

Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat

Jakelun mukaan

Viite: 29.10.2023 päivätty hallintokantelunne

## Täydennyspyyntö: suostumus sähköiseen käsittelyyn (s. 5)

### Asian vireilletulo

, ja ja sekä ja ovat tehneet 29.10.2023 päivätyn hallintokantelun epäkohdista Naantalin rakennusvalvonnan toiminnassa vuosina 2006–2012.

### Aikaisempi aluehallintoviraston ohjaus asiassa

on aikaisemmin, 15.9.2023 lähettänyt aluehallintovirastolle sähköpostin LSAVI/ /2023 koskien Naantalin Energia Oy:n toimintaa vuosina 1996–2016. Lounais-Suomen aluehallintovirasto on 19.10.2023 vastannut sähköpostilla ja ohjeistanut häntä kunnan toimintaa koskevan kantelun tekemisessä.

### Hallintokantelun tutkiminen

Hallintokantelun tekemiselle on myös rajoituksia. Hallintolain 53 b § 3 momentin mukaan kahta vuotta vanhemmasta asiasta tehtyä hallintokantelua ei tutkita, ellei siihen ole erityistä syytä. Pääsäännön mukaisesti ei siis Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan toimintaa vuosina 2006–2012 moittivaa kantelua tutkittaisi.

Tässä tapauksessa on kuitenkin ilmennyt seikkoja, jotka johtavat siihen, että asia käsitellään ja tutkitaan hallintokantelumenettelyssä. Tämä perustuu siihen, että kantelijalle ei ole kerrottu, ettei kahta vuotta vanhempia asioita pääsääntöisesti käsitellä. Määräaika lasketaan siitä, kun hallintokantelu tulee vireille (saapuu aluehallintovirastoon), eli tässä tapauksessa 1.1.2023 alkaen kaksi vuotta taaksepäin olisi ollut 1.11.2021.

Toinen peruste on, että Lounais-Suomen aluehallintoviraston kirjaamo on pyytänyt täydennystä kanteluasiakirjoihin kantelijalta. Asiakirjoista olisi kuitenkin ollut jo havaittavissa ilman täydennystä, että asia on

vanhentunut. Etelä-Suomen aluehallintovirasto tuottaa kirjaamopalvelut Lounais-Suomen (kuten myös kaikille muille, yhteensä kuudelle) aluehallintovirastolle.

Pahoittelen molempia tapahtumia, sekä puutteellista ohjausta että tarpeetonta lisäselvitysten pyytämistä. Asiaa käsitellään Lounais-Suomen aluehallintovirastossa, jotta välttyttäisiin vastaavilta tilanteita. Asian käsittelyssä aikaisemmin tapahtunut on kuitenkin saattanut johtaa kantelijat perustellusti siihen käsitykseen, että aluehallintovirasto ottaa käsittelyynsä ja tutkii myös vanhoihin tapahtumiin kohdistuvia kanteluja. Tässä tapauksessa on katsottu, että hallintolain 6 § mukainen luottamuksensuoja saamaanne neuvontaan ja tehtyyn lisäselvityspyyntöön johtaa siihen, että Lounais-Suomen aluehallintovirasto käsittelee ja tutkii kanteluasianne. Tämä kirje annetaan tiedoksi myös Naantalin kaupungille, jotta Naantalin kaupunki on tietoinen syistä, jotka johtivat kantelun käsittelyyn huolimatta tapahtumien sijoittumisesta vuosiin 2006–2012. Seuraavaksi käsitellään hallintokantelua ja muita mahdollisia, kantelijoiden käytettävissä olevia oikeussuojakeinoja.

### **Hallintokantelun käsitteleminen**

Hallintokantelun tekeminen valvontaviranomaiselle on vapaamuotoinen keino saada valvovan viranomaisen tutkittavaksi, onko kantelun kohde mahdollisesti rikkonut lakia toiminnassaan.

Kantelu tulee vireille kirjallisesti (verkkolomakkeella, sähköpostilla tai maapostina postittaen tai tuoden aluehallintovirastoon). Sähköinen asiointi on mahdollista vahvalla tunnistuksella aluehallintovirastojen sivujen [www.avi.fi](http://www.avi.fi) kautta tai sähköpostitse, suojatulla tai tavallisella sähköpostilla aluehallintovirastolle.

