

ASUMISTERVEYS

Asumisterveysliitto AsTe ry:n tiedotuslehti 1/2017



Osaava homekoira s. 4

**Asuntoyhtiön
tupakointikielto s. 8**

Sisäilmapolitiikkaa

SISÄLTÖ

- 4 Osaava homekoira on kokenut ja oikein koulutettu
- 7 Homekeskustelusta sisäilmaneuvoontaan
- 8 Asuntoyhtiön tupakointikielto on monimutkainen prosessi
- 10 Huolimaton kuntotarkastus voi johtaa ongelmiin oikeudessa
- 12 Vertaistukiryhmä Palveleva puhelin



Pirjo Halme-Hoffren



ASUMISTERVEYS

ASUMISTERVEYSLIITON
TIEDOTUSLEHTI 1/2017

ISSN 1796-640X (painettu)
ISSN 1796-6418 (verkkolehti)

Kansikuva: Jaana Sagulin

Lehti on luettavissa myös osoitteessa
www.asumisterveys.fi

Kunnallisvaalit menivät. Yhdeksi keskeisimmistä vaaliteemoista nousi monissa kunnissa koulujen ja päiväkotien homeongelma. Vantaalla ongelma koettiin niin polttavaksi, että peräti kuusi vantaalaisen vanhempainyhdistys Vanvaryn sisäilmatoimikunnasta äänestettiin valtuustoon.

Koska sisäilma-asiat olivat enemmän tai vähemmän kaikkien poliittisten puolueiden agendalla, voitaneen olettaa, että homerakennusten korjauksiin saadaan uutta puhtia kunnissa tällä valtuustokaudella. Tietysti edellyttäen, että takinkääntämiset jäävät minimiin.

Jotta saneeraukset ja uudisrakentamiset onnistuisivat, tarvitaan myös valtiovallan toimenpiteitä. Rakentamisen vastuusäädöksiä on tiukennettava tai laaduttoman rakentamisen ja korjaamisen kierre jatkuu samanlaisena myös tulevaisuudessa.

Valtiovallan on kiinnitettävä vakavasti huomiota myös sisäilman epäpuhtauksista sairastuneiden oikeusturvaan. Tällä hetkellä tilanne on monen kohdalla niin lohduton, että homeongelman takia työkykynsä menettänyt pääsee työkyvyttömyyseläkkeelle vasta, kun toivoton elämäntilanne on ajanut niin loppuun, että eläke voidaan myöntää masennusdiagnoosin perusteella.

Viime vuonna ilmestynyt sisäilmasairauksiin liittyvä Käypä hoito-suositus lähtee siitä, ettei ole osoitettu selvää syy-yhteyttä rakennusten mikrobivaurioiden ja ihmisten sairastumisten välillä. Tämä on tietysti erityisesti vakuutusyhtiöille erinomaisen hyvin sopiva tulkinta.

Mutta miten tällainen tulkinta on mahdollinen?

Käypä hoito -suositusta oli tekemässä samoja alan asiantuntijoita, joiden yhteistyön tuloksena julkaistiin Majvik 2 -hoitosuositus *Lääkärilehdessä* vuonna 2007. Samat ihmiset, jotka tuolloin näkivät selkeän syy-yhteyden rakennusten homeongelmien ja sairastelun välillä, ja todistelivat sitä lukuisilla tutkimuksillaan, olivat nyt yllättäen kääntäneet kelkkansa. Jokainen pohtikoon itsekseen miten, ja millä keinoin, vakuutusyhtiöt ovat tämän taikatempun saaneet aikaiseksi.

Jo kahden vuosikymmenen ajan olen esittänyt keinoja, joilla lainsäädännöllä ja ohjeistuksilla voitaisiin vaikuttaa alan tervehdyttämiseen. Niitä ovat olleet muun muassa rakentamisen vastuiden lisääminen ja rakennusvirheiden sanktiointi, objektiivinen rakennusvirheiden arviointimenettely sekä vakuusjärjestelmä.



Uutta toivoa on nyt kuitenkin ilmassa myös valtakunnan tasolla. Eduskuntaan on perustettu eri puolueiden kansanedustajista muodostuva sisäilmatyöryhmä, joka on lupautunut pureutumaan ongelman molempiin puoliin eli sekä rakennuksiin että ihmisiin. Työryhmän vetäjänä toimii Satu Hassi.

Hannele Rämö

Sertifioitu rakennusterveys-
asiantuntija VTT05/020

JULKAISIJA

Asumisterveysliitto AsTe ry
Kaivokatu 5-7, 18100 Heinola
Puh. (03) 877 540
Fax (03) 877 5450
info@asumisterveysliitto.fi

PÄÄTOIMITTAJA

Hannele Rämö
hannele.ramo@asumisterveysliitto.fi

TOIMITUS

Leena Johansson ja Asumisterveysliitto

SIVUNVALMISTUS

Päivi Kaikkonen
K-Systems Contacts Oy, Heinola

Paperi

Cocoon Offset, joka on valmistettu
100 % kierrätyskuidusta.

Paino

Savion Kirjapaino Oy, Kerava 2017

Sosiaali- ja terveysministeriö tukee Veikkauksen tuotoilla Asumisterveysliiton toimintaa.

Sisäilmastoseminaari 2017:

Rakennuksen kosteusteknistä toimivuutta koskeva asetus uudistuu

Uusi asetus on velvoittava ja sitä sovelletaan myös olemassa olevaan rakennukseen.

Rakennuksen kosteusteknistä toimivuutta koskevan asetuksen valmistelun taustalla on maankäyttö- ja rakennuslain muutos, joka tuli voimaan vuoden 2013 alusta.

