

ASUMISTERVEYS

Asumisterveysliitto AsTe ry:n tiedotuslehti 1/2013

**Biosidit
s. 4–5**

**Turvallisempi
asuntokauppa
s. 8–10**

SISÄLTÖ

- 3 **VIIKON VINKIT**
opastavat myyjää ja ostajaa
- 4 **HOMEENTORJUNTA-AINEET**
eivät sovi sisätiloihin
- 6 **KESKUSTELU AUTTAA**
vertaistukiryhmässä
- 8 **TUKEVA NIPPU KEINOJA**
turvallisempaan
asuntokauppaan
- 11 **ASUMISTERVEYSELTTÄ**
turuilla ja toreilla 2013



- 12 **Vertaistukiryhmä**
Palvelukortti



ASUMISTERVEYS

ASUMISTERVEYSLIITON
TIEDOTUSLEHTI 1/2013

ISSN 1796-640X (painettu)
ISSN 1796-6418 (verkkolehti)

Kannen kuva: Kalle Kirjalainen

Lehti on luettavissa myös osoitteessa
www.asumisterveysliitto.fi



Kosteus- ja homeongelman hoitamisessa epäonnistuttu

Eduskunnan tarkastusvaliokunta on saanut valmiiksi mietintönsä 2.5.2013. Sen mukaan viime vuosikymmeninä tehdyillä toimilla ei ole kyetty vähentämään kosteus- ja homevaurioista aiheutuvia terveyshaittoja, kansantaloudellisia menetyksiä eikä torjumaan kosteusvaurioiden syntymistä. Arvioidaan, että 800 000 suomalaista kotia kärsii kosteus- ja homevauriosta, jotka voivat aiheuttaa vakavia terveydellisiä ongelmia.

Ollessani kansanedustajaehdokkaana vuoden 2007 vaaleissa, eräs teemani oli holtiton rakentaminen ja sen seurauksena aiheutuvat valtaiset kustannukset yhteiskunnalle ja ongelman kohdanneille perheille.

On käsittämätöntä, että valtiovalta ei ole vuosikymmeniä ymmärtänyt, miten mittava lasku rakentamisen huonosta laadusta lankeaa vuosittain terveyshaittakuluina veronmaksajille. Kosteus- ja homeongelmien aiheuttamien sairauksien hoitoon tarvittavat kustannukset ylittävät rakennusten korjauskustannukset. Eduskunnan Tarkastusvaliokunnan kuuleman yli 70 asiantuntijan mukaan merkittävien kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat terveyshaittakustannukset yhteiskunnalle ovat 450 miljoonaa euroa joka vuosi, ja korjausvelan kokonaisuus 30–50 miljardia.

Mietinnön yhtenä kohtana on ryhtyä toimenpiteisiin rakennushankkeiden vahingonkorvaus- ja rikosoikeudellisen vastuun sekä takuuajkojen riittävyyden selvittämiseksi. Rakennusala on sen verran poikkeuksellinen elinkeinomuoto, että määräysten noudattaminen alalla ei ole kovin nokonuuksaa. Lobbarit ovat hoitaneet asiansa erittäin hyvin, eikä heitä näytä saavan lainkaan kuriin.

On huolestuttavaa, että monissa kansalaisjärjestöissäkään ei ole ihan ymmärretty, että asumisterveyteen ja turvallisuuteen liittyvät ongelmat koskettavat kaikkien järjestöjen asiakkaita, siis meitä kaikkia. Kolmannen sektorin toimijat taistelevat yhä niukkenevista avustusrahoista, ja samaan aikaan kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat vuotuiset sairauskustannukset jatkavat tasaista nousuaan vaatien oman osansa valtion budjetista.

Suurin pelkoni onkin, että tarkastusvaliokunnan esittämä (14 kpl) toimenpideehdotus ongelmien ratkaisemiseksi tullaan kuoppaamaan monen metrin syvyyteen eduskunnan käsittelyssä. Onhan ne monen mielestä liian hyvät toteutuakseen.

Hannele Rämö
Toiminnanjohtaja
Asumisterveysliitto AsTe ry

Kalle Kirjalainen



JULKAISIJA
Asumisterveysliitto AsTe ry
Kaivokatu 5–7, 18100 Heinola
Puh. (03) 877 540
Fax (03) 877 5450
info@asumisterveysliitto.fi

PÄÄTOIMITTAJA
Hannele Rämö
hannele.ramo@asumisterveysliitto.fi

TOIMITUS
Leena Johansson

SIVUNVALMISTUS
Päivi Kaikkonen
K-Systems Contacts Oy, Heinola

Paperi
Cocoon Offset, joka on valmistettu
100 % kierrätyskuidusta.

