

Homeloukusta terveeseen kotiin

Julkaisija ja kustantaja

Asumisterveysliitto Aste ry

Toimittanut

Pirjo Kupila

**Graafinen suunnittelu
ja taitto**

MAK Media Oy, Forssa

Kuvat

Marja Seppälä

Tilaukset

www.asumisterveysliitto.fi tai Asumisterveysliitto Aste ry
Siltakatu 1 18100 Heinola, puh. (03) 877 540 ja fax (03) 877 5450.

Hinta: 16 euroa

Julkaisun tekemiseen on saatu tukea Raha-automaattiyhdistykseltä ja sosiaali- ja terveysministeriöltä.

ISBN-13: 978-952-92-0632-2 (nid.)

ISBN-10: 952-92-0632-1 (nid.)

ISBN-13: 978-952-92-0873-9 (PDF)

ISBN-10: 952-92-0873-1 (PDF)

Forssan Kirjapaino, Forssa 2006

ESIPUHE	
I ASUMISTERVEYSRAHASTOA PERUSTAMASSA	6
II LAINSÄÄDÄNTÖTYÖTÄ VAUHDITTAMASSA	9
III TOIMINTAMALLIA KEHITTÄMÄSSÄ	12
3.1 Kokonaisvaltaista apua homeongelmaan	15
3.2 Yhteistyönä toteutettu toimintamalli - tie terveeseen kotiin	16
3.3 Riskienhallintaan erityistä huomiota	19
3.4 Kosteus- ja homevaurioiden korjaaminen kannattaa	19
3.5 Pilottikohteiden seuranta osana toimintamallia	22
IV MISSÄ JÄI PARANNETTAVAA?	24
4.1 Yritysten kiinnostus jäi vähäiseksi	25
4.2 Korjausrakentamiseen on vaikea löytää osaajia	26
4.3 Haasteena omarahoitusosuuden järjestäminen	27
V PIKKUMÖKISTÄ MILJOONATALOKSI	29
5.1 "Jos tästä selvittää, mennään naimisiin "	31
5.2 Homeloukku ei ole häpeä	33
VI TOIMENPIDESUOSITUKSET	37
6.1 Pienet asunto-osakeyhtiöt korjausavustuksen piiriin	39
6.2 Myyjän heikko asema	40
6.3 Kuntotarkastukset – villiä silmäilyä?	41
PROJEKTIN VASTUUHENKILÖT	43
PROJEKTIN TUOTTAMA TIEDOTUSMATERIAALI	43
HAASTATELLUT ASIAANTUNTIJAT	43
LÄHTEET	44

Motto:

"Koska asuntokauppa on tavalliselle ihmiselle hiivatin iso asia ja sen maksaminen suorastaan elämäntehtävä, hänen on voitava jollakin tavalla suojautua kohtuuttomia vahinkoja vastaan."

Johtaja Risto Aurola, STM

TS 7.11.2004

Esipuhe

Asumisterveysliitto Aste ry:n yli kymmenvuotinen työ kosteuden ja homeen pilaamisissa kodeissa oli tuonut konkreettisesti esiin sen, että Suomesta puuttuu kattava ja toimiva tukijärjestelmä, jolla voitaisiin auttaa vakavan asumisterveyshaitan kodissaan kohdanneita. Asteen vuonna 2003 käynnistämä ja vuodesta 2004 Hengitysliitto Heli ry:n kanssa yhteistyössä toteuttama homeloukkuprojekti paikkasi tuota aukkoa toimien kanavana homeloukkuun jääneille ja tarjoamalla kokonaisvaltaista apua homeongelmaan.

Toimintamallia ei kehitetty pelkästään kirjoituspöydän takana, vaan homeloukkuun joutuneiden perheiden arjessa. Näin myös työn tulokset jäivät vaikuttamaan välittömästi ja suoraan kentälle, juuri sinne, missä hätä ja avun tarve ovat suurimmat.

Asuminen on tutkimusten mukaan tärkeä ja palkitseva elämänalue ihmisten elämässä. Koti edistää terveyttä ja tuottavuutta. Kodin ja asumisen merkitys elämän kiinnepisteenä on niin tärkeä, että tutkimuksissa myös huonon kodin on todettu tuottavan hyvinvointia asukkailleen. Tie homeloukusta terveeseen kotiin on pitkä ja raskas, muttei mahdoton. Homeloukkuprojekti todisti, että oikein ja oikea-aikaisesti suunnattu neuvonta, asiantuntijatoimintojen koordinointi ja kiinteistöjen perusteellinen korjaaminen on kannattavaa kaikilla mittareilla arvioituna.

Vaikka projekti poiki käytännössä koetellun toimintamallin homeloukkuun joutuneiden auttamiseksi, jäi Aladdinin taikalamppu vielä kehittämättä. Avustusjärjestelmän ulkopuolelle putoavat kaikkein vaikeim-

paan asemaan ajautuneet, pienituloiset ja pääsääntöisesti monilapsiset perheet ovat suuri haaste yhteiskunnalle. Kuinka säilyttää perusturvallisuus ja pitää perheet koossa ja toimintakykyisinä, miten turvata lasten tulevaisuus, kun kosteus ja home ovat tuhonneet kodin, terveyden ja talouden eikä olemassa olevasta järjestelmästä löydy enää apua?

Lämpimät kiitoksemme haluamme osoittaa Raha-automaattiyhdistykselle (RAY), joka jo vuonna 1995 lähti ensimmäisenä Suomessa tukemaan asumisterveyteen liittyvä kansalaisjärjestötoimintaa. Vain mielikuvitus riittää arvioimaan, kuinka syviä ja laajoja olisivat kosteuden ja homeen kokonaisille perheille aiheuttamat katastrofit ilman RAY:n positiivista asennetta ja työllemme osoittamaa konkreettista tukea. Johtaja Risto Aurolaa sosiaali- ja terveysministeriöstä ja ylitarkastaja Marja Kostiaista Valtion asuntorahastosta kiitämme esimerkillisen sitoutuneesta ja pitkäjännitteisestä työstä asumisterveyden parantamiseksi. Kuopion yliopiston Koulutus- ja kehittämiskeskuksen suunnittelija Helmi Kokotti on ottanut sydämenasiakseen rakennusterveysasiantuntijoiden kouluttamisen ja pätevyyden ylläpitämisen. Kiitämme erittäin hyvästä yhteistyöstä myös Kuopion aluetyöterveyslaitoksesta tiimipäällikköä Marjut Reimania ja tutkija Liisa Kujanpäätä sekä ylilääkäri Tuula Putusta sosiaali- ja terveysministeriöstä.

Hannele Rämö
Toiminnanjohtaja
Asumisterveysliitto Aste ry



I. Asumisterveysrahastoa perustamassa

Vuonna 1993 perustettu ja Heino- lasta käsin valtakunnallisesti toimiva Asumisterveysliitto Aste ry saa vuosittain yli neljä tuhatta yhteydenottoa asumisterveyteen liittyvistä ongelmista kärsiviltä kansalaisilta, sekä vuokralaisilta että osakkeen- ja kiinteistönomistajilta. Kosteuden ja homeen pahasti vaurioittamia kiinteistöjä on arvioitu tulevan ilmi vuosittain useita satoja. Osa niiden asukkaista on ajautunut

asunnon mikrobi- ja kosteusvaurioiden takia ylipääsemättömiin terveydellisiin, taloudellisiin ja sosiaalisiin ongelmiin.

Aste on jo vuosia ehdottanut erillisen katastrofirahaston, ns. asumisterveysrahaston perustamista näiden heikoimmassa asemassa olevien kotitalouksien tukemiseksi. Ensimmäisen kerran se esitti rahaston perustamista jo yli kymmenen

vuotta sitten, vuonna 1995 Lahdessa järjestämässään kuulemis- ja keskustelutilaisuudessa, jossa asiantuntijoiden lisäksi kosteusvaurioiden ja rakennusvirheiden juridisia kysymyksiä olivat pohtimassa keskeisten ministeriöiden virkamiehet ja eri puolueiden kansanedustajat. Tilaisuus poikikin erityisesti sosiaali- ja terveysministeriön virkamieskunnassa monia toimia asumisterveyden edistämiseksi. Seu-

raavan kerran rahastomalli oli julkisesti esillä vuonna 1998 pidetyssä keskustelu- ja kuulemistilaisuudessa, joka sekin pidettiin Lahdessa Asteen johdolla.

Ajatus rahastosta kypsyi useiden aloitteiden muodossa kuutisen vuotta, kunnes syksyllä 2001 käynnistynyt Asteen ja Takuu-Säätiön valmisteleva yhteistyö ja sen tuloksena vuonna 2002 valmistunut esiselvitys veivät hanketta vauhdilla eteenpäin. Asteen ja Takuu-Säätiön lisäksi asumisterveysrahaston ideointiin ja suunnitteluun osallistuivat sosiaali- ja terveysministeriön, oikeusministeriön, ympäristöministeriön, Valtion asuntorahaston sekä alkuun myös Vanhustyön keskusliiton edustajat.

Vuonna 2002 valmistui kaksi asian kannalta merkittävää tutkimusta osana Asteen asumisterveysryhmän toteuttamiseksi käynnistämää projektia, toinen Kansanterveyslaitoksen (KTL) ja toinen Helsingin yliopiston (HY) tekemänä. KTL:n eri-

koistutkija Tuula Husman kartoitti tutkimuksessaan kosteusvaurioiden synnyttämiä pitkäaikaisia terveyshaittoja ja niiden kustannuksia. HY:n tutkijaryhmä selvitti puolestaan kyselyillä ja teemahaastatteluilla homeongelman psykososiaalisia vaikutuksia. Tutkimuksen rahoitti sosiaali- ja terveysministeriö ja sen aineisto kerättiin Asteen asiakkailta. Yliopiston tekemä tutkimus luovutettiin peruspalveluministeri Eva Biaudet'ille 31.7.2002 ja julkistettiin laajan medianäkyvyyden saattamana Kotkan asuntomesuilla elokuun alussa.

Sisäilmalle omistetun teemavuoden 2002 siivittämänä tuoreet tutkimukset saivat aikaan sen, että sosiaali- ja terveysministeriö ja ympäristöministeriö asettivat lokakuussa kahden naisen työryhmän, johon kuuluivat ylitarkastaja Marja Kostainen Valtion asuntorahastosta ja johtava lakimies Helena Kinnunen Suomen Kiinteistöliitosta. Selvitysmiesten tehtävänä oli laatia seuraavan vuoden tammikuun loppuun

mennessä ehdotus toimenpiteistä, joilla voidaan auttaa kosteusvaurioituneen asunnon takia hädänalaiseen tilanteeseen joutuneita kansalaisia. Tavoitteeksi asetettiin joko olemassa olevan avustusjärjestelmän ja lainsäädännön kehittäminen tai uusien järjestelmien luominen mukaan lukien rahastomalli.

Ministeriöiden asettamat selvitysmiehet määrittivät muun muassa niitä kriteereitä, jotka ruokakuntien tulisi täyttää päästökseen yhteiskunnan tuen piiriin. Arvion mukaan vuosittain tukea tarvitsisi noin 300–400 kotitaloutta ja tarvittava määräraha olisi enimmillään 3–6 miljoonaa euroa. Rahaston sijasta selvitysmiehet päätyivät esittämään olemassa olevan ja Valtion asuntorahaston vastuulla toteutettavan korjausavustusjärjestelmän kehittämistä. Kiinteistöjen homeongelmiin liittyviä vastuusäännöksiä he pitivät riittävinä ja pääosin myös toimivina. Selvitysmiehet luopuivat rahastomallista, koska sen perustamista ja organisoimista pidettiin raskaana ja

byrokraattisena eikä sille uskottu siinä vaiheessa löytyvän laaja poliittista ymmärrystä. Ongelmallisimpaina he pitivät varojen hankintaa, koska valtio ei yleensä rahoita rahastoja, vaan niiden varat on hankittava muualta. Yhtenä vaihtoehtona

oli esitetty asuntokauppojen yhteydessä perittävää ns. turvamaksua, joka kerättäisiin eräänlaiseen katastrofirahastoon. Tähän ei kuitenkaan asunnonostajien sen paremmin kuin poliitikoidenkaan uskottu olevan vielä kypsiä.

Sisäilmateemavuoden 2002 aikana monet pitkään työstetyt hankkeet yhdistyivät menestyksellisesti toisiinsa niin, että korjausavustusjärjestelmän kehittäminen saatiin yhteistuumin vauhdilla liikkeelle.



Lainsäädäntötyötä vauhdittamassa

Työ kosteus- ja homevaurioista kärsivien kotitalouksien auttamiseksi sai vuonna 2003 voimakasta tukea valtiovallalta, kun asia otettiin ensin Anneli Jäätteenmäen ja myöhemmin myös Matti Vanhasen hallituksen ohjelmaan ja hallituksen asuntopoliittisen ohjelmaan vuosille 2004-2006.

