



Toimintamalli sisäilmatilanteiden hoitamiseen asunnoissa

PÄÄLÖYDÖKSET

Asunnon sisäympäristöön liittyvistä havainnoista (esim. olosuhdehaitat tai veden valumajäljet) tulee ilmoittaa vastuussa oleville tahoille, ellei havainnon tekijä ole itse kiinteistön omistaja ja näin ollen vastuussa kiinteistön kunnosta. Asunto-osakeyhtiössä asukas ilmoittaa havainnoista isännöitsijälle ja taloyhtiön hallitukselle. Vuokralainen ilmoittaa havainnosta lisäksi osakkeen tai kiinteistön omistajalle.

Äkillisissä tilanteissa (esim. putkivuoto) tulee ottaa yhteyttä taloyhtiön ohjeistuksen mukaan huoltoyhtiöön, isännöitsijään tai suoraan alan asiantuntijaan (esim. LVI-asentajaan).

Kiinteistön omistaja tai sen edustaja on vastuussa rakennuksen kunnan selvittämisen ja tarvittavien korjausten tai muiden toimenpiteiden järjestämisestä.

Vastuiden jakautuminen asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiölaki säätelee mm. yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajien ja yhtiön kesken. Yhtiöjärjestyksessä voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitovastuun jakautumisesta. Lain mukaan osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvat esim. seinä- ja lattiapinnoitteet, jotka eivät ole rakennetta tai vedeneristettä. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat esim. vedeneristeen ja kosteus- ja höyrynsulut sekä ilmanvaihtojärjestelmä.

Kaisa Jalkanen

Anniina Salmela

Anne Hyvärinen

Sähköpostit muotoa
etunimi.sukunimi@thl.fi

Rakennusten ylläpito, huolto ja kunnostus ovat kiinteistön käyttöominaisuuksien ja arvon säilyttämisen lisäksi toimenpiteitä, jotka ylläpitävät hyvää sisäilman laatua. Suunnitelmalinen ja säännöllinen kiinteistöhoito ja kunnossapito kuuluvat kaikkeen kiinteistönomistukseen. Lisäksi asukkaalla on tärkeä opetella käyttämään kodin teknisiä järjestelmiä ja tunnistaa niiden oikea käyttö.

Vaikka rakennusten oikealla käytöllä, hyvällä hoidolla ja tarvittavilla kunnostustoimenpiteillä pystytään ennaltaehkäisemään sisäilman laadun heikkenemistä, voi rakennusten pitkän elinkaaren aikana tapahtua erilaisia asioita, esimerkiksi vesivahinkoja. Näin ollen sisäilmatilanteiden hoitamiseen asuinkiinteistöissä on tärkeää olla toimintamalli. Toimintamalli on tärkeä määrittää erityisesti asunto-osakeyhtiöissä sekä vuokrakiinteistöissä tai -asunnoissa mutta myös omakotikiinteistön omistajan on hyvä tiedostaa vastuunsa sisäilmatilanteissa. Toimintamallin tulee kattaa tilanteet haitan tai vian havainnoinnista aina mahdollisesti tehtyjen toimenpiteiden jälkiseurantaan. Tärkeää on myös selvittää mukana olevien toimijoiden roolit ja tehtävät riittävän yksityiskohtaisesti sen mukaan, onko kyseessä omakotikiinteistö, asunto-osake vai vuokra-asunto. Ajantasainen viestintä on myös osa toimintamallia asunto-osakeyhtiöissä ja vuokrakiinteistöissä tai -asunnoissa.

Sisäilmaan liittyvä oireilu ja olosuhdehaittojen kokeminen on yksilöllistä, eivätkä kaikki koe oireita tai haittoja samoissa olosuhteissa. On tärkeä huomioida, että sisäolosuhteisiin liittyvät havainnot voivat kertoa viihtyvyyshaitoista, jotka voivat johtua esimerkiksi kodin lämpöolosuhteista. Terveystieteiden ammattilaiset vastaavat terveydentilan arvioinnista sekä hoitotoimenpiteistä ja heihin oltava tarvittaessa yhteydessä, jos sisäympäristöön koetaan liittyvää oireilua.



