

## 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.

███: Mennään vielä tällaisella vähän yleisellä tasolla, niin jos kerrot, että mikä on rakennusvalvonnan rooli ja tehtävä tällaisissa rakennushankkeissa, mistä nytkin on kysymys.

Aro: Nythän on laki muuttunut mutta maankäyttö- ja rakennuslain aikana rakennusvalvonnan tehtävään on yleisen edun kannalta. On valvoa rakennushankkeita, eikä se muuten olisikaan mahdollista, että jos ajatellaan hankkeiden lukumäärää, niin meillähan pitäisi olla henkilökuntaa jokaiselle kohteelle erikseen. Niitä on niin mittavat määrät, että tuota niin yleinen etuhan tarkoittaa sitä, että siellä toteutetaan siis kaavamääräyksiä ja tuota se rakennushanke on sellainen, kun meidän kaavoitus kaavoitus on sitä miettinyt ja rakennusvalvonnan tehtävä on sitten tutkia ja katsoa, että näitä kaavamääräyksiä toteutetaan.

Sen lisäksi siellä sitten katsotaan sitä asiaa, että tämä rakennushankkeen se ryhtyä, millä on sitten velvollisuus hoitaa tätä omaa hanketta ja se täyttää lain määrätykset, niin sillä on sitten pätevää henkilöstöä ja sitä rakennusvalvonta sitten tutkii.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonnassa on omaksuttu virheellinen ja lainvastainen käsitys rakennusvalvonnan tehtävästä. Aro esittää, että rakennusvalvonnan rooli maankäyttö- ja rakennuslain aikana on ollut ainoastaan yleisen edun valvonta kaavamääräysten toteutumisen näkökulmasta ja että käytännön rakentamisen valvonta kuuluisi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja tämän henkilöstölle. Tämä tulkinta on ristiriidassa sekä lain sanamuodon että RakMK A1 -määräysten kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen huolehtii rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä muista sille laissa säädettyistä tehtävistä. Lain 150–153 §:t puolestaan velvoittavat rakennusvalvontaa valvomaan, että rakentaminen tapahtuu myönnetyn luvan ja lain mukaisesti ja että ennen loppukatselmusta on varmistettu kaikkien tarvittavien asiakirjojen olemassaolo ja hyväksyntä. RakMK A1 kohdan 3.3.1 mukaan viranomaisvalvonnassa huomio kohdistetaan siihen, että hankkeen vastuulliset täyttävät lupapäätöksessä ja aloituskokouksessa heille määrätyt velvollisuudet.

*Lisäksi määräyksen ohjeessa todetaan, että valvonnan tarkoituksena on myös ennaltaehkäistä rakennusvirheitä ja edistää hyvää rakennustapaa.*

*Aron esittämä käsitys, jossa rakennusvalvonnan tehtävä supistuu kaavamääräysten seuraamiseen ja muodolliseen tarkasteluun, on omiaan kumoamaan viranomaiselle laissa säädetyn valvontavelvollisuuden. Rakennusvalvonnan tehtävä ei ole ainoastaan varmistaa, että hankkeella on pätevää henkilöstöä, vaan sen tulee aktiivisesti ja dokumentoidusti varmistaa, että rakennushankkeen toteutus täyttää lain ja lupapäätöksen vaatimukset. Rakennusvalvonta ei voi vedota resurssipulaan tai hankkeiden määrään laiminlyödäkseen valvontaa, sillä hallintolain 6 ja 9 § edellyttävät viranomaiselta huolellisuutta, tasapuolisuutta ja menettelyn dokumentoitavuutta.*

*Aron lausunto paljastaa rakenteellisen laiminlyönnin, jossa Naantalin rakennusvalvonta on siirtänyt oman laillisuusvalvontavelvollisuutensa yksityisille toimijoille. Tällainen menettely ei täytä MRL 150–153 §:n eikä RakMK A1:n mukaista viranomaisvalvonnan sisältöä, ja sen seurauksena toimitetut katselmukset, kuten [REDACTED] loppukatselmus, ovat syntyneet ilman lainmukaista perustetta ja ovat hallintopäätöksinä mitättömiä.*

[REDACTED]: Joo. No sitten vielä tällainen, että miten sitten nämä rakentamista koskevat suunnitelmat, niin mikä se menettely siinä on, että hyväksytetäänkö ne rakennusvalvonnassa?

Aro: Ei. Eli MRL:ssä on suunnittelijan vaatimus siitä, että suunnittelijat suunnittelevat ja se on heidän vastuullaan. Ne pitää olla lain mukaisia, mutta rakennusvalvonnat eivät hyväksy niitä, ne otetaan vastaan. Tehdään sattunaistarkastuksia ja sitten ne arkistoidaan.

**Kommentti:** *Markku Aron lausunto, jonka mukaan rakennusvalvonta "ei hyväksy suunnitelmia, vaan ottaa ne vastaan, tekee satunnaistarkastuksia ja arkistoi ne", on selvästi vastoin rakennusmääräyksiä ja osoittaa viranomaisvalvonnan käsitteen vääristymistä. Rakennesuunnitelmat kuuluvat nimenomaan niihin erityissuunnitelmiin, joiden toimittamisesta ja hyväksymisestä rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava.*

*RakMK A2:n 5.3.3 §:n mukaan, "jos rakentamiselle asetettujen vaatimusten täyttyminen ei riittävästi selviä pääpiirustuksista, rakennusvalvontaviranomaisen tulee edellyttää hakemuksen ratkaisemista varten tarvittavaa lisäselvitystä." Tämä tarkoittaa, että rakennusvalvonnan velvollisuus on arvioida suunnitelmien riittävyys ja vaatia lisäselvityksiä, kun vaatimusten täyttyminen ei ole osoitettavissa.*

*Samaa vahvistaa RakMK A2:n 5.4.1 ja 5.4.2, joiden mukaan "tarvittavia erityissuunnitelmia ovat useimmiten rakennesuunnitelmat" ja "rakennepiirustuksissa ja rakennelaskelmissa tulee osoittaa kantavien rakenteiden lujuus ja vakaus sekä mitat työn suoritusta varten." Näin ollen rakennusvalvonnalla on velvollisuus tarkastaa, että rakennesuunnitelmat todella täyttävät lain ja määräysten vaatimukset ennen kuin rakentamista jatketaan tai katselmuksia hyväksytään.*

*Kun rakennusluvassa on lisäksi määrätty pidettäväksi rakennekatselmus, viranomaisen on tosiasiallisesti tarkastettava ja hyväksyttävä rakennesuunnitelmat ennen katselmuksen suorittamista. Jos rakennusvalvonta ei ole tätä tehnyt, se on jättänyt noudattamatta RakMK A2:n sekä MRL 150 §:n ja 153 §:n mukaisen laillisuusvalvontavelvollisuutensa.*

*Aron lausunto paljastaa, että Naantalin rakennusvalvonta on käytännössä luopunut sille laissa säädetystä ennakkovalvonnasta ja rajoittanut toimintansa passiiviseen asiakirjojen vastaanottamiseen. Tällainen menettely on oikeudellisesti virheellinen ja merkitsee, että myöhemmin toimitetut rakenne- ja loppukatselmuksot on tehty ilman lainmukaista perustetta. Rakennusvalvonta ei voi siirtää omaa hyväksymisvelvollisuuttaan yksityisille toimijoille, vaan sen on itse todennettava suunnitelmien kelpoisuus ja turvallisuus ennen rakennustyön hyväksymistä.*

**■**: Joo, ehkä se on siitä. Sitten täällä siinä yksityiskohtana esimerkiksi nämä sähköasennukset. Varmaan jo vähän vastasitkin, mutta otetaan se nyt tällaisena, että mites sähköasennusten toteutus rakennuksiin niin valvooko rakennusvalvonta sitä?

Aro: Ei valvonta, eli tämä kohde oli 2009, eli silloin... 2006 luvitettu. 2006 luvitettu, mutta käyttö on otettu 2009 jos nyt muistan oikein mutta joka tapauksessa silloin tietysti rakennusvalvonnat on sitten pyytännyt näitä sähköasennusten mittauspöytäkirjoja hankkeessa olevilta sähköasennus yrityksiltä. Ja se on sitten vaihdellut, mutta koska se ei ole rakennusvalvonnan vaan se on Tukesin valvoma asia, niin silloin me ei olla siinä mukana.

**Kommentti:** *Markku Aron lausunto, jonka mukaan rakennusvalvonta ei valvo sähköasennuksia, koska se olisi Tukesin valvoma asia, on virheellinen ja osoittaa, että Naantalin kaupungin rakennusvalvonta on jättänyt noudattamatta sille maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä laillisuusvalvontavelvollisuutta.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n ja 153 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on valvottava, että rakentaminen tapahtuu myönnetyn luvan ja rakentamista koskevien säännösten mukaisesti sekä että rakennus täyttää ennen käyttöönottoa kaikki turvallisuutta, terveellisyyttä ja käyttökelpoisuutta koskevat vaatimukset. Sähköasennukset ovat olennainen osa rakennuksen turvallisuutta, ja niiden asianmukaisuus on todennettava ennen loppukatselmuksen hyväksymistä.*

*RakMK A2:n 5.3.3 §:n mukaan "jos rakentamiselle asetettujen vaatimusten täyttyminen ei riittävästi selviä pääpiirustuksista, rakennusvalvontaviranomaisen tulee edellyttää hakemuksen ratkaisemista varten tarvittavaa lisäselvitystä." Tämä määräys kattaa myös rakennuksen sähköasennukset, joiden osalta on toimitettava käyttöönottotarkastuspöytäkirja osoituksena siitä, että asennukset täyttävät sähköturvallisuuslain ja rakentamismääräysten vaatimukset.*

*Tukesin tehtävänä on sähköalan toimijoiden ja laitteiden markkina- ja laitevalvonta, mutta rakennusvalvontaviranomainen vastaa rakennuskohtaisesti siitä, että rakennus täyttää käyttöönottokelpoisuudelle asetetut vaatimukset. Tukesin rooli ei vapauta rakennusvalvontaa sen lakisääteisestä valvontavastuusta.*

*Mikäli rakennusvalvonta on hyväksynyt loppukatselmuksen ilman sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirjaa, se on tehnyt hallintopäätöksen ilman laissa edellytettyä perustetta. Tällöin loppukatselmus on MRL 153 §:n ja hallintolain 6 ja 9 §:ien vastainen sekä mitätön hallintopäätös eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia (vrt. KHO 2006:27).*

*Aron lausunto osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on jättänyt rakennuksen sähköturvallisuuden kokonaan valvomatta ja siirtänyt vastuun virheellisesti Tukesille. Tämä menettely on rakenteellinen ja systemaattinen laiminlyönti, joka vahvistaa, ettei loppukatselmusta ole suoritettu lain edellyttämällä tavalla eikä sillä ole oikeusvaikutuksia rakennuksen käyttöönottopäätöksenä.*

Aro: Rakentamisen luvituksen yhteydessä rakennustarkastaja harkitsee pakollisia katselmuksia, joko aloitusilmoitus, aloituskokous aloitusilmoitus ja loppukatselmus eli muita ei ole. Siellä luvituksen yhteydessä rakennusvalvonta harkitsee, mitä muita tarkastuksia sinne hankkeeseen lisätään.

