LaatuNet-interkalibrointi II/2019

Asunnontarkastusprosessi

SISÄLLYS

SISÄLLYS 2

1. Taustaa 3

2. Tavoite 3

3. Toteutus 3

4. Tulokset 4

5. Yhteenveto ja johtopäätökset 15

1. Taustaa

Ympäristöterveydenhuollon lainsäädäntö edellyttää suunnitelmallista, tehokasta ja oikeudenmukaisesti kohdennettua valvontaa. Valvonnan tulee perustua riskinarvioon ja olla hyvän hallinnon mukaista. Lisäksi sille tulee varata riittävät voimavarat. Laadukas, läpinäkyvä ja jatkuvaan parantamiseen pohjautuva toimintamalli on myös perusvaatimus palvelujen tuottamiselle ja julkisissa palveluissa tämä on erityisen tärkeä arvo.

LaatuNet-järjestelmä pohjautuu SFS-EN ISO 9001 –standardiin ympäristöterveydenhuollon erityispiirteet huomioiden. Lisäksi siihen on sovellettu terveydenhuollon Laatuportti-järjestelmää ja sosiaali- ja terveyspalvelujen laatuohjelman (SHQS) arviointikriteerejä. Laatujärjestelmää ei ole tässä vaiheessa tarkoitus sertifioida, mutta se täyttää standardin perusvaatimukset.

Interkalibrointi tarkoittaa menetelmien ja toimintatapojen systemaattista vertailua. Esimerkiksi laboratorioissa interkalibrointi tarkoittaa, että kaikille laboratoriolle annetaan samanlainen näyte tutkittavaksi ja verrataan saatuja tuloksia keskenään.

Asunnontarkastuksella tarkoitetaan tarkastusta, jossa arvioidaan, täyttävätkö asumiseen tarkoitetun huoneiston olosuhteet terveydensuojelulain (763/1994) 26 § mukaiset vaatimukset ja aiheutuuko asukkaille mahdollisesti 27 § mukaista terveyshaittaa.

2. Tavoite

Tämän LaatuNet-palvelun toisen interkalibrointiprojektin tarkoituksena oli saada järjestelmällistä ja vertailukelpoista tietoa asunnontarkastusprosessin toteuttamisesta valvontayksiköissä sekä arvioida vireilletuloon, terveyshaitan arviointiin, tarkastuksen toteuttamiseen, raportointiin sekä mahdollisiin hallinnollisiin pakkokeinoihin liittyvää toteutusta ja ohjeistusta valvontayksiköissä. Prosessia arvioitiin laadunhallinnan periaatteiden mukaisesti asiakasnäkökulmasta käsin ja huomiota kiinnitettiin palvelun yhdenmukaisuuteen niin valvontayksikön sisällä kuin yksiköiden välilläkin.

3. Toteutus

Projekti toteutettiin valvontayksiköissä ajalla **4.11.-29.11.2019** Interkalibrointia varten oli valmisteltu kuvitteellinen tapaus, jota ratkottiin kaikissa valvontayksiköissä samaan aikaan. Aikaa eri vaiheisiin vastaamiseen oli pääsääntöisesti viikko.

Interkalibroinnin vastaukset, asunnontarkastuksiin liittyvät ohjeet, tarkastuspöytäkirjat ja mahdollisesti käytetyt muistiinpanolomakkeet tallennettiin Laatunetin Laadunhallinta/Omat materiaalit-osioon Asunnontarkastusinterkalibrointi-kansioon.

Projektin tarkempi ohjaus ja kommentointi tapahtui LaatuNet-moodlessa. Moodleen kerättiin myös kaikki projektiin liittyvä materiaali. Projektin kuluessa heräävät kysymykset ja keskustelu käytiin samoin Moodlessa.

4. Tulokset

Interkalibrointiin osallistui 21 valvontayksikköä ja vastaajia oli yhteensä 32.

1. Osio I, Alkutilanne

Tapauksen käsittely alkoi maanantaina 4.11.2019 seuraavilla esitiedoilla:

Yksikköönne tulee seuraavanlainen soitto kuntalaiselta: ”Ostimme rivitalohuoneiston tammikuussa 2019. Alkusyksystä havaitsin homeen hajua olohuoneessa. Myös muissa huoneissa tulee aika ajoin ummehtunutta, kellarimaista hajua, mutta eniten haju tuntuu olohuoneessa.

Pyysimme erästä asiantuntijaa tekemään asuntoomme teknisen kuntotutkimuksen. Olohuoneesta avattiin seinää ja purettiin lattiaa, ja seinän takana oleva lastulevy oli alareunasta kostunut ja siinä oli myös epäily homevauriosta. Maksoimme tutkimuksen itse.

Taloyhtiö ei ole suostunut tekemään mitään lisätutkimuksia saatikka sitten korjaamaan vaurioita, koska heidän mielestään on kyse myyjän ja ostajan välisestä asiasta ja että korjauskustannukset kuuluvat myyjälle. Olemme nyt palkanneet asianajan koska olemme asiasta eri mieltä taloyhtiön kanssa.

Voisiko teiltä joku tulla tekemään tarkastuksen asuntoomme?”

1.1. Kysymykset ja tehtävät

Mitä teet? Mitä lisätietoja mahdollisesti pyydät?
Tuleeko asia näillä taustatiedoilla vireille? Miksi?
Miten ja missä tästä on yksikössäsi ohjeistettu? Liitä ohjeet Laatunetin interkalibrointikansioon
Mitä suullisia, yhdessä sovittuja linjauksia teillä on vireilletuloon liittyen?

