

Asunnon korjausmääräys, Kiinteistö Oy Keisarintie 2

Ympäristöterveysjaosto 30.01.2025 § 4
2503/11.05.02.04/2023

Valmistelu ja lisätiedot
Terveystarkastaja Heli Uusi-Uitto
heli.uusi-uitto@porvoo.fi

Asia on tullut vireille Porvoon ympäristöterveydenhuollossa 6.8.2021 huoneiston vuokralaisen tekemän asunnon terveyshaittaepäilyilmoituksen johdosta. Huoneistoon 22.12.2021 tehdyllä asunnontarkastuksella (tarkastuskertomus 22.12.2021, tapahtumatunnus 1372816) ei tullut ilmi huoneistoon tai sen sisäilman liittyviä terveyshaittoja.

Kiinteistöön (Kiinteistö Oy Keisarintie 2) on tehty kuntokatselmus Rakennustarkastus Ratar Oy:n toimesta (kuntokatselmusraportti 1.9.2022). Kuntokatselmuksen toimenpiteissä kiireellisimpinä toimenpiteinä mainitaan kosteusvaurioituneiden märkätilojen remontit ja ilmanvaihtojärjestelmän huoltaminen.

Asukas teki uuden terveyshaittaepäilyilmoituksen Porvoon ympäristöterveydenhuoltoon 12.10.2023 asunnossa esiintyneen vieraan hajun vuoksi. Huoneistoon tehtiin asunnontarkastus 25.7.2024. Tarkastuksella (tarkastuskertomus 11.9.2024 tapahtumatunnus 1637053) todettiin seuraavaa: asunnon kylpyhuoneen suihkunurkan seinän alalaidassa on peltilevy. Peltilevyn vieressä olevia laattoja painettaessa laatat painuvat sisäänpäin eli kipsilevy vaikuttaa pehmentyneeltä. Kylpyhuoneen nurkan silikonitiivistys on epätiivis. Kylpyhuoneen kattopaneeleissa on vesijälkiä.

Ratar Oy:n kuntokatselmusraportin mukaan kylpyhuoneen alimmaisessa laattarivissä oli laatta irronnut alustastaan ja laatan takana oleva kipsilevy on kosteusvaurioitunut.

Saunaan on johdettu korvausilma viereisestä ulkovarastosta lattian rajasta. Raitisilmakanava on avoin putki, ilman suodatinta ja erittäin pölyinen. Ulkovaraston rakenteissa havaittiin tarkastuksella vesivuotojälkiä.

Neuvonnasta, opastuksesta ja 11.9.2024 tarkastuskertomuksessa (tapahtumatunnus 1637053) annetusta kehotuksesta huolimatta Kiinteistö Oy Keisarintie 2 ei ole selvittänyt asunnossa 2 B havaittujen kosteusjälkien ja -vaurioiden syitä eikä korjannut mahdollista terveyshaittaa aiheuttavia vaurioita.

Taloyhtiötä on kuultu ehdotetusta korjausmääräyksestä ja uhkasakosta (kuulemiskirje 27.11.2024). Isännöitsijä toimitti taloyhtiön vastineen asiasta Porvoon ympäristöterveydenhuollossa sähköpostitse 17.12.2024. Vastineessaan taloyhtiö ilmoittaa

vastustavansa määräystä kuntotutkimuksen ja korjaussuunnitelman tekemisestä ja toteaa, että annetut määräajat ovat epärealistiset.

Terveysuojelulain 27 §:n mukaan asunnossa esiintyvä haju, mikrobit, pöly, kosteus tai muu niihin verrattava voi aiheuttaa terveyshaittaa asunnossa oleskeleville. Asumisterveysasetuksen 20 § mukaan toimenpiderajan ylittymisenä pidetään korjaamatonta kosteus- tai lahovauriota sisäpuolisessa rakenteessa, jos sisätiloissa oleva voi sille altistua. Asumisterveysasetuksen § 8 mukaan ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla rakennuksen käytön mukaisesti riittävä ja sisään johdettavan ulkoilmavirran laadun tulee olla riittävän puhdasta. Säädös tarkoittaa myös sitä, että tuloilmaa ei voida ottaa esimerkiksi läheltä jätekatoksia tai viemärien tuuletusputkia taikka muuta vastaavaa ilmanlaatua heikentävää tekijää tai paikkaa. Lisäksi ulkoilmavirta on johdettava sisään siten, ettei rakenteista kulkeudu ilmavirran mukana epäpuhtauksia.

Terveysuojelulain 27 §:n mukaan rakennuksen omistaja vastaa terveyshaitan poistamisesta, mikäli haitta aiheutuu asuinhuoneiston rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä. Terveysuojeluviranomainen voi velvoittaa rakennuksen omistajan ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi, jos asunnossa esiintyy hajua, mikrobeja, pölyä, kosteutta tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa oleskelevälle. Terveyshaitan selvittämiseksi voidaan lisäksi antaa määräys rakenteen kuntotutkimuksen suorittamisesta.

Kuntotutkimuksen tekeminen on oleellinen terveyshaittaa aiheuttavien vaurioiden laajuuden selvittämiseksi ja korjausten suunnittelemiseksi. Korjaussuunnitelman avulla viranomainen voi varmistua siitä, että terveyshaitta poistetaan kokonaisuudessaan. Korjauksia suunniteltaessa tulee huomioida, että rakentamislain 42 § mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos korjaus kohdistuu todetun terveyshaitan poistamiseen.