Tässä tapauksessa pohjakatselmus katsotaan silloin, kun siellä on alustatäytöt tehty. Ne tulee hyvin eri aikoihin. Rakennushankkeen vastaava työnjohtaja, kun tilaa näitä katselmuksia, niin nehan tulee hyvin eri aikaan. Siellä ollaan joko hyvin pitkällä jo siinä pohjatäyttöjen osalta me yleensä annetaan aloituskokouksessa aina semmoiset ohjeet, että siellä pohjaviemärit vois olla näkyvillä ja sitten alustan täyttöä, että silloin voidaan todeta, että se on näiden suunnitelmien mukainen.

Joka tapauksessa vastaava työnjohtaja vastaa siitä, että hanke toteutetaan suunnitelmien mukaisesti.

███: Ehkä näistä katselmuksista vielä. Voidaanko näitä katselmuksia yhdistää? Onko asioita, mitä voidaan yhdellä kertaa?

Aro: Kyllä voidaan jo. Se on sitten taas rakennusvalvonnan harkintaa siinä kohdassa, että ne voidaan yhdistää.

**Kommentti:** *Markku Aron lausunto, jonka mukaan rakennusvalvonta voi "harkintansa mukaan" yhdistää pohja- ja rakennekatselmuksen, on virheellinen ja lainvastainen. Rakennusluvassa määrätyt katselmukset eivät ole harkinnanvaraisia, vaan ne ovat pakollisia valvontatoimenpiteitä, joiden tarkoituksena on varmistaa rakentamisen lainmukaisuus ja turvallisuus maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 150–153 §:n mukaisesti.*

*Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:n mukaan rakennustyön aikana toimitettavia katselmuksia ovat pohja-, rakenne- sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmukset. Pykälän viimeinen virke ("katselmuksia saadaan tarvittaessa yhdistää tai toimittaa vaihteittain") ei tarkoita, että rakennusluvassa määrätyistä katselmuksista voidaan luopua, vaan ainoastaan sitä, että samaan työvaiheeseen kuuluvat tarkastukset voidaan yhdistää, mikäli se ei vaaranna valvonnan tarkoitusta.*

*RakMK A1:n 9.2.1 §:n mukaan "pohjakatselmus toimitetaan, kun perustamiseen liittyvät kaivu-, louhinta-, paalutus- tai maapohjan täyttö- ja vahvistustyöt on tehty" ja*

*“rakennekatselmus toimitetaan, kun kantavat rakenteet sekä niihin liittyvät veden-, kosteuden-, äänen- ja lämmöneristystyöt sekä paloturvallisuuteen liittyvät työt on tehty.”* Nämä katselmukset kohdistuvat eri rakennusvaiheisiin ja eri teknisiin osa-alueisiin, eikä niitä voida suorittaa samanaikaisesti ilman, että toinen jää tekemättä.

*Jos rakennusluvassa on määrätty sekä pohja- että rakennekatselmus, rakennusvalvonnan on toimitettava molemmat erikseen. Viranhaltijan oma harkinta ei voi poistaa rakennuslupapäätöksessä määrättyjä katselmuksia eikä rajoittaa laissa säädettyä valvontavelvollisuutta. Jos rakennusvalvonta on jättänyt toisen katselmuksen pitämättä, se on jättänyt toteuttamatta MRL 150 §:ssä tarkoitetun rakentamisen valvonnan, ja tällöin myös loppukatselmus on toimitettu ilman lainmukaista perustetta.*

*Aron lausunto osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on toiminut vastoin MRA 76 §:ää ja RakMK A1:n 9.2.1 määräyksiä sekä jättänyt noudattamatta sille kuuluvaa laillisuusvalvontavelvollisuutta. Näin ollen rakennusvalvonnan suorittama loppukatselmus on syntynyt puutteellisessa valvontamenettelyssä ja on lainvastainen ja mitätön hallintopäätös eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.*

■: Onko täällä kohteeseen nimetyllä, onko se rakennustarkastaja oikea termi Kuokkanen on ollut tässä, niin mikä se nimike on, kun hän tässä on valvomassa?

Aro: Hallintosääntö määrää kaupungissa sen, että kenellä on oikeus tehdä mitään. Rakennusvalvonnassa se on rakennustarkastaja tarkastusinsinöörit. Kuka näistä vaan voi sen tehdä.

■: Onko hänellä jonkinnäköistä harkintavaltaa tässä?

Aro: Rakennusvalvonnassa on aina harkintavaltaa. Niin sillä on aina harkintavaltaa.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto, jonka mukaan rakennustarkastajalla on “aina harkintavalta” ja että hallintosääntö määrittää, kuka rakennusvalvonnassa voi tehdä mitään, osoittaa virheellisen käsityksen julkisen vallan käytön oikeudellisista rajoista. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole yleistä harkintavaltaa, vaan sen toiminta on lakisidonnaista.

*Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan “kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.” Hallintolain 6 § velvoittaa viranomaisen toimimaan lainmukaisesti, puolueettomasti ja tarkoitussidonnaisesti. Rakennusvalvontaviranomaisen harkintavalta on aina sidottua — se rajoittuu vain niihin tilanteisiin, joissa laki nimenomaisesti sallii tapauskohtaisen arvion.*

*Rakennusvalvonnan keskeiset tehtävät, kuten rakennusluvassa määrättyjen katselmusten toimittaminen, asiakirjojen tarkastaminen ja laillisuusvalvonta, eivät ole harkinnanvaraisia, vaan sidottuja tehtäviä. Näistä ei voida poiketa viranhaltijan omalla harkinnalla tai kunnan hallintosäännön perusteella. Hallintosääntö voi ainoastaan määritellä tehtävien organisatorisen jaon viranhaltijoiden kesken, mutta se ei voi laajentaa eikä siirtää lain nojalla määrättyä toimivaltaa.*

Aron väite "rakennusvalvonnassa on aina harkintavaltaa" osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on käytännössä toiminut mielivallan varassa, ei lain perusteella. Tämä on vastoin perustuslain 2 §:n 3 momenttia, hallintolain 6 ja 9 §:ää sekä MRL 150–153 §:iä, jotka velvoittavat viranomaista suorittamaan rakentamisen laillisuusvalvonnan huolellisesti ja dokumentoidusti.

Koska rakennusvalvonta on käyttänyt harkintavaltaa tilanteissa, joissa sellaista ei lain mukaan ole, se on ylittänyt toimivaltansa. Tämän seurauksena toimitetut katselmuksot ja niiden perusteella annetut hallintopäätökset, kuten loppukatselmuksot, on tehty ilman lainmukaista valvontaperustetta ja ovat lainvastaisia ja mitättömiä.

**Valvoo**: Valvooko rakennusvalvonta salaojien asennusta?

Aro: Siis työn valvoo kiinteistönvesiviemärlaitteiston työnjohtaja. Eli sitä erikseen ei valvota. Jos se on sillä hetkellä kun siellä käydään jollain työmaalla, niin silloin sitä voidaan katsoa, mutta ei muuten.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto on virheellinen ja osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on laiminlyönyt sille laissa säädetyn pohjakatselmuksen ja asiakirjavalvonnan tehtävän. Salaojien asennus kuuluu pohjarakentamisen vaiheeseen, joka on nimenomaisesti rakennusvalvonnan valvontavelvollisuuden piirissä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 § sekä RakMK A1 9.2.1 § määräävät, että pohjakatselmuksot toimitetaan, kun perustamiseen liittyvät kaivu-, täyttö- ja vahvistustyöt on tehty. Salaojat ovat olennainen osa näitä töitä, koska niiden tehtävänä on varmistaa maaperän kuivatus, estää kosteuden nousu rakenteisiin ja turvata rakennuksen terveellisyys ja käyttökelpoisuus. Jos salaojia ei ole tarkastettu ennen peittämistä, katselmuksen tarkoitus jää toteutumatta.

Rakennusvalvonnalla ei ole oikeutta siirtää tätä tehtävää "kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston työnjohtajalle", kuten Aro väittää. Työnjohtaja vastaa työn teknisestä toteutuksesta, mutta viranomaisvalvonta säilyy aina rakennusvalvontaviranomaisella (MRL 124 § ja 150 §). Rakennusvalvonnan on joko suoritettava pohjakatselmuksot paikan päällä tai varmistettava tarkastusasiakirjasta, että salaojien tarkastus on tehty ja dokumentoitu.

MRL 150 §:n 2 momentin mukaan rakennustyön tarkastusasiakirjaan merkitään viranomaisten ja työnjohtajien tekemät tarkastukset. Rakennusvalvonnan tehtävä on seurata asiakirjan pitämistä ja varmistaa, että kaikki oleelliset työvaiheet, kuten salaojitus, on todennettu ennen peittämistä. Jos tarkastusasiakirjasta puuttuu salaojamerkintä, viranomainen ei voi hyväksyä loppukatselmuksot.

Aron väite, että salaojien asennusta "ei valvota erikseen", on siis suoraan ristiriidassa MRL 76 §:n, RakMK A1 9.2.1 §:n ja MRL 150 §:n kanssa. Se osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta ei ole suorittanut sille kuulunutta laillisuusvalvontaa pohjarakentamisen osalta.

*Koska salaojien tarkastus on osa pakollista pohjakatselmusta eikä sitä ole tehty tai dokumentoitu, rakennusvalvonnan loppukatselmus on toimitettu ilman lainmukaista valvontaperustetta ja on siten lainvastainen ja mitätön hallintopäätös eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.*

■■■■■: No sitten rakennekatselmus. Mikä sen merkitys on? Miksi sellainen pidetään?

Aro: Rakennekatselmus pidetään ja tutkitaan niistä rakennesuunnitelmista, että se on toteutettu siltä osin että täytetään

■■■■■: Missä vaiheessa se rakennus silloin on, kun tämä tehdään?

Aro: Runko on asennettu, kattotuolit asennettu jäykistykset kattotuolin osalta ja rungon osalta on paikalla, niin silloin voidaan pitää.

■■■■■: Onko tässä vaiheessa rakennuksen lämmöneristeet ja höydynsulut asennettu?

Aro: No mielellään ei. Rakenteet pitää olla näkyvissä.

**Kommentti:** *Markku Aron lausunto ei osoita, että rakennekatselmus olisi tehty rakennesuunnitelmien perusteella. Koska tällaisia suunnitelmia ei ole ollut olemassa, rakennekatselmus ei voi olla lainmukainen eikä pätevä.*

*RakMK A2 5.3.3 § velvoittaa rakennusvalvontaa vaatimaan lisäselvityksiä, jos vaatimusten täytyminen ei selviä pääpiirustuksista, ja 5.4.2 § edellyttää, että kantavien rakenteiden lujuus ja vakaus osoitetaan rakennesuunnitelmissa ja laskelmissa. Kun näitä ei ole ollut, rakennusvalvonta ei ole voinut todeta rakenteiden määräystenmukaisuutta eikä täyttää MRL 150–153 §:n mukaista valvontavelvollisuuttaan.*

*Rakennekatselmuksen tarkoitus on verrata toteutusta hyväksyttyihin suunnitelmiin. Jos suunnitelmia ei ole, katselmusta ei voida lainkaan suorittaa sen tarkoittamalla tavalla. Tästä seuraa, että niin sanottu rakennekatselmus on lainvastainen ja pätemätön hallintopäätöksenä.*

■■■■■: Jos sitten otetaan muuten sitä vesikattorakennetta, niin onko joku katselmus missä sitten rakennusvalvonta, tai niin on itse asiassa, kysytään näin päin että tässä rakennusvaiheessa nyt vielä selvyiden vuoksi, niin onko siinä kohtaa nyt katto peltikatto asennettu, rännit paikallaan?

