

Pyydämme huomioimaan, että kaupungin hallintojohtaja Riitta Luotio ja kaupunginlakimies Turo Järvinen eivät vastaa kaikkiin AVI:n selvityspyynnössä esitettyihin kysymyksiin. Kaupunki perustelee vastaamattomuuttaan näkemyksellään, jonka mukaan AVI:lla ei ole toimivaltaa tutkia asiaa. Kaupungin mielestä asia kuuluu poliisille, poliisin mielestä ei. Poliisi toteaa 4.1.2024 päivätyssä tutkimattajättämispäätöksessä (5650/S/ /23) , että asia kuuluu AVI:n tutkittavaksi. On syytä huomioda myös se, että Turo Järvisen vastaukset muuttuvat sen mukaan kenelle hän vastaa. Poliisin tutkintapyyntöön (5650/S/ /23) 21.12.2023 antamassaan vastauksessa Järvinen toteaa täysin päinvastoin mitä AVille antamassaan vastauksessa, että *"Kuntalain 10 §:n 2 momentin perusteella kantelun voi tehdä myös aluehallintovirastolle (AVI), joka voi kantelun johdosta tutkia, onko kunta toiminut voimassa olevien lakien mukaan."*

Haluamme korostaa, että jättämässämme hallintokantelussa tai tekemässämme rikosilmoituksessa emme ole vaatineet kaupunkia ottamaan vastuuta rakentamisen laadusta. Sen sijaan olemme vaatineet Naantalin kaupunkia ja sen rakennusvalvontaa kantamaan vastuunsa laiminlyönneistä rakennuslupien myöntämisessä ja noudattamisessa, rakentamisen valvonnan valvonnassa sekä tätä kautta aiheutuneesta asukkaiden asumisturvallisuuden vaarantumisesta ja taloudellisesta vahingosta.

Kantelijat ovat teettäneet vuoden 2020 jälkeen asiantuntijalausuntoja rakentamisen virheistä. Nämä asiantuntijalausunnat todistavat, että rakentaminen on tehty rakentamismääräysten vastaisesti. Kaupunki ei pysty toimittamaan näitä eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja, joilla voitaisiin todistaa, että rakentamista on valvottu. Todennetut rakennusvirheet osoittavat, että tarkastuksia ei ole koskaan voitu tehdä hyväksytysti.

Rakennusvalvonnan päällikkö Markku Aro totesi 1.8.2023 kaupungintalolla käydyssä keskustelussa (tapaamisesta on äänitallenne), että toimintatapa Naantalin rakennusvalvonnassa on ollut sellainen, että rakennusvalvontaan toimitetut dokumentit on kirjattu ensin tietojärjestelmään (järjestelmä on ollut käytössä jo silloin kun ensimmäinen rakennuslupa on myönnetty vuonna 2006) vastaanotetuksi ja vasta sen jälkeen ne on viety arkistoon. Kantelussa mukana olevien talojen kohdalla rakennusvalvonnan tietojärjestelmästä 2024 tulostetut lupa- ja tarkastuskoosteet osoittavat, että eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentit puuttuvat edelleen. Kyse ei täten ole lainkaan siitä, että dokumentit olisivat arkistosta kadonneet tai sieltä tarkoituksella tuhottu vaan siitä, että MRL:n vaatimia eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja ei ole todistetusti koskaan ollutkaan olemassa.

Edelleen virassa oleva rakennustarkastaja Jari Koskinen myönsi tuossa 1.8.2023 käydyssä keskustelussa, että hän on hyväksynyt 6:n ja 7:n loppukatselmukset näkemättä eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja. Perusteluksi hän sanoi "inhimilliset" syyt, mikä tässä yhteydessä tarkoitti sitä, että taloihin muuttavilla ihmisillä oli tuolloin ollut kiire muuttaa ja rakentajat olivat luvanneet toimittaa puuttuvat dokumentit, joten hän hyväksyi loppukatselmuksen ilman lain vaatimia eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja. Naantalin rakennusvalvonnassa rakennushankkeiden asioita on hoidettu suullisesti, ilman lain vaatimia dokumentteja.

Naantalin kaupungin rakennusvalvonta on toiminut joko törkeän huolimattomasti tai tahallisen lainvastaisesti rakennushankkeiden valvonnassa. Yhteenkään kantelussa mukana olevaan taloon ei olisi saanut hyväksyä osittaista loppukatselmusta, koska kaikkiin oli muuttolupaa annettaessa tekemättä sähköasennusten käyttöönottotarkastus, mikä on erittäin suuri turvallisuusriski. Osaan taloista ei olisi saanut myöntää edes rakennuslupaa ja kaikkien kohdalla rakentaminen olisi pitänyt keskeyttää rakennuslupaan liittyvien puutteiden takia. Loppukatselmukset on tehty ilman eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja, mikä on laitonta.

