

Porilainen [REDACTED] omistaa Säkylässä asunnon paritalosta, joka ei ole osakeyhtiö. Paritalon kahden asunnon omistajilla ei käytettävissä olevien tietojen mukaan ole keskinäistä hallinnanjakosopimusta. [REDACTED] on erimielisyyttä toisen asunnon A haltijan tekemästä oven laudoittamisesta. Paritalo sijaitsee kiinteistöllä RN:o [REDACTED] osoitteessa [REDACTED], Säkylä.

[REDACTED] on v. 2018 tehnyt toimenpideilmoituksen oviaukon alkuperäiseksi muuttamisesta niin, että ummessa olevaan oviaukkoon palautetaan ovi. Rakennustarkastaja on 8.10.2018 vastannut ilmoitukseen, että toimenpiteeseen voidaan ryhtyä. [REDACTED] ilmoituksessa ei ollut selvitystä ko. muutoskohdan hallintaoikeudesta, mutta sitä ei ollut syytä asiaa käsiteltäessä epäillä. Toimenpideilmoituksen käsittelyssä on ratkaistu rakennusluvan tarve; ei sitä kuka hallitsee ko. rakennuksen kohtaa, josta hankkeeseen ryhtyvän tulee olla selvillä.

A:n omistaja on myös tehnyt silloisen rakennuslain mukaisen toimenpideilmoituksen laudoittamisesta ja osoittanut kauppakirjalla hallintaoikeutensa ko. oven kohdalla olevalle terassille. Rakennustarkastaja on 31.10.2018 tehnyt kohteessa tarkastuksen ja ottanut kantaa toimenpideilmoituksesta antamassaan vastauksessa 1.11.2018 siihen, tarvitaanko laudoitukseen rakennuslupaa. Koska hanke on vähäinen, lupaa ei edellytetty. Em. tarkastuksessa ei selvinnyt, miksi [REDACTED] oli halunnut avata oven, joka johtaa A:n hallinnassa olevalle terassille.

Asiaa on käsitelty [REDACTED] aloitteesta myös hallintokanteluasiana. Aluehallintoviraston 3.5.2019 antamassa kantelun vastauksessa ei nähdä moitittavaa rakennustarkastajan menettelyyn. Kantelu ei antanut aihetta enempiin toimenpiteisiin.

[REDACTED] on v. 2021 vaatinut rakennusvalvonnalta toimenpideilmoituspäätöstä oviaukon alkuperäiseksi muuttamisesta. Asiaan annettussa silloisen tarkastusinsinöörin vastauksessa 22.11.2021 on mm. todettu, että toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jos ko. rakennuksen osa on hakijan hallinnassa ja asia pystytään riidattomasti todentamaan kiinteistön omistajien kesken. Toimenpiteeseen ei voida ryhtyä, jos asiaan ei ole esittää asunnon A haltijan suostumusta.

[REDACTED] on tehnyt uuden kantelun Aluehallintovirastoon (AVI). AVI 13.6.2023 antamassaan vastauksessa kiinnittää Säkylän kunnan huomiota rakennusvalvonnan toiminnan lainmukaisuuteen sekä tiedusteluihin ja asiakirjapyyntöihin vastaamiseen. Em. toimenpideilmoituspäätöksessä (22.11.2021) on kylläkin samanlaisin periaattein otettu kantaa siihen, mistä AVI huomauttaa, että vain ko. rakennuksen kohdan hallinnan kiistattomasti omaava taho voi toteuttaa oviaukon muutostoimenpiteen.

AVI:n mukaan omistusoikeus ja siten oikeus toimenpiteisiin eli ko. oven avaamiseen tai laudoittamiseen tulee ratkaista hallinnanjakosopimuksella tai niin, että kaikki rakennuksen kaikki haltijat olisivat toimenpideilmoituksen tekijöinä. Koska hallinnanjakosopimusta ei ole saatu tehtyä, AVI on ohjannut [REDACTED] hakemaan kiinteistön jakamista eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 9 §:n nojalla, jolloin hänellä

olisi mahdollisuus saada omistusosuutensa erotetuksi. Säkylän kunnalla ei ole tiedossa, että [REDACTED] olisi em. erottamista em. lainkohdan perusteella hakenut.

[REDACTED] on tehnyt rakennusvalvontaviranomaiselle vaateen ennallistamisesta, joka on esityslistan oheismateriaalina. [REDACTED] vaatii Säkylän kuntaa/Etelä-Satakunnan ympäristölautakuntaa toimiin tilanteen korjaamiseksi, vahinkojen korvaamiseksi ja ulkoseinän ennallistamiseksi.

Lisätietoja Ympäristöpäällikkö Jukka Reko, puh 044 3302 492

Esittelijä Ympäristöpäällikkö Jukka Reko

Päätösehdotus Ympäristölautakunta kieltäytyy toteuttamasta [REDACTED] vaatimuksia.

Perustelut

Säkylän kunta tai ympäristölautakunta ei ole suorittanut rakentamis- tai muutostöitä [REDACTED] osittain omistamassa kiinteistössä. Muutostöiden suorittajien tulee olla selvillä hallintaoikeudestaan ja oikeudestaan tehdä muutoksia rakennuksiin. Toimenpideilmoituksiin annetuissa vastauksissa on ratkaistu ainoastaan se, tarvitaanko ko. toimiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa.

Ympäristölautakunnan tehtävät rakennusvalvontaviranomaisena on lueteltu nykyisen rakentamislain 100 §:ssä. Em. lainkohdassa ei ole mainittu, että rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi suorittaa tai teettää rakentamistoimia yksityisillä kiinteistöillä eikä myöskään maksaa korvauksia yksityisten kiinteistön omistajien keskinäisistä erimielisyyksistä aiheutuneista rakentamisen mahdollisista haitoista. Myöskään kunnalle ei ole laissa määrätty em. tehtäviä. Ympäristölautakunnalla tai kunnalla ei ole toimivaltaa ryhtyä [REDACTED] vaatimiin toimiin. Mahdollisista korvauksista on yksityisten osapuolten sovittava keskenään tai haettava ratkaisua asiaan käräjäoikeudesta.

Ympäristölautakunta lisäksi, samoin kuin Aluehallintovirasto, kehottaa [REDACTED] hakemaan ko. kiinteistön jakamista eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain 9 §:n nojalla. Näin [REDACTED] saisi omistusosuutensa erotetuksi ja selkeyden siihen, kuka voi erilaisia rakentamistoimenpiteitä ko. rakennuksen eri osissa suorittaa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

=====

ES ymplk 04.11.2025
815/10.03.00.11/2025

[REDACTED] [REDACTED] on tehnyt Turun hallinto-oikeudelle liitteenä olevan valituksen ympäristölautakunnan 26.8.2025 tekemästä päätöksestä. Valitusasiakirjat on esityslistan oheismateriaalina. Hallinto-oikeus on pyytänyt ympäristölautakunnan lausuntoa valituksesta sekä tiettyjä asiakirjoja.

Lisätietoja Ympäristöpäällikkö Jukka Reko, puh 044 3302 492

Esittelijä Ympäristöpäällikkö Jukka Reko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunnalla ei valituksen vuoksi ole lisättävää siihen, mitä lautakunta on päättänyt ja miten perustellut päätöstään. Ympäristötoimisto liittää tähän lausuntoon oikeuden pyytämät asiakirjat.

Päätös

=====