Aro: Ei ole.

■■■■■: Pystytäänkö tässä vaiheessa arvioimaan esimerkiksi että minkälainen tuuletusväli syntyy aluskatteen ja lämmöneristeiden väliin?

Aro: Ei pystytä.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto osoittaa, että rakennekatselmuksen yhteydessä ei ole voitu arvioida katon tuuletusväliä, koska vesikattoa ei vielä ollut asennettu. Tämä merkitsee, että rakennusvalvonta on pitänyt rakennekatselmuksen vaiheessa, jossa sen keskeistä tarkoitusta – rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden varmistamista (RakMK A1 9.2.1) – ei ole voitu toteuttaa.

Rakennusvalvonnan olisi tullut jo suunnitelmavaiheessa tarkastaa, että katon tuuletusväli täyttää määräysten ja RT-korttien mukaisen vähintään 100 mm vaatimuksen. RakMK A2 5.3.3 § velvoittaa viranomaisen vaatimaan lisäselvityksiä, jos vaatimusten täyttyminen ei riittävästi selviä suunnitelmista, ja 5.4.2 § edellyttää, että rakennesuunnitelmissa osoitetaan rakenteiden kosteudenhallinta ja lämmöneristys. Mikäli suunnitelmissa ei ole ollut oikeaa tuuletusväliä, rakennusvalvonta on laiminlyönyt ennakkovalvontansa; ja jos suunnitelmat olivat määräysten mukaiset mutta toteutus poikkesi niistä, viranomaisen olisi tullut havaita poikkeama työnaikaisessa valvonnassa.

Kun rakennusvalvonta ei ole varmistanut katon tuuletusvälin määräystenmukaisuutta kummassakaan vaiheessa, sen valvonta ei ole täyttänyt MRL 150 §:n mukaista laillisuusvalvontavelvollisuutta. Rakennekatselmus on siten toimitettu ilman lainmukaista sisältöä, eikä sen perusteella annettu loppukatselmus ole pätevä hallintopäätös.

███: Mitä edellytyksiä? Missä vaiheessa rakennuksen tulee olla, jotta se voidaan pitää osittainen loppukatselmus, kautta antaa muuttolupa?

Aro: Lainsäädäntö taitaa lähteä siitä, että siellä voidaan tehdä ruokaa siellä voidaan nukkua ja siellä voidaan peseytyä. Eli vesi tulee ja menee ja keittiöfasiliiteetit on kunnossa ja sanotaan näin että sisäosiltaan se täytyy olla kunnossa. Nyt sitten jälkeinpäin mä nyt peilaan tätä, että 2009 jos tää käyttöön otettu, jos oikein muistan. Silloin ei tietysti ollut vielä esteettömyys siinä laajuudessa kuin se nykyään, että nykyään katsotaan myös esteettömyysasiat, mutta ne täytyy olla siinä käyttöön otossa kunnossa.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto ei sisällä mitään viittausta rakennusvalvonnan lakisääteiseen tehtävään tai oikeudellisiin edellytyksiin, vaan hän kuvaa osittaisen loppukatselmuksen ja muuttoluvan perusteita arkikielellä, ikään kuin kyse olisi asumiskelpoisuudesta eikä hallintopäätöksen laillisuudesta. Lausunto perustuu käytännön mukavuusnäkökulmaan ("voi nukkua, voi peseytyä, voi tehdä ruokaa"), ei maankäyttö- ja rakennuslain 150–153 §:ien tai RakMK A1:n mukaisiin oikeudellisiin edellytyksiin.

Osittaisen loppukatselmuksen ja muuttoluvan myöntäminen on kuitenkin hallintopäätös, joka edellyttää, että rakennusvalvonta on todennut laissa säädettyjen vaatimusten täyttyvän – eli että rakennus on turvallinen, terveellinen ja määräysten mukainen. Tämä edellyttää dokumentoitua tarkastusta kaikista olennaisista järjestelmistä: rakenteista, sähkö- ja LVI-asennuksista sekä paloturvallisuudesta.



*Aron lausunnossa ei mainita mitään näistä. Hän ei viittaa MRL 153 §:ään, RakMK A1:n valvontavelvoitteisiin eikä tarkastusasiakirjaan. Lausunnosta välittyy, että Naantalin rakennusvalvonnassa muuttoluvan myöntäminen ei ole perustunut laillisuusvalvontaan, vaan vapaaehtoiseen arvioon rakennuksen käyttömukavuudesta.*

*Tämä on olennaista hovioikeuden kannalta: lausunto osoittaa, että rakennusvalvonta on käsittänyt hallintopäätöksen (muuttolupa / osittainen loppukatselmus) pelkästään käytöntechnisenä eikä oikeudellisena toimenpiteenä. Tällöin viranomainen on jättänyt täyttämättä MRL 150 §:ssä säädetyn valvontavelvollisuutensa ja tehnyt päätöksen ilman laillista perustetta.*

*Näin ollen lausunnolla ei ole oikeudellista merkitystä rakennusvalvonnan laillisuusvalvonnan arvioinnissa, mutta se vahvistaa, että Naantalin rakennusvalvonnassa muuttolupa- ja loppukatselmusmenettelyt ovat perustuneet käytännön tulkintoihin eivätkä lakiin.*

**■**: No sitten mennään tuohon loppukatselmukseen, niin voidaanko kohteen loppukatselmus pitää vaikka rakennuslupa olisi mennyt jo umpeen ei ole enää voimassa?

Aro: Lainaan, maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siitä, että jos lupa on vanhentunut, niin täytyy hakea uusi lupa. Se on sikäli, siellä ei muuta vaihtoehtoa ole. Ja nyt tuolta, niin esimerkiksi Turun alueen rakennustarkastajat ry, johon kuuluu 30 kuntaa täältä Varsinais-Suomen alueelta niin on lähtenyt silloin 2010, on valmistunut tällaiset yhteiset tulkinnat siitä, että miten tämän asian kanssa. Koska tässäkin on haluttu tehdä tulkintaa siltä osin että tuntuisi aika kohtuuttomalta, jos me nyt tehtäisiin 2025, tehdään 20 vuotta vanhojen rakennuksen loppukatsomus joissa me kerrotaan että tämä pitää purkaa kokonaan tai siis hakea uusi lupa sille.

Sitten kun on uusi lupa täytyy tietysti noudattaa tämän päivän määräyksiä, se olisi aika kohtuutonta siltä osin, että jouduttaisiin ehkä purkamaan se koko talo, tai sitten me haetaan sille poikkeamia tietenkin sille koko ratkaisulle. Mutta on haluttu lähteä sitten sillä lailla, että jos sinne on tulkintana, ollaan ajateltu näin että jos sinne on loppukatselmus tehty, niin siellähän on tekniset asiat ja on jo ratkaistu ja mietitty, ja sitten siellä on loppukatselmus ainoastaan tekemättä niin tämä loppukatselmus voidaan tehdä. Ja me tutkitaan, vaan katsotaan, että se on ulkoisesti täyttää sen luvan siis julkisivupiirustuksen olevan luvan mukaisesti, niin jos se täytyy, niin silloin tehdään se loppukatselmus, niin kuin tässäkin tapauksessa on tehty.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto osoittaa, että loppukatselmus on toimitettu sen jälkeen, kun rakennuslupa on jo rauennut, ja että viranomaiset ovat tietoisesti poikenneet maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:stä vedoten niin sanottuun ”yhteiseen tulkintaan”. Lain mukaan rauennutta lupaa ei kuitenkaan voi käyttää, vaan on haettava uusi lupa tai tehtävä luvan voimassaolon jatkamispäätös.

Aro kertoo, että tällaisissa tapauksissa rakennusvalvonta ”tutkii vain, että rakennus täyttää julkisivupiirustusten mukaisen luvan”. Tämä on lainvastainen ja täysin puutteellinen tarkastustapa, sillä loppukatselmuksessa viranomaisen on MRL 153 §:n mukaan

*varmistettava, että rakennus kokonaisuudessaan täyttää rakentamista koskevat säännökset ja määräykset – ei pelkästään ulkonäkövaatimuksia.*

*Tässä nimenomaisessa tapauksessa rakennus ei edes vastaa julkisivupiirustuksia, joihin Aro viittaa. Näin ollen loppukatselmusta ei ole voitu hyväksyä edes hänen oman virheellisen tulkintansa perusteella.*

*Rakennusvalvonta on siis jättänyt suorittamatta sekä laillisuusvalvonnan että käytännön valvonnan.*

*Kun lupa on rauennut eikä rakennus ole luvan mukainen, loppukatselmuksella ei ole voinut olla mitään lainmukaista perustetta.*

*MRL 143 §, 150 § ja 153 § yhdessä velvoittavat viranomaisista valvomaan luvanmukaisuutta ja määräysten täyttymistä ennen rakennuksen hyväksymistä käyttöön. Tässä valvontavelvollisuus on tietoisesti sivuutettu ja korvattu hallinnollisella ”tulkinnalla”.*

**███**: No, teidänkin toimintaa valvoo joku viranomainen, niin onko tästä käytännöstä tullut huomautuksia jollain ylemmältä taholta, niin sanotusti?

Aro: Ei ole. Eli ELY-keskus tutkii ja valvoo rakennusvalvontatoimia ja ELY-keskukselta on pyydetty lausunto silloin, kun tätä on tehty tätä yhteistä tulkintaa, eikä he ole ainakaan huomauttaneet asiasta.

**Kommentti:** *Markku Aron lausunto osoittaa, että Varsinais-Suomen alueen rakennusvalvonnat ovat tehneet yhteisen tulkinnan, jonka perusteella loppukatselmuksia on pidetty myös rauenneiden rakennuslupien nojalla. Aro toteaa lisäksi, että ELY-keskukselta on pyydetty asiasta lausunto ja että ”he eivät ole huomauttaneet asiasta”. Tämä ei kuitenkaan tee käytäntöä lailliseksi.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain 143 § on yksiselitteinen: rakennuslupa raukeaa, ellei työtä ole saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, eikä loppukatselmusta voida suorittaa ilman voimassa olevaa lupaa.*

*ELY-keskuksen mahdollinen passiivisuus ei muuta tätä oikeustilaa, koska hallinnon lainvastaisuutta ei voi oikeuttaa toisen viranomaisen hiljaisuudella.*

*Perustuslain 2 §:n 3 momentti ja hallintolain 6 § velvoittavat viranomaisia noudattamaan lakia kaikessa julkisessa toiminnassa.*

*Jos ELY on tietoisesti hyväksynyt tai jättänyt puuttumatta tällaiseen käytäntöön, se tarkoittaa, että myös valvontaviranomainen on laiminlyönyt oman tehtävänsä. Tämä tekee menettelystä rakenteellisesti lainvastaisen – lainvastaisuus ei ole yksittäisen virheen tasolla, vaan koko hallintoketjussa.*

*Aron lausunto ei siis osoita menettelyn hyväksyttävyyttä, vaan päinvastoin:*

- *viranomaiset ovat yhdessä sopineet toimivansa vastoin lakia, ja*
- *ylempi valvontaviranomainen on jättänyt puuttumatta siihen.*

*Tämä vahvistaa, että kyseessä ei ole yksittäinen tulkintaerhe vaan tietoinen ja jatkuva lainvastainen hallintokäytäntö, joka on suoraan ristiriidassa MRL 143 §:n, 150 §:n ja 153 §:n sekä perustuslain 2 §:n 3 momentin kanssa.*

■■■■■: No, sitten täällä on ainakin esitetty väitteen tasolla ja ilmeisesti tämä joltain osin on riidatontakin, että kaikkia asiakirjoja, mitä normaalisti tällaisessa hankkeessa olisi arkistoitu Naantaliin, niin osaatko arvioida, että miksi nyt näitä kaikkea ei ole löytynyt? Mitä selityksiä tällä voisi olla?

