HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS **PÄÄTÖS** 8123/2026

5.11.2026

Dnro 7440/03.04.04.04.16/2025

Asia Rakennusvalvontaa koskeva valitus ja valvontamaksua koskeva perustevalitus

Valittajat [redacted], As Oy Vantaan Otavantie 5 B ja Suomen Nollaenergiatalot Oy

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 7.10.2025 § 97

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja valvontatarkastaja ovat 4.9.2025 antamallaan kirjallisella määräyksellä määränneet rakennustyöt keskeytettäviksi kiinteistön 92-80-[redacted] rakennuksen 2 huoneistoissa 3 ja 4 sekä rakennuksessa 4. Määräyksessä on todettu, että hankkeeseen ryhtyvät [redacted], As Oy Vantaan Otavantie 5 B ja Suomen Nollaenergiatalot Oy vastaavat siitä, että keskeyttämismääräyksessä mainitut asiat saatetaan asianosaisten eli osakkaiden ja vastaavan työnjohtajan tietoon.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on päättänyt pysyttää rakennustöiden keskeyttämismääräyksen voimassa.

Rakennuksen 2 huoneistoissa 3 ja 4 rakennustöitä ei saa jatkaa ennen kuin asuminen on lopetettu rakennustyömaalla ja rakennusvalvonta on antanut luvan töiden jatkamiseen. Asumiseen viittaavat seikat, kuten irtain materiaali ja irtokalusteet, on poistettava huoneistoista viipymättä, kuitenkin viimeistään 30.11.2025 mennessä.

Rakennuksen 4 osalta rakennustöitä ei saa jatkaa ennen kuin rakennusluvasta LP-092-2016-01439 poikkeaville toimenpiteille on myönnetty asianmukainen lupa ja tämä lupa on saavuttanut lainvoiman.

Rakennustöiden keskeyttämispäätöksestä peritään 640 euron suuruinen valvontamaksu tapaukseen sovellettavan Vantaan kaupungin rakennusvalvontataksan 10 §:n 2 momentin mukaisesti.

Päätöksen perustelujen mukaan rakennuksen 2 huoneistot 3 ja 4 on otettu tosiasiallisesti käyttöön ennen rakennuksen tai sen osan käyttöönoton hyväksyvää rakennusvalvonnan suorittamaa osittaista loppukatselmusta (käyttöönottokatselmusta). Jo ennen osittaista loppukatselmusvaihetta tulee

rakennuskohteen osalta olla hyväksyttynä rakennusluvan ja sen lupamääräysten mukaiset sekä rakentamislainsäädännön edellyttämät katselmukset ja muut toimenpiteet, jotka on asetettu käyttöönoton hyväksynnän edellytyksiksi. Rakennuksen 4 kellarin toteutus on todettu hyväksytyn rakennusluvan pääpiirustuksesta poikkeavaksi.

Postilta saadun tiedon mukaan kysymyksessä olevaan osoitteeseen on rekisteröity osoitteenmuutokset ja aloitettu postin jakelu huoneiston 3 osalta 12.9.2025 ja huoneiston 4 osalta 10.9.2025.

Rakentamislain 194 §:n perusteella keskeyttämismääräyspäätökseen olisi tullut soveltaa rakentamislakia edeltävää maankäyttö- ja rakennuslakia, koska keskeyttämismääräyksen kohteena olevaa rakennuskohdetta koskeva rakennuslupa on edelleen voimassa eikä myönnetyn luvan mukaisia ja lainsäädännön edellyttämiä rakentamisen aikaisia viranomaistoimia ole saatettu asianmukaisesti loppuun. Näin ollen keskeyttämismääräyksessä olisi siinä ilmoitetun rakentamislain 146 §:n sijaan tullut ilmoittaa sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n vastaavaa säännöstä. Edellä mainitut säännökset ovat asiasisällöltään, pienistä sanamuodollisista eroista huolimatta, käytännössä yhteneväiset.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Keskeyttämismääräys ja lupajaoston päätös on kumottava.

Hallinto-oikeuden on otettava kantaa asian käsittelyyn ja viranomaisen tekemiin virheisiin.

Vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruutus, määräys ulkopuolisesta tarkastajasta ja erityisalojen työnjohtajan hyväksynnän peruutus on kumottava.

Määrätty maksu 640 euroa on kumottava tai kohdennettava rakennuksen 2 omistajiin.