Hallitusohjelmassa luvattiin kiinnittää huomiota home- ja kosteusvau-

rioiden ennaltaehkäisemiseen ja kohentaa homevaurioista kärsivien asemaa. Hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa periaatteet tarkentuivat toimenpiteiksi niin, että asumista päätettiin edistää kohdistamalla avustuksia vuodesta 2006 alkaen terveydellisten haittojen ennaltaehkäisyyn tarvittaviin korjauksiin ja käynnistämällä viimeistään vuonna 2006 uusi tukijärjestelmä, jossa Valtion asuntorahaston varois-

ta tuettaisiin sosiaalisin perustein kosteus- ja homeongelmien takia kohtuuttomiin vaikeuksiin ajautuneita talouksia vuosittain noin 1–2 miljoonalla eurolla.

Vaikka määräraha, 1–2 miljoonaa euroa, jäi kolmannekseen terveyshaittojen korjaamiseen arvioidusta tarpeesta, asumisterveyden eteen vuosia työtä tehneille asian yltämisen hallitusohjelmaan oli tärkeä

työvoitto: lainsäädäntöä oltiin muuttamassa. Ajoitus oli ollut mitä parhain. Aihetta oli käsitelty laajalti mediassa koko syksyn 2002 ja tammikuussa 2003 valmistunut työryhmäselvitys varmisti sen pysymisen poliittisella agendalla, jossa se sai lisää nostetta eduskuntavaaleista. Paria vuotta aiemmin työryhmäselvityskin olisi todennäköisesti hautautunut muiden kiireellisempien asioiden jalkoihin hyvistä ehdotuksistaan huolimatta.

Lakia korjausavustuksista muutettiin 1.2.2006 alkaen niin, että korjausavustuksen enimmäismäärää nostettiin 40 prosentista 70 prosenttiin. Samalla avustuksen piiriä laajennettiin uudisrakentamiseen tapauksissa, joissa rakennus todetaan vakavan terveyshaitan takia korjauskelvottomaksi ja joudutaan purkamaan. Näin korjauskelvottoman kohteen omistajalla on lain mukaan olemassa ainakin periaatteellinen mahdollisuus saada avustusta uu-

den talon rakentamiseen tai hankintaan. Sen sijaan uusi laki ei tuonut periaatteellista muutosta pienten asunto-osakeyhtiöiden asemaan. Etenkin pieniä asunto-osakeyhtiöitä, joissa korjauskustannukset voivat nousta osakkeenomistajaa kohden kohtuuttoman suuriksi oli toivottu korjausavustuksen piiriin. Myöskään myyjän asemaan lainmuutos ei tuonut helpotusta. Avustusta voidaan myöntää vain kiinteistöä vakituisena asuntonaan käyttävälle omistajalle. Sen sijaan uudesta laista poistui vaatimus, että avustuksen saajan on pitänyt omistaa kohde vähintään kolme vuotta. Uuden lain mukaan riittää, että vaurio on syntynyt ostajasta riippumattomista syistä.

Yhtenä tärkeimmistä saavutuksista uudessa laissa voidaan pitää sitä, että kaikkein toivottomimmissa tapauksissa ei tarvitse enää lähteä väkisin korjaamaan kiinteistöä, vaan purkutuomion saaneen kohteen omistajalla on mahdoli-

suus saada avustusta jopa uuden talon rakentamiseen tai hankintaan. Aiemmin nämä tapaukset jäivät kokonaan lain ulkopuolelle.

Eri vaiheita asumisterveyden tukimuotojen kehittämisessä Suomessa:

1995

I Lahden kuulemis- ja keskustelutilaisuus kosteusvaurioiden ja rakennusvirheiden juridisista kysymyksistä: ajatus erillisen katastrofirahaston perustamisesta asumisterveyshaitoista kärsiville esitetään ensimmäisen kerran.

1998

II Lahden kuulemis- ja keskustelutilaisuus kosteusvaurioista ja rakennusvirheistä: tietoisuus asumisterveyshaittojen seurauksista laajenee ja syvenee.

1998

AsTe-projekti asumisterveyshaittojen selvittämiseksi ja neuvonnan tehostamiseksi käynnistyy.

2001

AsTe-projektin tulokset julkistetaan: kolmivuotisen projektin tuomat säästöt yhteiskunnalle noin miljoona euroa.

2001

KTL:n tutkimus kosteusvauriotaloissa asuneiden perheiden pitkäaikaisista terveyshaitoista ja asumisterveysongelmista aiheutuneista kustannuksista valmistuu osana AsTe-projektia.

2002

AsTe-projektin osahankkeena valmistunut HY:n tutkimus "Homeongelma ja sen psykososiaaliset vaikutukset" luovutetaan ministeri Eva Biaudet'lle heinäkuussa ja julkistetaan asuntomessuilla elokuun alussa.

2002

STM ja YM asettavat työryhmän laatimaan ehdotuksen homevaurioiden vastuukysymysten selvittämiseksi ja korjausavustusjärjestelmän kehittämiseksi.

2003

Homeloukkuprojekti käynnistyy Asteen esiselvityksellä ja RAY:n rahoittamana. Tavoitteena on konkreettisen toimintamallin kehittäminen asumisterveyshaitoista kärsivien tukemiseksi.

2003

Rakennusten home- ja kosteusvaurioiden ennaltaehkäiseminen ja niistä kärsivien aseman parantaminen Anneli Jäättenmäen ja Matti Vanhasen hallitusten ohjelmiin.

2004

Terveyshaittojen korjausavustukset Vanhasen hallituksen asuntopoliittiseen ohjelmaan.

2004

AsTelInfo-neuvontapuhelin perustetaan auttamaan asumisterveyshaitoista kärsiviä.

2004

Hengitysliitto Heli ry tulee RAY:n rahoittamana mukaan homeloukkuprojektiin.

2005

Homeloukkuprojekti päättyi hankkeena, mutta toimintamalli jää elämään.

2006

Uusi korjausavustuslaki ja -asetus tulevat voimaan helmikuussa.



3. Toimintamallia kehittämässä

Samaan aikaan hallitusohjelman hyväksymisen kanssa Aste jatkoi määrätietoista työtään asumisterveyden parantamiseksi muun muassa käynnistämällä vuonna 2004 Raha-automaattiyhdistyksen tuella hankkeen nimeltä "Asumisterveyden edistämiseksi tehtävien rakennusvauriokorjausten taloudellisen tuen projekti" eli ns. homeloukkuprojektin. Sen tärkeimpänä tavoitteena oli kehittää

konkreettinen toimintamalli kosteus- ja homevaurioista kärsivien kansalaisten auttamiseksi ja terveyshaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Vuoden 2005 lopussa päättyntä projektia edelsi vuoden pituinen esiselvityshanke, joka toi esille avuntarpeen todellisen laajuuden. Tähän tarkoitukseen Aste sai vuosina 2003–2005 Raha-automaattiyhdistykseltä rahoitusta yhteensä 170 000 euroa.

Aste oli osoittanut jo vuosina 1998–2001 toteuttamassaan projektissa asumisterveyshaittojen selvittämiseksi ja neuvonnan tehostamiseksi, että ajoissa toteutetut kosteus- ja homevaurioiden korjaukset tulevat yhteiskunnalle huomattavasti edullisemmiksi kuin perheiden syrjäytyminen. Elämähallintansa menettäneen perheen yhteiskunnalle aiheuttamat kustannukset ovat todella suuria ja

pitkäaikaisia. Aste laski, että sen vuosituhannen vaihteessa toteutetaman kolmivuotisen projektin säästöt yhteiskunnalle olivat miljoona euroa.

Asuntojen mikrobi- ja kosteusvaurioiden seurauksena syntyvät fyysiset terveysongelmat tunnetaan jo melko hyvin, mutta niiden aiheuttamia psykososiaalisia vaikutuksia on vasta alettu tutkia. Homeongelmille on tyypillistä niiden pitkäkestoisuus ja epäselvyys. Niiden vaikutukset näkyvät kaikilla keskeisillä arkielämän osa-alueilla ja niiden seurauksena yksilöiden perusturvallisuuden tunne järkkyy.

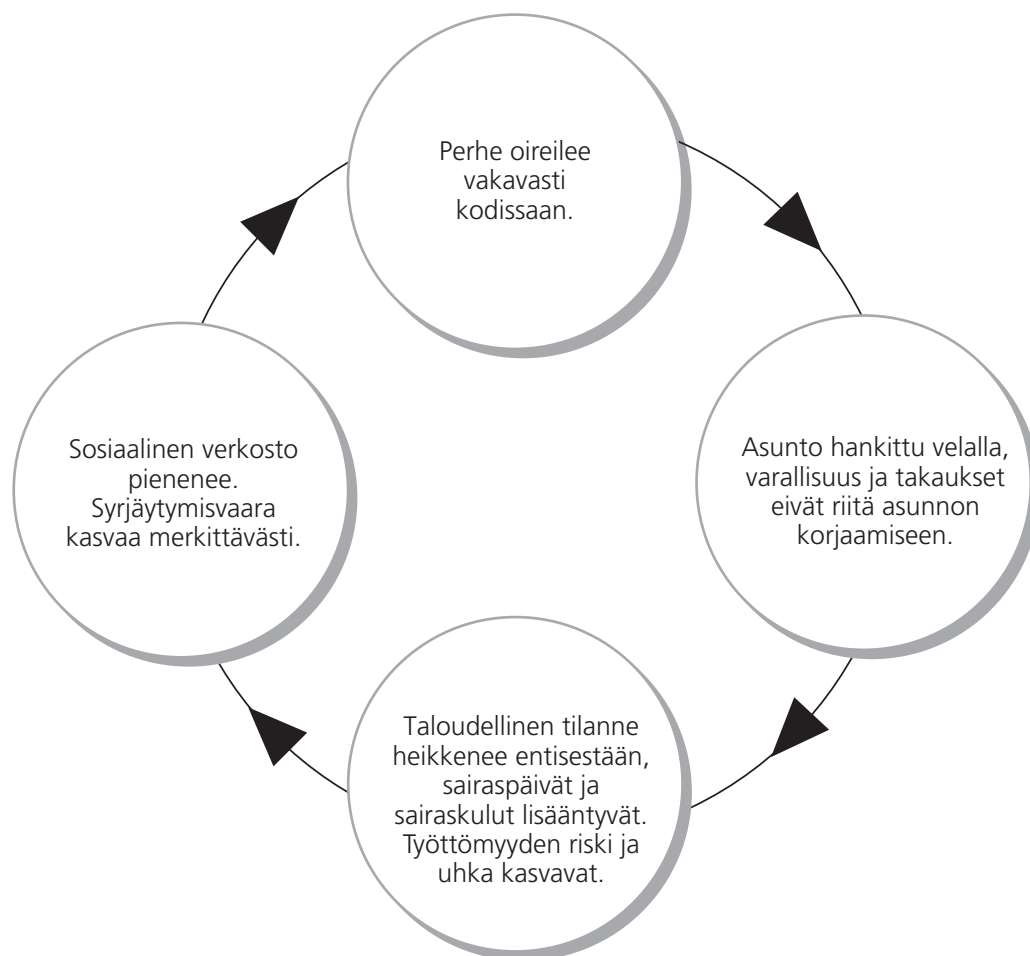
Yksittäiselle ruokakunnalle kosteus- ja homevaurio saattaa aiheuttaa huomattaviakin kustannuksia esimerkiksi lisääntyvinä sairauskuuluina, vaurioiden tutkimus-, suunnittelu- ja korjauskustannuksina sekä tavallisesti myös irtaimiston uusimiskustannuksina. Pahimmillaan vakavat kosteus- ja homevauriot johtavat lähes kaiken hen-

kilökohtaisen irtaimiston tuhoutumiseen. Lisäksi vastuiden selvittelystä ostajan ja myyjän välillä syntyy kalliita asianajokuluja. Kun asunnon vähäistä suurempaa laatuvirhettä voidaan täysmittaisessa oikeusprosessissa normaali oikeusturva riittää vain alkumetreille eivätkä 20 000–30 000 euron asianajokulut pelkästään alioikeudesta ole lainkaan harvinaisia. Usein oikeustaistelun hinta on myös suurempi kuin saatu korvaus, josta prosessiin ryhtyvällä ei ole etukäteen edes mitään takeita. Koko useampivuotisen oikeusprosessin ajan perhe viettää home-loukussa.

Paitsi kustannuksia, homevaurioihin liittyy myös sekä terveydellisiä että mielenterveydellisiä riskejä. Oireilu voi olla monimuotoista ja päivittäistä. Hengitystietulehduksia on pahimmissa tapauksissa kymmeniä vuodessa, poissaoloja työstä ja opiskelusta on paljon, samoin lääkarissäkäyntejä ja lääkkeitä. Ongelma-asunnoissa pitkään al-

tistuneiden sairastavuus ylittää moninkertaisesti väestön tavantomaisen infektiosairastavuuden ja heillä on selvästi enemmän kroonisia sairauksia kuin väestöllä keskimäärin. Potilaista tulee terveydenhuoltopalvelujen suurkuluttajia. Hometaloissa altistuneille jää usein jonkinasteinen pysyvä terveyshaitta, esimerkiksi astma tai homepölykeuhko tai lisääntynyttä herkkyyttä ja oireilua muiden ongelmarakennusten pölylle tai ympäristön epäpuhtauksille, kuten pakokaasuille ja hajusteille. Asumisterveysongelma voi olla yksittäiselle perheelle pahimmillaan tulipaloon verrattava onnettomuus, joka vaikuttaa myös ystävyyssuhteisiin, työympäristöön ja jopa naapurisuhteisiin.

