



Valvontatoimenpiteisiin ryhtyminen

KANTELU

Kantelija arvostelee oikeuskanslerille 8.5.2022 toimittamassaan kantelussa Seinäjoen kaupungin menettelyä asumattoman tontin epäsiisteyteen liittyvässä asiassa. Kantelussa yksilöidyn kiinteistön siivottomuudesta on kantelun mukaan oltu yhteydessä Seinäjoen kaupungin rakennus- ja ympäristövalvontaan useiden vuosien aikana, mutta tonttia ei ole siistitty yksittäisten henkilöiden eikä myöskään naapuruston asukkaiden yhteisen yhteydenoton ja toimenpidepyynnön jälkeenkään. Rakennukseen on kantelun mukaan murtauduttu useita kertoja, eikä tontilla ole jätettä tai postilaatikkoa. Kantelija kertoo, että puut kasvavat kadun päälle ja nuoriso käy ihmettelemässä "aavetaloa" ja kivittämässä sen ikkunoita.

SELVITYS JA VASTINE

Seinäjoen kaupunki on toimittanut kaupungin lupa-asiainlautakunnassa 23.8.2022 § 62 käsitellyn selvityksen. Kantelija on antanut selvityksestä vastineensa.

Seinäjoen kaupunki on pyynnöstä toimittanut asiassa tilanpäivityksen 6.9.2023.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnasta on 4.10.2023 vielä pyydetty pöytäkirjoja tai muistiinpanoja tontilla 2019, 2020 ja 2021 tehdyistä katselmuksista sekä 16.10.2023 päivätty lisäselvitys ja valokuvia. Asiakirjat toimitetaan tämän ratkaisun ohessa kantelijalle tiedoksi.

RATKAISU

Selvitykset

Seinäjoen kaupungin selvityksen mukaan kantelussa tarkoitetun kiinteistön omistajalle on annettu kolme eri kehotusta: 19.12.2019, 23.11.2020 ja 9.3.2022. Jokainen kehotus on sisältänyt määräajan ja tonttia on aina osin siivottu kehotusten jälkeen. Viimeisin määräaika on ollut 15.9.2022. Kaupungin mukaan tontti on siis jatkuvasti tarkkailussa. Tontin omistaja on selvityksen mukaan ollut vaikeasti tavoitettavissa ja nyttemmin kuollut.

Tarkastusinsinööri on ollut yhteydessä kuolinpesään kehotuksen määräaikaan liittyen, jolloin kuolinpesän edustaja on kertonut laittavansa kohteen myyntiin heti kun perunkirjoitus on tehty. Kuolinpesä on aikonut jättää tontin siivouksen seuraavalle omistajalle, mutta on valmis tekemään välttämättömiä siivoustoimenpiteitä, jos tontista on terveydelle tai turvallisuudelle koituvaa vaaraa. Tarkastusinsinööri tulee selvityksen mukaan olemaan yhteydessä naapureihin tämän asian osalta. Selvityksessä todetaan vielä, että Seinäjoen rakennusvalvonnassa on ollut henkilöstövajetta, ja tämä on osaltaan vaikuttanut rakennetun ympäristön kehotusten eteenpäin viemiseen. Tässä kohteessa on kuitenkin kehotuksia annettu.

Selvityksen liitteistä ilmenee, että Seinäjoen kaupungin lupa-asiaintautakunnan nimeämät katselmusmiehet ovat tehneet katselmuksen kyseisellä tontilla ja edellyttäneet kehotuskirjeessä toimenpiteitä seuraavasti:

