

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.

Todistaja Ojalan kuuleminen. [REDACTED], olkaa hyvä.

[REDACTED]: Kiitos puheenjohtaja. Ihan ensin pyydän kertomaan koulutuksestasi ja työkokemuksestasi.

Ojala: Olen rakennustekniikan diplomi-insinööri. Toimin Naantalin kaupungin teknisenä johtajana vuodesta 2018 lähtien. Sitä ennen toimin 16 vuotta Turun kaupungin rakennusvalvontajohtajana.

Sitten minulla on pitkä kokemus eri rakennusliikkeissä: Haka, Skanska, YIT, Työmaamestari, vastaava työnjohtaja, työpäällikkö, projektipäällikkö.

[REDACTED]: Kiitos. Mennään sitten ensin vähän yleisellä tasolla kysymyksiä. Jos kerrot mikä on rakennusvalvonnan rooli rakennushankkeessa.

Ojala: Eli rakennusvalvonta ohjaa neuvoo valvoo rakentamista ja rakennusvalvonnan ohjaaminen neuvonta valvonta tapahtuu hyvin yleisellä tasolla.

[REDACTED]: Mikä siellä on sitten se tavallaan tämä yleinen taso niin mitäs jos sitä vähän kuvaillaan? Että voisi ajatella, että on rakentamisen laatuun liittyviä seikkoja, mutta mitäs sitten mitä tällainen yleisellä tasolla yleinen etu?

Ojala: Hyvin pitkälti on perustunut maankäyttö ja rakennuslakiin ja nyt rakentamislakiin. Eli siellä on jatkuvaa valvontaa, siellä on lupavalmistelu, lupapäätöksiä ja luissa on erilaisia ehtoja vastuuhenkilöiden pätevyyksien valvontaa. Mutta rakennusvalvonta ei ole mikään rakentamisen oppilaitos että sinne voi soittaa ja kysellä että miten jalkalista kiinnitetään.

Kommentti: *Reima Ojalan lausunto vahvistaa, että Naantalin rakennusvalvonnassa ei ole toteutettu MRL 124 §:n mukaista laillisuusvalvontaa, vaan viranomaisvalvonta on korvattu yleisluonteisella ohjauksella. Tämä on perustuslain 2 §:n ja 21 §:n vastainen*

hallintokäytäntö, joka tekee rakennusvalvonnan päätökset – mukaan lukien loppukatselmukset – oikeusvaikutuksiltaan mitättömiksi.

■: Joo. Sitten vielä näistä suunnitelmista. Hyväksytäänkö ne suunnitelmat sisällöllisesti rakennusvalvonnassa vai mitä se? Miten tämä puoli menee?

Ojala: Rakennusluvassa on lupaehtoja ja siihen vaaditaan erilaisia erityissuunnitelmia jotka tulee toimittaa rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonta ei niitä erityisesti hyväksy tarkasta tai suunnittele laske uudestaan, vaan ne toimitetaan ja siinä yhteydessä suunnittelijaa sitten haastetaan, että miten se suunnitelma on tehty ja jos näyttää että suunnittelijalla on homma hanskassa, niin ei sen enempää.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma on ratkaiseva näyttö siitä, että rakennusvalvonnassa ei ole toteutettu rakennuslupien eikä katselmusten laillisuusvalvontaa lainkaan. Kun rakennusvalvonta ei tarkasta suunnitelmia sisällöllisesti eikä vaadi rakennesuunnitelmien toimittamista, se menettää oikeudellisen toimivaltansa tehdä rakennuslupaa tai loppukatselmusta koskevia päätöksiä.*

Tässä tapauksessa, jossa rakennesuunnitelmia ei ole ollut lainkaan, Ojalan lausuma vahvistaa, että loppukatselmus on toimitettu ilman lainmukaista perustetta.

Näin ollen loppukatselmus on oikeusvaikutuksiltaan mitätön hallintopäätös (KHO 2006:27, KHO 2024:968), eikä se voi muodostaa perustetta kiinteistökaupan pätevyydelle eikä vapauttaa rakennusvalvontaa vastuusta.

■: Miten sitten rakennuslupapiirustukset millä rakennuslupa on myönnetty, niin voiko se hanke sitten elää siis verrattuna näihin suunnitelmiin mitä käytännössä tapahtuu sitten, että jos on arkkitehti on piirtänyt jotenkin ja sitten työmaalla toteutus onkin toinen, niin miten tämä näkyy rakennusvalvontaan?

Ojala: Useimmiten rakennushankkeet toteutetaan hieman suunnitelmista poiketen ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vastaavan työnjohtajan piti ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan, jos poiketaan lupasuunnitelmista, erityissuunnitelmista. Silloin kohteen tarkastusinsinööri tai rakennustarkastajalla on erilaisia mahdollisuuksia miten homma hoidetaan eteenpäin.

Jotkut ovat sellaisia joissa tarkastusinsinööri toteaa, että jatka vaan, kirjataan tämä loppukatselmus pöytäkirjaan. Jotkut ovat sellaisia, että ei tarvitse edes loppukatselmuspöytäkirjaan kirjata. Jotkut muutokset ovat sellaisia, että vaihdetaan suunnitelmat loppukatselmuksen yhteydessä. Ne leimataan kirjataan että nämä suunnitelmat korvaavat ne alkuperäiset.

Sitten joskus on sellaisiakin tapauksia, että rakennustarkastaja tai tarkastusinsinööri sanoo, että töitä ei saa jatkaa ennen kuin on haettu muutoslupa.

Kommentti: Reima Ojalan lausuma paljastaa, että Naantalin rakennusvalvonnassa on ollut lainvastainen käytäntö hyväksyä rakennuslupien jälkeiset muutokset ilman muutoslupaa ja ilman tarkastusasiakirjamerkintöjä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa, ja luvan on perustuttava sellaisiin suunnitelmiin, jotka osoittavat, että rakentaminen täyttää lain ja asetusten mukaiset vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § ja 150 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 75–76 § puolestaan edellyttävät, että kaikki poikkeamat tai muutokset rakennuslupapiirustuksiin on hyväksytettävä viranomaisella ennen niiden toteuttamista ja merkittävä rakennustyön tarkastusasiakirjaan.

Tässä tapauksessa olemassa olevat pääpiirustukset, sähkösuunnitelma ja LVI-suunnitelma eivät vastaa toteutusta, eikä muutoslupaa ole haettu. Loppukatselmus on siten toimitettu ilman lainmukaista perustetta, ja se on oikeusvaikutuksiltaan mitätön hallintopäätös.

Ojalan kuvaama menettely rikkoo MRL 125 §:ää, 135 §:ää ja 150 §:ää, MRA 75–76 §:ää sekä perustuslain 2 §:n mukaista laillisuusperiaatetta.

███: Mennään sitten vähän yksityiskohtaisemmin, niin tämä voisi olla ehkä luonteva katsoa vaikka sitten kirjallisen todisteen kanssa, niin katsotaan tätä konkreettista rakennushanketta, kirjallinen todiste K30 tarkastuskooste. Jos ihan ensin kerrot että mikä tämä asiakirja on, siinä lukee tarkastuskosteen, mutta jos nyt kuitenkin vähän enemmän, että miten tämä muodostuu.

Ojala: Eli tämä on rakennuslupaan liittyvä tarkastuskooste eli tämä tarkastuskooste on etsinyt sieltä myönnettyltä rakennusluvalta näköjään ne katselmukset, mitä siellä on lupaehtoina määrätty.

