Hallintopakkovaatimus osastoivien rakennusosien läpivientejä koskevassa asiassa

Maankäyttölautakunta 01.12.2026
308/07.01.04.00/2026

Asian vireilletulo

Nurmijärven kunnan rakennusvalvontaan on 29.8.2026 saapunut hallintopakkoasian vireillepanoa koskeva vaatimus, joka koskee osoitteessa [redacted] sijaitsevan rakennuksen osastoivien rakennusosien läpivientien vaatimustenmukaisuutta. Vireillepanija asuu kohteessa vuokralaisena.

Vireillepanija on katsonut, että rakennuksessa toteutetun linjasaneerauksen yhteydessä osastoivien rakennusosien läpivientejä ei ole toteutettu rakentamislainsäädännön ja paloturvallisuusmääräysten edellyttämällä tavalla. Vireillepanijan mukaan osassa läpivienneistä ei ole havaittavissa vaatimustenmukaisia palokatkoratkaisuja, osa läpivienneistä on jätetty tiivistämättä ja osassa läpivientejä on käytetty ratkaisuja, joiden palonkestävyyttä ei ole osoitettu.

Vireillepanija on vaatinut, että kunnan rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kiinteistön omistajan saattamaan läpiviennit säännösten mukaisiksi rakentamislain hallintopakkoa koskevien säännösten nojalla sekä velvoittaa omistajan esittämään läpivientejä koskevan dokumentaation. Vireillepanija on esittänyt selvityskeinona tarkastuskäyntiä kohteessa. Lisäksi vireillepanija on vaatinut asiassa kirjallista ja valituskelpoista päätöstä.

Asian tausta

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos suoritti 10.3.2026 osoitteessa [redacted] ylimääräisen palotarkastuksen asukkaan pyynnöstä. Tarkastus kohdistui asuinhuoneistoon [redacted] ja siihen liittyvään porrashuoneeseen. Tarkastuksessa havaittiin muun muassa halkeamia ontelolaattojen saumassa ja porrashuoneen kattolaatassa. Lisäksi tarkastuksessa selvitettiin mahdollista ilman kulkeutumista sähkörasioiden ja putkitusten kautta palo-osastosta toiseen, mutta asiasta ei saatu käytettävissä olleilla keinoilla riittävää varmuutta.

Pelastusviranomainen ei havainnut sellaisia puutteita, jotka se olisi voinut määrätä pelastuslain nojalla korjattaviksi, eikä kohteessa katsottu olevan välitöntä tulipalon tai muun onnettomuuden vaaraa. Koska havaintojen perusteella pidettiin kuitenkin mahdollisena, ettei rakennus kaikilta osin täytä rakentamislainsäädännön paloturvallisuusvaatimuksia, asiasta ilmoitettiin Nurmijärven kunnan rakennusvalvonnalle.

Tarkastuksella annetun suullisen selvityksen perusteella rakennuksen omistaja Nurmijärven Kodit Oy ilmoitti ryhtyvänsä välittömästi toimenpiteisiin mahdollisten rakennusvirheiden ja -vaurioiden kartoittamiseksi ja korjaamiseksi niin, että rakennuksen kunto saadaan rakentamislainsäädännössä määritellylle tasolle.

Ylimääräisen palotarkastuksen pöytäkirjan tultua rakennusvalvonnan tietoon, on rakennusvalvonnasta oltu yhteydessä tarkastuksen kohteena olevan kiinteistön omistajaan. Kiinteistön omistajan edustaja on suullisesti vastannut myös rakennusvalvontaan, että Nurmijärven Kodit Oy ryhtyy pöytäkirjaan ilmoittamaansa toimeen.

Sovellettavat säädökset

Rakentamislain 99 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Kyseinen lautakunta tai monijäseninen toimielin (rakennusvalvontaviranomainen) voi siirtää toimivaltaansa viranhaltijalle, ellei laissa erikseen toisin säädetä. Kuntalaissa säädetään viranomaisen toimivallan siirrosta osana kuntien yhteistoimintaa. Hallintopakkoa koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

Rakentamislain 141 §:n mukaan, 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.

Rakentamislain 147 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa 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.