Mikä ihmeen homeloukku?



1. Mikä ihmeen homeloukku?

3.1. Kokonaisvaltaista apua homeongelmaan

Jo ennen Asteen tukihankkeen aloittamista oli eri selvityksissä todettu, että maastamme puuttuu toimiva ja kattava tukijärjestelmä, joka auttaisi yksilöitä ja perheitä silloin, kun he ovat joutuneet ylipääsemättömään tilanteeseen asumiseen liittyvien terveys- ja talousongelmien vuoksi eikä apua ole saatavilla olemassa olevien järjestelmien kautta. Nämä perheet kuuluvat heikoimmassa asemassa oleviin väliinputoajiin. Toimintamallia kehitettäessä homeloukkuun joutuneiden kotitalouksien löytäminen ja tunnistaminen ei tuottanut vaikeuksia, sillä Asteen kymmenvuotinen toimintahistoria oli osoittanut, että monet asumisterveyteen liittyvät ongelmat, jotka eivät ole ratkennet tavanomaisin keinoin, siilautuvat lopulta Asteen selvitettäväksi. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että Asumisterveysliittoon otetaan yhteyttä monesti vasta silloin, kun

kaikki muut kanavat ja keinot on jo koeteltu eikä minkäänlaista ulospääsyä ongelmasta ole enää näköpiirissä.

Esiselvityksen perusteella tiedettiin jo etukäteen joitakin tekijöitä, jotka auttavat tunnistamaan kaikkein vaikeimpaan tilanteeseen ajautuneet kotitaloudet:

- asunnon tarvitsija on hankkinut terveeseen asunnon
- pieni- tai keskituloisia, ns. tavalisia ihmisiä
- perheellä velkaa asunnosta noin 60–80 prosenttia asunnon alkuperäisestä arvosta
- arvioidut korjauskustannukset vähintään puolet asunnon arvosta eli 35 000–40 000 euroa
- ja vastuiden selvittely joko kesken, vastuutaho epäselvä tai vastuu ei käytännössä toteudu täysimääräisesti.

Toimintamalli homeloukkuun joutuneiden auttamiseksi ankkuroitiin viiteen osatavoitteeseen:

- homeloukkuun joutuneet kotitaloudet tunnistetaan ja löydetään
- tarvittavat resurssit löydetään ja kohdennetaan oikein ja riittävien toimenpitein
- asukkaiden usko tulevaisuuteen palautetaan ja edistetään heidän omatoimisuuttaan
- ennaltaehkäistään perheiden syrjäytymistä ja
- asunto korjataan terveeksi.

Lisäksi tavoitteeksi asetettiin valtion korjausavustusjärjestelmän kehittäminen – muun muassa avustusprosenttien kasvattaminen, avustuksen saajan omarahoitussuuden vakuusjärjestelyjen tukeminen, purettavien rakennusten ja pienten asunto-osakeyhtiöiden saaminen avustuksen piiriin – sekä avustuksiin osoitettujen määrärahojen kasvattaminen. Riskienhallintaan eli järjestelmän vää-

rinkäytösten ehkäisemiseen päätettiin projektin pilottiluonteen vuoksi kiinnittää erityistä huomiota.

3.2. Yhteistyönä toteutettu toimintamalli – tie terveeseen kotiin

Tehostaakseen asiakaspalveluaan Aste perusti heti projektin alussa valtakunnallisen AstelInfo-puhelinpalvelun, jonne asiakas voi soittaa arkisin klo 9 - 15 normaalin puhelun hinnalla. Puhelinpalvelua varten on kerätty tietokanta eri alueiden asiantuntijoista ja alan toimijoista. Palvelu on myös viranomaisten ja muiden Asteen yhteistyökumppaneiden käytettävissä. AstelInfo aloitti toimintansa heinäkuussa 2004 ja ensimmäisen toimintavuoden aikana palveluun tuli keskimäärin kolmetoista puhelua kuukaudessa. Seuraavana vuonna puheluiden määrä oli jo kaksinkertaistunut. Uuden palvelunumeron ohella neuvontatyötä tehtiin entiseen tapaan myös toimiston muista puhelinnumeroista.

Homeloukkuprojekti toteutettiin järjestöjen välisenä yhteistyönä. Yhteistyökumppaneina olivat Hengitysliitto Heli ry:n korjausneuvojat viidessä eri puolilla maata sijaitsevassa aluekeskuksessa. Korjaussuunnitelmia tekivät myös muutamat yritykset, joilla on osaamista korjausrakentamisesta ja asumisterveysasioista. Järjestöjen ja asiantuntijoiden keskinäisen työnjaon mukaan AstelInfo-puhelinpalvelu toimii kanavana asumisterveyshaitan kohdanneille. Asteen asumisterveysneuvojat tunnistavat asiakkaistaan taloudet, joita on mahdollista auttaa homeloukkuprojektin kautta.

Korjauskohteiden omistajien on oltava sosiaaliselta asemaltaan avustuskelpoisia talouksia. Kriteerit täyttyvät silloin, kun ruokakunnan vakituisessa asunnossa on terveyshaitta kosteus- ja homevaurion tai jonkin muun asumisterveyttä vaarantavan syyn vuoksi, ja perhe on sen takia ajautunut syviin taloudellisiin vaikeuksiin. Aste tutustuu

perheiden elinolosuhteisiin ja selvittää asumisterveyshaittaa aiheuttavia tekijöitä sekä asiakkaan avustuskelpoisuutta yhdessä hänen kanssaan. Asiakkaita neuvotaan vastuiden selvittelyssä, asiakirjojen hankinnassa sekä avustetaan korjausavustushakemuksen laatimisessa Valtion asuntorahastolle.

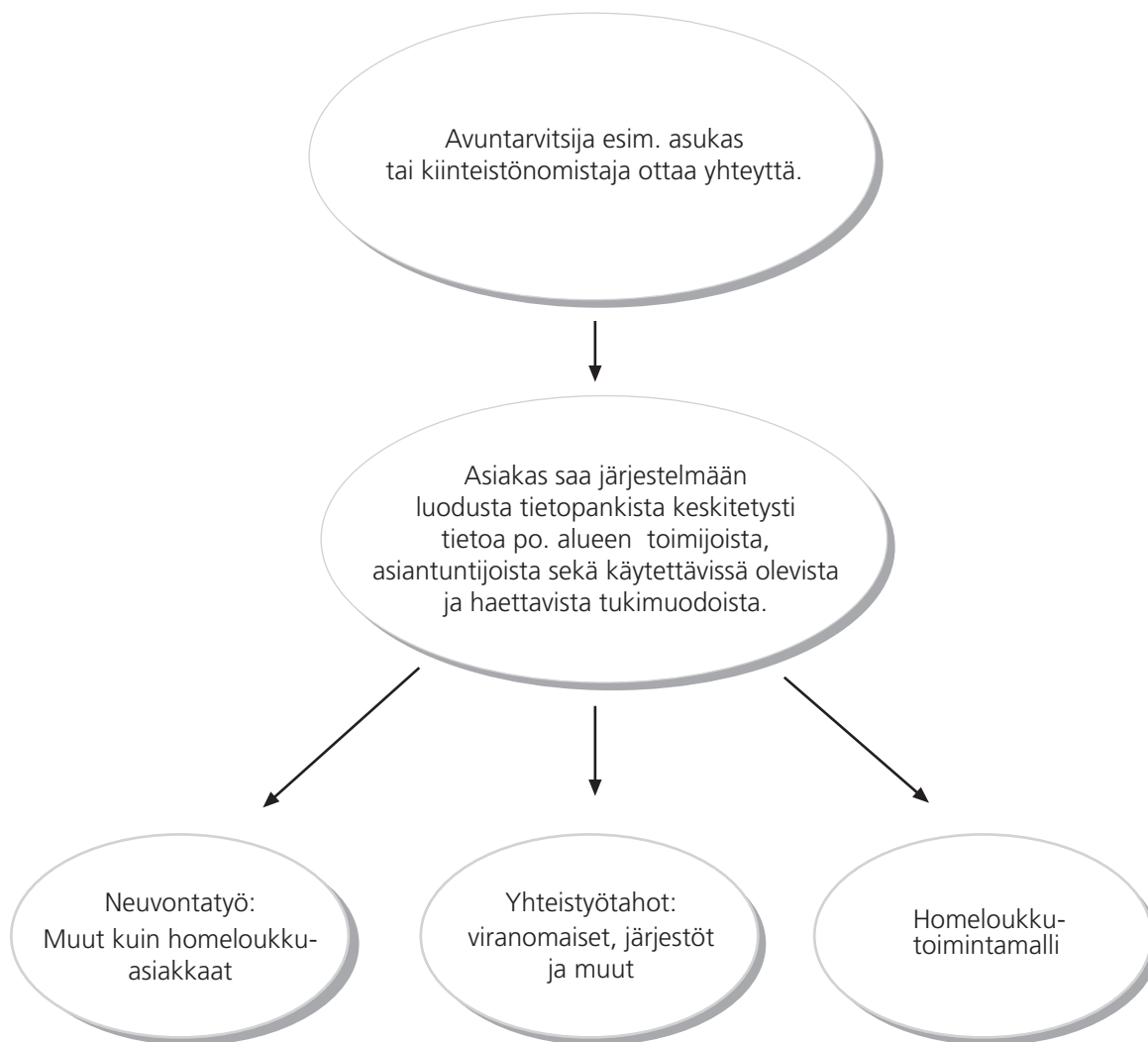
Helin korjausneuvojat laativat kohteisiin korjaussuunnitelman ja kustannusarvion sekä tekevät määrälaskennan ja yksikköhintaluettelon. He avustavat mahdollisuuksien mukaan tarjousten sekä hankintojen kilpailuttamisessa ja valvovat yhdessä Asteen kanssa korjaustöiden toteuttamista. Korjaustöiden päätyttyä Asteen asiantuntijat opastavat asiakkaita kustannus selvitysten tekemisessä avustuksen maksatusta varten. Kaiken tämän ohella on tärkeää tukea asiakkaita arjesta selviytymisessä muun muassa ylläpitämällä vertaistukiryhmiä ja järjestämällä teemalomia. Korjatut kohteet tulevat järjestöjen yhteiseen useampivuotiseen seurantaan.

Näin kahden järjestön yhteistyönä toteuttama projekti toimii kanavana homeloukkuun jääneille ja varmistaa, että tarvittavat resurssit asiakkaiden auttamiseksi löydetään ja kohdennetaan oikein

ja että ne ovat riittäviä. Toimintamallin vahvuutena on asiakkaiden saama välitön ja konkreettinen apu eli yhteistyön tulokset jäävät vaikuttamaan suoraan kentälle, sinne missä hätä on suurin. Raha-

automaattiyhdistys osoitti varoja myös Helin korjausneuvontatoimintaan kolmen vuoden projektia varten

AstelInfo-puhelinpalvelu Asumisterveysliiton toiminnassa



2. AstelInfo-puhelinpalvelu Asumisterveysliiton toiminnassa.

3.3 Riskienhallintaan erityistä huomiota

Järjestelmän väärinkäytösten ennaltaehkäisyyn kiinnitettiin hankkeen pilottiluonteen vuoksi erityistä huomiota. Riskiprofiiliin kuuluvat:

- Tapaukset, joissa asianosaiset sekä muut asuntokaupan osalliset, kuten kuntotarkastaja ja kiinteistönvälittäjä, toimivat yhteistyössä laatien kiinteistön kauppakirjat niin, että kaupan kohteen olemassa olevia virheitä ja vaurioita vähätellään tai ne jätetään kokonaan huomioimatta ja kirjaamatta.
- Tapaukset, joissa avustuksen piiriin hakeutuvalla kotitaloudella on merkittävästi omaisuutta, jota ei ole ilmoitettu tai sitä on jonkin ajan kuluttua tulossa eli tulo- ja varallisuusselvitykseen kiinnitetään esiselvitysvaiheessa erityistä huomiota.
- Tapaukset, joissa kotitaloudet saattavat keinotella korjausavus-

tuksen määrää todellista suuremmaksi ns. oman työn osuudella.

- Tapaukset, joissa kotitaloudet saattavat keinotella korjauskustannuksia todellista suuremmiksi sisällyttämällä kustannusarvioon irtaimistoa, koneita ja laitteita tai muuta korjausavustuksen piiriin kuulumatonta tavaraa tai tason parantamista.

Projektin aikana eri toimijat Aste, Heli ja Valtion asuntorahasto tiivistivät yhteistyötä entisestään. Samoin toimintamallia muutettiin niin, että tulo- ja varallisuustekijöihin kiinnitettiin huomiota heti asumisterveyshaitan kartoittamisen jälkeen. Helin korjausneuvojat tekivät välitarkastukset pöytäkirjoineen, koska avustuksen maksatus perustuu toteutuneisiin ja todennettavissa oleviin korjaustoimiin. Riskienhallintaan kuuluvaa avustuskohteiden tarkastelua tehtiin eri näkökulmista myös sen vuoksi, että välttyttäisiin antamasta virheellisiä neuvoja ja ohjeita sekä

tekemästä tarpeetonta työtä. Toimenpiteitä ja resursseja ohjattiin sinne, mistä niistä on suurin apu ja hyöty. Tiukka valvonta osoitti, että vilpillisellä mielellä liikkeellä olevien osuus avuntarvitsijoista on todellisuudessa hyvin vähäinen.