Aro: Hyvä kysymys. Hipsuissa kissojen ja koirien kanssa etsittiin, mutta en osaa sanoa että miksi kaikkea ei löytynyt. Tosi harmi.

■■■■■: Onko mitään järkevää spekulatiota tälle, tai muuta vai?

Aro: Sitä tutkittiin siltä osin, että se on ollut yksi iso tila, ja siellä on haettu rakennuslupia kahdella eri kiinteistönumerolla, vai oliko peräti kolmellakin eri kiinteistönumeroilla, niin sitten se on voinut arkistoida eri paikkoihin, mutta ei löytynyt kyllä näilläkään perusteilla, että en osaa sitten siihen sanoa.

■■■■■: Entä miten käytännössä se arkistointi tapahtunut, onko se rakennustarkastaja kun itse arkistoi?

Aro: Rakennusvalvonta arkistoi, kyllä.

■■■■■: Mutta siellä sitten on omat henkilöt siihen vai?

Aro: Kyllä toimistosihteerit arkistoivat. Meillä on nimetty arkistovastaava.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto osoittaa, että rakennusvalvonta ei ole pystynyt esittämään rakennuslupaan ja valvontaan kuuluvia asiakirjoja, eikä viranomaisen kykene antamaan uskottavaa selitystä niiden puuttumiselle. Tämä on hallinnollisesti ja oikeudellisesti erittäin vakava asia, koska rakennuslupaan liittyvä asiakirja-aineisto on pysyvästi arkistoitavaa aineistoa, jonka säilyttämisestä vastaa yksiselitteisesti rakennusvalvontaviranomainen itse.

*Rakennusvalvonnan asiakirjat yksilöidään ja arkistoidaan aina lupatunnuksen perusteella, joka pysyy samana riippumatta kiinteistötunnuksista tai osoitteen muutoksista. Siten Aron selitys "eri kiinteistönumeroista" ei voi olla todellinen syy asiakirjojen katoamiseen. Jos asiakirjoja ei löydy lupatunnuksella, kyse on siitä, että niitä ei ole koskaan arkistoitu tai ne on hävitetty virheellisesti.*

*Hallintolain 9 § edellyttää, että viranomaisen toiminta on dokumentoitava niin, että se on myöhemmin todennettavissa.*

*MRL 150 § ja 153 § puolestaan velvoittavat rakennusvalvontaa varmistamaan rakennushankkeen lainmukaisuuden ja dokumentoimaan valvontatoimet. Jos asiakirjoja ei ole, näitä velvoitteita ei ole täytetty.*

*Aron lausunto on näin ollen tunnustus siitä, että Naantalin rakennusvalvonta on menettänyt tai jättänyt arkistoimatta asiakirjat, jotka olisivat välttämättömiä valvontavelvollisuuden*

*toteutumisen osoittamiseksi. Tällaisessa tilanteessa viranomainen ei voi todentaa, mitä valvontaa on tosiasiallisesti suoritettu, eikä se voi perustaa loppukatselmusta aineistoon, jota ei ole olemassa.*

*Rakennusvalvonta on siis tehnyt loppukatselmuksen ilman todennettavaa asiakirjaperustaa, mikä rikkoo hallintolain 9 §:ää ja MRL 150–153 §:iä.*

*Koska päätöksen perusteena olevia valvonta-asiakirjoja ei ole olemassa eikä löydettävissä, loppukatselmus on tehty ilman lainmukaista valvontapohjaa ja on siten lainvastainen ja mitätön hallintopäätös eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.*

**■**: Mitäs sitten, kun hankkeeseen on nimetty KVV-vastaava, niin valvoo esimerkiksi rakennusvalvonta tämän KVV-vastaavan, että käykö se siellä tekemässä katselmuksia, miten hän suorittaa tehtävää?

Aro: Siltä osin sitten kun hanke on käyttöönottoaiheessa, niin pyydetään KVV-tarkastusasiakirjat ellei niitä sitten ole ja ruvetaan selvittämään asiaa, että siltä osin kyllä valvoo ei tietenkään hankkeen aikana siis erikseen tarkoitan, ettei hankkeen aikana erikseen sitä ei oteta mitenkään valvontaan.

**Kommentti:** *Markku Aron lausunto osoittaa, että rakennusvalvonta ei ole valvonut KVV-töiden suorittamista työn aikana, vaan on pyytänyt asiakirjat vasta käyttöönottoaiheessa, jos niitä "sattuu olemaan". Tämä on suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n ja 153 §:n vastainen menettely.*

*RakMK A1 9.2.1 § määrää, että "lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus toimitetaan, kun laitteistot on tehty."*

*Tämä on pakollinen työvaihekatselmus, joka on pidettävä ennen loppukatselmusta. Rakennusvalvonnan on valvottava, että KVV-työt on tehty määräysten mukaisesti ja että työnjohtaja on suorittanut omat tarkastuksensa. Jos viranomainen ei ole pitänyt KVV-katselmusta eikä työnjohtaja ole käynyt kohteessa, mikään lain edellyttämä valvontatoimi ei ole toteutunut.*

*RakMK A1 3.3.1 vahvistaa lisäksi, että viranomaisvalvonnan tulee kohdistua siihen, että hankkeen vastuulliset täyttävät heille määrätyt velvollisuudet.*

*Jos viranomainen ei ole valvonut edes sitä, että KVV-työnjohtaja tosiasiallisesti suorittaa tehtävänsä, viranomainen ei ole täyttänyt laillisuusvalvontavelvollisuuttaan.*

Aro toteaa, että valvonta rajoittuu siihen, että "käyttöönotossa pyydetään asiakirjat, jos niitä on". Tämä merkitsee, että rakennusvalvonta on luopunut ennakko- ja työnaikaisesta valvonnasta ja korvannut sen jälkikäteisellä paperivalvonnalla – vieläpä tilanteessa, jossa edes näitä asiakirjoja ei ole olemassa.

Koska KVV-katselmusta ei ole pidetty, KVV-työnjohtaja ei ole käynyt kohteessa, eikä tarkastusasiakirjoja ole, viranomaisella ei ole ollut mitään laillista perustetta hyväksyä loppukatselmusta.

██████: Näyttäisin tuossa todistajalle niin. Kantajien kirjallista todistetta, tarkastuskoostetta, eli tämä on Naantalin kaupungin rakennusvalvontatoimiston tarkastuskooste. Tässä on punaisella näitä merkintöjä. Ja sitten sinisellä, niin mitä nämä värit tässä tarkoittaa?

Aro: Siis pitäisi olla niin, että sitten kun se on kuittaantunut tuonne ohjelmaan, niin se muuttuu siniseksi, ja sitten kun se ei ole sinne kuittaantunut niin se on punainen.

██████: Onko tämä, miten käytännössä, kun jos, kun tässä on nyt näitä punaisia, tässä on vastaava työnjohtajan punaisella ja pohjatutkimus, pohjakatselmus, savuhormien katselmus, sijaintikatselmus, vesi ja viemärlaitteiston katselmus, ilmanvaihtolaitteistojen katselmus. Mitä nämä tarkoittaa kun nämä on nyt tässä punaisella?

Aro: Ne tarkoittaa sitä, että jos mennään ylemmäs vielä, niin siellä oli se vastaavan työnjohtajan mutta se vastaava työnjohtaja on merkkeantunut sinne. Siellä on █████ █████ on hyväksytty vastaavaksi työnjohtajaksi, en osaa sanoa miksi se on punainen, sitä kai täytyy kysyä ohjelmistotoimittajalta.

Pohjatutkimus voi niiltä osin olla, joko tässä on käynyt niin, että se on jäänyt kirjaamatta tai kun ne on paperilla aikaisemmin tehty, niin se on mahdollista. En pysty tietenkään mitenkään todentamaan tai sanomaan että näin on tehty. Silloin on tietysti ollut eri henkilökunta.

Jos on käynyt niin, että on tehty esimerkiksi aloituskokouksen yhteydessä pohjakatselmassa, mikä on tietenkin mahdollista koska rakennustyötä voidaan aloittaa tai ennakoivat työt voidaan aloittaa ennen kuin aloituskokous on pidetty ja se pidetään ensimmäisen valuun asti niin on mahdollista että se on jäänyt sitten vain kirjaamatta

Sitten niiden osalta vesiviemäri- ja ilmanvaihtolaitteistojen katselmusten osalta, niin muistaakseni Ellillä oli pyytänytkin LVI-suunnitelmat sieltä niiltä osin että jos niitä ei ole kirjattu sinne, niin sitten kun me tehdään loppukatselmusta, niin sitten kirjataan.

**Kommentti:** Markku Aro ei vastannut esitettyyn kysymykseen siitä, mitä tarkastuskoosteen punaiset merkinnät tarkoittavat, vaan väisti asian esittämällä arvailuja kirjausvirheistä ja järjestelmäongelmista.

Tämä on olennaista, koska kysymys koski suoraan rakennusvalvonnan oman valvontatoiminnan laillisuutta ja dokumentointia.

Hallintolain 31 §, 38–39 § ja 42 § sekä arkistolain 8 § velvoittavat viranomaisen dokumentoimaan ja säilyttämään valvontatoimensa siten, että ne ovat myöhemmin todennettavissa.

*Rakennusvalvonnan omasta järjestelmästä ilmenee, että useita lakisääteisiä katselmuksia ei ole kirjattu, eikä viranomaisella ole esittää pöytäkirjoja tai muuta näyttöä niiden toteuttamisesta.*

*Aron väistely ja selkeän vastauksen puuttuminen osoittavat, ettei valvonnasta ole ollut todellista näyttöä, vaan kyseessä on ollut pelkkä hallinnollinen muodollisuus ilman sisältöä.*

*Hallintomenettelyn näkökulmasta kirjaamatonta katselmusta ei ole tehty.*

*Näin ollen rakennusvalvonta ei ole täyttänyt MRL 150 §:n mukaista laillisuusvalvontavelvollisuuttaan, ja loppukatselmus on toimitettu ilman lainmukaista perustetta, mikä tekee siitä lainvastaisen ja mitättömän hallintopäätöksen.*

███: Kun tämmöistä mennään loppukatselmusta tekemään, niin katsotteko te tätä listaa täältä, että kuinka paljon täällä on näitä punaisella vai onko punaisella yhtään?

Aro: Joo, tarkastusinsinööri katsoo ne kyllä.

