

Lukuohje / Dokumentin rakenne

Tämä dokumentti sisältää ensin **sanatarkan litteroinnin** käräjäoikeudessa annetusta todistajan kuulemisesta.

Litterointia ei ole muokattu sisällöllisesti.

Jokaisen litteroidun jakson jälkeen esitetään **kantajan analyysi ja kommentti**, jotka on merkitty sanalla “**Kommentti:**”.

Kommentit ovat erillistä oikeudellista ja teknistä arviointia eivätkä ole osa alkuperäistä lausumaa.

Ranki: Todistaja, aloittaako [REDACTED] taas?

[REDACTED]: Joo, kiitos

Ranki: Todistaja Ellilän kuuleminen [REDACTED], olkaa hyvä.

[REDACTED]: Kiitos puheenjohtaja. Ihan alkuun pyydän, että kerrot koulutuksestasi ja työkokemuksestasi ja mikä on nykyinen tehtäväsi.

Ellilä: AMK-rakennusmestari ja tarkastusinsinöörinä Naantalin rakennusvalvonnassa. Nyt jo kymmenen vuotta virassa.

[REDACTED]: Ja jos sitten suurin piirtein, että mistä tuota vuodesta asti olet ollut tässä tarkastajan virassa tai tehnyt näitä tehtäviä Naantalissa?

Ellilä: 2014.

[REDACTED]: No niin, mennään ilmeisesti tämä tapaus mitä täällä käsitellään, niin on sinulle tuttu, tiedät mistä tässä on kysymys [REDACTED] kohteesta, niin mennään sitten suoraan asiaan eli oletko sinä suorittanut tämän kohteen loppukatselmuksen?

Ellilä: Kyllä olen.

[REDACTED]: Lähdetään käymään sitä nyt vähän läpi, että muistatko, miten tämä lähti liikkeelle, eli miten tämä loppukatselmuksen prosessi lähti käyntiin, kysytään näin.

Ellilä: Loppukatselmukseen tuli katselmustilaus ja muistaakseni [REDACTED] [REDACTED] tilasi katselmuksen.

Kommentti: *Lain mukaan loppukatselmusta pitää hakea kirjallisesti. Tällaista hakemusta ei ole tehty. Viranomainen vetoaa siihen, että loppukatselmusta olisi pyydetty suullisesti.*

Hallintolain 20 §:n ja 22 §:n mukaan hallintoasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty viranomaiselle. Jos hakemus esitetään suullisesti, hallintolain 42 § ja 9 § edellyttävät, että viranomainen dokumentoi pyynnön ajankohdan, esittäjän ja sisällön siten, että se on myöhemmin todettavissa. Tällaista dokumentointia ei ole olemassa. Pelkkä viranomaisen jälkikäteinen väite suullisesta pyynnöstä ei täytä lain vaatimusta vireillepanosta. Ilman vireillepanoa toimitettu loppukatselmus on hallintopäätöksenä mitätön eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia (KHO 2006:27; MRL 153 §; HL 9 §, 20 §, 22 §).

Ellilä: No ennen loppukatselmukseen menemistä tulee tarkastettua taustajärjestelmästä, mitä kohteessa on aikaisemmin tehty, onko jotain huomioita tai puutoksia ollut.

■■■■■: Ja teitkö tässä näin?

Ellilä: Kyllä, normaali toimintatapa.

■■■■■: No mitäs havaintoja tässä ennakkotarkastuksessa tai selvityksessä ilmeni tai ilmenikö jotain?

Ellilä: Muutama dokumenttipuute. Ja ne on sitten pyydetty katselmuksen yhteydessä, että ne toimitetaan ennen kuin voidaan loppukatselmuksen pöytäkirjaa luovuttaa.

Kommentti: *Ellilän väite ”muutamasta dokumenttipuutteesta” on virheellinen. Tarkastuskooste (K30) osoittaa, että useita lain edellyttämiä katselmuksia ja asiakirjoja puuttui (pohjatutkimus, sijainti-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- ja savuhormikatselmus). Näitä ei vaadittu toimitettaviksi, vaan loppukatselmus hyväksyttiin virheellisesti merkinnällä ”ei huomautettavaa”. Menettely osoittaa, ettei loppukatselmusta ole tehty lain edellyttämällä tavalla.*

■■■■■: Missä vaiheessa ilmeni että tämä rakennuslupa kohteen rakennuslupa ei ole enää voimassa?