3.4. Kosteus- ja homevaurioiden korjaaminen kannattaa

Rajattujen voimavarojen takia projektissa tavoiteltiin alun perin 20–30 korjauskohdetta. Määrä ylittyi reilusti, sillä pilottiasiakkaita kertyi yhteensä 55, joista korjauskustannusarvio tehtiin 29 asiakkaalle. Vuoden 2005 loppuun mennessä oli korjattu neljätoista kohdetta. Yhdessätoista kohteessa korjaussuunnitelman oli laatinut Heli ja kolmessa kohteessa muu asumisterveysongelmiin perehtynyt korjaussuunnittelija. Korjauskelvottomiksi osoittautui kuusi kohdetta, joista neljä rakennusta jouduttiin niiden heikon kunnan vuoksi purkamaan. Kahdessa tapauksessa Valtion asuntorahasto

ei myöntänyt lainkaan korjausavustusta. Hylkäyksen perusteena oli muun muassa hakijan hyvä taloudellinen asema. Muissa koh-teissa oli vuoden 2005 lopussa meneillään työsuunnittelua ja/tai korjaustoimintaa.

Myös arvioidut korjauskustannukset ylittyivät ja olivat keskimäärin 53 300 euroa kotitaloutta kohden. Ruokakunnan koko oli keskimäärin 3,7 henkilöä. Riitaisista asuntokaupoista päästiin sopuratkaisuun 17 tapauksessa. Viisi asuntokaupan riitauttanutta ostajaa hävisi juttunsa tuomioistuimes-sa. Kahdeksassatoista tapaukses-sa vastuiden selvittely päättyi reklamaatioaikojen umpeutumiseen, myyjän varattomuuteen tai myyjänä oli kuolinpesä. Osassa näistä vastuiden selvittely kaatui ns. inhimillisiin tragedioihin eli myyjänä oli ollut lähiomainen, perheystävä tai myyjä oli vakavasti sairas. Joissakin tapauksissa ostaja oli tietoisesti hankkinut vanhan romanttisen talon tavoitteenaan

palauttaa se alkuperäiseen asuunsa, mutta talon todellinen kunto yllätti silti negatiivisesti. Vastuiden selvittely oli vuoden 2005 lopussa kesken viidessätoista tapauksessa. Vain kaksi kohdetta oli muita kuin asuntokaupan kautta omistajalle tulleita. Muutama kotitalous jätti lopulta hakematta avustusta pelätessään korjausta seuraavaa viiden vuoden myyntikieltoa.

Homeloukkuprojekti osoitti, että oikein suunnattu neuvonta, asiantuntijatoimintojen koordinointi ja kiinteistöjen perusteellinen korjaaminen kannattaa kaikilla mittareilla arvioituna. Panos-tuotos-arvioinnissa säästöjä syntyi muun muassa toteutumatta jääneissä terveys- ja oikeudenkäyntikuluissa sekä evakkoasumisen kustannuk-sissa. Merkittävältä terveyshaitoilta säästyttiin, koska asukkaiden al-tistuminen voitiin pysäyttää ennen vakavien terveyshaittojen synty-mistä. Tapauksissa, joissa raskaat ja kalliit selvittelyvaiheet ja tuo-mioistuinkäsittelyt jäivät pois,

säästyneet rahat voitiin käyttää varsinaisen ongelman poistami-seen. Kun korjaustoimiin päästiin keskitetysti ja ajoissa voitiin myös evakkoasumisen kustannuksia ra-jata huomattavasti. Sosiaalisten turvaverkkojen tukemana asiakkaat kykenivät itse vaikuttamaan asiansa hoitoon, mikä lisäsi psyyk-kistä hyvinvointia.

Homeloukkuprojektin tulokset 2004-2005:

- 55 kohdetta, kaikki omakotitaloja
- 29 korjauskustannusarviota
- 14 korjattua kohdetta
- 6 korjauskelvotonta kohdetta
- 4 purettua kohdetta
- 2 hylättyä avustushakemusta

korjauskustannukset keskimäärin 53 300 euroa
ruokakunnan koko keskimäärin 3,7 henkeä

Homeloukkuprojekti 2004-2005, vastuiden selvittely:

55 kohdetta, joista

- 17 päättyi sovintoon
- 5 hävisi juttunsa
- 18 päättyi reklamaatioaikojen umpeutumiseen, myyjän varattomuuteen tai myyjänä oli kuolinsä.*
- 15 vastuiden selvittely kesken

* Osassa näistä vastuiden selvittely kaatui ns. inhimillisiin tragedioihin eli myyjänä oli ollut lähiomainen, perheystävä tai myyjä oli vakavasti sairas.

3.5. Pilottikohteiden seuranta osana toimintamallia

Ensimmäiset homeloukkuprojektin korjauskohteet ovat jo seurannassa. Pitkäaikaiseen seurantaan kuuluvat muun muassa:

1. Korjaustoimien onnistuminen:
 - pysyvätkö kosteusongelmat poissa
 - toimiiko ilmanvaihto
 - onko sisäilma niin hyvälaatuista, ettei sitä edes huomaa ja
 - pysyvätkö kylmyys ja veto poissa.
2. Asumisterveyden toteutuminen:
 - ovatko terveyshaitat pysyneet poissa
 - onko asukkailla ärsytysoireita ja
 - onko asukkaiden sairastelu pysynyt kurissa.
3. Taloudellinen suoriutumiskyky:
 - kotitalouden kyky suoriutua korjausavustuksen omara-hoitusosuuden vastuista
 - muista asuntolainoista suoriutuminen

- joudutaanko turvautumaan toimeentulotukeen ja
- miten perhe selviytyy arjen menoista, mm. lääkemenois-ta tai lasten kuluista.

4. Sosiaalinen suoriutumiskyky:

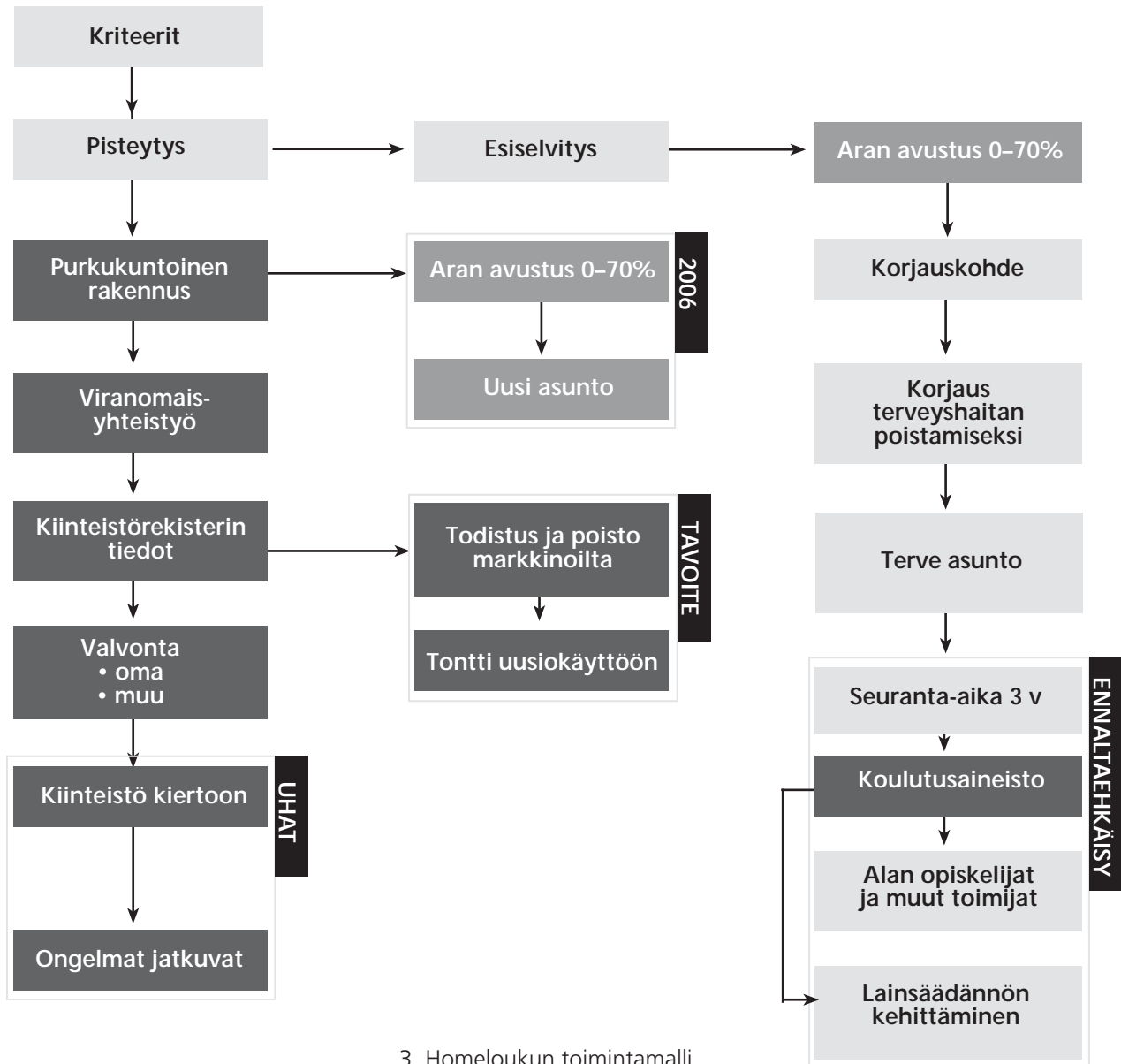
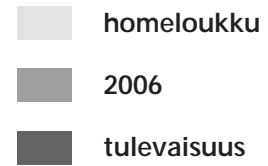
- perheen koossa pysyminen ja selviytyminen
- lasten selviytyminen
- perheenjäsenten elämänhalun ja toimeliaisuuden palautuminen
- kuinka perhe on saanut elämänsä hallintaan ja
- onko vanhemmilla voimia ja halua lähteä auttamaan muita vastaavassa tilanteessa olevia.

Seurattaviin asioihin kuuluu myös se, mikä vaikutus korjausavustuksen enimmäismäärän korotuksella on perheiden selviytymiseen. Missä määrin ja minkä suuruisena korjausavustuksia tullaan jatkossa myöntämään? Parantaako korjausavustuslain muutos perheiden tosiasiallista mahdollisuutta ryhtyä korjaustoimiin? Väheneekö aloit-

tamatta jäävien kohteiden määrä, sillä aiempina vuosina melkoinen määrä avustettuja kohteita on jäänyt toteutumatta juuri omara-hoitusosuuden puuttumisen takia.

Aste ei jätä perhettä korjaustoimien päätyttyäkään, vaan tukee perhettä siksi, kunnes perheenjäsenten elämänhalu ja toimintakyky ovat palautuneet niin, että he pystyvät seisomaan omilla jaloillaan.

Homeloukun toimintamalli



3. Homeloukun toimintamalli.



4.

Missä jäi parannettavaa?

Projektin tuloksia arvioitaessa todettiin, että toteutumatta jääneet tavoitteet, kuten yhteistyön kehittäminen yritysten kanssa, kaatuvat pitkälti käytettävissä olleen työvoiman vähäisyyteen. Sen ohella projektin toteuttajat havaitsivat puutteita omassa osaamisessaan projektityöskentelyn rutiineista alkaen. Homeloukun kaltainen projekti edellyttää laaja-alaista näkemystä ja osaamista niin rakentamisen, terveyden- ja sairau-

denhoidon, sosiaalitoimen kuin lainsäädännönkin alalta. Nyt osaaminen jäi liian kapeaksi keskittyen pääasiassa rakentamiseen, jossa siinäkin monet käytetyistä menetelmistä ja toteutuneista ratkaisuista jouduttiin luomaan vasta paikan päällä eli korjaustyömaalla.

Myös projektin kokonaisvaltaisuus ja työläys yllättivät tekijänsä. Projekti imi henkilömäärältään pienten yksiköiden, Asteen ja Helin

korjausrakentamispalvelun, energian kahdeksi vuodeksi niin, että sitä jouduttiin toteuttamaan osittain jopa muun toiminnan kustannuksella. Projektin vastuuhenkilöille selvisi karulla tavalla myös, kuinka vaikeaa on sitouttaa ihmisiä uuteen asiaan niin julkishallinnossa kuin yrityksissäkin.

Tappioksi on luettava myös ne homeloukkuun joutuneet, jotka eivät selviä kohtaamastaan onnet-

tomuudesta, vaan jäävät vuosiksi, jotkut loppuelämäkseen, pyörimään kehää ongelmansa kanssa. Tällöin vertaistuen rooli korostuu. Koukkuun jäänyt saattaa etsiä ryhmästä vain tukea ja hyväksyntää omalle pahalle ololleen sen sijaan, että ryhtyisi muiden esimerkistä ja kannustamana kohentamaan omaa tilannettaan. Näissä tapauksissa vertaistukitoiminnan järjestäjältä edellytetään erityisen vankkaa asiantuntemusta.