███: Onko nämä semmoisia, nämä punaiset että ne pitää korjata ennen kuin se voidaan hyväksyä? Kuitata ne vai onko se normaalia, että ne jää tänne punaiseksi?

Aro: No, mää jättäisin siis totta kai ne kannattaa jättääkin sinne tekemättä. Silloin ne voidaan kuitata sinne loppukatselmukseen. Mutta eihän rakennusvalvonta ota sitä, että jos joku on jättänyt jotain tekemättä.

███: Niin mutta tarkoitan sitä, että vaaditaanko että ne tehdään esimerkiksi loppukatselmukseen?

Aro: Siis miten sitä jälkikäteen enää tehdään?

███: Jos täällä on jotain toimenpiteitä hoitamatta, niin tarkoitan, että vaaditaanko ne, että ne hoidetaan kuntoon?

Aro: No 20 vuotta vanhaan taloon on aika paha tehdä enää mitään putki-LVI -tarkastusta.

**Kommentti:** *Markku Aron lausunto osoittaa, että rakennusvalvonta on tietoisesti hyväksynyt loppukatselmuksessa kohteen, jossa useita lakisääteisiä katselmuksia on jäänyt pitämättä. Aro myöntää, että "tarkastusinsinööri katsoo listan" ja että punaiset merkinnät tarkoittavat tekemättömiä toimenpiteitä, mutta toteaa sen jälkeen, että "ne kannattaa jättääkin tekemättä" ja "20 vuotta vanhaan taloon on aika paha tehdä enää mitään putki-LVI -tarkastusta".*

*Tämä lausunto on räikeässä ristiriidassa rakennusvalvonnan lakisääteisen tehtävän kanssa. Maankäyttö- ja rakennusasetus 76 § sekä RakMK A1 9.2.1 § määräävät, että kaikki pakolliset työnaikaiset katselmuks (pohja-, rakenne-, LVI- ja hormikatselmuks) on pidettävä ennen loppukatselmusta.*

*Loppukatselmus voidaan toimittaa vasta, kun kaikki aikaisemmat vaiheet on todettu määräysten mukaisiksi.*

*Aron toteamus "miten sitä jälkikäteen enää tehdään" osoittaa, että rakennusvalvonta on tietoisesti laiminlyönyt velvollisuutensa ja hyväksynyt kohteen ilman laillista perustetta. Loppukatselmus on näin ollen toimitettu hallintomenettelyssä, joka ei täytä MRL 150 §:n, hallintolain 6 §:n (oikeusperiaatteet) eikä 31 §:n (selvittämisvelvollisuus) vaatimuksia.*

*Kyse ei ole vähäisestä virheestä, vaan siitä, että rakennusvalvonta on jättänyt suorittamatta lain edellyttämät valvontatoimet ja myöntänyt loppukatselmuksen ilman, että rakennuslain mukaisia edellytyksiä on täytetty.*

*Loppukatselmus on siten lainvastainen ja mitätön hallintopäätös, eikä se voi luoda oikeusvaikutuksia rakennuksen käyttöönottamiselle tai myynnille.*

██████: Tässä dokumentissa on näiden sähkötöiden osalta käyttöönottotarkastus 26.10.2020, niin oliko se oikea hetki tehdä peilaten siihen, että milloin talon on muutettu tai milloin sähkötyöt on oikeasti tehty valmiiksi?

Aro: Nyt kun sitä on tosi vaikea sanoa, että mitä on tapahtunut silloin 2007, niin silloin on ollut käytäntönä, että ne näytetään ne tarkastusasiakirjat siellä katselmuksessa sinne rakennusvalvontaan.

Nyt käytäntö on ihan eri nykyään, eli nyt kun olen antanut taas ohjeet Ellilälle, niin ne kerätään meille ne tiedot sieltä, että se on tehty. Jos semmoista urakoitsijaa ei enää ole olemassakaan, niin sitten sen tekee joku muu koska sillä ei ole väliä kuka sen tekee. Mutta koska se ei ole rakennusvalvonnan, joka sen on tehnyt, sen sähkömittausasennuspöytäkirjan, niin ei me sitä oikeellisuutta siellä tarkisteta, vaan me otetaan se vastaan se pöytäkirja siellä.

██████: Onko teillä tullut teidän tietoon siinä, että tässä kohteessa olisi sähkötöiden osalta ongelmia?

Aro: Joo, sitten reklamaation osalta kyllä.

██████: Onko niitä ylipäättään jos niissä on tällaisia ongelmia joita on tullut, niin onko ne ylipäättään voinut saada tällaisen hyväksyttävän oikean lopputarkastuksen? Käyttöönottotarkastuspöytäkirjan.

Aro: No kun mä ihmettelen sitä kovasti että näitä on tapahtunut.

██████: Ja avaatteko vielä tätä, mitä ihmettelette?

Aro: No sitä, että se on yleensä sitten saanut sen sähköyhtiön, mutta siis niin kuin on sanottu niin rakennusvalvonta ei sitä oikeellisuutta, että jos siellä on valehdeltu siinä sähkömittauspöytäkirjassa, niin sitten pitää ehkä sinne päin siirtyä kysymään sitä.

Mutta sitten me taas voidaan tavallaan miettiä sitäkin, että jos on 20 vuotta toiminut se järjestelmä, ei ole ainakaan tullut missään ilmi että siellä ei ole ollut mitään ongelmia, että ne on tullut nyt ne ongelmat niin se on toinen kysymys.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto paljastaa rakennusvalvonnan menettelyn, joka on selvästi ristiriidassa MRL 153 §, RakMK A1 9.2.1 § sekä sähköturvallisuuslain (410/1996) 16–19 §:ien kanssa.

Rakennusvalvonta on hyväksynyt loppukatselmuksessa kohteen, vaikka sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja on toimitettu vasta vuonna 2020 – yli kymmenen vuotta varsinaisten asennusten jälkeen.

Aro myöntää, ettei viranomainen ole tarkistanut pöytäkirjan oikeellisuutta tai sen yhteyttä todelliseen asennusajankohtaan, ja toteaa virheellisesti, että jos alkuperäinen urakoitsija puuttuu, "sillä ei ole väliä kuka sen tekee".

Sähköasennusten käyttöönottotarkastusta ei voida tehdä jälkikäteen.

Se suoritetaan asennusten yhteydessä ennen jännitteenkytkentää, ja sen tarkoitus on varmistaa sähköturvallisuus ennen käyttöönottoa. Jälkikäteen laadittu pöytäkirja ei voi täyttää tämän tarkastuksen laillista tai teknistä sisältöä, eikä se siten kelpaa osoitukseksi määräysten täyttymisestä.

Samaan aikaan rakennusvalvonta ei ole vaatinut KVV-katselmuspöytäkirjaa lainkaan, vaikka tarkastuskooste (K30) osoittaa sen puuttuvan ja vaikka Maankäyttö- ja rakennusasetus 76 § edellyttää, että lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteistojen katselmus on pidettävä ennen loppukatselmusta.

Rakennusvalvonta on näin soveltanut valvontavelvoitettaan mielivaltaisesti: toisissa asioissa se on jälkikäteen hyväksynyt dokumentteja ilman tarkastusta, toisissa jättänyt ne kokonaan vaatimatta.

Tällainen menettely rikkoo hallintolain 6 §:n mukaista tasapuolisuusperiaatetta ja 31 §:n mukaista selvittämisvelvollisuutta, eikä täytä MRL 153 §:n edellyttämää laillisuusvalvonnan vähimmäistasoa.

Loppukatselmus on siten toimitettu ilman lainmukaista perustetta ja on mitätön hallintopäätös, jolla ei voi olla oikeusvaikutuksia rakennuksen käyttöönottamisen tai myynnin kannalta.

■: Kerroitte tuossa pääkuulustelussa, että tämä Ellilä on tehnyt tämän lopputarkastuksen ja toiminut sääntöjen ohjeiden mukaan niin mistä tiedätte tämän, miten hän on toiminut?

Aro: Siis mistä mä tiedän vai? Niin No enhän mä sitä nyt tiedäkään, mitä se on siellä tehnyt, mutta siis se, että miten me ollaan Mitä me ollaan tämän yhteisen tulkinnan takia pyydetty tekemään. Mä en tiedä mitä siellä on tapahtunut, siellä itse katselmuksessa on tapahtunut, mutta Ellilä on pyytänyt sieltä niitä asiakirjoja, mitkä sieltä on puuttunut silloin niiltä osin mitä tuossa tarkastelussa näytettiin, niin se on pyytänyt niitä.

■: Onko se saanut niitä?

Aro: No, en mä muista nyt semmoista. Sähkön mittauspöytäkirja, tiedän että semmoinen on tullut, mutta oliko siellä LVI-kuvia, niistä en muista.



███: Mainitsit, että asiakirjoja ei ole löytynyt tuota rakennusvalvonnan arkistosta, niin kuinka yleistä tällainen on, että asiakirjoja ei löydy?

Aro: No tämä on varmaan, olisiko tämä kolmas kerta nyt kymmenen vuoden aikana. Ei kovin yleistä siis.

███: Voiko syy olla siihen, että niitä asiakirjoja ei ole ollut olemassakaan?

Aro: En usko koska silloin tietysti pääsääntö on niin, että nämä asiakirjat on siellä hankkeeseen ryhtyvällä. Ja silloin ne siirtyy kiinteistökaupassa. Ne ei ole henkilökohtaisia vaan ne on kiinteistökohtaisia eli ne siirtyy siellä kaupan teon yhteydessä aina uudelle omistajalle.

**Kommentti:** *Markku Aro myöntää, ettei hän tiedä, miten loppukatselmuksen toimittanut tarkastusinsinööri on menetellyt, eikä siten voi vahvistaa, että katselmus olisi tehty lain edellyttämällä tavalla.*

*Hän kertoo, että asiakirjoja on "pyydetty mutta ei ehkä saatu", ja että osa niistä "on hankkeeseen ryhtyvällä". Tämä osoittaa, että loppukatselmus on toimitettu ilman rakennusvalvonnan hallussa olevia katselmusasiakirjoja, mikä on vastoin MRL 153 §:ää ja RakMK A1 9.2.1 §:ää, jotka edellyttävät kaikkien määrättyjen tarkastusten toteuttamista ennen loppukatselmusta.*

*Aro:n väite, että asiakirjat ovat "hankkeeseen ryhtyvällä" ja siirtyvät kaupan yhteydessä, on hallinnollisesti ja oikeudellisesti virheellinen. Rakennusvalvonnan katselmusasiakirjat ovat julkisia hallintoasiakirjoja, joiden säilyttämisestä vastaa viranomainen (arkistolaki 8 §). Se, että asiakirjoja ei löydy viranomaiselta eikä myöskään rakennuttajalta, osoittaa, ettei niitä ole koskaan laadittu – ei siis vain "kadotettu".*

*Koska loppukatselmus on toimitettu ilman edellytettyjä asiakirjoja ja ilman, että viranomainen itse tietää, mitä katselmuksessa on tarkastettu, valvonta ei täytä hallintolain 31 §:n mukaista selvittämisvelvollisuutta eikä MRL 153 §:n mukaista laillisuusvalvontavelvollisuutta. Tällöin loppukatselmus on tehty ilman lainmukaista perustetta ja on mitätön hallintopäätös, jolla ei ole oikeusvaikutuksia.*

███: Onko tältä KVV-vastaavalta, niin tiedätkö, että onko heiltä pyydetty tarkastusasiakirjoja?