Vantaan rakennusvalvonnan tulee antaa julkisuuslakiin perustuen tiedoksi hankkeeseen ryhtyneelle keskeyttämismääräysasian vireilletulon perusteena ollut toimenpidepyyntö. Keskeyttämismääräyksen perusteena ollutta naapurin tekemää toimenpidepyyntöä ei ole toimitettu keskeyttämismääräyksen mukana eikä pyynnöstä myöhemminkään.

Asian selvittelystä aiheutuneet kulut on korvattava.

Vantaan rakennusvalvonnalle on määrättävä hallinnollinen seuraus tai seuraamusmaksu ja se on tuomittava maksamaan hankkeeseen ryhtyneelle vahingonkorvausta.

Keskeyttämismääräys on annettu tiedoksi väärälle taholle. [redacted] ei ole ollut hankkeeseen ryhtyvä rakennusten 1 ja 2 osalta 7.8.2025 lähtien.

Keskeyttämismääräys on kohtuuton ja tarpeeton toimenpide, mikäli halutaan puuttua mahdolliseen luvattomaan asumiseen. Oikea toimenpide olisi ollut uhkasakko.

Viranomaistarkastuksissa 21.8.2025 ja 3.9.2025 ei ole ollut läsnä vastaava työnjohtaja. Katselmuksia ei olisi saanut tehdä ilman vastaavan työnjohtajan mukanaoloa. Katselmusten jälkeen viranomaisten olisi ensin pitänyt pyytää selvitystä ja vastinetta viranomaisten esittämille kysymyksille ja huomioille ja vasta sen jälkeen määrätä toimenpiteitä. Katselmuksista olisi pitänyt tehdä pöytäkirja. Keskeyttämismääräyksessä viranomainen on esittänyt virheellisiä ja valheellisia kehäpäätelmiä ilman, että hankkeeseen ryhtyvä tai vastaava työnjohtaja on pystynyt kommentoimaan viranomaisten tekemiä huomioita. Todellisuudessa rakennuslupaehdoissa määrättyjä katselmuksia ei ole ollut pitämättä ja lupapisteen viestiosioissa viranomaisen tietoisuuteen oli jo tuotu hankkeessa olevat keskeneräisyydet eli rakennuksen 4 rakentamisen aikaisen muutoksen (RAM) käsittelyaikataulu.

Viranomainen ei ole noudattanut hyvää hallintotapaa eikä hallintolakia. Viranomainen on rikkonut oikeushenkilöiden ja luonnollisten henkilöiden perustuslaillisia oikeuksia ja aiheuttanut rakennushankkeelle suurta haittaa.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on antanut lausunnon. Kohteessa suoritettujen valvontakäyntien yhteydessä on havaittu, että rakennuksen 2 huoneistoissa 3 ja 4 asutaan jatkuvaluonteisesti ja kumpikin huoneisto täyttää asumisen tunnusmerkit, vaikka edes osittaista loppukatselmusta ei ole suoritettu. Osittaista loppukatselmusta tai loppukatselmusta edeltävistä katselmuksista muun muassa vesi- ja viemärikatselmus sekä ilmanvaihtokatselmus ovat jääneet pitämättä. Suoritettujen valvontakäyntien aikana on lisäksi havaittu, että rakennuksen 4 tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Teknisten tilojen sekä talovaraston sijainti on muuttunut ja kellarikerroksen pinta-ala on lisääntynyt merkittävästi. Luvatta toteutetut muutokset edellyttävät laajennuslupaa, jonka yhteydessä tulee kuulla naapurit.

Valittajille on 18.8.2025 sähköpostitse ilmoitettu, että valvontakäynti suoritetaan naapureilta 29.7.2025 tulleen sähköpostiviesti-ilmoituksen johdosta, jossa naapurit epäilevät, että kiinteistöllä aiemmin huomautettu luvaton asuminen jatkuu edelleen ja on laajentunut myös toiseen asuntoon.

Valittajat ovat keskeyttämismääräykseen tehdyllä vastaanottokuittauksella ilmoittaneet hankkeeseen ryhtyvänä saaneensa keskeyttämismääräyksen tiedoksi määräyksen antamispäivänä 4.9.2025. Keskeyttämismääräyksen mukaan hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että keskeyttämismääräyksessä mainitut asiat saatetaan asianosaisten, eli osakkaiden ja vastaavan työnjohtajan tietoon. Kiinteistölle myönnetyissä rakentamista koskevissa luvissa ei ole tehty rakennus- tai rakennuspaikkaperusteista erottelua siten, että kullakin rakennuspaikalla olisi hankkeeseen ryhtyvänä toisista rakennuspaikoista erillinen taho. Näin ollen [redacted] 6.10.2025 lupapisteen viestiosioon ilmoittamaa vastuunrajausta siitä, että hänen vastuunsa hankkeeseen ryhtyvänä rajoittuisi vain rakennuksiin 3 ja 4 voidaan pitää vaikutuksettomana. Tiedoksianto on tehty oikein.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen. Keskeyttämismääräys on kumottava väärän lain soveltamisen vuoksi.