Siirtymäsäännöksen mukaan rakentamismääräyskokoelmassa julkaistuja määräyksiä voidaan soveltaa enintään viiden vuoden ajan lain voimaantulosta.

Tämän mukaisesti kaikki Suomen rakentamismääräyskokoelman osat uudistetaan vuoden 2017 loppuun mennessä. Asetuksessa esitetään jatkossa vain velvoittavia säännöksiä, ohjeita ei enää julkaista asetuksessa.

Merkittävää on se, että soveltamisala laajenee uuden rakennuksen rakentamisesta olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön, laajennukseen ja käyttötarkoituksen muutokseen.

Terveellisyys paremmin huomioon

Suomen eduskunta edellytti jo vuonna 2013 hallitukselta, että se ottaa käynnissä olevissa säädösten muutoksissa paremmin huomioon rakennusten terveellisyyden.

Eduskunta edellytti myös, että hallitus löytää keinot säädösten ja määräysten noudattamiseksi, ja että rakennustyömaiden kosteudenhallinnan parantamiseksi ryhdytään toimiin.

Uuden asetuksen mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnittelun käyttöänsä aikana aiheudu haittaa sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön. Myös järjestelmien ja laitteistojen on ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

Asetusluonnos koskee muun muassa määräyksiä rakennushankkeen kosteudenhallinnasta, rakennuspohjan kuivatukselta, maanvastaisista rakenteista, ulkoseinistä, vesikatosta ja yläpohjasta sekä märkätiloista, erityisrakenteista kuten parvekkeista ja rakennustuotteiden vaatimuksista.

Asetusluonnos on ollut julkisella lausuntokierroksella kevään 2017 aikana. Lausuntopyyntö lähetettiin kaikkiaan 111 eri taholle.

Uusi asetus rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta on tarkoitus antaa kesällä 2017 ja se tulisi voimaan 1. tammikuuta 2018.

Ehdotus asetukseksi:

<http://www.ym.fi/fi-FI/>

Ajankohtaista/Lausuntopyynnot_ja_lausuntoyhteenvedot/2016

Lähde: Rakennuksen kosteusteknistä toimivuutta koskevan asetuksen valmistelu. Katja Outinen, Ympäristöministeriö, Sisäilmastoseminaari 2017.



Osaava homekoira on kokenut ja oikein koulutettu

Toiminnan luotettavuutta on syytä epäillä, jos yrittäjä lupaa liikoja tai tilaajaa ei päästetä seuraamaan koiran toimintaa.

Osaavalla homekoiralla on runsaasti kokemusta etsintätyöskentelystä ja oikeista homevauriokohteista. Homekoiran koulutus kestää 1–2 vuotta.

– Myös ohjaajalla tulee olla kokemusta homevauriokohteista. Ohjaajan oma ammattitaito antaa lisätietoa siitä, mitä koira on havainnut ja miten toimitaan koiran käynnin jälkeen, sanoo Suomen Homekoirayhdistyksen hallituksen puheenjohtaja **Jaana Sagulin**.

Ala on edelleen kirjava, mutta yhdistyksen mukaan osaamisessa on menty parempaan suuntaan.

– Hyvän ja luotettavan homekoiran/ohjaajan tunnistaa siitä, että koirakolla on taustalla jokin koulutus, esimerkiksi Kannuksen maa-seutuopistossa. Ja vaikkei koulutusta olisi, koirakko osallistuu aktiivisesti koulutustoimintaan, jota yhdistyksen semmekin tarjoaa.

Lisäksi luotettava homekoirayrittäjä noudattaa raporteissaan ja muussa toiminnassaan Hometalkoot-ohjeita.

Luotettavuutta voi testata kysymyksen

– Yrittäjältä kannattaa kysyä etukäteen, mitä koiralle on opetettu. Onko sille opetettu muutakin kuin homeet, ja tietääkö ohjaaja, mitä koira ilmaisee eli onko ilmaisu sama, jos kyseessä on joku muu kuin home.

Homekoiran tutkimusta pitää myös saada seurata.

Epäilyyn on syytä, jos yrittäjä lupaa liikoja, kuten sitä, että koira ilmaisee homeen määrän tai vaarallisuuden.



Homekoira Rupert odottaa innokkaana lupaa lähteä töihin. Tossut suojaavat ja ehkäisevät liukastumista.

– Siihen koira ei pysty. Poliisin koiria on koulutettu hajuntunnistustehtäviin jo ennen ensimmäistä maailmansotaa, eivätkä ne vielä tänäkään päivänä osaa ilmaista räjähteen tai huumeen määrää.

Homekoira on vain hyvä apuväline

Koiran käyttö on hyödyllistä kiinteistön osto- ja myyntitilanteessa tai kun remonttia suunniteltaessa on epäily mahdollisesta vauriosta.

Homekoiraa kannattaa käyttää, jos asunnossa on hajuhaittaa tai epä-

määräistä oireilua.

– Hyödyllisintä sen käyttö on kohteissa, joissa sisäilmaongelmaa on yritetty paikantaa useilla eri keinoilla tuloksetta. Millään muulla rakenteita rikkomattomalla menetelmällä ei voida paikantaa homevaurioita yhtä tehokkaasti, puheenjohtaja Jaana Sagulin sanoo.

Homekoiran avulla tehdään myös ennakoivaa tarkistusluonteista työtä, jolloin kartoitetaan laajempia rakennuskokonaisuuksia ja etsitään kohtia, joihin on jatkossa kohdistettava tutkimus- ja korjaustoimenpiteitä.

– Tämä on kiinteistön omistajalle

kustannustehokasta, koska rakenteita päästään korjaamaan jo silloin, kun vaurio on pieni tai vasta syntymässä.