Kantelusta hankitaan selvitys kantelun kohteelta (Naantalin kaupungilta) ja siihen tarvittaessa vastine kantelijoilta. Tämän jälkeen tehdään päätös. Se on laillisuuskannanotto, joka ei velvoita. Päätökseen ei saa hakea muutosta. Lisätietoa kantelun tekemisestä on saatavilla:

<https://avi.fi/asioi/henkiloasiakas/valvonta-ja-kantelut/kuntakantelu>

<https://avi.fi/asioi/henkiloasiakas/valvonta-ja-kantelut>

Hallintokantelua voidaan siis sanoa heikoksi oikeussuojakeinoksi, koska se ei velvoita toimimaan päätöksen mukaisesti.

### **Muut oikeussuojakeinot kantelussa kuvatuissa tilanteissa**

Kantelun käsittelyä koskeva kahden vuoden määräaika on säädetty lakiin siksi, että vanhojen asioiden selvittäminen voi estyä puuttuvien asiakirjojen vuoksi. Mitä pidempi aika on kulunut tapahtumista, sitä vähemmän on käytettävissä oikeussuojakeinoja.

Kantelu voidaan joskus tehdä sen selvittämiseksi, onko syytä myöhemmin hakea vahingonkorvausta. Yleinen vanhenemisaika, jota sovelletaan myös vahingonkorvauksiin, on kolme vuotta. Tästä on poikkeuksia, mutta kymmenen vuotta tapahtumista on yleensä takaraja siviilioikeudellisissa vahingonkorvausasioissa. Aluehallintovirasto ei kuitenkaan käsittele vahingonkorvausasioita, vaan yleinen alioikeus. Kuntaan kohdistuvissa mahdollisissa vahingonkorvausvaateissa on lisäksi hallinto-oikeus toimivaltainen hallintotuomioistuin.

Vahingonkorvauksen vaatiminen voi tapahtua myös rikosasian yhteydessä. Rikosasioista ja korvausvaatimuksista niiden yhteydessä on säädetty erikseen. Tämä tarkoittaa, että korvauksen hakuaikaa rikosasian yhteydessä koskevat eri lait kuin muutoin vahingonkorvausasiassa. Rikosasioita käsittelevät poliisi, syyttäjä ja yleinen alioikeus. Rikosasioilla on eri mittaisia vanhenemisaikoja, teon ja sen mahdollisen rangaistuksen mukaisesti.

Kanteluasiakirjoissa kantelijat ovat kertoneet myös kiinteistövälittäjistä ja myyjistä hankkiessaan asuntojaan, joiden rakennusvalvontaan kantelu nyt kohdistuu. Kiinteistökaupan laatuvirheen, vallintavirheen tai oikeudellisen virheen perusteella voi myyjä olla vastuussa ostajalle (maakaari 2:17–19 §). Kiinteistövälittäjän toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 19 §). Myös kiinteistövälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla voi olla korvausvastuuta (laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 6 §). Laissa on tarkemmin säädetty määräajoista ja muista menettelyä koskevista seikoista.

Tässä linkki maakaareen Finlex.fi:ssä:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

Finlex.fi:stä ovat saatavilla myös muut tässä mainitut lait (Ajantasainen lainsäädäntö -kohdasta): <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/>

Kiinteistövälittäjiä valvovat aluehallintovirastot ja Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Tässä tarkemmin tietoa asiasta:

<https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/kiinteistonvalitys/kiinteistonvalittajan-vastuu/>  
<https://avi.fi/asioi/henkiloasiakas/valvonta-ja-kantelut/kiinteistonvalitysliikkeet>

Mikäli kiinteistövälittäjien valvonnasta on lisää kysyttävää, aluehallintovirastojen yhteinen asiakaspalvelu auttaa tarvittaessa ja vastaa kysymyksiinne:

<https://avi.fi/asiakaspalvelu>

asiakaspalvelu@avi.fi  
ma-pe klo 9.30–15.30  
0295 016 780

Kiinteistöjen kantelussa kerrotuista ongelmista voi siis monin eri reitein hakea oikeussuojaa. Eri kantelijat ovat kuitenkin eri tilanteissa, kaupat on tehty eri ajankohtina ja asiakirjat ja niiden mahdolliset puutteet ovat kunkin osalta kauppakohtaisia. Ensisijainen taho vastaamaan kustakin kaupasta on kuitenkin myyjä sekä välitetyissä kaupoissa myös kiinteistövälittäjä. Mikäli talo on kantelijan rakennuttama, tulevat taas eri vastuutahot kysymykseen. Mahdollinen rikosvastuu taas kohdistuu siihen, joka on mahdollisen rikoksen tehnyt. Asiakirjoissa on myös mainittu mahdollinen väärennys. Tältä osin ohjaan asiassa kantelijat tarvittaessa kääntymään poliisin puoleen, joka on toimivaltainen rikosasioissa tutkimaan asiaa.