Viranhaltijalla ei ole ollut oikeutta määrätä keskeyttämispäätöksen antamisesta. Keskeyttämismääräyksen voi määrätä rakennusvalvontajohtaja tai rakennusvalvontaviraston lupapäällikkö, ei tavallinen viranhaltija.

Rakennuksen 4 maanpäälliset varastotilat on rakennettu alkuperäiselle, rakennusluvan mukaiselle paikalle ja rakennuksen teknisen tilan siirtyminen maanpäällisten varastojen alle on pohjarakennekuvissa jo alun perin hyväksytty. Teknisen tilan siirtyminen kellarissa maanpäällisten varastotilojen alle eli kellarin laajentuminen varastotilojen alle ei vie kerrosalaa, eikä näy naapureille. Tarkastusinsinööri on hyväksynyt muutokset perustuskuvissa 13.12.2023, joten hänellä on viimeistään tuolloin ollut tiedossa tulevat rakentamisen aikaiset muutokset (RAM) rakennuksen 4 kellarin suhteen. Rakennuksen 4 kellaritilojen muutos ei vaadi erillistä laajennuslupaa tai naapureiden kuulemista ja rakennusvalvonnalla on jo aiemmin ollut tieto tulevasta muutoksesta. Rakennuksen 4 RAM-muutos odottaa energiatehokkuuden lisäämiseen tähtääviä muutoksia ja töitä oli jo sovittu jatkettavaksi vasta näiden muutosten hyväksymisen jälkeen. Rakennuksen 4 kellarin muutokselle on ollut hyväksyntä ja lupa ja suunnitelmat on osaltaan esitetty rakennusvalvontaviranomaisille ja viranomainen on suunnitelmat hyväksynyt. Sijaintikatselmuksen 14.6.2022 mukaan rakennus 4 on rakennettu rakennusluvan mukaiseen paikkaan. Rakennusvalvontaviranomainen on kuitenkin silmämääräisesti arvioinut varastojen paikan muuttuneen. Asia olisi ollut helposti tarkistettavissa lupapisteen viranomaisjärjestelmästä. Oikea tapa hoitaa asia olisi ollut opastus ja kehotus, sen jälkeen uhkasakko ja vasta sitten keskeyttämismääräys tai muut pakkokeinot.

Rakennuksen 2 osalta seuraavat rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset ovat KVV- ja IV-katselmukset sekä osittainen loppukatselmus. Näitä katselmuksia ei voida vielä pitää, koska rakennus ei ole niihin valmis. Mikäli todetaan, että luvaton asuminen keskeneräisessä rakennuskohteessa pitäisi paikkansa, tulee mahdollisten sanktioiden kohdentua rakennuksen omistajiin ja rakentajiin. Rakennuksen 2 omistajat ovat erehdyttäneet vastaavaa työnjohtajaa ja valittajia, mikäli he ovat asuneet keskeneräisessä rakennuskohteessa. Valvontamaksu on peritty väärältä taholta. Suomen Nollaenergiatalot Oy ei ole oikea osoite valvontamaksulle. Maankäyttö- ja rakennuslain 180 § ei sovellu tähän tilanteeseen, koska luvattomassa asumisessa ei ole kyse rakentamiseen tai rakennuksen turvallisuuteen liittyvästä seikasta.

[redacted] on kiinteistön 92-80-[redacted] osaomistajana antanut selityksen. Lupajaoston päätös on kohtuuton. Rakennuksen 2 huoneistojen 3 ja 4 omistajat ovat siirtäneet postiosoitteensa kiinteistölle, koska käyttöönottotarkastus oli tarkoitus tehdä syksyllä 2025. Postiosoitteen siirto ei tarkoita pysyväisluonteista asumista. Asuntoihin oli varastoitu irtokalusteita, jotka on poistettu rakennuksesta rakennusvalvonnan pyynnön jälkeen 7.10.2025.

