Valituslupahakemus / Valitus Korkeimmalle hallinto-oikeudelle / Vaasan hallinto-oikeuden päätös / Uhkasakon asettaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.10.2026 § 113
666/10.03.00.08/2024

Valmistelijat

Rakennusvalvontapäällikkö Tero Jelekäinen ja kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki

Vaasan hallinto-oikeus on antanut 6.10.2026 (Dnro 170/03.04.04.04.16/2026, 1267/2026) ratkaisun koskien valitusta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen 14.1.2026 § 8. Rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.1.2026 § 8 päätös koski uhkasakon asettamista kiinteistölle 272-1-6-47 (Pitkänsillankatu 29).

Valittajat vaativat Vaasan hallinto-oikeudessa, että rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.1.2026 § 8 päätös on ensisijaisesti kumottava ja päätös on toissijaisesti kumottava ja asia palautettava uudelleen käsiteltäväksi.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 14.1.2026 § 8 on liitteessä 1. Päätökseen liittyvät oheismateriaalit (kehotuskirje, selvityspyynnöt, kiinteistön omistajien vastine, valokuvat kohteesta, omistusosuudet ja 8.2.2023 rakennuskatselmuksen muistio, ovat oheismateriaaleissa A-F.

Liite 1	Rakennus- ja ympäristölautakunnan 14.1.2026 § 8 päätös
Oheismateriaali A	§ 8, oheismateriaali / Kehotuskirje
Oheismateriaali B	§ 8, oheismateriaali / Selvityspyynnöt
Oheismateriaali C	§ 8, kiinteistön omistajien vastine
Oheismateriaali D	§ 8, Valokuvia kohteesta
Oheismateriaali E	§ 8, omistusosuudet
Oheismateriaali F	§ 8, muistio (rakennuskatselmus 8.2.2023)

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto 18.3.2026 § 19 Vaasan hallinto-oikeudelle on liitteessä 2. Lausuntoon liittyvät oheismateriaalit (lausuntopyyntö ja valittajien valitus rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen) ovat oheismateriaalissa G.

Liite 2	Lausunto hallinto-oikeudelle 18.3.2026 § 19
Oheismateriaali G	lausuntopyyntö ja valituskirjelmä

Vaasan hallinto-oikeuden antama päätös (1267/2026) on oheismateriaalissa H ja valitusosoitus oheismateriaalissa I.

Oheismateriaali H	Vaasan hallinto-oikeuden päätös (Dnro 170/03.04.04.04.16/2026, 1267/2026)
Oheismateriaali I	Valitusosoitus

Vaasan Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumosi rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen. Hallinto-oikeus katsoi asiassa sinänsä selvitetyn, että asemakaavassa suojellun rakennuksen osan kunnossapitoa on laiminlyöty. Hallinto-oikeus katsoi, että asiassa on kuitenkin arvioitava, onko rakennus- ja ympäristölautakunnan kiinteistönomistajille uhkasakon uhalla asettamat rakennuksen kunnostamisvelvoitteet lainmukaisia ja katsonut, että rakennuksen julkisivun rappausten ja maalipintojen kunnostaminen olisi sinänsä perusteltua asiassa rakennuksen osan kunnosta saatu selvitys huomioon ottaen. Hallinto-oikeus katsoi, että korjaustoimenpiteiden tarve on osittain jäänyt selvittämättä, jonka lisäksi valituksenalaisesta asettamispäätöksestä ei käynyt hallinto-oikeuden mukaan selvästi ilmi, mihin asianosaiset on velvoitettu.

Vaasan hallinto-oikeus on päätynyt ratkaisuunsa äänestyksen jälkeen, johon liittyen asiaa esitellyt hallinto-oikeustuomari on esittänyt valituksen hylkäämistä.

Vaatimukset Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Kokkolan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimiva rakennus- ja ympäristölautakunta vaatii, että korkein hallinto-oikeus antaa asiassa valitusluvan ja käsittelee rakennus- ja ympäristölautakunnan valituksen ja samalla valituksessa esitetyillä perusteilla kumoaa Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen (Dnro 170/03.04.04.04.16/2026, 6.10.2026, 1267/2026).

Valituksen perusteet

Vaasan hallinto-oikeus on arvioinut uhkasakon asettamispäätöksen lainmukaisuutta virheellisesti. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva rakennus- ja ympäristölautakunta on yksilöinyt kiinteistön omistajille asetetut velvoitteet riittävän selkeästi ja ymmärrettävästi jo kehotuksessa ja kuulemisessa. Tämän jälkeen velvoitteet on esitetty selkeästi ja täsmällisesti uhkasakon asettamispäätöksessä.

Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva rakennus- ja ympäristölautakunta on antanut kiinteistön omistajille 2.10.2024 kehotuksen, joka perustui maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 ja 2 momenttiin sekä 167 §:ään. Kehotusta on edeltänyt katselmus kiinteistöllä. Omistajia on kehotettu toteuttamaan 30.6.2025 mennessä seuraavat toimenpiteet:

-estämään vedenpääsy rakennukseen korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset
-kunnostamaan rakennuksen julkisivu rappauksen ja maalipinnan osalta
-siistimään kiinteistön piha

Koska kehotuksessa edellytettyjä kaikkia toimenpiteitä ei ollut suoritettu määräaikaan 30.6.2025 mennessä, rakennusvalvontaviranomainen kuuli kiinteistön omistajia. Kiinteistön omistajille varattiin tilaisuus vastineen antamiselle ennen mahdollisen uhkasakon asettamista seuraavien toimenpiteiden osalta:

-rakennus tulee kunnostaa siten, ettei sen asemakaavan mukaisia suojeluarvoja menetetä
-rakennus tulee kunnostaa siten, että vedenpääsy rakennukseen estetään korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset
-rakennuksen julkisivun rappaukset ja maalipinnat tulee kunnostaa.

Kiinteistön toinen omistaja antoi vastineen. Kiinteistöllä 22.10.2025 tehdyllä katselmuksella todettiin, että kiinteistöllä ei ole tehty rakennuksen kunnostamiseksi edellytettyjä toimenpiteitä, jonka johdosta rakennus- ja ympäristölautakunta 14.1.2026 § 8 teki valituksenalaisen uhkasakon asettamista koskevan päätöksensä, jossa lautakunta velvoitti omistajat uhkasakon tehostamana kunnostamaan rakennuksen seuraavasti:

1) Vedenpääsy rakennukseen tulee estää korjaamalla katto, julkisivu ja pellitykset

2) Rakennuksen julkisivun rappaukset ja maalipinnat tulee kunnostaa.

Hallinto-oikeus katsoi velvoitteen ensimmäisen kohdan osalta, että asiakirjojen perusteella on jäänyt selvittämättä onko kattoa tarpeen korjata veden pääsyn estämiseksi rakennukseen. Hallinto-oikeudelle on jäänyt myös epäselväksi mitä pellitysten korjaamisella tarkoitetaan sekä jäänyt epäselväksi riittäisikö velvoitteen täyttämiseksi, että korjaamiset olisi tehty veden pääsyn estämiseksi, vai olisiko korjaamisessa myös tullut ottaa asemakaavan suojelumääräys huomioon.

Hallinto-oikeus katsoi, että velvoite ja päätöksen perustelut antoivat osin ristiriitaisen kuvan siitä, minkä laatuisiin ja laajuisiin kunnostustöihin valittajat on velvoitettu ja epäselväksi hallinto-oikeuden mukaan on jäänyt mitä velvoitteen täyttäminen edellyttää, kun huomioidaan asemakaavamääräys. Hallinto-oikeuden mukaan korjaustoimenpiteiden tarve on osittain jäänyt selvittämättä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on lausunnollaan Vaasan hallinto-oikeudelle antanut kattavan selvityksen ja perustelut uhkasakon asettamiselle. Rakennus- ja ympäristölautakunta on jo lausunnossaan todennut, että rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole arvioida rakennuksen kunnossapitoa edellyttävien

toimenpiteiden yksityiskohtaista toteuttamista tai ratkaista rakennuksen käyttötarkoitusta ja ilmaissut, että vastuu rakennuksen kunnossapidosta ja korjaus- sekä restaurointisuunnittelun hankkimisesta on kiinteistön omistajilla.

Rakennusvalvontaviranomainen on uhkasakon asettamispäätöksessä viitannut kaavaan, jossa rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennuksen osa on osoitettu merkinnällä sr-2. Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä on määrätty, että rakennuksen osaa ei saa purkaa ja se on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Uhkasakon asettamista edeltävässä kuulemisessa rakennus- ja ympäristölautakunta on tuonut esiin sen, että rakennus tulee kunnostaa siten, ettei sen asemakaavan mukaisia suojeluarvoja menetetä ja siten että vedenpääsy rakennukseen estetään korjaamalla katto, julkisivut ja pellitykset, jonka lisäksi rakennuksen julkisivun rappaukset ja maalipinnat tulee kunnostaa. Viittaus rakennuksen suojeluarvoihin on ymmärrettävästi ilmaistu ja asian ilmaiseminen on oleellista, koska rakennus on suojeltu rakennus.