Aro: En tiedä. Mä en pysty millään vastaamaan siihen, mitä on 2007 tapahtunut.

███: Jos tämä KVV-vastaava ei ole kertaakaan käynyt paikan päällä siellä kohteessa, niin pitäisikö tällainen tulla rakennusvalvonnan tietoon?

Aro: No pitäisi. Hän ei ole hoitanut omia hommiaan silloin.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto osoittaa, että rakennusvalvonta ei ole lainkaan valvonut KVV-työnjohtajan toimintaa eikä varmistanut, että hän on suorittanut lakisääteiset tehtävänsä.

Aro myöntää, ettei tiedä, onko KVV-vastaavalta pyydetty tarkastusasiakirjoja, ja että hän "ei pysty vastaamaan siihen, mitä on 2007 tapahtunut". Kun häneltä kysytään, että olisiko rakennusvalvonnan pitänyt tietää, jos KVV-vastaava ei ole käynyt kohteessa, Aro vastaa yksiselitteisesti: "No pitäisi."

Tämä on suora myöntö siitä, että viranomaisen valvontavelvollisuus on laiminlyöty. RakMK A1 velvoittaa pitämään rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja varmentamaan sen loppukatselmuksessa sekä liittämään yhteenvedon lupa-asiakirjojen yhteyteen. Loppukatselmuksessa on myös tarkistettava, että muihin lakeihin perustuvat tarkastukset, kuten KVV-katselmus, on suoritettu (A1 luku 10.4, MRA 76 §).

Jos KVV-työnjohtaja ei ole koskaan käynyt kohteessa eikä tarkastusasiakirjoja ole, rakennusvalvonta ei ole voinut täyttää MRL 153 §:n edellyttämää laillisuusvalvontavelvollisuuttaan eikä varmistaa, että rakennus täyttää terveellisuuden ja turvallisuuden perusvaatimukset.

Aro:n toteamus "hän ei ole hoitanut omia hommiensa silloin" on yritys siirtää vastuu yksittäiselle työnjohtajalle, vaikka lain mukaan vastuu valvonnan toteutumisesta kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle. Viranomaisella on velvollisuus varmistaa, että työnjohtajat on nimetty, että he ovat päteviä ja että he suorittavat tehtävänsä asianmukaisesti. Kun näin ei ole tapahtunut, loppukatselmus on toimitettu ilman laillista perustetta ja on mitätön hallintopäätös eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.

███: Onko se todella näin että jos on tällainen päätös, että rakennusluvat ovat menneet umpeen ja rauenneet, niin sitten vain automaattisesti ei välitetä ja hyväksytään nämä lopputarkastuksissa?

Aro: Sellainen tulkinta on joo.

███: Onko siitä mitään harkintaa?

Aro: Tämä on nimenomaan harkintaa. Siis lakiin lähtee siitä, että lupa on haettava.

███: Miten tässä kohteessa olisi tehty nimenomaan tällaista harkintaa? Kirjataanko se harkinta johonkin päätökseen, että nyt on harkittu tällä tavalla? Vaikka oopperatalo tai joku tuossa noin ja siellä olisi vaikka luvat rauennut ja sitten vaan todetaan, että hyväksytään vaan. Onko se tosiaan näin, että automaattisesti hyväksytään?

No kerroittekin tuossa, että se on harkintaa, mutta jos on selvästi lainvastainen menettely, niin miten sinne sitten menetellään? Kirjataanko jotain perustelua, että miten tämä harkinta on näin suoritettu tässä kohtaa?

Aro: Joo, pitäisi laittaa kyllä eli siellä osittaisessa loppukatselmuksessa,

loppukatselmuksessa pitäisi kirjoittaa, että se lupa on vanhentunut ja siellä katsotaan ainoastaan se. Mutta me ei tehdä sitä loppukatselmusta, koska siellä on se osittainen loppukatselmus mikä on määräävä. Siellähän määritellään että täällä on tekniset vaatimukset ja ne on kunnossa. Sitten siellä katsotaan että yleensä jotain loppukatselmuksessa jää tekemistä siellä on ulkopuolella verhouksessa jotain, siellä on nurmikat istutukset tekemättä niin ne jäävät sinne loppukatselmukseen sitten.

██████: Sanoitte että tästä pitäisi tehdä tällöinen harkinta tai että päätöksestä käy ilmi että on harkittu ja päätetty näin niin onko tässä kohteessa tehty tällöinen?

Aro: Siis en mä osaa sanoa, että onko se merkitty mihinkään.

██████: Onko näin että jos ei ole merkitty, niin se on virhe?

Aro: No ei, se ei ole virhe. Eli silloin me tehdään sitä loppukatselmustyötä, se on meidän tulkinta, me ollaan tehty näin. Loppukatsomushan on samanlainen oikaisuvaatimus minkä voitaisiin tehdä siitä, se on viranomaispäätös ja siitä voidaan tehdä oikaisu.

No näistä en muista että olisi tehty oikaisuapyyntöjä, mutta meillä on nyt Varsinais-Suomen alueella 30 kuntaa mitkä tekee tätä samaa. Sitten meillä on, mä olen tuossa Suomen rakennustarkastusyhdistyksen johtokunnassa ollut kymmenen vuotta, ja siellä on TopTen-tulkinnat, mitkä auttaa rakennusvalvontoja siinä, että me oltaisiin siihen rakentajaan nähden, hankkeeseen ryhtyvään nähden, niin me tulkittaisiin niitä lakeja samalla tavalla.

Sen takia näitä yhteisiä tulkintoja on siellä tehty.

██████: Niin mutta nyt mielestäni ette vastanneet siihen, mitä kysyin. Tuossa edellä kerroitte, että jos tehdään tällöinen harkinta, että voidaan pitää tässä tämä lopputarkastus loppukatselmus vaikka luvat on rauennut, Mielestäni kerroitte tuossa, että silloin se pitäisi perustella myös johonkin siihen dokumenttiin, siihen pöytäkirjaan, että näin voidaan tehdä.

Aro: Niin.

██████: Ja kysyin sitä, että jos näin ei ole tehty, että ei ole mitenkään perusteltu, että se on vaan vedetty läpi, ikään kuin tätä ei olisi huomattu niin onko silloin toimittu väärin?

Aro: Ei. Eihän se ole sille hankkeeseen ryhtyneelle mitään merkitystä sillä.

██████: Niin on hankkeeseen ryhtyvä, mutta tässäkin tilanteessa, ettekö näe sitä ongelmaa, kun siinä on ollut jo ostaja valmiina, ja tämä on tehty nimenomaan ostajaa varten tämä lopputarkastus. En tiedä oletteko tienneet, vaan tässä on uudet omistajat jotka nyt on tässä kantajina, niin näettekö tässä jotain ongelmaa?

Aro: Siis uusia omistajia varten?

██████: Niin Ja heidän saamaan yleistä luotettavuutta tästä rakennuksesta ja tietoja.

Aro: Me edelleenkin rakennusvalvonta ei vastaa sitä laadusta, ne on silloin hankkeeseen ryhtyvällä ja huolehtimisvelvollisuus on suunnittelijoilla ja ei rakennusvalvonnalla. Se, että nyt rakennusvalvonta on tehnyt loppukatselmuksen sinne hankkeelle ja se, että maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo, että kun lupa on vanhentunut niin silloin pitää hakea uusi lupa.

Ja nyt meillä on tulkinta siihen, millä me ollaan tulkittu 2010 vuoden jälkeen niin, että kun siellä on loppukatselmus osittainen loppukatselmus uudelta nimeltä ja silloinen käyttöönottokatselmus on pidetty, niin sen jälkeen me voidaan pitää ne loppukatselemukset siellä ja näin me ollaan toimittu. Se, että lukeeko loppukatselmus pöytäkirjassa, että tämä lupa on vanhentunut ja nyt me ollaan tehty se, niin sillä käsittääkseni se talo ei parane sen kunto siitä mihinkään suuntaan. Eikä sekään olettaisi siitä, että kaikki on tehty kaikkien oppikirjasääntöjen mukaan ja silti se talo voi olla huono.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto osoittaa, että loppukatselmus on tehty täysin lainvastaisesti ja ilman hallintomenettelyn perusteluvelvollisuutta.

Aro myöntää, että lupa on rauennut, ja että lain mukaan tällöin olisi tullut hakea uusi lupa.

Hän toteaa kuitenkin, että rakennusvalvonnassa on "tulkittu" asia toisin ja että loppukatselmuksia on pidetty myös vanhentuneille luville "koska niin on haluttu tehdä".

Tämä tarkoittaa, että viranomainen on tietoisesti toiminut lain vastaisesti ja perustellut menettelynsä viittaamalla viranhaltijoiden keskinäisiin "yhteisiin tulkintoihin", jotka eivät ole oikeuslähde eivätkä voi syrjäyttää lain säännöksiä.

Aron mukaan harkinta vanhentuneen luvan hyväksymisestä "pitäisi kirjata pöytäkirjaan", mutta hän myöntää, ettei tiedä onko niin tehty, ja väittää, ettei sen kirjaamatta jättäminen ole virhe.

Tämä on selvästi ristiriidassa hallintolain 45 §:n kanssa, jonka mukaan hallintopäätös on perusteltava ja sen perustelut on kirjattava.

Rakennusvalvonta ei voi vedota "tulkintaan" ohittaakseen MRL 143 §:n (luvan raukeaminen) eikä voi tehdä päätöstä ilman perusteluita ja ilman, että harkinnan sisältö käy ilmi päätöksestä.

Aro:n lausunnosta käy ilmi myös välinpitämätön suhtautuminen asianosaisen oikeusturvaan. Hän toteaa, ettei rauenneen luvan hyväksymisellä ole "hankkeeseen ryhtyvälle merkitystä", vaikka loppukatselmus on tässä tapauksessa tehty nimenomaan ostajan luottamuksen vahvistamiseksi ennen kiinteistökauppaa.

Näin viranomainen on rikkonut perustuslain 21 §:n, hallintolain 6 §:n ja MRL 153 §:n mukaiset oikeusturva- ja laillisuusvaatimukset.

Loppukatselmus on siis tehty vanhentuneen luvan perusteella, ilman uutta lupaa, ilman kirjattua harkintaa ja ilman lainmukaista perustetta.

Kyse ei ole tulkintaerosta, vaan tietoisesta lainvastaisesta menettelystä, joka tekee loppukatselmuksesta mitättömän hallintopäätöksen, jolla ei voi olla oikeusvaikutuksia.

███: Kiitos puheenjohtaja. Kysyn tästä rakennustarkastajien yhdistyksestä, jossa kerroitte, että toimitte. Yhdistys olisi linjannut, että vaikka rakennus olisi rauhennut, voidaan silti pitää tämä lopputarkastus. Mutta onko siellä yhdistyksen säännössä kuitenkin tästä tai käytännössä, että silloin pitää kaikki dokumentit löytyä?

Aro: Siellä oli tarpeellinen määrä katselmuksia ja en nyt muista ihan tarkasti sitä sisältöä mutta loppukatselmus jos on käyttöönotto tehty ja siellä on tarpeellinen määrä katselmuksia, niin sitten voidaan tehdä.