Koiraa on hyödyntä käyttäa kohteessa, jossa on näkyvä vaurio tai sen sijainti tiedetään.

– Koira paikantaa sille opetetut hajut. Se ei ole mikään yleispätevä sisäilmatutkija, vaan ainoastaan yksi apuväline. Siksi ohjaajan ei pidä luvata liikoa asiakkaalle, Suomen Homekoirayhdistyksessä korostetaan.

Asiallinen homekoirayrittäjä tekee käynnistä raportin

Homekoiratutkimus on teknistä näyttöä asunto- ja kiinteistökauppariidoissa, ja raportti toimii kirjallisena todisteena myös oikeudessa. Samoin se on kuntoraporttien tavoin esitettävä asutokauppatilanteessa.

Homekoirayhdistys muistuttaa, että oikeudessa homekoiraraportti ei ole koskaan ainoa todiste, vaan tarvitaan myös muita, esimerkiksi rakenteita avaavia tutkimuksia.



Jaana Sagulin

Homekoira Pata etsii.

Näin valmistaudut homekoiran käyntiin

Ohjeet kerrotaan asiakkaalle yleensä puhelimesta ja sen lisäksi ne lähetetään sähköpostilla.

Mahdolliset lemmikit sekä niiden lelut, pedit, ruuat ja kupit tulisi poistaa tiloista. Myös pienten lasten on hyvä olla muualla tutkimuksen aikana. Muutama aikuinen henkilö voi olla seuraamassa tutkimusta.

Seinien viereltä on hyvä siirtää tavarat ja huonekalut noin metrin päähän. Isot kirjahyllyt ja lipastot mahdollisuuksien mukaan. Pikkutavarat pois latioilta.

Polttopuut pois sisätiloista 1–2 päivää aiemmin, mikäli mahdollista.

Ei tuuletusta, hajusteita ja ilmanpuhdistimia ennen tutkimusta. Kohde kartoitetaan ilmanvaihdon normaalitilassa.

Viherkasvit on hyvä siirtää pois tai kesemmälle lattiaa tutkimuksen ajaksi.

Ei siivousta pariin päivään voimakkailla desifointiaineilla. Erikseen tutkimusta varten ei tarvitse siivota, mutta jos tiloja ei ole pitkään aikaan siivottu, on ns. viikkosiivous hyvä tehdä ja lisäksi korjata irtoroskat ja biojätteet pois.

Myrkylliset, vaaralliset ja rikkoutuvat esineet ja aineet pois koiran ulottuvilta.

Pohjapiirustukset on hyvä etsiä valmiiksi, ja selvittää talon perustiedot (mm. alapohjan rakenne, eristeet, salaojat), historia, mahdolliset aikaisemmat vesivahingot, tehdyt tutkimukset ja korjaukset ym. asiaan liittyvä.

Tilaaajan on huolehdittava luvista. Vuokralaisen on pyydettävä lupa tutkimukseen omistajalta. Jos kyseessä on taloyhtiö, ilmoitus isännöitsijälle/hallitukselle.

Lähde: Suomen Homekoirayhdistys ry



Jaana Sagulin

Homekoira Rupert on tehnyt löydön.

Raportissa on oltava mukana selkeä pohjapiirustus, josta näkyvät koiran ilmaisut.

– Homekoiratarkastuksesta tehtävässä raportissa kuvataan käynnin aikana olevia olosuhteita ja koiran havaitsemia mikrobikasvuston hajuun kohtia. Ohjaajan osaamistaustan mukaan raporttiin voidaan kirjata myös jatko-ohjeistusta tai korjausedotuksia koiran ilmaisemiin kohtiin.

Rodulla ei ole väliä

Eri koirarodut ja yksilöt työskente-

levät eri tyylillä, toiset ovat vauhdikkaampia ja ilmaisutavat erilaisia. Työkoirarotuisten koirien ominaisuudet riittävät parhaiten homekoirana työskentelyyn.

– Työkoiralta vaaditaan paljon verrattuna tavalliseen harrastuskoiraan. Siksi kaikista koirista ei ole tähän työhön, puheenjohtaja Jaana Sagulin toteaa.

Koiran on oltava terve ja alustavarma sekä hyvän hermorakenteen ja hyvän ”moottorin” omaava.

– Ja lopputulos ratkaisee eli hyvä homekoira löytää homevauriot. □

Homekoiratarkastuksen jatkotutkijalla on ratkaiseva rooli

Ilmanvaihdon toiminta, lämmitys, paineet ja rakenteiden tiiviys vaikuttavat koiran havaintoihin.

Homekoirilla on ominaisuuksia, joita ei voi mikään muu mittari tai tarkastus korvata mikrobikasvustojen etsinnässä, mutta menetelmällä on myös omat epävarmuustekijänsä.

– Jatkotutkijan tulee ymmärtää homekoiratyötä ja mahdollisia hajun reittejä, jotta jatkotutkimukset osataan kohdentaa oikein, totesi homekoiraohjaaja, sisäilma-asiantuntija **Leena Stenlund** Sisäilmastoseminaarissa.

Koira ilmoittaa kohdan, jatkotutkija etsii syyn

Jos vauriota ei löydy heti rakenneavauksella tai muun tarkastuksen avulla, se ei tarkoita välttämättä sitä, että koira olisi tehnyt virheilmaisun.

Yleinen syy vaurion löytymättömyyteen koiran ilmaisukohdasta on se, että jatkotutkimukset eivät ole olleet riittävät tai niitä ei ole kohdistettu oikeaan kohtaan.