███: Ja nyt kun tässä on sinistä tekstiä ja punaista tekstiä niin mitä nämä värikoodit lähtökohtaisesti tarkoittavat?

Ojala: Mä arvaisin että sininen on tehty ja punainen on tekemättä.

███: Sitten me huomataan, että täällä on esimerkiksi vastaava työnjohtaja on tässä punaisella, mutta siellä kuitenkin vastaava työnjohtaja on, että ilmeisesti ei ole aukoton.

Ojala: Tämä on varmastikin lupapisteen tulosta ja näissä tietojärjestelmissä on monennäköistä mutkaa matkassa, että erilaisia tulosteita tulee joskus oikein joskus vähemmän oikein.

Kommentti: Reima Ojalan lausuma vahvistaa, ettei Naantalin rakennusvalvonta ole hyväksynyt vastaavaa työnjohtajaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 §:n mukaisesti.

Vastaavan työnjohtajan hyväksyminen edellyttää kirjallista ilmoitusta ja työnjohtajan kirjallista sitoumusta, joita ei ole tehty. Näin ollen hyväksyntä ei ole lainvoimainen, eikä rakennustyö ole voinut alkaa laillisesti.

Rakennusvalvonta on lisäksi laiminlyönyt hallintolain 9 §:n ja 31 §:n mukaisen dokumentointivelvollisuuden. Ojalan viittaus ”järjestelmävirheisiin” osoittaa, että kaupungilla ei ole ollut tosiasiallista valvontaa eikä laillisia päätöksiä.

Tämän vuoksi loppukatselmus on toimitettu ilman lainmukaista perustetta, ja se on oikeusvaikutuksiltaan mitätön hallintopäätös (vrt. KHO 2006:27, KHO 2024:968).

███: Mennään sitten vähän kerrallaan näitä, että mikäs on tällainen pohjakatselmuksen tarkoitus?

Ojala: Pohjakatselmuksen tarkoitus on, että varmistetaan ennen kuin rakentaminen etenee, että se on perustettu rakennusluvan mukaisesti ja se perustamisolosuhteet vastaa sitä, mitä rakennusluvassa on suunniteltu.

███: Mietitään sitä, että te ette ollut tähän aikaan, kun tämä kohde on, niin te ette vielä ole tuolla mutta tiedätkö te tämän alueen missä tämä rakennus sijaitsee?

Ojala: Tiedän alueen joo.

███: Onko teillä tietoa, että minkälaiselle pohjalle tämä talo on rakennettu?

Ojala: Ei varsinaisesti tässä kohteessa mutta sillä alueella on louhittu kalliota ja perustettu kallion tai sitten kallion päälle tiivistetty murskeen varaan.

███: Jos meillä on tilanne se, että se on nimenomaan kallion päällä tehdään, niin vaatiiko se erillistä geosuunnittelua tai pohjatutkimuksen laatimista?

Ojala: Jos kallio on näkyvässä tai on tiedossa ja pohjakatselmuksessa nähdään että siellä on kallio, minkä päälle rakennusta perustetaan, niin se riittää.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on tietoisesti jättänyt soveltamatta maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ää ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ää, joiden mukaan jokaisessa rakennushankkeessa on oltava pohjatutkimus ja perustamistapalausunto.*

Ojalan mukaan silmämääräinen havainto ”kallion näkyvyydestä” riittää pohjatutkimuksen korvikkeeksi. Tämä on lainvastainen käytäntö, joka vaarantaa rakentamisen turvallisuuden ja tekee rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttymättömmiksi.

Tässä kohteessa ei ole tehty lain edellyttämää pohjatutkimusta eikä perustamistapalausuntoa. Näin ollen rakennuslupa on myönnetty ja loppukatselmus suoritettu ilman MRL 135 §:n ja MRA 49 §:n mukaista perustetta.

*Rakentaminen on tapahtunut ilman lainmukaista selvitystä perustamisolosuhteista, mikä tekee loppukatselmuksesta **oikeusvaikutuksiltaan mitättömän hallintopäätöksen** (vrt. KHO 2006:27, KHO 2024:968).*

■■■■■: Kysynkin ensin niin päin että onko rakennusvalvonnan tehtävänä valvoa salaojien asennusta?

Ojala: Salaaajat tarkastavat yleensä vastaava työnjohtaja. Rakennusvalvonnan käydessä työmaalla pohjakatselmuksessa tai rakennekatselmuksessa useimmiten pohjakatselmuksen aikaan ei ole vielä salajia alettu tekemään ja sitten rakennekatselmuksessa ne on jo peitetty.

■■■■■: Eli ei kuulu ja eikä oikein olisi mahdollistakaan useimmiten ainakaan valvoakkaan ylipäätään.

Ojala: Nää on vastaavan työnjohtajan tarkastusasiakirja-asioita.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta ei ole suorittanut lain edellyttämiä työnaikaisia katselmuksia eikä valvonut salaojien ja perustusten toteutusta.*

Ojalan mukaan salaojat "tarkastaa yleensä vastaava työnjohtaja", ja viranomaisen tarkastus on useimmiten "mahdotonta". Tällainen menettely on vastoin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 76 §:ää ja RakMK A1:n määräyksiä, joiden mukaan pohja-, rakenne- sekä LVI-katselmukset ovat viranomaiskatselmuksia, joita ei voida korvata työnjohtajan omavalvonnalla.

Tässä kohteessa rakennustyön tarkastusasiakirja puuttuu kokonaan, eikä yksikään katselmus ole dokumentoitu MRA 76 §:n mukaisesti. Rakennusvalvonta ei siten ole voinut todeta rakennustyön laillisuutta eikä loppukatselmusta ole voitu suorittaa laillisin perustein.

Ojalan kuvaama menettely rikkoo MRL 150 §:ää, MRA 76 §:ää, RakMK A1:n määräyksiä sekä perustuslain 2 §:n laillisuusperiaatetta, ja tekee loppukatselmuksesta oikeusvaikutuksiltaan mitättömän hallintopäätöksen.

■: Sitten rakennekatselmus, mikä sen merkitys tarkoitus on? Milloin se tehdään ja miksi?

Ojala: Rakennekatselmus tehdään siinä vaiheessa, kun on kantavat rakenteet eli omakotitalossa seinät, välipohja, vesikatto on asennettu niin, että nähdään niiden rakenteet.

■: Kuuluuko rakennusvalvonnan tarkistaa tai onko tarkistettavissa esimerkiksi katon tuuletusväli aluskatteina eristetilan väliin muodostuva tuuletusväli?

Ojala: Useimmiten rakennekatselmuksessa on aluskate asennettu, että rakennus saadaan sääsuojaan. Tuuletusrakoa tai lämmöneristeitä ei siinä vaiheessa ole vielä tehty eikä asennettu.

■: Entä sitten höyrynsulkujen osalta? Onko se tässä saman katselmuksen aikana, niin voidaanko silloin, ensinnäkin kuuluuko se rakennusvalvonnalle tarkistaa höyrynsulkujen asennusta?