███: Edellyttääkö se mielestänne sitä, että jos ajatellaan, että tämä on poikkeuksellinen tilanne, että on rakennuslupa rauennut, niin sitten jos tehdään tämä harkinta ja voidaan kuitenkin pitää tämä loppukatselmus, niin edellyttääkö se normaalia enemmän huomiota siihen, että onko kaikki nämä välitoimenpiteet tehty eli onko kaikista dokumentit? Edellyttääkö se silloin normaalia enempää huolellisuutta kuin tavallinen tilanne, jossa lupa ei ole rauennut?

Aro: Siis nyt mä en ymmärrä kysymystä. Voitko toistaa?

███: Eli jos lupa on rauennut ja sitten aletaan tehdä harkinta että voidaanko silti pitää tämä loppukatselmus, niin edellyttääkö tilanne normaalia ja tarkempaa huomiota siihen, että onko sillä kaikki mennyt oikein matkan varrella, että onko kaikki dokumentit?

Aro: No siis mehän ajetaanko koneellisesti sieltä rakennusrekisteristä ajatella, me annetaan sille tietyt ehdot sille, että jos siellä on käyttöönotto tehty ja sieltä on loppukatselmus pitämättä ja sitten meille tulee tuhannen rakennuksen tällainen järjestelmä sieltä että ei se nyt ihan poikkeuksellistakaan ole, että näitä on neljän tuhannen tai viiden tuhannen määrässä meillä on tuhat sellaista katselmusta, miltä on jäänyt se loppukatselmus tekemättä. Sitten me lähdetään tekemään niitä ja niin kuin sanoin se meidän tulkinta on ollut se, että kun siellä ei ole mitään muuta merkintää, niin me katsotaan sen talon julkkarisivut ja katsotaan että se on sen pääluvan mukainen ja sillä mennään.

**Kommentti:** Markku Aron lausunto osoittaa, että rakennusvalvonta on jättänyt kokonaan suorittamatta lain edellyttämän harkinnan ja tarkastuksen, kun loppukatselmuksia on tehty rauenneille luvulle. Aro myöntää, että loppukatselmuksia on tehty "koneellisesti" rakennusrekisterin massalistauksista — tuhansittain — ilman yksilöllistä harkintaa, ja että tarkastus on rajoittunut ainoastaan julkisivujen silmä määräiseen vertailuun ("katsotaan että se on sen pääluvan mukainen ja sillä mennään").

Tällainen menettely on räikeässä ristiriidassa MRL 143 §:n ja 153 §:n kanssa, joiden mukaan rauennut lupa ei ole voimassa ja rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin kaikki luvan ehdot ja siihen liittyvät katselmuksot on hyväksytysti suoritettu. Rakennusvalvonta ei voi perustaa päätöstään "yhteiseen tulkintaan" tai massamenettelyyn, koska hallintolain 6 § (tasapuolisuus ja tarkoitussidonnaisuus), 31 § (selvittämisvelvollisuus)

*ja 45 § (päättöksen perusteluvelvollisuus) edellyttävät tapauskohtaista harkintaa ja kirjallisia perusteluita jokaisessa hallintopäätöksessä.*

*Aro:n lausunto osoittaa myös, että rakennusvalvonta ei ole tarkastanut edes niitä seikkoja, joita se itse pitää ainoana valvontakriteerinään – rakennuksen julkisivun luvanmukaisuutta. Tässä tapauksessa rakennuksen julkisivu ei vastaa lupapiirustuksia, joten edes tämä viranomaisen oma vähimmäistarkastus ei ole toteutunut.*

*Rakennusvalvonta on siis hyväksynyt loppukatselmuksessa rakennuksen, joka on sekä luvanvastainen että rauenneen luvan perusteella rakennettu, ilman lainmukaista harkintaa ja ilman perusteluita. Menettely rikkoo hallintolain 6, 31 ja 45 §:iä sekä MRL 143 ja 153 §:iä, eikä täytä hyvän hallinnon eikä oikeusvaltioperiaatteen vähimmäistasoa.*

*Kyse ei ole tulkintaerosta vaan tietoisesta massakäytännöstä, jolla rakennusvalvonta on jättänyt soveltamatta lakia. Tällainen menettely tekee loppukatselmuksesta lainvastaisen ja mitättömän hallintopäätöksen, jolla ei ole oikeusvaikutuksia.*

██████: Onko teillä tiedossa tästä kohteesta se, että tälle rakennuksen pohjakerrokselle ei ole haettu lupia?

Aro: Ei. Sitten jos näin on tapahtunut, niin onko se sitten tapahtunut sen jälkeen kun loppukatselmus on pidetty siellä tai tämä käyttöönotto on pidetty onko se sen jälkeen tapahtunut. Jokainen vastaa siitä hetkellä, että se on oikein se talo siellä.

██████: Olisiko tämän. Jos tämä poikkeaisi piirustuksista tai hyväksytyistä piirustuksista, niin olisiko tämä pitänyt siinä loppukatselmuksessa huomata?

Aro: No onko se millainen se tila on siellä? Täyttääkö se asuinhuoneen määrityksen? Vai onko se sellainen mikä ei ole kerrosalaa laskettavaa tilaa?

██████: Onko näillä sitten? Se on kellarikerros.

Aro: Niin ehkä silloin on voinut tulla tulkinta, että sitä ei lasketa kerrosalaksi että kun se on kellarikerros, niin sitten sitä ei lasketa. Silloin on rakennusvalvonta on voinut silloin tuota, niin tutkia, että ei tarvitse laittaa sitä muutosta sinne kuviin.

**Kommentti:** Markku Aro toistaa saman virheellisen tulkinnan kuin loppukatselmuksen suorittanut rakennustarkastaja Ellilä väittäessään, että kellarikerrosta ei välttämättä "lasketa kerrosalaksi", eikä muutosta tällöin tarvitse merkitä piirustuksiin.

*Tämä on oikeudellisesti virheellinen väite, sillä RakMK A2 kohdan 5.2.5 mukaan myös kellarikerroksesta on laadittava pohjapiirros silloin, kun se sisältää teknisiä järjestelmiä tai on muutoin rakennuksen käytettävissä.*

*Tässä tapauksessa kellarikerros on lämmitetty, sen huonekorkeus on 212 cm, ja sinne on asennettu sähkö, vesi ja viemärointi — se on siis rakennuksen toiminnallinen osa. Sen rakentaminen ilman lupaa on Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n vastainen toimenpide, ja rakennusvalvonnan olisi tullut puuttua siihen MRL 182 §:n nojalla.*

*Aro kuitenkin myöntää, ettei rakennusvalvonta ole huomannut tai selvittänyt asiaa loppukatselmuksessa, vaan on hyväksynyt rakennuksen ilman tarkastusta. Tämä osoittaa, että rakennusvalvonta ei ole täyttänyt MRL 153 §:n mukaista valvontavelvollisuuttaan eikä hallintolain 31 §:n selvittämisvelvollisuutta. Koska loppukatselmus on tehty tilanteessa, jossa rakennus on ollut luvanvastainen, päätös on syntynyt ilmeisen väärän lain soveltamisen ja menettelyvirheen perusteella ja on mitätön hallintolain 50 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdan nojalla eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.*

██████: Kysyn sitten, että onko █████ █████ ollut teihin yhteydessä tämän asian tiimoilta?

Aro: Kyllä.

██████: Hän on varmaan kysynyt paljonkin asioita tähän liittyen, niin kysyn oikeastaan nyt samoja kysymyksiä.

Eli on kysytty että muun muassa missä on nämä rakennusluvassa määrätyt osoitteessa ████████████████████ rakennesuunnitelmat?

Onko näistä tietoa, vai onko näitä löytynyt?

Markku Aro: Ei ole tietoa.

██████: Onko ollut siitä tietoa tai onko tietoa tällä hetkellä, että missä on nämä pohjakatselmusasiakirjat?

Aro: Ei ole.

██████: Se kysymys siitä, että miksi näitä rakennushankkeen suunnitelmia ei ole päivätty vastaamaan toteutusta, vaikka maanrakennuslaki ja rakennuslupa näin edellyttävät.

Aro: Hetkinen, jos ei niitä ole missään, niin mitä suunnittelemme tarvitaan?

██████: Näitä lupakuvia. Siis arkkitehti lupakuvia?

Aro: Niin En osaa vastata.

**Kommentti:** Markku Aro myöntää, ettei rakennusvalvonnalla ole tiedossa rakennuslupaan määrättyjä rakennesuunnitelmia eikä pohjakatselmusasiakirjoja. Vielä merkittävämpää on hänen lausumansa: "jos ei niitä ole missään, niin mitä suunnitelmia me tarvitaan?" Tämä osoittaa, että rakennusvalvonta ei ole pitänyt rakennuslupasuunnitelmia eikä pohjakatselmusta loppukatselmuksen edellytyksenä, vaikka MRL 153 §, RakMK A1 kohdan 5.4.1 § ja 9.2.1 § edellyttävät, että rakennusvalvonnan on ennen loppukatselmusta varmistettava, että kaikki vaaditut suunnitelmat ja tarkastukset on toimitettu ja hyväksytty.

*Rakennesuunnitelmat ja pohjakatselmus ovat rakennushankkeen keskeisiä asiakirjoja, joilla todetaan rakenteiden turvallisuus ja perustusten toteutus.*

*Ilman niitä rakennusvalvonta ei voi täyttää MRL 150 §:n ja 153 §:n mukaista laillisuusvalvontavelvollisuuttaan.*

*Aro:n väite, ettei suunnitelmia "tarvita", jos niitä ei ole, osoittaa, että rakennusvalvonta on korvannut lain mukaisen valvontavelvollisuuden mielivaltaisella "olemassa olevan tilanteen hyväksynnällä".*

*Tällainen menettely rikkoo hallintolain 6 §:n (tasapuolisuus ja tarkoitussidonnaisuus) ja 31 §:n (selvittämisvelvollisuus) periaatteita ja tekee loppukatselmuspäätöksestä mitättömän hallintolain 50 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohtien perusteella.*

██████: Sitten päämieheni kysynyt, että missä tämä kiinteistön palotarkastuspöytäkirja on?

Aro: Eikö se ole toimitettu teille?

██████: Onko se palotarkastuspöytäkirja antanut rakennusvalvonnalle aiheutta

Aro: Se on erillinen tarkastus.

██████: Onko se antanut teille aiheutta puuttua jotenkin asiaan.

Aro: Se on palotarkastajan asia.

██████: Onko siinä tuotu ilmi joitain huolia koskien tätä kiinteistöä?

Aro: En osaa sanoa.

██████: Minkä vuoksi se on teille toimitettu, jos ei se ole rakennusvalvonnan asia, se palotarkastuspöytäkirja?

Aro: Vastaavan työjohtajan tarkastusasiakirjat, sähkötöiden mittausasiakirja tai asennuspöytäkirja sitten on erinäisiä muita, jotka ei ole tuota niin rakennusvalvontaa on ruvennut niitä keräämään oo niin kuin, mutta kun kuntalaki sanoo, että meidän pitää arkistoida ne pöytäkirjat, mitkä me otetaan vastaan, niin kaikki ei niitä ole ottanut vastaan koska se on suhteeton määrä dokumentteja.