Koira ilmoittaa vain sen kohdan, mistä haju sille tulee, jatkotutkijan on löydettävä vaurion tarkempi kohta ja syy vauriolle.

Koira voi myös tehdä virheellisiä ilmaisuja.

– Koira voi paineistua etsinnässä, väsyä tai muusta syystä tehdä ilmaisuja sellaiseen kohtaan, missä se ei havaitse mikrobikasvuston hajua. Virheilmaisujen havaitseminen, koiran käytöksen tunteminen ja koiran koulutuksellinen tukeminen ovat osa ohjaajan ammattitaitoa, Leena Stenlund muistuttaa.

Virtaukset ja paine-erot

Ilman virtaukset huonetilassa vaikuttavat oleellisesti siihen, miten helposti ja tarkasti koira pystyy havaitsemaan hajuja.

Lämmityslaitteista tulevat nousevat ilmavirtaukset, ilmavuotokohdista

(ikkunat, korvausilmareitit) tulevat virtaukset ja ilmanvaihto liikuttavat ilmaa tilassa, ja koiran on vaikeaa paikantaa hajun lähdettä.

Paine-ero rakenteissa on yksi suurimmista tekijöistä, jotka vaikuttavat koiran havaintojen määrään. Paineolosuhteet vaihtelevat sään, tilojen käytön, ilmanvaihtolaitteiston toimintaperiaatteen ja ilmanvaihdon automaation asetusten mukaan.

Rakennuksessa paineen neutraalitaso on noin keskikorkeudessa huonetilaa. Katon suunnassa on ylipainetta ja lattian suunnassa alipainetta.

Ylipaine huoneen ylimmissä osissa aiheuttaa sen, että koiran on helpompi havaita keskikorkeuden alapuolelta tulevia hajuja seinän alaosan ja lattian suunnasta.

Yksi vai useampi vauriokohta?

Jos koira ilmaisee yhteen kohtaan tilassa, sen perusteella ei voida vielä sanoa mitään vaurion koosta.

Jos koira ilmaisee laajalti useissa kohdissa, ilmaisu antavat viitteitä siitä, että laajempi osa rakenteesta voi olla vaurioitunut.

– Jatkotutkinnan onnistumisen kannalta on tärkeää huomioida, että yhdestä vauriokohdasta haju voi kulkeutua rakenteiden tai ilmareittien kautta laajemmalle, jolloin koira havaitsee saman vaurion useista kohdista huonetilassa.

Hajua voi myös tulla koiralle monesta kohdasta, mutta koira ilmaisee ne kohdat, joista haju tulee esille voimakkaimmin. Tällöin pienemmät hajukohdat voivat jäädä ilmaisematta.

Homekoiratarkastuksesta tehty raportti antaa tietoa tutkimuspäivän tilanteesta.

– Lopullisia johtopäätöksiä ei tule perustaa pelkästään homekoiratutkimukseen, mutta koiran ilmaisu tarkoittaa yleensä jatkotutkimuksen tarvetta. □

Lähde: Homekoiratarkastus – ohjeet jatkotutkijalle. Leena Stenlund, Espoon Homekoirat. Sisäilmastoseminaarissa 2017.

Infopisteiden materiaalit

Asumisterveysliitto AsTe ry

- Sisäilma, kosteus, home – miten asut terveellisesti.
- Virheselvityksissä ja korjauksissa huomioitavaa.
- Toistuvaa nuhaa, yskää, hengitystieoireita.
- Hallittu asunnon ostaminen.
- Asunnon ostajan ja myyjän opas.
- Kosteus- ja mikrobivaurioituneen irtaimiston puhdistamisohje.
- Rengöring av inventarier vid fukt- och mögelskador.
- Asumisterveyslehden viimeisimmät numerot, missä on viimeisin tieto alalta.

STUKin materiaali Radonista

Sisäilmayhdistys ry

- Korjaa sisäilmasto kerralla kuntoon 11/2014
- Sisäilmariskit STM
- Terveen koulun tuntomerkit
- Terveen päiväkodin tuntomerkit
- Toimiiko ilmanvaihto 11/2014
- Terveen talon tuntomerkit 11/2014
- Sisäilmaston tarkastuslista pien-talorakentajalle 07/2014

VVS Föreningen i Finland rf

- Kontrollera dessa riskfaktorer för inomhusluften 2016
- Checklista för ett sunt hus 2016 STM
- Guide on ventilation
- Guide on inomhusluft
- Brann vet rent

Allergia- ja Astmaliitto ry ja Hengitysliitto ry

- Opas ilmanvaihdosta
- Opas sisäilmasta
- Sisäilmaopas
- Guide om inneluft

Homekeskustelusta sisäilmaneuvoontaan



Sisäilmainfopisteet ovat jakaneet ilmaista ja puolueetonta tietoa kuluttajille jo viidentoista vuoden ajan.

Vuoden 2002 alussa käynnistyi STM:n ja YM:n rahoittama Sisäilmavuosi 2002 -koulutus- ja viestintäkampanja. Kampanjan avaintoimijoina olivat Allergia- ja Astmayhdistys, Asumisterveysliitto AsTe ry, Hengityслиitto ja Sisäilmayhdistys.

Sisäilmavuosi 2002 oli lähtölaukaus kuluttajamessuilla tietoa tarjoaville Sisäilmainfopisteille.

Järjestöjen yhdessä perustamissa infopisteissä oli jaossa jokaisen järjestön omaa asiantuntevaa ja puolueetonta materiaalia. Asumisterveysliitto avusti oman verkostonsa kautta sisäilmainfopisteiden perustamisessa. Suurimmillaan rekisteri oli 175 infopistettä.