1.2. Vastaukset vaiheeseen I

Asia tuli noin puolen osallistujista mielestä vireille näillä tiedoilla. Vireilletulo kuitenkin jakoi mielipiteitä jopa saman valvontayksikön sisällä niin, että joidenkin tarkastajien mielestä tapaus tulee vireille ja osa saman yksikön tarkastajista taas tulkitsi, että vireilletuloon ei ole näillä tiedoilla perusteita.

Vireilletuloa perusteltiin muun muassa seuraavasti:

Jo saatujen tietojen perusteella kyseessä on asumisterveyttä koskeva terveydensuojeluasia ja asiassa on syytä epäillä terveyshaittaa.

Terveydensuojeluviranomainen ei voi velvoittaa asiakasta viemään asiaa eteenpäin asuntokaupparitana. Terveyshaitta-arvioin voi tehdä ainoastaan terveydensuojeluviranomainen

Tulee vireille. Vireilletulokriteerin ehdot täyttyvät, jos on terveysoireet tai epäily terveyshaitasta. Puhelimessa asiakas kertoo, että kuntotutkimuksen yhteydessä syntyi epäily homevauriosta (terveyshaittaepäily siis on).

Terveydensuojeluviranomainen on asiassa toimivaltainen viranomainen.

Asunnontarkastuspyyntö on tullut asianosaiselta taholta (osakkeenomistaja ja asunnon haltija).

Taustatietojen perusteella tarkastuspyynnön jättäneelle asukkaalle saattaa aiheutua terveydensuojelulain 763/1994 2 §:n mukaista terveyshaittaa.

Asukas on ollut yhteydessä taloyhtiöön eikä taloyhtiö ole ryhtynyt toimenpiteisiin ilmoitettujen puutteiden johdosta.

Osa vastaajista edellytti **kirjallista asunnontarkastuspyyntöä** ennen vireilleottamista:

Asiakasta pyydetään täyttämään kirjallinen asunnontarkastuspyyntö. Pyyntöön pyydetään liittämään teetetty kuntotutkimus, mahdollisesti avauksesta otetut kuvat ja muut selvitykset, jos niitä on huoneistoon tehty. Vain poikkeustapauksessa otetaan suullisesti vastaan esim. vanha ihminen eikä ole käytössä nettiyhteyksiä tai lähiomaisia

Asia tulee vireille kirjallisella asunnontarkastuspyynnöllä. Koska huoneistossa on havaittu poikkeava olosuhde, jota on lähdetty selvittämään.

Jos asukas tekee kirjallisen asunnontarkastuspyynnön, niin tulee vireille. Asukas on jo yhteyttä ottaessaan ollut taloyhtiöön yhteydessä.

Jos asia otetaan vireille suullisesti, pyritään siihen, että vireilletulo on "todisteellinen", esim. puhelu kaiuttimeen (tästä informoidaan asiakasta).

Asukkaan tekemän soiton perusteella asia ei tule vireille vaan pyydän asukasta täyttämään kirjallisen asunnontarkastuspyyntölomakkeen. Periaate on, että asunnontarkastuspyynnöt tulevat meille kirjallisesti, jonka perusteella päätämme, otammeko asian vireille.

Asiakasnäkökulmaa painotettiin joissain vastauksissa:

Poikkeuksena joissain tapauksissa voidaan asunnontarkastuspyyntö ottaa vireille puhelimessa tai on toimitettu asukkaalle tulostettu asunnontarkastuspyyntölomake postitse täytettäväksi (pääsääntöisesti vanhukset). Tämän jälkeen arvioidaan, täyttyykö mahdollisen terveyshaitan perusteet.

Kyllä. Asukas selvästi tarvitsee viranomaisen apua, joten kartoitetaan tilanne ja autetaan asiaa eteenpäin.

Usein täytän asunnontarkastuspyyntölomakkeen itse kyselemällä asiakkaalta siihen tietoja. Myös vaihtoehtoisesti asiakas itse voisi kyseisen lomakkeen täyttää, mutta on asiakaspalvelun kannalta järkevämpää täyttää lomake yhteydenoton yhteydessä ja samalla saa esitietoja tapauksesta.

Osa vastaajista suhtautui tässä vaiheessa vireilletuloon epäillen tai perusteettomana:

Ei välttämättä tule vireille. Jos esimerkiksi taloyhtiö on suunnitellut selvitystä tms toimenpiteitä ja niille on aikataulu suunniteltuna, kehotan jatkamaan asian selvittelyä itsenäisesti.

On mahdollista, että tulee. Rakennuksen rakenteet ja niiden kunnon selvittäminen sekä korjaaminen kuuluu kiinteistönomistajalle eli taloyhtiölle ja terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa kiinteistönomistajan toimenpiteisiin haitan selvittämiseksi ja poistamiseksi.

Ei tule. Pyydän ensin tarkempia tietoja

Ohjeistusta asian käsittelyyn oli käytössä seuraavasti:

- **38 %** osallistujista **kunnan oma ohje**,
- **35 %** käytti **Valviran ohjetta**,
- **13 %** oli käytössään **Laatunetin ohje** ja
- **17 %** ei ollut **lainkaan ohjeistusta**.

Ohjeina käytettiin sekä kirjallisia että suullisia ohjeita. Yksikön omat linjaukset olivat pääosin suullisia:

Varsinaisia ohjeistuksia ei vireille tulosta ole, mutta hallintolain mukaan toimitaan, eli asia tulee vireille, kun asian vireille panemiseksi tarkoitettu asiakirja eli asunnontarkastuspyyntölomake on saapunut viranomaiselle.

Asunnontarkastusprosessi perustuu Valviran asunnontarkastusohjeeseen, yksilöidymmistä toimintatavoista on sovittu asunnontarkastuksia tekevien tarkastajien kesken. Kirjallisia ohjeita ei ole erikseen laadittu.

