

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 635-424-7-11

RYJA 19.12.2024 § 162
142/10.03.00.07/2024

Pälkäneen kunnan rakennusvalvonta antoi 15.4.2024 kirjeellään kiinteistön Onkkaalantie 66, 36600 Pälkäne (635-424-7-11), omistajalle [REDACTED] kehotuksen korjata tai purkaa kiinteistön romahtanut rakennus 15.10.2024 mennessä.

Annetun määräajan jälkeen rakennusvalvonta on tehnyt havainnon, että annettua kehotusta ei ole noudatettu. Selityspyyntö ja tarkastuslausunto toimitettiin omistajalle 28.10.2024.

Kiinteistön omistaja antoi asiasta selvityksen, joka on oheismateriaalina.

Perustelut

Koska kehotusta ei ole noudatettu, rakennus- ja ympäristöjaosto joutuu puuttumaan asiaan pakotetuin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n mukaan, jos rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Kysymys rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan on rakennuksen kunnossapidon laiminlyönnistä, jota tarkoitetaan MRL 166 §:n 1 momentissa. Rakennustarkastajan on tullut kiinnittää asian huomiota, puuttua siihen ja kehottaa rakennus korjattavaksi tai purettavaksi. Toimenpiteiden suorittamiselle on annettua runsaasti aikaa. Koska niitä ei ole määräaikaan mennessä tehty, tulee asia käsitellä hallintopakkoasiana rakennus- ja ympäristöjaostossa määräyksen ja uhkasakon asettamista varten. Määräyksen tehosteeksi on asetettava riittävä uhkasakko.

Hylätty kiinteistö aiheuttaa nykytilassaan merkittävää rumentumista asuinympäristöön. Rakennus on pahoin vaurioitunut ja osittain romahtanut. Kiinteistön omistaja ei ole kehotuksesta huolimatta siistinyt kiinteistöä korjaamalla tai purkamalla osin jo romahtanutta rakennusta. Näin ollen rakennusvalvontaviranomaisen on asetettava velvoite rakennuksen korjaamiseksi tai purkamiseksi ja sen tehosteeksi riittävä uhkasakko.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Kiinteistön omistajaa on kuultu asiassa. Omistajan antamassa vastineessa ei tuoda esille sellaisia seikkoja, jonka vuoksi velvoittavan päätöksen ja

uhkasakon asettamista tulisi harkita toisin. Kiinteistön omistajilla on oikeudellinen mahdollisuus noudattaa sille asetettua päävelvoitetta.

Uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Ilmi ei ole tullut velvoitetun maksukykyyn ja muihin asioihin vaikuttavia seikkoja. Uhkasakon suuruus perustuu siihen, ettei velvoittavan päätöksen noudattamatta jättämisestä seuraa velvoitetulle taloudellista etua määräyksen noudattamisen välttämisen johdosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa sitä, joka ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman lainkohdan mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Velvoitetulta peritään tästä päätöksestä 250 euroa Pälkäneen kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteiden mukaisesti (11.4 §, rakennusvalvontaviranomaisen päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämisuhka). Maksu laskutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Sovelletut oikeusohjeet

Uhkasakkolaki (1113/1990)
Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
Pälkäneen kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet (MRL 145 §) (Rakennus- ja ympäristöjaosto 5.10.2022 § 125)

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §
Maankäyttö ja rakennuslaki 182 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää:

1. velvoittaa kiinteistön 635-424-7-11 omistajaa kunnostamaan tai purkamaan kiinteistön romahtanut rakennus (VTJ-PRT 104184547U) toimittamaan mahdolliset purkujätteet asianmukaiseen vastaanottoaikaan 7 kk sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista,
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen asianosaisen noudatettavaksi kuuden tuhannen (6 000) euron uhkasakon uhalla,
3. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Pirkanmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin sekä

4. velvoittaa kiinteistön omistajaa ilmoittamaan uhkasakkolain (1113/1990) 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisesti kunnostamis-/purkamisvelvollisuudesta ja sen tehostamiseksi asetetusta uhkasakosta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.