Ojala: Rakennusvalvonta ei pysty tarkastamaan höyrynsulkuja kuin ihan pistokokeen tai satunnaisesti rakennekatselmuksessa. Höyrynsulkua ei ole asennettu ja sitten jos seuraava katselmus on loppukatselmus niin ne on sitten jo sisäverhouksen takana. Eli ne ei ole nähtävissä rakennusvalvonnan katselmuksissa.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma vahvistaa, että Naantalin rakennusvalvonta on toimittanut rakennekatselmuksen ennen kuin kosteustekniset rakenteet – kuten tuuletusvälit, lämmöneristeet ja höyrynsulut – on asennettu.*

RakMK A1 kohdan 9.2.1 mukaan rakennekatselmus on toimitettava, kun kantavat rakenteet sekä niihin liittyvät veden-, kosteuden-, äänen- ja lämmöneristystyöt on tehty. Ojalan kuvaama menettely on tämän määräyksen vastainen.

Lisäksi Ojalan mukaan höyrynsulkuja tarkastetaan vain “satunnaisesti” ja “pistokokein”, vaikka niiden asennus kuuluu nimenomaan tähän katselmusvaiheeseen. Kun rakenteet on peitetty ennen tarkastusta, viranomaisen valvonta on menettänyt merkityksensä.

Näin ollen rakennekatselmus on toimitettu liian aikaisin ja virheellisessä työvaiheessa. Rakennusvalvonta ei ole tarkastanut kosteusteknisiä rakenteita lain edellyttämällä tavalla eikä noudattanut RakMK A1:n sekä MRL 124 §:n ja 150 §:n mukaisia valvontavelvollisuuksiaan.

Katselmus on siten muodollinen, lainvastainen ja oikeusvaikutuksiltaan mitätön.

■: Millä edellytyksillä sitten kohteessa voidaan tehdä osittainen loppukatselmus?

Ojala: Osittainen loppukatselmus eli yleensä muuttokatselmus voidaan tehdä kun siellä on asuintilat siinä kunnossa, tai osa asuintiloista siinä kunnossa, että ne

voidaan ottaa asuinkäyttöön. Siellä tulee olla peseytymismahdollisuus, ruoanlaittomahdollisuus sen täytyy olla sisältä vielä terveellinen, turvallinen, eli siellä täytyy kaiteet olla tehtynä.

Siellä täytyy olla ilmastointi ja sinne täytyy tulla lämmintä vettä kylmää vettä, viemärin täytyy toimia. Ja sitten piha-alue täytyy toteuttaa siten, että työmaa on erotettu siitä käyttöön otettavasta alueesta, että siellä on pihallakin sitten turvallista liikkua.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma vahvistaa, että Naantalin rakennusvalvonta on käsittänyt osittaisen loppukatselmuksen ja muuttoluvan myöntämisen pelkästään käytännölliseksi asumiskelpoisuuden arvioinniksi, ei lailliseksi hallintopäätökseksi.*

Ojalan kuvaamat kriteerit ("peseytymismahdollisuus, ruoanlaittomahdollisuus, lämmin vesi, viemärin toiminta") eivät perustu maankäyttö- ja rakennuslain 150–153 §:ien tai RakMK A1:n vaatimuksiin, joiden mukaan muuttolupa voidaan myöntää vain, jos rakennuksen turvallisuus, terveellisyys ja määräystenmukaisuus on todettu dokumentoidusti.

Näin ollen osittainen loppukatselmus on toimitettu ilman lainmukaista perustetta ja ilman teknistä tarkastusta.

Menettely rikkoo MRL 150–153 §:ää, HL 45 §:ää ja perustuslain 2 §:n laillisuusperiaatetta, ja tekee osittaisesta loppukatselmuksesta ja siihen perustuvasta loppukatselmuksesta oikeusvaikutuksiltaan mitättömän hallintopäätöksen.

███: Sitten mä näytän todistetta K5. Osittaisen loppukatselmuksen pöytäkirja, niin mitäs havaintoja tästä voi tehdä?

Ojala: Eli siellä on asuinrakennus ja autokatos todettu, että ne voi ottaa käyttöön. Sen lisäksi siellä on ollut puutteita. Ylemmänkin toisen kerroksen asuhuoneiden varapoistumista ja tekemättä osoitenumero asentamatta, hormikatselmusta ei ole pidetty ja talotikkaita ei ole asennettu.

███: Onko niin, että kirjoitetaanko tähän ne kaikki siinä tehdyt havainnot, että jos tässä ei jotain lue, niin onko silloin oletettavaa että muilta osin se asia on asiat niin sanotusti kunnossa.

Ojala: Kyllä eli tähän tarkastusinsinöörin rakennustarkastaja kirjaa ne puutteet mitä hän tuossa osittaisessa loppukatselmuksessa huomaa.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma vahvistaa, että Naantalin rakennusvalvonta on ymmärtänyt osittaisen loppukatselmuksen pöytäkirjan virheellisesti pelkäksi havainnointiasiakirjaksi, johon kirjataan vain näkyvät puutteet.*

Tarkastuskooste (K30) osoittaa, että osittaisen loppukatselmuksen aikaan rakennusvalvonnalta puuttuivat olennaiset dokumentit – pohjatutkimus, sijaintikatselmus,

pohjakatselmus, LVI-suunnitelmat sekä käyttöönottotarkastuspöytäkirjat – mutta näitä ei ole merkitty puutteiksi pöytäkirjaan.

Tämä osoittaa, että rakennusvalvonta on tehnyt osittaisen loppukatselmuksen ilman lainmukaista tarkastusta ja ilman MRL 153 §:n ja RakMK A1:n mukaisia edellytyksiä.

Menettely rikkoo MRL 150–153 §:ää, Hallintolain 31 §:ää sekä perustuslain 2 §:n laillisuusperiaatetta, ja tekee osittaisesta loppukatselmuksesta oikeusvaikutuksiltaan mitättömän hallintopäätöksen.

███: Sitten meillä on loppukatselmuspöytäkirja näin. Niin no tässä lukee nyt sitten huomautuksessa vaan, mitä tuossa lukee että katselmuksessa todettiin luvanmukaiset rakennustyöt valmistuneeksi ei huomautettavaa.

Ojala: Joo, eli sitten jonkun vuoden jälkeen siellä on pidetty loppu-loppukatselmus ja siellä on todettu, että ne siinä osittaisessa loppukatselmuksessa kesken olleet asiat ovat hoidettu kuntoon ja kohde on valmis.

Ei muuta huomautettavaa tai ylipäätään ei huomautettavaa.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on pitänyt loppukatselmuksen muodollisena toteamuksena rakennuksen valmistumisesta, ei hallintopäätöksenä, jolla todetaan lainmukaisuuden täytyminen.*

Ojalan mukaan loppukatselmuksessa “on todettu, että osittaisessa loppukatselmuksessa kesken olleet asiat on hoidettu ja kohde on valmis”. Tarkastuskooste (K30) kuitenkin osoittaa, että nämä samat puutteet – pohjatutkimus, pohjakatselmus, sijaintikatselmus ja käyttöönottotarkastuspöytäkirjat – olivat edelleen korjaamattomina ja puuttuvina.

Näin ollen loppukatselmus on toimitettu ilman MRL 153 §:n mukaista selvitystä ja ilman voimassa olevaa rakennuslupaa.

*Loppukatselmuspäätös (9.10.2020) rikkoo **MRL 150–153 §:ää, Hallintolain 31 ja 45 §:ää** sekä **Perustuslain 2 §:n laillisuusperiaatetta**, ja on siten **oikeusvaikutuksiltaan mitätön hallintopäätös**.*

Loppukatselmus ei poista eikä korjaa aiempia valvontavirheitä, vaan vahvistaa niiden jatkumisen lainvastaisena käytäntönä.