Muutamassa vuodessa nämä kylmät infopisteet kuivuivat kokoon, ja kun toiminta siirtyi Sisäilmayhdistykselle, todettiin että materiaali ei liikkunut enää lainkaan.

Vuonna 2005 syntyi idea, että jaettavan materiaalin mukana olisi niiden sisältöä esitteleviä asiantuntijoita.

– Ensimmäinen esittäytyminen oli Kauneus- ja terveismessuilla, jossa ymmärrettiin, että tieto ja terveys kulkevat käsi kädessä, muistelee Sisäilmayhdistyksen sisäilmaneuvoja **Aila Laine-Sarkkinen**.

Sisäilmainfopiste sijaitsi Allergia maailman vieressä, ja sen avulla päästiin mukaan messumaailmaan.

– Vastaanotto oli tyrmäävä. Oppaat vietiin käsistä ja messuvieraat hämmästelivät ilmaiseksi jaettavaa tietoa.

Yhteiskunnallisen vaikuttajan rooli

Kuluttajille suunnattujen kaupallisten messujen järjestäjillä on myös yhteiskunnallinen rooli.

– Kyse on siitä, kuinka paljon tietoa pitää tarvetta yllä. Jos tiedät, millainen merkitys on asuntosi asumisterveydellä, tiedät myös mitä siihen on hankittava. Sama pätee asunnon remontointiin; tieto ohjaa toimenpiteisiin. Ja on tärkeää huomata asiat

■ "Olen iloinen laajasta järjestöjen välisestä yhteistyöstä."

Sisäilmainfopiste

- Alan järjestöjen yhteinen neuvontakanava kuluttajille. Puolueetonta neuvontaa ja luentoja eri messutapahtumissa ympäri maata.
- Mukana ovat Allergia- ja Astma-liitto, Asumisterveysliitto AsTe ry, Hengityслиitto, Sisäilmayhdistys, Sosiaali- ja terveysministeriö, Säteilyturvakeskus STUK sekä VVS Föreningen i Finland.
- Kaikki materiaali ja asiantuntijoiden neuvontapalvelu on maksutonta.
- Paikkakunnat ja messuaikataulu löytyvät osoitteesta www.sisailmayhdistys.fi/Sisailmainfopiste.

Sisäilmayhdistyksen sisäilmaneuvoja **Aila Laine-Sarkkinen** on tuttu näky eri messujen Sisäilmainfopisteillä.

ennen kuin rakennus on rikki tai ihminen voi sairastua, toteaa Laine-Sarkkinen.

Viimeiset vuodet ovat olleet vilkkaita infopisteiden kuluttajamessuosallistumisessa.

– Ei ole montakaan asumiseen liittyvää kuluttajamessua, johon ei olisi päästy mukaan.

Messuille osallistuminen ja henkilöiden irrottaminen opastus- ja neuvontatyöhön on aina mukana olevien järjestöjen omien resurssien varassa.

– Olen todella iloinen tästä laajasta järjestöjen välisestä yhteistyöstä, toteaa Aila Laine-Sarkkinen lopuksi.

□



Asuntoyhtiön tupakointikielto on monimutkainen prosessi

Kiinteistöammattilaisen mielestä kiello olisi voitu määrätä yhtiön omassa yhtiöjärjestyksessä.

Tämän vuoden alusta voimaan tulleen tupakkalain myötä taloyhtiöt voivat hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä huoneistoparvekkeille ja asukkaiden käytössä oleville pihoilte.

Hakuprosessi on pitkä erilaisine kuulemisineen ja käsittelyineen, mutta etenkin kerrostaloissa kiellon hakemiselle on perusteita.

– Valtaosassa kiinteistöistä korvausilma tulee asuntoihin rakentamattomista ikkunan yläpuolelta. Niiden kautta savu helposti kulkeutuu parvekkeilta sisätiloihin, sanoo Kiinteis-

töliitto Päijät-Hämeen toiminnanjohtaja **Raimo Kiljunen**.

Hänen mukaansa tupakointikiellon määrääminen monivaiheisina kuulemistoimenpiteinä ja viranomaisten toimenä oli lainsäätäjältä virhe.

– Asunto-osakeyhtiöille olisi pitänyt antaa oikeus määrätä tupakointikiellosta omissa yhtiöjärjestyksissään. Kun tupakoinnista aiheutuu merkittävää haittaa, ja perustelut kiellolle ovat olemassa, ei mielestäni ole kyse moneen asunto-osakeyhtiölain velvoitteeseen nähden merkittävämmästä asiasta.

Yhtiö hakee, kunta määrää ja naapuri valvoo

Toiminnanjohtaja Raimo Kiljunen ei

usko, että säädetty tupakointikiellon valvontavastuu käytännössä kaatuu viranomaisille eli kunnalle.

– Taloyhtiöistä löytyy kyllä todistajia kiellon rikkomiselle, josta lain mukaan seuraa sakkorangaistus.

Kun tupakointikiellon määräämistä lähdetään hakemaan, on tiedonkulku taloyhtiön sisällä tärkeää.

– Tupakkalain mukaan huoneiston haltijaa on kuultava ennen kiellon hakemista. Jo kiellon harkitsemisesta kannattaa muistaa kertoa taloyhtiön kaikille asukkaille ennen varsinaisia kuulemisia, sanoo lakiasiantuntija **Tommi Leppänen** Isännöintiliitosta.

Hän muistuttaa, että viranomaisen määräämä tupakointikielto on viimeinen keino.

– Siihen kannattaa turvautua vasta silloin, jos tupakoinnin aiheuttamaa

Asumisen kansalaistaidot eivät aina ole hallussa

Säännölliset tarkastuskierrokset säästäisivät kunnossapitokuluja ja edesauttaisivat asumisterveyttä.