[redacted] ovat kiinteistön 92-80-[redacted] osaomistajina antaneet selityksen. Rakennuksessa 2 ei ole asuttu. Tavoitteena oli pitää

KVV/IV-katselmus ja käyttöönottokatselmus syksyllä 2025 ja tästä syystä asuntoihin oli varastoitu irtokalusteita, jotka on poistettu rakennuksesta rakennusvalvonnan pyynnön jälkeen 7.10.2025. Rakennuksen 2 omistajat ovat siirtäneet postin kiinteistön osoitteeseen, ja he ovat käyneet työmaalla päivittäin viimeistelyvaiheessa. Huoneiston 3 omistajat ovat kuitenkin asuneet Helsingissä 7.10.2025 asti, jonka jälkeen he ovat muuttaneet väliaikaiseen asuntoon Vantaalle. Posti on edelleen ohjattu kiinteistölle.

[redacted] on kiinteistön 92-80-[redacted] osaomistajana antanut selityksen. Hän on vaatinut valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon keskeyttämistä.

Valittajat ovat toimittaneet vastaselityksen täydennyksen ja lisäselvitystä.

Merkitään

Hallinto-oikeus on 15.4.2026 antamallaan välipäätöksellä numero 2532/2026 hylännyt [redacted] vaatimuksen valituksenalaisen päätöksen täytäntöönpanon keskeyttämisestä.

Hallinto-oikeus on tänään antamillaan päätöksillä ratkaissut asiakokonaisuuteen liittyvät vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista (diaarinumerot 514 ja 523/2026), ulkopuolisen tarkastuksen määräämistä (517 ja 522/2026) ja erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista (524/2026) koskevat valitusasiat.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki seuraamus- ja vahingonkorvausvaatimusta, virkamiesten hallintokantelun luonteista arvostelua eikä muihin kuin valituksenlaisella päätöksellä ratkaistuihin seikkoihin kohdistuvia vaatimuksia.

Hallinto-oikeus kumoaa lupajaoston päätöksen siinä määrätyn valvontamaksun osalta.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen keskeyttämismääräyksen osalta sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Valittajat ovat kirjelmissään esittäneet viranomaisten toimintaa koskevaa hallintokantelun luonteista arvostelua, joka on hallinto-oikeuden toimivaltaan kuulumattomana jätettävä tutkimatta. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu myöskään vahingonkorvauksen tai muun seuraamuksen määrääminen.

Mainitut vaatimukset on siten jätettävä tutkimatta. Vaatimukset koskien vastaavaa työnjohtajaa, ulkopuolista tarkastusta ja erityisalojen työnjohtajaa on niin ikään jätettävä tutkimatta tämän asian yhteydessä, sillä valituksenalainen päätös ei koske mainittuja seikkoja.

Valittajat ovat tuoneet esille, että valvontakäyntien perusteena ollutta naapurin tekemää toimenpidepyyntöä ei ole toimitettu valittajille, mikä on rikkonut valittajien oikeusturvaa. Näiltä osin hallinto-oikeus toteaa, ettei sillä ole toimivaltaa tämän asian yhteydessä ensi asteena arvioida mainitun asiakirjan salassa pidettävyyttä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain nojalla. Hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että hallinto-oikeudellakaan ei ole ollut käytettävissään mainittua asiakirjaa. Toimenpidepyynnön tarkemman sisällön selvittäminen ei ole ollut tarpeen valituksenalaisen päätöksen lainmukaisuuden arvoimiseksi.

Tutkituilta osin

Sovellettavaa lakia koskeva valitusperuste

Ennen 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia myönnetyn rakennusluvan mukainen rakentaminen on kesken ja rakennuslupa on edelleen voimassa, joten tähän asiaan on rakentamislain 194 §:n siirtymäsäännös huomioon ottaen tullut soveltaa maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999). Koska asiassa sovellettaviksi tulevat lainkohdat ovat olennaisilta osin sisällöltään toisiaan vastaavat ja valituksenalaisessa lupajaoston päätöksessä on sovellettu oikeaa lakia, keskeyttämismääräystä ei ole kumottava sillä perusteella, että sitä annettaessa on ensin sovellettu rakentamislakia.

Toimivaltaa koskeva valitusperuste

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n 1 momentin mukaan oikeus määrätä rakennustyö keskeytettäväksi on rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 6 luvun 8 §:n mukaan rakennusvalvontapäällikkö tai hänen määräämänsä päättää rakennustyön keskeyttämisestä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvontapäällikkö on 18.12.2024 tekemällään päätöksellä siirtänyt hallintosäännön 6 luvun 8 §:n perusteella muiden ohella tarkastusinsinöörien ja valvontatarkastajien tehtäväksi päättää tehtävänkuvansa mukaisissa rajoissa rakennustyön keskeyttämisestä.