Kuvio 1. Sisäilmatilanteen selvittäminen asunnoissa

1. Havainto

Havainnot sisäympäristöstä voivat olla moninaisia aina olosuhdehaitoista (esim. tunkkainen ilma, liian korkea tai matala lämpötila) näkyviin vaurioihin (esim. veden valumajäljet tai kosteuden tiivistyminen kylmille pinnoille). Myös koettu sisäilmaan liitetty oireilu voi olla syy aloittaa asunnon sisäympäristön tilan selvitys.

Asukkaat, olivat he vuokralaisia, osakkeen tai kiinteistön omistajia, tekevät havaintoja kodin olosuhteista ja tiloista osana normaalia asumista. Lisäksi on tärkeää huolehtia asunnon

Terveydensuojeluviranomaisen rooli

Asukas voi saada asuntonsa sisäilmatilanteen selvittämiseen apua kunnan ympäristöterveystarkastajalta. Tarvittaessa ympäristöterveystarkastaja tekee asunnontarkastuksen terveydensuojelulain mukaista terveyshaittaa epäiltäessä.

Tarkastuksessa arvioidaan asunnon terveydellisiä olosuhteita sekä asunnossa mahdollisesti esiintyvää terveydensuojelulain mukaista terveyshaittaa aiheuttavaa olosuhdetta. Havaintojen sekä muiden tietojen perusteella voidaan edellyttää tarvittaessa jatkotutkimuksia tai antaa ohjeita terveyshaitan poistamiseksi.

Terveydensuojeluviranomainen voi antaa haitan poistamisesta vastaavalle valituskelpoisen määräyksen esim. terveyshaittaepäilyn selvittämiseksi ja/tai poistamiseksi. Tarvittaessa määräystä voidaan tehostaa uhkasakkolain mukaisella menettelyllä. Määräysten on perustuttava viranomaisen tekemään tarkastukseen sekä riittäviin lisäselvityksiin.

Rakennuksesta aiheutuvan terveyshaitan selvittämisestä vastaa yleensä kiinteistönomistaja mm. asunto- ja vuokralainsäädännön perusteella. Jos vastuunjako on määritelty esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä taikka vuokrasopimuksessa asunto-osakeyhtiölaista poikkeavasti, noudatetaan vastuunjaossa näitä.

siisteydestä, materiaalien ja laitteiden hoidosta, huollosta ja kunnossapidosta sekä niiden oikeasta käytöstä, joilla kiinteistönhuolto tai asukas itse voi ehkäistä sisäilmatilanteita ja ylläpitää sisäilman laatua.

2. Ilmoitus

Jotta tilannetta päästään selvittämään, sisäympäristön tilaan liittyvistä havainnoista, kuten viihtyvyyshaitoista ja näkyvistä vaurioista, tulee ilmoittaa ripeästi vastuussa olevalle taholle, ellei havainnon tekijä ole itse kiinteistön omistaja ja näin ollen vastuussa kiinteistön kunnosta. Asunto-osakeyhtiössä osakkaan on tärkeä ilmoittaa sisäympäristön havainnoista isännöitsijälle ja tarvittaessa tai sovitun mukaisesti taloyhtiön hallitukselle esimerkiksi hallituksen puheenjohtajalle. Ilmoituskäytäntöjen tulee olla kaikkien rakennuksen käyttäjien tiedossa ja helposti saatavilla. Vuokralaisen on ilmoitettava havainnosta isännöitsijän ja osakkeen omistajan lisäksi tarvittaessa myös taloyhtiön hallitukselle. Jos vuokrattavana on kiinteistö, esimerkiksi omakotitalo, tulee havainnoista ilmoittaa kiinteistön omistajalle. Kiinteistön omistajalla on vastuu kiinteistön kunnan selvittämisen järjestämisestä.