1. Katselmus 2.10.2019, kehotus 19.12.2019, toimenpiteet: Piha siivottava ja rakennus kunnostettava. Edellä mainitun johdosta vastaanottajaa on kehotettu tekemään katselmusmiesten edellyttämät toimenpiteet 15.9.2020 mennessä. Jos kehotusta ei ole noudatettu annettuun määräaikaan mennessä, asia voidaan kirjeen mukaan saattaa lupa-asiaintautakunnan käsiteltäväksi, jonka toimivaltaan varsinaisten hallinnollisten pakkokeinojen käyttäminen kuuluu.
2. Katselmus 1.10.2020, kehotus 23.11.2020, toimenpiteet: Piha siivottava ja rakennus kunnostettava. Edellä mainitun johdosta vastaanottajaa on kehotettu tekemään katselmusmiesten edellyttämät toimenpiteet 15.9.2021 mennessä. Jos kehotusta ei ole noudatettu annettuun määräaikaan mennessä, asia voidaan kirjeen mukaan saattaa lupa-asiaintautakunnan käsiteltäväksi, jonka toimivaltaan varsinaisten hallinnollisten pakkokeinojen käyttäminen kuuluu.
3. Katselmus 2.11.2021, kehotus 9.3.2022, toimenpiteet: Piha siivottava ja rakennus kunnostettava. Edellä mainitun johdosta vastaanottajaa on kehotettu tekemään katselmusmiesten edellyttämät toimenpiteet 15.9.2022 mennessä. Jos kehotusta ei ole noudatettu annettuun

määräaikaan mennessä, asia voidaan kirjeen mukaan saattaa lupa-asiainlautakunnan käsiteltäväksi, jonka toimivaltaan varsinaisten hallinnollisten pakkokeinojen käyttäminen kuuluu.

Selvityksessä todetaan olevan valitettavaa, että kantelun jättänyt henkilö on osoittanut kyselynsä toimenpiteistä yksittäisen tarkastusinsinöörin sähköpostiin. Kysely on jäänyt huomiotta sähköpostin ruuhkaantumisen vuoksi. Kohde on selvityksen mukaan ollut koko ajan valvonnassa, ja tontin omistajaan ja nyttemmin kuolinpesään on oltu koko ajan yhteydessä. Viralliset kyselyt tulisi selvityksen mukaan osoittaa viralliseen sähköpostiin kirjaamoon, niin ne eivät joudu hukkaan.

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnasta on selvityksen antamisen jälkeen kanteluasian käsitelyvuoron lähestyessä tiedusteltu, mikä kantelussa tarkoitetun tontin valvonnan tilanne on tällä hetkellä, onko asiassa tapahtunut jonkinlaista edistymistä tai onko tontilla tehty tarkastuskäyntejä taikka annettu kehotuksia tms. maaliskuun 2022 jälkeen.

Kaupungin johtava rakennustarkastaja on 6.9.2023 ilmoittanut, että rakennusvalvonta on käynyt kohteessa elokuussa 2022 seurantakatselmuksessa, jossa tilanne on todettu olevan ennallaan. Syksyllä 2023 kuolinpesän osakkaalta on tiedusteltu tilannetta ja saatu tieto, että perunkirjoitus on vireillä ja tietyvästi valmistuu vuoden 2023 loppuun mennessä. Tontilta on pahimpia oksia siivottu, mutta tarkoitus on laittaa kohde myyntiin, kun perunkirjoitus valmistuu. Rakennustarkastajan ilmoituksen mukaan rakennusvalvonta odottaa perunkirjoituksen valmistumista.

Johtava rakennustarkastaja on 16.10.2023 pyynnöstä toimittanut lisäselvitystä ja ilmoittanut, että kehotusten jälkeen tontilla on siivottu ja alkutilanteeseen vuonna 2019 nähden tontti on siistiytynyt. Rakennusvalvonta odottaa kuitenkin perunkirjoituksen valmistumista ja/tai mahdollisen uuden omistajan toimia. Lisäselvityksen liitteessä on syksyllä 2023 otettuja valokuvia. Elokuussa 2022 kuolinpesä on ilmoittanut kiinteistön menevän myyntiin (tästä on informoitu myös naapurikiinteistön omistajaa sähköpostilla) ja mahdolliset ostajat ovat olleet yhteydessä rakennusvalvontaan tiedustellen, mitä tontille saa rakentaa. Mahdollisen uuden omistajan on tarkoitus siistiä koko tontti (purkaa vanha rakennus). Lisäselvityksessä todetaan, että naapurikiinteistön omistajien turhautuminen tilanteessa on ymmärrettävää.