Ellilä: Se oli varmaan heti tiedossa, että lupa on vanhentunut, mutta kohteessa ei ollut mitään rakennustöitä enää kesken. Eli harkinnallisesti ajateltuna katselmuksen voi suorittaa pois.

■■■■■: Oliko tästä jotain keskustelua niin kuin Naantalin rakennusvalvonnan sisäisesti, että voidaanko tämä tehdä?

Ellilä: En muista yksittäistapauksesta, että onko näin mutta ihan yleinen menettely.

Kommentti: *Ellilä myöntää suorittaneensa loppukatselmuksen, vaikka rakennuslupa oli vanhentunut. Hän perustelee menettelyään ”harkinnalla” ja toteaa, että kyse on ollut ”yleisestä menettelystä” Naantalin rakennusvalvonnassa.*

Rakennusluvan myöntämisen aikaan voimassa olleen RakMK A1 kohdan 10.3 mukaan ”loppukatselmusta on aina haettava luvan voimassaoloaikana”. Maankäyttö- ja rakennuslain

143 § ja 153 § sekä kyseinen määräys estävät loppukatselmuksen suorittamisen rauenneelle luvalla.

Ellilän päätös täyttää hallintolain 50 §:n 1 momentin 1–3 kohdissa tarkoitetut virheperusteet: se perustuu puutteelliseen selvitykseen, ilmeisen väärään lain soveltamiseen ja menettelyvirheeseen. Koska loppukatselmus on tehty ilman voimassa olevaa lupaa ja ilman toimivaltaa, se on hallinto-oikeudellisesti mitätön eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.

■: Kerroitkin jo, että pyysit jotain asiakirjoja. Pystytkö muistamaan, että mitä ne olisivat mahdollisesti olleet?

Ellilä: Olisiko ollut sähkömittauspöytäkirja ja vesi- ja viemärisuunnitelmat muistaakseni.

■: Voisiko olla sitten vielä näiden lisäksi ilmanvaihtosuunnitelma?

Ellilä: No hyvin mahdollista.

■: Ja sitten vielä, että miten osasit pyytää näitä kyseisiä dokumentteja?

Ellilä: Merkinnät puuttui taustajärjestelmästä.

Kommentti: *Ellilä kertoo nähneensä taustajärjestelmästä, mitkä asiakirjat puuttuivat, ja pyytäneensä joitakin niistä toimitettaviksi. Hän siis tunnustaa, että hänellä oli täysi tieto puutteista, mutta hän valikoi niistä vain osan. Tarkastuskooste (K30) osoittaa, että järjestelmässä oli huomattavasti enemmän punaisella merkittyjä puutteita — kuten pohjatutkimus, savuhormien katselmus, sijaintikatselmus, vesi- ja viemärilaitteistojen katselmus sekä ilmanvaihtolaitteistojen katselmus — joista yksikään ei ollut lain mukaan valinnainen.*

Näin ollen Ellilä on tietoisesti sivuuttanut useita pakollisia tarkastuksia ja selvityksiä, vaikka hän itse toteaa havainneensa ne ennen loppukatselmusta. Tämä menettely täyttää hallintolain 50 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdissa tarkoitetut virheperusteet (puutteellinen selvitys ja menettelyvirhe) ja osoittaa, ettei loppukatselmusta ole tehty lain edellyttämällä tavalla. Päätös on siten virheellinen ja vailla oikeusvaikutuksia.

■: No sitten siis kävitkö siellä paikan päällä kohteessa?

Ellilä: Kyllä.

■: Oliko käytössä sitten joku aikaisempi katselmuspöytäkirja mitä.

Ellilä: Käyttöönottokatselmuksen pöytäkirja ja siinä ei ollut muuta huomautettavaa kuin asioita, jotka olivat tavallaan ulkoapäin todettavissa. Eli en ole käynyt rakennuksen sisällä.

███: Onko niin, että ne mitä siihen on aikanaan kirjattu ilmeisesti taisi olla Kuokkanen, kun on tämän tehnyt, Niin nekö asiat katsottiin että onko ne nyt kunnossa.

Ellilä: Kyllä.

███: Olisiko tässä jotain erityistä tai poikkeavaa tai joudutko jotenkin arvioimaan, että voidaanko tätä loppukatselmusta hyväksyä? Oliko tässä jotain erityistä?