Asunto-osakkeen omistussuhteista riippumatta tulee äkillisissä tilanteissa, kuten akuutti putkivuoto, ottaa taloyhtiön ohjeistusta noudattaen ensimmäiseksi yhteyttä huolto-yhtiöön tai isännöitsijään. Mikäli kyseessä on oma kiinteistö, tulee yhteyttä ottaa ensimmäisenä alan asiantuntijaan, esimerkiksi LVI-asentajaan.

3. Tilanteen tarkastelu

Ilmoituksen jälkeen asukkaiden kuuleminen, asunnon havainnointi ja ilmeisten vikojen tunnistaminen tilannetta selvittävän tahon osalta on havaittu hyväksi toimintatavaksi. Asukas voi itse asunnon omistussuhteista riippumatta varmistaa, että esimerkiksi asunnon ilmanvaihtoa on käytetty oikein. Jos asunto-osakeyhtiössä on käytössä tekninen isännöitsijä voi ammattitaitoinen toimija katselmoida tai tarkastaa esimerkiksi asunnon ilmanvaihdon toimintaa tai muita teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Selkeät viat ja puutteet sekä joskus myös olosuhteisiin, esimerkiksi lämpötilaan liittyvät ongelmat voidaan korjata mahdollisuuksien mukaan heti.

4. Selvitykset

Kiinteistön omistaja tai asunto-osakeyhtiö on vastuussa rakennuksen kunnan selvittämisestä. Koettujen oireiden tai olosuhdehaittojen perusteella ei voida tehdä johtopäätöstä rakennuksen kunnosta, vaan rakennuksen kunto selvitetään aina rakennusteknisin tutkimuksin. Tutkimuksissa tulee käyttää pätevää toimijaa, esimerkiksi rakennusterveysasiantuntijaa (RTA). Selvityksiin kuuluu tyypillisesti esiselvitykset ja tarvittavat rakennus- ja talotekniset kuntotutkimukset sekä tilannearvio tarvittavia korjauksia tai muita toimenpiteitä varten. Tärkeää on huolehtia selvityksiin liittyvien tarvittavien tietojen välittämisestä kaikille asianomaisille.

5. Korjaukset ja muut toimenpiteet

Kiinteistön omistaja tai asunto-osakeyhtiö on vastuussa asunnon korjausten ja muiden toimenpiteiden järjestämisestä sekä tarvittaessa tehtyjen toimenpiteiden seurannasta. Yhtiö on myös velvollinen korjaamaan rakenteista aiheutuneet sisäpuoliset viat perustasoon asti, vaikka nämä eivät muutoin yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluisikaan. Aiheuttamisperiaatteen nojalla osakas voi joutua korvaamaan normaalisti yhtiön vastuulle kuuluvia korjauskustannuksia tilanteissa, joissa vika tai vahinko on aiheutunut osakkaan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

Korjaukset ja muut toimenpiteet perustuvat selvitysten pohjalta tehtyyn tilannearvioon ja suunniteltuihin tavoitteisiin. Tehtyjen toimenpiteiden seurannan tulee olla suunnitelmallista. Tärkeää on huolehtia korjauksiin liittyvien tarvittavien tietojen välittämisestä kaikille asianomaisille.

Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

Terveydensuojelulaki 763/1994 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940763>

Uhkasakkolaki 1113/1990 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19901113>

Muuta kirjallisuutta

Taloyhtiön vastuunjako, <https://www.vastuunjako.fi/>

Asunnon ostajan ja myyjän tietopankki, <https://talojuristit.fi/>

Tämän julkaisun viite:

Jalkanen K, Salmela A, Hyvärinen A (2022) Toimintamalli sisäilmatilanteiden hoitamiseen asunnoissa. Tutkimuksesta tiiviisti 44/2022. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Helsinki



Terveyden ja hyvinvoinnin laitos

ISBN 978-952-343-936-8 (verkko)

ISSN 2323-5179 (verkko)

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-936-8>