K.H. Renlundin museon ja kiinteistön omistajien välillä on pidetty katselmus (katselmus 8.2.2023). Rakennuskatselmukselle osallistui K.H. Renlundin museon edustaja, rakennusliikkeen edustaja sekä kiinteistön 272-1-6-47 molemmat omistajat. Jo itsessään muistiosta käy hyvin selvästi esille rakennuksen kunto kyseisen katselmuksen ajankohtana ja katselmus sekä siitä laadittu muistio tukevat sitä, että omistajilla on ollut tieto rakennuksen kunnosta sekä asiantuntevan suunnittelun tarpeesta. K.H Renlundin museo toimii alueellisena vastuumuseona Keski-Pohjanmaalla ja antaa muun muassa alueellisena vastuumuseona ja museolain perusteella mm. suojeltujen rakennuksien korjausrakentamista- restaurointia koskevaa neuvontaa. Myös museo on muistiossaan todennut, että suunnittelutyö on kiinteistön omistajan vastuulla. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla on ollut uhkasakon asettamista koskevan päätöksen oheismateriaalina kyseinen K.H. Renlundin museon laatima katselmuspöytäkirja ja siten uhkasakon asettamista koskevan päätöksen yhtenä liitteenä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on asettanut uhkasakon, koska rakennuksen kunnossapito on laiminlyöty eikä annettuja kehotuksia ole noudatettu. Toimenpiteiden tarkoituksena on ollut ehkäistä rakennuksen vaurioitumista edelleen ja turvata asemakaavalla suojellun rakennuksen kunnossapito maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaisesti. Uhkasakko on kohdistettu uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaisesti molempiin kiinteistön omistajiin, ja sama päävelvoite on asetettu kummallekin.

Uhkasakkolain 6 §:n 3 momentin mukaan asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu. Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että päätöksessä asetetut velvoitteet täyttävät tämän vaatimuksen. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei ole ollut määritellä korjaustöiden yksityiskohtaista

toteutustapaa, vaan yksilöidä tarvittavat kunnossapitotoimenpiteet riittävän selkeästi, jotta omistajat voivat ryhtyä niiden edellyttämiin toimiin. Korjaustöiden tarkempi toteuttaminen voi edellyttää asiantuntevaa suunnittelua. Suunnittelun hankkiminen kuuluu omistajille.

Valituksessa esitetyt seikat rakennuksen nykyisestä kunnosta eivät sellaisinaan osoita päätöstä hallintolain tai uhkasakkolain vastaiseksi. Uhkasakko ei ole rangaistus, vaan hallinnollinen tehoste, jonka tarkoituksena on saada asianosainen noudattamaan hänelle asetettua velvoitetta, kun kehotus ei ole riittävä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta ei ole käyttänyt uhkasakkoa rangaistusluonteisesti, vaan sen tarkoituksena on ollut varmistaa laiminlyötyjen kunnossapitotoimenpiteiden toteuttaminen. Päävelvoitteen täyttäminen ei myöskään ole kiinteistön yhteisomistajille tosiasiallisesti mahdotonta eikä johda kohtuuttomuuteen.

Kiinteistön omistajien erillinen hakemus poikkeamisluvasta rakennuksen purkamiseksi kunnostusvelvoitteen aikana ei liity tässä asiassa arvioitavaan kunnossapitovelvoitteeseen tai uhkasakon asettamiseen, vaan se on erillinen asia.

Hallinto-oikeus ei ole päätynyt yksimieliseen päätökseen, jossa asiaa esitellyt hallinto-oikeustuomari on esittänyt valituksen hylkäämistä ja siten rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen pysyttämistä voimassa. Asiaa esitellyt hallinto-oikeustuomari on hallinto-oikeuden päätökseen liitetyssä äänestyslausunnossaan tuonut selkeästi esille perusteet, joilla valitus olisi tullut hylätä.

<u>Rakennus- ja ympäristölautakunnan vaatimus</u>

Valittaja vaatii, että Vaasan hallinto-oikeuden päätös on kumottava. Edellä esitetyillä perusteilla rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että uhkasakon asettamispäätöksessä asetetut velvoitteet on yksilöity riittävän selkeästi, päätökselle on ollut asianmukaiset perusteet ja uhkasakon asettaminen on ollut tarpeen rakennuksen kunnossapitoa koskevien velvoitteiden tehostamiseksi. Asiaa on selvitetty ja arvioitu riittävästi, eikä ratkaisua tehdessä ole menetelty vastoin hyvän hallinnon oikeusperiaatteita.

Lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tai samankaltaisissa tapauksissa ja oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi.

Rakennusvalvontapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää jättää ylläolevan valituslupahakemuksen ja valituksen Korkeimmalle hallinto-oikeudelle ja toimittaa tähän päätökseen liittyvät liitteet oheismateriaaleineen Korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösesityksen.