

Sisäilmastoseminaari 2007

KOSTEUS- JA HOMEVAURIOIDEN KORJAAMINEN KANNATTAÄ

Pirjo Kupila ja Hannele Rämö

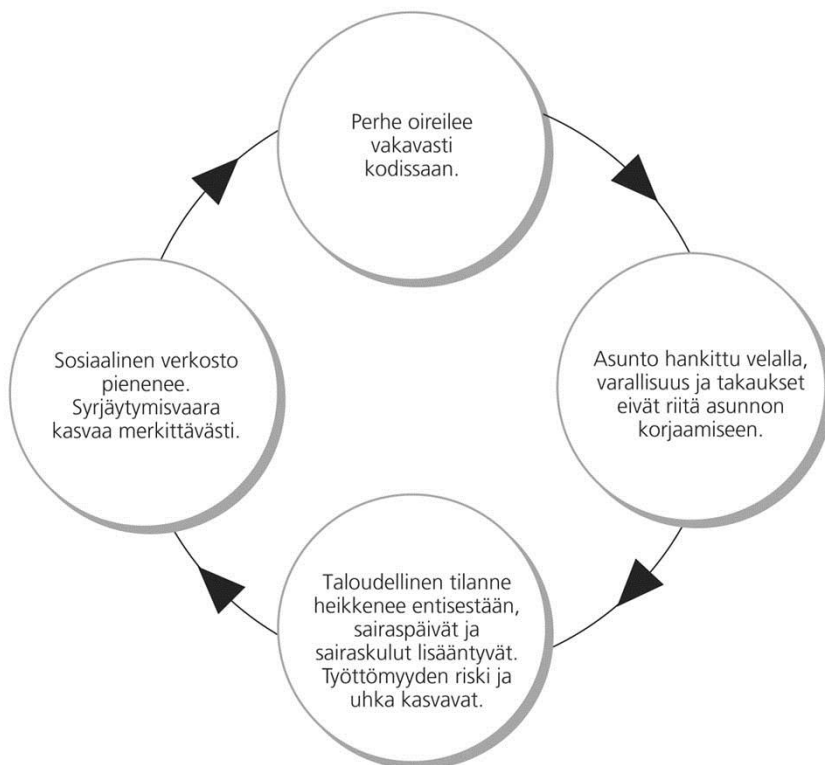
Asumisterveysliitto Aste ry

TIIVISTELMÄ

Tie homeloukusta terveeseen kotiin on pitkä ja raskas, muttei mahdoton. Asumisterveysliitto Aste ry:n ja Hengityслиitto Heli ry:n yhteistyönä toteuttama homeloukkuprojekti vuosina 2004–2005 todisti, että oikein ja oikea-aikaisesti suunnattu neuvonta, asiantuntijatoimintojen koordinointi ja kiinteistöjen perusteellinen korjaaminen kannattaa kaikilla mittareilla arvioituna. Projekti toimi kanavana homeloukkuun ajautuneille antamalla kokonaisvaltaista apua heidän ongelmiinsa. Koska toimintamalli kehitettiin perheiden arjessa, myös työn tulokset jäivät vaikuttamaan sinne, missä tarve on suurin. Homeloukkuprojekti toteutettiin yhteistyönä Helin viidessä eri aluekeskuksessa toimivien korjausneuvojien kanssa. Toimintamalliin kuului tiivis yhteistyö Valtion asuntorahaston (ARA) kanssa.

HOMELOUKUSTA TERVEESEEN KOTIIN

Mikä ihmeen homeloukku?



Kaavio 1. Mikä ihmeen homeloukku?

Vuonna 1993 perustettu ja Heinolasta 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 arvioidaan tulevan ilmi vuosittain useita satoja. Osa niiden asukkaista on

ajautunut asunnon mikrobi- ja kosteusvaurioiden takia ylipääsemättömiin terveydellisiin, taloudellisiin ja sosiaalisiin ongelmiin/1/.

Aste ry oli osoittanut jo vuosituhaten vaihteessa toteuttamassaan kolmivuotisessa projektissa, että ajoissa toteutetut kosteus- ja homevaurioiden korjaukset tulevat yhteiskunnalle edullisemmiksi kuin perheiden syrjäytyminen/2/. Elämönhallintansa menettäneen perheen yhteiskunnalle aiheuttamat kustannukset ovat todella suuria ja pitkäaikaisia.

Tukeakseen näitä heikoimmassa asemassa olevien kotitalouksia Aste käynnisti vuonna 2003 Raha-automaattiyhdistyksen tuella hankkeen ”Asumisterveyden edistämiseksi tehtävien rakennusvauriokorjausten taloudellisen tuen projekti ” eli ns. homeloukkuprojektin, jonka tärkeimpänä tavoitteena oli kehittää konkreettinen toimintamalli kosteus- ja homevaurioista kärsivien kansalaisten auttamiseksi ja terveyshaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Projekti jakautui kahteen osaan: vuoden pituista esiselvitystä seurasi kahden vuoden pituinen varsinainen projekti. Vuoden 2005 lopussa päättynyttä projektia varten Aste ry sai Raha-automaattiyhdistykseltä rahoitusta yhteensä 170 000 euroa.

KOKONAISVALTAISTA APUA HOMEONGELMAAN

Jo ennen Asumisterveysliiton 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 väliinpuotoajiin. Toimintamallia kehitettäessä homeloukkuun joutuneiden kotitalouksien löytäminen ja tunnistaminen ei tuottanut vaikeuksia, sillä Asteen kymmenvuotinen toimintahistoria oli osoittanut, että ne asumisterveyteen liittyvät ongelmat, jotka eivät ole ratkenneet tavanomaisin keinoin, siilautuvat lopulta Aste ry:n 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 heikoimpaan asemaan ajautuneet kotitaloudet:

- o asunnon tarvitsija on olettanut hankkineensa terveen asunnon
- o pieni- tai keskituloisia, ns. tavallisia ihmisiä
- o perheellä velkaa asunnosta noin 60–80 prosenttia asunnon alkuperäisestä arvosta
- o arvioidut korjauskustannukset noin 35 000–40 000 euroa ja
- o vastuiden selvittely joko kesken, vastuutaho epäselvä tai vastuu ei käytännössä toteudu täysimääräisesti.

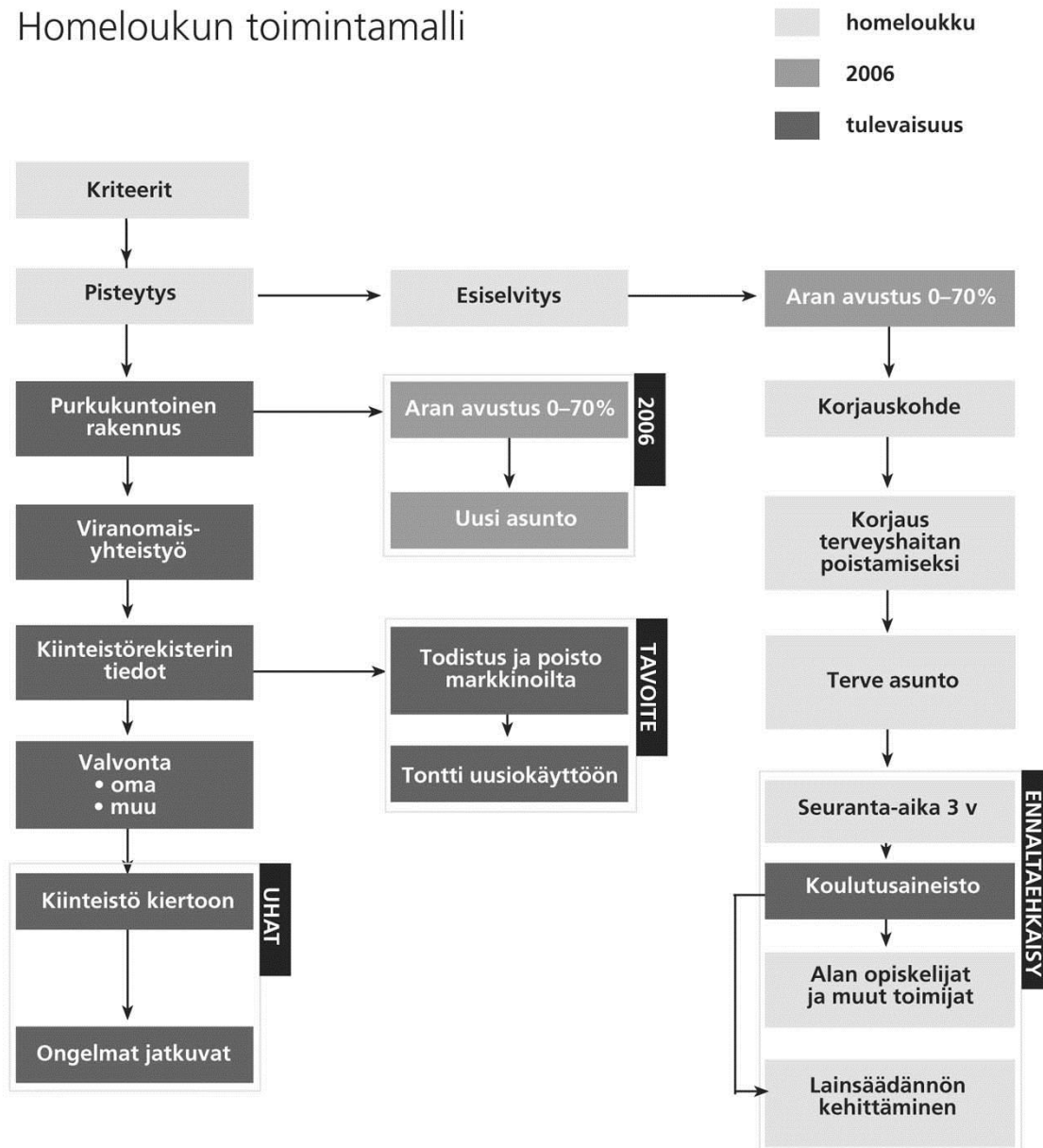
Toimintamalli homeloukkuun joutuneiden auttamiseksi ankkuroitiin viiteen osatavoitteeseen:

- homeloukkuun joutuneet kotitaloudet tunnistetaan ja löydetään
- tarvittavat resurssit löydetään ja kohdennetaan oikein ja riittävin 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 omarahoitusosuuden vakuusjärjestelyjen tukeminen, purettavien rakennusten ja pienten asunto-osakeyhtiöiden saaminen avustuksen piiriin - sekä avustuksiin osoitettujen määrärahojen kasvattaminen. Riskienhallintaan eli järjestelmän väärinkäytösten ehkäisemiseen päätettiin projektin pilottiluonteen vuoksi kiinnittää erityistä huomiota.

YHTEISTYÖNÄ TOTEUTETTU TOIMINTAMALLI – TIE TERVEESEEN KOTIIN

Homeloukun toimintamalli



Kaavio 2. Homeloukun toimintamalli/3/

Homeloukkuprojekti toteutettiin järjestöjen välisenä yhteistyönä. Yhteistyökumppaneina olivat Hengitysliitto Heli ry:n korjausneuvojat viidessä eri puolilla maata sijaitsevassa aluekeskuksessa. Korjaussuunnitelmia tekivät myös muutamat yritykset, joilla oli kokemusta korjausrakentamisesta ja asumisterveydestä. Asumisterveysliiton kesällä 2004 käynnistämä AsteInfo-puhelinpalvelu toimi kanavana asumisterveyshaitan kohdanneille. Aste ry:n asumisterveysneuvojat tunnistivat asiakkaistaan taloudet, joita oli mahdollista auttaa homeloukkuprojektin kautta.

Korjauskohteen omistaja katsottiin sosiaaliselta asemaltaan avustuskelpoiseksi silloin, kun hänen omistamassaan ja asumassaan kiinteistössä oli kosteus- ja homevaurio tai jokin muu asumisterveyden vaarantava seikka, jonka vuoksi perhe oli ajautunut syviin taloudellisiin vaikeuksiin. Asumisterveysliiton asiantuntijat tutustuivat perheiden elinolosuhteisiin ja selvittivät asumisterveyshaittaa aiheuttavia tekijöitä sekä asiakkaan avustuskelpoisuutta yhdessä hänen kanssaan.

He neuvoivat vastuiden selvittelyssä sekä avustivat asiakirjojen hankinnassa ja korjausavustushakemuksen laatimisessa Valtion asuntorahastolle.

Helin korjausneuvojat laativat kohteisiin korjaussuunnitelman ja kustannusarvion sekä tekivät määrälaskennan ja yksikköhintaluettelon. He avustivat mahdollisuuksien mukaan tarjousten sekä hankintojen kilpailuttamisessa ja valvovat yhdessä Asteen kanssa korjaustöiden toteuttamista. Korjaustöiden päätyttyä Asteen asiantuntijat opastivat asiakkaita kustannus selvitysten tekemisessä avustuksen maksatusta varten.

Kaiken tämän ohella oli 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 toimi kanavana homeloukkuun jääneille ja varmisti, että tarvittavat resurssit asiakkaiden auttamiseksi löydettiin ja kohdennettiin oikein ja, että ne olivat riittäviä. Toimintamallin vahvuutena oli asiakkaiden saama välitön ja konkreettinen apu eli yhteistyön tulokset jäivät vaikuttamaan suoraan kentälle, sinne missä hätä on suurin. Raha-automaattiyhdistys osoitti varoja myös Hengitysliiton korjausneuvontatoimintaan kolmen vuoden projektia varten

RISKIENHALLINTAAN ERITYISTÄ HUOMIOTA

Järjestelmän väärinkäytöksiä 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 korjausavustuksen 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 ry, Heli ry 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 avustuskohdeiden tarkastelua tehtiin eri näkökulmista myös sen vuoksi, että vältyttäisiin 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.

KORJAAMINEN KANNATTAA KAIKILLA MITTAREILLA ARVIOITUNA

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 kohteissa 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 tuomioistuimessa. Kahdeksassatoista tapauksessa 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 fyysinen 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 kustannuksissa. Merkittävältä terveyshaitoilta säästyttiin, koska asukkaiden altistuminen voitiin pysäyttää ennen vakavien terveyshaittojen syntymistä. Tapauksissa, joissa raskaat ja kalliit selvittelyvaiheet ja tuomioistuinkäsittelyt jäivät pois, säästyneet rahat voitiin käyttää varsinaisen ongelman poistamiseen. Kun korjaustoimiin päästiin keskitetysti ja ajoissa voitiin myös evakkoasumisen kustannuksia rajata huomattavasti. Sosiaalisten turvaverkkojen tukemana asiakkaat kykenivät itse vaikuttamaan asiansa hoitoon, mikä lisäsi psyykkistä 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.

Kaavio 3: Homeloukkuprojektin tulokset 2004-2005

SEURANTA OSANA TOIMINTAMALLIA

Aste ei jätä perhettä korjaustoimien päätyttyäkään, vaan tukee perhettä siksi, kunnes perheenjäsenten elämänhalu ja toimintakyky ovat palautuneet niin, että he pystyvät seisomaan omilla jaloillaan. Ensimmäiset homeloukkuprojektin korjauskohteet ovatkin jo seurannassa. Pitkäaikaiseen seurantaan kuuluvat muun muassa: korjaustoimien onnistuminen, asumisterveyden toteutuminen sekä perheen selviytyminen taloudellisesti ja sosiaalisesti. Seurattaviin asioihin kuuluu myös se, mikä vaikutus helmikuussa 2006 voimana tulleella korjausavustuksen enimmäismäärän korotuksella on perheiden

selviytymiseen. Aste seuraa myös tiivisti, missä määrin ja minkä suuruisia korjausavustuksia sen asiakkaat tulevat saamaan.

MISSÄ ON PARANETTAVAA?