███: Sitten mennään vielä osittaisesta loppukatselmuksesta. Noiden sähköasennusten osalta, mikä tilanne tulee silloin olla, että voidaan tämä muuttolupa antaa?

Ojala: Rakennusvalvonta ei valvo sähköasennuksia, eli sähköurakoitsijalla täytyy olla siihen oikeudet ja luvat kunnossa ja sähköurakoitsija itse tarkastaa omat asennuksensa ja sitten Tukes valvoo että se sähköurakoitsija toimii kuten Tukes määrää.

Rakennusvalvonnalle riittää että loppukatselmuksessa tuohon aikaan on esitetty sähkölaitteiden käyttöönottopöytäkirja. Nykyään kun on sähköiset järjestelmät niin niitä toimitetaan rakennusvalvontaan ja tallennetaan tietojärjestelmiin.

███: Eli vielä täsmennykseksi, että tuohon aikaan, niin onko rakennusvalvontaan edes tullut toimittaa kappaletta siitä niin kuin arkistoon, siis tässä osittaisen loppukatselmuksen yhteydessä?

Ojala: Se on kehittynyt 2000-luvulla, eli se hyvin pitkälti riitti, että se osoitettiin näytettiin loppukatselmuksessa. Jos oli jotain puhutetta siitä kirjattiin katselmuspöytäkirjaan. Tai jos se oli niin puutteellinen, niin silloin ei annettu käyttöönottoa lupaa tai pidetty loppukatselmusta.

Turussa muutettiin käytäntöä, koska tästä tuli ongelmaa, että tuli kinaa että onko se osoitettu vai eikö ole osoitettu. Niin loppukatselmuspöytäkirjaan kirjattiin joskus 2005 ja 2010 välillä, että se on näytetty.

Mutta aika pian sekin käytäntö muuttui kun pääosa näyttää ja homma on kunnossa, niin päädyimme siihen, että loppukatselmuspöytäkirjaan kirjataan jos siinä on jotain huomautettavaa puutteellista tai erikoista. Ei kirjattu mitään silloin, kun loppukatselmuksessa se sähköjen käyttöönottopöytäkirja esitettiin ja kaikki oli kunnossa.

Mutta niin kuin sanoin, niin nyt se on muuttunut. Eli tänä päivänä se pitää toimittaa rakennuspaluontaan ja se tallennetaan sähköisiin järjestelmiin.

███: Eli onko näin että tässä osittaisessa loppukatselmuksessa, kun me katsoimme sitä pöytäkirjaa ja siinä ei ole tästä mitään mainintaa, niin onko silloin oletama että se asia on ollut silloin kunnossa?

Ojala: Kyllä.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma vahvistaa, että Naantalin rakennusvalvonta on hyväksynyt osittaisen loppukatselmuksen ja muuttoluvan ilman sähköturvallisuuslain edellyttämää käyttöönottotarkastuspöytäkirjaa.*

Ojalan mukaan riitti, että sähköurakoitsija "näytti" pöytäkirjan loppukatselmuksessa, eikä siitä tarvinnut jättää kopiota tai tehdä merkintää. Jos pöytäkirjaa ei mainittu katselmuspöytäkirjassa, asia katsottiin automaattisesti kunnossa olevaksi.

*Tämä menettely on vastoin **sähköturvallisuuslain 16–19 §:iä, MRL 153 §:ää ja RakMK A1:n 9.2.1 kohtaa**, jotka edellyttävät, että käyttöönottotarkastus on tehty ja todettu määräysten mukaiseksi ennen rakennuksen käyttöönottoa.*

Tarkastuskooste (K30) osoittaa, että sähköjen käyttöönottotarkastuspöytäkirja on lisätty vasta vuonna 2020, 13 vuotta rakennuksen käyttöönoton jälkeen.

Näin ollen rakennusvalvonta on tietoisesti antanut käyttöluvan rakennukselle, jossa sähköturvallisuuden lakisääteinen edellytys ei ole täyttynyt.

*Menettely rikkoo **sähköturvallisuuslain 16–19 §:iä, MRL 153 §:ää, HL 31 ja 44 §:iä sekä PL 2 §:n laillisuusperiaatetta**, ja tekee osittaisesta loppukatselmuksesta ja siihen perustuvasta loppukatselmuksesta **oikeusvaikutuksiltaan mitättömiä hallintopäätöksiä**.*

■: Sitten tunnette tämän tapauksen sinällään, eli uskallan mennä suoraan, eli teillä on tiedossa se, että tässä on rakennuslupa mennyt umpeen ennen kuin loppukatselmus on pidetty. Maankäyttö- ja rakennuslaki siellä lukee että loppukatselmus on pidettävä rakennusluvan voimassa ollessa. Se on kirjattu suurin piirtein näin. Miten tässä on näin voitu menetellä Naantalissa?

Ojala: Turussa, Turun alueella, Naantalissa ja monessa muussakin kunnassa Suomenmaassa on ollut semmoinen käytäntö, että loppukatselmuksia on pidetty myös luvan voimassaolon jälkeen. Siinä on ollut erilaisia vaihtoehtoja. Eli jos kaikki on osittaisessa loppukatselmuksessa pääosin kunnossa, eli lupaehdot on hoidettu kuntoon ja kuten tässä tapauksessa siellä oli muutama pikku puute, niin loppukatselmuksen on voinut pitää sitten ihan, että tarkistetaan ne asiat mitkä on kirjattu puutteeksi.

Toinen vaihtoehto ollut se, että on pyydetty toimittamaan erityissuunnitelmia. Esimerkiksi jos IV-suunnitelmat on puuttunut, niin ne on voinut toimittaa jälkikäteen. Ja sitten on pitänyt IV-laitteet tarkastaa ja sitten on pidetty loppukatselmus. Jossain tapauksessa, jos on ollut epäily tai tiedossa, että esimerkiksi rakenteessa on jotain häikkää, Niin ollaan voitu vaatia ennen kuin loppukatselmus voidaan suorittaa niin kolmannen osapuolen tarkastus.

Eli riittävän ammattitaitoinen kaveri on vaikka rakenteita avaten tarkastanut, että siellä on kaikki kunnossa. Ja jos ammattitaitoinen rakennusalan ammattilainen kuittaa että kunnossa, niin sitten rakennusvalvonta on pitänyt loppukatselmuksen.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma vahvistaa, että Naantalin ja Turun seudun rakennusvalvonnassa on ollut vakiintunut lainvastainen käytäntö pitää loppukatselmuksia myös rakennusluvan voimassaolon päätyttyä.*

*Lausuman mukaan loppukatselmuksia on toimitettu “myös luvan voimassaolon jälkeen”, ja puuttuvia erityissuunnitelmia on hyväksytty jälkikäteen ilman voimassa olevaa lupaa. Tämä menettely rikkoo **maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:ää ja 153 §:ää sekä RakMK A1:n kohtaa 10.3**, joiden mukaan loppukatselmus on pidettävä luvan voimassaoloaikana.*

Kun lupa on rauennut, rakennusvalvonnalla ei ole enää toimivaltaa suorittaa katselmuksia tai tehdä hallintopäätöksiä.