Uhkasakosta ja teettämisuhasta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Hallintolain (434/2003) 31 §:n mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Asiassa saatu selvitys

Pelastusviranomaisen tarkastuspöytäkirjan mukaan tarkastuksella havaittiin rakentamislainsäädäntöön liittyviä puutteita, joita ei ollut mahdollista korjata välittömästi tarkastuksen yhteydessä. Tämän vuoksi pelastusviranomainen ilmoitti asiasta rakennusvalvontaviranomaiselle jatkotoimenpiteiden arvioimiseksi.

Tarkastuksella annetun selvityksen mukaan kiinteistön omistaja Nurmijärven Kodit Oy ilmoitti ryhtyvänsä välittömästi toimenpiteisiin mahdollisten rakennusvirheiden ja vaurioiden kartoittamiseksi ja korjaamiseksi siten, että rakennuksen kunto saatetaan rakentamislainsäädännön edellyttämälle tasolle.

Nurmijärven kunnan rakennusvalvonta on hallintolain 31 §:n mukaisesti pyytänyt asiassa selvitystä Nurmijärven Kodit Oy:ltä. Rakennusvalvonta on lisäksi varannut vireillepanijalle mahdollisuuden lausua asiassa saadusta selvityksestä ennen asian ratkaisemista.

Nurmijärven Kodit Oy on antanut rakennusvalvonnalle 21.10.2026 kirjallisen selvityksen asiassa. Selvityksen mukaan huoneistossa [redacted] on 12.3.2026 tehdyssä terveystarkastuksen

jälkivalvontatarkastuksessa velvoitettu ryhtymään toimenpiteisiin mahdollisten ylimääräisten vuotoilmavirtausten ehkäisemiseksi ja hallitun puhtaan tuloilmansaannin varmistamiseksi sekä teettämään ulkopuolisella RTA-pätevyyden omaavalla tutkijalla kuitututkimus. Nurmijärven Kodit Oy on ilmoittanut olevansa valmis suorittamaan viranomaisvelvoitteiden edellyttämät tutkimukset ja korjaukset sekä tutkimaan samassa yhteydessä asukkaan esittämät mahdolliset palokatkopuutteet. Yhtiö on tarjonnut asukkaalle tutkimusten ja mahdollisten korjausten ajaksi väistöasuntoa ja luvannut vastata muuttokuluista. Asukas on kieltäytynyt järjestelystä.

Vaikka huoneistossa [redacted] ei ole päästy tekemään tarvittavia tutkimuksia, Nurmijärven Kodit Oy on selvityksensä mukaan tutkinut ilmanvaihdon toimivuutta koko kohteessa sekä tehnyt tyhjissä asunnoissa rakenneavauksia ja tutkimuksia mahdollisten läpivientien palokatkopuutteiden selvittämiseksi. Tutkituissa asunnoissa uusien käyttövesiputkien läpivientien on todettu olevan tiivistettyjä palouretaanivaahdolla ja sijaitsevan paloluokitelluiksi rakennetuissa koteloissa. Nurmijärven Kodit Oy on ilmoittanut olevansa edelleen valmis suorittamaan tarvittavat tutkimukset ja mahdolliset korjaukset huoneistossa [redacted], mutta niiden suorittaminen edellyttää asukkaan myötävaikutusta.

Vireillepanija on antanut 20.11.2026 kirjallisen selityksen, jossa hän on pitänyt vaatimuksensa voimassa ja täsmentänyt niitä. Hän on vaatinut, että kiinteistön omistaja velvoitetaan teettämään riippumattomalla asiantuntijalla kuntotutkimus rakennuksen osastoivien rakennusosien läpivienneistä ja ontelolaattojen halkeamista, korjaamaan tutkimuksessa todetut puutteet sekä toimittamaan rakennusvalvonnalle tutkimus ja läpivientikohtainen dokumentaatio. Vireillepanija on lisäksi vaatinut velvoitteiden tehostamista uhkasakolla.