Ellilä: No ei mitään erityistä.

Kommentti: *Viranomaisen ei voi hallintomenettelyssä automaattisesti luottaa toisen viranomaisen aikaisempiin toimenpiteisiin, jos hänellä on omassa järjestelmässään tieto, että rakennusluvan osalta on useita selvittämättömiä ja puuttuvia tarkastuksia. Hallintolain 31 § velvoittaa viranomaisen huolehtimaan asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä ennen päätöksen tekemistä.*

Ellilä näki taustajärjestelmästä (K30) useita punaisella merkittyjä puutteita, kuten pohjatutkimuksen, savuhormien katselmuksen, vesi- ja viemäri- sekä ilmanvaihtolaitteistojen katselmukset, mutta hän jätti ne tarkastamatta ja luotti vanhaan käyttöönottokatselmuksen pöytäkirjaan ilman sisäkäyntiä.

Tällainen menettely rikkoo hallintolain 6 §:n tarkoitussidonnaisuuden ja tasapuolisuuden periaatteita sekä 31 §:n selvittämisvelvollisuutta, eikä viranomaisen voi siirtää vastuutaan aikaisemmalle tarkastajalle. Päätös perustuu näin puutteelliseen selvitykseen ja virheelliseen harkintaan, mikä täyttää hallintolain 50 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdissa tarkoitetut virheperusteet ja tekee loppukatselmuksen virheelliseksi ja vailla oikeusvaikutuksia.

███: Oliko teillä silloin kun tämä allekirjoitus tänne tehtiin, oliko teillä kaikki asiakirjat käytettävissä?

Ellilä: Kyllä.

███: Osaatteko sanoa minkä vuoksi näitä asiakirjoja ei ole sitten löytynyt Naantalin kaupungilta?

Ellilä: No sitten siihen on vaikea ottaa kantaa. Arkistointi.

Kommentti: *Ellilä väittää, että hänellä oli loppukatselmusta 9.10.2020 suorittaessaan ”kaikki asiakirjat käytettävissään”, mutta samaan yhteyteen liitetty tarkastuskooste (K30) osoittaa, että useat keskeiset asiakirjat ja katselmukset puuttuivat edelleen: pohjatutkimus, sijaintikatselmus, vesi- ja viemäri- sekä ilmanvaihtolaitteistojen katselmukset ja savuhormien tarkastus. Näiden puuttuminen on ollut nähtävissä viranomaisen omasta järjestelmästä, joten väite asiakirjojen täydellisyydestä on selvästi virheellinen.*

Ellilä ei siten ole voinut perustellusti todeta rakennuksen täyttävän MRL 153 §:n mukaisia turvallisuus- ja käyttökelpoisuusvaatimuksia. Hänen myöhempi selityksensä, että asiakirjojen

puuttuminen johtuu ”arkistoinnista”, on epäuskottava ja hallinnollisesti mahdoton, sillä puuttuvat asiakirjat eivät ole koskaan olleet järjestelmässä.

Loppukatselmus on näin tehty ilman vaadittavia selvityksiä ja ilman laillista perustetta, mikä täyttää hallintolain 50 §:n 1 ja 3 kohdissa tarkoitetut virheperusteet. Päätos on siten selvästi virheellinen ja oikeusvaikutuksiltaan mitätön.

██████: Kiinnitittekö huomiota tähän, että kellarikerrokselle ei ole ollut rakennuslupaa?

Ellilä: En ole kiinnittänyt huomioon. Kellari ei ole kerros ja oletettavasti asia joka olisi käyttöönottokatselmuksessa tullut esille.

Kommentti: *Ellilä väittää, ettei kiinnittänyt huomiota siihen, että kellarikerrokselle ei ollut rakennuslupaa, koska hänen mukaansa ”kellari ei ole kerros”. Tämä on virheellinen lain tulkinta. RakMK A2 kohdan 5.2.5 mukaan myös kellarikerroksesta on laadittava pohjapiirros, mikä merkitsee, että kellaritilat ovat osa rakennuksen luvanvaraista kokonaisuutta silloin, kun ne sisältävät teknisiä järjestelmiä tai ovat muutoin rakennuksen käytettävissä.*

Tässä tapauksessa 27 m2 kellarikerros on lämmitetty, sen huonekorkeus on 212 cm, ja sinne on asennettu sähkö, vesi ja viemärinti. Tila täyttää asuin- tai työskentelytilan tunnusmerkit, joten sen rakentaminen ilman lupaa on rakennuslain vastainen toimenpide.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 § velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen ryhtymään toimenpiteisiin, jos rakennus on toteutettu säännösten tai luvan vastaisesti. Viranomaisen tulee tällöin määrätä luvanvastainen tila oikaistavaksi tai poistettavaksi ja tarvittaessa tehostaa määräystä uhkasakolla tai teettämishallalla.