Paino Ecapaino Oy, Lahti 2013

Raha-automaattiyhdistys tukee
Asumisterveysliiton toimintaa.

opastavat myyjää ja ostajaa

Vinkki 13.

Kenellä on vastuu salaisista virheistä?

Vastuu salaisista virheistä tarkoittaa ostajan ja myyjän välistä riskinjakoa ikävistä yllätyksistä eli virheistä, joista sen enempää ostaja kuin myyjäkään eivät ole tienneet ennen kaupantekoa.

Salaisen virheen tulee maakaaren mukaan olla merkittävä, jotta myyjä olisi siitä vastuussa. Ostaja vastaa itse ei-merkittävistä salaisista virheistä. Esim. korjauskustannuksiltaan ei-niin-suuren virheen (korjauskustannukset esim. joi-takin tuhansia euroja) ollessa kyseessä merkittävyyskynnys ei useinkaan ylity, jolloin virhe jää ostajan omalle vastuulle.

Ostajan on syytä ymmärtää, että pienemmät ikävät yllätykset eli salaiset virheet eivät kuulu myyjän vastuulle vaan niiden korjauksesta aiheutuvat kustannukset jäävät kokonaisuudessaan ostajan maksettaviksi.

Se, mitä voidaan pitää myyjän vastuulle kuuluvana merkittävänä salaisena virheenä, riippuu tapauskohtaisesti mm. kohteen kauppahinnasta, rakennuksen iästä ja sen kunnosta kaupantekohetkellä.

Vinkki 9.

Kannattaako kaikkiin kosteusvaurio-jälkiin reagoida?

Maakaaren mukaan ostaja ei voi virheenä vedota seikkaan, josta on hän on ollut tietoinen tai joka hänen olisi tullut huomata ennen kaupantekoa. Ostajalle voi ennen kaupantekoa tiedossa olleen kosteusvauriojäljen perusteella syntyä laajentunut tai erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus.

Tämä tarkoittaa sitä, että jos ennen kaupantekoa on ollut havaittavissa kosteusvauriojälki, ostaja ei voi virheenä vedota kyseiseen jälkeen tai sen syynä olevaan vaurioon.

Vaikka kosteusvauriojälki olisi tarkastushetkellä kuiva, rakenteissa voi olla vanhoja kosteuden aiheuttamia vaurioita.

Ostajan on siis syytä tutkia kosteusvauriojäljet ja niiden syyt hyvin jo ennen kauppaa, ja ottaa niiden vaikutus huo-



Syötäviä sieniä sisällä.

Mitä kiinteistön ostajan ja myyjän on hyvä tietää kauppaa tehdessä? Riidat voivat nousta esiin vasta kaupanteon jälkeen. Hometalkoiden sivuilta löytyvät tärkeät vinkit.

mioon kaupan ehdoista neuvoteltaessa tai jättää kyseinen kohde ostamatta.

Vinkki 7.

Mitä, jos pikkuvian takaa paljastuukin isompi ongelma?

Jotkut kiinteistön ostajat ajattelevat, että heille kelpaa pikkuvikainen talo, jota voi oman aikataulun mukaan korjailla. Isompiin vikoihin ei kuitenkaan ole varauduttu ja niistä voi tulla riitaa myyjän kanssa.

Maakaaren mukaan ostaja ei voi vedota virheenä seikkaan, josta on hän on ollut tietoinen tai joka hänen olisi tullut huomata ennen kaupantekoa. Ostajalle voi kuitenkin ennen kaupantekoa tiedossa olleen ns. pikkuvian perusteella syntyä vielä laajentunut tai erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus.

Tämä tarkoittaa sitä, että hyväksyessään rakennuksessa olevan pienen vian,

hän tulee varautua myös siihen, että kyseisen vian osoittautuessa luultua isommaksi, myyjä ei ole siitä vastuussa.