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja valvontatarkastaja ovat siten olleet toimivaltaisia antamaan rakennustyön keskeyttämismääräyksen.

Valvontakäyntejä ja kuulemista koskevat valitusperusteet

Valittajat ovat esittäneet, että katselmuksia 21.8.2025 ja 3.9.2025 ei olisi saanut tehdä ilman vastaavan työnjohtajan mukanaoloa ja katselmuksista olisi tullut laatia pöytäkirja.

Lupajaoston hallinto-oikeudelle valituksen johdosta antaman lausunnon mukaan keskeyttämismääräyksessä on epähuomiossa käytetty valvontakäynneistä ilmaisua katselmus ja että valittajille on ilmoitettu sähköpostitse 18.8.2025 ja 1.9.2025, että viranomaiskäynnit ovat luonteeltaan valvonta-/ tarkastuskäyntejä.

Hallinto-oikeus toteaa, että kyse ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:ssä tarkoitetuista viranomaiskatselmuksista vaan toimenpidepyyntöön liittyvistä valvontakäynneistä. Kyse ei ole ollut myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:ssä tai hallintolain 39 §:ssä tarkoitetuista tarkastuksista, vaan tosiasiallisesta hallintotoiminnasta, jolla on käyty toteamassa, vallitseeko kiinteistöllä toimenpidepyynnössä tarkoitettu tilanne. Tämän vuoksi asiassa ei ole menetelty virheellisesti, vaikka vastaava työnjohtaja ei ole ollut läsnä käynneillä eikä käynneistä ole laadittu pöytäkirjaa.

Valittajat ovat esittäneet, että hankkeeseen ryhtyvä tai vastaava työnjohtaja eivät ole voineet kommentoida viranomaisten käynneillä tekemiä huomioita. Viranomaisen olisi tullut pyytää selvitystä ennen keskeyttämismääräyksen antamista.

Hallintolain 34 §:n 1 momentin mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Asianosaisilta on pyydetty vastineet keskeyttämismääräyksen johdosta ennen asian käsittelemistä lupajaostossa. [redacted] on hankkeeseen ryhtyvän ominaisuudessa antanut vastineen sekä pyytänyt lisäaikaa ja täydentänyt vastinettaan sen puitteissa. Vastaava työnjohtaja on antanut vastineen sekä pyytänyt lisäaikaa ja täydentänyt vastinettaan sen puitteissa.

Hallinto-oikeus toteaa, että valittajia ja vastaavaa työnjohtajaa on kuultu hallintolain 34 §:n 1 momentissa edellytetyllä tavalla ennen asian ratkaisemista lupajaostossa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole säädetty siitä, että asianosaisia olisi kuultava jo ennen keskeyttämismääräyksen antamista.

Keskeyttämismääräyksen tiedoksiantoa koskeva valitusperuste

Valittajat ovat valituksessaan esittäneet, että keskeyttämismääräys on annettu tiedoksi väärälle taholle, koska [redacted] ei ole ollut hankkeeseen ryhtyvä rakennuksen 2 osalta 7.8.2025 lähtien. Lisäksi valittajat ovat vastaselityksessään esittäneet, että valvontakeino olisi tullut kohdistaa rakennuksen 2 huoneistojen 3 ja 4 omistajiin hankkeeseen ryhtyneinä liittyen mahdolliseen luvattomaan asumiseen keskeneräisessä rakennuksessa. Valittajat ovat vedonneet [redacted] lupapisteeseen 6.10.2025

toimittamaan viestiin, jossa hän on pyytänyt huomioimaan, että kunkin rakennuspaikan omistaja on hankkeeseen ryhtynyt omalta osaltaan ja hänen vastuunsa hankkeeseen ryhtyneenä on päättynyt rakennusten 1 ja 2 osalta.

Lupajaosto on hallinto-oikeudelle valituksen johdosta antamassaan lausunnossa todennut, että kiinteistölle 92-80- myönnetyissä rakentamista koskevissa luvissa ei ole tehty rakennus- tai rakennuspaikkaperusteista erottelua siten, että kullakin kiinteistöllä sijaitsevalla rakennuspaikalla olisi hankkeeseen ryhtyvänä toisista rakennuspaikoista erillinen taho. on 7.8.2025 jälkeenkin toiminut rakennusvalvontaan päin tapahtuvassa yhteydenpidossa ja muussa vuorovaikutuksessa edelleen hankkeeseen ryhtyvän ominaisuudessa.