Asuminen on taito, jota ei missään opeteta. Maalaisjärjellä ja huolellisuudella säästytäisiin kuitenkin monilta asumisen harmeilta.

– Jos kaikilta asumisen aiheuttamilta virheilte vältyttäisiin, syntyisi miljoonasäästöjä. Puhumattakaan asumismukavuuden ja terveellisyden näkökulmasta, pohtii Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen toiminnanjohtaja **Raimo Kiljunen**.

1980-luvun alusta saakka kiinteistöalalla toimineen Kiljunen mukaan eniten tiedonpuutetta on kunnossapito- ja muutostöissä.

– Ei tiedetä, mikä kuuluu asukkaalle, mikä yhtiölle. Asia kannattaa aina tarkistaa ennen töiden aloittamista.

Vaikka asunto-osakeyhtiölaissa yhtiölle on määrätty korostettu vastuu turvallisuudesta ja varoittamisesta, asukkaan omalla huolellisuudella on tärkeä rooli.

– Ilmastontiventtiilien ja lattiakaivojen säännöllisellä puhdistamisella ja pesukoneiden letkujen tarkistamisella vältyttäisiin monelta terveysongelmalta.

Huolenpitovelvoite koskee kaikkia

Havaituista asunnon vioista ja vuo-doista tulee ilmoittaa viipymättä talon huoltomiehelle.

– Tätä laiminlyödään usein, ja ongelma suurenee. Kun kiinteistökanta vanhenee, riskit vesivahingoille kasvavat. Omistusasuntojen korjausvelka on isompi kuin julkisten rakennusten, Raimo Kiljunen vertaa.

Pitkään asunnossa muhineesta kosteusvauriosta vastuuseen saattaa joutua myös vuokralainen, eikä vakuutus korvaa vähitellen syntynyttä vahinkoa.



Tietoa asunto-osakeyhtiön ja asukkaan velvollisuuksista ja luvanvaraisista toimista muun muassa remonteissa:
www.isannointiliitto.fi
www.taloyhtio.net

Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen toiminnanjohtaja Raimo Kiljunen.

haittaa ei taloyhtiössä saada muutoin ratkaistua. Taloyhtiöissä kannattaakin keskustella myös muista keinoista tupakoinnista aiheutuvien

haittojen poistamiseksi. Esimerkiksi tupakointipaikan osoittaminen taloyhtiön ulkoalueelta voi auttaa monessa tilanteessa.

Viranomaisohjeita täydennetään kevään 2017 aikana, ja sen jälkeen kieltoa voidaan hakea myös yksittäisen asunnon sisälle. □

Myös kerrostaloasunnon sisäilman laatu voi olla pitkäänkin huono, koska asukas on jo siihen tottunut.

Taustalla saattaa olla ilmastointiventtiilien tukkiminen vedon takia.

– Asunnon tiiviys on karhunpalvelus itselle. Jos nojatuoli sattuu olemaan vedon kohdalla, sitä pitää siirtää. Tuntuu, että taloyhtiön velvollisuudet ovat kaikkien tiedossa, mutta oma vastuunkanto tahtoo unohtua.

Asutokierrokset säännöllisiksi

Toiminnanjohtaja Raimo Kiljusen mielestä säännölliset asutokierrok-

set paljastaisivat monia laiminlyön- tejä ja puutteita.

– Tällainen ”positiivinen holhoaminen” eli asutokierros voisi olla talossa vaikka kerran vuodessa. Nykyään niitä tehdään tarpeen mukaan, ja yleensä silloin, kun huoltomies pyydetään paikalle ongelmien ilmaannuttua.

Vuokranantaja saattaa asua kaukana omistamastaan asunnosta, joten huolenpito-velvollisuus usein unohtuu.

Kiljusen mukaan hyvin laaditussa vuokrasopimuksessa on kirjattuna omistajan oikeus käydä tarkastamassa asunnon kunto kerran vuodessa.

– Samoin siinä on kirjattuna olennaiset asukkaalle kuuluvat huoltotoimenpiteet.

Jos on asukkaiden kunnossapito- ja muutostöiden vastuissa tiedonpuutetta, välinpitämättömyys vaivaa myös remonttien urakoitsijoita.

– Myös taloyhtiöiden on oltava tarkkana, koska urakoitsijoiden taso vaihtelee. Puutteita on niin pölynhallinnassa, alipaineistuksessa kuin suojauksissakin. Kyseessä on silkkä välinpitämättömyys, sillä tietoa on nykyisin tarjolla.

Huolimaton kuntotarkastus

voi johtaa ongelmiin oikeudessa

Kuntotarkastuslaki karsisi markkinoilta ammatti- taidottomat tarkastajat.

”Jos kuntotarkastaja tekee tarkastuksen puutteellisesti ja ammattitaidottomasti, voi se johtaa siihen, ettei kohteessa havaitakaan kaikkia siinä olevia piileviä virheitä tai todellisia riskitekijöitä.”

Tämä puolestaan johtaa siihen, ettei reklamaatiossa vedota kaikkiin niihin virheisiin, joihin olisi ollut aiheutta, jos tarkastus olisi tehty huolellisemmin.