Tarkentavaan kysymykseen katselmuksilla tehdyistä havainnoista ja muistiinpanoista johtava rakennustarkastaja on vielä vastannut, ettei katselmuksista ikävä kyllä ole tehty enempää muistiinpanoja ja että lähinnä asiat on hoidettu puhelimitse. Hän ilmoittaa rakennusvalvonnan ottavan tästä opikseen ja tekevän enemmän kirjallisia muistiinpanoja. Sähköistä järjestelmää ollaan kehittämässä tähän avuksi.

Arviointi

Valvontaa koskevat oikeusohjeet, ohjeistus ja käytäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (1 momentti). Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi (3 momentti).

Lain 167 §:n 1 momentin mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 ja 2 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Hallintolain (434/2003) 6 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Asiointi ja asian käsittely viranomaisessa on hallintolain 7 §:n 1 momentin mukaan pyrittävä järjestämään siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita ja viranomainen voi suorittaa tehtävänsä tuloksellisesti.

Hallintolain 23 §:n 1 momentin mukaan asia on käsiteltävä ilman aiheetonta viivytystä.

Hallintolain 38-39 §:ssä säädetään asian selvittämiseksi suoritettavasta katselmuksesta ja tarkastuksesta. Katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset (38 § 2 momentti). Tarkastuksesta tarkastajan on viipymättä laadittava kirjallinen tarkastuskertomus, josta tulee käydä ilmi tarkastuksen kulku ja tarkastajan tekemät keskeiset havainnot (39 § 2 momentti).

Suomen Kuntaliitto on antanut hallintopakko-ohjeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin valvontatilanteisiin ([Hallintopakko-ohje](#) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin asioihin). Ohjeeseen on koottu asiaan liittyvää hyvää hallintomenettelyä ja oikeuskäytäntöä. Hallintopakkoasia voi nousta esille rakennustarkastajalle tehdyn suullisen tai kirjallisen ilmoituksen perusteella tai rakennustarkastajan suorittaman valvonnan seurauksena. Ilmiantotapauksissa on syytä ottaa

selvää ilmiannon aiheellisuudesta suorittamalla tarkastus paikan päällä (valokuvia kannattaa ottaa). Asia, jossa terveys tai turvallisuus on uhattuna, pitää käsitellä kiireellisesti – muuten asia tulee käsitellä ilman aiheetonta viivytystä (hallintolain 23 §).

Ohjeessa kerrotaan hallintolain mukaisten katselmusten ja tarkastusten lisäksi myös viranomaisen vapaamuotoisemmasta paikalla käynnistä. Esimerkiksi tarkastuksen tekemisessä noudatettavaa menettelyä on säännelty suhteellisen yksityiskohtaisesti hallintolaissa, mutta sääntely ei sellaisenaan estä viranomaisen vapaamuotoista käyntiä paikalla tilanteen toteamiseksi. Pelkästään tietyn asiantilan toteamista koskevaa paikalla käyntiä ei voida pitää hallintolaissa tarkoitettuna tarkastuksena. Lakisääteisiä menettelymuotoja ei kuitenkaan voida kiertää korvaamalla ne vastaavanlaisella mutta vapaamuotoisella selvittämiskeinolla. Ohjeen mukaan myös paikallakäynnistä on syytä laatia kirjallinen muistio, joka sisältää ainakin tiedot paikallakäynnin kulusta ja keskeiset havainnot.

Ohjeen mukaan rakennustarkastajan toimivaltaan kuuluvat valvonta ja toimenpiteisiin kehottaminen rakentamiseen liittyvänä neuvontana ja ohjauksena sekä velvoitteen asettamisvaiheen, että tuomitsemisvaiheen kuulemisen hoitaminen. Pääsääntönä on, kun asiaan puuttuminen on tarpeen, että asianomaista ensin kehoitetaan korjaamaan tilanne. Kehotuksen tarkoituksena on saada asianosainen vapaaehtoisesti noudattamaan lakia ja määräyksiä. Kehotus on ohjaukseen ja neuvontaan kuuluvaa toimintaa, joka käytännössä edeltää hallintopakkoa. Kehotuksessa tulee mm. asettaa määräpäivä, jonka jälkeen kiinteistöllä suoritetaan uusi tarkastus. Ellei laiminlyöntiä ole oikaistu kehotuksen johdosta, on siirryttävä velvoitetoimiin.

