

**Määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen kiinteistölle 286-403-9-30, 45700
Kuusankoski**

1708/10.03.00.07/2026

Teknisen lautakunnan lupajaosto 7.10.2026 § 77

Valmistelija: valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Rakennusvalvonta on kehottanut 8.10.2025 päivätyllä kirjeellään purkamaan kiinteistöllä 286-403-9-30, [REDACTED] 45700 Kuusankoski sijaitsevat rakennukset ja siistimään kiinteistö 30.6.2026 mennessä. Annettua kehotusta ei noudatettu. Teknisen lautakunnan lupajaostolle esitetään, että se asettaa asiassa velvoitteen ja tehostaa sitä uhkasakolla.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asian valmistelun tausta on selostettu edellä yhteenvedossa.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön (KV 11.11.2024 § 78) 27 §:n 1. kohdan mukaan teknisen lautakunnan lupajaosto toimii rakentamislain tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena, jonka toimivaltaan rakentamislain (751/2023) mukainen hallintopakolla tehostettu asia kuuluu.

Selostus asiasta

Kiinteistöllä 286-403-9-30 olevat asuin- ja talousrakennukset ovat silmin arvioituna huonokuntoisia. Kiinteistö on ylikasvanut, piha-alueelle on jätetty jätteitä, talousrakennukseen on vapaa pääsy ja päärakennuksen ikkunat ovat rikki.

Kiinteistö kuuluu lainhuudon perusteella [REDACTED] kuolinpesään. Ulosotolta saadun tiedon mukaan pesä olisi käräjäoikeuden päätöksellä jaettu. Muutoksia omistussuhteissa ei kuitenkaan Maanmittauslaitoksen rekisterin perusteella ole tapahtunut, vaan kiinteistö kuuluisi edelleen kuolinpesälle. Verottajalta saadun tiedon mukaan pesällä olisi kaksi osakasta, [REDACTED] ja [REDACTED]. Edellä mainittujen tietojen perusteella asiassa on kuultu kuolinpesän tiedossa olevia osakkaita.

Kehotus purkaa rakennukset lähetettiin pesän toiselle osakkaalle [REDACTED], jonka on tullut antaa kirje tiedoksi pesän toiselle osakkaalle hallintolain (434/2003) 57 §:n edellyttämällä tavalla. Rakennukset tuli purkaa ja kiinteistö siistiä 30.6.2026 mennessä. Heinäkuussa 2026 rakennusvalvonta havaitsi, että annettua kehotusta ei ollut noudatettu, vaan rakennukset olivat edelleen purkamatta.

Asiassa kuultiin pesän molempia osakkaita. Kuulemiskirje on **oheismateriaalina**. Pesän toinen osakas [REDACTED] vastaanotti kuulemiskirjeen haastemiehen toimittamana 26.8.2026. Vastinetta asiassa ei saatu.

Pesän toinen osakas [REDACTED] vastaanotti kuulemiskirjeen haastemiehen toimittamana 18.9.2026. Vastinetta asiassa ei saatu.

Rakentamislain (751/2023) 140 §:n mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rakentamislain (751/2023) 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.

Rakentamislain (751/2023) 145 §:n mukaan, jos rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Rakentamislain (751/2023) 147 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen edellä lueteltujen pykälien mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjässä 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.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7–8 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Velvoitetuilta peritään tästä päätöksestä **750 euroa** Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viran- omaistehtävistä suoritettavien maksujen taksan mukaisesti (12.5 §, päätös, johon sisältyy uhkasakon asettaminen tai teettämisuhka). Maksu laskutetaan, kun asiaa koskeva päätös on annettu.

Päätöksen maksu jaetaan tasan velvoitettavien kesken.

Sovelletut oikeusohjeet

Uhkasakkolaki (1113/1990)

Rakentamislaki (751/2023)

Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan
lupajaoston/rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä sekä muista
tehtävistä suoritettavat maksut 2025 (tekninen lautakunta 12.12.2024 §
251)

Päätös ja perustelut

Rakennusvalvonta havaitsi heinäkuussa 2026, että annettua kehotusta
purkaa rakennukset ja siistiä kiinteistö 286-403-9-30 ei ollut noudatettu,
eikä muutoksia kiinteistön tilassa ollut aikaisempiin tarkastuskertoihin
nähten tapahtunut. Kiinteistön tila oli havainnointihetkellä
rakentamislain (751/2023) 140 §:n ja 145 §:n vastainen, sillä taajama-
alueella hoitamaton rakennus ympäristöineen aiheuttaa
asuinympäristön rumentumista ja voi houkutella asiattomia kulkijoita.
Asiassa on perusteltua antaa määräys kiinteistön kuntoon saamiseksi ja
asettaa määräyksen tueksi uhkasakko tai teettämisuhka rakentamislain
(751/2023) 147 §:n mukaisesti.