4.1. Yritysten kiinnostus jäi laimeaksi

Yritysten tuki korjauskohteille jäi toistaiseksi vähäiseksi. Heli lähestyi materiaalitoimittajia kirjeellä, mutta se on tuottanut konkreettisen sopimuksen vain Rautakeskon kanssa. Sopimusta on jatkettu keväällä 2006. Sopimuksen perusteella Rautakeskoon kuuluvat yritykset ovat toimittaneet veloitusetta rakennustarvikkeita muutamiin projekti-kohteisiin perustuen Helin neuvojen tekemiin korjaussuunnitelmiin.

Helin korjausneuvojen kokemuksen perusteella yrityksistä löytyisi enemmänkin hyvää tahtoa, mutta asian markkinoiminen niille vaatisi nykyistä huomattavasti enemmän työtä. Järjestöjen nykyresursseilla se on kuitenkin mahdotonta, koska kaikki voimavarat menevät homeloukkuun joutuneiden auttamiseen. Korjaussuunnittelun ja -rakentamisen tuotteistaminen yrityksille kannattavaksi liiketoiminnaksi edellyttäisi, että valtiolta tai joku muu taho pystyisi takaamaan yritysten luottotappiot hankkeissa, koska homeloukkuun joutuneiden taloudellinen tilanne on usein katastrofaalinen ja jollei Valtion asunotrahastosta tule myönteistä korjausavustuspäätöstä, jäävät palkkiot korjaussuunnittelusta saamatta. Yritykset eivät tällaista riskiä voi ottaa, ja siksi niitä on vaikea saada kiinnostumaan homeloukkukohteista.

Kosteus- ja homevaurioiden korjaussuunnittelu vaatii myös sellaista erityistä osaamista ja huolellisuutta, jota yrityksiltä monesti puuttuu.

Järjestöjen pitäisikin pyrkiä mahdollisuuksien mukaan kouluttamaan yritysten henkilökuntaa kosteus- ja homevaurioiden korjaamiseen liittyvissä erityisvaatimuksissa, jotta edes maksukykyiset hometalon omistajat saisivat ammattitaitoista kaupallista palvelua. Valitettavan usein yrittäjät asennoituvat kertarakennuttajina toimiviin kuluttajiin toisin kuin ammattirakennuttajiin, joiden kanssa pyritään pitkäaikaisiin liikesuhteisiin. On olemassa viitteitä siitä, että yrittäjät kokevat omakotirakentajat – niin uudis- kuin korjausrakentajat – ns. kerta-asiakkaiksi, joita tulee ja menee. Yhtenä vaihtoehtona on ehdotettu, että alan yrittäjät tarjoaisivat palvelujaan kuluttajille liiketoimintarenkaana, mikä toisi palveluun jatkuvuutta ja vähentäisi myös kuluttajan työtä.

4.2 Korjausrakentamiseen on vaikea löytää osaajia

”Homevaurioiden korjaamiseen on vaikea löytää valveutuneita teki-

jöitä. Olemme kouluttaneet heitä oman toimemme ohella ja työsinänsä on opettanut”, toteaa Helin korjausneuvoja Jussi Karjalainen.

Hän sanoo, että korjausrakentamisessa tunteja kuluu paljon uudisrakentamista enemmän.

– Se on yllättänyt monen kokeneenkin urakoitsijan. Ensimmäisenä olisikin saatava kustannusarviot kohdalleen.

Rakennusinsinööri Jussi Karjalainen toimii Vammalassa sijaitsevalta Hoikan aluekeskuksesta käsin. Hänen toimialueenaan on Länsi-Suomi. Karjalainen työskenteli uudisrakentamisen parissa ennen korjausneuvojaksi ryhtymistään eikä se puoli ole jäänyt kokonaan vieläkkään. Korjausrakentamisen myötä hän sanoo muuttaneensa asennettaan rakentamiseen ylipäänsä: ”Paneudun nykyään ihan eri tavalla muun muassa vedeneristykseen, höyrynsulkuun ja sala-ojitukseen”.

– Korjaamisen vaatavuus lähtee homeista: miten homemyrkkyyihin tulee suhtautua, kuinka perusteellisesti ja tarkkaan puretaan vanhaa ja miten tiiviisti korjataan. Se asettaa myös valvonnalle aikamoisia vaatimuksia. Muutoin kosteus- ja homevaurioiden korjaaminen on pääasiassa normaalia rakennustyötä.

Karjalaisen mukaan tyypillisiä rakennusvirheitä kosteusvauriokoh-teissa ovat salaojien puuttuminen tai toimimattomuus sekä virheet alapohjan rakenteissa ja ulkoseinissä. Aivan oma lukunsa ovat niin sanotut ekologiset talot, joiden rakennuttajat ovat vastustaneet muovin käyttöä ja jättäneet sen omalla riskillään pois.

– Lähes kaikki saadaan kuitenkin korjattua, hän vakuuttaa.

Muutama homeloukun pilottikoh-teista on todettu korjauskelvottomiksi eli ne ovat saaneet purku-tuomion. Milloin kiinteistö tode-taan korjauskelvottomaksi?

– Korjauskustannusarvio verrattu-na talon tämänhetkiseen käypään arvoon määrittelee kohteen kor-jauskelpoisuuden. Jos talosta jää vain homevaurioitunut runko pys-tyyn, talon korjaaminen maksaa saman verran kuin uuden raken-taminen, Karjalainen sanoo.

Kaikesta näkemästään huolimatta Karjalainen ei halua tuomita koko rakennusala. Hän sanoo, ettei rakentamisen laatu ole hävinnyt mihinkään - osajia on edelleen.

– Korkeasuhdanteen aikana on-gelmaksi muodostuu rahanhimo, kun esimerkiksi leipuri tai huolto-asemanpitäjä ryhtyy helpon rahan toivossa rakennusurakoitsijaksi, voi jälki olla tuhoisaa. Toinen on-gelma ovat valvojat, jotka edelleen suhtautuvat työhönsä leväperäi-sesti. Etenkään omakotirakentajat eivät osaa vaatia valvojalta tar-peeksi. Homeloukun pilottikoh-teissa rakentajaa tai urakoitsijaa ei ole jätetty pattitilanteessa yksin, vaan hän on voinut ottaa yhteyttä

Heliin tai Asteeseen, joissa on autettu karikoiden yli.

Asiakkailta saamastaan palautteesta Karjalainen sanoo, että se on ollut pääosin kannustavaa. Ainoa mieltä painava asia on ihmisiä nykyään laajemminkin vaiwaava itsekkyyks: ”Teidän täytyy auttaa varsinkin meitä heti ja välittömästi.”

– Kosteus- ja homevauriot ovat kiinteistön omistajan kannalta aina piinallisen pitkiä ja moniongelmaisista prosesseja, mutta kynnärpää-taktiikka tai kovistelu ei auta yhtään asiaa silloin, kun avuntarvitsijoita on huomattavasti enemmän kuin auttajia.

4.3 Haasteena omarahoitusosuuden järjestäminen

Ylivoimaisen haasteelliseksi korjausavustusjärjestelmän kehittämisessä osoittautui avustuksenhakijoiden omarahoitusosuuden takausjärjestelyjen tukeminen. Suo-

nessa koti on tavallisesti ostettu lähes kokonaan velaksi eikä lisärahoitusta silloin järjesty ilman lisävakuuksia tai henkilötakauksia. Joillekin niiden järjestäminen voi olla ylivoimainen tehtävä. Tilanne on pahin syrjäisimmissä muuttotappiokunnissa, joissa rahalaitosten edustajat eivät voi laskea lisärahoitusta kiinteistön oletetun arvonnousun varaan. Uudisrakentamisen ja korjaamisen kustannukset ovat kuitenkin samaa suuruusluokkaa niin maan kasvukesköksissä kuin niiden ulkopuolella, mutta tontin arvossa syrjäseudulla sijaitsevan kiinteistönomistaja useimmiten häviää.

Ratkaisuiksi tilanteisiin, joissa kosteusvaurioituneen talon omistaja ei pysty vakuuksien puuttuessa saamaan lainaa hometalonsa korjaamiseksi, Aste esitti Takuu-Säätiölle, että se ryhtyisi myöntämään takauksia korjaajien omavastuuosuuksille eli sille pankkilainalle, joka jää kiinteistönomistajan itsensä neuvoteltavaksi Valtion

asuntorahaston myöntämän korjausavustuksen jälkeen. Vaikka välittömän korjausavustuksen tarpeessa on muutama sata perhettä vuosittain, Aste arvioi Takuu-Säätiön takausten piiriin tulevan korkeintaan muutamia kymmeniä tapauksia vuosittain. Tarvittavan takauksen määrä vaihtelisi 10 000 eurosta noin 30 000 euroon hakijaa kohden.

Useamman vuoden kestäneen suunnittelu- ja neuvotteluvaiheen jälkeen Takuu-Säätiö kuitenkin yllättäen tammikuussa 2005 vetäytyi hankkeesta vedoten toiminnastaan annettuun lainsäädäntöön. Päätöstään se perusteli sillä, ettei sillä rahoittajiensa, STM:n ja Raha-automaattiyhdistyksen, mukaan ole siinä vaiheessa mahdollisuutta laajentaa toimintaansa kokonaan uudelle asiakasryhmälle. Säätiön saama avustus oli esitetty ja myönnetty velkasaneeraustoiminnan takauskuluihin ja käyttötarkoituksen laajentaminen edellyttäisi normaalia hakuprosessia aina valtio-

neuvostoa myöten. Kun Takuu-Säätiötä ei saatu mukaan, kaikki eivät kyenneet hankkimaan omarahoitusosuutta itse eivätkä voineet ryhtyä korjaustoimiin, vaikka he olisivat muutoin olleet avustuskelpoisia.

Asteen mielestä omarahoitusosuuden takausjärjestelyiden pitäisikin olla nykyistä joustavampia, koska tavanomaista vaativampaan ja työläämpään korjaustyöhön ryhtyvät ovat hyvin sitoutuneita hankkeeseen ja haluavat aidosti saada elämänsä perustan kuntoon ja perheelleen turvallisen ja terveellisen kodin. Valtionapulaissa todetaan ainoastaan, ettei valtion avustus voi olla sataa prosenttia. Takuu-Säätiön osuus ei ole kuitenkaan avustus eikä se myönnä lainaa, vaan se antaa takauksen jonkun toisen myöntämälle lainalle. Yhteiskunnan tuki omarahoitusosuuden järjestelyissä olisi välillisesti kannustavaa sekä lähes riskitöntä niin yhteiskunnalle kuin rahoituslaitoksille. Yhteiskunnan

kannaltahan kyse on kuitenkin mitättömästä summasta vuosittain. Esiselvitysvaiheessa arvioitiinkin, että Takuu-Säätiön syliin lankeavia tapauksia olisi korkeitaan muutama vuodessa.



Pikkumökistä miljoonataloksi

Vaikka jokaisen hometalon vangeiksi joutuneen perheen tarina on omansa, tapauksilla on myös monia yhteisiä piirteitä. Useimmiten kodin kuntoa alkaa epäillä omasta ja perheensä terveydestä huolestunut nainen, mikä on luonnollista koska naiset viettävät yleensä enemmän aikaa lasten kanssa kotona kuin miehet.

Tyypillisiä syitä homevaurioiden havaitsemiseen ovat pienet vesiva-

hingot, joita korjattaessa rakennuksen todellinen kunto paljastuu. Sitä on jo yleensä edeltänyt selvittämättä jäänyt outo haju sisätiloissa. Myös poikkeuksellisen suuri veden tai sähkön kulutus voi havahduttaa asukkaat. Olipa syy rakennuksen virheiden havaitsemiseen mikä hyvänsä, lähes poikkeuksetta sitä on edeltänyt jo pitkään jatkunut sairastelu: yleis- ja ärsytysoireita, kuten yskää, nuhaa ja muita hengitysteiden sairauksia, silmien kirvelyä ja

kuivumista, allergioita sekä poikkeavaa väsymystä ja huonoa oloa.

Monesti homeongelmaisten tilanetta pahentavat terveydenhuoltohenkilökunnan ja viranomaisten valinpitämättömyys ja nurja asenne, jopa suoranaisten tietämättömyys. Jotkut Asumisterveysliiton asiakkaita ovat pyörineet homeongelmansa kanssa vuosikausia, koska kukaan ei ole tunnistanut sitä. Edes lääkärit eivät osaa aina

yhdistää potilaan oireilua kodin tai työpaikan homeongelmaan. Selvä homeläikkä tai pullistuma seinässä viestittäisi jotain, mutta kun päällisin puolin missään ei näy mitään, niin ihminen vain pyöriskelee kierteessään ja alkaa epäillä omaa järkeään. Eikä ole lainkaan harvinaista, että lääkäri aikansa homeongelmasta kärsivää potilasta vastaanotolla katseltuaan ehdottaa tälle neuvottelua psykiatrin kanssa. Lääkärin tai terveys-tarkastajan ymmärtämättömyys ja piittaamattomuus onkin ollut monelle se viimeinen niitti: luottamus yhteiskuntaan horjuu pahemman kerran.

Tyypillisiä kosteus- ja homevaurio-talon rakennusvirheitä ovat virheet ala- ja yläpohjassa, perustuksessa, seinärakenteissa, ilmanvaihdossa sekä märkätilojen erityisvirheet. Useimmiten kaupantekotilanteessa ei ole ollut käytettävissä minkäänlaisia rakentamista koskevia asiakirjoja. ”Ostimme totisesti sian säkissä”, kuten eräs äiti asian ilmaisi.