*Ojalan lausuma osoittaa, että viranomainen on tietoisesti käyttänyt toimivaltaa, jota sillä ei ole ollut, ja että menettely on ollut yleisesti hyväksytty hallintokäytäntö. Tämä tekee loppukatselmuksista **rakenteellisesti ja toistuvasti lainvastaisia**.*

*Menettely rikkoo **MRL 143 §:ää, 150 §:ää ja 153 §:ää, Hallintolain 31 ja 45 §:iä sekä Perustuslain 2 §:n laillisuusperiaatetta**, ja tekee tällaisista loppukatselmuksista **oikeusvaikutuksiltaan mitättömiä hallintopäätöksiä**.*

■: No mites sitten seuraisit jos tässä tapauksessakin joka on nyt 13, melkein 14 vuotta siellä on asuttu. Mitä sitten, jos se vaadittaisiin uusi lupa, niin mitä siitä seuraisi? Jos ei tätä tehtäisi näin kun nyt on toimittu, niin minkälaisia seuraamuksia siitä olisi?

Ojala: Joo, kyllä toi oli lähinnä asiakaspalvelun näkökohdasta lähtien, että niitä loppukatselmuksia pidettiin, kun niitä on voinut jäädä jostain syystä roikkumaan.

Eli pääosin kaikki on kunnossa, mutta se loppu-loppukatselmus on puuttunut, niitä on pidetty. Ja tästä oli yksi esimerkki sieltä Sauvosta, mikä meinasi riistäytyä ihan käsistä, että kun ei ollut loppukatselmusta pidetty luvan voimassaoloaikana, niin Sauvon kunta meinasi vaatia, että pitää hakea uusi rakennuslupa, mikä olisi tarkoittanut, että pitää noudattaa uusia voimassa olevia määräyksiä eli se vanha talo olisi pitänyt korjata tai purkaa ja rakentaa lähes...

Että se täyttää nykypäivän määräykset, mutta ilmeisesti sielläkin toteutettiin se lopulta niin, että se loppukatselmus pidettiin tai sitten todettiin että se on ollut siellä jo 25 vuotta, niin saa se olla siellä edelleenkin ja merkittiin rekisteriin valmiina rakennuksena.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on tietoisesti jättänyt noudattamatta maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:ää ja 153 §:ää ”asiakaspalvelun näkökulmasta”.*

Lausuman mukaan loppukatselmuksia on pidetty myös rauenneille luvulle, koska uuden luvan hakeminen olisi ollut omistajalle hankalaa ja olisi voinut johtaa rakennuksen purkamisvaatimukseen.

*Tällainen tarkoitussidonnain vastainen menettely rikkoo **MRL 143 §:ää, MRL 153 §:ää, RakMK A1:n kohtaa 10.3, sekä hallintolain 6 §:ää (tarkoitussidonnaisuus) ja perustuslain 2 §:n 3 momenttia** (julkisen vallan käytön on perustuttava lakiin).*

Tarkastuskooste (K30) osoittaa lisäksi, ettei rakennusluvalla ollut ”pääosin kunnossa” – vaan useita lakisääteisiä suunnitelmia ja katselmuksia puuttui kokonaan.

*Näin ollen loppukatselmus (9.10.2020) on toimitettu ilman toimivaltaa ja ilman lainmukaista perustetta, mikä tekee siitä **oikeusvaikutuksiltaan mitättömän hallintopäätöksen**.*

Ojalan lausuma osoittaa, että lainvastainen menettely ei ole ollut poikkeus, vaan rakenteellinen ja tietoisesti ylläpidetty hallintokäytäntö Naantalin rakennusvalvonnassa ja sen valvontapiirissä.

■: Sitten kysyn vielä, 2006 kun tämä on luvitettu, niin onko rakennuksen, onko ilmatiiveydestä ollut silloin joku siis määräysten mukaan onko sen pitänyt täyttää joku numeerinen ilmavuotolukuarvo tai joku tämän tyylinen miten tuohon aikaan on?

Ojala: Joo, silloin energiamääräykset muuttuivat aika tiuhaan ja piti toimittaa energiaselvitys missä käytettiin vertailuarvona nelosta.

Se tarkoitti, että viidenkymmenen baarin ylipaineella tunnissa neljä kertaa vaihtui sen rakennuksen ilma. Se oli se mihin verrattiin ja se oli hyvä ratkaisu.

■: Eli tämä ilmavuotoluku on ilmeisesti tämä nelonen. Mitattiinko ne, vaadittiinko mittausten tekemistä 2000?

Ojala: Silloin alussa ei vaadittu mittauksia, mutta sitten jossain vaiheessa se muuttui, en osaa sanoa vuotta. Mutta arvaisin että jossain 2010-2015 se muuttui, että piti toimittaa sen energiaselvityksen päivitetty versio ja jos käytettiin nelosta parempaa lukua niin piti mitata. Laskelmissa, jos käytettiin nelosta parempaa niin piti mitata ja osoittaa se.

■: Ei ole tässä vaiheessa muuten kysyttävää.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta ei ole valvonut rakennuksen ilmanpitävyyttä, vaikka se on ollut jo vuonna 2006 pakollinen tekninen vaatimus RakMK C3:n (2003) 2.3 kohdan mukaan.*

Ojala väittää virheellisesti, että ilmanpitävyyden todentaminen tuli pakolliseksi vasta 2010–2015, vaikka MRL 117 § ja RakMK C3 velvoittivat jo tuolloin varmistamaan rakennuksen vaipan tiiveyden ja ilmanvaihtojärjestelmän toimivuuden.

Ilmanpitävyyden valvonnan laiminlyönti tarkoittaa, että rakennusvalvonta ei ole tarkastanut rakennuksen keskeisiä teknisiä ominaisuuksia, ja rakennekatselmus on toimitettu ilman MRL 150 §:n ja RakMK A1:n edellyttämää sisältöä.

Menettely rikkoo MRL 117 §:ää, MRL 124 §:ää, MRL 150 §:ää sekä RakMK C3:n 2.3 kohtaa, ja tekee rakennekatselmuksesta lainvastaisen ja oikeusvaikutuksiltaan mitättömän.

███: Onko teillä tiedossa, että onko tälle rakennuksen kellarikerrokselle ollut rakennuslupaa voimassa?

Ojala: Se mitä mä muistan kohteesta, niin siinä ei ole kellarikerrosta, eli siinä on ykkönen, kakkoskerros joka lienee ullakko, ja siellä on sellainen alustatila, jossa on sitten jotain teknisiä tiloja rakennettu sinne alustatilaan.

███: Onko tämä alustila teidän käsityksen mukaan ollut sellainen mihin olisi pitänyt olla rakennuslupa?

Ojala: Se mitä minä olen nähnyt rakennusta ulkoapäin niin se on siltä osin rinteessä ja siellä on perustamistavan takia tullut syntynyt se alustatila ja kun ei siellä ole mitään tiloja paitsi se tekninen tila, niin se on varmasti rakentamisen aikana sinne syntynyt, sillä olisi voinut hakea rakennusluvan, jos se olisi näytetty ja sinne olisi voinut rakentaa enemmänkin, koska siellä sitä tilaa jonkin verran on.

███: Eli sanoitte, että olisi voinut hakea rakennusluvan, niin onko se vapaaehtoista, haetaanko vai ei?

Ojala: Mä en ole käynyt siellä sisällä mutta ne kuvat että sinne on pienehkö luukku, niin se on sitä ryömintätilaa mikä on siellä talon alla, niin sille ei tarvitse erikseen hakea rakennuslupaa vaan se on osa perustuksia.