Olemme sopineet käytännöt yksikön sisällä tiimissä, kirjallisia ohjeita ei ole

Kaikista vastanneista **lisätietoja** tapauksesta haluttiin tässä vaiheessa seuraavasti:

- **71 %** pyysi tehdyn, **ulkopuolisen tutkimuksen nähtäväksi**,
- **63 %** pyysi täyttämään kunnan oman **asunnontarkastuslomakkeen**.
- **Yhteystietoja** taloyhtiölle pyysi **50 %** ja **asukkaalle 25 %**
- **Sairastumisoireita** kysyi **21 %** ja
- **Muita kysymyksiä** esitti **17 %** vastanneista tarkastajista

Kysyn tarkentavia kysymyksiä koskien rakennusta ja sen rakenteita sekä hajun lähdettä, sen esiintymistä ja mahdollisesti näkyviä kosteusjälkiä.

Tapauksessa taustalla olevaan riitatilanteeseen otettiin myös kantaa:

Riitatilanteet ja asian oikeuskäsittely eivät vaikuta vireilleottopäätökseen.

Ohjeistetaan valituksen tekijää myyjän tiedonantovelvollisuudesta ja ostajan selonottovelvollisuudesta sekä salaisesta virheestä.

Omakotiasukkaille annetaan ensisijaisesti neuvontaa ja kehotetaan ottamaan suoraan yhteyttä yksityisiä selvityksiä tekevään yritykseen

Terveydensuojeluviranomainen ei voi velvoittaa asiakasta viemään asiaa eteenpäin asuntokaupparitana. Terveyshaitta-arvioin voi tehdä ainoastaan terveydensuojeluviranomainen

2. Osio II, Asunnontarkastuspyyntölomake ke 6.11.2019

Seuraavassa vaiheessa tapauksesta saapui kirjallinen asunnontarkastuspyyntö valvontayksiköihin.

2.1. Kysymykset ja tehtävät

Oletko tyytyväinen lomakkeen tietoihin?
Tuleeko asia teillä näillä tiedoilla vireille?
Mitä lisätietoja pyydät?
Mitä ohjeita vireilletulosta ja asunnontarkastuspyynnön käsittelystä teillä on käytössä? Missä ne ovat? Liitä ohjeet Laatunetin interkalibrointikansioon
Mitä suullisia, yhdessä sovittuja linjauksia teillä on vireilletuloon liittyen?
Kuka käsittelee asunnnontarkastuspyynnön? Mihin se arkistoidaan?

2.2. Vastaukset vaiheeseen II

Tässä vaiheessa jo 90 % ilmoitti asian tulevan vireille.

Otamme tämän vireille mahdollisena terveyshaittaepäilynä. Mikrobiperäinen haju on toimenpiderajan ylittävä tekijä. Lisäksi kuntotarkastuksen yhteydessä on havaittu rakenteissa kosteutta ja hometta.

Tiedot ovat riittävät. Asia tulee näillä tiedoilla vireille, koska lomakkeessa on riittävät tiedot sekä lisäksi asukkaan että isännöitsijän yhteystiedot.

Todennäköisesti tulee vireille, kun yhteydenottaja on täyttänyt ensin tarvittavat tiedot. Vireille tulo riippuu kuitenkin esim. kiinteistön omistajalta saatuihin lisätietoihin (esim. kartoitusraportti) sekä asukkaalta saatuihin lisätietoihin (esim. puhelinkeskustelu, kartoitusraportti).

Pääsääntöisesti kaikkia asiakkaita palvellaan, joten asia on jollakin tasolla vireillä.

Kyllä. Asia tulee vireille silloin, kun asunnontarkastuspyyntö saapuu ja diarioidaan. Kyseinen asunnontarkastuspyyntö on puutteellinen ja vaatii täydentämistä ennen kuin asiaa voidaan lähteä selvittämään ja päättämään jatkotoimenpiteistä.

Kaikki vastaajat eivät olleet tyytyväisiä lomakkeen tietoihin eikä tapaus edelleen kaikkien vastaajien mielestä tullut vireille. **Lisätietoina** tässä vaiheessa pyydettiin

- **yhteystietoja** taloyhtiöön **76 %**,
- yhteystietoja **ilmoittajalle 53 %**,
- **muita lisätietoja** tapauksesta **59 %** ja
- mahdollisia **kuntotarkastustodistuksia 47 %**

Terveysvalvontaan saapunut kirjallinen asunnontarkastuspyyntö on puutteellinen oleellisten lähtötietojen osalta eikä asiaa voi siten vielä ottaa vireille.

Tieto siitä häviävätkö oireet asunnosta poissa ollessa

Pyydän lisätietona tarkennusta asunnon ilmanvaihdosta ja onko asunnossa liesituuletinta, jonka kautta poistoilmanvaihto tapahtuisi.

Pyydän ainakin taloyhtiön vastineen asiaan.

En ole tyytyväinen lomakkeen tietoihin. Oleellisia tietoja puuttuu. Milloin olohuoneen seinää ja lattiaa on avattu? Kuka on ollut avaajana?

Jo tehdyistä tutkimuksista ei ole liitteenä tutkimusraportteja tms.

En ole tyytyväinen, pelkkä vapaamuotoinen sähköpostiviesti ajaisi saman asian.

Käsittelijänä oli useimmiten terveystarkastaja 89 % (16/18), joko päivystäjä tai asunnontarkastuksen oma tarkastaja.

