

Föreläggande om reparation av bostad, Kiinteistö Oy Keisarintie 2

Miljöhälsosektionen 30.01.2025 § 4
2503/11.05.02.04/2023

Beredning och tilläggsuppgifter
hälsoinspektör Heli Uusi-Uitto
heli.uusi-uitto@porvoo.fi

Ärendet har anhängiggjorts vid miljöhälsovården i Borgå 6.8.2021 på grund av en anmälan om misstanke om sanitära olägenheter i bostaden som hyresgästen gjort. Vid en bostadsinspektion i lägenheten 22.12.2021 (inspektionsberättelse 22.12.2021, händelsekod 1372816) framkom det inte några sanitära olägenheter i anslutning till lägenheten eller dess inomhusluft.

Företaget Rakennustarkastus Ratar Oy har gjort en fastighetsbesiktning i fastigheten (Kiinteistö Oy Keisarintie 2) (Fastighetsbesiktningsrapport 1.9.2022). De mest brådskande åtgärderna som nämns i fastighetsbesiktningen är renovering av fuktskadade våtutrymmen och underhåll av ventilationssystemet.

Boenden gjorde en ny anmälan om misstanke om sanitära olägenheter till Borgå miljöhälsovård 12.10.2023 på grund av en främmande lukt i bostaden. Lägenheten inspekterades 25.7.2024. Vid inspektionen (granskningsberättelse 11.9.2024 händelsekod 1637053) konstaterades följande: längst ner på väggen i duschhörnet i bostadens badrum finns en plåtskiva. När plattorna intill plåtskivan trycks ner trycks plattorna inåt, det vill säga att verkar vara mjuk. Silikontätningen i badrummets hörn är otät. Takpanelerna i badrummet har vattenspår.

Enligt Ratar Oy:s fastighetsbesiktningsrapport har kakelplattan i badrummets nedersta kakelrad lossnat från sitt underlag och gipsskivan bakom kakelplattan har blivit fuktskadad.

Ersättningsluften till bastun kommer vid golvgränsen från det intilliggande utomhuslagret. Friskluftskanalen är ett öppet rör, utan filter och mycket dammig. I utomhuslagrets konstruktioner upptäcktes det vid inspektionen spår av vattenläckage.

Trots rådgivning, guidning och uppmaning i inspektionsberättelsen 11.9.2024 (händelsekod 1637053) har Kiinteistö Oy Keisarintie 2 inte utrett orsakerna till de fuktspår och fuktskador som observerats i bostad 2 B och inte heller reparerat skador som orsakar eventuell sanitär olägenhet.

Bostadsaktiebolaget har hörts om det föreslagna reparationsföreläggandet och om vite (samrådsbrev 27.11.2024). Disponenten skickade bostadsaktiebolagets bemötande till miljöhälsovården i Borgå per e-post 17.12.2024. I sitt bemötande meddelar bostadsaktiebolaget att det motsätter sig föreläggandet om

att göra en fastighetsbesiktning och en reparationsplan och konstaterar att de angivna tidsfristerna är orealistiska.

Enligt 27 § i hälsoskyddslagen kan lukt, mikrober, damm, fukt eller någon annan därmed jämförbar i bostaden orsaka sanitär olägenhet för dem som vistas i bostaden. Enligt 20 § i förordningen om boendehälsa anses åtgärdsgränsen ha överskridits när det på ytor inne i en konstruktion konstateras en oåtgärdad fukt- eller rötskada, om man kan exponeras för den när man befinner sig inomhus. Enligt 8 § i förordningen om boendehälsa ska ventilationens tilluftström vara tillräcklig med beaktande av användningen av byggnaden och tilluften ska vara tillräckligt ren. Bestämmelsen betyder också att tilluft inte kan tas t.ex. från platser i närheten av avfallsskjul eller luftrör till avlopp eller andra luftförsämrade faktorer eller platser. Dessutom ska tilluften ledas in så att inga föroreningar följer med tilluftströmmen från konstruktionerna.

Enligt 27 § i hälsoskyddslagen ska byggnadens ägare svara för att olägenheten avhjälps, om olägenheten orsakas av konstruktionerna eller isoleringen i den byggnad där bostadslägenheten finns eller av grundläggande system som byggnadens ägare är ansvarig för. Hälsoskyddsmyndigheten kan förelägga byggnadens ägare att utan dröjsmål vidta de åtgärder som behövs för att utreda, avhjälpa eller begränsa den sanitära olägenheten och de faktorer som har föranlett den, om det i en bostad förekommer lukt, mikrober, damm, fukt eller annat därmed jämförbart i den omfattning att detta kan medföra sanitär olägenhet för den som vistas i bostaden. För utredning av en sanitär olägenhet kan det dessutom meddelas ett föreläggande om att en konstruktions skick ska undersökas.

