

## Annetun kehotuksen noudattamatta jättäminen kiinteistöllä RN:o 740-2-9-5

RAKYL 18.10.2023 § 148

Valmistelija	Rakennustarkastaja Juha Karvinen, <a href="mailto:juha.karvinen@savonlinna.fi">juha.karvinen@savonlinna.fi</a> , p. 044 417 4692
Selostus	<p>Rakennusvalvonta on pitänyt 16.8.2021 ympäristönhoitoa koskevan katselmuksen kiinteistöllä 740-2-9-5, osoitteessa Pilkkakoskenkatu 3.</p> <p>Katselmuksen seurauksena rakennusvalvonta on antanut kiinteistön haltijalle kehotuksen liikerakennuksen julkisivuihin ja turvallisuuteen liittyvistä kunnostustoimenpiteistä 3.9.2022 mennessä <u>pöytäkirjaliite A</u> mukaisesti. Kiinteistön omistukseen liittyvien epäselvyyksien vuoksi kehotusta ei saatu toimitettua asianosaisille. Patentti- ja rekisterihallituksen (myöhemmin PRH) tietojen mukaan Kiinteistö Oy Savonlinnan Pilkkakoskenkatu 3:n toiminta on lakannut 22.11.2021.</p> <p>Jälkikatselmuksessa 14.4.2022 on todettu, että rakennusvalvonnan antamaa kehotusta ei ole noudatettu, <u>pöytäkirjaliite B</u>.</p> <p>Savonlinnan kaupunki on hakenut PRH:lta Kiinteistö Oy Pilkkakoskenkatu 3:n määräämistä selvitystilaan 12.10.2022. PRH on määrännyt yhtiön selvitystilaan ja yhtiölle selvitysmiehen 18.10.2022.</p> <p>Rakennusvalvonta on pitänyt 19.9.2022 ympäristönhoitoa koskevan katselmuksen kiinteistöllä 740-2-9-5, osoitteessa Pilkkakoskenkatu 3.</p> <p>Katselmuksen seurauksena rakennusvalvonta on antanut kiinteistön haltijalle (selvitysmies) kehotuksen liikerakennuksen julkisivuihin ja turvallisuuteen liittyvistä kunnostustoimenpiteistä 31.12.2022 mennessä <u>pöytäkirjaliite C</u> mukaisesti.</p> <p>Jälkikatselmuksessa 6.10.2023 on todettu, että rakennusvalvonnan antamaa kehotusta ei ole noudatettu, <u>pöytäkirjaliite D</u>.</p> <p>Pöytäkirjaliitteet ovat luettavissa luottamushenkilöiden CloudMeeting-palvelussa.</p> <p>Koska annettua kehotusta ei ole noudatettu, on rakennus- ja ympäristölautakunnan ryhdyttävä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 § edellyttämien pakkokeinojen käyttöön.</p>
Esittelijä	Rakennustarkastaja Karvinen Juha
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää varata kiinteistön haltijalle tilaisuuden tulla kuulluksi seuraavaan rakennus- ja ympäristölautakunnan kokoukseen.</p> <p>Vaihtoehtoisesti kiinteistön haltija voi antaa kirjallisen selvityksen ennen seuraavaa rakennus- ja ympäristölautakunnan kokousta uhalla, että asia käsitellään kiinteistön haltijan poissaolosta tai selityksen puutteesta huolimatta.</p>

Ellei asiasta muuta ilmene, rakennus- ja ympäristölautakunta päättää liikerakennuksen julkisivuihin ja turvallisuuteen liittyvistä kunnostus toimenpiteistä uhkasakon uhalla (Uhkasakkolaki 6 § ja 7 §).

Perustelut	Annettu kehoitus ei ole johtanut liikerakennuksen julkisivuihin ja turvallisuuteen liittyviin kunnostus toimenpiteisiin.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 166 § ja 182 § Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-9 §:t ja 22-24 §:t Hallintolaki (434/1990) 34 §
Käsittely	Kiinteistö Oy Pilkkakoskenkatu 3:n selvitysmies, Antti Vainio, oli paikalla kokouksessa klo 16:34 - 16:59 selostamassa Kiinteistö Oy Pilkkakoskenkatu 3:n tilannetta.  Rakennustarkastaja muutti päätösehdotustaan siten, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.
Päätös	Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.
Tiedoksi	Kiinteistö Oy Pilkkakoskenkatu 3 / selvitysmies
RAKYL 15.11.2023 § 170 829/10.03.00.15/2022	

Valmistelija Rakennustarkastaja Juha Karvinen, [juha.karvinen@savonlinna.fi](mailto:juha.karvinen@savonlinna.fi),  
p. 044 417 4692

Selostus Selvitysmies Antti Vainio on antanut rakennus- ja ympäristölautakunnalle kiinteistöä 740-2-9-5 (Kauppalinna) koskevan selvityksen 30.10.2023, [pöytäkirjaliite E](#), mikä on luettavissa luottamushenkilöiden CloudMeeting-palvelussa.