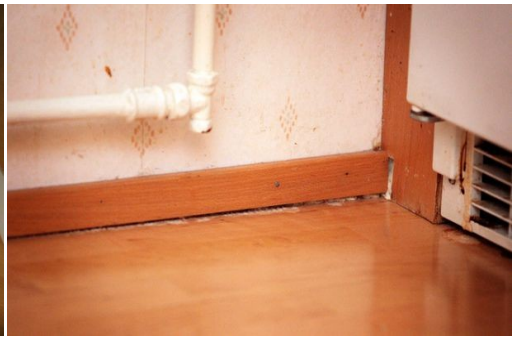
Tapaus **tallennettiin** sen käsittelyn jälkeen

- kunnan **omaan järjestelmään 68 %**,
- **VATIin 53 %** tai
- mappiin tai muuhun **paperiseen järjestelmään 26 %** osallistujista.

3. Osio III Asunnontarkastus ja havainnot ma 11.11.

Menet tekemään asunnontarkastusta kohteeseen oheisilla lisätiedoilla ja havainnoilla:

- ✓ ulkolämpötila oli - 2 astetta
- ✓ sisälämpötila olohuoneessa +23,1 astetta
- ✓ suhteellinen kosteus 31 %
- ✓ kyseessä on maanvaraiselle betonilaatalle rakennettu rivitalo
- ✓ asuntoon tultaessa siellä ei tunnu poikkeavaa hajua, mutta asunnon takapihan puoleisessa olohuoneessa oli havaittavissa mikrobivaurioon viittaava homeen haju jalkalistan tasolla (ks kuvat)
- ✓ olohuoneen parketti on asennettu vanhan muovimaton päälle
- ✓ asunnossa ei ollut näkyvää mikrobikasvustoa, eikä pintakosteudenosoittimella voitu havaita ylimääräistä kosteutta
- ✓ asunto oli alipaineinen ulkoilmaan nähden seuraavasti:
- ✓ painovoimainen poisto -2,8 Pa
  +liesituuletin täydellä teholla -5,6 Pa



3.1. Kysymykset ja tehtävät

Kirjoita lyhyesti, mitä asioita kokoat tarkastuspöytäkirjaan. Jos käytössänne on oma tarkastuspöytäkirjapohja, käytä sitä ja tallenna luonnos Laatunettiin
Mihin toimenpiteisiin ryhdyt ja mitä edellytät tehtäväksi? Miksi?
Mitä lisätietoja mahdollisesti pyydät? Keneltä?
Millä lainsäädännöllä ja ohjeilla jne. perustelet toimenpiteesi?
Asetatko toimenpiteille määräajan? Minkä pituisen ja miksi?
Kuka ja miten huolehditaan määräajoista?

3.2. Vastaukset vaiheeseen III

Taloyhtiöltä edellytettiin pääasiassa **toimenpiteitä tai suunnitelmaa 83 %** ja **hajun alkuperän selvitystä 67 %** vastauksista.

> *Mikrobivaurioon viittaavan hajun syy on selvitettävä. Tarkastuskertomuksessa edellytetään, että selvitykset tehdään ulkopuolisella asiantuntijalle, jolla on terveydensuojelulain ja asumisterveysasetuksen mukaisesti riittävä koulutus (RTA).*
>
> *Taloyhtiön on teetettävä haitan selvittämiseksi lisätutkimuksia:*
>
> - *selvittää, mistä haju tulee ja onko syynä kosteusvaurio*
> - *selvitys on kohdistettava tilaan jossa ongelma havaittu*
> - *selvityksen tekijän on oltava RTA*

Muita vaadittuja asioita olivat **kuntotutkimusraportin pyytäminen 22 %**, **näytteenotto tai seinän avaus 22 %** ja **aikatauluselvitys 22 %**.

> *Kiinteistön omistajan on viivytyksettä teetettävä tarvittavat tutkimukset. Tutkimuksissa on selvitettävä, onko asunnon ulkoseinän alaosassa kosteus- tai lahovaurioita ja kulkeutuuko mahdollisesta vauriosta sisäilmaan mikrobeja. Tutkimukset on tehtävä rakennetta avaamalla ja ottamalla materiaaleista tarvittaessa mikrobinäytteitä. Tutkimuksen tekijällä on oltava terveydensuojelulain 49 d §:n mukainen pätevyys (sertifioitu rakennusterveysasiantuntija).*
>
> *Pyydän selvittämään mahdolliset ilmavuodot, tarkistamaan ilmanvaihdon toimivuuden sekä tarkistamaan ja korjaamaan painesuhteet. Lisäksi pyydän selvittämään, että mikä on hajun lähteen syy sekä poistamaan mahdollinen vaurio. Tilanne vaatii mahdollisesti rakenneavauksen ja materiaalinäytteenoton.*
>
> *Selvitykset ja tarvittaessa toimenpiteet niiden johdosta sekä korjaavien toimenpiteiden aikataulu tulee toimittaa kirjallisesti määräaikaan mennessä.*
>
> *Jos kiinteistö on oma omakotitalo, niin annetaan ohjeita ja neuvoja sekä pyydetään ottamaan tarvittaessa uudestaan yhteyttä.*
>
> *Tutkimusraportti, tutkijan johtopäätös ja mahdollinen korjaustapaehdotus on toimitettava terveystarkastajalle sähköpostilla 5-8 viikon kuluttua*
>
> *Tehdyistä korjauksista JA/TAI lisätutkimuksista on toimitettava kirjallinen selvitys*

Lakiperusteena osallistujista melkein kaikki käyttivät **terveydensuojelulakia tai -asetusta**, 94 % tai **asumisterveysasetusta** 50 %. Kahdessa tapauksessa perusteina olivat myös sosiaali- ja terveysministeriön asetus ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 21 § sekä hallintolaki.

Määräajan selvityksille tai toimenpiteille asetti 14 vastaajaa. Keskiarvo määräajoille oli **2,4 kk** (vaihtelu 1 – 6 kk). Kaksi vastaajaa ei osannut sanoa minkä pituinen määräajan pitäisi olla tai ei kokenut määräaikaa tarpeelliseksi.