Aina ei kosteusvaurioita havaita tai ymmärretä edes mittavan peruskorjauksen yhteydessä, vaan karu totuus paljastuu vasta remontin loppusuoralla, kun takana on jo suuri määrä työtunteja ja rahaa. Seuraa katkera muutto hometta pakoon pieneen vuokra-asuntoon syvien taloudellisten vaikeuksien keskelle. ”Sinne jäivät itse tehdyt tila- ja sisustusratkaisut, remontoitu kylpyhuone ja juuri muurattu varaava takka, jotka mahdollistuivat meille vain hetkeksi, koska kirvesmies sattumalta keksi puuttuvan höyrynsulun seinästä. Kaikki työ ja raha menivät kankkulan kaivoon. Edessä oli vain loputonta Visa-kierrettä ja välivuotia lainanmaksussa.”

Kamppailu hometalon kanssa koettelee myös parisuhdetta, joka joillakin päättyy eroon. Omaisuuden osittamisessa voi olla ongelmia eikä pois muuttanut puoliso halua osallistua korjauskustannuksiin. Kun kaikki omaisuus on vielä kiinni talossa, homeongelman

kanssa taistelemaan jäänyt puoliso tuntee olevansa kuin vanki omassa kodissaan.

Kosteusvaurioiden syytä ja laajuutta sekä vastuita selvitetessä ja käräjöidessä unelmat muuttuvat pikkuhiljaa painajaiseksi ja pikkumökistäkin tulee äkkiä miljoonatalo. Moni ottaa aluksi hammasta purren lisälainaa ja yrittää korjata epätoivon vimmallalla, kunnes eteen tulee vieläkin suurempi katastrofi ja lopulta tuntuu kuin koko talo olisi kirottu. Henkiset ja fyysiset voimat hupenevat ja suuri häpeä omasta epäonnistumisesta saa käpertymään kuoreensa. Ihminen vaipuu epätoivoon ja passivoituu.

Koti on kuitenkin aina koti ja välissä taistelutahto sen puolesta on kova, vaikkakin hiuskarvan varassa. Mutta vuosia pidätelty pelko ei hellitä ison korjauksen jälkeenkään: mitä, jos oireet ja sairastelu uusiutuvat pian paluun jälkeen? Entä voimmeko koskaan myydä taloa turvallisin mielin?

Homeloukku on demokraattinen ilmiö, sillä kosteusvaurioituneen talon tai huoneiston omistajaksi voi joutua kuka tahansa koulutukseen ja asemaan katsomatta, jopa rakennusalan ammattilainen. Matalien korkojen ja pitkien asuntolainojen jo vuosia kiihdyttämä asuntokauppa on johtanut siihen, että riskit ovat moninkertaistuneet. Yksittäisen kotitalouden kosteus- ja homevaurioiden laajuutta ja niiden korjauskustannuksia arvioitaessa luvut ovat lähes samansuuruisia kuin viime vuosikymmenellä, mutta nyt ne luetaan euroissa eli kerrotaan kuudella. Hyvätuloisenkin palkkatyöläisen talous kestää huonosti tämän mitaluokan vastoinkäymisiä silloin, kun suuri asuntolaina ja kulutusta suosiva elämäntyyli ovat jo venytäneet liikkumavaran äärimmilleen.

5.1 "Jos tästä selvittää, mennään naimisiin"

"Päätimme, että jos tästä selviämme, menemme naimisiin ja viime

kesänä meidät vihittiin", kertoo Reijo, 41. Kaikki alkoi marraskuussa vuonna 1999 Päijät-Hämeestä ostetusta rintamiestalosta. Rauhallisella omakotialueella, muutaman kilometrin päässä keskustasta sijaitseva suuri rinnetontti ja sillä perustalo ilman ylimääräisiä hilavitkuttimia. Paljon tulisijoja ja yläkerta, johon pääsee toviksi päivänokosille pakoon lapsiperheen melskettä. Pihalla vielä erillinen saunarakennus. Ensimmäinen ikioma koti!

Kohdetta oli aluksi kaupattu paikallislehden kymppiriveillä, mutta välittäjältä se lopulta ostettiin 87 500 eurolla. Kauppaa edelsi ammattilaisen tekemä kuntoarvio. Kaupat teki sairaalloisen eläkeläispariskunnan poika valtakirjalla. Sisältä talo oli hädin tuskin tyydyttävässä kunnossa, mutta se ei ensiasuntoaan hankkimassa ollut avoparia suuremmin haitannut.

"Ostettaessa oli tiedossa, että remonttia joudutaan tekemään,

mutta kukaan ei arvannut, että millaisessa mittakaavassa. Tuli vähän suunniteltua isompi remppa", Reijo hymähtää.

Maakellarimainen haju, jota aluksi luultiin vanhan puutalon hajuksi, osoittautui myöhemmin kosteusvauriomikrobien aiheuttamaksi. Naapurin mummolla oli samanlaisessa rinteessä samanlainen talo, jota remontoitiin. Talosta oli rosilattia pudonnut eikä alapohjassa ollut tarkistusluukkuja. Naapurin työmaalla käynti vahvisti Reijon epäilystä oman talon kunnosta. Sitä olivat edeltäneet oudot silmätulehdukset ja muut sairastamiset perheessä. Juuri syntynyt toinen tytärkään ei näyttänyt tyyntyvän talossa laisinkaan, vaan huusi kaiken yötä.

Isännän tekemissä tutkimuksissa paljastui, että talon alusta oli aivan märkä. Olohuoneen alapuolella oli ulkoseinän vieressä iso kuoppa kalliossa ja siinä ikioma ankkalamppi. Kaikki pintavedet törmäsivät

taloon ja pitivät alustan kosteana. Kunnan ympäristölautakunta laittoi talon asumiskieltoon alapohjan homeaurion takia. Siitä alkoi evakomatka appivanhempien luokse.

”Kaivoin lattian alta lusikka kerrallaan useita kuutioita purua, savea ja lahoa pois ja lopuksi harjasin kallion puhtaaksi.” Hän tunnustaa homman olleen rankkaa ja totista. ”Siinä menossa tipahti muutakin kuin hikitippoja.” Välissä meni selkä. ”Piikkiä selkään, viikko sängyssä ja sitten taas hommiin.”

Lattioiden lisäksi seinät ja kalusteet on uusittu ja alakerran wc on rakennettu uudelleen. Talon ympärille on tehty salaojitus tarkistuskäivoineen. Korjaustoimet paisuivat kuin pullataikina ja veivät lopulta pihankin: koristekataja ja alppiruusu piti poistaa. Maarit, 33, kertoo, ettei siinä rytäkässä ehtinyt tehdä sisustussuunnitelmia, vaan kaikki ratkaisut piti tehdä nopeasti paikan päällä työn edetessä.

Koska talo ei ole Reijon mielestä tiivis ja lämpövuodot harmittivat häntä, hän on päättänyt uusia myös ulkovuorauksen, minkä jälkeen myyjästä muistuttavat enää kattopellit. Talossa on painovoimainen ilmanvaihto, joka korvataan ulkovuorauksen remontin yhteydessä ilmalämpöpumpulla.

Korjauskustannusarvio ilman ulkovuorausta oli 33 000 euroa, jossa omalle työlle ei ole laskettu mitään. Korjaukset tehtiin Helin korjausneuvojan suunnitelman mukaan ja hänen valvonnassaan. Reijo irtisanoi itsensä työpaikastaan kesällä 2004 ja ryhtyi täysipäiväiseksi kirvesmieheksi. Uusi työpaikka löytyi kuitenkin heti syksyllä rakennustöiden valmistuttua.

”Saimme hakemuksesta Valtion asuntorahastolta maksimiprosentit korjausavustusta, josta toisin jouduimme maksamaan osan takaisin, koska samaan aikaan menossa ollut vastuiden selvittely tuotti myöhemmin laihan sovinnon alioikeudessa”; Reijo kertoo.

Vaikka viranomaiset olivat todenneet talon asumiskelvottomaksi, ostajaa syyllistettiin toteamalla, että ”vanhoja ihmisiä meette kiusaamaan”. Kiinteistönvälitystoimiston palvelu oli ala-arvoista kiljumista. Sen sijaan pankin suhtautuminen oli asiallista: lisälaina järjestyi vaivatta, koska takaajat olivat omasta takaa. Valtion asuntorahaston lähettämä 43 kysymystä remonttikuluista, kuten maalarinteipin tarpeesta, nostatti koomisuudesta huolimatta Maaritin verenpainetta. Rankimpana nuori äiti koki kuitenkin arjen pyörittämisen: ”Irtolaisina kannettiin kopassa vaatteita ja astioita kodin ja 24 neliön evakkoasunnon välillä ja nakkisoppa porisi työmaan pihalla.” Monet kerrat kiehui Reijonkin sisällä, mutta hän oli vakaasti päättänyt olla korottamatta ääntään. Aktiivinen ote, mutta korostetun nöyrä mieli onkin enemmän kuin tarpeen sille, joka aikoo Suomessa ajaa asumisterveysasiaansa viran-

omaisten, juristien ja eri alan asiantuntijoiden ja neuvonantajien viidakossa. Reijo otti aluksi tuloksetta yhteyttä kotipaikkansa kulluttajaneuvojaan, kunnes monien käänteiden jälkeen ymmärsi kääntä Asteen puoleen keväällä 2002. Asteen roolia pariskunta pitää omassa tapauksessaan ratkaisevana. Haastatteluunkin he sanovat suostuneensa vain kiitollisuudesta sen toimintaa kohtaan. "Aste oli koko prosessin keskipiste, josta saattoi vähintäänkin kysyä neuvoa", Reijo kertoo.

Jo itsessään raskaan selvittely- ja rakennusprosessin aikana perhe kävi läpi myös kahden omaisen kuoleman. Sukulaisiaan ei pariskunta käy moittimaan, kunhan toteaa, että "tullaan taivastelemaan, muttei tarjota apua".

Mitä tällä kokemuksellanne sanoisitte talon ostamista harkitsevalle? "Sitä ei ensikertalainen arvaakaan, kuinka monessa paikassa voi mennä pieleen. Ostaja luulee, että

hänellä on lupa luottaa ammattilaisen tekemään kuntoarvioon, joka kuitenkin saattaa osoittautua täysin tyhjäksi paperiksi. Myyjän vastuut onkin syytä selvittää hyvin ja kohteesta kannattaa pyytää kaikki tiedot", he toteavat.

Reijo muistuttaa, että vikoja on kaikenikäisissä taloissa. "Miehet olivat ennen taitavia käsistään, mutta tekivät siitä huolimatta virheitä." Perheen 5- ja 7-vuotiailla tyttärillä on vankka mielipide asiasta: "Ei enää ikinä remonttia!"

Haastateltavien nimet on muutettu.

5.2 Homeloukku ei ole häpeä

Kaija ja Matti ovat oiva esimerkki nelikymppisen lapsiperheen rohkeasta elämänmuutoksesta: uusi kotipaikkakunta ja ammatinvaihdokset. Matti on vaihtanut alaa korjausrakentamisen innoittamana ja Kaija on vaihtanut opiskelujen kautta hoitoalalle toteuttaen samalla pitkäaikaista haavettaan.

Kerrostalossa asunut perhe haki pitkään omakotitaloa kotiseuduiltaan, kunnes he löysivät mieleisensä kohteen toiselta paikkakunnalta. Puolitoistakerroksinen ja suurin terassein varustettu rintamamiestalo valmiine pihoineen miellytti ensi näkemältä. Asunneoliotakin oli sopivasti yli sadan ja ullakolla vielä reilusti "kasvunvara". Lisäksi pihalla oli suuri ulkorakennus saunoineen, autotalleineen ja varastoineen. Kaupat tehtiin kuntokartoituksen jälkeen keväällä 2002.

Pian elokuisen muuton jälkeen sisätiloissa huomattiin pöyristyttävä haju. Samaan aikaan perhe alkoi sairastella, lähes joka kuukausi joku oli lääkekuurilla. "Ei ollut puhettakaan, että olisin ruvennut siinä hajussa hoitamaan lapsia tai että olisin voinut hoitaa ammattiani kotona. Lopulta en olisi siihen edes kyennyt jatkuvalta sairastamiselta. Pahinta oli kun yövieraatkin sairastuivat meillä", Kaija kertoo.

Vasta jälkikäteen Kaijalle ja Matille valkeni, että kaunis ulkokuori oli-kin vain silmänlumetta. Näytössä piha oli ollut kuin "nuoltu" koriste-pensaita ja -patsaita myöten ja sisällä olivat ovet ja ikkunat leväl-lään ja autoista paremmin tunne-tut ilmanraikastimet teipattuina pöytälevyjen alle.

Terveystarkastaja kävi paikalla hel-mikuussa ja kehotti tekemään kissanluukkuja alapohjaan. Haju muuttui luukkujen kautta löyhkäksi ja syykin selvisi: alapohja etenkin keittiössä oli täynnä mustunutta lautaa, joka kasvoi komeita sieniä. Siitä huolimatta terveystarkastaja ei laittanut taloa asumiskieltoon.