Ellilä ei kuitenkaan ryhtynyt 182 §:n mukaisiin valvontatoimiin, vaan hyväksyi loppukatselmuksessa rakennuksen, jossa on selvästi luvanvastainen kellaritila. Näin hän on jättänyt käyttämättä lain edellyttämän valvontavelvollisuuden ja soveltanut lakia ilmeisen väärin.

Loppukatselmuspäätos on siten tehty ilmeisen väärän lain soveltamisen ja menettelyvirheen perusteella (HL 50 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdat) ja on oikeudellisesti mitätön eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.

██████: Siinä on muun muassa käyttöönottotarkastus sähköt 26.10.2020, niin onko tämä tavallista, että käyttöönottotarkastuspöytäkirja toimitetaan näin myöhään, jos sinne on jo vuosi aikaisemmin muutettu?

Ellilä: Niin kyllä. Sähkö- ja käyttöönottotarkastuspöytäkirja toimitetaan yleensä käyttöönottotarkastuksen yhteydessä ja tässä tapauksessa se on jostain syystä, en tiedä en osaa sanoa että onko toimitettu aikanaan, mutta siitä ei tähän vuoteen mennessä, mikä tässä on merkintänä, niin siitä ei tuossa järjestelmässä ollut näkyvää merkintää että semmoinen paperi on olemassa.

██████: Muistatteko, eikö tämä rakennustyöhön ryhtyvä, niin eikö hän hän esittänyt jotain, protestoinut sitä, että miksi hänen se uudelleen pitäisi esittää?

Ellilä: En muista.

██████: Onko sitä toimittu oikein että jos sellaista käyttöönotto tarkastuspöytäkirjaa ei ole esitetty kun sinne on muutettu?

Ellilä: Ei sitä pitäisi ottaa periaatteessa käyttöön jos ei sitä olisi ollut. Todennäköisesti sellainen on ollut, mutta missä se on, niin sitä en osaa ottaa kantaa. On niin vanha käyttöönoton tapahtuma, että en ole ollut työssä tuolla.

Kommentti: *Ellilän lausunnosta ilmenee, että sähköasennusten käyttöönotto tarkastuspöytäkirjaa ei ollut saatavilla, ja hän itse myöntää, ettei rakennusta olisi saanut ottaa käyttöön ilman sitä. Tästä huolimatta rakennus on hyväksytty käyttöön ja loppukatselmus on toimitettu ilman dokumentoitua näyttöä sähköturvallisuuden toteamisesta.*

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 § on tältä osin yksiselitteinen: rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa hyväksytty, ja kaikki käyttöturvallisuuteen vaikuttavat tarkastukset on suoritettava etukäteen. Koska sähköjen käyttöönotto tarkastuksesta ei ole dokumenttia, muuttoluvan edellytykset eivät ole koskaan täyttyneet.

Hallintomenettelyssä pätee peruseriaate: mitään ei voida lain mukaan todeta tapahtuneeksi, ellei siitä ole dokumentoitua näyttöä. Kun vaadittuja asiakirjoja ei ole, viranomainen ei voi olettaa niiden olemassaoloa eikä tehdä päätöstä pelkän arvauksen varassa.

Näin ollen muuttolupaa ei olisi koskaan saanut antaa eikä loppukatselmusta hyväksyä. Päätös on tehty ilman laillista perustetta ja vaadittua selvitystä, ja se täyttää hallintolain 50 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdissa tarkoitetut virheperusteet. Loppukatselmus on siten lainvastainen, perusteeton ja oikeusvaikutuksiltaan mitätön.

On oikeusvaltion kannalta poikkeuksellisen vakavaa, että viranomainen katsoo asian olevan kunnossa pelkästään siksi, että hän sanoo sen olevan niin, ilman mitään asiakirja- tai havaintonäyttöä. Hallintomenettelyssä viranomaisen päätöksen tulee aina perustua todennettavissa olevaan selvitykseen, ei oletuksiin, muistikuihin tai henkilökohtaisiin käsityksiin.