Mutta jos siinä olisi halunnut sijoittaa varastoja, pesutiloja, teknisiä tiloja, niin sillä olisi varmasti saanut rakennuslupa ja ne olisi sinne voinut sijoittaa.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennuksen, jossa on ilman lupaa rakennettu kellarikerros, ja tehnyt tämän virheellisen oletuksen perusteella, ilman lainmukaista selvitystä.*

Ojala väittää, ettei rakennuksessa ole kellarikerrosta, vaan "pienehkö luukku", joka johtaa "ryömintätilaan perustusten alla", ja että tällaiselle tilalle "ei tarvitse hakea erillistä rakennuslupaa".

Tämä on tosiasiallisesti ja oikeudellisesti virheellinen väite.

Rakennuksessa on täysimittainen ulko-ovi kellaritasolle, ja tila on lämmitetty, sähköistetty, viemäroity ja varustettu vesi- ja viemärijärjestelmillä. Tila on siten rakennuksen toiminnallinen osa, ei perustusrakenne.

RakMK A2 kohdan 5.2.5 mukaan myös kellarikerroksesta on laadittava pohjapiirros, ja tila kuuluu rakennusluvan piiriin, jos se sisältää teknisiä järjestelmiä tai on muutoin käytettävissä.

Tällaista lupaa ei ole haettu eikä myönnetty.

Ojala myöntää, ettei ole käynyt tilassa sisällä, vaan on tehnyt arvionsa ulkonäön perusteella. Tämä tarkoittaa, että rakennusvalvonta ei ole täyttänyt hallintolain 31 §:n mukaista selvittämisvelvollisuutta eikä hallintolain 44 §:n mukaista päätöksen perusteluvelvollisuutta.

Rakennusvalvonta on jättänyt soveltamatta MRL 125 §:n lupavelvollisuuden ja MRL 182 §:n mukaiset valvontatoimet ja hyväksynyt loppukatselmuksessa rakennuksen, jossa on luvanvastainen tila.

Päätös perustuu siten puutteelliseen selvitykseen, väärään lain soveltamiseen ja virheelliseen tosiasiaperustaan, minkä vuoksi se on hallintolain 50 §:n 1 momentin 1–3 kohtien perusteella oikeusvaikutuksiltaan mitätön hallintopäätös.

■■■■■: No sitten tästä kohteesta on ilmennyt, että näitä kaikkia dokumentteja ei ole sieltä rakennusvalvonnan arkistosta löytynyt, niin onko teillä tietoa, että millä tunnuksella näitä dokumentteja on sieltä yritetty hakea?

Ojala: Niitä on haettu monella eri tavalla, mitä rakennusvalvonta on minulle kertonut. Ja sitten vielä päätearkistoon. Insinööriä ja arkistohenkilökunnan kanssa käy asianhallintohenkilökunnan kanssa käyty tarkasti läpi ja näitä on todella paljon etsitty, niitä dokumentteja. Harmi on, että niitä sieltä ei ole löytynyt ja Turun kokemuksesta tiedän sen, että aina silloin tällöin kun pelattiin papereiden kanssa, niin jotkut paperit meni väärään väliin tai jopa katosi.

■■■■■: Kuinka yleistä tällöinen papereiden katoaminen on?

Ojala: Harvinaista.

■■■■■: Osaatteko sanoa mitään lukuja esimerkiksi vuositasolla?

Ojala: En osaa sanoa. On vuosia ettei häviä ollenkaan ja sitten on vuosia että saattaa paritkin dokumentit kadota.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta on tietoisesti hyväksynyt tilanteen, jossa rakennuslupaan ja valvontaan kuuluvat asiakirjat puuttuvat kokonaan viranomaisarkistosta.*

*Ojala myöntää, että asiakirjoja on “todella paljon etsitty”, mutta niitä “ei ole löytynyt”, ja yrittää selittää asiaa sillä, että “paperit ovat saattaneet mennä väärään väliin tai jopa kadota”. Tämä on hallintolain ja arkistolain vastainen selitys: rakennuslupien ja valvontapäätösten asiakirjat ovat **pysyvästi säilytettävää aineistoa**, jonka olemassaolo ja käytettävyys viranomaisen on varmistettava.*

Asiakirjojen puuttuminen tarkoittaa, että viranomaisella ei ole ollut mitään dokumentoitua selvityspohjaa, jonka perusteella valvontatoimia tai loppukatselmusta olisi voitu lainmukaisesti suorittaa.

*Viranomaisen ei ole täyttänyt **hallintolain 9 §:n** mukaista dokumentointivelvollisuutta, **MRL 150–153 §:n** mukaista valvontavelvollisuutta eikä **arkistolain 8 §:n** säilyttämisvelvollisuutta.*

Lisäksi rakennuksessa on myöhemmin **puolueettomien asiantuntijoiden tarkastuksissa** todettu niin vakavia rakenteellisia ja teknisiä virheitä, että **lainmukaisia katselmuksia ei ole voitu koskaan suorittaa hyväksytysti.**

Tämä vahvistaa, ettei rakennusvalvonnalla ole koskaan ollut käytössään niitä tarkastus- ja suunnitelma-asiakirjoja, joiden perusteella katselmuksot olisi voitu MRL:n edellyttämällä tavalla hyväksyä.

Näin ollen viranomaisen ei ole ainoastaan laiminlyönyt arkistointia, vaan **hyväksynyt rakennuksen ilman, että sen lainmukaisuutta olisi koskaan voitu todentaa.**

Menettely rikkoo **hallintolain 9 ja 31 §:iä, MRL 150–153 §:iä, arkistolain 8 §:ää sekä perustuslain 2 §:n laillisuusperiaatetta**, ja tekee loppukatselmuksesta **oikeusvaikutuksiltaan mitättömän hallintopäätöksen.**

██████████: Oletteko ohjeistaneet ██████████ ja valittamaan tästä loppukatsomuspöytäkirjasta hallinto-oikeuteen?

Ojala: Sitäkään mä en muista. Mutta arvaisin että ██████████ oli hyvinkin harmissainen, voisiko sanoa poissa tolaltaan. Ja siinä kohtaa neuvoin että mitä hän voi tehdä. On vähän viranhaltijan velvollisuus siinä kohtaa kertoa että mitä mahdollisuuksia kuntalaisilla tai asiakkaalla on edetä asian kanssa.

Kommentti: Reima Ojalan lausuma osoittaa, että viranomaisen on antanut kantajille virheellistä oikeudellista neuvontaa koskien muutoksenhakua loppukatselmuspäätöksestä.

Ojala kertoo “neuvoneensa ██████████ ja valittamaan hallinto-oikeuteen”, koska piti sitä viranhaltijan velvollisuutena. Korkein hallinto-oikeus on kuitenkin myöhemmin todennut (KHO 27.3.2024, 9 ██████████), että loppukatselmuspöytäkirja ei ole valituskelpoinen hallintopäätös, eikä siitä voi valittaa hallintotuomioistuimeen.

Näin ollen viranomaisen on antanut virheellistä oikeudellista neuvontaa ja ohjannut asianosaiset käyttämään oikeusturvakeinoa, jota ei ole olemassa.

Tämä osoittaa paitsi hallintolain 8 §:n neuvontavelvollisuuden virheellisen täyttämisen, myös sen, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen loppukatselmusjärjestelmään ei liity mitään tehokasta muutoksenhakekeinoa.