Kaija yritti epätoivoisesti saada apua. Kaikki tuli suuressa hädässä käytyä läpi oikeusaputoimistoa ja tavarantarkastajaa myöten. Neuvoja kysyttiin kaikkiaan viideltä juristilta. Poliisi ei ottanut juttua tutkittavakseen, koska petoksen tunnusmerkit eivät täyttyneet. "Ensin emme meinanneet saada

sähkösovimustakaan omiin ni-miimme, koska myyjällä oli mak-samattomia rästejä." Samasta syystä nuohooja ei ollut käynyt talossa moneen vuoteen.

Proessin aikana selvisi, että myyjä oli aikanaan ostanut talon tontin hinnalla. Korjauksia oli tehty, mut-ta talon todellisiin ongelmiin ei oltu puututtu laisinkaan. Esimerkiksi patolevyt oli asennettu vain silmän-lumeeksi puolen metrin syvyyteen asti, vaikka kahden metrin syvyy-teen ulottuvassa kellarissa oli ollut selkeitä kosteusongelmia.

Kaupan yhteydessä tehty kunto-tarkastus oli hyvin epätarkka ja antoi liikaa tulkinnan mahdolli-suuksia.

Pitkän kinaamisen jälkeen myyjä suostui osallistumaan keittiön ja eteisen remontiin. Se tehtiin oma-na työnä. Alkoi ensimmäinen va-jaan viiden kuukauden pituinen evakkomatka naapurin kautta kunnan vuokra-asuntoon.

Korjaustyöt vasta paljastivat ka-tastrofin todellisen laajuuden: ko-ko alakerta olisi korjattava. Alkoi uusi, entistä tukalampi tutkiminen ja korjaaminen. Lopulta perheen pelastukseksi osoittautui Helin jäsenyys, joka johdatti Kaijan liiton korjausneuvojan ja sitä kautta myös Asteen puheille. Siitä alkoi toinen, vajaan vuoden mittainen evakkomatka kunnan vuokra-asuntoon. Korjauskustannukset nousivat lähes 40 000 euroon. Korjaussuunnitelman kustannus-arvioineen teki Hengitysliiton kor-jausneuvoja, joka myös valvoi työtä. Työt tehtiin kokonaisuudes-saan itse, koska molemmat olivat silloin työttöminä.

"Päätimme lopulta olla hakematta Valtion asuntorahaston avustusta, koska laskimme, että silloisilla säännöillä avustus olisi jäänyt niin pieneksi ja lisäksi meitä mietitty sitä seuraava viiden vuoden myyn-tikielto", he kertovat. "Onneksi edes katto säästy. Siitä olisi tullut iso tikki lisää", Matti huokaa.

Matti sanoo, että vaikeinta korjaamisessa on rajanveto: mihin saakka pitää mennä, että vaurio tulee varmasti korjattua, kunnes huomaa joutuvansa korjaamaan koko talon. Uudisrakentamiseen verrattuna työ on kaksinkertainen. Vanha maa-aines talon alta jouduttiin sekin vaihtamaan uuteen käsityönä. Talon alakerta on lähes kokonaan uusittu. Enää remontista uupuvat listat.

Vaikka velaksi ostettuun taloon on jouduttu ottamaan kolme lisälainaa, Matti sanoo luottavansa asuntojen arvonnousuun. Itse talonsa korjanneena hän sanoo myös tarvittaessa uskaltavansa myydä talon pelotta ja ilman omantunnontuskia.

Kaija sanoo nykyään elävänsä päivän kerrallaan. Tulevaisuudensuunnitelmia hän ei tee. Suhde taloon, omaan kotiin, on muodostunut eräänlaiseksi viha-rakkaus-suhteeksi ja tunteet kulkevat vuoristorataa. Monia asioita on

liian vaikea hyväksyä. Tytärkin sairastui omassa kodissaan astmaan.

"Usko Suomeen oikeusvaltioon on mennyt. Siedän huonosti epäoikeudenmukaisuutta enkä minikäänlaista suoraa huiputusta." Terveysvalvontaan hän sanoo olevansa erityisen pettynyt. "He eivät neuvoneet lainkaan eivätkä edes ottaneet kantaa asioihin."

Kaija on pitänyt homepäiväkirjaa ja kertonut perheensä tarinan myös julkisuudessa. "Näitä asioita ei pidä missään nimessä piilotella. Homeet ovat kauheita myrkkyyjä, jotka vievät ihmiseltä terveyden ja jopa työkyvyn."

Asteen tarjoamaa vertaistukea Kaija pitää aivan ehdottomana. Hän on kuulunut yhteen ryhmään sen perustamisesta lähtien. Perhe on myös ollut liiton teemalomalla.

"Siellä, toisten tarinoita kuunnellessa ymmärtää, ettei ole ongel-

mansa kanssa yksin. Saa hyviä neuvoja ja ystäviä, jolle voi soittaa, kun itsellä on heikko hetki. Niillä, jotka löytävät tiensä vertaistukiryhmään, on paremmat mahdollisuudet selvitä. Silloin ei ole pakko kulkea yksin kaikkein kivikkoisinta tietä."

Kiitosta Kaija antaa myös seurakunnalle, joka tuki perhettä kovimmissa paikoissa. Myös lapset ja ystävät ovat pitäneet äitiä pystyssä. Homeloukku paljastikin perheen todelliset ystävät. He ovat ehdottaneet pariskunnalle modernin taiteen näyttelyn kokoamista lattian alta löytyneistä jätteistä ja roinasta sekä valokuvista, jotka otettiin alapohjan komeasta sienija homekasvustosta.

Haastateltavien nimet on muutettu.



6. Toimenpidesuosituksset

Tulevaisuus asettaa asumisterveydelle monia haasteita:

- asumisen ja asumisympäristön muutos
- poikkeukselliset sääolosuhteet: runsaat (lumi)sateet ja tulvat
- rakennusratkaisujen ja –materiaalien kehittyminen
- osaamisen puute
- sosiaalisten turvaverkkojen hiipuminen
- selkeiden ja toimivien toimintamenetelmien puuttuminen ongelma- ja riitatilanteissa
- korjausavustusten kohdentaminen yhdenvertaisesti kaikille tarvitsijoille
- asuntomarkkinoiden merkitävät muutokset ja uudistukset
- uudistuva lainsäädäntö ja säädöspohjaan liittyvät muutostarpeet:
 - energiatehokkuusdirektiivi
 - kuntotarkastusten luotettavuus
 - ja toimeentulotukilain soveltamiseen liittyvät ongelmat.

Asumiseen ja rakentamiseen liittyvää säädöspohjaa pidetään jo monin paikoin riittävänä, mutta

ongelmana onkin koordinaation puute. Vaikka rakentaminen, maapolitiikka ja asuminen koskettavat laajalti kaikkia toimijoita kulluttajista elinkeinoelämään, ei asumisella ole omaa ministeriötä eikä ministeriä, vaan siihen liittyvät asiat on hajautettu useaan ministeriöön. Asumisterveyden kehittämisen kannalta tilanne on Asteen kokemuksen perusteella keskimääräinen ja pysyvä sellaisenaan niin kauan ennen kuin kaikki asumiseen liittyvät asiat saadaan yhden ministeriön alaisuuteen.

Epävarmuutta korjausavustusjärjestelmän kehittämiseen toi myös valtioneuvoston vuoden 2007 budjettiin tekemä ehdotus 20 miljoonaan euron korjausavustusmäärärahojen leikkaamisesta. Se on lähes kolmekymmentä prosenttia tälle vuodelle kaikkiin korjausavustusmuotoihin varatusta 70 miljoonan euron määrärahasta. Valtioneuvosto perusteli leikkausta

sillä, että rakentaminen vetää nyt muutenkin. Syvässä taloudellisessa kriisissä hometalonsa kanssa painivien kansalaisten näkökulmasta rakentamisen korkeasuhdanne tietää kuitenkin vain entistä korkeampia työvoima- ja materiaalikustannuksia eli toisin kuin valtioneuvosto tuntuu ajattelevan, korkeampia kokonaiskustannuksia ja entistä huonompia mahdollisuuksia korjaustoimien toteuttamiseen. Uhkana on myös, että korjausavustusmäärärahojen vähetessä valtioneuvosto voi rajata käyttösuunnitelmallaan juuri vakavimman terveyshaitan kohteeksi joutuneiden perheiden korjausavustuksia, mikä syventäisi edelleen heikommassa tilanteessa olevien ahdinkoa. Vuodelle 2006 terveyshaitaperusteisiin korjausavustuksiin on varattu budjetissa vaatimattomat 1-2 miljoonaa euroa, kun todellinen tarve olisi 3-6 miljoonaa euroa.

Katastrofiin ajautuneiden ihmisten arjessa jaksamista pitäisi tukea kaikin tavoin. Monilla homeloukuun joutuneilla on kuitenkin epämiellyttäviä kokemuksia viranomaisten tietämättömyydestä, jopa asenteellisuudesta. Jos esimerkiksi viranomainen toteaa kiinteistössä asumisterveyshaitan, sen mukainen käyttökieltopäätös pitää myös uskaltaa tehdä, koska juuri terveydensuojeluviranomaisten ja terveystarkastajien kannanotoilla ja toimenpiteillä on ratkaiseva rooli ongelman selvittelyssä ja sen pitkittymisen ehkäisemisessä. Lisäksi monissa kunnissa terveystarkastajan käyntiä joudutaan odottamaan jopa puoli vuotta! Aste pitääkin ensiarvoisen tärkeänä, että kunnat varaavat riittävästi resursseja ympäristöterveydenhuollon toimintaan ja, että terveydensuojeluviranomaisille ja terveystarkastajille järjestetään säännöllisesti koulutusta. Lisäksi kuntien tulisi kannustaa terveydensuojeluviranomaisia

käyttämään kaikkia ympäristö- ja terveydensuojelulakien suomia keinoja terveyshaittojen poistamiseen.

Vuonna 2003 STM muutti toimeentulotukilain soveltamisohjeita niin, että se suosittelee toimeentulotukea myönnettäessä otettavaksi huomioon myös evakkoasumisen kustannukset. Käytännössä kunnat soveltavat ohjetta vaihtelevasti. Silloin kun hometalo katsotaan varallisuudeksi, jonka turvin olisi tultava toimeen, oli pa kiinteistön todellinen kunto mikä hyvänsä, eikä vuokralla asumisen kustannuksia huomioida menoina, voivat hometaloukkuun joutuneen toimeentulomahdollisuudet olla todella heikot.

Aste pitää tärkeänä, että valtiolta puuttuu tilanteeseen ja velvoittaa kunnat noudattamaan STM:n suosituksia. Lisäksi kuntia on ohjeistettava huomioimaan

myös muut homekatastrofin kohdanneiden toimeentulotukitarpeet. Tällaisia ovat muun muassa välttämättömän irtaimiston hankkiminen saastuneiden tilalle ja erikoislääkärikulut.

Asuminen ja asumisympäristö muuttuvat Suomessa hyvin nopeasti ja tämä asettaa suuria haasteita asumis- ja ympäristöterveydelle. Asuinpinta-alan kaksinkertaistuminen ei välttämättä tarkoita, että sen vaikutus hyvinvointiin olisi sata prosenttia. Oli pa muutos myönteistä tai kielteistä, siihen sisältyy aina riski. Asumisterveys on yksi asumisviihtyvyyden ja hyvinvoinnin perusasioita ja siihen liittyviä riskejä voi löytyä muuten korkeatasoisista ja arvostetuista asunnoistakin. Koska asukas on oman asumisensa paras asiantuntija, asukkaan omat kokemukset ja tulkinta tilanteestaan ovat vähintään yhtä tärkeitä kuin hänen asumisterveytensä liittyvät

tutkimukset ja muut selvitykset. Terveydessä subjektiivisella kokemuksella on vaikutuksensa, sillä koetun terveydentilan on havaittu kertovan terveydentilan tulevasta kehityksestä ja sairastavuudesta.

6.1 Pienet asunto-osakeyhtiöt korjausavustuksen piiriin

Pienissä yhtiössä osakkeenomistajat ovat kosteus- ja homevaurioiden kanssa monesti yhtä vaikeassa tilanteessa kuin omakotitalon omistajakin. Asteen mielestä valtion korjausavustukset tulisikin yhdenvertaisuuden nimissä ulottaa myös asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen. Nyt ongelman muodostavat pienet, muutaman huoneiston asunto-osakeyhtiöt, joiden osakkaiden pitäisi saada avustusta omaan korjausosuuteensa silloin, kun yksittäiselle osakkaalle lankeavat kustannukset muodostuvat kohtuuttomiksi jopa taloyhtiön kautta vieraalla pääomallakin rahoitettuna.

Esimerkki 1:

Pieni, kuuden asunnon asunto-osakeyhtiö, jonka osakkeet ostettu velaksi. Osakkailla - uusperhe, pienituloinen myyjä, yksinhuoltaja, eläkepari, nuori perhe ja eronnut isä - on maksimimäärä velkaa. Taloyhtiöllä olisi mahdollisuus ottaa lainaa, mutta osakkaat ovat maksukyvyttömiä eli heillä ei ole velankantokykyä nykyistä enempää. Rakennus on 1,5 vuotta vanha ja takuu-aika on menossa. Osakkaiden turvaksi luotu RS-järjestelmä ei kata korjauksia ja urakoitsija on suorituskyvytön. Rakennusvirhevakuutus ei laukea, koska takuu-aika on päällä. Myynti-ilmoituksesta ei käynyt ilmi, oliko urakoitsijan ottama rakennusvirhevakuutus suppea vaiko laaja. Taloyhtiön ottama oikeusturvavakuutus ei korvaa rakennus- ja takuuajalta aiheutuvia oikeudenkäyntikuluja, jolloin asunto-osakeyhtiön osakkaat putoavat kaikkien turvaverkkojen ulkopuolelle. Kuka tekee ja maksaa korjaukset?

