

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 02.09.2025

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 02.09.2025

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa, kiinteistön ylläpidon laiminlyönti

3615/10.03.00.08/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna rakennusvalvonnan osalta aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Perusteluosa

Naapurikiinteistön haltija on 1.7.2025 toimittanut rakennusvalvonnalle toimenpidepyynnön koskien kiinteistön ylläpidon laiminlyöntiä, josta aiheutuu terveyshaittaa toimenpidepyynnön tekijän kiinteistölle. Laiminlyönti myös heikentää asuinympäristön turvallisuutta. Terveyshaittaa aiheuttaa lisääntyneet rottahavainnot viereisen kiinteistön alueella. Hoitamaton ympäristö rakennuksineen houkuttelee epämääräisiä henkilöitä, jotka aiheuttavat viereiselle kiinteistölle niin henkilö- kuin paloturvallisuuteen liittyviä riskejä. Toimenpidepyynnön kohde on [REDACTED], kiinteistötunnus 398-405-2-171.

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheutonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

Kuntaliiton hallintopakko-ohjeistuksen mukaan asia tulisi aina saattaa rakennusvalvontaviranomaisena toimivan toimielimen käsiteltäväksi, mikäli valvontailmoitus on tehty kirjallisesti ja/tai ilmoittaja vaatii toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusvalvonta toteaa, että toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistajia ei ole pystytty tavoittamaan eikä asiassa siksi voida ryhtyä velvoittaviin toimenpiteisiin kiinteistön ylläpidon laiminlyönnin vuoksi.

Tehdyt toimenpiteet

Rakennustarkastaja on käynyt tontilla 4.7.2024 toteamamassa, että tilanne on toimenpidepyynnön mukainen.

Vastuuhenkilöiden etsintä on aloitettu 5.7.2024. Tiedossa olevat kiinteistön haltijat ovat [REDACTED]. Vastuuhenkilöt asuvat sosiaalisen median perusteella Venäjällä, eikä heihin ei ole saatu vallalla olevassa tilanteessa kontaktia. Selityspyyntöä ei pysty lähettämään puuttuvan osoitteen takia. Talo on aika ajoin myynnissä internetsivustoilla, mutta omistajalle ei ole saatu sitäkään kautta välitettyä selityspyyntöä.

Rakennuksen ympäristössä esiintyvien terveyshaittojen osalta rakennusvalvonta on ohjannut toimenpidepyynnön ympäristöterveysvalvontaan.

Rakennukseen tai sen ympäristöön mahdollisesti tunkeutuvat asiattomat henkilöt ja näiden aiheuttamat mahdolliset turvallisuuteen liittyvät riskit eivät kuulu

rakennusvalvonnan toimivaltaan, vaan näiden osalta on tilanteen niin vaatiessa käännyttävä poliisiviranomaisen puoleen.

Johtopäätökset

Vastuuhenkilöiden tavoittaminen on tällä hetkellä mahdotonta eikä rakennusvalvonta voi siksi ryhtyä velvoittaviin toimenpiteisiin. Velvoittavat toimenpiteet on kohdennettava kiinteistön haltijoihin, joilla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Lisäksi ennen velvoittavan päätöksen tekemistä on kuultava velvoitettavaa.

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki 140 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen omistajan on:

- 1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä;
- 2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset;
- 3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitämisessä lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa.

Rakentamislaki 141 §

Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Rakentamislaki 147.1 §

Uhkasakkolaki 7.1 §

Perustuslaki 21 §

Hallintolaki 19 §, 20 §, 31 §, 43.1 §, 47 §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijä [REDACTED], Lahden ympäristöterveys, terveydensuojelu(at)lahti.fi