Kaikki vastaajat huolehtivat itse määräajoista kalenteri-, vati- tai muilla merkinnöillä.

Tarkastuspöytäkirjaan nimettiin **kirjattavaksi** mm seuraavia asioita

- *Asunnosta tehdyt aistinvaraiset havainnot*
- *Lyhyt selvitys asuntoon/kiinteistöön tehdyistä korjauksista*
- *Tarkastuksella tehtyjen mittausten tulokset*
- *Selvitys ilmanvaihdosta ja arvio sen toimivuudesta (tuloilma ja poistoilma). Ilmanvaihtoon liittyen selvitys asunnon alipaineisuudesta ja sen tuomista ongelmista.*
- *Tarkemmin kuvaus mahdollisesta terveyshaitasta liittyen maanvaraiseen betonilaattaan ja olohuoneen parketin alla olevaan vanhaan muovimattoon ja sen mahdolliseen hajoamiseen kosteuden vaikutuksesta.*
- *Tarkastuksella otetut valokuvat*

> *Tarkastuksella tehdyt aistinvaraiset havainnot, mittaustulokset sekä laitetaan liitteeksi tarkastuksella mahdollisesti otetut kuvat kuvakoosteena.*
>
> *Tarkastuspöytäkirjassa arvioidaan myös sitä aiheutuuko kohteessa terveyshaittaa siellä oleskeleville. Lisäksi tarvittaessa pyydetään tekemään toimenpiteitä.*

Silmin havaittavat asiat. Pöytäkirjaan kirjataan myös hajuaistimukset, ilmanvaihdon malli ja arvio sen toimivuudesta.

Tilannetta pyrittiin myös **selvittämään** tarkemmin tarkastuksen aikana:

Selvitän tarkastuksella takapihan vesien ohjauksen toimivuuden. Syytä selvittää myös, onko rakennuksessa valesokkelirakenne.

Olohuoneen jalkalistan alueella havaittiin homeen hajua. Jalkalistan läheisyydessä sijaitsee kylmälaite (?? oli kuvasta pääteltävissä).

Tuleeko korvausilmaa hallitusti korvausilmaventtiileistä vai esim. lattian rajasta seinän/lattian liitoskohdasta.

Jos mahdollista, pyydän poistamaan lattialistan ja selvitän kuinka suuri rako seinän/lattian liitoskohdassa on ja tuleeko siitä ilmaa sisään (savukynä). Tarkistan sokkelikorkeuden, maaperän kallistukset, sadevesien johtamisen, onko valesokkelirakenne ja onko salaojat.

Koska huoneistossa on painovoimainen ilmanvaihto ja asunto on alipaineinen ulkoilmaan nähden, edellytän lisäämään asuntoon korvausilmaventtiileitä makuu- ja olohuoneisiin, jotta korvausilma ei tulisi rakenteista.

Kuvassa näkyy iso rako lattialistan alla, joka voi olla vuotokohta.

Toimenpiteitä edellytettiin **hajun, mahdollisen kosteusvaurion** ja asunnon **riskirakenteen** aiheuttaman terveyshaitan perusteella:

Asumisterveysasetuksen soveltamisohjeen 8/2016 mukaan toimenpiderajan ylittymisenä pidetään korjaamatonta kosteusvauriota ja sekä homeen hajua että näkyvää mikrobikasvustoa.

Homeen hajua pidetään asumisterveysasetuksessa toimenpiderajan ylittymisenä, jonka johdosta on ryhdyttävä toimenpiteisiin mahdollisen terveyshaitan selvittämiseksi. Koska asunnossa havaittiin olohuoneessa mikrobivaurioon viittaavaa hajua (jalkalistan tasolla), asunnossa on riskirakenne ja asunto on alipaineinen, jolloin korvausilma huoneistoon tulee rakenteiden kautta, edellytetään asian selvittämistä.

Osa vastaajista aikoi tehdä tässä vaiheessa prosessia **uusintatarkastuksen** varmistaakseen toimenpiteet:

Asunto tarkastetaan uudelleen tarvittaessa

Asunto tarkastetaan uudelleen x.x.2011 TAI erikseen ilmoitettuna aikana ja varataan mahdollisuus olla läsnä tarkastuksella.

Tarkastuksesta on ilmoitettu taloyhtiön isännöitsijälle, jonka pyydetään olemaan tarkastuksessa läsnä.

Jatkotoimenpiteitä esitettiin tässä vaiheessa kahdessa pöytäkirjassa:

Mikäli tässä tarkastuspöytäkirjassa esitettyjä toimenpiteitä ei ole tehty, voidaan asiassa antaa velvoittava määräys teettämisuhan tai uhkasakon uhalla.

4. Osio IV, Uusintatarkastus ja jatkotoimenpiteet ma 18.11.

”Menet tekemään uusintatarkastuksen ja havaitset oheisen tilanteen:

Huoneistossa on havaittu kellarimaista hajua ja kostunut ja mikrobivaurioitunut lastulevy. Tarkastuksella todettiin, että asunnon riskirakenne eli maanvarainen laatta voi aiheuttaa epäedullisissa olosuhteissa terveyshaittaa asukkaille. Asunnon ilmanvaihdon tyyppi on lisäksi sellainen, että se mahdollistaa asunnon alipaineisuuden vuoksi ilmavuodon rakenteiden läpi.

Asunnontarkastuksen jälkeen terveystarkastaja kehotti tarkastuspöytäkirjassaan x.x.2019 asunto-osakeyhtiötä tekemään tarkemman selvityksen ongelman laajuudesta ja sen syystä x.x.2019 mennessä.