Selityksen mukaan Nurmijärven Kodit Oy:n vastine ei osoita, että huoneistossa [redacted] tai siihen liittyvässä porrashuoneessa olisi toteutettu palotarkastuksessa esiin nousseita puutteita koskevia tutkimuksia tai korjauksia. Vireillepanija on katsonut, ettei muissa asunnoissa tehtyjä rakenneavauksia ole yksilöity tai dokumentoitu riittävästi eikä palouretaanivaahdon tai paloluokiteltujen koteloiden vaatimustenmukaisuutta ole osoitettu. Hän on ilmoittanut antavansa pääsyn asuntoon [redacted] palokatkojen, läpivientien ja ontelolaattojen tarkastamista ja korjaamista varten tavanomaisella ennakkoilmoituksella sekä pyytänyt rakennusvalvontaa suorittamaan kohteessa tarkastuksen.

Hallintopakkovaatimus

Rakentamislain mukaisten hallintopakkokeinojen tarkoituksena on velvoittaa rakentamislainsäädännön vastaisessa tilanteessa vastuullinen taho poistamaan lainvastainen tila silloin, kun siihen ei muutoin ryhdytä. Rakentamislain mukaisilla hallintopakkokeinoilla voidaan puuttua rakentamista koskevien velvollisuuksien laiminlyöntiin tai lainvastaiseen tilanteeseen. Rakentamislain 147 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa laiminlyöjän oikaisemaan sen, mitä on tehty säännösten tai määräysten vastaisesti tai mitä on jätetty tekemättä.

Hallintopakko on viranomaisen käytössä oleva viimesijainen valvontakeino, jonka tarkoituksena on varmistaa lainsäädännön vaatimusten toteutuminen tilanteessa, jossa siihen velvollinen taho ei muutoin ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin. Hallintopakkokeinojen käyttämisen tarve arvioidaan aina tapauskohtaisesti asiassa saadun selvityksen perusteella.

Asiassa saadun selvityksen perusteella pelastusviranomainen on havainnut kohteessa sellaisia seikkoja, joiden vuoksi asia on ollut perusteltua saattaa rakennusvalvontaviranomaisen arvioitavaksi. Pelastusviranomainen ei kuitenkaan ole katsonut kohteessa olevan välitöntä tulipalon tai muun onnettomuuden vaaraa eikä toiminnan keskeyttämiselle ole ollut tarvetta.

Lisäksi asiassa saadun selvityksen perusteella kiinteistön omistaja on ilmoittanut ryhtyvänsä välittömästi toimenpiteisiin mahdollisten rakennusvirheiden ja vaurioiden kartoittamiseksi sekä

korjaamiseksi. Rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun selvityksen perusteella kiinteistön omistaja on ryhtynyt asian selvittämiseen, eikä asiassa ole ilmennyt sellaista rakentamislain 147 §:ssä tarkoitettua niskoittelua tai velvollisuuksien laiminlyöntiä, jonka johdosta hallintopakkokeinojen käyttäminen olisi tässä vaiheessa välttämätöntä.

Rakennusvalvontaviranomainen katsoo, että käytettävissä olevan selvityksen perusteella asianmukainen menettely on seurata kiinteistön omistajan ilmoittamien toimenpiteiden toteutumista. Se, ettei hallintopakkokeinoihin ryhdytä tässä vaiheessa, ei estä rakennusvalvontaviranomaista myöhemmin ryhtymästä valvontatoimenpiteisiin, mikäli ilmenee, ettei kiinteistön omistaja toteuta ilmoittamiaan selvitys- tai korjaustoimenpiteitä taikka mikäli asiassa ilmenee uusia seikkoja.

Toimivalta

Rakentamislain 99 §:n mukaan kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Hallintopakkoa koskevaa asiaa ei saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

Nurmijärven kunnan hallintosäännön 30 §:n mukaan rakennusvalvonnan viranomaistehtävät kuuluvat kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Koska kyseessä on rakentamislain mukainen hallintopakkoasia, toimivalta asian ratkaisemiseen kuuluu rakennusvalvontaviranomaisena toimivalle lautakunnalle.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää hylätä vaatimuksen hallintopakkomenettelyn käynnistämisestä. Asiassa saadun selvityksen perusteella ei ole tällä hetkellä aihetta ryhtyä rakentamislaissa tarkoitettuihin hallintopakkotoimenpiteisiin.

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Mikael Kangasniemi, mikael.kangasniemi(at)nurmijarvi.fi, kunnanjuristi Tony Papinaho, tony.papinaho(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Jakelu

asianosainen,
kunnanjuristi
ympäristötoimen hallintopäällikkö
johtava rakennustarkastaja
tekninen johtaja