

KOSTEUSVAURIOKORJAAMISEN NYKYTILANNE; TILANNEKUVAUS, KEHITYKSEN ESTEET, TOIMENPIDE- EHDOTUKSET

Hannele Rämö ja Minna Peltonen

Asumisterveysliitto AsTe ry

TIIVISTELMÄ

Viimeaikoina on panostettu hyvin paljon eri tutkimuslaitosten ja ministeriöiden taholta rakennusten sisäilmaan liittyvien haittojen tutkimiseksi ja selvittämiseksi. Ympäristöministeriön kosteus- ja homeohjelmassa on julkaistu oppaita kosteus- ja homevaurioituneiden rakennusten kuntotutkimuksen ja korjaamisen onnistumiseksi. Viranomaiskäyttöön on suunnattu ja julkaistu sosiaali- ja terveysministeriön Sisäilmaohje (STM 1997:1), joka soveltuu erinomaisesti myös minialaisen koulutuksen välineeksi. Kuitenkin kosteusvaurio-ongelmat ovat kaikilla tahoilla mielletty yleisiksi ja erittäin vaikeiksi selvittää ja ratkaista. Käytännössä tämä on johtanut siihen, että on jopa hyväksyttyä jättää ongelman ratkaisuprosessi kesken. On tapauksia, joissa yhteiskunta on kirjoittamattomasti antanut hyväksymisensä sille, ettei kosteus- ja homevaurio-ongelmiin ratkaisua tarvitse löytyäkään. Edellä mainittu tilanne on käytännössä johtanut yksilön kannalta kohtuuttomiin ja kestävämpiin tilanteisiin.

JOHDANTO

Ei ole mitenkään ymmärrettävissä se, että homeista puhuttaessa niiden aiheuttamia terveysvaikutuksia verrataan kaikkiin sisäilman epäpuhtauksiin, kuten mm. tupakasta ja lemmikkieläimistä aiheutuviin haittoihin. Vertauksissa homehaittoja poikkeuksetta vähätellään. Julkisissa tiloissa tapahtuvalle tupakoinnille on asetettu merkittäviä rajoituksia. Aika tuore tupakkalaki ei ole lainsäädännös, joka on asetettu noudatettavaksi ja tarkoitus on minimoida tupakan haittavaikutuksia. Koska vertauksia niin usein käytetään, onko se tulkittava siten, että tupakkalaki ei ole riittävä. Mitä tulee lemmikkieläimiin, on se jokaisen henkilökohtainen harkinta ja valinta ja lemmikkieläimistä voidaan helposti luopua. Rakennusvirheistä aiheutuneet kosteusvauriot sekä niiden seurauksena syntyneet terveyshaitat ovat sellaisia vahinkoja, joita yksilö on täysin vailla lain suojaa.

Kuten jäljempänä esitettävistä vanhoista lakiteksteistä ilmenee, rakennusten terveydellisyysvaatimukset ovat olleet selkeitä ja vastuut ovat olleet ratkaistavissa ymmärrettävällä tavalla.

1. Rakentamisesta maaseudulla 6. Heinäk. 1945

3. Rakennustapa

7§. Rakennus on rakennettava tarkoitustaan vastaavaksi, niin että se lujuteen, terveellisyyteen, tulenvarmuuteen ja kauneuteen nähden tyydyttää kohtuulliset vaatimukset.

8§. Asuinrakennusta rakennettaessa on otettava huomioon: että rakennuksen perustus on luja ja liikkumaton sekä rakennuksen jalusta (kivijalka) on umpinainen; että rakennuksen katto ja ulkoseinät ovat rakenteeltaan kyllin lujat ja ilmaston vaihteluja kestävä;

että asuinhuoneen lattiaa ei saa rakentaa maanpinnan alapuolelle ja että lattiarakenteen tulee olla lämpimän pitävä;

että jatkuvasti asuntona käytetyssä rakennuksessa ikkunat ovat lämpimänpitävät, antavat riittävästi valoa ja tekevät tuuletuksen mahdolliseksi; sekä

että huoneiston ja yksityisten huoneiden pinta-ala sekä huonekorkeus eivät aiheuta terveydellisiä haittoja.