Huoneistoa on tarkastuksen jälkeen käynyt tutkimassa VTT:n sertifioima ulkopuolinen asiantuntija, joka on todennut kohonneita kosteusarvoja huoneiston olohuoneen avatuissa seinärakenteissa. Tällöin on otettu myös materiaalinäytteitä hometutkimusta varten (ks. kuvat). Näiden materiaalinäytteiden analyysitulos (Työterveyslaitos, analyysivastaus x.x.2019) osoitti että näytteissä oli poikkeavia määriä mikrobeja sekä kosteusvauriota indikoivia homelajeja.

Raportissa todetaan: ”Rakenne on erittäin vaurioherkkä sekä rakennusaikaisesti, että sen jälkeen. Lastulevy on suoraan kiinni mineraalivillakaistassa. Levyn toisella puolella on höyrynsulkumuovi, joten mineraalivillakaista ja lastulevy ovat olleet betonin ja muovin välissä. Levyn alaosa on erittäin lähellä betonilaatan alla olevaa täyttömaata, jossa suhteellinen kosteus on käytännössä aina 100 % ja lämpötila 12…15 °C, joten levyn alaosa on lähes näissä olosuhteissa ja kosteusvaurioituminen jatkuu.”

Muita toimenpiteitä ei ole tehty. Taloyhtiö pysyy kannassaan, että kyseessä on myyjän ja ostajan välinen riitatilanne.”

4.1. Kysymykset ja tehtävät

Mitä kirjaat tässä vaiheessa tarkastuspöytäkirjaan?
Mitä nyt edellytät tehtäväksi? Keneltä?
Missä asia käsitellään?
Kuvaa menettelytavat ja vaiheet aikajärjestyksessä
Jos asia etenee toimielimeen, laadi lyhyt esittelyteksti jatkotoimenpiteistä ja lista sovellettavasta lainsäädännöstä

4.2. Vastaukset osioon IV

Tähän osioon tuli melko vähän vastauksia, vain 11 osallistujaa vastasi. Osallistujista **90 %** edellytti **haitan poistamista** ja **20 %** edellytti **korjaussuunnitelman tekemistä**. Valvonnan toimenpiteinä tässä vaiheessa mainittiin ensisijaisesti tarkastuspöytäkirjassa annettu kehotus:

> *Toimenpidekehotus pöytäkirjassa*
>
> *Tarkastuspöytäkirjassa korjauskehotus todetun terveyshaitan poistamiseksi, siihen liittyen korjaussuunnitelman vaatiminen toimitettavaksi ympäristötoimeen.*

Uusintatarkastus sen toteamiseksi, onko korjauskehotusta noudatettu

Seuraavaksi toimenpiteeksi nimettiin pääsääntöisesti **TSL 27 §** (joissain tapauksissa 51 §) **mukainen määräys**, delegointipäätöksistä riippuen joko tarkastajan, esimiehen tai toimielimen antamana ja mahdollisesti uhkasakolla tehostettuna, jos määräystä ei noudateta. Suurimmassa osassa vastauksista asiaa käsitteli vielä tässä vaiheessa terveystarkastaja.

Mikäli kehotusta ei noudateta, taloyhtiön ja asukkaan kuuleminen korjausmääräyksen antamiseksi. Kuulemisen jälkeen korjausmääräyksen antaminen.

Määräys ja uhkasakko mikäli ei noudateta.

Määräyksen tekee tarkastaja käyttäen Tsl 27 §.

Terveystarkastaja (delegointipäätös TsL 27§) aloittaa hallinnolliset pakkokeinot. Tehdään VATIssa hallinnolliset pakkokeinot /kuuleminen.

Jos määräystä ei noudateta, tehdään uusitarkastus, jossa asia todetaan. Sen jälkeen uusi kuuleminen, jonka jälkeen asia viedään Tsl 51 §:n mukaisesti ympäristöterveysjaostolle, jossa esittelijänä toimii ympäristöterveyspäällikkö.

Ei etene toimielimeen.

Taloyhtiölle annetaan terveydensuojelulain (763/1994) 27 §:n määräys terveyshaitan selvittämiseksi ja poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Tarvittaessa osapuolia kuullaan vielä toistensa selityksistä (ns. ristiinkuuleminen).

Muutamassa valvontayksikössä uhkasakko asetettiin heti ensimmäisen määräyksen tehosteeksi:

Uhkasakko yleensä esitetään asetettavaksi heti ensimmäisen korjausmääräyksen antamisen yhteydessä.

Mikäli määräystä halutaan tehostaa esim. uhkasakolla menee asia toimielimen kokoukseen päätettäväksi.

Muina mahdollisina toimenpiteinä mainittiin selvitys ja mahdollinen asumiskielto.

Jos selvitystä ei saa määräaikaan mennessä, voidaan selvitystä pyytää tarvittaessa uudelleen.

Määräystä voidaan tarvittaessa tehostaa uhkasakolla tai teettämisuhalla. Tai asunto voidaan laittaa asumiskieltoon.

Jos asunnossa on sellainen terveyshaitta, joka edellyttäisi kiireellisiä toimenpiteitä, valitsemme pakkokeinoksi uhkasakon sijasta asumiskiellon.

5. Osio V, Tapauksen ratkaisu

Asiassa päädytään asettamaan ja tuomitsemaan uhkasakko.

5.1. Kysymykset ja tehtävät

Kuvaa menettelyvaiheet ja vastuutahot omassa kunnassasi.

- Missä asia käsitellään ja kenen toimesta?

- Mitä eri vaiheita menettelyssä on ja kuka ja miten ne toteutetaan?
- Minkä suuruinen uhkasakko olisi?
- Onko teillä jotain omaa ohjeistusta uhkasakon käyttämiseen? Ellei, mistä kysyt ja saat neuvoja?