Esimerkki 2:

Vain kaksi rivitaloyhtiön osakasta rohkeni nostaa oikeusjutun rakentajaa vastaan. Lämpökuvauksessa oli ilmennyt, että huoneistoissa oli pahoja lämpövuotoja, jotka aiheuttivat rakenteissa kosteus- ja edelleen homevaurioita. Lisäksi juomavesi oli epäpuhdasta. Alioikeus päätti jutun kantajien eduksi ja kaupat purettiin. Muiden osakkeenomistajien kohdalta tilanne jäi ennalleen, vaikka heidän huoneistoissaan on mitä todennäköisimmin samat ongelmat.

Korjausavustusjärjestelmän tarkastelussa olisi Asteen mielestä otettava huomioon erityisesti nuoret, ensiasunnon hankkijat ja yksinhuoltajat, koska markkinoiden paineet kohdistuvat eritoten nuoriin vasta perheen perustaneisiin aikuisiin, joilla on vielä vähän kokemusta ja tietoa asuntokoupoista tai ylipäättään rakentamisesta ja vastuista.

6.2 Myyjän heikko asema

Korjausavustusjärjestelmän kehittämistä talvella 2002-2003 selvittänyt työryhmä esitti, että myös myyjä voisi tietyissä tapauksissa saada terveyshaitta-avustusta. Vilttömän myyjän asema etenkin kuntotarkastuksissa silloin, kun ne tehdään puutteellisesti tai jopa tarkoitushakuisesti, on vähintään yhtä hankala kuin ostajankin. Myyjän kannalta ongelmallinen tilanne on myös silloin, kun myyjä on maksanut saamallaan kauppahinnalla velkojaan siinä määrin, että asuu nykyisin vuokralla. Tällöin mittavat korvausvaateet saattavat johtaa myyjän täydelliseen katastrofiin. Nykysäännösten mukaan kiinteistön on kuitenkin ensin palauduttava myyjälle ja hänen on myös palattava asumaan sinne ennen kuin hän voi saada korjausavustusta.

STM:n ja YM:n asettamat selvitysmiehet esittivät jo alkuvuodesta 2003, että myyjälle voitaisiin

myöntää avustusta silloin, kun voidaan osoittaa, ettei myyjä ole ollut tietoinen kosteusvauroista ja korvauksen maksaminen ostajalle saattaa myyjän kestävämpään tilanteeseen. Mahdollisuus avustukseen olisi omiaan vauhdittamaan ostajan kanssa käytäviä neuvotteluja ja näin vältyttäisiin molemmiin puolin piinaavalta oikeusprosessilta suurine kuluineen.

6.3 Kuntotarkastukset – villiä silmäilyä?

*Hannele Rämö
Toiminnanjohtaja
Asumisterveysliitto Aste ry*

Asumisterveysliitto Aste ry on kiinnittänyt huomiota asuntojen oston ja myynnin yhteydessä tehtäviin kuntotarkastuksiin. Alalla on monentasoisia yrittäjiä eikä kuntotarkastustoiminta nykymuotoisena tuo turvaa sen paremmin myyjälle kuin ostajalle.

Aste selvitti vuonna 2003 asiakasaineistoonsa perustuen asunto-kauppoihin liittyvää kuntotarkastustoimintaa. Toimeksiantajana oli sosiaali- ja terveysministeriö. Selvityksessä ilmeni epäkohtia, jotka olivat eräissä tapauksissa kuluttajien kannalta vahingollisia ja jopa asumisterveyttä vaarantavia.

Nykyisin kuntotarkastus tehdään lähes aina asuntokaupan yhteydessä. Vuonna 2005 tehtiin yli 81 000 asuntokauppaa. Kuntotarkastustoiminta perustuu yhteistointaryhmän ehdotuksiin. Ryhmässä olivat edustettuina ympäristöministeriö, Kuluttajavirasto ja Teknologian kehittämiskeskus. Tarkoituksena oli käynnistää kokeiluluonteisesti objektiivinen ja riippumaton menettely, joka osaltaan turvaisi myyjän ja ostajan oikeudellista asemaa asuntokaupassa. Ensisijaisena tavoitteena oli vähentää asuntokauppojen seurauksena syntyviä oikeudellisia riitoja. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että kuntotarkastuk-

sille asetetut tavoitteet eivät ole toteutuneet likimainkaan suunnitellusti. Kokeiluksi tarkoitettulle toiminnalle ei ole järjestetty julkista seurantaa ja valvontaa. Myös vastuukysymykset ovat olleet ja ovat edelleenkin ratkaisematta.

Kuntotarkastusten ongelmana ei ole palvelun hinta, vaan sen tarkoitus ja sisältö. Kuntotarkastustoimintaa harjoitetaan yksityisenä liiketoimintana, jota kiinteistöalan järjestöt ja kuluttajajärjestöt eivät ole kyenneet riittävästi ohjaamaan. Kuntotarkastuksen tekijöille ei ole saatu aikaan minkäänlaisia virallisia pätevyysvaatimuksia. Kuntotarkastusten yleistymisestä huolimatta asuntojen teknistä kuntoa koskevat riidat ovat entistä vaikeampia ja hankalampia ratkaista.

Asunnonostajat joutuvat luottamaan näennäisesti ”virallisen” statuksen saaneisiin kuntotarkastusraportteihin. Maallikkoina he eivät pidä tarpeellisena eivätkä

yleensä osaa itse tehdä tai teettää tarkempia tutkimuksia kaupan kohteesta. Pääsääntöisesti kuntotarkastuksen tilaajaksi on merkitty myyjä, mutta käytännössä kuntotarkastajan valinnasta päättää useimmiten kiinteistönvälittäjä. Asuntokaupan varsinaiset osapuolet, ostaja ja myyjä, eivät useinkaan ole voineet vaikuttaa kuntotarkastajan valintaan. Kiinteistönvälittäjä käyttää yleensä samaa kuntotarkastajaa. Välittäjän tavoitteena on myydä asunto mahdollisimman nopeasti ja mahdollisimman korkeaan hintaan. Toimeksiannon jatkuvuuden kannalta voi kuntotarkastajalle olla edullista "jättää huomaamatta" kohteen epäedullisia ominaisuuksia. Myös pätevä ja tunnollinen kuntotarkastaja saattaa jäädä ilman toimeksiantoja, jollei hän sopeudu tällaiseen käytäntöön.

Epäonnistunut asuntokauppa jää yksinomaan ostajan ja myyjän harteille. Käytännössä kiinteistönvälittäjä ja kuntotarkastaja eivät ole

joutuneet osaksikaan kantamaan vastuuta syntyneistä asuntokauppariidoista, vaan ovat jatkaneet toimintaansa ilman seuraamuksia kuten ennenkin. Monine välillisine vaikutuksineen tämä aiheuttaa suuria kustannuksia myös yhteiskunnalle.

Asuntojen kuntotarkastusten epäkohdat ja toiminnan kirjavuus ovat yksi kiinteistönpitoon ja asumiseen liittyvän lainsäädännön tärkeimmistä haasteista. Asteen mielestä kuntotarkastustoimintaa tulisikin ehdottomasti säädellä lailla, joka määrittelisi virallisesti kenellä ja millä tavalla on oikeus tehdä kuntotarkastuksia.

Kuntotarkastajille tulisi luoda riippumattomat toimintaohjeet ja -säännöt ja tarkastuksille virallinen valvonta ja seuranta. Lisäksi kuntotarkastukset tulisi rekisteröidä luotettavasti, jotta ne olisivat myöhemmin helposti jäljitettävissä esimerkiksi rakennusvalvontavirastoista.

Kuntotarkastukset pyritään nykyisin kytkemään energiakatselmuksiin. Energiakatselmusten lisääntyminen saattaa käytännössä merkitä sitä, että huomattava osa rakennusvirheistä ja -vaurioista piilotetaan lisälämmöneristeiden alle. Rakennusten kosteus- ja homevauriot sekä yleensä asumisterveyteen liittyvät tarkastukset edellyttävät olennaisesti erilaisia arviointitapoja ja mittauksia kuin energiakatselmuksissa käytettävät. Sama henkilö ei voi tehdä energiakatselmuksia ja suorittaa asuntojen kuntotarkastuksia ilman riittävää ammattitaitoa. Näitä kahta asiaa on vaikea kytkeä toiminnallisesti yhteen.

Lausuntoja tai kannanottoja asuntojen terveellisyydestä ja niiden mahdollisesti aiheuttamista terveyshaitoista ei tulisi uskoa muiden laadittavaksi kuin sellaisten henkilöiden tai toimijoiden, joilla on alalta riittävä pätevyys. Tästä tulisi säätää erikseen terveyden-suojelulaissa (763/94).

PROJEKTIN VASTUUHENKILÖT

Asumisterveysliitto Aste ry, Heinola

sertifioitu rakennusterveysasiantuntija, toiminnanjohtaja Hannele Rämö
sisäilma-asiantuntija Riitta Konttinen

Hengitysliitto Heli ry

Oltermanni, Helsinki

tekniikan lisensiaatti Juhani Pirinen, korjausneuvonnan päällikkö

Anttolanhovi, Mikkeli

rakennusmestari Heikki Öhman, korjausneuvoja

Hoikka, Vammala

rakennusinsinööri Jussi Karjalainen, korjausneuvoja

Kaprakka, Liperi

rakennusinsinööri Jukka-Pekka Kärki, korjausneuvoja

Merikoski, Oulu

arkkit.yo. Tommi Riippa, korjausneuvoja

PROJEKTIN TUOTTAMA TIEDOTUSMATERIAALI

- AstelInfo-esite 2005. Asumisterveysliitto Aste ry.
- Hengitysliitto Heli ry ja Rautakesko yhteistyöhön. Tiedote 17.1.2004. Hengitysliitto Heli ry.
- Homeloukkupilotti. Asumisterveysliitto Aste ry:n verkkosivut osoitteessa **www.asumisterveysliitto.fi**
- Homeloukussa asuvan ihmisen tie terveeseen kotiin. Hengitysliitto Heli ry:n verkkosivut osoitteessa **www.heli.fi**
- Homeloukusta terveeseen kotiin. Hyvä hengitys 1/2005.
- Miten homeloukku syntyy? Tiedote 16.11.2004. Asumisterveysliitto Aste ry ja Hengitysliitto Heli ry.

HAASTATELLUT ASIAANTUNTIJAT

- johtaja Risto Aurola, STM
- varatuomari Raija Himberg, Helsinki
- korjausneuvoja Jussi Karjalainen, Heli ry
- ylitarkastaja Marja Kostiainen, Valtion asuntorahasto
- keuhkosairauksien erikoislääkäri Matti Paananen, Jyväskylä
- korjausneuvonnan päällikkö Juhani Pirinen, Heli ry
- toiminnanjohtaja Hannele Rämö, Aste ry

LÄHTEET

Asumisterveyden edistämisen tukiprojektin suunnitelmat 2004-2005. Asumisterveysliitto Aste ry.

Asumisterveysliiton painamattomat toimintakertomukset 2003-2005. Asumisterveysliitto Aste ry.

Hallituksen asuntopoliittinen ohjelma vuosille 2004-2006 (2004). Helsinki: Ympäristöministeriön moniste 126.

Homeloukkupilotit 2004-2005. Asumisterveysliitto Aste ry:n julkaisemattomat tilastot.

Husman T. (2002). Kosteusvauriotalossa asuneiden perheiden pitkäaikaiset terveyshaitat ja asumisterveysongelmista aiheutuneet kustannukset. Kuopio: Kansanterveyslaitos, Ympäristöterveyden osasto. Kansanterveyslaitoksen julkaisuja B5/2002.

Juntto A. (2006) Suomalainen asuminen ja ympäristöterveys. Esitelmä 27. valtakunnallisilla ympäristöterveyspäivillä 30.5.2006, Kuopio.

Kajanne A., Eränen L., Leijola M. & Paavola J. (2002). Homeongelma ja sen psykososiaaliset vaikutukset. Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriön selvityksiä 2002:7.

Kinnunen H. & Kostiainen M. (2003). Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriön työryhmämuistioita 2003:9.

Laki asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista. 22.12.2005/1184.

Nguyen Lien T. T., Pentikäinen T., Rissanen P., Vahteristo M., Husman T. & Nevalainen A. (1998). Health-related costs of moisture and mold in dwellings. Kuopio: Kansanterveyslaitoksen julkaisuja B13/1998.

Pääministeri Anneli Jäätteenmäen hallituksen ohjelma 17.4.2003. Valtioneuvoston kanslia.

Pääministeri Matti Vanhasen hallituksen ohjelma 24.6.2003. Valtioneuvoston kanslia.

Terveydensuojelulaki 19.8.1994/763