Jos joku lyö laimin terveydsuojelulain mukaisen velvollisuutensa, voi valvontaviranomainen terveydsuojelulain 53 § mukaan velvoittaa asianomaisen määräajassa oikaisemaan laiminlyönnin. Kunnan terveydsuojeluviranomainen voi tehostaa antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla.

Korjaamaton kosteusvaurio asunnossa 2 B on terveydsuojelulain 763/1994 1 § tarkoittama terveyshaitta. On perusteltua epäillä myös ilmanvaihdon ulkoilmavirran puutteiden aiheuttavan terveyshaittaa asunnossa oleskeleville, koska ulkoilmavirran mukana kulkeutuu suurella todennäköisyydellä epäpuhtauksia asunnon sisäilmaan. Asunnon asukkaiden altistuminen edellä kuvatuille terveyshaittaa aiheuttaville olosuhteille on jatkuvaa, eikä heidän ole mahdollista välttyä altistumiselta tai poistaa haitta.

Koska huoneisto ei täytä kaikkia asunnolle lainsäädännössä asetettuja terveydellisiä vaatimuksia, on epäkohtien selvittämiseksi tarpeen antaa terveydensuojelulain 27 §:ssä tarkoitettu määräys terveyshaittaa aiheuttavan olosuhteen syiden ja näiden laajuuden selvittämiseksi ja terveyshaittaa aiheuttavan olosuhteen poistamiseksi.

Koska Kiinteistö Oy Keisarintie 2 kiinteistön omistaja on laiminlyönyt veloitteensa selvittää riittävästi asunnon 2 B terveyshaittaa ja on lisäksi kieltäytynyt selvittämästä ja korjaamasta asunnossa epäiltyä terveyshaittaa, on kiinteistön omistajaa tarpeen terveydensuojelulain 51 §:n ja 53 §:n mukaisella määräyksellä velvoittaa määräajassa oikaisemaan kyseinen laiminlyönti ja asettaa määräyksen tehosteeksi uhkasakko.

Ympäristöterveydenhuollon päällikkö

Ympäristöterveysjaosto päättää antaa seuraavat terveydensuojelulain 27 §:n mukaiset määräykset:

1. Kiinteistö Oy Keisarintie 2:n tulee selvittää huoneiston 2 B terveyshaitan aiheuttajat ja laajuus kuntotutkimuksella.

Kuntotutkimuksen tulee kattaa minimissään asunnon kylpyhuoneen seinä- ja kattorakenteet. Mikäli kuntotutkimuksessa havaitaan vaurioiden levinneen myös muihin rakenteisiin, tulee kuntotutkimus laajentaa kattamaan myös nämä rakenteet. Kuntotutkimuksen suorittajan tulee täyttää asumisterveysasetuksen (545/2015 21§) liitteen mukaiset pätevyysvaatimukset. Kuntotutkimusraportti ja tieto kuntotutkimuksen suorittajan pätevyydestä tulee toimittaa viranomaiselle 30.6.2025 mennessä.

2. Kiinteistö Oy Keisarintie 2:n tulee korjata huoneiston 2 B saunan ilmanvaihto toimimaan siten, että asuntoon ei kulkeudu epäpuhtauksia ilmanvaihdon kautta. Korjaussuunnitelma ja korjausten aikataulu tulee toimittaa viranomaiselle 30.4.2025 mennessä.

Määräystä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Ympäristöterveysjaosto tehostaa määräyksiä juoksevilla uhkasakolla:

1. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle 1 on 6000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa on 2 000 €.

2. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle 2 on 3 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa on 1 000 €.

Kiinteistön omistajan on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhkasakko sitä koskee. Veloitettun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Asiaa koskeva lainsäädäntö:

Terveydensuojelulaki (763/1994 & muutokset)

1 § Tämän lain tarkoituksena on väestön ja yksilön terveyden ylläpitäminen ja edistäminen sekä ennalta ehkäistä, vähentää ja poistaa sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa (terveydensuojelu).

27 § Jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä.

51 § Kunnan terveydensuojeluviranomaisella on oikeus antaa yksittäisiä kieltoja ja määräyksiä, jotka ovat välttämättömiä terveyshaitan poistamiseksi tai sen ehkäisemiseksi.

53 § Jos joku lyö laimin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukaisen velvollisuutensa, valvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa asianomaisen määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on oikeudettomasti tehty tai lyöty laimin.

Asumisterveysasetus (545/2015)

3 § Terveyshaitta on arvioitava kokonaisuutena siten, että altisteen toimenpiderajaa sovellettaessa otetaan huomioon altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto, mahdollisuudet välttyä altistumiselta tai poistaa haitta sekä poistamisesta aiheutuvat olosuhteet ja muut vastaavat tekijät.

20 § Mikrobit

Toimenpiderajan ylittymisenä pidetään korjaamatonta kosteus- tai lahovauriota, aistinvaraisesti todettua ja tarvittaessa analyysillä varmistettua mikrobikasvua rakennuksen sisäpinnalla, sisäpuolisessa rakenteessa tai lämmöneristeessä silloin, kun lämmöneriste ei ole kosketuksissa ulkoilman tai maaperän kanssa, taikka mikrobikasvua muussa rakenteessa tai tilassa, jos sisätiloissa oleva voi sille altistua.

Hallintolaki (434/2003 & muutokset)

34 § Asianosaisen kuuleminen

Asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista

vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Päätös:

Jaosto päätti jättää asian pöydälle.
