakemuksen kaikkine liitteineen.

Odotamme Naantalın rakennusvalvonnalta ja rakennuslautakunnalta selvitystä alla oleviin kysymyksiin:

1. Miksi meille ei toimiteta talomme rakennesuunnitelmia, vaikka olemme niitä pyytäneet jo melkein kahden vuoden ajan sekä kirjallisesti että suullisesti?
2. Miten rakennekatselmus voidaan tehdä ilman rakennesuunnitelmia?
3. Mistä rakennesuunnittelijoiden nimet ovat nyt löytyneet, kun niitä ei ollut rakennusvalvonnan tiedossa 4.10.2021?
4. Millä perusteella osittainen loppukatselmus on hyväksytty ja muuttolupa annettu 20.12.2007 ilman vaadittua rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja eri työvaiheiden katselmuspöytäkirjoja, vaikka ne ovat hyväksynnän vaatimuksia?
5. Mitä tarkoitusta varten rakennusvalvontaan on toimitettu sähköasennusten käyttöönototarkastuspöytäkirja 26.10.2020, kun osittaisessa loppukatselmuksessa 20.12.2007 asiasta ei ole ollut mitään huomautettavaa?
6. Miten on mahdollista, että kiinteistölle on annettu hyväksytty lopullinen loppukatselmus 9.10.2020 ilman huomautusta hyväksytyjen pääpiirustusten vastaisesta rakentamisesta?
7. Mihin perustuu päätös hyväksyä lopullinen loppukatselmus rakennustarkastusyhdistyksen määräysten vastaisesti ilman huomautusta siitä, että loppukatselmuksen pyytäminen on laiminlyöty luvan voimassaolon aikana (lupa vanhentunut jo 9 vuotta aiemmin)?
8. Miksi [REDACTED] saa jatkaa Naantalissa vastaavana työnjohtajana, vaikka rakennusvalvonnalle on ilmoitettu todistetusti jo joulukuussa 2021, että [REDACTED] on laiminlyönyt täysin vastaavan työnjohtajan tehtävät kuudessa eri rakennushankkeessa vuosien 2006 ja 2020 välisenä aikana?

Kaupungin omistajaohjaukselle

Sähköturvallisuuslain velvoitteet

Sähköturvallisuuslain 5 §:n ([Sähköturvallisuuslaki 410/1996 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX®](#)) mukaan "Sähkölaitteet ja -laitteistot on suunniteltava, rakennettava, valmistettava ja korjattava niin sekä niitä on huollettava ja käytettävä niin, että:
1) niistä ei aiheudu kenenkään hengelle, terveydelle tai omaisuudelle vaaraa;

Sähköturvallisuuslain 8 §:n ([Sähköturvallisuuslaki 410/1996 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX®](#)) mukaan "Sähkölaitteiden korjaus- ja huoltotöitä sekä sähkölaitteistojen

rakennus-, korjaus-, huolto- ja käyttötoita saa tehdä seuraavilla edellytyksillä: 1) töitä johtamaan nimetään luonnollinen henkilö, jolla on riittävä kelpoisuus (töiden johtaja); 2) itsenäisesti töitä suorittavalla ja valvovalla luonnollisella henkilöllä on riittävä kelpoisuus tai muuten riittävä ammattitaito; ”

Sähköturvallisuuslain 16 §:n ([Sähköturvallisuuslaki 410/1996 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX®](#)) mukaan ”Sähkölaitteisto katsotaan otetuksi käyttöön ajankohtana, jolloin laitteistoon kytketään jännite sen käyttöä varten.”

Sähköturvallisuuslain 17 §:n ([Sähköturvallisuuslaki 410/1996 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX®](#)) mukaan ”Sähkölaitteisto saadaan ottaa käyttöön vasta, kun käyttöönottotarkastuksessa on selvitetty, että siitä ei aiheudu 5 §:ssä tarkoitettua vaaraa tai häiriötä.”