Jos ostaja haluaa varmistaa, ettei pikkuvika osoittaudu kaupan jälkeen oletettua suuremmaksi, ostajan on syytä vaatia vian tarkempaa tutkimusta jo ennen kauppaa, tarvittaessa esim. rakenteita avaamalla. □

Lue lisää vinkkejä Hometalkoiden sivuilta www.hometalkoot.fi. Vinkit on koonnut asianajaja Tiina Koskinen-Tammi, joka vastaa talkoiden Asuntokaupan turvan kehittämisen hankkeesta.

HOMEENTORJUNTA-AINEET eivät sovi sisätiloihin

Viranomaiset varoittavat desinfioiden biosidivalmisteiden käytöstä kodeissa, kouluissa tai päiväkodeissa.

Viisi terveysviranomaista varoittaa homeosiivousten yhteydessä käytetyistä biosidivalmisteista, joiden tehoaineena on PHMG tai PHMB. Valmisteet saattavat aiheuttaa hengitystie-, silmä- ja iho-oireita sekä levitysvaiheessa että sen jälkeen.

Asiasta varoittavat yhdessä sosiaali- ja terveysministeriö, Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, Valvira ja Työterveyslaitos.

– Väärin eli liian suurina pitoisuuksina käytettyinä valmisteet ovat vaarallisia. Aineille altistuminen erityisesti hengitysteitse voi olla haitallista, toteaa THL:n tutkimusprofessori Hannu Komulainen.

Komulaisen mukaan nyt esillä olevat aineet ovat toksisia pienempinä pitoisuuksina verrattuna moniin mui-

hin saman käyttötarkoituksen tehoaineisiin.

Desinfioiden biosidivalmisteita on käytetty erityisesti homeosiivousten yhteydessä tai homeiden ehkäisyssä, koska ne vähentävät mikrobien kasvua ja tehostavat puhdistusta.

Kemikaalituotevalvonnasta Suomessa vastaava johtaja Esa Nikunen Tukesista sanoo, että desinfioiden biosidivalmisteita, joita on syytä tutkia, on monissa tuotteissa, ei ainoastaan homeosiivoukseen käytetyissä.

– Niitä käytetään eläinpuolella desinfiointiin, samoin sairaaloissa välineiden desinfiointiin. Juuri saimme kuulla, että suositusten vastaisia aineita löytyy huonekaluraikasteista.

Nikunen ennakoi, että tutkittavia tuotteita löytyy koko ajan lisää.

Terveyshaittaa ei voida sulkea pois

Homeosiivouksissa aineita on käytetty sumutteena, jonka levityksen jäl-

keen PHMG ja PHMB kuivuvat tiukasti kiinni kalvoksi käsiteltyihin pintoihin. Kun tilassa liikutaan tai pöytää pyyhkiään, ilmaan nousee haitallisia pienhiukkasia sisältävää pölyä.

Biosidit

- Biosidit ovat kemiallisia eliontorjunta-aineita, valmisteita tai pieneliöitä, joiden tarkoitus on torjua tai estää haitallisten eliöiden vaikutusta tai rajoittaa niiden esiintymistä.
- Ne ovat usein tärkeitä ihmisten terveydensuojelussa muun muassa taudinaiheuttajia ja tuhohyönteistä vastaan.
- Biosideja ovat esimerkiksi ihon ja pintojen desinfiointiaineet, tuholaistorjunta-aineet, teollisuudessa ja teollisuustuotteissa käytettävät säilytys- ja puunsuojajaineet sekä alusten kiinnittymisenestoaineet.
- Biosidivalmisteet jaetaan 23 valmisteryhmään käyttötarkoituksensa mukaan. Kasvinsuojeluaineet, lääkevalmisteet, kosmetiikka ja elintarvikkeet tai niiden lisäaineet eivät ole biosideja.
- Biosidivalmisteiden tulee olla viranomaisten hyväksymiä ennen kuin niitä voidaan myydä, käyttää, tuoda maahan ja varastoida.
- Desinfioiden biosidit eivät vielä tarvitse ennakkohyväksymistä ennen markkinoille pääsyä, vaan niille haetaan hyväksymistä vasta muutamien vuosien kuluttua biosidiasetuksen mukaisesti.
- Suomessa hyväksymistä haetaan Tukesilta.

(Lähde: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes)



Scanstockphoto

”Terveysoireet ovat olleet yleisiä ärsytysoireita, kuten hengitystie- ja iho-oireita.”

– Huonepölyyn sitoutuneesta tai kuivuneesta PHMG- tai PHMB-tehoaineesta mahdollisesti aiheutuvia terveyshaittoja ei tämän hetken tutkimustietojen perusteella voida täysin sulkea pois, linjaa Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes.