Hallintopakon käyttämisessä viranomaisella on ohjeen mukaan pääsääntöisesti harkintavaltaa. Ehdotonta puuttumisvelvoitetta ei ole, vaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella arvioidaan, tuleeko ryhtyä toimenpiteisiin. Rikkomuksen laatu ja merkitys on kuitenkin syytä ottaa huomioon harkintavaltaa käytettäessä. Harkintavaltaa ohjaavat hallinnon yleiset oikeusperiaatteet (hallintolain 6 §). Ohjeessa korostetaan yhdenvertaisuutta: samankaltaisissa tilanteissa tulee toimia johdonmukaisesti samalla tavalla.

Ohjeessa todetaan myös ylimpien laillisuusvalvojen käytännön perusteella, että lain tai sen nojalla annettujen säädösten tai määräysten vastaiseen menettelyyn on puuttuttava, kun rikkomus ei ole vähäinen tai kun yleinen etu edellyttää puuttumista, ja esimerkiksi luvattomaan rakentamiseen tulee pääsääntöisesti puuttua. Mainitun ohjeen mukaan yleinen etu rakennustoiminnassa voidaan hahmottaa ”vastaparina” rakentajan yksityiselle edulle, mutta toisaalta pelkkä naapurin etu ei ole yleistä etua. Tilannetta on siis arvioitava yleisesti. Yleisellä edulla tarkoitetaan muun muassa terveellistä ja turvallista ympäristöä sekä maankäytön tavoitteita.

Totean, ettei valvontatoimenpiteisiin ja hallintopakkokeinoihin ryhtymisen kynnyksellä rakennusvalvonta-asiassa ole yleisesti ja yksiselitteisesti määritettävissä, vaan siihen vaikuttavat kunkin yksittäisen tapauksen olosuhteet kokonaisuudessaan. Laillisuusvalvontakäytännössä on punnittu suhteellisuusperiaatteen merkitystä, yleistä etua ja esimerkiksi naapurikiinteistöjen omistajien oikeusturvaa sekä toisaalta viranomaistoiminnan tehokkuusvaatimuksia ja valvonnan yleistä uskottavuutta.

Esimerkiksi päätöksessäni 13.2.2020 dnro [OKV/63/1/2019](#) rakennelmien omistajia oli neuvonnalla ja ohjauksella kehotettu korjaamaan lainvastainen tilanne vuosien 2014-2018 aikana. Totesin, että tehokas ja uskottava valvonta edellyttää valvontatoimenpiteiden toimivaa seurantaa. Seuranta ei kantelun tarkoittamassa tapauksessa ollut täytännyt sille asetettavia vaatimuksia. Rakennusvalvonta oli useita kehotuksia annettuaan jättänyt oma-aloitteisesti tarkistamatta, oliko kehotuksia noudatettu. Se oli myös jättänyt ryhtymättä jatkotoimiin, vaikka sille on kantelijoiden yhteydenottojen jälkeen selvinnyt, että kehotuksia ei ole noudatettu. Vaikka kysymys ei ollut niinkään yleisen edun valvonnasta, edellyttää uskottava valvonta viranomaiselta aktiivisuutta antamiensa kehotusten noudattamisen seurannassa. Kaupungin rakennusvalvonnan seuranta ei ollut tapauksessa riittävää. Kehotuksen noudattaminen olisi tullut tarkastuksin selvittää viivytyksettä asetetun määräajan päättymisen jälkeen. Kehotuksen noudattamatta jättämisen tulisi johtaa hallintopakkokeinoihin.