Tällainen menettely ei täytä edes hallintolain 6 §:n mukaista objektiivisuus- ja tarkoitussidonnaisuusvaatimusta, vaan muistuttaa enemmän mielivaltaista päätöksentekoa kuin lainmukaista viranomaistoimintaa.

Jos viranomainen hyväksyy loppukatselmuksen ja rakennuksen käyttöönoton ilman dokumentoitua näyttöä vaadituista tarkastuksista, hän ei toimi laillisen harkintavallan puitteissa vaan sen ulkopuolella. Tällaista päätöstä ei voida pitää pätevänä hallintopäätöksenä lainkaan.

Kuvaannollisesti sanoen — päätöksenteko, joka perustuu pelkkään sanomiseen eikä näyttöön, on hallinnollisesti yhtä epäluotettavaa kuin 5-vuotiaan lapsen vakuuttelu ilman todisteita. Tämä osoittaa, että loppukatselmus on tehty täysin vailla lain edellyttämää selvityspohjaa, ja se on siten mitätön sekä oikeusvaikutukseton.

███: Siinä on sitten tuo pohjatutkimus on punaisella tuossa, niin minkä vuoksi se on punaisella?

Ellilä: Sekin on vaikea sanoa. Pohjatutkimus tulee yleensä lupaa käsittelyyn. Tai lupavalmisteluvaiheessa jo esille. En tiedä miksi tässä kohteessa se on punaisella.

███: Siellä on edelleen punaisella savuhormien katselmus, sijaintikatselmus, vesi- ja viemärlaitteistojen katselmus ja ilmanvaihtolaitteistojen katselmus. Tarkoittaako se, että nämä ovat olleet puutteelliset, näitä ei ole ollut?

Ellilä: Jos tämän paperin saisin käteen, niin näin voisi olla, mutta tämä on aika vanha systeemi ja voi myös olla kirjaamisvirheitä tai kirjaamattomuutta.

███: Olette menneet tekemään tätä loppukatselmusta, niin oletteko tulostaneet ja katsonut nämä tiedot tästä?

Ellilä: Kyllä.

███: Onko nämä vain hyväksytty sitten että ne jäävätkin punaiseksi vai miten ne on toimittu?

Ellilä: Tästä voidaan poimii vesi ja viemäri, ilmanvaihtolaitteistojen katselmus suoritetaan ennen käyttöönottokatselmusta, että ne on pitänyt olla kunnossa.

Kommentti: *Ellilän lausuma osoittaa, että hän on itse tulostanut tarkastuskoosteen (K30) ja nähnyt siinä useita punaisella merkittyjä, eli puuttuvia tarkastuksia ja asiakirjoja (pohjatutkimus, savuhormien katselmus, sijaintikatselmus, vesi- ja viemärlaitteistojen katselmus sekä ilmanvaihtolaitteistojen katselmus). Siitä huolimatta hän on hyväksynyt loppukatselmuksen ja kirjannut pöytäkirjaan ”ei huomautettavaa”.*

Ellilä yrittää selittää puutteet ”kirjaamisvirheillä” tai ”kirjaamattomuudella”, mutta ei esitä mitään näyttöä tällaisista virheistä. Lausumansa perusteella hän on tietoisesti hyväksynyt loppukatselmuksessa useita lakisääteisiä puutteita, olettaen asioiden olleen ”varmaan kunnossa”.

Tämä menettely rikkoo hallintolain 31 §:ää, joka velvoittaa viranomaisen huolehtimaan asian riittävästä selvittämisestä ennen päätöksen tekemistä. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 153 § on yksiselitteinen: rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa hyväksytty, ja kaikki käyttöturvallisuuteen vaikuttavat tarkastukset on suoritettava ennen sitä.

Koska Ellilä on hyväksynyt loppukatselmuksen, vaikka nämä tarkastukset puuttuivat, hän on tehnyt päätöksen puutteellisen selvityksen, väärän lain soveltamisen ja hallintomenettelyvirheen perusteella (HL 50 §:n 1 momentin 1–3 kohdat). Päätös on siten lainvastainen ja hallinto-oikeudellisesti mitätön eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.