Selvityksen mukaan:

*"Kiinteistön omistajalla on paitsi vastuu kiinteistön kolmansille tai ympäristölle aiheuttamista vahingoista, myös siitä, ettei kiinteistö rumenna ympäristöä. Vastuu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n säännökseen.*

*Tässä tapauksessa vastuu on siis kiinteistön omistavalla kiinteistöosakeyhtiöllä, jolla kuitenkin ei ole muuta omaisuutta kuin kyseinen "kohennusta" kaipaava kiinteistö. Suomessa voimassa olevan osakeyhtiölain mukaan yhtiön osakkeenomistajat eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa yhtiön sitoumuksista tai velvoitteista. Näin ollen sillä seikalla, ettei tällä hetkellä ole tarkkaa tietoa siitä, kuka omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Pilkkakoskenkatu 3 :n osakekannan, ole merkitystä kiinteistön kunnossapitovastuun suhteen.*

*Osakeyhtiölain 22 luvun vahingonkorvausta koskevien säännösten mukaan yhtiönhallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan on korvatta vahinko, jonka hän on tehtävässään osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla joko tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, yhtiön osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Käytännössä muulla henkilöllä tarkoitetaan lähinnä yhtiön velkojia ja sopimuskumppaneita. Korvausvastuu*

*on siis sidoksissa osakeyhtiölakiin lain tai yhtiöjärjestyksen säännösten rikkomiseen.*

*Osakeyhtiön tarkoituksena on voiton tuottaminen osakkeenomistajille, joissa johdon lojaliteettivelvoite kohdistuu ensisijaisesti juuri osakkeenomistajiin. Vaikka osakeyhtiönlain säännöksessä mainitaankin vastuun perusteena osakeyhtiönlain tai yhtiöjärjestyksen vastainen toiminta, viittaus osakeyhtiölakiin tarkoittaa tosiasiallisesti myös sellaisten säännösten rikkomista, joita osakeyhtiössä on osakeyhtiönlain mukaan noudatettava. Tällaisia ovat mm. kirjanpitolaki ja tilintarkastuslaki. Luonnollisesti myös silloin, jos osakeyhtiön johto syyllistyy velallisen rikoksina rangaistavaan menettelyyn, tästä seuraa myös vahingonkorvausvastuu yhtiön velkojia kohtaan.*

*Edellä sanotusta seuraa, että koska yhtiöllä ei ole sellaisia varoja, joilla se voisi huolehtia kiinteistöön kohdistuvista velvoitteistaan, ei todellisuudessa ole sellaista tahoja, joka voitaisiin tehokkaasti velvoittaa toimimaan niin, ettei kiinteistöstä aiheudu maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n tarkoittamaa haittaa tai vaaraa. Yhtiölle voidaan asettaa toki uhkasakko ja uhkasakkoa koskeva päätös antaa tiedoksi selvitysmiehelle, mutta uhkasakkopäätöksellä ei edellä kerrotuista syistä ole tosiasiallista vaikutusta tai merkitystä niin kauan kuin kiinteistöosakeyhtiö omistaa kyseisen kiinteistön. Jos kiinteistö luovutettaisiin kiinteistöyhtiön toimesta eteenpäin, teettämishuoka koskisi silloin myös kiinteistön uutta omistajaa.*

*Ainoa keino nyt lukkiutuneen tilanteen ratkaisemiseksi on se, että kiinteistölle löytyisi sellainen omistaja, jolla on riittävästi taloudellisia resursseja nykyisen kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen purkamiseen ja suunnitelma tontin jatkohyödyntämiseen. Tällä hetkellä on siten varsin epätodennäköistä, että kiinteistölle ainakaan lähiaikoina löytyisi uutta omistajaa. Samaan aikaan kiinteistön kunto on edelleen rapistumassa ja kiinteistö on muuttumassa ympäristölleen yhä vaarallisemmaksi, joten avaimet tilanteen ratkaisemiseen ovat lähinnä Savonlinnan kaupungilla.”*

Esittelijä

Rakennustarkastaja Karvinen Juha

Päätösehdotus

Selvitysmies Antti Vainiolta rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 18.10.2023 saadun selvityksen, kokouksessa käydyn keskustelun ja 30.10.2023 saadun kirjallisen selvityksen perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta ei tehosta kiinteistön 740-2-9-5 haltijaa uhkasakolla 3.9.2022 ja 31.12.2022 annettujen kehotusten mukaisiin toimenpiteisiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta vaatii kiinteistön omistajaa noudattamaan 3.9.2022 ja 31.12.2022 annettuja kehotuksia. Kehotusten mukaiset kunnostustoimenpiteet tulee suorittaa viipymättä, viimeistään rakennuksen omistustilanteen selvittyä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää Savonlinnan kaupunginhallitukselle, että Savonlinnan kaupunki ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin lukkiutuneen tilanteen ratkaisemiseksi.

Perustelut

Saatujen selvitysten mukaan uhkasakkopäätöksellä ei ole tosiasiallista vaikutusta tai merkitystä niin kauan kuin kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Piikkakoskenkatu 3 omistaa kyseisen kiinteistön. Jos kiinteistö luovutetaan (myydään) kiinteistöyhtiön toimesta eteenpäin, teettämishuoka koskee silloin myös kiinteistön uutta omistajaa.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 166 § ja 182 §  
Uhkasakkolaki (1113/1990) 4-9 §:t ja 22-24 §:t  
Hallintolaki (434/1990) 34 §

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi Kiinteistö Oy Pilkkakoskenkatu 3 / selvitysmies  
Toimenpiteet Kaupunginhallitus