Mahdollisia haittoja voidaan vähentää poistamalla huonepöly, joka on ollut tekemisissä aineen kanssa. Tilat voidaan myös muuten puhdistaa, jos käytetty puhdistusmenetelmä on luotettava eikä siitä aiheudu muuta terveyshaittaa.

Poikkeuksellisissa tapauksissa, kun muut mahdolliset terveyshaittaa aiheuttavat tekijät on poissuljettu ja terveysoireet jatkuvat, biosidit voidaan poistaa uusimalla pinnat, joita aineilla on käsitelty.

Puhdistus ammattilaisille

Biosidien jäämien mittaamiseen ei toistaiseksi ole olemassa menetelmää.

– Terveysoireet ovat olleet yleisiä ärsytysoireita, kuten hengitystie-, silmä- ja iho-oireita. Pelkästään oireiden perusteella on vaikeaa todeta suoraa syy-yhteyttä biosidekäyttöön, viranomaiset linjaavat.

Näin ollen terveyshaitan arviointi perustuu ensisijaisesti siihen, onko aineita käytetty oikein eli riittävästi laimennettuina, ja milloin oireet ovat syntyneet tai voimistuneet.

– Jos homeentorjuntatuotteista on ilmennyt selkeitä terveyshaittoja, neuvomme ihmisiä ottamaan yhteyttä ruiskutuksen tehneeseen firmaan, eikä alkamaan itse puhdistustoimiin. Yhteydenottoja aineiden käytöstä ja niiden aiheuttamista ongelmista on tullut runsaasti, sanoo johtaja Esa Nikunen Tukesista.

– Aineet ovat hankalia poistaa esimerkiksi kodin pinnoilta. Viranomaiset valmistelevat parhaillaan tarkempia puhdistamisohjeita, kertoo Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen tutkimusprofessori Hannu Komulainen. □



Scanstockphoto

PHMG:n käyttö kiellettiin 1. helmikuuta 2013 lähtien

Kaksi homeentorjunta-ainetta, tuotemerkeillä Akacid ja PHMG, on asetettu EU:n alueella markkinointi- ja käyttökieltoon muun muassa desinfiointikäytössä.

Syynä on se, että tuotteiden valmistajilta ei ole saatu niiden toksisuus- eli myrkyllisyystietoja.

Vastaavanlainen PHMB-lisäaine on ollut jo puoli vuotta riskiarvioinnissa Ranskassa. Arviointiprosessit ovat pitkiä, jopa vuosia kestäviä. Arvioinnin valmistumisen jälkeen viranomaiset päättävät PHMB:n käyttöön liittyvistä kielloista.

Tukes muistuttaa, että desinfioivissa homeenestoaineissa käytettävien tehoaineiden pitää olla mukana EU:n biosidisia tehoaiheita koskevassa arviointiohjelmassa. Sallitut tehoaineet on lueteltu EU:n komission verkkosivulla.

Keskustelu auttaa

Asumisterveysliiton vertaistukiryhmässä jokaisella on jotain annettavaa ja saatavaa.

"Kolmesta uudesta asunnosta on pitänyt terveysongelmien vuoksi lähteä, mutta yli 60-vuotiaassa omakotitalossa elämä sujuu nyt hyvin."

"Koko perhe oireilee ja ehdotimme taloyhtiön edustajalle terveystarkastajan kutsumista paikalle. Vastaus oli: riippuu mitä sieltä haetaan."

"Päiväkodissa olisi työpaikka tarjolla, mutta uskallan lupautua vain päiväksi. Illalla katsotaan, nouseeko kuume."

"Tunnen homeen hajun 1980-luvulla rakentamassamme talossa. Mies ei sano huomaavansa mitään. Mistä löytäisin luotettavan ihmisen, joka ymmärtää rakenteiden päälle?"

"Talo-yhtiössä uskottavuus on koetuksella. Välinpitämättömyys näkyy myös korjauksissa, yksi lauta voidaan vaihtaa ja ongelman pitäisi sillä poistua."

"Asumme vuosi sitten remontoitussa asunnossa. Nätiltä näyttää, mutta koko perhe oireilee."

"Takana on niin monta muuttoa, että maine on vuokralatoyhtiöissä mennyt eikä asuntoa saa. Onko terveellisiä asuntoja yleensä olemassa riittävän kauan altistuneelle?"