9§. Asuinrakennusta ei saa rakentaa kahta kerrosta korkeammaksi; ellei sen seiniä tehdä palonkestävästä aineesta: Sellaisen kaksikerroksisen talon ullakolle, jonka seinät eivät ole palonkestäviä, ei saa järjestää asuinhuoneita.

10§. Mitä tässä laissa on säädetty tai sen nojalla määrätään asuinrakennuksista, asuinhuoneistoista ja asuinhuoneista, on soveltuvin osin noudatettava rakennukseen nähden, joka sisältää työ-, liike-, tehdas- tai muita sellaisia huoneistoja, joissa ihmisiä oleskelee melkoisen osan päivästä

Huoneenvuokralaki 12. Toukok.1925

6§. Jos huoneisto, kun vuokralaisen on määrä ottaa se haltuunsa, ei ole sopimuksen mukaisessa kunnossa taikka, jos siitä ei ole mitään sovittu, sellaisessa kunnossa, kun vuokralainen kohtuudella voi vaatia, eikä vuokranantaja, ilmoituksen saatuaan, niin pian kuin mahdollista, ryhdy toimeen puutteellisuuden korjaamiseksi, saakoon vuokralainen itse toimittaa korjauksen vuokranantajan kustannuksella. Ellei puutteellisuutta voida sovitus tahi, milloin sopimusta ei ole, kohtuullisessa ajassa korjata taikka vuokranantaja, kehotuksen saatuaan siitä niin pian kuin mahdollista huolehdi, ja jos puutteellisuus ei ole vähäinen, olkoon vuokralainen oikeutettu purkamaan sopimuksen. Jos hän purkaa sopimuksen ja vuokranantajan katsotaan laiminlyömisellään tai muulla tavoin tuottaneen hänelle vahinkoa, saakoon hän vuokranantajalta myös korvauksen siitä.

Siltä ajalta, minkä huoneisto on puutteellisessa kunnossa yli puutteellisuuden korjaamista varten sovitun tai tarpeellisen ajan, vuokralainen on oikeutettu saamaan vuokranmaksun kohtuullisesti alennetuksi sekä korvauksen vahingostaan.

Mitä edellä on säädetty, on soveltuville osin noudatettava, jos huoneisto vuokrakauden kuluessa vuokralaisen syyttä käy puutteelliseksi, tai, jos erityiset olot, joista vuokralainen ei ole vastuussa, tuottavat haittaa huoneiston käyttämiselle.

Sopimus, jolla vuokranantajan vastuu sellaisesta puutteellisuudesta tai haitasta, kuin edellä on sanottu, poistetaan tai vähennetään, on tehoton, jos vuokranantaja sopimusta tehdessään salasi puutteellisuuden tai haitan.

7§. Jos asuinhuoneisto taikka muu huoneisto, jos vuokralaisen, hänen kotiväkensä tai hänen työssään olevain on oleskeltava, on senlaatuinen, että sen käyttämisestä on terveydelle ilmeistä vaaraa on vuokralaisella, vaikka hän olisikin toisin suostunut, valta purkaa sopimus.

8§. Ellei vuokralainen ajassa saa huoneistoa tai jotakin sen osaa haltuunsa, on hänellä sellainen oikeus vuokramaksun alentamiseen, sopimuksen purkamiseen, kuin 6§:ssä on säädetty.

Nykyinen terveydensuojelulaki i(763/94) ja terveydensuojeluasetus (1280/94) luku 5, ovat laadittu perin selkeiksi ymmärtää, niissä todetaan terveydellinen haitta vielä yksinkertaisemmin.