Meidän ei tarvitse niitä ottaa sinänsä vastaan. Vastaavien työjohtajien, se on hankkeessa ryhtyvän, he on palkkasuhteessa toisiinsa ja silloin se vastuu on heidän välinen asia. Se tarkastusasiakirja on heidän välinen dokumentaatio, rakennusvalvonnat ovat myöhemmin sitten ruvenneet ottaa näitä vastaan, koska on ilmennyt kaikennäköistä sekaannusta näissä asioissa ja se helpottaa myös meidän työtä silloin, kun me selvitellään näitä asioita.



**Kommentti:** Markku Aro myöntää, ettei rakennusvalvonta ole ottanut vastaan tai arkistoinut kaikkia lain edellyttämiä tarkastusasiakirjoja, kuten palotarkastuspöytäkirjaa, KVV-asiakirjoja ja sähköasennusten mittauspöytäkirjoja. Hän perustelee menettelyä sillä, että asiakirjojen määrä olisi ollut "suhteeton", ja väittää virheellisesti, että kyseiset dokumentit ovat "hankkeeseen ryhtyvän ja työjohtajien välisiä asiakirjoja".

Tämä tulkinta on suoraan ristiriidassa MRL 150 §:n ja 153 §:n sekä RakMK A1 kohdan 9.2.1 § kanssa, joiden mukaan rakennusvalvonnan on ennen loppukatselmusta varmistettava, että kaikki tarkastukset ja katselmukset on tehty ja että niitä koskevat asiakirjat on toimitettu viranomaiselle.

Rakennusvalvonnan valvontavelvollisuus ei ole valinnainen, eikä sitä voi rajata pois asiakirjojen "suhteettoman määrän" perusteella.

Aron lausunto osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonnassa on ollut käytäntö, jossa osa pakollisista tarkastusasiakirjoista on jätetty vastaanottamatta ja arkistoimatta.

Tämä menettely on johtanut siihen, että viranomaiselta puuttuvat olennaiset asiakirjat (rakennesuunnitelmat, pohjakatselmus, KVV- ja sähköpöytäkirjat sekä palotarkastus), eikä se siten ole voinut lain edellyttämällä tavalla varmistaa rakennuksen luvamukaisuutta ja turvallisuutta.

Menettely rikkoo hallintolain 6 §:n (tasapuolisuus ja tarkoitussidonnaisuus), 31 §:n (selvittämisvelvollisuus), sekä tekee loppukatselmuspäätöksestä mitättömän hallintolain 50 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohtien perusteella, koska päätös perustuu selvästi virheelliseen selvitykseen ja ilmeisen väärään lain soveltamiseen.

■: Sitten oli sitten kysymys että minkä vuoksi rakennusvalvonta on hyväksynyt tämän kiinteistön sähköasennuksen käyttöönottotarkastuspöytäkirjan silloin kun se on hyväksytty. Toimitettu oli 13 vuotta tämän valmistumisen jälkeen.

Aro: Ai minkä takia on hyväksytty?

■: Niin.

Aro: Mun on mahdoton siihen vastata, mutta jos nyt oletetaan, että siellä on esitetty sähkötöiden mitta-asennuspöytäkirja siellä tilaisuudessa, niin sitten miksei se hyväksyisi sitä.

■: Mikä vuoksi tälle kiinteistölle on annettu muuttolupaa ilman tämän sähköasennuksia koskevia tarkastusta, että sähköasennuksen käyttö on tarkastettu?

Aro: Sama vastaus kuin edellisen. Eli se on todennäköisesti esitetty siellä, mutta minun on mahdotonta sanoa sitä, että mitä siellä on tapahtunut.

■: Jos se on kerran jo silloin näytetty paikan päällä, niin miksi se esitetään sitten uudelleen 13 vuotta myöhemmin uusi tarkastuspöytäkirja?

Aro: Sen takia kun on tullut uusi rakennustarkastaja Naantalin 2015, eli allekirjoittanut ja minun tapani on ollut tehdä sitä töitä, että sitten jos meillä ei ole sitä dokumentaatiota, niin me ollaan se pyydetty sitten uudelleen.

██████: Entä sitten näiden KVV-katselmusten osalta niin niiden osalta ei ole toimittu samalla tavalla, vai onko?

Aro: KVV, jos ei ole käynyt siellä työmaallakaan niin miten siitä saadaan? Ja silloin se on vastaava työnjohtaja, joka vastaa hankkeeseen.

██████: Eikö kuitenkin niitä sitten vaadita näitä KVV-tarkastuspöytäkirjoja, kun eihän ne voi tietää onko hän käynyt työmaalla vai eikö se sillä selviä, kun ne vaatii niitä pöytäkirjoja?

Aro: Kyllä. Siellähän on täytynyt silloin tapahtua niin, että ne pyydetty siellä silloin siellä käyttöön otossa en minä muuta osaa sanoa.

**Kommentti:** Markku Aro myöntää, että sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja on pyydetty ja hyväksytty 13 vuotta jälkikäteen, koska viranomaiselta "puuttui dokumentaatio". Samassa hengessä hän kuitenkin selittää, ettei KVV-katselmusta ole voitu "saada", vaikka juuri Maankäyttö- ja rakennusasetus 76 § määrää lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen osaksi työnaikaista valvontaa ennen loppukatselmusta. Valvonnan kohdentaminen näin valikoivasti (yhtä puuttuvaa asiakirjaa vaaditaan jälkikäteen, toista ei vaadita lainkaan) rikkoo hallintolain 6 §:n tasapuolisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteita sekä 31 §:n selvittämisvelvollisuutta. Lisäksi RakMK A1 9.2.1 edellyttää, että pakolliset työnaikaiset katselmuks (mm. LVI) on tehtävä ennen loppukatselmusta, ja MRL 153 § kieltää hyväksymästä käyttöön ilman, että edellytykset on näytetty täyttyviksi. Kun sähköistä hyväksyttiin jälkikäteen ja KVV jätettiin kokonaan vaatimatta, viranomainen toimi mielivaltaisesti ja ilman lainmukaista selvityspohjaa. Loppukatselmuspäätös on siten syntynyt ilmeisen väärän lain soveltamisen ja menettelyvirheen vallitessa, eikä sille voida antaa oikeusvaikutuksia.

██████: Päämieheni on kysynyt sitä, että missä on... teillä tietoa missä on tämän ████████:n kiinteistön rakennustyön tarkastusasiakirja.

Aro: Siis missä on?

██████: Onko siitä tietoa?

Aro: En osaa sanoa.

**Kommentti:** Markku Aro myöntää, ettei rakennusvalvonnalla ole tietoa rakennustyön tarkastusasiakirjasta. Tämä asiakirja on kuitenkin rakennushankkeen keskeinen valvontadokumentti, jonka avulla viranomainen seuraa eri työvaiheiden ja katselmusten suorittamista (RakMK A1 kohdat 9.3 ja 10.4). Tarkastusasiakirja on myös tarkastettava ja hyväksyttävä loppukatselmuksessa ennen käyttöönottopäätöstä.

*Sen puuttuminen osoittaa, ettei rakennusvalvonta ole täyttänyt MRL 153 §:n mukaista laillisuusvalvontavelvollisuuttaan, eikä se ole voinut varmistaa, että luvan ja säännösten edellytykset täyttyvät ennen loppukatselmusta.*

*Kun rakennusvalvonta ei hallitse eikä säilytä pakollista tarkastusasiakirjaa, sen tekemä loppukatselmus perustuu selvästi puutteelliseen selvitykseen ja on mitätön hallintolain 50 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan perusteella eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.*

■: Sitten kysyn seuraavaksi sitä, että on paljon käsitelty nyt tätä varmasti Naantalin kaupungissakin ja mikä oma arvionne, että onko tässä kaikilta osin kaupunki toiminut oikein?

Aro: Kyllä.

■: Että onko niin, että mitään ei tehtäisi eri tavalla?

Aro: Harkintavaltansa puitteissa niin on toimittu oikein.

**Kommentti:** Markku Aro päättää kuulustelunsa toteamalla, että Naantalin kaupunki on "toiminut harkintavaltansa puitteissa oikein". Tämä väite on kuitenkin ristiriidassa hänen omien lausuntojensa ja voimassa olevan lain kanssa. Hän on aiemmin myöntänyt, että:

- rakennuslupa oli rauennut (MRL 143 §),
- loppukatselmus on tehty ilman voimassa olevaa lupaa,
- pakollisia katselmuksia ja tarkastusasiakirjoja puuttuu,
- eikä hän tiedä, mitä loppukatselmuksessa on tosiasialla tehty.

Tällaiset menettelyt eivät kuulu viranomaisen harkintavaltaan vaan rikkovat suoraan MRL 143 §:ää ja 153 §:ää sekä hallintolain 6 §:n lainmukaisuus- ja tarkoitussidonnaisuusperiaatteita.

Aron lausuma osoittaa, että rakennusvalvonta on tulkinnut harkintavaltansa täysin väärin – ei valvontavelvollisuuttaan noudattaen, vaan sen korvikkeena. Tämä vahvistaa, että loppukatselmus on tehty ilman lainmukaista toimivaltaa ja on mitätön hallintolain 50 §:n nojalla eikä voi synnyttää oikeusvaikutuksia.

■: Ehkä nyt kysyn näin että tuleeko rakennusvalvonnan kyseenalaistaa sille annettuja tietoja, mitä rakennushankkeeseen ryhtyvä tai vastaava työnjohtaja tai muu antaa? Miten tämä valvonta toimii?

Aro: Ei pidä kyseenalaistaa, me tehdään, siis rakennesuunnitelmiin tehdään sattumanvaraisia tarkastuksia ja jos siellä silmiin pistää, niin ei me mitään laskelmia tehdä eikä mitään tämän tyyppisiä ja sitten kaikki mitä meille, niin viranomaisen pitää uskoa sitä, että se on totta mikä meille lähetetään.

**Kommentti:** Naantalin kaupungin asiamies ■ johdatteli kysymyksellään Aroa vastaamaan, ettei rakennusvalvonnan tule kyseenalaistaa rakennushankkeeseen ryhtyvän

*tai työnjohtajan antamia tietoja. Markku Aro vahvisti tämän toteamalla, että "viranomaisen pitää uskoa siihen, mitä meille lähetetään".*

*Tämä lausunto on täysin ristiriidassa MRL 153 §:n, RakMK A1 kohdan 3.3.1, RakMK A2 kohdan 5.3.3, sekä hallintolain 6 § ja 31 § säännösten kanssa. Rakennusvalvonnalla on lakisääteinen velvollisuus varmistaa, että toimitetut tiedot ja suunnitelmat täyttävät lain ja määräysten vaatimukset, ja tarvittaessa vaatia lisäselvityksiä.*

*Kun viranomainen itse toteaa, ettei sen tule kyseenalaistaa sille toimitettuja tietoja, se luopuu laillisuusvalvonnasta kokonaan. Tämä osoittaa, että Naantalin kaupungin rakennusvalvonta ei ole toiminut sille kuuluvassa valvontaroolissa, vaan on jättänyt laillisuusvalvontansa kokonaan suorittamatta. Näin tehty loppukatselmus on siten pätemätön hallintopäätös, koska se perustuu selvityksen puutteeseen ja viranomaisen tietoiseen valvonnan laiminlyöntiin.*