"Isännöitsijä sanoo, että kannattaisiko muuttaa pois. Mutta jonkunhan asunnossa pitää kuitenkin jatkossakin asua, ja terveellisesti."

Arjesta selviämisen asiantuntijat

Asumisterveysliiton Lahden vertaistukiryhmä on kokoontunut. Kymmenkunta

ihmistä istuu kahvi- ja teekuppien ääressä lahtelaisessa ravintolassa, jokaisella on oma tarinansa kerrottavanaan.

Osanottajat sanovat odottaneensa tilaisuutta tavata toisiaan kasvotusten, vaikka yhteyttä pidetään muutenkin.

– Osalla meistä on kohtaamisia pitkältä ajalta, jopa kymmenen vuoden takaa. Vaikka jokainen taistelee oman asiansa kanssa, kokoontumisissa saa uutta tietoa ja positiivisuutta elämään, ryhmäläiset pohtivat.

Vertaistukeen osallistuvien kokemukset ovat ennen kaikkea arjesta selviämisen asiantuntemusta. Arvokkainta vertaistuessa on kokemus siitä, ettei jää ongelmiensa kanssa yksin ja että vaikeistakin tilanteista selviytyy.

– Jos ihminen kykenee avautumaan, se varmasti auttaa. Vertaistukiryhmässä ei kyseenalaisteta kenenkään kokemuksia. Jokaisella asumisterveysongelman kokeneella on jotain annettavaa ja saatavaa, sanoo Asumisterveysliiton asumisterveysneuvoja **Terttu Laukkanen**.



Kuvat: Leena Johansson

Asumisterveysliiton Terttu Laukkanen (vas.) kuuntelee vertaisryhmäläisten kokemuksia. – Ihmiset ovat selvinneet näistä asioista, ja tulevat selviämään.



”Vertaistukiryhmässä ei kyseenalaisteta kenenkään kokemuksia.”

Palautteiden mukaan ryhmiin osallistuneet ovat kokeneet jaksavansa paremmin arjen asioissa ja myös selviävänsä vaikeissa elämäntilanteissa.

Pakoon parvekkeelle tai äidin luo

Ryhmäläisillä on mahdollisuus vaihtaa yhteyksiä ja olla yhteydessä toisiinsa myös tapaamisten välillä, jolloin vertaistuki on puhelinsoiton päässä joka päivä.

– Puhelinnumeroita on vaihdettu ja ystävyyssuhteita syntynyt, kertovat Lahden vertaistukiryhmäläiset.

Kun on yrittänyt asua autossa, teltassa, parvekkeella, äidin tai kaverin luona, vastaavan kokeneelle on helppo kertoa. Muille mahdotonta.

– Ihmiset reagoivat eri tavalla ja kokevat yksilöllisesti kosteus- ja homeongelmat. Jollain perheenjäsenellä oireet voivat olla sietämättömät, joku ei oireile lainkaan. Siksi hänellä, jolla on eniten oireita, saattaa olla myös uskottavuusongelmia, Terttu Laukkanen kuvaa.

Lisäksi on vaikeaa myöntää, että omassa kodissa olisi ongelman ydin.

– Harva ajattelee ensimmäiseksi, että nuha tai ihottuma aiheutuu kodista. Asukkaan omat havainnot ovat kuitenkin ratkaisevia ja ne pitää ottaa todesta.

Asumisterveysliitolla on neljä vertaistukiryhmää eri puolilla Etelä-Suomea

Kodin homeongelman takia vaikeaan tilanteeseen joutuneille ihmisille vertaistuki on erityisen tärkeää, koska ongelmasta puhuminen muiden kuin saman kokeneiden kanssa on useimmiten äärettömän turhauttavaa.

Vertaistuki perustuu asumisterveysongelman kohdanneiden omiin kokemuksiin ja tuntemuksiin, joita he haluavat jakaa samassa tilanteissa olevien kanssa.

Kosteus- ja homevauriot ovat aihealue, joka halutaan vaieta tai sitä vähätellä.

Asenneilmasto ei ole juurikaan muuttunut näyttävästä tiedottamisesta ja eri ohjelmista huolimatta. Tämä koskee yleisesti myös viranomaisia, joiden tehtävänä pitäisi olla ongelman kohdanneiden auttaminen vähättelyn sijaan.

