



Isännöintiiliitto

## Sisäilmaongelmien selvittämisen prosessi haltuun asiantuntijoiden avulla -webinaari

### Vastaukset webinaarin yleisökysymyksiin

Alta löydät vastaukset niihin yleisökysymyksiin, joihin 11.10.2023 järjestetyssä webinaarissa ei ehditty vastata ja jotka liittyivät webinaarin asiantuntijoiden alaan. Kysymyksiin vastasi Vesa Pekkola, neuvotteleva virkamies, Sosiaali- ja terveysministeriö.

Isännöintiiliiton jäsenyritykset voivat ottaa myös yhteyttä lakineuvontaan. Tarkemmat tiedot lakineuvonnasta löydät täältä: <https://www.isannointiliitto.fi/palvelut-ammattilaisille/lakineuvonta/>

**K: Kunnan viranomaiset kirjoittaa niin ympäröivä, ettei viranomaisista tunnu väillä olevan kuin lisähaitta. Meillä olisi halua korjata OIKEAT havaitut viat. Meidän heitä ei tarvitse kutsua paikalle, asukas kyllä tekee sen puolestamme.**

V: Jokaisella kansalaisella on oikeus ottaa yhteyttä terveydensuojeluviranomaiseen, kun hän epäilee asunnossaan terveyshaittaa tai kokee, että asialle ei ole tehty riittävästi. Viranomaisen virkavastuulla on reagoida näihin yhteydenottoihin ja käsitellä ne tapauksen vaatimalla tavalla. Näissä tilanteissa viranomaisen toimii parhaimmillaan tilanteessa asukkaan ”luottotahona”, joka kannanottoon asukas uskoo (ei toki aina). Se, mitä toimia viranomaisen edellyttää todetun puutteen korjaamiseksi voi jossain tapauksissa poiketa kiinteistön huollollisesta näkökulmasta. Rakennusterveysasiantuntijat ja kuntotutkijat ovat ne, jotka selvittävät viat täsmällisemmin ja antavat täsmällisemmät korjausehdotukset. Korostaisin vuoropuhelun tärkeyttä eri toimijoiden välillä, myös viranomaisen, jotta viranomaisen ei lähde vaatimaan sellaisia asioita, mitkä ovat jo hoidossa.

**K: Asukkaan mukaan viallinen ilmastoinlaite valvottaa häntä öisin (laakerivika), kun ei ole viallinen, vaan toimii hyvin ja normaalisti. Mitä voi tehdä, kun on terveystarkastajan lausuntokin, että kaikki normaalia? Asukas laittaa päivittäin viestiä, että taas se on huutanut koko yön. Olisiko teiltä neuvoa?**

V: Melu on haitallisena altisteena hieman kinkkinen. Melu on häiritsevää ääntä ja ihmiset kokevat häiritsevyyden yksilöllisesti. Melulle säädetyt toimenpiderajat eivät myöskään tarkoita sitä, etteikö ääni olisi kuuluvaa. Jos jokin melu on alkanut häiritsemää, ei melu välttämättä lakkaa häiritsemästä, vaikka sen todettaisiin olevan toimenpiderajojen alapuolella. Häiritsevä ääni häiritsee erityisen paljon yöllä, kun muut äänet vaimenevat. Häiritsevyys ei myöskään lakkaa ns. käskemällä.

Tällaisessa tilanteessa yrittäisin vakuuttaa asiakkaan siitä, että hänen ilmoitustaan on kyllä pyritty selvittämään perusteellisesti, eikä sellaista vikaa ole löytynyt, mitä voisi korjata. Lisäksi kertoisin siitä, että ilmanvaihtolaite perustuu puhaltimeen, minkä pitää pyöriä ja valitettavasti siitä syntyy aina jonkin verran ääntä. Jos tällaisessa tilanteessa on mahdollista tehdä kohtuudella edes jotain vaimentavaa toimenpiteitä, millä saisi äänitasoa edes hiukan alemmas, niin tällaisella voisi toki yrittää osoittaa ko. henkilölle, että hänen ongelmansa otetaan vakavasti ja pyritään auttamaan, vaikka ääntä ei saisikaan kokonaan pois. Nämä ovat toki täysin vapaaehtoisia toimenpiteitä, jos melutason on todettu olevan määräysten mukainen.



## Isännöinti- ja Kunnalliset Palvelut

Toisinaan meluhaittojen selvittelyn ohessa tulee vastaan myös erityyppisiä kuuloon liittyviä vaivoja (esim. matalaa tai korkeaa tinnitusta taikka korkean verenpaineen jyskytystä korvissa). Nämä voivat myös aiheuttaa todellisen äänihavainnon, mutta lähde on ihmisessä itsessään, ei ympäristössä. Näissä tilanteissa syntyy myös herkästi ristiriitaisuuksia, kun ihminen kuulee selvästi häiritsevän äänen, mutta millään keinolla sitä ei saada mitattua. Näissä tilanteissa olen itse pyrkinyt hyvin hienotunteisesti vihjaamaan myös kuulon selvittämistä, josko ihmisellä on esim. erityisen herkkä kuulo tms. Viitteitä tällaisista äänihavainnoista voi epäillä esim. silloin, jos ihminen kuulee häiritsevän äänen myös toisessa tilassa tai silloin, kun käyttää esim. kuulon suojausta.