Tilanne on **perustuslain 21 §:n ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen 13 artiklan** vastainen, koska viranomaisen päätöksestä, jolla on merkittäviä oikeusvaikutuksia yksityiselle, ei ole olemassa tosiasiallista oikeussuojakeinoa.

Ojalan lausuma ja KHO:n ratkaisu yhdessä osoittavat, että rakennusvalvonnan hallintomenettely on oikeusturvan näkökulmasta rakenteellisesti virheellinen ja lainvastainen.

■: Jos näihin rakennusvalvontaa toimitettuihin suunnitelmiin tehdään sitten jotain muutoksia niin kuin äsken käsiteltiin, niin tuleeko nämä muutokset hyväksyttää rakennusvalvonnassa ja tehdäänkö siitä sitten kirjauksia rakennusvalvonnassa?

Ojala: Eli toistan sen, mitä äsken, eli kun vastaava työnjohtaja kertoo rakennusvalvontaan, että nyt me tehdään toisella tavalla, kun lupa on myönnetty tai se tulee rakennusvalvonnan tietoon vaikka tarkastusinsinöörin työmaalla käydessä, niin pienin muutos voidaan hoitaa niin, että jatka vaan, ei tehdä mitään.

Seuraava vaihtoehto on se, että kirjataan tämä sitten loppukatselmus pöytäkirjaan esimerkiksi että vaikka joku vessa jätetään rakentamatta. Sitten seuraava vaihtoehto on se, että vaihdetaan suunnitelmat sitten kun pidetään loppukatselmus. Ja ne leimataan ne vaihdetut suunnitelmat ja niihin kirjataan että ne korvaa ne rakennuslupa suunnitelman suunnitelmat. Seuraava vaihtoehto on, että tehdään jotain niin radikaalia, että tarkastusinsinööri harkitsee, että nyt työt pitää keskeyttää ja töitä saa jatkaa vasta sitten, kun tai jos se muutos on saanut lainvoimaisen rakennusluvan.

■: No voisitteko kertoa jotain esimerkkejä tämmöistä pienistä muutoksista, jotka voitaisiin sitten hoitaa niin, että ei tehdä mitään?

Jos on vaikka suunniteltu piha asfaltoitavaksi ja se jätetään murskeelle, niin jätetään vaan, ei tehdä mitään. Merkitään loppukatselmus pöytäkirjaan, että master bedroomin vessa jätetään rakentamatta. Sitten se, että vaihdetaan piirustukset jos siirretään keittiö alakerrasta yläkertaan.

Ja sitten jos laajennetaan rakennusta vaikka naapurin rajan läheisyyteen, niin voidaan todeta, että sitäpä se ei saa tehdä ennen kuin sillä on lainvoimainen rakennuslupa.

Kommentti: Reima Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonnassa on ollut lainvastainen hallintokäytäntö, jossa rakennuslupien mukaisia suunnitelmia on muutettu ilman viranomaisen hyväksyntää.

Ojalan mukaan "pienet muutokset" on voitu hyväksyä suullisesti ("jatka vaan, ei tehdä mitään"), ja "suuremmat" muutokset on voitu kirjata vasta loppukatselmuksessa tai leimata jälkikäteen korvaaviksi piirustuksiksi.

*Tämä menettely on räikeässä ristiriidassa **MRL 135 §:n**, **MRL 150 §:n**, sekä **MRA 75–76 §:n** kanssa, jotka edellyttävät, että kaikki poikkeamat rakennusluvan mukaisista suunnitelmista on hyväksyttävä viranomaisella ennen toteuttamista ja dokumentoitava.*

Ojalan kuvaama käytäntö merkitsee, että rakennusvalvonta on tietoisesti jättänyt noudattamatta laillisuusvalvontaa ja korvannut sen hallinnollisella harkinnalla.

*Menettely rikkoo **Hallintolain 9 §:ää** (dokumentointivelvollisuus), **MRL 182 §:ää** (puuttumisvelvollisuus) ja **Perustuslain 2 §:n 3 momenttia** (julkisen vallan käytön on perustuttava lakiin), ja tekee tällaisista katselmuksista **oikeusvaikutuksiltaan mitättömiä hallintopäätöksiä**.*

■■■■■: Kysyisin vielä tuosta KVV-vastaavasta, eli edellytetäänkö, että hän käy katsomassa kohdetta paikan päällä, jos tällöinen KVV-vastaava on määrätty.

Ojala: Kyllä. eli KVV-vastaavan täytyy käydä paikan päällä ja vastata niistä KVV-asennuksista. Vesi ja viemärijohtoihin kuuluu muun muassa vesijohdon painekoe, joka KVV-vastaavan täytyy todentaa.

Kommentti: *Reima Ojalan lausuma vahvistaa, että KVV-vastaavan tulee käydä työmaalla ja todentaa vesi- ja viemärijärjestelmien asennusten määräystenmukaisuus, mukaan lukien vesijohdon painekoe.*

Kuitenkin KVV-vastaavaksi hyväksytty Raino Vuori on todennut, ettei ole tehnyt mitään valvontatöitä kohteessa. Näin ollen KVV-valvontaa ei ole tosiasiallisesti suoritettu, vaikka Ojalan lausuma osoittaa, että sen olisi pitänyt olla pakollinen. Tämä käy ilmi tavarantarkastaja Martti Pennasen LVI-raportista (K15).

Rakennusvalvonta on jättänyt havaitsematta ja korjaamatta tilanteen, jossa työnjohtaja ei ole täyttänyt tehtäväänsä, ja on tästä huolimatta hyväksynyt rakennuksen käyttöön.

*Menettely rikkoo **MRA 73 §:ää, MRA 76 §:ää, MRL 117 §:ää, MRL 124 §:ää ja MRL 150 §:ää, sekä RakMK A1:n 9.2.1 kohtaa.***

*Koska rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennuksen ilman lainmukaista KVV-valvontaa, loppukatselmus on tehty **ilmeisen väärän lain soveltamisen perusteella** ja on **oikeusvaikutuksiltaan mitätön hallintopäätös.***

■■■■■: Puheenjohtaja tähän viimeiseen aiheeseen liittyen, että onko se niin, että rakennusvalvonta jotenkin käskää sen KVV-vastaavan mennä sinne kohteeseen? Eli tässä nyt vähän niin kuin tämä, että kenenkin vastuulla, siis onko se itsenäistä vastuuta tällaisella nimetyllä vastuulla henkilöllä, joka siinä on, vai miten tämä nyt käytännössä on, jos hän ei käy siellä paikalla. Onko rakennusvalvonnan mahdollisuus siihen jotenkin puuttua?

Ojala: Se joka suostuu vastaavan työnjohtajan tehtäviin on kyse vastaavan työnjohtajan KVV tai IV vastaavan työnjohtajan tehtävistä. Oletusarvo on, että käy kohteessa hoitamassa niitä tehtäviä. Rakennusvalvonta ei pysty tarkastamaan kuinka monta kertaa se siellä vastaava työnjohtaja käy. Vastaavan työnjohtajan hakemukseen on pitänyt liittää sellainen arvio siitä, kuinka monta tuntia käyttää siihen kohteeseen ja kuinka monta kertaa käy työmaalla.

Mutta ei sitä rakennusvalvonta millään tavalla valvo, että vastaava käy lupaamansa kerrat siellä työmaalla, vaan vastaavan työnjohtajan täytyy hoitaa omat hommansa. Kun on siihen sitoutunut.