Hallinto-oikeus toteaa, että on antanut hankkeeseen ryhtyneen ominaisuudessa vastineet keskeyttämismääräyksen johdosta 10.9.2025 ja 24.9.2025. Hän ja valituksessa mainitut yhtiöt ovat myös tehneet valituksen hankkeeseen ryhtyneen ominaisuudessa.

Asiassa saadusta selvityksestä ilmenee, että on tosiasiallisesti toiminut hankkeeseen ryhtyneen ominaisuudessa hanketta koskevissa lupa-asioissa sekä yhteydenpidossa viranomaiseen. tai kiinteistön omistajat eivät ole ennen keskeyttämismääräyksen antamista tai valituksenalaisen päätöksen tekemistä ilmoittaneet, että rooli hankkeessa olisi muuttunut. Hallinto-oikeus katsoo, että viranomainen on voinut perustellusti katsoa, että on edelleen toiminut hankkeeseen ryhtyneen ominaisuudessa ja siten antaa määräyksen ja valituksenalaisen päätöksen hänelle tiedoksi. on keskeyttämismääräykseen tehdyllä vastaanottokuittauksellaan ilmoittanut hankkeeseen ryhtyvänä saaneensa keskeyttämismääräyksen tiedoksi määräyksen antamispäivänä 4.9.2025 omasta ja valituksessa mainittujen yhtiöiden puolesta. Keskeyttämismääräyksen mukaan hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että keskeyttämismääräyksessä mainitut asiat saatetaan asianosaisten, eli osakkaiden ja vastaavan työnjohtajan tietoon. Asiassa ei ole tapahtunut menettelyvirhettä määräyksen tiedoksiannossa.

Pääasia

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Pykälän 2 momentin mukaan rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n 1 momentin mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksyttyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettäessä rakennusvalvontaviranomaiselle. Pykälän 2 momentin mukaan, jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 1 momentin mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n 1 momentin mukaan, jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ. Pykälän 2 momentin mukaan rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Asiassa saatu selvitys

Kiinteistölle 92-80-[redacted] on 18.10.2019 myönnetty rakennuslupa (LP-092-2016-01439) kolmen paritalon, yhden erillistalon, autokatoksen ja varastojen rakentamiseksi. Rakennusluvan voimassaoloaikaa on rakennustöiden loppuunsaattamiseksi pidennetty 7.8.2025 annetulla päätöksellä siten, että lupa on voimassa 6.11.2027 saakka. Kiinteistö on määräosaisessa omistuksessa kuudella eri omistajalla, jotka hallinnoivat kiinteistöä 11.5.2021 päivätyn hallinnanjakosopimuksen perusteella.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja valvontatarkastaja ovat suorittaneet kiinteistöllä 21.8.2025 rakennustöiden aikaisen valvontakäynnin rakennusvalvonnan saaman toimenpidepyynnön perusteella, joka on koskenut mahdollista pysyväisluonteista asumista keskeneräisessä kohteessa. Valvontakäynnillä on todettu, että rakennuksen 2 huoneistot 3 ja 4 on otettu tosiasiallisesti käyttöön ilman osittaista loppukatselmusta eli käyttöönottokatselmusta ja että niissä asutaan jatkuvaluonteisesti. Molemmat huoneistot ovat olleet kalustetut ja täyttäneet asumisen tunnusmerkit.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja LVI-tarkastusinsinööri ovat tarkastuskäynnillä 3.9.2025 todenneet, että rakennuksen 4 kellaria on laajennettu rakennuksen koillispuolelle siten, että rakennuksen tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Muutostyö on toteutettu luvatta eikä siitä ole esitetty suunnitelmia rakennusvalvonnalle.

Vastaavan työnjohtajan lausunnon 20.2.2026 mukaan rakennuksen 4 kellarikerroksen tekninen tila ja talovarastot ovat sinällään pääpiirustusten mukaiset, mutta niiden sijainti on siirtynyt maanpäällisten varastojen alapuolelle. Kyse on maanpinnan alapuolisista rakenteista, jotka toimivat myös niiden yläpuolella olevien maanpäällisten varastotilojen perustuksina ja liittyvät ulkoportaiden ja piha-alueen tukimuurien rakenteisiin. Kyseisessä kohdassa olevaa tyhjää tilaa on perusteltua käyttää teknisenä tilana ja talovarastoina. Rakennusvalvontaviranomaiselle on tähän liittyen esitetty perustussuunnitelmat ja alustavat LVI-suunnitelmat. Kellarimuutostiedot on esitetty muun ohella lupapisteessä sekä suullisesti useaan kertaan ja Teams-kokouksessa 25.1.2024. Muutokset ovat siten olleet rakennusvalvontaviranomaisen tiedossa jo huomattavasti aiemmin ja rakentamisen aikaisen muutoksen (RAM) toimittamisesta myöhemmin on sovittu. Asia on kirjattu muun muassa lupapisteviestiin 9.4.2024. Kellarikerroksen pinta-ala on lisääntynyt noin 18 m^2, joten lisäys ei ole merkittävä. Asia ei vaikuta rakennusoikeudellisiin kerrosaloihin eikä se aiheuta tarvetta naapurikuulemiseen.