Kanteluasiassa dnro [OKV/1669/10/2022](#) (pätökseni 4.9.2023) totesin asiaa koskevien säännösten ja ohjeistuksen edellyttävän, että valvontaviranomainen suorittaa valvontatehtävänsä huolellisesti ja tehokkaasti. Viranomaistoimintaa kohtaan tunnetun yleisen luottamuksen ja uskottavuuden ylläpitäminen edellyttävät lisäksi, että valvonta on vaikuttavaa, tavoitteellista ja määrätietoista. On pidettävä selvänä, ettei valvonnalla voi olla tosiasiallista vaikuttavuutta, ellei viranomainen järjestelmällisesti seuraa asettamiensa määräaikojen noudattamista ja ryhdy asteittain tehokkaampiin toimenpiteisiin ja ellei sen antamalla neuvovilla, ohjaavilla ja kehottavilla toimilla ole toivottua vaikutusta. Pääsääntöisesti valvontaviranomaisen tulisi ryhtyä hallintopakkotoimenpiteisiin, ellei yksi kehotus tuota haluttua lopputulosta. Kunnan rakennusvalvonnan toimenpiteet olivat asiassa saatujen selvitysten perusteella olleet selvästi riittämättömiä. Mikäli kiinteistöjen omistaja ei kehotuksista huolimatta ryhdy valvontaviranomaisen edellyttämiin toimenpiteisiin alueen siistimiseksi tai toimenpideluvan hakemiseksi, tulee valvontaviranomaisen ryhtyä esimerkiksi hallintopakkotoimien valmisteluun uhkasakkolain mukaisine tehosteineen saadakseen lainvastaisen olotilan päättymään tai lainmukaisen olotilan palautettua. Kun tapauksessa useat ja toistuvat vapaamuotoiset kehotukset eivät olleet tuottaneet tulosta useiden vuosienkaan aikana, olisi valvontaviranomaisen tullut ryhtyä aktiivisempiin toimenpiteisiin. Näin todettiin myös päätöksessäni 15.6.2022 dnro [OKV/391/10/2021](#).

Valvontatoimien riittävyys

Kantelun kohteena oleva tontti on ollut pitkään hoitamaton, kantelun mukaan jo rakentamisesta lähtien noin vuodesta 1973. Kantelija kertoo, että tontin siivottomuudesta on oltu yhteydessä aiemmin Nurmon kuntaan ja sittemmin kuntaliitoksen (2009) jälkeen Seinäjoen kaupunkiin useiden vuosien ajan. Asiakirja-aineistossa on tietoja yksittäisten henkilöiden yhteydenotoista rakennus- ja ympäristövalvontaan kesällä 2020 ja 2021. Kesällä 2022 kyseisen tontin lähinaapurit ovat toimittaneet ympäristönsuojelujohtajalle, ympäristönsuojelutarkastajalle ja tarkastusinsinöörille yhdessä laatimansa kirjoituksen.

Katselmuksia tontilla on pidetty lokakuussa 2019, lokakuussa 2020 ja marraskuussa 2021. Kehotuksia pihan siivoamiseksi ja rakennuksen kunnostamiseksi on annettu joulukuussa 2019 (määräaika syyskuussa 2020), marraskuussa 2020 (määräaika syyskuussa 2021) ja maaliskuussa 2022 (määräaika syyskuussa 2022). Kaikkien kehotusten sisältö on ollut sama.

Elokuussa 2022 seurantakatselmuksessa tilanteen on todettu olevan ennallaan. Syksyllä 2023, melkein neljä vuotta ensimmäisen katselmuksen jälkeen, rakennustarkastaja on voinut kertoa, että ”tontti on siistiytynyt”. Lisäselvityksenä toimitetuista, syksyllä 2023 otetuista valokuvista voidaan todeta, että tontti on tälläkin hetkellä metsittyä ja hoitamaton. Selosteen mukaan tienvarsta on siistitty ilmeisesti tänä vuonna, mutta sitä ei ole käytettävissä olevien tietojen mukaan tehnyt kiinteistön omistaja tai hänen edustajansa, vaan muut tahot. Ennen rikkoutuneena olleet ikkunat on laudoitettu/levytetty umpeen. Roskia ja lasinpalasia on siivottu sisääntulon kohdalta. Piha-alue on epäsiisti. Talo on kadulta päin kuusiaidan suojissa.