VAURIOITUNEIDEN RAKENNUSTEN KORJAAMISEN NYKYTILANNE

Pellervo-seuran julkaisemassa lakikirjassa /HKI 3.2.1956) on hyvin yksityiskohtaisesti kuvattu 50-luvulla vallitsevaa rakennustapaa ja huoneenvuokralakia. Kuvaavaa vanhoille lakikirjojen tekstillä on se, että niissä kuvataan aina erikseen huoneistojen ja asumusten terveydelle sopivuus. Nykyiset kosteusongelmat ovat hyvin poikkiteieteellisiä, ongelmiin ei ole olemassa yhtä oikeaa ratkaisua. Ongelmien ratkaisemiseksi tarvitaan useiden eri alojen yhteistyötä.

Kokonaisuutena ottaen kosteusvauriokorjaamisen tilanne on edelleen hyvin huone. Paranemisen merkkejä ei ole näköpiirissä. Vaurioituneen rakennuksen tutkimus- ja korjaamisen kentälle on tullut tahoja, joiden perimmäinen tarkoitus on hyötyä ongelmista vain taloudellisesti.

Muutamia vuosia aiemmin ei ollut juurikaan tietoa kosteus- ja homevaurioista saatavilla. Nykyisin tietoa on, mutta se on hajanaista ja usein ristiriitaista. Julkisuudessa on jopa esitetty väite että homevaurioiden korjaaminen olisikin vain kiinteistön kunnossapitoa, eikä home olisikaan näin ollen terveydellinen haitta.

Joissakin yleisötilaisuuksissa on mahtipontisesti kerrottu samoja homeita olevan kaikkialla ympärillämme, kun kosteusvaurio-rakennuksissamme ja ne eivät ole vaarallisia. Samoissa tilaisuuksissa ei ole kerrottu sitä tosiasiaa että, on olemassa myös vaarallisia homeita, jotka eivät kuulu normaalisti rakennuksiimme.

Jos edellä kerrottu homeiden vaarattomuus pitäisi paikkansa, miksi korjata rakennuksia lainkaan homeiden vuoksi. Olisiko järkevää lopettaa kokonaan homekorjaukset ainakin viiden vuoden ajaksi käytännön kokemusten keräämiseksi homeiden terveyshaitoista. useissa oppikirjoissakin todetaan, että home ei ole uhka rakennuksen fyysiselle lujuudelle. Mm kompostissa on samoja mikrobeja kuin kosteus- ja lahovaurioisissa rakennuksissa. Epävarmaa on, moniko haluaa asua kompostinomaisissa olosuhteissa.

KEHITYKSEN HIDASTEET KORJAUSRAKENTAMISESSA

1. Korjausrakentamisen alalle on syntynyt organisaatioita, jotka ovat pyrkineet ottamaan itselleen viranomaisten ja tuomioistuinten valtuuksien tapaisia oikeuksia. Vaikka näissä organisaatioissa on hyviäkin asiantuntijoita, asiantuntemuksen taso on kuitenkin kirjavaa. Lisäksi näiltä organisaatioilta puuttuvat selkeästi määritellyt ohjesäännöt, joihin asiakas voi asiansa eri vaiheissa vedota.
2. Ensiarvoisen tärkeää on yleisen uskottavuuden ja luotettavuuden kannalta se, että tutkimuslaitokset ja muut tahot, jotka työskentelevät kosteusvaurioiden parissa, pääsevät nopeassa aikataulussa yksimielisyyteen homeiden vaarattomuudesta tai vaarallisuudesta.