Det är väsentligt att göra en fastighetsbesiktning för att utreda omfattningen av de skador som orsakar sanitär olägenhet och för att planera reparationerna. Med hjälp av reparationsplanen kan myndigheten försäkra sig om att sanitär olägenhet undanröjs i sin helhet. Vid planeringen av reparationer ska det beaktas att det enligt 42 § i bygglagen behövs bygglov för reparationer och ändringar i en byggnad, om reparationen gäller avhjälpan av en konstaterad sanitär olägenhet.

Om någon försummar sin skyldighet enligt hälsoskyddslagen, kan tillsynsmyndigheten enligt 53 § i hälsoskyddslagen ålägga den som saken gäller att inom utsatt tid rätta försummelsen. Den kommunala hälsoskyddsmyndigheten kan förena förbudet eller föreläggandet med vite.

En oavhjälpbar fuktskada i bostad 2 B är en sådan sanitär olägenhet som avses i 1 § i hälsoskyddslagen 763/1994. Det är motiverat att också misstänka att brister i ventilationens tilluftström medför sanitära olägenheter för dem som vistas i bostaden eftersom den med stor sannolikhet förorenar inomhusluften i bostaden. Boendenas exponering för ovan beskrivna förhållanden som orsakar sanitära olägenheter är kontinuerlig och det är inte möjligt för dem att undvika exponering eller eliminera olägenheten.

Eftersom lägenheten inte uppfyller alla de hälsokrav som lagstiftningen ställer på bostaden är det för utredande av missförhållandena nödvändigt att meddela ett i 27 § i hälsoskyddslagen avsett föreläggande för utredande av orsakerna till omständigheten som medför sanitära olägenheter och deras omfattning samt för undanröjande av denna omständighet.

Eftersom ägaren av fastigheten Kiinteistö Oy Keisarintie 2 har försummat sin skyldighet att i tillräcklig utsträckning utreda sanitära olägenheter i bostad 2 B och dessutom vägrat utreda och avhjälpa misstänkta sanitära olägenheter i bostaden, är det nödvändigt att fastighetsägaren genom ett föreläggande enligt 51 § och 53 § i hälsoskyddslagen förpliktas att inom utsatt tid rätta försummelsen i fråga. Föreläggandet förenas med vite.

Miljöhälsovårdschefen

Miljöhälsosektionen beslutar meddela följande förelägganden enligt 27 § i hälsoskyddslagen:

1. Kiinteistö Oy Keisarintie 2 ska utreda orsakerna till och omfattningen av sanitära olägenheter i bostad 2 B genom en fastighetsbesiktning. Fastighetsbesiktningen ska åtminstone omfatta vägg- och takkonstruktionerna i bostadens badrum. Om man vid fastighetsbesiktningen upptäcker att skadorna har spridit sig också till andra konstruktioner, bör fastighetsbesiktningen utvidgas till att omfatta även dessa konstruktioner. Den som utför konditionsundersökningen ska uppfylla de kompetenskrav som beskrivs i bilagan till förordningen om boendehälsa (545/2015, 21 §). En fastighetsbesiktningsrapport och uppgifter om kompetensen hos den som utför fastighetsbesiktningen ska lämnas till myndigheten senast 30.6.2025.

2. Kiinteistö Oy Keisarintie 2 ska reparera ventilationen i bastun i bostad 2 B så, att inga föroreningar kommer in i bostaden via ventilationen. En reparationsplan och en tidsplan för reparationerna ska lämnas till myndigheten senast 30.4.2025.

Föreläggandet ska följas också i det fall att man begär omprövning.

Miljöhälsosektionen förenar förelägganden med löpande vite:

1. Det löpande vitets fasta grundbelopp för huvudförpliktelse 1 är 6 000 €, och tilläggsbeloppet för varje vitesperiod är 2 000 €.
2. Det löpande vitets fasta grundbelopp för huvudförpliktelse 2 är 3 000 €, och tilläggsbeloppet för varje vitesperiod är 1 000 €.

Fastighetens ägare ska vid överlåtelse av egendom eller nyttjanderätten till den meddela förvärvaren vilken typ av huvudförpliktelse och vite som gäller den. Den förpliktade ska dessutom meddela förvärvarens namn och adress till den myndighet som har förelagt vitet.