Pienet asunto-osakeyhtiöt saatava avustuksen piiriin

Vaikka homeloukkuprojekti päättyi, jäi toimintamalli elämään. Käytännön työtä vaikeuttavat kuitenkin ongelman monimuotoisuus, avuntarvitsijoiden suuri määrä ja auttajien vähäiset resurssit. Aste ry:tä huolestuttavat etenkin pienten asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden ja kaikkein heikoimmassa taloudellisessa asemassa olevien kiinteistönomistajien jääminen valtion korjausavustusjärjestelmän ulkopuolelle. Myös vilpittömän myyjän asema on hankala, koska säännösten mukaan korjausavustusta voidaan myöntää vain kiinteistöä vakituisena asuntonaan käyttävälle omistajalle.

Aiempina vuosina melkoinen määrä avustettuja kohteita jäi toteutumatta siksi, ettei kiinteistön omistaja kyennyt hankkimaan vaadittavaa omarahoitusosuutta. Aste esitti jo ennen homeloukkuprojektin käynnistämistä Takuu-Säätiölle, että se ryhtyisi myöntämään takauksia korjaajien omavastuuosuuksille eli sille pankkilainalle, joka jää kiinteistönomistajan itsensä neuvoteltavaksi Valtiona asuntorahaston myöntämän korjausavustuksen jälkeen. Takuu-Säätiö kuitenkin vetäytyi hankkeesta vedoten toiminnastaan annettuun lainsäädäntöön. Aste ry:n mielestä kehityksen esteenä olevia lakeja on muutettava niin, että kansantaloudellisesti järkevä toiminta mahdollistuu ja myös kaikkein vaikeimpaan taloudelliseen asemaan ajautuneet hometalon omistajat pääsevät osalliseksi luodusta avustusjärjestelmästä.

Yksi korjausavustusjärjestelmän soveltamiseen liittyvistä ongelmista on avustettavaan korjauskohteeseen liittyvä myyjän ja ostajan vastuiden selvittely. Nykyinen avustuskäytäntö johtaa valitettava usein siihen, että myyjän kiistäessä vastuunsa ostajan on käytävä kallis, pitkä ja tuskallinen oikeusprosessi läpi ennen kuin ostajan ja myyjän vastuut virheelliseksi osoittautuneesta kaupan kohteesta saadaan selvitettyä. Koko tämän ajan perhe joutuu asumaan vaurioituneessa kiinteistössä - tai vieläpä evakkoasunnossa - eikä korjaustoimia päästä avustuksen menettämisen uhalla aloittamaan ennen kuin oikeusprosessi on päättynyt. Tilanne on huomattavasti parempi silloin, kun myyjä ja ostaja pystyvät keskenään sopimaan asiasta. Useimmiten myyjät kuitenkin kiistävät kaiken vastuunsa eikä ostajalle jää silloin muuta mahdollisuutta kuin hakea saataviaan oikeudessa.

Villit kuntotarkastukset kuriin ja asumiselle oma ministeriö

Korjausavustusjärjestelmän kehittämisen ohella Aste ry pitää välttämättömänä kuntotarkastustoiminnan säätelemistä lailla. Kuntotarkastusten kirjavuus ja niissä ilmenneet epäkohdat ovat osoittaneet, ettei kuntotarkastustoiminta nykymuotoisena tuo turvaa sen paremmin asunnon myyjälle kuin ostajallekaan. Aste ry pitää tärkeänä myös oman ministeriön perustamista asumiselle, rakentamiselle ja maankäytölle, koska ne koskettavat laajalti kaikkia yhteiskunnan toimijoita kuluttajista elinkeinoelämään. Nykytilanteessa ongelmana on etenkin puutteellinen koordinaatio lakien valmistelussa.

LÄHDELUETTELO

1. Kajanne A., Eränen L., Leijola M. & Paavola J. (2002) Homeongelma ja sen psykososiaaliset vaikutukset. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen selvityksiä 2002:7.
2. Husman T. (2002) Kosteusvauriotalossa asuneiden perheiden pitkäaikaiset terveyshaitat ja asumisterveysongelmista aiheutuneet kustannukset. Kansanterveyslaitoksen julkaisuja B5/2002.
3. Kupila, P. (2006) Homeloukusta terveeseen kotiin. Asumisterveysliitto Aste ry:n julkaisuja.