*Kun prosessioikeudellinen lähtökoh-
ta on, että samojen osapuolten välillä
samaa riidankohdetta koskeva asia
voidaan ratkaista lainvoimaisesti vain
kerran, riskinä on, että ostaja ei saa-
kaan täyttä kompensatiota kohteen
kaikista virheistä.*

*Näin ostajalla voi olla edelleen kä-
sissään peräti asuinkelvoton kohde,
mutta myyjältä saatu hyvitys ei riitä-
kään kattamaan kaikkien virheiden
korjauskuluja.”*

Niklas Himbergin Lapin yliopistolle tekemässä Pro gradu -tutkielmassa todetaan edellä mainitun lisäksi, että kuntotarkastajat ovat ”paljon vartioina”, koska useimmissa tapauksissa kaupan osapuolet ovat maallikoita, jotka eivät tunne riittävästi sen enempää omia oikeuksiaan kuin velvollisuuksiaan.

– Esimerkiksi sellaiset laissa ilme-
nevät termit kuin ”tiesi tai olisi pitä-
nyt tietää” tai ”ilmoitettava kohtuul-
lisessa ajassa virheen havaitsemises-
tä” ovat säännöksiä, joiden sisältöä ei
useinkaan tunneta.

Asiantuntijan rooli korostuu

Himbergin mukaan lisävarmuutta asunto- ja kiinteistökauppaan toisi myös se, että kuntotarkastajilta edellytettäisiin perustason kiinteistöjuriidikan tuntemusta.

– Kuntotarkastaja ja -tutkijat toimivat merkitykseltään lähes samassa laajuudessa kuin laillistetut kiinteistönvälittäjät, joilta kiinteistöjuriidikan tuntemusta edellytetään.

Laadukas tutkimustyö on tärkeää myös silloin, kun virhe havaitaan vasta kaupanteon jälkeen.

– Riittävän laajan reklamaation tekeminen riippuu täysin suoritettun tarkastuksen antamista tiedoista. Sekä myyjän että ostajan on maallikkoina voitava luottaa mukana olevien tahojen ammattitaitoon.

Kaupanteossa mukana olevilla asiantuntijoilla on myös merkittävä rooli sekä ostajan että myyjän taloudellisessa selviytymisessä.

– Useimmissa tapauksissa ostaja kärsii virheistä eniten, mutta myyjänkin riski on todellinen. Myyjä on voinut ehtiä jo käyttää kaupoista saamansa varat uuteen asuntoon, eikä hänellä olekaan enää varaa maksaa yllättäviä, jälkikäteen aiheutuneita menoja, kuten hinnanalennusta.

Ala on sääntelemätön

Periaatteessa kuka tahansa voi ryhtyä tekemään kuntotarkastuksia ja markkinoimaan palveluitaan ”amattimaisina”.

Tämä on johtanut siihen, että kilpailu alalla on kovaa, eikä kuluttajilla ole käytettävissään mitään indikaattoreita, joiden perusteella he voisivat

luottaa asianmukaiseen ja ammattitaitoiseen lopputulokseen.

Kuntotarkastus ei myöskään kuulu kuluttajansuojalain piiriin, koska se ei ole omaisuuteen kohdistuva työ, vaan asiantuntijapalvelu. Elinkeinonharjoittajana kuntotarkastajalta edellytetään kuitenkin kuluttajansuojan piiriin kuuluvaa vastuunkantoa.

Niklas Himberg toteaa tutkielmasaan, että kuntotarkastajien pätevyys olisi aiheellista todentaa vastaavalla sertifikointimenetelmällä, kuin on käytössä monilla muilla rakentamisen aloilla.

– Esimerkiksi sähköasennuksia ei ole edes sallittua tehdä ilman sertifikaatin hankkimista, koska sitä edellytetään alaa koskevassa lainsäädännössä. On siksi erikoista, että kuntotarkastuksia koskevaa vastaavaa lainsäädäntöä ei ole saatu aikaiseksi, vaikka toimintaa on Suomessakin harjoitettu jo pitkään, Himberg vertaa.

Kiinteistöriidoille erityistuomioistuin

Niklas Himberg esittää tutkielmasaan yhtenä kehitysehdotuksena kiinteistöriita-asioille perustettavaa erikoistuomioistuinta.

– Sille olisi kieltämättä tarvetta, koska kiinteistöriidat ovat usein hyvin laajoja ja intressit niissä suuria. Useimmissa tapauksissa molemmat osapuolet ovat lisäksi maallikoita, joille syntyvät kulut saattavat nousta sietämättömiksi. Olisi tärkeää, että asia saataisiin käsitellyksi nopeasti, luotettavasti ja asiantuntijoiden toimesta.

Vaikka erillistä kiinteistöriita-asioiden tuomioistuinta ei perustet-

Sisäilmastoseminaari 2017:

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu kiristää linjaa reklamaatioajasta

”Ajoissa tehty ilmoitus virheestä ei riitä reklamaatioksi, vaan ostajan on samalla ilmoitettava virheeseen perustuvista vaatimuksistaan.”

Jatkossa on entistä tärkeämpää, että kiinteistön ostaja toimii aktiivisesti ja huolellisesti kiinteistössä ilmoitetun virheen ja sen korjauskustannusten selvittämiseksi.

Korkein oikeus on ennakkoratkaisussaan 2016:69 linjannut, että kiinteistössä vaurioita havainneen ostajan vaatimukset on myös täydennettävä kohtuullisen ajan kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun virhe olisi pitänyt havaita.

Kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy kuitenkin edelleen se, että ostaja ehtii tutkia havaitsemaansa seikkaa ja tarvittaessa neuvotella asiantuntijan kanssa siitä, oikeuttaako virhe vaatimuksiin.

Korkeimman oikeuden mukaan alustavan kustannusarvion hankkiminen ei yleensä kestä merkittävästi pidempään kuin rakennusvirheiden selvittäminen.

Vuosi virheen toteamisen jälkeen on liian pitkä aika

Ennakkoratkaisun tapauksessa kiinteistökauppa oli tehty elokuussa 2011. Ostajat saivat tiedon yläpohjan

vaurioista joukukuussa 2011 valmistuneesta raportista.

