

Vahingonkorvausvaatimus Joutsan kunnalle

Tekninen lautakunta 20.11.2025

195/02.03.00/2025

Asian valmistelija(t): Tekninen johtaja Arttu Mönkölä

Joutsan kunnan tekniselle osastolle on osoitettu vahingonkorvausvaatimus liitteen mukaisesti.

Asian taustaa:

Kiinteistöllä 172-402-3-377 Ursus on myönnetty rakennuslupa. Naapurikiinteistön 172-402-3-381 Pirkilä omistajat vaativat vahingonkorvausta Joutsan kunnalta, koska heidän mukaansa rakennusvalvonta ei ole valvonut naapurikiinteistön rakennushanketta lain edellyttämällä tavalla. Vaatimuksen mukaan laiminlyönnit ovat aiheuttaneet Kiinteistön 172-402-3-381 Pirkilä omistajille vahinkoa ja ylimääräisiä asianajokuluja.

Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan rakennusvalvonta ja rakennustarkastaja eivät ole noudattaneet rakentamislain velvollisuuksia. Lisäksi kiinteistön 172-402-3-377 Ursus kiinteistön hulevedet ohjautuvat kiinteistölle 172-402-3-382 Pirkilä, eikä hulevesien hallintaa ole valvottu. Kiinteistön 172-402-3-382 Pirkilä -omistajat ovat joutuneet käyttämään asianajajaa asian selvittämiseen, ja vaativat korvausta kuluista. Vaatimuksessa myös pyydetään kunnan ja rakennustarkastajan kannanottoa sekä rakennushankkeen valvonnan siirtoa toiselle henkilölle.

Rakennustarkastajan vastine ja toimenpiteet:

Kiinteistölle 172-402-3-377 Ursus on myönnetty maisematyölupa 9.8.2023. Maisematyöluvassa hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut hankkeen sisällön seuraavasti: Puiden kaataminen sekä ajoliittymän rakentaminen asemakaavaan merkityn ajoyhteyden mukaisesti. Tontin muokkaaminen rakentamiseen soveltuvaksi. Maisematyön loppukatselmusta ei ole suoritettu. Maisematyölupa on lainvoimainen.

Kiinteistöllä on 30.5.2024 myönnetty rakennuslupa omakotitalolle. Kiinteistön 172-402-3-381 Pirkilä omistajat jättivät rakennusluvan vireilletulon aikaan huomautuksen asemapiirustuksen puuttuvista nurkkapisteiden korkeusasemista ja korkeusasemien mahdollista maisemavaikutuksista. Rakennustarkastaja huomioi asian lupamääräyksissä ja lähetti myönteisen päätösoitteeseen huomautuksen tehneille naapureille muutoksenhakuohjeineen. Myönteinen päätös on lainvoimainen.

Vastaava työnjohtaja on hyväksytty hankkeelle 6.6.2024. Töiden aloittaminen on ilmoitettu 19.6.2024. Aloituskokous on pidetty 13.6.2024, jossa rakennusluvan sisältö on käyty hankkeen osapuolien kesken. Sijaintikatselmus on suoritettu 15.5.2024. Rakennekatselmus on hyväksytty 27.9.2024. Rakennuksen käyttöönottokatselmus on hyväksytty sisäpuolisten töiden osalta 8.8.2025. Loppukatselmusta ei ole suoritettu. Rakennusluvan voimassaoloaika on 20.6.2029 asti. Rakennusvalvonta on pyytänyt kirjallisesti pääsuunnittelijaa täydentämään asemapiirustusta lupamääräysten mukaisesti 9.10.2025. Rakennushankkeen loppukatselmusta ei ole tilattu, eikä suoritettu.

Kiinteistön 172-402-3-377 Ursus -omistaja on hakenut lupaa maalämmön keruuputkistolle. Lupaa ei ole Joutsan rakennusvalvonnan toimesta myönnetty. Rakennusvalvonta on todennut, että maalämmön keruuputkiston asentaminen edellyttää vesilupaa, minkä myöntämiseen rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa. Vesiluvan myöntää aluehallintoviranomainen.

Rakennushankkeen velvollisuudet:

Rakentamislain 91 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakentamislain 96 §:n mukaan, rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Rakentamislain 105 §:n mukaan rakennustyön suorituksen on täytettävä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämissä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Rakentamislain 122 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmuksella voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1)
rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2)
rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3)
muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4)
rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 118 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5)
rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle;
- 6)

ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on täytäntöönpanokelpoinen;

7)

rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa;

8)

toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä. Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:ssä säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

Rakentamislain 123 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa.

Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 2–8 kohdassa säädetyt edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:n 2 momentissa säädetään viranomaiskatselmuksesta.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Korvausvelvollisuus

Julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Sama korvausvelvollisuus on muulla yhteisöllä, joka lain, asetuksen tai lakiin sisältyvän valtuutuksen perusteella hoitaa julkista tehtävää. Edellä 1 momentissa säädetty vastuu yhteisöllä on kuitenkin vain, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

Jos valtion tai kunnan viranomaisen virheellisen ratkaisun johdosta vahinkoa kärsinyt on pätevältä syytä jättänyt hakematta muutosta siihen, ei hänellä ole oikeutta saada valtiolta tai kunnalta korvausta vahingosta, jolta hän hakemalla muutosta olisi voinut välttyä.

Korvauksen määrä:

Korvausvaatimuksen rahallinen määrä on ilmoitettu 30.10.2025 olevan 6.074,20 euroa.

Toimivalta

Joutsan kunnan hallintosäännön toimivaltataulukon mukaan tekninen lautakunta päättää vahingonkorvauksen myöntämisestä tapauksissa, joissa kunta on katsottava korvausvelvolliseksi, jos korvauksen määrä on 5000 € - 50 000 €. Toimii hulevesien valvonta- ja lupaviranomaisena.

Esittelijä

Tekninen johtaja Arttu Mönkölä

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hylätä kunnalle osoitetun vahingonkorvausvaatimuksen. Lautakunta myös toteaa, että Joutsan kunta ei ole tässä tapauksessa korvausvelvollinen. Lautakunta ei myöskään näe edellytyksiä siirtää rakennustarkastajan tehtäviä toiselle henkilölle. Tekninen lautakunta päättää myös hulevesiviranomaisena suorittaa maastokäynnin kiinteistöillä 172-402-3-377 ja 172-402-3-381 ennen jatkotoimiin ryhtymistä. Perusteluina lautakunta toteaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Lisäksi vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta ja siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti. Rakennustarkastaja ei ole käyttänyt sellaista julkista valtaa, johon ei olisi ollut muutoksenhakumahdollisuutta. Lisäksi lautakunta toteaa, että tässä tapauksessa rakennustarkastaja ei ole tehnyt sellaista virheellistä ratkaisua, johon ei olisi voinut hakea muutosta. Vahingonkorvausvaatimuksessa esitetyt laiminlyönnit kuuluvat hankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan vastuualueeseen.

Päätös