Tietoa vertaistukiryhmien kokoontumisista:

www.asumisterveysliitto.fi,
info@asumisterveysliitto.fi tai
 puh. 03-877 5413

Talouden ja terveydenhoidon viidakko

Vertaisryhmässä puhutaan myös taloudellisista asioista, terveystarkastajan toteamasta asumisterveyshaitasta vuokra-asunnossa ja terveysviranomaisten toiminnasta homeongelmasta kärsivien kohtelussa.

– On muutamia lääkäreitä, jotka tie-

tävät homeongelmasta enemmän, mutta oma-aloitteisuutta tarvitaan yleensä paljon.

Pitää siis itse olla aktiivinen omassa asiassaan ja tilanteessaan.

– Myös siksi me olemme täällä vertaistukiryhmässä, jakamassa tietoa saamattamme hoidosta. Lisäksi kokemukset mm. ruokavalioista ovat tärkeää jaettavaa. □

TUKEVA NIPPU KEINOJA turvallisempaan asuntokauppaan

Kosteus- ja hometalkoiden laaja kaksivuotinen hanke on valmistunut.

Suomessa on jatkuvasti vireillä satoja asunto- ja kiinteistökauppariitoja, joiden taustalla on kosteus- tai homevaurio. Korjaustarve ilmenee usein ikävänä yllätyksenä kiinteistökaupan yhteydessä.

– Tavalliselle ihmiselle kiinteistön kunnan arviointi on vaikeaa ja päätöksentekoon liittyvät aina järkiperusteiden ohella myös tunteet. Sekä halua, kykyä että mahdollisuuksia selvittää kaupanteon kohteena olevan rakennuksen kunto pitää lisätä, sanoo talkoohanketta johtanut asianajaja, oikeustieteen tohtori **Tiina Koskinen-Tammi** Asianajotoimisto Alfa Oy:stä.

Koskinen-Tammen mukaan ikävät yllätykset ja riitatilanteet vähenevät, kun rakennuksen todellinen kunto tiedetään, kosteusvaurioriskit tunnustetaan, vastuunjako mietitään ja siitä mahdollisuuksien mukaan sovitaan jo kaupan yhteydessä.

Asiantuntijat yhteistyössä

Talokaupan turvan parantamiseen tähtäävään laajaan kaksivuotiseen hankkeeseen on osallistunut kymmeniä kuntotarkastamisen ja juridiikan ammattilaisia sekä keskeiset alan toimijat.

Loppuraportissa esitetään parannuksia mm. kaupantekokäytäntöihin, kuntotarkastustoimintaan ja tarkastajien pätevyysvaatimuksiin. Rakennuksen kuntoarviota ei esitetä pakolliseksi, mutta kohteen todellisen kunnan selvittäminen ennen kauppaa nähdään keskeiseksi keinoksi ehkäistä riitoja.

– Ennen kiinteistökauppaa suoritetaan useimmiten jonkinlainen kuntotarkastus, mutta piilevät vauriot eivät välttämättä tule siinä esille. Ostaja ja myyjä saattavat saada virheellisen käsityksen rakennuksen kunnosta, jos tarkastusta ei suoriteta riittävän perusteellisesti tai jos osapuolille ei selvitetä, mitä tarkastuksella voidaan havaita ja mitä tehdyt havainnot tarkoittavat, Koskinen-Tammi kertoo.



Laatu vaihtelee liian paljon

Tarkastajien ammattitaito, kuntotarkastusten laatu ja laajuus sekä suoritustapa vaihtelevat huomattavasti.

– Tällä hetkellä kuntotarkastuksia voi-

Tiina Koskinen-Tammi Asianajotoimisto Alfa Oy:stä.

Keskeiset ehdotukset talokaupan turvan lisäämiseksi

Asuinkiinteistön kuntotarkastustoiminta kuntoon

- Kuntotarkastusalalle on luotava yhtenäiset pätevyysvaatimukset, koulutusjärjestelmä sekä rekisterit pätevistä toimijoista ja kullekin kiinteistölle suoritetuista kuntoarvioista.
- Kuntotarkastusten sisältö, menetelmät ja raportointi on yhdenmukaistettava uudenmalliseksi kuntoarvioksi. Kuntoarvio sisältää rakennuksen aistinvaraisen tarkastelun lisäksi syvällisemmät kuntotutkimukset.
- Kuntoarvioon pitää sisältyä pakollisena osana tilaisuus, jossa arvion havainnot käydään suullisesti läpi kiinteistön omistajan ja mahdollisen ostajaehdokkaan kanssa.
- Kuntoarvioijien pätevydestä, tehtävistä ja vastuusta kaupan osapuolille on säädettävä laissa.

Kaupantekokäytännöt kohdalleen

- Kiinteistönvälittäjän tulee kannustaa kaupan kohteen kunnan selvittämiseen siten, että asuinrakennuksen

kunto sekä riskit ovat selvillä ennen kauppaa. Välittäjän tulee perehtyä kuntoarvioraporttiin ja huolehtia siitä, että osapuolet ovat tutustuneet siihen.

- Kaupan osapuolille on varattava riittävästi aikaa perehtyä raporttiin ja harkita kaupantekoa ja kaupan ehtoja, erityisesti kiinteistön hintaa sen selvitetyn kunnan perusteella.
- Kuntoarvioraportin keskeiset havainnot ja niistä mahdollisesti sovittu vastuunjako tulee kirjata kauppakirjaan.

Tarvittavat muutokset säädöksiin

- Laki kuntoarvioijista.
- Kosteusvaurioiden ja muiden sisäilmaongelmien tutkijoiden pätevyysvaatimukset lisätään rakentamismääräyskoelmaan.
- Muutokset maakaareen, joilla helpotetaan kaupan osapuolten vastuunjaosta sopimista kiinteistökaupassa, ja edellytetään myyjän selvittävän asuinrakennuksen kuntoa ennen kauppaa.



”Tällä hetkellä kuntotarkastuksia voidaan Suomessa suorittaa ilman koulutusta.”

daan Suomessa suorittaa ilman koulutusta tai pätevyysvaatimuksia.

Hankkeen johtopäätökset vahvistavat tarvetta luoda Suomeen yhtenäiset pätevydet omaava, tunnistettava ammattikunta kuntoarvioalalle.

– Talkoohanke osoitti myös, että alan asiantuntijoilta ja toimijoilta löytyy yhteinen halu kehittää toimintatapoja, toteaa Kosteus- ja hometalkoiden ohjelmapäällikkö **Juhani Pirinen**.



Hannele Rämö

Rakenteissa voi olla vanhoja kosteuden aiheuttamia rakennusvaurioita.



Uusi opas myyjän ja ostajan avuksi kiinteistökauppaan

Osana Asuntokaupan turvan parantaminen -hanketta on julkaistu uusi Tunne talosi, turvaa kauppassi -opas.

Käytännönläheinen opas pyrkii lisäämään kiinteistökaupan turvaa niin ostajan kuin myyjänkin näkökulmasta.

Laajan asiantuntijajoukon yhteistyössä laatima opas antaa ostajalle ja myyjälle tiiviissä paketissa perustiedot kiinteistön kuntoa koskevista kysymyksistä kaupan yhteydessä.

Tarve käytännönläheiselle materiaalille kävi ilmi heti Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen alkuvaiheessa.

– Suomessa tehdään vuosittain noin 16 000 omakotitalokauppaa, mutta selkokielistä, koottua tietoa asuinkiin-

teistön kuntoon liittyvistä myyjän ja ostajan velvollisuuksista kaupantekotilanteessa ei ole ollut saatavilla, kertoo talkoohankkeesta vastaava asianajaja **Tiina Koskinen-Tammi** Asianajotoimisto Alfa Oy:stä.

Oppaassa kerrotaan myös kuntotarkastuksesta kiinteistön kunnan selvittämismenetelmänä, sekä kosteus- ja homevaurioihin ja kiinteistön laatuvirheisiin liittyvistä juridisista seikoista.

Viati ilmi vasta kaupanteon jälkeen

Eri arvioiden mukaan joka neljännessä Suomen yli miljoonasta omakotitalosta on kosteus- ja homevauriosta tai sellaisen ennaltaehkäisemisestä johtuva välitön korjaustarve.

Tyypillisin riitatilanne syntyy, kun kaupanteon jälkeen rakennuksessa ilmenee vika tai vaurio, josta osapuolet eivät ole ennen kaupantekoa tiedneet.

– Kiinteistönvälittäjät ovat tärkeässä roolissa tiedon välittäjinä kaupantekotilanteessa ja on hienoa, että he ovat olleet mukana

hankkeessa ja ottavat nyt oppaan aktiiviseen käyttöön, Kosteus- ja homevaurioiden ohjelmapäällikkö **Juhani Pirinen** sanoo.

