

Korvausvaatimus, yksityishenkilöt

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.05.2026 § 62
392/03.06.02.00/2026

Valmistelija

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja hallintojohtaja Ben Weizmann

Yksityishenkilöt ovat jättäneet Kokkolan kaupungille korvausvaatimuksen.

Korvausvaatimuksen sisältö:

Korvausvaatimuksessa yksityishenkilöt vaativat, että Kokkolan kaupunki saattaa heidän huoneistonsa kuntoon virheellisesti myönnetyn rakennusluvan seurauksena. Perusteluina korvausvaatimukselle on esitetty kuntotutkimuksessa todetut vuonna 2016 toteutetun rakentamisen epäonnistumiset ja, että rakennusvalvonta on myöntänyt toteutetuille korjaustöille rakennusluvan jälkikäteen 28.11.2024.

Lisäksi korvausvaatimuksessa vaaditaan, että huoneistossa esiintyvät terveyshaitat tulee poistaa Kokkolan kaupungin toimesta. Valvomattomien viranhaltijapäätösten aiheuttamien vesivahinkojen korjaukset huoneistossa ilmanvaihdon osalta tulisi korjata.

Yksityishenkilöiden mukaan vuotoilmat rakenteissa ovat kontaminoineet koko huoneiston irtaimistoihin. Irtaimiston osalta yksityishenkilöt ovat tuoneet esille tarpeen korvausvaatimuksen tarkentamiselle, kun irtaimistoa käydään läpi.

Korvausvaatimuksessa on tuotu esille sisäilmaongelman aiheuttamia terveyshaittoja ja niistä aiheutuvia kustannuksia.

Korvausvaatimus koskee myös rakennuksen kosteusteknisen toimimattomuuden seurauksena huoneistoon tulleet vesivahingot. Vaatimuksena on myös, että Kokkolan kaupunki korvaa oikeudenkäynnin kustannukset laillisine korkoineen maaliskuulta 2024 alkaen. Perusteluina on esitetty, että Kokkolan rakennusvalvonta ei ole vaatimuksista huolimatta puuttanut rakennuksen kosteustekniseen toimivuuteen, vaikka rakennusvalvontaan on toimitettu useita todisteita salaojien vääristä sijainneista ja asennuksista vuosien varrella.

Korvausvaatimuksessa nostetaan esille, että talonyhtiö on vuonna 2016 rakentanut luvatta kuten rakennusluvassa todetaan. Kyseessä on ollut terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät korjausrakentamiset, jolloin rakennuslupa vaaditaan ja valvontavastuu on täten Kokkolan rakennusvalvonnalla.

Yksityishenkilöt vaativat, että Kokkolan kaupunki korjaa huoneiston kaikilta osin kuntoon kun on jälkeempäin hyväksynyt rakennusluvan

epäonnistuneelle remontille. Vuonna 2016 tehty remontti ei ole poistanut terveyshaittoja huoneistosta.

Lisäksi yksityishenkilöt vaativat kosteusvahinkojen korjaamiset huoneiston ilmanvaihtoon liittyen sekä alapohjan korjaukset kun on hyväksytty rakennuksen kosteustekninen toiminta, vaikka salaoja ovat väärin asennettu ja aiheuttaa kosteusvaurioita huoneistoon. Irtaimiston ja terveyteen liittyvien korvausvaatimusten osalta vaatimukset tarkentuvat.

Yksityishenkilöt tuovat korvausvaatimuksessa esille salaojien sijaintiin liittyviä mittauspöytäkirjoja ja lausuntoja. Salaojista laadittuja pöytäkirjoja on toimitettu rakennusvalvonnalle sähköpostitse.

Korvausvaatimuksen tarkemmat yksityiskohdat käyvät esille oheisaineistosta A.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan vastine:

Huoneistoon on annettu terveydensuojelulain 27 §:n mukaiset määräykset terveyshaittojen poistamiseksi.

Terveydensuojeluviranomainen on 26.6.2017 antanut terveydensuojelulain 27 §:n mukaisen kuntotutkimusmääräyksen. 21.8.2018 terveydensuojeluviranomainen on kuntotutkimuksen perusteella antanut terveydensuojelulain 27 §:n mukaisen korjausmääräyksen ja edellyttänyt, että huoneistossa suoritetaan korjauksia terveyshaittojen poistamiseksi.

Ympäristöterveyslautakunta on päättänyt asunnon osittaisesta asumiskiellosta 11.12.2019 § 2 terveydensuojelulain 27 § nojalla. Asumiskielto koskee huoneiston alakerran asuintiloja. Asumiskielto on astunut voimaan 29.2.2020. Ympäristöterveyslautakunnan 11.12.2019 päätöksen mukaisesti huoneiston alakertaa ei ole saanut päätöksen jälkeen käyttää asuinhuoneistona. Alakerran tilat on tullut osastoida, ettei tiloista aiheudu terveyshaittaa.

Rakennukseen on aikaisemmin myönnetty 2011 rakennuslupa LVI-saneeraukseen, mutta rakennuslupa on rauennut.

Korvausvaatimuksen kohteena olevan huoneiston ryömintätilat on otettu asumiskäyttöön ilman rakennuslupaa. Rivitalon ilmanvaihto on toteutettu painovoimaisena. Kyseessä olevaan huoneistoon on asennettu ilman rakennusvalvonnan myöntämää lupaa koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä vuonna 2016. 22.12.2017 laaditun kosteusteknisen kuntotutkimusraportin perusteella kyseiseen huoneistoon on tehty muutostöitä yläpohjan eristeiden osalta yläpohjaa saneerettaessa, muutostöillä on mahdollisesti vaikutusta huoneiston kosteustekniseen toimintaan.