Naantalin kaupunki on AVI:n selvityspyynnön vastauksessaan selittänyt rakennusvalvonnan olevan luonteeltaan suhteutettua valvontaa, eli että rakennusvalvontaviranomainen voi harkintavaltaansa perustuen päättää toimintaan kuuluvien tarkastusten tai katselmusten laajuudesta ja

yksityiskohtaisuudesta. Naantalin kaupungin tulkinta harkintavallan käytöstä on virheellinen. Harkintavaltaa ei voi käyttää päätöksissä, jotka eivät ole valituskelpoisia. Loppukatselmus on tuoreen KHO:n päätöksen (Dnro /03.04.04.16/2023) mukaan valituskelvoton hallintopäätös.

Loppukatselmusta käytetään yleisesti kiinteistön kunnon sekä takaavana että todentavana dokumenttina useissa eri yhteyksissä. Sen vaativat kiinteistövälittäjät, kuntotarkastajat ja pankki, ja se voi toimia todisteena riitatilanteissa, joten se on hyvin merkittävä dokumentti. Ei ole mitenkään perusteltavissa, koska loppukatselmus on valituskelvoton, että sen toteutus voisi perustua pienimmässäkään määrin epätarkkuuteen tai mielivaltaan viranomaisten puolelta. Kantelijat ovat tavallisina kuluttajina luottaneet allekirjoitetun loppukatselmuksen olevan todiste siitä, että rakennusvalvonta on suorittanut tehtävänsä MRL 124 § mukaisesti: *“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.”*

Kaupungin rakennusvalvonta ei ole ajanut yleistä etua, kun se hyväksynyt useita rakennushankkeita ilman vaadittua dokumentaatiota. Lisäksi kaupunki on vastauksessaan kokonaan sivuuttanut MRL 150 §:n *“Viranomaistarkastukset Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä, näiden tarkastamisesta perustustyön valmistuttua sekä rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakentamista koskevassa luvassa. Jos katselmus tai tarkastus on antanut aihetta huomautuksiin, tulee kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi. Asianosaisella on oikeus saattaa määräys oikaisuvaatimuksella kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi. Rakentamisen asianmukaisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tarkastusten todentamiseksi rakennustyömaalla pidetään rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Siihen tehdään merkinnät katselmuksista, viranomaisen toimittamista tarkastuksista sekä yksityisen vastattaviksi määräytyistä työn suorituksen tarkastuksista.”*

Rakennustyön tarkastusasiakirjoja todistetusti puuttuu kiinteistöistämme ja rakennusluvista määrättyjä katselmuksia on jätetty tekemättä. Tällainen tärkeän MRL 150 §:n poisjättäminen ja väite, että MRL olisi jotenkin ristiriidassa itsensä kanssa, on asiatonta. MRL 150 § on aina voimassa ja koskee myös rakennusvalvontaa.

Kaupunki jättää huomiotta keskeiset lailliset näkökohdat, kun se vetoaa, että *“Kantelijat tai osa heistä ovat toimittaneet Naantalin kaupungille kantelun ja vahingonkorvausvaatimuksen, jonka Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt 28.3.2022 § 97 (K24_KA~1.PDF) hyläten korvausvaatimukset vahingonkorvauslakiin perustumattomina.”* On huomionarvoista, että Naantalin kaupunki on itse arvioinut oman toimintansa laillisuuden. Oikeusvaltiossa ei viranomainen valvo itse omaa toimintaansa.

Lisäksi muistuttaisimme, että kaupunginhallitus ei koskaan käsitellyt kantelijoiden 13.12.2021 tekemää kantelua, vaan kaupunginlakimiehen tekemän oman esityksen. Edes se ei auttanut, että ennen tuota kaupunginlakimiehen esityksen käsittelyä kaupunginhallituksessa, kantelijat lähettivät vielä kaikille kaupunginhallituksen jäsenille kirjeen (K22_GM~1.PDF), jossa he toivat esille perustellusti, että kaupunginhallitukselle nyt esitettävä asia on virheellinen. Kaupunginlakimies oli poistanut kaupunginhallitukselle tehdyssä päätösesityksessä kaikki kantelussamme esitetyt todistukset rakentamisen virheistä ja valvonnan valvonnan puuttumisesta. Näin ollen hallituksella ei

ollut mielestämme kokouksessaan käytössä kaikkea tarpeellista päätöksentekoon tarvittavaa materiaalia. Kaupunginhallituksen pitäisi edelleen käsitellä alkuperäinen kantelumme.