Oppaan toteutuksessa mukana ollut Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto suosittelee sen ottamista mukaan kiinteistökaupan vakiomateriaaleihin.

Tunne talosi, turvaa kauppassi -opas on vapaasti saatavilla myös verkossa osoitteissa www.kvkl.fi ja www.uutiset.hometalkoot.fi. □





Pirjo Halme-Hoffren

Asumisterveysteltoa turuilla ja toreilla kesällä 2013

Asumisterveysteltoa torit aloittivat toimintansa vuonna 2012. Henkilökohtaiset keskustelut ja jalkautuminen sinne, missä ihmiset olivat, osoitti asumisterveystelttatori toiminnan vastaavan siihen haasteeseen, jota ruohonjuuritasolla kaivataan. Teltalta saivat neuvoja ja ohjeita asumisterveys- ja sisäilmaongelmiin joutuneet ihmiset sekä sellaiset ihmiset jotka halusivat ennaltaehkäistä ongelmia.

Teltoilla nousi esille mm. seuraavanlaisia asioita:

- ihmiset kokevat, että home- ja kosteusvauriosta puhuessaan heidät syy-

listetään ja luokitellaan psyykkiseksi ongelmaksi

- tiedon hajanaisuus, sekä tutkimusten ja analyysien luotettavuus
- mistä saada asiantuntija-apua terveyshaittojen selvittämiseen ja korjaussuunnitelmien laatimiseen.

Kentällä toivotaan myös, että joku puuttuisi kirjajaan joukkoon asiantuntijoita ja heidän laskutuspolitiikkaansa.

Esille on myös noussut, että kuntien sosiaalitoimien käytännöt käsitellä rakennusten kosteus- ja homeongelmia vaihtelevat suuresti. On kaivattu talou-

dellisen avun lisäämistä ja muita tukipalveluita.

Jalkautuminen turuille ja toreille jatkuu

Keväällä 2013 asumisterveystelttatorit ovat jo käyneet Espoossa ja Nivalassa. Toiminta ulotetaan myös uusille paikkakunnille, tarkoituksena tavoittaa mahdollisimman monta avun tarvitsijaa. Telttatori kiertää eri paikkakunnilla mm. Mahdollisuuksien toreilla.

Lisätietoja ajankohdista ja paikkakunnista saat yhdistyksemme internetisivuilta, jonne tarkemmat tiedot päivitetään heti, kun vahvistus tapahtumaan saadaan. ☐

VOIMAA VERTAISTUESTA

Onko asumisterveys ongelmasi?

VERTAISTUKIRYHMÄT

kokoontuvat Espoossa, Lahdessa, Tampereella, Turussa ja Porissa useita kertoja vuodessa. Vertaistukeen ovat tervetulleita kaikki, joilla on asumisterveysongelmia tai jotka ovat niistä selvinneet.

Kokoontumisajankohdista ilmoitetaan Asteen verkkosivuilla www.asumisterveysliitto.fi. Tervetuloa!

Lisätietoja ja ilmoittautumiset
info@asumisterveysliitto.fi
tai puh. (03) 877 5410

Voit ilmoittautua myös alla olevalla lomakkeella.

Pirjo Halme-Hoffren



ASUMISTERVEYS-LEHTI • PALVELUKORTTI

<input type="checkbox"/> Muutosilmoitus / <input type="checkbox"/> jäsenhakemus / <input type="checkbox"/> ilmoittautuminen Lomakkeen voit täyttää myös osoitteessa www.asumisterveysliitto.fi	
Nimi	
Lähiosoite	
Postinumero ja -toimipaikka	
Puhelin	
Sähköposti	
Uusi osoite	
Päiväys ja allekirjoitus	
Ilmoittautuminen <input type="checkbox"/> Lahden <input type="checkbox"/> Turun <input type="checkbox"/> Tampereen <input type="checkbox"/> Espoon <input type="checkbox"/> Porin vertaistukiryhmään.	
<input type="checkbox"/> Palaute:	
Asumisterveysliitto AsTe ry, Kaivokatu 5-7, 18100 Heinola • puh. (03) 877 540 • fax (03) 877 5450 Asteen henkilöjäsenmaksu on 20 euroa ja yhteisöjäsenmaksu 100 euroa/vuosi.	