Uhkasakon suuruus perustuu siihen, ettei veloitteen noudattamatta
jättämisestä seuraa veloitetulle taloudellista etua. Puurakenteisen,
pienehkön, asemakaava-alueella sijaitsevan rintamamiestalon
purkamiskustannukset liikkuvat karkeasti arvioituna 20 000 euron
tietämillä, jolloin 15 000 euron uhkasakon asettaminen kummallekin
veloitettavalle on riittävä.

Kuolinpesän olemassaolosta tai jakautumisesta on epävarmuutta.
Ulosottoviranomainen on keskeyttänyt kiinteistöä koskevat toimenpiteet,
koska sen mukaan käräjäoikeuden päätöksellä pesä olisi jaettu. Asiasta
käyty sähköpostikeskustelu on **oheismateriaalina**.

Rakennusvalvonnalla ei ole saanut nähtäväkseen tällaista päätöstä,
jakokirjaa tai muuta asiakirjaa, joka todentaisi asian. Rakennusvalvonta
käyttää ensisijaisesti päätöksenteossaan rekistereitä, joista
lainvoimaiset merkinnät löytyvät. Maanmittauslaitoksen mukaan
kiinteistö kuuluisi edelleen kuolinpesään. Lainhuutotodistus on
oheismateriaalina. Myös verottajan tietojen perusteella kiinteistö
kuuluisi edelleen kuolinpesään. Verottajan rakennusvalvonnalle
toimittama perukirja on **oheismateriaalina**.

Kuului kiinteistö kuolinpesään edelleen tai ei, näiden tietojen valossa
omistus kuuluu yhteisesti [REDACTED] ja [REDACTED].

Molemmilla osakkailla on yhtäläinen mahdollisuus päättää kiinteistön
asioista. Osakkaista kumpikaan ei ole tuonut ilmi sellaisia seikkoja, jotka
estäisivät veloitteen noudattamisen. Edellä kuvatuin tiedoin on

perusteltua asettaa kiinteistöä koskeva määräys ja uhkasakko kiinteistön omistaviin osakkaisiin kuolinpesän sijasta.

Velvoitetuilta on tarpeen vaatia selvitystä purkamisesta syntyvän jätteen käsittelystä, sillä selvitystä edellyttäisiin myös rakentamislain (751/2023) 56 §:n perusteella, jos kyseessä olisi tavanomainen, purkamisluvanvarainen purkamistoimenpide.

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Esa Inkilä, puh. 020 615 6359, esa.inkila(at)kouvola.fi ja valvontainsinööri Tiina Raudaskoski, puh. 020 615 7516, tiina.raudaskoski(at)kouvola.fi

Vs. rakennusvalvontapäällikön ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää:

1. velvoittaa kiinteistön 286-403-9-30, [REDACTED], 45700 Kuusankoski omistajaa [REDACTED] kuolinpesän osakkaita [REDACTED] ja [REDACTED] purkamaan tai kunnostamaan kiinteistön rakennukset, raivaamaan kiinteistö ylimääräisestä kasvillisuudesta sekä siivoamaan kiinteistö jätteistä kuuden kuukauden (6 kk) sisällä tämän päätöksen lainvoimaisuudesta. Selvitys jätteistä ja niiden toimituspaikasta on toimitettava Kouvolan kaupungin rakennusvalvontaan,
2. asettaa kohdassa 1. merkityn päävelvoitteen tueksi viidentoista tuhannen (15 000) euron uhkasakon per velvoitettu,
3. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin.
4. velvoittaa kiinteistön omistajaa ilmoittamaan uhkasakkolain (1113/1990) 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen velvoitteesta ja sen tehostamiseksi asetetusta uhkasakosta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan lupajaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden valvontainsinööri Tiina Raudaskoskelle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.