Meidän kiinteistömme ja ainakin viiden muun kiinteistön kohdalla, joissa [REDACTED] on ollut vastaavana työnjohtajana, Naantalin Energia Oy on laittomasti antanut käyttöönoton eli kytkennän ja mittaroinnin käyttöönottotarkastamattomiin sähkölaitteistoihin, jotka on tehnyt oikeudeton tekijä hengenvaarallisella tavalla väärin. (Liite 14)

On syytä selvittää kaikkien Naantalissa sijaitsevien sähkölaitteistojen asennukset kohteissa, joissa [REDACTED] on ollut vastaavana työnjohtajana, koska kyseessä ei ole yksittäistapaus vaan tapauksia on useita ja ne ajoittuvat todennetusti viiden vuoden ajalle. Oikeuden tuomiopöytäkirjan (R 19/3994) mukaan [REDACTED] ovat rakentaneet 50-100 kohdetta, joissa kaikissa voi olla vastaavia virheitä. Jos asialle ei tehdä mitään, ovat mahdolliset vääristä asennuksista tulevaisuudessa aiheutuvat omaisuus- ja henkilövahingot vähintäänkin Naantalin kaupungin virkamiesten ja poliitikkojen moraalisella vastuulla, koska he ovat nyt tietoisia asiasta. On oletettavaa, että Naantalista löytyy kiinteistönomistajia, jotka ovat tietämättömiä siitä, että heidän rakennuksissaan on hengenvaarallisia sähkökytkentöjä, koska virheelliset kytkennät eivät ole suoraan näkyvissä. Eikä maallikoilta voi odottaakaan tällaisten ammattiosaamista vaativien asioiden havaitsemista.

Odotamme Naantalin kaupungin omistajaohjaukselta selvitystä seuraavaan kysymykseen:

- 1. Miksi Naantalin Energia Oy on laittomasti antanut kytkennän ja mittaroinnin ainakin kuuteen kiinteistöön ilman sähköasennusten käyttöönottotarkastusta vuosien 2007 ja 2012 välisenä aikana?**

Suomen rakentamismääräyskokoelman D1 velvoitteet

Kiinteistöjen vesi- ja viemärlaitteistojen määräyksissä vuodelta 1987 kohdassa ‘2.7 Paineet’ sanotaan, että ”Vesilaitteisto on ennen sen käyttöönottamista kokeiltava vedellä riittävän pitkän ajan. Koepaineena on käytettävä vähintään suurinta esiintyvää käyttöpainetta vastaavaa painetta.” (Liite 15)

Kiinteistöllä ei ole tehty KVV-tarkastusta eikä ole osoittaa dokumenttia, että painekoe olisi tehty. Naantalin vesihuoltolaitos on antanut rakentamismääräysten vastaisesti painetestaamattomalle laitteistolle kytkennän vesiverkkoon. Sama määräystenvastainen menettely on toistunut myös useissa muissa kohteissa, joissa [REDACTED] [REDACTED] on ollut vastaavana työnjohtajana.

Odotamme Naantalin kaupungin omistajaohjaukselta selvitystä seuraavaan kysymykseen:

2. Miksi Naantalin vesihuoltolaitos on antanut kytkennän ilman osoitusta painekokeen tekemisestä?

Ja vielä yleisinä kysymyksinä Naantalin kaupungille:

Onko [REDACTED] [REDACTED] vastaavana työnjohtajana saanut Naantalin kaupungilta, Naantalin vesihuoltolaitokselta ja Naantalin Energia Oy:ltä erikoisluvan olla noudattamatta lakeja ja määräyksiä, vai onko Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan ja edellä mainittujen tahojen suhtautuminen ollut yleisesti näin leväperäistä lakien ja määräysten noudattamisen suhteen? Jos [REDACTED] [REDACTED] on saanut erikoiskohtelua, niin mikä on erikoiskohtelun syy?

Odotamme vastaustanne tietopyyntöön ja esittämiimme kysymyksiin 15.5. mennessä.

Naantalissa 23. päivänä huhtikuuta 2023

[REDACTED] ja [REDACTED]

LIITTEET

Liite 1	-	Rakennuslupa
Liite 2	-	Aloituskokous
Liite 3	-	Tiedustelu Tukesista [REDACTED] sähkötyöluvasta
Liite 4	-	LVI-tarkastuksen ote / Martti Pennanen
Liite 5	-	Rakennuttaja [REDACTED] [REDACTED] lausunto
Liite 6	-	Tietopyyntö rakennusvalvonnasta 19.4.2023
Liite 7	-	Tietopyyntö rakennusvalvonnasta 4.10.2021
Liite 8	-	Osittainen loppukatselmus (käyttöönottokatselmus)
Liite 9	-	Väärennetty sähköasennusten käyttöönottopöytäkirja
Liite 10	-	Insinööri Mauri Maanpään lausunto rakennesuunnitelmista
Liite 11	-	Lopullinen loppukatselmus
Liite 12	-	Vesa Virtasen lausunto rakentamisen prosessista
Liite 13	-	Naantalin rakennusvalvonnan järjestelmästä tulostettu puutelist

- Liite 14 - Tukesin valtuuttaman tarkastajan raportti
- Liite 15 - Suomen rakentamismääräyskokoelma D1