Nyt kävi niin, että kaupunginlakimiehen esityksen mukaisesti kaupunginhallitus hylkäsi korvausvaatimukset, mutta käsitelty asia ei ollut meidän asiaamme. Haluammekin saada tarkemman perustelun sille, miksi kaupunki ei ole korvausvelvollinen. Olemme pystyneet osoittamaan kaupungilta saamiemme dokumenttien avulla, joista viimeiset on päivätty vuodelle 2024, että osittaiset sekä lopulliset loppukatselmukset eivät ole voineet todentaa kiinteistöjen asumisturvallisuutta. Kaupunki toimii virheellisesti siinä, kun se vetoaa omiin käytänteisiinsä laillisuuden takeina. Kuten valtioneuvoston selvityksessä on todettu, niin *”Ohjeet ja vakiintuneet käytännöt organisaatioissa voivat olla myös lainvastaisia”*.

Huomioitava on myös se, että kaupunki jätti vastaamatta kysymykseen, että miten työnjohtajana toimineen [REDACTED] osaaminen on todennettu. Rakentamisen virheisiin ja puutteisiin vedoten voimme todeta, että hän on laiminlyönyt lakiin perustuvan vastuunsa valvomisissaan kohteissa [REDACTED] llä. MRL 122 § määrittää rakennustyön työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset sekä valvontaluvan antamisen rakennusvalvonnalle ennen rakennustyön aloittamista. Voimme olettaa, että kohteemme eivät ole vähäisiä rakennushankkeita, etenkin yhden kohteen ollessa 3-kerroksinen. Odotammekin vastausta siihen, että millä perusteella [REDACTED] on lupansa saanut ja onko hänellä siihen tarvittavaa tutkintoa / pätevyyttä? Onko [REDACTED] llä vaadittua vähintään rakennusteknikon tutkintoa?

Naantalin kaupungin selvityspyynnön vastauksen yhteydessä toimittamassa [REDACTED] myönnettyjen valvontakohteiden listassa on 5 kk meidän kaupunginhallitukselle tekemän kantelun jälkeen myönnetty valvontalupa Rymättylässä sijaitsevaan majoitus- ja tapahtumakeskukseen. Tämä siis siitä huolimatta, että me olimme todistaneet [REDACTED] laiminlyöneen kaikki lakiin perustuvat velvoitteensa [REDACTED] kohteissa. Tässä uudessa kohteessakaan ei ole kysymys vähäpätöisestä rakennushankkeesta, koska kohteessa harjoitetaan ammattimaista majoitustoimintaa.

Kuuden eri kiinteistön omistajien kantelulla ei siis ollut mitään vaikutusta kaupungin tekemiin tuleviin päätöksiin. Naantalin hallinto ei ota kansalaisilta tulevaa palautetta vastaan edes näin vakavissa tapauksissa, mikä on todella huolestuttavaa. Huomauttaisimme vielä, että kaikki kiinteistöissämme havaitut ja todennetut virheet ovat olleet sellaisia, joita ei päällisin puolin näe ja siksi ne eivät ole tulleet ilmi esimerkiksi kaupan yhteydessä tehdyissä kuntotarkastuksissa, vaan vasta myöhemmin tehdyissä asiantuntijatarkastuksissa. Nämä virheet olisivat kuitenkin paljastuneet, jos taloihimme olisi tehty lain määräämät eri rakennusvaiheiden tarkastukset ja näistä tarkastusasiakirjat, ja kaupungin rakennusvalvonta olisi tarkastanut näiden tarkastusasiakirjojen olemassaolon.

Naantalin kaupunki toimitti vastauksensa yhteydessä pyytämistämme lain edellyttämistä dokumenteista ainoastaan [REDACTED] 7:n eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja: kvv-katselmus, painekoe ja rakennustyön tarkastusasiakirja. Lisäksi toimitettiin ko. kiinteistön sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja, joka on väärennös, koska kiinteistöstä löytyy samat sähköasennusten virheet kuin muistakin kiinteistöistä ja urakoitsijana on [REDACTED] jolla ei ole koskaan ollut sähköurakointilupaa. Asiakirjat on päivätty 8 kuukautta lopullisen loppukatselmuksen jälkeen, mikä on laitonta. Haluamme tietää mistä kyseiset uudet dokumentit ovat löytyneet ja miksi niitä ei ole toimitettu aikaisemmin. Muista kiinteistöistä ei ole toimitettu uusia tarkastusdokumentteja. Huomautamme että myös kaupungin toimittamista vuonna 2024 tulostetuista kiinteistöjemme lupa- ja tarkistuskoosteista ilmenee, että kiinteistöistä puuttuu yhä tarkastusasiakirjoja ja tietoja nimetyistä / luvan saaneista työnjohtajista sekä tiedot siitä, milloin eri rakennusvaiheiden työt on tehty.