Lupapisteen viestiosion viranomaisen merkinnän 30.1.2024 mukaan hankkeelle on liitetty LVI-erityissuunnitelmia, jotka ovat osittain selkeästi ristiriidassa alkuperäisten pääpiirustusten osalta. Rakennuksen 4 kellarin osalta pohjapiirustuksessa on esitetty kellarin kokonaisalaan huomattavia lisäyksiä. Suunnitelmissa on virheellisesti mainittu RAM-muutokset 2021. Hankkeella ei ole hyväksyttynä LVI-suunnitelmissa mainittuja RAM-muutoksia. Suorat porrasnousut on muutettu alkuperäisistä suunnitelmista poiketen U-mallisiksi ja niiden sijoitukset ovat muuttuneet. Nämä voidaan hyväksyä RAM-muutoksina, koska ne eivät aiheuta kerrosalaan muutoksia. Esitettyjä kerrosalan lisäyksiä varten tulisi hakea erillistä laajennuslupaa tai vaihtoehtoisesti ne tulisi ennallistaa vastaamaan myönnettyä rakennuslupapäätöstä ja alkuperäisiä pääpiirustuksia. *Viranomaisen merkinnän 27.2.2024* mukaan pää- ja LVI-suunnitelmien välisten ristiriitaisuuksien takia LVI-suunnitelmia ei ole edelleenkään leimattu. *Vastaavan työnjohtajan merkinnän 9.4.2024* mukaan rakennuksen 4 LVI-suunnitelmat on tarkoitus päivittää, jos se on tarpeen, sitten, kun RAM-muutossuunnitelmat on hyväksytty.

Asemapiirroksessa 2.8.2023, jossa RAM-muutokset on leimattu hyväksytyksi 13.12.2023, on tällaisina muutoksina ilmoitettu ulkoportaiden muutokset, autopaikkamuutokset, autokatoksen leventäminen, varastojen yhdistäminen, sadevesisäiliön siirtäminen, katoksen lisääminen sekä kerrosalojen päivittäminen.

Asian oikeudellinen arviointi ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Keskeyttämismääräystä on valituksenalaisessa päätöksessä rakennuksen 2 osalta perusteltu sillä, että rakennuksen huoneistoissa 3 ja 4 on asuttu, vaikka rakennusta ei ole hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Hallinto-oikeus toteaa, että valvontakäynneillä otetuista valokuvista ilmenee, että rakennuksen 2 huoneistot ovat olleet täysin kalustetut ja niissä on ilmennyt asumisen merkkejä. Huoneistossa 3 on ollut esimerkiksi huonekasveja, televisio ja keittiötarvikkeita. Huoneistossa 4 on ollut esimerkiksi keittiötarvikkeita, koriste-esineitä sekä parvekkeella kalusteet ja kasveja. Hallinto-oikeus katsoo, että huoneistojen varusteluun sekä tehtyihin osoitteenmuutoksiin nähden asiassa on voitu katsoa, että rakennuksen 2 huoneistoissa on aloitettu asuminen ennen kuin niitä on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Näin ollen rakennuksessa 2 on ryhdytty maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n 1 momentissa tarkoitettuun muuhun toimenpiteeseen vastoin lain säännöksiä. Hallinto-oikeus katsoo, että rakennustyöt on siten voitu keskeyttää rakennuksen 2 osalta kunnes asuminen huoneistoissa on lopetettu. Hallinto-oikeus arvioi keskeyttämismääräyksen lainmukaisuutta sen antamishetkellä, joten valituksenalaista päätöstä ei ole syytä kumota sen vuoksi, että huoneistot on sittemmin ilmoitettu tyhjennetyiksi.

Keskeyttämismääräystä on valituksenalaisessa päätöksessä rakennuksen 4 osalta perusteltu sillä, että rakennuksen kellarin toteutus on todettu hyväksytyn rakennusluvan pääpiirustuksesta poikkeavaksi.