Asunto-osakeyhtiö valittaa uhkasakon asettamisesta hallinto-oikeudelle ja pyytää täytäntöönpanokieltoa.
Miten reagoit tähän? Miten tilanne olisi voitu estää?
Miten arvelet, että tapaus todellisuudessa päättyi?
Miten yksikössäsi varmistetaan, että tapaus on suljettu ja terveyshaitta poistunut?

5.2. Vastaukset osioon V

Menettelytapa kuvattiin pääosin samankaltaisesti:

> *Annetun korjausmääräyksen jälkeen, asia käydään toteamassa tarkastuksella, josta laaditaan tarkastuskertomus. Tämän jälkeen pyydetään selvitys taloyhtiöltä mitä aikovat tehdä sekä samalla suoritetaan kuuleminen taloyhtiölle uhkasakon asettamista varten. Uhkasakon asettaminen valmistellaan toimielimelle, joka asettaa uhkasakon sekä määräajan mihin mennessä taloyhtiön tulee ryhtyä toimenpiteisiin. Määräajan jälkeen käydään tarkastuksella toteamassa tilanne, tehdään tarkastuskertomus. Jos toimenpiteisiin ei ole ryhdytty, suoritetaan uusi selvityksenpyyntö sekä kuuleminen liittyen uhkasakon tuomitsemiseen. Uhkasakon tuomitseminen viedään toimielimelle.*

Varsinaisia erillisiä kirjallisia ohjeita tähän vaiheeseen ei ollut käytössä. Neuvoa kysyttiin esimieheltä tai kunnan/kaupungin lakimieheltä.

Uhkasakon suuruus jakoi mielipiteitä ja ehdotetun sakon määrä vaihteli 5 000 ja 60 000 euron välillä. Juoksevaa uhkasakkoa ehdotettiin useassa vastauksessa:

> *Uhkasakon määrässä otetaan huomioon taloyhtiön maksukyky. Uhkasakon suuruus voisi olla esimerkiksi seuraava: peruserä 10 000 € ja sekä 2000 €:n lisäerä jokaista kuukautta kohti, jolloin velvoitetta ei ole noudatettu*
>
> *Kymmeniä tuhansia.*
>
> *Suurempi kuin korjauskustannukset.*
>
> *Uhkasakon suuruus riippuu taloyhtiön koosta ja tapauksesta, mutta n. 5000-10000 e, uhkasakko ei saa olla kohtuuton taloyhtiön toimintaan nähden*
>
> *Uhkasakko olisi noin 70 - 80 % kustannusarvion korjauskuluista alle 20 000 € korjauksissa ja 50 - 60 % alle 100 000 € korjauksissa.*
>
> *Kohta 1. korjaussuunnitelma: Uhkasakko 3000 €.*
> *Kohta 2. korjausten suorittaminen: Uhkasakko 3000 €*
> *Kohta 3. loppuraportti korjausten toteutuksesta ja loppusiivouksesta: 2000 €*
>
> *Kaikkiin voisi harkita juoksevaksi eräksi 1000 €/kk.*
>
> *Jos korjauskustannusten arvioidaan olevan esim. 100 000 €, voisi uhkasakon peruserä olla 20 000 € ja lisäerät 10 000 € jokaista alkavaa kolmen kuukauden jaksoa kohti.*

31 % vastaajista mainitsi että **päätöstä on noudatettava valituksesta huolimatta**. Muiden vastaajien mielestä tilanteeseen ei olisi voinut vaikuttaa mitenkään.

> *Tilanne olisi voitu estää laatimalla päätöslause siten, että päävelvoitetta ja sen tueksi asetettua uhkasakkoa on noudatettava muutoksenhausta huolimatta. Tämä pitää perustella pitävästi.*

Tapauksen päättymisen **92 %** varmisti **asiakirjatarkastuksella** ja **58 %** tekisi lisäksi **tarkastuksen** kohteeseen asian varmistamiseksi.

> *Perehdytään loppuraportteihin (korjausten toteutumien ja siivous) ja tehdään jälkitarkastus, jotta voidaan todeta, että terveyshaitta on poistunut.*
>
> *Annetuissa määräyksissä edellytetään, että tehtävät korjaavat toimenpiteet dokumentoidaan ja että toimija toimittaa dokumentit terveysvalvontaan. Dokumentit tarkastetaan ja tarvittaessa pyydetään lisäselvityksiä.*
>
> *Kun toimija on tehnyt riittävät toimenpiteet, lähetetään toimijalle ja asunnontarkastuspyynnön tekijälle tieto siitä, että asian käsittely on päättynyt ja että he voivat tarvittaessa pyytää käsittelyn päättymisestä valituskelpoisen päätöksen.*
>
> *Tarkastetaan korjausdokumentaatio sekä todetaan, että asian käsittely terveysvalvonnassa päättyy, kirjallisena.*
>
> *Yksikössäni ei mitenkään varmisteta, että tapaus on suljettu.*

Tapauksen päättymistä arvioi 54 %, että taloyhtiö korjaa vahingon, ennen kuin asia etenee hallinto-oikeuteen. Melkein yhtä suuri osuus, 46 % arvioi, että hallinto-oikeus ei kumoa päätöstä.

5. Yhteenveto ja johtopäätökset

Interkalibrointiin osallistui noin kolmasosa ympäristöterveyden valvontayksiköistä. Asunnontarkastuksia tekevät tarkastajat suhtautuvat tapauksiin huolellisesti ja pyrkivät selvittämään tilanteen mahdollisimman tarkkaan. Tapausta arvioitiin asiantuntevasti eikä interkalibroinnissa esiintynyt merkittäviä ylilyöntejä tai puutteita vaatimusten ja toimenpiteiden suhteen. Tarkastuspöytäkirjat kirjoitettiin asiantuntevasti ja erityisesti asunnon rakenteisiin ja toiminnallisuuteen liittyen tehtiin tarkkoja havaintoja ja johtopäätöksiä kuvitteellisen tarkastuksen aikana ja kuvien ja taustatietojen perusteella.