Pyydämme myös huomioimaan, että vastaukset, joita kaupungin hallintojohtaja Riitta Luotio sekä kaupunginlakimies Turo Järvinen esittivät liitteissään (muistitikku liitteet A-E) olevista s-postikeskusteluista olivat vain otantoja kokonaisuudesta (suuri osa viestienvaihtoa puuttui kokonaan). Keskustelut oli valikoitu vain osittain koko asiayhteydestä / viestiketjusta irrottaen. Näin ollen ne eivät sisältäneet viestejä, joita asianosaiset olivat lähettäneet toistuvasti saamatta koskaan vastausta. MRL 124 §:ssä todetaan, että *“rakennusvalvonnan tulisi huolehtia kunnassa rakentamisen yleisestä ohjeistamisesta ja neuvonnasta.”*

Loppuun vielä poimintoja valtioneuvoston selvityksestä julkishallinnon virkavastuusta (VALTIONEUVOSTON SELVITYS - J A TUTKIMUSTOIMINNAN JULKAISUSARJA 2022:14 https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163833/VNTEAS_2022_14.pdf?sequence=1&isAllowed=y):

s. 14 *“Virkamies vastaa oman päätöksensä ja muun toimintansa lainmukaisuudesta (virkatoimet). Hän on myös vastuussa sellaisesta monijäsenisen toimielimen päätöksestä, jota hän on toimielimen jäsenenä kannattanut. Myös esittelijä on vastuussa siitä, mitä hänen esittelystään on päätetty, jollei hän ole jättänyt päätökseen eriävää mielipidettään (PL 118 §). Virkavastuun muodot tulevat kyseeseen, jos toiminta osoittautuu lainvastaiseksi tai muuten virheelliseksi. Virkavastuu ulottuu myös laiminlyönteihin.*

Virkavastuu kohdistuu hallintopäätöksiä tehtäessä päätöksen sisällöllisen lainmukaisuuden ohella myös mm. päätöksentekoa koskevien menettelyvaatimusten noudattamiseen. Yleisemmin hallintotoiminnassa virkavastuu kohdistuu niin hallintopäätöksiä tehtäessä kuin tosiasiallisessa toiminnassakin myös harkintavallan käyttämiseen lain ja hallinnon oikeusperiaatteiden mukaisesti, samoin kuin toimivallan rajoissa pysymiseen. Myös passiivisuus voi johtaa virkavastuuseen, tätä konkretisoivat säännöksistä PL 21.1 § ja virkamieslain 14.1 §, jotka korostavat tehtävien hoitamisessa viivytyksettömyyttä.”

s.16 *“Ohjeet ja vakiintuneet käytännöt organisaatioissa voivat olla myös lainvastaisia, jolloin niihin liittyvä vastuun kohdentuminen eri henkilöstöryhmien välillä organisaation sisällä.”*

s. 40 *“Julkisyhteisö joutuu korvausvelvolliseksi ensinnäkin, jos vahinko on johtunut virka- tai palvelussuhteessa olevan henkilön virheestä tai laiminlyönnistä (VahL 3:1). Toiseksi vahingonkorvauslaissa on elementtejä paitsi isännänvastuusta, myös organisaation vastuusta. Vahingonkorvauslain 3:2:2 §:ssä kyse on myös sellaisten tilanteiden arvioinnista, joissa vahingon syy on virkamiehen yläpuolella, kuten työn huonossa organisoinnissa tai puutteellisissa resursseissa.”*

“Kohtuudella asetettavien vaatimusten tulkinta on vahingonkorvausvastuun näkökulmasta oleellista, sillä standardisäännöksessä julkisyhteisön vahingonkorvausvastuu julkista valtaa käytettäessä on määritelty siten, että se aktualisoituu kun tehtävän/toimen suorittamiselle, sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.”

s. 41 *“Kukkonen pohtii jopa niin, että lievällä tuottamuksella aiheutetut teot kuuluvat julkisyhteisön vahingonkorvausvastuun piiriin, vaikka virkamiehen oma vastuu rajautuu lievän tuottamuksen tilanteissa pois.”*

s. 42 *“Julkisyhteisön korvausvastuun ensisijaisuus liittyy mm. siihen, että virkatehtävissä voi syntyä taloudellisesti merkittävää vahinkoa, joka olisi kohtuutonta virkamiehen korvattavana. Virkamies ei voi kieltäytyä virkatehtävistään ja työnantajalla on laajempia mahdollisuuksia vaikuttaa vahinkoriskiin (valvonta, ohjeistus, nimitysvalinnat)”*

Vastine Naantalin kaupungin 18.3.2024 antamaan vastaukseen asiassa LSAVI/███/2023

Naantalissa 2. päivänä toukokuuta 2024

Kantelijat