Tillämpad lagstiftning:

Hälsoskyddslag (763/1994 & ändringar)

1 § Syftet med denna lag är att upprätthålla och främja befolkningens och individens hälsa samt att förebygga, minska och undanröja sådana i livsmiljön förekommande faktorer som kan orsaka sanitär olägenhet (hälsoskydd).

27 § Om det i en bostad eller något annat vistelseutrymme förekommer buller, vibrationer, lukt, ljus, mikrober, damm, rök, för mycket värme eller kyla, fukt, strålning eller annat därmed jämförbart i den omfattning att detta kan medföra sanitär olägenhet för den som vistas i bostaden eller utrymmet, ska åtgärder för att utreda, avhjälpa eller begränsa olägenheten och de faktorer som föranlett den vidtas utan dröjsmål.

51 § Den kommunala hälsoskyddsmyndigheten har rätt att meddela enskilda förbud och förelägganden som är nödvändiga för att avhjälpa eller förebygga sanitär olägenhet.

Om någon ... försummar en förpliktelse som följer av denna lag eller med stöd av den utfärdade stadganden eller bestämmelser, kan tillsynsmyndigheten förelägga honom att inom en viss tid rätta till det som han orätmätigt har gjort eller försummat.

Förordning om boendehälsa (545/2015)

3 § En sanitär olägenhet ska bedömas som en helhet så att exponeringens sannolikhet, eventuell upprepad exponering, exponeringens varaktighet, möjligheterna att undvika exponering eller avhjälpa olägenheten samt förhållanden som orsakas av avhjälpandet och andra motsvarande faktorer beaktas vid tillämpningen av exponeringens åtgärdsgräns.

20 § Mikrober

Åtgärdsgränsen anses ha överskridits när det på ytor inne i en byggnad eller konstruktion, eller i sådan värmeisolering som inte är i kontakt med utomhusluften eller jordmånen, eller att det konstateras en oåtgärdad fukt- eller rötskada eller en mikrobiell tillväxt som har konstaterats genom sinnesförmålor och vid behov säkerställts genom analyser, eller när det konstateras mikrobiell tillväxt i andra konstruktioner eller utrymmen, om man kan exponeras för den när man befinner sig inomhus.

Förvaltningslag (434/2003 & ändringar)

34 § Hörande av part

Innan ett ärende avgörs skall en part ges tillfälle att framföra sin åsikt om ärendet och avge sin förklaring med anledning av sådana yrkanden och sådan utredning som kan inverka på hur ärendet kommer att avgöras.

Miljöhälsovårdschefen

Miljöhälsosektionen beslutar meddela följande förelägganden enligt 27 § i hälsoskyddslagen:

1. Kiinteistö Oy Keisarintie 2 ska utreda orsakerna till och omfattningen av sanitära olägenheter i bostad 2 B genom en fastighetsbesiktning. Fastighetsbesiktningen ska åtminstone omfatta vägg- och takkonstruktionerna i bostadens badrum. Om man vid fastighetsbesiktningen upptäcker att skadorna har spridit sig också till andra konstruktioner, bör fastighetsbesiktningen utvidgas till att omfatta även dessa konstruktioner. Den som utför konditionsundersökningen ska uppfylla de kompetenskrav som beskrivs i bilagan till förordningen om boendehälsa (545/2015, 21 §). En fastighetsbesiktningsrapport och uppgifter om kompetensen hos den som utför fastighetsbesiktningen ska lämnas till myndigheten senast 30.6.2025.

2. Kiinteistö Oy Keisarintie 2 ska reparera ventilationen i bastun i bostad 2 B så, att inga föroreningar kommer in i bostaden via ventilationen. En reparationsplan och en tidsplan för reparationerna ska lämnas till myndigheten senast 30.4.2025.

Föreläggandet ska följas också i det fall att man begär omprövning.

Miljöhälsosektionen förenar förelägganden med löpande vite:

1. Det löpande vitets fasta grundbelopp för huvudförpliktelse 1 är 6 000 €, och tilläggsbeloppet för varje vitesperiod är 2 000 €.
2. Det löpande vitets fasta grundbelopp för huvudförpliktelse 2 är 3 000 €, och tilläggsbeloppet för varje vitesperiod är 1 000 €.

Fastighetens ägare ska vid överlåtelse av egendom eller nyttjanderätten till den meddela förvärvaren vilken typ av huvudförpliktelse och vite som gäller den. Den förpliktade ska dessutom meddela förvärvarens namn och adress till den myndighet som har förelagt vitet.

Beslut:

Miljöhälsosektionen beslutade att bordlägga ärendet.