Jonkin verran prosessissa todettiin toisistaan poikkeavia käytäntöjä valvontayksiköiden välillä. Tulosten perusteella asunnontarkastusprosessin toteuttamisessa valvontayksiköissä esiintyy mm seuraavanlaista vaihtelua:

- Tapausten **vireilleottaminen** vaihtelee eikä kriteerejä ole määritelty yhtenäisesti
    - Osa valvontayksiöistä toimii hallintolain mukaan ja osa omien, suullisesti tai kirjallisesti määriteltyjen kriteerien mukaan
    - Kriteerejä ovat mm. kirjallinen asunnontarkastuspyyntö ja epäily terveyshaitasta
    - Terveyshaittaepäilyn määritelmää ei kuitenkaan ole määritelty yhtenäisesti
    - Pääsääntöisesti asunnossa esiintyvää hajua pidettiin terveyshaittaperusteisena vireilleottokriteerinä, mutta vaihtelua esiintyi
    - Samoilla esitiedoilla tapaus tuli vireille vain osassa valvontayksiköitä.
    - Joissain tapauksissa saman valvontayksikön sisällä esiintyi vastakkaisia mielipiteitä vireilletulosta
    - Kaikki valvontayksiköt eivät edellyttäneet kirjallista asunnontarkastuspyyntöä

- **Linjauksia ja ohjeita** oli käytössä vaihtelevasti
    - Suurin osa noudatti Valviran ohjetta
    - Yksikön sisäiset linjaukset olivat useimmiten suullisia

- **Tarkastuspöytäkirjana** osa käytti omaa pohjaa, osa vatin lomaketta ja osa laati pöytäkirjat kokonaan itsenäisesti

- Tarkastuspöytäkirjojen **sisältö** oli melko yhtenäinen. Pöytäkirjaan kirjattiin taustatiedot, tarkastus- ja mittaushavainnot sekä mahdolliset valokuvat

- **Toimenpiteinä** käytettiin useimmiten tarkastuspöytäkirjaan kirjattua kehotusta ja seuraavassa vaiheessa terveydensuojelulain 27 § mukaista määräystä

- **Määräaika** asetettiin vaihtelevasti muutamasta viikosta muutamaan kuukauteen. Kaikissa vastauksissa määräaikaa ei asetettu lainkaan

- **Toimenpiteinä edellytettiin** hajun lähteen selvittämistä ja kosteus- ja mikrobivaurion korjaamista

- **Uhkasakkomenettelyä** ehdotettiin käytettäväksi, mikäli taloyhtiö ei ryhdy toimenpiteisiin. Neuvoja prosessiin kysyttiin esimieheltä tai kunnan/kaupungin lakimieheltä

- **Uhkasakon suuruus** vaihteli 5 000 ja 60 000 euron välillä. Uhkasakon suuruuden määrittelyssä käytettiin perusteina useimmiten korjauskustannuksia ja kohtuullisuutta suhteessa osakeyhtiön kokoon. Uhkasakon ehdotettiin useimmiten olevan suurempi kuin korjauskustannukset, mutta joissain tapauksissa myös alle kustannusten määrän

- **Valitusprosessin** osalta päätöksen olisi määrännyt noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta muutama vastaaja.

- **Tapauksen sulkemiseen** ei pääsääntöisesti ollut dokumentoitua menettelyä ja kaikissa tapauksissa tarkastajat huolehtivat itse aikataulumuistutuksista.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että asunnontarkastusprosessin toteutuksessa ja ohjauksessa esiintyy vaihtelua, joka voi johtaa asiakkaiden näkökulmasta merkittäviinkin eroihin asiakaspalvelussa.

Yhdenmukaisuuden turvaamiseksi tulisi määritellä valtakunnallisesti vireilleottamisen kriteerit, kirjalliset ohjeet ja linjaukset, toimenpiteet ja niiden määräajat sekä tapausten sulkemismenettely. Koulutusta ja ohjausta tarvitaan erityisesti pakkokeinojen toteuttamisesta.

5.1. Suositukset valvontayksiköille

Interkalibroinnin tulosten perusteella valvontayksiköille esitetään seuraavia suosituksia:
- Asunnontarkastusten/terveyshaittatapausten vireilleottamisen kriteerit määritellään kirjallisesti
- Asunnontarkastusprosessin eri vaiheiden menettelytavat määritellään kirjallisesti
- Yhdessä sovitut linjaukset kirjataan ylös vähintään muistioksi, samoin kaikki asunnontarkastusprosessissa noudatettavat ohjeet
- Prosessin eri vaiheet kuvataan ja vakioidaan
- Yksikköön laaditaan kirjallinen tapausten sulkemismenettely, jolla varmistetaan että terveyshaittojen poistaminen tulee todennettua jokaisessa vireilleotetussa tapauksessa
- Interkalibroinnin tulokset ja omat vastaukset käydään valvontayksikössä läpi ja pohditaan mahdollisia toiminnan muutosten tarpeita

Interkalibroinnissa esille nousseet kehittämistarpeet huomioidaan LaatuNet-laatujärjestelmässä ja päivitetään asunnontarkastusprosessiin.

Interkalibroinnin loppuraportti toimitetaan myös ohjaaville tahoille (Aluehallintovirastot, Valvira, STM) koulutusten ja ohjauksen suuntaamisen tueksi.

Kiitämme kaikkia interkalibrointiin osallistuneita!