Rakennustarkastaja on myöntänyt rivitaloa koskevan rakennuslupan 28.11.2024 (lupanumero 2024-467) ryömintätilan muuttamiseksi varastotilaksi, rakennuksen laajentamiseksi tuulikaappitilojen osalta, aikaisemman LVI- saneerauksen uudelleen luvittamiseksi, ilmanvaihtojärjestelmän muuttamiseksi kyseisen huoneiston osalta ja kyseisen huoneiston korjaustöihin terveyshaitan osalta sekä

rakennuksen sisäisiä muutostöitä koskien. Rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman 17.12.2024.

Rakennustarkastaja on rakennuslupapäätöksellä 2024-467 edellyttänyt aikaisemmin suoritettujen LVI- töiden osalta ulkopuolista tarkastusta (Maankäyttö- ja rakentamislaki eli MRL 150 c) koskien rakennuksen LVI suunnitelmia ja ilmanvaihtojärjestelmää korvausvaatimuksen kohteena olevaan huoneistoon.

Rakennuslupapäätöksellä on myös edellytetty tuuletusputkien asennusten ja väli- sekä yläpohjan läpivientien tarkistamista. Edellä mainittuja vaatimuksia on rakennuslupapäätöksellä perusteltu epäilyllä rakentamisessa tapahtuneesta virheestä tai laiminlyönnistä, joiden vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta. Rakennuslupapäätöksellä on edellytetty LVI- työselostuksen sekä LVI- suunnitelmien päivittämistä ja niiden toimittamista rakennusvalvontaviranomaiselle. Ilmanvaihtosuunnitelmat korvausvaatimusta koskevan huoneiston osalta tulee rakennuslupapäätöksen mukaisesti toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle.

Taloyhtiö on ilmoittanut rakennustarkastajalle lupahakemuksen yhteydessä, ettei heillä, suunnittelijoilla eikä urakoitsijoilla ole pääsyä korvaushakemuksen kohteena olevaan huoneistoon. Taloyhtiö on ylimääräisessä yhtiökokouksessaan 25.10.2023 tehnyt päätöksen asunnon haltuunotosta kolmeksi vuodeksi. Rakentamislupapäätöksen myöntämisen aikana huoneiston haltuunottoa koskeva päätös ei ole ollut lainvoimainen. Rakennuslupapäätöksen 2024-467 mukaisesti korvaushakemusta koskevan huoneiston osalta suunnitelmia tulee täydentää, kun asunnon tarkistaminen on mahdollista. Rakennuslupapäätöksen mukaisesti korjaussuunnitelmaan tulee sisältyä selvitys huoneistossa mahdollisesti tehtävistä lisätutkimuksista. Rakennuslupapäätökseen on lisätty ehtona MRL 150 c § mukainen ulkopuolinen tarkastus henkilöltä, jolla on rakennusterveysasiantuntijan pätevyys. Rakennuslupapäätöksen mukaisesti ulkopuolisessa tarkastuksessa tulee ottaa huomioon kyseiseen huoneistoon asennetun koneellisen ilmanvaihdon vaikutus.

Rakennuslupahakemukselle on lisätty rakennusterveysasiantuntijan lausunto nykyisistä rakenteista ja rakenteiden kosteusteknisestä toimivuudesta sekä korjaustapasuosituksia.

Rakennuslupapäätöksellä 2024-467 on edellytetty esitettäväksi rakennusvalvontaan rakennesuunnitelmat, lämmityssuunnitelmat, vesi- ja viemärintisuunnitelmat sekä ilmanvaihtosuunnitelmat.

Oheisaineisto B rakennuslupapäätös 2024-467

Rakennustarkastaja on ilmoittanut toiselle korvaushakemuksen tehneelle yksityishenkilölle sähköpostitse 10.2.2026 salaojien osalta seuraavaa:

” Taloyhtiö on ilmoittanut, että he arvioi salaojien tilanne uudestaan samalla kun he suorittaa lisätutkimuksia asunnoissa ja laativat tarkemmat korjaussuunnitelmat. Saatujen tietojen perusteella

katsomme että kohteen selvitystyöt ja korjaustyöt voi edetä taloyhtiön suunnitelman ja 2024-467 rakennusluvan mukaisesti ja jäämme odottamaan lisätutkimuksia sekä detaljitasoet rakennesuunnitelmat heiltä kuten 2024-467 lupaehtoissa on vaadittu.”

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että rakennusvalvontaviranomainen on toiminut maankäyttö- ja rakentamislain mukaisesti. Rakentamista valvoessaan kunta käyttää julkista valtaa ja kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä onkin yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä lainsäädännössä tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta.

Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta tai yksinomaan rakennuttajan vastuulla olevasta kokonaisuudesta ja näin ollen rakentamisen virhe- ja vahingonkorvaustilanteet rajataankin lähtökohtaisesti viranomaisen vastuupiirin ulkopuolelle. Vahingonkorvausoikeudellisesti arvioituna sekä syy-yhteyden näkökulmasta vahinkoseuraamuksen olisi oltava seuraus viranomaisen tahallisuudesta tai tuottamuksellisesta menettelystä. Siitä ei ole nyt kysymys. Kun vielä otetaan huomioon, että Kokkolan kaupunki ei ole asiassa asianosainen voidaan todeta, että sellaista syy-yhteyttä kuin vahingonkorvauslaissa edellytetään ei ole tästäkään näkökulmasta olemassa.

Edellä olevan perusteella korvausvaatimus tulee perusteettomana hylätä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta ei ota asiassa kantaa terveydensuojeluviranomaisen tai muita viranomaisia koskeviin väitteisiin.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä korvausvaatimuksen rakennusvalvonnan osalta perusteettomana.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.