Kommentti: [REDACTED]n kysymys on johdatteleva ja pyrkii siirtämään vastuun yksittäiselle työnohtajalle, vaikka rakennusvalvonnan on laissa nimenomaisesti valvottava työnohtajien tehtävänhoitoa.

Reima Ojala vahvistaa lausumassaan, että rakennusvalvonta ei valvo työnohtajien toimintaa lainkaan, vaikka **MRA 73 §:n 2–3 momentti**, **MRL 124 §** ja **MRL 150 §** velvoittavat siihen.

Ojala toteaa, että työnohtaja ilmoittaa itse, kuinka monta kertaa käy työmaalla, mutta rakennusvalvonta ei tarkasta eikä valvo tätä. Tämä tarkoittaa, että työnohtajan nimitys on puhtaasti muodollinen eikä viranomainen ole varmistanut tehtävän tosiasiallista hoitamista.

Kun rakennusvalvonta on jättänyt valvomatta, että KVV-työnohtaja hoitaa lakisääteiset tehtävänsä, se on jättänyt toteuttamatta sille laissa säädetyn valvontavelvollisuuden.

Menettely rikkoo **MRA 73 §:ää**, **MRL 124 §:ää**, **MRL 150 §:ää** ja **hallintolain 31 §:ää** (selvittämisvelvollisuus), ja tekee loppukatselmuksen **lainvastaiseksi ja oikeusvaikutuksiltaan mitättömäksi hallintopäätökseksi**.

[REDACTED]: Mä kysyisin vielä tähän viimeiseksi, että jos jälkeinpäin käy ilmi että joku vastaava työnohtaja ei siellä paikalla ole sitten käynyt kertaakaan rakennushankkeen aikana ja lopputarkastuskin on sitten jo ehditty suorittaa, niin raukeaksi se myönnetty rakennuslupa sitten jotenkin, muuttuu mitättömäksi sen johdosta, että kävisi jotain tällaista ilmi?

Ojala: Ei, ei. Eli jos vastaava työnohtaja laiminlyö tehtävänsä, niin kyllä se on sitten sen hankkeeseen ryhtyvän, eli tilaajan ja vastaavan työnohtajan välinen asia, miten se hoidetaan sopimusmielessä kuntoon. Mutta sitten jos tulee tieto rakennusvalvonnalle, että vastaava työnohtaja laiminlyö tehtävänsä, niin siitä tulee pitkä miinus sen henkilön kohdalle.

Ja välttämättä sellaista henkilöä ei uudelleen valita, anneta toimia vastaavana työnohtajana jonkun pienen määräjän jälkeen kun hän on luvannut parantaa tapansa. Joskin nyt tänä päivänä meillä on näitä pätevyyden todentamista, ei ne ole lautakuntia mutta yrityksiä FISE ja Kiva Inspecta tekevät valtakunnallista rekisteriä ja tänä päivänä on suuri ongelma siitä, että miten se tieto laiminlyönneistä menee sinne Fisen rekisteriin ja palautuu sieltä sitten kuntiin.

Kommentti: Oksasen kysymys pyrkii siirtämään vastuun työnohtajan laiminlyönnistä yksityiseksi asiaksi, vaikka rakennusvalvonnalla on lakiin perustuva velvollisuus puuttua tilanteeseen.

Reima Ojala vastaa, että jos työnohtaja ei käy työmaalla, kyse on "tilaajan ja työnohtajan välisestä sopimusasiasta", ja että rakennusvalvonta voi korkeintaan "antaa miinuksen" työnohtajalle ja rajoittaa hänen kelpoisuuttaan jatkossa.

Tämä on räikeässä ristiriidassa **MRL 150 §:n** ja **MRL 182 §:n** kanssa, joiden mukaan rakennusvalvonnan on valvottava, että rakentaminen tapahtuu säännösten ja luvan mukaisesti, ja jos näin ei ole, sen on määrättävä virhe korjattavaksi tai työ keskeytettäväksi.

Ojalan lausuma osoittaa, että Naantalin rakennusvalvonta ei ole puuttunut lainvastaisuuksiin, vaikka niistä on ollut tietoa, vaan on jättänyt valvontavelvollisuutensa kokonaan täyttämättä.

*Menettely rikkoo **MRL 150 §:ää, MRL 182 §:ää, MRA 73 §:ää sekä hallintolain 6 §:ää ja 31 §:ää**, ja vahvistaa, että loppukatselmus on tehty ilman lainmukaista valvontaperustaa ja on oikeusvaikutuksiltaan mitätön hallintopäätös.*

███: Ehkä kysyisin tällöisen kysymyksen, että miten näette tämän rakennushankkeen? Onko tämä mennyt niin kuin tämän olisi pitänyt mennä? Onko toimittu kaikilta osin säännösten ja määräysten mukaisesti?

Ojala: Nyt jälkikäteen kun näitä kun asioita on kuullut ja perehtynyt, niin olisi se voinut varmasti paremmin mennä.

███: Kuka olisi voinut toimia paremmin?

Ojala: Vastaavat työnjohtajat olisivat voineet toimia paremmin me oltaisiin voineet toimia paremmin olettaen että olemme hukanneet niitä papereita olisimme voineet olla hukkaamatta. Myyjä ja ostaja olisi voinut paremmin perehtyä kaupantekoon ettei olisi tullut riitaa myyjän ja ostajan välillä ja ongelmia.

Kommentti: *Naantalin rakennusvalvonta ja sen virkamiehet ovat toistuvasti väittäneet, että rakennuslupaan liittyviä asiakirjoja on "hukattu" tai "kadonnut arkistoinnissa".*

Tämä ei kuitenkaan vastaa todellisuutta. Kyse ei ole hävinneistä asiakirjoista, vaan siitä, että mitään lain edellyttämiä tarkastus- ja hyväksymisasiakirjoja ei ole koskaan laadittu.

Tarkastuskooste (K30) osoittaa, että pohjatutkimus, sijaintikatselmus, pohjakatselmus, LVI-suunnitelmat ja käyttöönottotarkastuspöytäkirjat puuttuvat kokonaan. Näitä ei ole koskaan ollutkaan arkistoissa, koska niitä ei ole tehty.

Rakennusvalvonta ei ole voinut "hukata" asiakirjoja, joita ei ole koskaan laadittu, vaan on tehnyt loppukatselmuksen ilman minkäänlaista teknistä tai laillista selvityspohjaa.

*Tämä tarkoittaa, että loppukatselmus on toimitettu ilman, että viranomainen on täyttänyt **MRL 150–153 §:ssä ja hallintolain 31 §:ssä** säädettyä selvittämisvelvollisuuttaan.*

*Viranomainen ei voi vedota omiin laiminlyönteihinsä eikä selittää poissa olevia asiakirjoja "arkistointiongelmilla", jos todellisuudessa kyse on siitä, että **rakennusvalvonta ei ole koskaan tehnyt niitä tarkastuksia eikä hankkinut niitä dokumentteja, joiden perusteella päätös olisi lainmukainen.***

*Koska loppukatselmus on tehty ilman valvontaa ja ilman tarkastusasiakirjoja, se on **ilmeisen väärän lain soveltamisen, puutteellisen selvityksen ja menettelyvirheen perusteella***

*hallintolain 50 §:n 1 momentin 1–3 kohdissa tarkoitetulla tavalla **oikeusvaikutuksiltaan mitätön hallintopäätös.***