KEHITYKSEN ESTEET UUDISRAKENTAMISESSA

1. Rakennusyriyten toiminnan laatu on vasta kehittymässä. Rakentajan, rahoittajan ja rakennuttajan asiantuntemus on ratkaisevan tärkeä hyvän lopputuloksen kannalta. Rakentamisen laatu voi yleisesti parantua vain rakennusyriyksiin kohdistuvien asiantuntevien vaatimusten kautta. Vain siten rakentaminen ja työn huolellisuus voivat tulla yritysten kilpailutekijöiksi.
2. Rakentajien, rahoittajien ja rakennuttajien tulisi kouluttaa itseään pystyäkseen ottamaan huomioon rakentamisen karkeimpia virheitä. Tällaisia jatkuvasti (laajasta keskustelusta huolimatta mitään ei ole tapahtunut) esiintyviä virheitä ovat rakennustarvikkeiden puutteellinen suojaaminen sateelta ja lialta, välinpitämätön suhtautuminen rakenteiden asennuksen aikaiseen suojaukseen ja vesivahinkoihin.
3. Rakennusyriykset eivät tiedosta tai eivät halua tiedostaa virheiden potentiaalista vakavuutta eikä niiden poistaminen ole kiinnostavaa ennen kuin rahoittajat, tilaajat ja asuntojen tarvitsijat tekevät yriyksille tämän vakavuuden riittävän selväksi. Vaatimusten asettaminen kysyy kuitenkin asiantuntemusta, jotta tällä hetkellä varsinkaan rahoittajilla ja tilaajilla ei juuri ole.
4. Vakuutusala pitää rakentajien työtä liian riskialttiina vakuuttamiselle.
5. Hyvä rakentaminen ei ole ollut taloudellisesti kannattavaa.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

1. Rakentamisvirhevakuutuksen järjestäminen ns. englantilaisen mallin mukaisesti.
2. Kuluttajavalituslautakunnan kehittäminen rakennusvirheriitojen käsittelyyn sopivaksi.
3. Homekatastrofien uhreiksi joutuneiden auttamisjärjestelyjen toteuttaminen
4. Ammattiyhdistysten ottaminen mukaan laatuksymysten käsittelyyn
5. Rangaistussäännöksen ottaminen rikoslakiin virheellisestä rakentamisesta.

Useisiin kuntiin on perustettu yhteistyöryhmiä, joiden jäsenet ovat eri hallintoelimistä. Yhteistyöhön on pyritty saamaan ne keskeiset hallinnon alat, jotka ovat tekemisissä kiinteistöjen, rakentamisen, hoidon ja käytön kanssa. Näitä hallinnon aloja ovat asuntotoimi, tekninen toimi, rakennustarkastus, terveyden suojele, terveysvalvonta, työterveyshuolto, koulutoimi, sosiaalitoimi jne.

Yhteistyöryhmien perustamisella on tähdätty rakennusten korjaustoiminnassa sellaiseen laatuun jossa huomioitaisiin terveydelliset, mikrobiologiset, rakennusfysikaaliset ja ympäristöterveydelliset asiat. Yhteistyöryhmä myöhemmin kehittyneempänä ”tiimi” kykenee tuottamaan, ottamaan vastaan ja tallentamaan asumisterveydelliseen kenttään liittyvää tietoa. Näiden ryhmien kouluttamiseksi ympäristöministeriö ja sosiaali- ja terveysministeriö perustivat projektin, jonka lopputuloksena ympäristökeskukset ovat järjestäneet alueidensa ammattikorkeakouluissa mainitut alat sisältävää koulutusta.

Koulutettava ryhmä tarvitsee kehittyäkseen jatkuvasti kentältä tulevaa täsmätietoa, joka muutoin tältä vaikeasti hallittavalta alalta tulee hitaasti käyttöön. kuntien sisäinen verkottuminen vaatii kuntien sisälle rakentuvan tietopankin. Mainittu tietopankki osaavine käyttäjinene kykenee verkottumaan myös muiden kuntien ja valtakunnallisten asiantuntijoiden kanssa. Yhteisen kielen löytyessä yhteistyö voimistuu ja ongelmat eivät jää ratkaisematta. Tällaisessa toiminnassa kaikkien alalla merkittävästi vaikuttavien on oltava mukana.

Toiminnan tehokas ja ripeä käynnistäminen vaatii monenlaista koulutusta, jota on voimakkaasti lisättävä esimerkiksi yllämainitun ministeriöiden projektin luoman mallin mukaan.

LÄHDELUETTELO

1 Y.J Hakulinen. Lakikirja 21/10 1698 – 3/2 1956. 1956 Pellervo-Seura