Selvityksen perusteella kehotukset tontin siivoamiseksi ja rakennuksen kunnostamiseksi on siinänsä annettu varsin pian paikalla suoritettujen katselmusten jälkeen, kun tilanteen muuttumattomuus tontilla on havaittu. Pidän kuitenkin erittäin kummeksuttavana sitä, miksi tontin omistajalle on vuodesta toiseen annettu saman sisältöisiä kehotuksia ja aina uusia määräaikoja tilanteen korjaamiseksi, vaikka niiden jälkeen on voitu todeta, että tilanne on käytännössä pysynyt samana. Määräajat ovat olleet myös varsin kohtuullisia. Jokaisessa kehotuksessa on myös esitetty mahdollisuus jatkotoimista, jonka tarkoituksena lienee ollut painostaa niskoittelija ryhtymään vaadittaviin toimiin. Kehotuskirjeiden mukaan ”jos kehotusta ei ole noudatettu annettuun määräaikaan mennessä, asia voidaan saattaa lupa-asiainlautakunnan käsiteltäväksi, jonka toimivaltaan varsinaisten hallinnollisten pakkokeinojen käyttäminen kuuluu.”

Toimenpidevaatimus ja uhka ovat kuitenkin merkityksettömiä, jos ne annetaan jokaisen kehotuksen yhteydessä eikä niskoittelu kuitenkaan pääty. Tällainen valvonta ei ole uskottavaa.

Tontin omistaa saadun selvityksen perusteella kuolinpesä, jonka tarkoituksena on myydä tontti, kunhan perunkirjoitus saadaan valmiiksi. Saadusta selvityksestä ei ilmene, miten pitkään peruskirjoitus on jo ollut keskeneräinen ja miten kauan rakennusvalvonta on odottanut ja aikoo vielä odottaa tilanteen selkiytymistä. On syytä huomata, että kysymys ei ole vain perunkirjoituksesta ja sen viipymisestä, koska toimenpidevaatimuksia on esitetty jo omistajan eläessä. Kantelun mukaan tontti on ollut hoitamaton (täysin metsittyneet) rakentamisesta lähtien noin vuodesta 1973.

Perunkirjoituksen ja myynnin viipyessä asiassa on arvioitava tontin ja sen ympäristön siisteyteen ja turvallisuuteen liittyvien toimenpiteiden kiireellisyyden tarve. Selvänä voidaan pitää, että tontin siivottomuus on jatkunut vähintään useiden vuosien ajan, eivätkä siellä kehotusten jälkeen mahdollisesti suoritettavat siivoustoimenpiteet ole olleet riittäviä.

Yleisellä edulla tarkoitetaan edellä mainitun hallintopakko-ohjeen mukaan muun muassa terveellistä ja turvallista ympäristöä. Siivoton ja metsittyneet tontti, jolla on asumaton rakennus taa-jama-alueella, voi perustellusti aiheuttaa turvattomuutta ympäristössä. Toimitetuista asiakirjoista ei lähemmin ilmene, mitä havaintoja tontilla on kulloisellakin katselmuksella tehty ja mihin seikkoihin siivoamis- ja korjauskehotukset perustuvat. Kehotuksissa viitataan ”katselmusmiesten edellyttämiin toimenpiteisiin”, joita ovat pihan siivoaminen ja rakennuksen kunnostaminen. Kehotuskirjeissä ei mitenkään yksilöidä niitä siivoamistoimenpiteitä, joita kiinteistöllä ainakin tulisi suorittaa. Asian kiireellisyyttä tai kiireettömyyttä on siten käytettävissä olevan asiakirjaselvityksen perusteella vaikea arvioida. Jos edellytettävien toimenpiteiden ei yksilöidä, on siivoamis- ja korjauskehotusten valvonta silloin myös tehotonta.