Saadusta selvityksestä ilmenee, että rakennusvalvontaviranomainen on 30.1.2024 ilmoittanut lupapisteen viestiosiossa, että pohjapiirustuksessa rakennuksen 4 kellarin kokonaisalaan esitettyjä huomattavia lisäyksiä varten tulisi hakea erillistä laajennuslupaa tai vaihtoehtoisesti ne tulisi ennallistaa vastaamaan myönnettyä rakennuslupapäätöstä ja alkuperäisiä pääpiirustuksia. Viranomainen on siten jo tammikuussa 2024 ilmoittanut, että kellarin kokonaisalaan tehdyt lisäykset edellyttävät laajennuslupaa. Valvontakäynnillä 3.9.2025 on havaittu, että rakennuksen 4 kellaria on laajennettu rakennuksen koillispuolelle siten, että rakennuksen tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta.

Siltä osin kuin valittajat ovat esittäneet, että rakennuksen 4 teknisen tilan siirtyminen maanpäällisten varastojen alle olisi pohjarakennekuvissa jo hyväksytty, hallinto-oikeus toteaa, että valittajien viittaama 13.12.2023 toimitetuksi, mutta ei hyväksytyksi, leimattu piirustus, joka koskee rakennuksen alapohjan perustuksia, ei merkitse sitä, että viranomainen olisi hyväksynyt rakennuksen 4 kellarin rakennusluvasta poikkeavan laajentamisen maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n 1 momentin mukaisena rakentamisen aikaisena muutoksena (RAM). Myöskään 2.8.2023 päivättyyn asemapiirustukseen 13.12.2023 hyväksytyiksi merkityt RAM-muutokset eivät sisällä kellarin laajennusta. Asiassa esitetystä selvityksestä ei muutoinkaan ilmene, että kellarin laajennusta olisi hyväksytty RAM-muutoksena.

Asiassa esitetyn selvityksen perusteella rakennuksen 4 kellaria on laajennettu hyväksyttyyn pääpiirustukseen verrattuna merkittävästi siten, että kellari ulottuu rakennuksen koillissivulla olevien maanpäällisten varastojen alle.

Tämän seurauksena myös kellarissa olevien teknisten tilojen ja talovaraston paikka on muuttunut. Kellarin toteutus poikkeaa siten rakennukselle myönnetystä rakennusluvasta ja rakennuksen laajentaminen edellyttää muutoslupaa.

Hallinto-oikeus katsoo, että rakennustyöt on voitu keskeyttää rakennuksen 4 osalta kunnes rakennusluvasta poikkeaville toimenpiteille on myönnetty lupa. Asiassa ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä sillä, että valittajien mukaan rakentaminen oli jo ilmoitettu keskeytetyksi ja että viranomaiselle on ilmoitettu suunnitelluista muutoksista.

Rakennuksia 2 ja 4 koskeva rakennustöiden keskeyttämismääräys, joka on perustunut siihen, että kiinteistöllä on ryhdytty rakennusluvan vastaiseen rakentamiseen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen luvattomaan asumiseen, ei ole suhteellisuusperiaatteen tai muiden hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on siten voinut pysyttää voimassa 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeyttämismääräyksen. Tämän vuoksi valitus on hylättävä näiltä osin.

Valvontamaksua koskeva perustevalitus

Valituksenalaisessa päätöksessä on päätetty, että rakennustöiden keskeyttämispäätöksestä peritään 640 euron suuruinen valvontamaksu tapaukseen sovellettavan Vantaan kaupungin rakennusvalvontataksan 10 §:n 2 momentin mukaisesti.

Hallinto-oikeus on tutkinut valituksen valvontamaksua koskevalta osin verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain 9 §:n mukaisena perustevalituksena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennustöiden keskeyttämismääräys on kohdistettu useaan henkilöön ja yhtiöön. Valituksenalaisessa lupajaoston päätöksessä ei kuitenkaan ole mainittu, keneltä tai keiltä näistä tahoista siinä määrätty valvontamaksu peritään. Tämän vuoksi lupajaoston päätös on kumottava valvontamaksun osalta.

Oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 1 kohta

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL valituslupa 30).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Tuula Pääkkönen, Jukka Reinikainen (t) ja Piritta Raivio.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Esittelijäjäsen Piritta Raivio

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Valittajille todisteellisena tiedoksiantona Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto [redacted] Lupa- ja valvontavirasto Ympäristöministeriö