**K: Eräessä tapauksessa terveystarkastaja kävi lopulta toteamassa, että naapurihuoneistossa ei tupakoida. Naapuri on jatkanut tämänkin jälkeen terrorisointia ja väittää naapurin käyttävän peiteaineita, joilla peittää tupakoinnin ja myrkkyaasujen lähettämisen hänen huoneistonsa puolelle. Melko aseettomia ollaan...**

V: Olen itsekkin ollut kunnan terveystarkastuksessa työskennellessäni tällaisten tapausten kanssa tekemisissä. Jos hajuepäily todetaan perusteettomaksi, niin kyllä näissä tilanteissa henkilölle pitää tehdä selväksi, että asia on selvitetty, eikä tämä väite ole pitänyt paikkaansa.

Jos hajulähdettä ei siis ole, on näissä tilanteissa kyse jostain aivan muusta kuin siitä, että naapuri pyrkii myrkyttämään. Pyrkisin ohjaamaan tällaisen henkilön terveydenhuollon puoleen. Hajuaistin häiriöt voivat olla itse asiassa merkkejä vakavistakin sairauksista, esim. Alzheimerin ensioireita.

Jos asukas väittää, että naapuri pyrkii esim. myrkyttämään häntä, on tällainen väite itse asiassa aika poikkeuksellinen ja vakava. Tällaisille poikkeuksellisen vakaville syytöksille pitää olla myös aika vahvaa näyttöä. Kun näyttöä ei ole, niin asian ei tulekaan johtaa mihinkään.

Jos tilanne näyttää siltä, että ihminen tarvitsee ulkopuolista apua, on tarvittaessa mahdollisuus tehdä henkilöstä myös sosiaalihuoltolain mukainen huoli-ilmoitus hyvinvointialueelle, jolloin sosiaalitoimi ottaa asiasta koppiä.

**K: Kun asuva osakas tukkii itse korvaus- ja poistoilmaventtiilin, ilmoittaa huonosta sisäilmasta terveystarkastajalle, taloyhtiö velvoitetaan toimenpiteisiin. Onko mahdollista periä kustannukset aiheuttajalta, eli osakkaalta?**

Terveysuojelulain 27 pykälässä 2 momentissa säädetään, että ”Jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Jos terveyshaitta aiheutuu kuitenkin asunnon tai muun oleskelutilan käytöstä, joka ei ole tavanomaista, terveyshaitan poistamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.”

Terveysuojelun kulut peritään myös saman vastuunjaon mukaisesti. Eli en näkisi tällaisessa tilanteessa esteenä periä kuluja asukkaalta, jos hän on itse haitan aiheuttaja.



## Isännöinti-liitto

**K: Entä, kun asukas on poistanut pattereita ilman lupaa ja valittaa kylmyydestä ja kosteudesta. Tukkiilmanvaihtokanavat...**

Tässä on jälleen kyse haitan aiheuttajasta ja hänen vastuustaan. Taloyhtiön tulisi pyrkiä huolehtimaan siitä, että rakennus toimii niin kuin se on tarkoitettu.

**K: Asiakas ei hyväksy taloyhtiön tilaamia toimia ja parhaassa tapauksessa ei päästä edes tilattua asiantuntijaa sisälle. Asiantuntijan lausuntoa epäillään ja sitten pyydetään terveysviranomaisenkin paikalle, vaikka ei välttämättä tarvitsisi.**

Isännöinti-liiton lakineuvonta osaa paremmin kertoa taloyhtiön oikeuksista tällaisissa tilanteissa, missä on tarpeen tehdä kunnossapitotoimia ja selvittää yhtiön vastuulle kuuluvia asioita. Asukkaalla on joka tapauksessa oikeus saada viranomaisen palveluita ja ne voivatkin olla tällaisessa tilanteessa kaikkien osapuolten etu, jotta asia nytkähtää eteenpäin.

**K: Jos vuokralainen väittää, että talossa on hometta. Miten edetään? Mikä rooli tilanteessa on vuokranantajalla (osakas), isännöitsijällä, hallituksella, taloyhtiöllä?**

V: Isännöinti-liiton Mappi-jäsenpalvelusta löytyy [jäsenohje sisäilmaongelmien hoitamiseen taloyhtiössä](#).

Lisäksi Kosteus- ja hometalkoot -sivustolta löytyy [Ohje sisäilmaongelman ratkaisemiseen asunto-osakeyhtiössä](#).

Isännöinti-liiton lakineuvonta osaa paremmin kertoa taloyhtiön oikeuksista tällaisissa tilanteissa, missä on tarpeen tehdä kunnossapitotoimia ja selvittää yhtiön vastuulle kuuluvia asioita.

**K: Mikä on tuntihinta tai arvio paljonko maksaa, että Vesa tulee käymään, tai hoitaa tapauksen kokonaan? Onko jotain hinta haitaria?**

Valitettavasti Vesaa ei kuvatulla tavalla voi hyödyntää, kun hän toimii hallinnollisissa tehtävissä, mutta sertifioitujen rakennusterveysasiantuntijoiden, sisäilma-asiantuntijoiden ja kosteusvaurion kuntotutkijoiden palveluja kannattaa hyödyntää. Hinta-arviota en lähde antamaan tarkemmin kuin satasista useisiin tonneihin. Hinta perustuu toimeksiannon laajuuteen ja toki konsultin yksilölliseen hinnoitteluun. Kilpailuttaa kannattaa.