He ilmoittivat virheestä myyjälle reklamaatiokirjeellä helmikuussa 2012, ja varasivat mahdollisuuden esittää tarkempia vaatimuksia, kun vaurioiden laajuus oli selvitetty rakenteita avaamalla.

Ostajat teettivät yläpohjan kuntotutkimuksen, joka valmistui lokakuussa 2012, ja tuolloin vaurioiden todellinen laajuus tuli ostajien tietoon.

Virheistä ilmoitettiin myyjille joukukuussa 2012 kirjeellä, jossa ostaja oli varannut oikeuden esittää myös alapohjan osalta vaatimuksia kustannusarvion saatuaan.

Ostajat olivat hankkineet korjauskustannusarvion syyskuussa 2013 eli lähes vuosi virheiden havaitsemisen jälkeen.

KKO katsoi, että virheilmoitus yläpohjan vaurioista helmikuussa 2012 oli tehty kohtuullisessa ajassa, mutta ostajat eivät olleet ilmoittaneet virheisiin perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa niiden havaitsemisesta.

KKO totesi myös, että kirje joukukuussa 2012 oli sinänsä riittävä ilmoitus alapohjan virheistä, mutta ostajien olisi pitänyt täydentää virheilmoitustaan vaatimusten osalta, kun heillä oli ollut kohtuullinen aika hankkia kirjeessä viitattu kustannusarvio.

Vaatimukset oli täsmennetty liian myöhään.

Korjauskustannusarvion saaminen vie aikaa

Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisua Sisäilmastoseminaarissa käsitelleet asianajajat **Tiina Koskinen-Tammi** ja **Leena Laurila** toteavat, että korjauskustannusarvion saaminen voi jossain tapauksessa olla hankalaa ja viedä enemmän aikaa kuin KKO on arvioinut.

– Ostajan on jatkossa ryhdyttävä aktiivisesti hankkimaan kustannusarviota viipymättä, kun on saanut tiedon virheistä. Ostajalta edellytetään tarvittaessa vaivannäköä ja taloudellista panostusta korjauskustannusten selvittämiseen.

Todennäköistä on, että myyjät tulevat jatkossa vetoamaan oikeudenkäynneissä entistä enemmän siihen, että ostaja ei ole esittänyt vaatimuksia kohtuullisessa ajassa.

– Tällaisessa tilanteessa on ainakin varauduttava esittämään todistelua siitä, että korjauskustannuksia on pyritty aktiivisesti selvittämään, mutta se ei ole toteutunut ajankohdasta aiemmin onnistunut.

Esimerkiksi rahapula tai muut kiireet eivät KKO:n mukaan kelpaa syyksi asian viivästymiselle. □

Lähde: Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu 2016:69 reklamaatiosta – ratkaisun merkitys vaurioituneen kiinteistön ostajalle ja rakennusta tutkivalle asiantuntijalle. Tiina Koskinen-Tammi ja Leena Laurila, Asianajotoimisto Alfa Oy, Sisäilmastoseminaari 2017.

taisikaan, sellaiselle olisi tilausta kääriä oikeuksien sisällä.

– Erikoiskokoonpano olisi verrattain helppo järjestää samaan tapaan kuin aikanaan maa- ja metsäoikeuksille, jotka lakkautettiin erillisinä tuomioistuinten vuonna 2000, Himberg pohtii.

Alalta puuttuu myös sitä valvova toimielin, joka pitäisi huolta sekä kuntotarkastajien ammatillisista eduista että kuluttajien oikeudesta saada tukea esimerkiksi toiminnasta johtuvan valituksen tekoon.

– Nykytilanteesta laadukkaasta

kuntotarkastajasta on hyvin vaikea varmistua, eivätkä vastuukysymykset ole selviä. □

Niklas Himberg: Kuntotarkastusten vaikutus reklamointiin asuntojen ja asuin-kiinteistöjen virheistä. Pro gradu -tutkielma, Lapin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta, 2017.



VOIMAA VERTAISTUESTA

AsTeen keskusteluryhmät kokoontuvat usealla paikkakunnalla. Vertaistukeen ovat tervetulleita kaikki, joilla on asumisterveysongelmia tai jotka ovat niistä jo selvinneet.

Kokoonumisajankohdista ilmoitetaan verkkosivuillamme www.asumisterveys.fi. Tervetuloa!

■ Onko asumisterveysongelmasi?

Lisätietoja ja ilmoittautumiset
info@asumisterveysliitto.fi
tai puh. (03) 877 5410

- Hometalo
- Vesivahinko
- Rakennusvaurio
- Ilmanvaihto, sisäilma
- Kemikaalin haju
- Tarttuva haju
- Muurahaiset
- Mikrobit
- Tupajumit
- Sädesienet
- Tukkoinen nenä
- Sydämen tykytys
- Silmävaivat
- Ihottuma
- Väsymys
- Päänsärky
- Selittämätön oireilu...

Kuulostaako ja tuntuuko tutulta?

Epäiletkö omassa asunnossasi?

Mistä alkaa, miten tehdä ja missä järjestyksessä?

Tarjoamme asiantuntevaa neuvontaa ongelmatilanteessa toimimiseen.

**AsTeen palveleva puhelin:
(03) 877 5413**

Ole rohkeasti yhteydessä!

Palvelu on avoinna arkisin klo 9–15 normaalipuhelun hinnalla.

Voit esittää asiasi myös sähköpostilla

info@asumisterveysliitto.fi tai Kysy-lomakkeella
verkkosivuillamme www.asumisterveys.fi

 **Asumisterveysliitto**
ste ry