Tässä hallintokantelumenettelyssä tutkitaan kuitenkin ainoastaan kunnan toimintaa rakennusvalvonta-asiassa. Oikeussuojakeinot voivat siis kuitenkin kohdistua moniin muihin tahoihin, joilla voi olla vastuita nyt kysymyksessä olevien kiinteistöjen osalta.

### **Oikeusapu**

Asiassa välittyy kokonaisuudessaan kuva hyvin ikävästä tilanteesta. Asunnon hankinta on yksityisen ihmisen suurimpia hankintoja, ja sen taloudellinen merkitys on suuri. Tähän kanteluun ja sitä edeltäneeseen sähköpostiin perehdyttyäni suosittelen kantelijoille oikeussuojan saamiseksi ja mahdollisten oikeussuojakeinojen kartoittamiseksi kunkin henkilökohtaisen tilanteen osalta oikeusapua.

Oikeudellista neuvontaa on saatavilla julkisilta oikeusavustajilta:

<https://oikeus.fi/oikeusapu/fi/index.html>

Yksityistä oikeusapua on saatavilla asianajajilta ja lupalakimiehiltä:

<https://asianajajaliitto.fi/>



<https://asiointi.oikeus.fi/oikeudenkayntiavustajaluettelo/avustaja/search>

Lupalakimiehistä ei tiedossani ole Asianajaliiton hakemistoa vastaavaa hakemistoa, mutta avustajan tai asiamiehen kelpoisuuden toimia oikeudenkäyntiasiamiehenä voi tarkistaa yllä olevasta linkistä.

Vakuutusten yhteydessä voi olla myös oikeussuojavakuutus, joka voi korvata kustannuksia. Tämä kannattaa kuitenkin tarkistaa omasta vakuutusyhtiöstä, soveltuuko se kyseessä olevassa tapauksessa.

### **Suostumus sähköiseen käsittelyyn**

Hallintokantelut käsitellään pääsääntöisesti sähköisesti. Tästä syystä kantelijoilta pyydetään sähköpostiosoitteet sekä suostumus siihen, että asian käsittely on sähköistä. Suostumuksen voi antaa vapaamuotoisesti sähköpostilla esimerkiksi muodossa "Annan suostumukseni hallintokanteluasian LSAVI/███/2023 sähköiseen käsittelyyn. Sähköpostiosoitteeni on (tähän oma sähköposti)." Suostumuksesta on tarpeen käydä ilmi, kuka sen on antanut. Sähköposti lähetetään osoitteeseen [kirjaamo.lounais@avi.fi](mailto:kirjaamo.lounais@avi.fi). Suojattu sähköposti on tarvittaessa käytettävissä osoitteessa: <https://turvaviesti.avi.fi/>

Puuttuva suostumus ja sähköpostiosoite pyydetään toimittamaan 11.12.2023 mennessä. Määräajan noudattamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Annan tarvittaessa lisätietoja asiasta, puhelin 0295 018 101 tai [ulla.peltola@avi.fi](mailto:ulla.peltola@avi.fi). Pahoittelen vielä tapahtunutta asian aikaisemmassa käsittelyssä.

Kehittämispäällikkö

Ulla Peltola

Jakelu

███  
███ ja ███  
███ ja ███  
███  
███ ja ███

Tiedoksi Naantalın kaupunki, kirjaamo

Lounais-Suomen aluehallintovirasto  
Postiosoite: PL 4, 13035 AVI  
Puhelinvaihde: 0295 016 000  
[kirjaamo.lounais@avi.fi](mailto:kirjaamo.lounais@avi.fi) | [www.avi.fi](http://www.avi.fi)

Tämä asiakirja LSAVI/[REDACTED]/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LSAVI/[REDACTED]/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Peltola Ulla 20.11.2023 11:02