Katselmus- ja tarkastushavaintojen dokumentoiminen on paitsi hallintolain säännösten mukaan pakollista, myös asian jälkikäteen selvittämisen mahdollistamiseksi tärkeää. Asianmukainen dokumentointi on perusteltua myös viranhaltijoiden oman oikeusturvan takaamiseksi.

Viranomaisen tulee, kuten edellä esitetystä säännöksistä ja ohjeistuksista ilmenee, siirtyä asteittain ankarampiin toimenpiteisiin, mikäli annettu kehoitus ei tuota tulosta. Edellä lainatun ohjeen mukaan, ”ellei laiminlyöntiä ole oikaistu kehotuksen johdosta, on siirryttävä velvoitetoimiin.” Viranomaisen tulee tarpeellisia valvontatoimia ja hallintopakko-toimenpiteisiin ryhtymistä harkitessaan arvioida muun muassa yleisen edun, suhteellisuusperiaatteen ja kaikkien osapuolten oikeusturvan toteutumista. Suhteellisuusperiaate edellyttää, että tilanteessa valitaan toimintavaihtoehto, jossa toivottuun lopputulokseen päästään mahdollisimman vähän rajoittavilla ja haittaa aiheuttavilla toimenpiteillä. Se myös edellyttää tuntuvampien toimenpiteiden käyttöä, jos lievemmät toimenpiteet eivät ole olleet tuloksellisia.

Hallintopakkoprosessit ovat kuulemisineen ja muutoksenhakumenettelyineen usein pitkiä, monivaiheisia ja raskaitakin. Tähän nähden on sinänsä lainmukaista ja valvontaviranomaisen näkökulmasta ymmärrettävää pyrkiä neuvonnan ja ohjauksen keinoin saamaan kiinteistönomistaja vapaaehtoisesti huolehtimaan siistimisvelvoitteestaan. Viranomaisen tulee ottaa valvontatoimien ankaruutta harkitessaan huomioon tapauksen erityiset olosuhteet ja arvioida asiaa kokonaisuudessaan ja toimenpiteistä seuranneiden tulosten näkökulmasta. Puuttumattomuuden seurauksia tulee arvioida myös muiden kannalta. Viranomaisen ei voi jättää huomiotta pitkäaikaisesti rumentavan ja hoitamattoman kiinteistön merkitystä naapuruston viihtyisyydelle.

Tässä tapauksessa kaupunki on perustellut toimimattomuuttaan erityisesti kiinteistön tilanteella kuolinpesän omaisuutena, perunkirjoituksen viipymisellä ja myyntitarkoituksella. Asiassa ei ole osoitettu, että tontin siivottomuudesta olisi aiheutunut suoranaista akuuttia terveys- tai muuta vaaraa. Esteettinen ja ympäristön viihtyvyydelle ja sen arvolle aiheutuva haitta on sen sijaan ilmeistä.

Johtopäätökset ja toimenpiteet

Seinäjoen kaupungin rakennusvalvonnassa on laiminlyöty laatia hallintolain 38-39 §:n säännösten edellyttämät pöytäkirjat tai tarkastuskertomukset kantelussa tarkoitettulla tontilla tehdyistä katselmuksista. Rakennusvalvonta ei myöskään ole huolehtinut antamiensa rakennuksen kunnostamista ja tontin siivoamista koskevien kehotustensa noudattamisen valvonnasta.

Kiinnitän Seinäjoen rakennusvalvonnan huomiota valvontakäytien dokumentoimisen pakollisuuteen sekä edellä esittämiini näkökohtiin viranomaisvalvonnan tehokkuudesta ja uskottavuudesta.

Pyydän Seinäjoen kaupungin rakennusvalvontaa ilmoittamaan viimeistään 31.5.2024, mihin toimenpiteisiin se on ryhtynyt katselmuksilla ja tarkastuksilla tehtyjen havaintojen dokumentoimiseksi sekä valvontatoimien tehostamiseksi. Pyydän sitä myös ilmoittamaan silloin kantelun tarkoittaman kiinteistön tilanteesta.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Apulaisoikeuskansleri

Mikko Puumalainen

Vanhempi oikeuskanslerinsihteeri

Anu Rätty