



Hometalollisesta hometalojen uhrien auttajaksi



*Hometalollisesta hometalojen uhrien auttajaksi
julkaistiin ensimmäisen kerran
Homehelvetti-kirjassa vuonna 2009.*



Hannele Rämö

HOMETALOLLISESTA HOMETALOJEN UHRIEN AUTTAJAKSI

Asumisterveyspainajainen alkoi vuonna 1994.

”Minun ei tarvitse kuunnella sinua, eikä minun tarvitse ottaa huomioon sanomaasi, meillä ei ole yhteistä kieltä.”

Näillä sanoilla talossani kokonaistarkastuksen suorittanut diplomi-insinööri tukki suuni vuonna 1994. Kommentoidessani tavarantarkastuspöytäkirjaa hän sanoi, ettei hänen tarvitse ottaa näkemyksiäni huomioon. Keskustelun jälkeen päätin: vielä tulee aika yhteiselle kielelle. Aloitin aktiivisen asumisterveysongelmien kar-toittamisen ja ratkaisemisen. Sen jälkeen, kun olen kar-tuttanut osaamistani myös opiskelemalla, ei minua ole yritettykään vähätellä.

Olen toiminut Asumisterveysliitto AsTe ry:ssä vuodes-ta 1994 ja toiminnanjohtajana vuodesta 2003 alkaen. Yhdistys oli perustettu vuotta aiemmin neljän naisen toimesta. Kaikkia yhdistyksessä toimivia yhdisti asunto-jen aiheuttamat vakavat terveyshaitat. Joillakin oli kyse kemiallisista epäpuhtauksista ja itselläni kosteus- ja ho-meaurioista.

Tuohon aikaan oli hiljaisesti hyväksyttyä, että joku sai asuntokaupoissa käteensä Mustan Pekan, home- ja lahovauriotalon. Asunto entrattiin laittamalla seiniin puolipaneelit ja uudet tapetit. Vastuu siirrettiin myyjäl-tä ostajalle lisäämällä kauppakirjaan lause: ”ostaja ottaa kiinteistön vastaan siinä kunnossa, kuin se tarkastus-hetkellä on ollut”.

Tullessani mukaan yhdistyksen toimintaan, sen toi-minta-alue laajenikin käsittämään rakennusvirheiden seurauksena syntyneet kosteus-, home- ja lahovauriot ja lainsäädännön puutteet. Samalla nostimme esiin tietoi-suuden siitä, että yhteiskuntaan on pesiytynyt tapa jättää asumisterveysongelmia kohdanneet perheet oman on-nensa nojaan. Julkisen vallan rooli oli AsTe ry:n toimin-taa aloiteltaessa vielä nykyistäkin mitättömämpi.

Tarkastusmenettelyt olivat toimimattomia, rakenta-mismääräykset olivat puutteellisia ja rakennustyömailla vallitsi villin lännen meininki. Työmailla noudatettiin

voimassa olleita normeja ja määräyksiä puutteellisesti. Lähes kaikille suunnittelu- ja rakennustyypeille kehittyi oma profeettansa, apostolinsa ja tekijänsä huolimatta siitä, kuinka virheellisiä ne asumisterveyden näkökul-masta olivat ja millaisia päästöjä rakennusmateriaalien eri kombinaatioista syntyi.

Vaikka pientalot on pääosin rakennettu muiden kuin rakennusliikkeiden toimesta, niin silti rakennusteolli-suudella on niidenkin osalta ollut jo vuosikymmeniä kestävä ylivalta määrätä, mikä on hyvää rakentamisen laatua ja minkälaisin vastuin rakentaminen toteutetaan. Vähitellen sama laadullinen standardi on ulottunut kai-killle työmaille.

Huono rakentaminen ja puutteet rakentamista koske-vassa lainsäädännössä ovat aiheuttaneet sen, että liian moni lahotalo on päässyt syntymään ja kiertopalkin-non tavoin kiertänyt useilla omistajilla. Nämä talot ovat siinä sivussa vieneet monen perheenjäsenen terveyden ja tulevaisuuden, sairastuttaneet niin vanhemmat kuin lapset pysyvästi.

Korjausrakentaminen on ollut vielä uudisrakentamis-takin heikkotasoisempaa. Korjausta ja kunnossapitoa ei ole pidetty tuottavana, eikä korjauksiin ole tartuttu silloin, kun se olisi kyennyt ehkäisemään mittavien ra-kennusvaurioiden ja terveysseurausten synnyn. Kor-jauksissa on laman aikana ja jälkeen säästetty. Toisinaan korjaus osoittautuu ala-arvoiseksi – rakenteisiin pesiy-tynyt kosteusvaurio ja homeongelma eivät poistu maa-laamalla ja pintamateriaaleja vaihtamalla.

Talon ostoperuste – lapsiperheen palvelut lähellä

Lasten ollessa pieniä asuimme pienessä kerrostalokak-siossa. Pohdimme asuntotilannettamme, koti oli sano-mattakin ahdas ja tilan tarve valtava. Puntaroimme, ryhdymmekö rakentamaan vai ostammeko valmiin omakotitalon. Päädyimme lopulta siihen, että ostim-me valmiin talon. Ostopäätöksen kriteerit olivat yleiset:



koulu lähellä, hyvät harrastusmahdollisuudet, työmatka sopiva ja lähellä oli sekä sukulaisia että vettä. Niin sitten löysimmekin kaikki asettamamme kriteerit täyttävän talon ja muutimme jouluksi ”uuteen” kotiin.

Talon katselmuksen aikaan täynnä polttopuita ollut liiteri oli nyt tyhjä. Myös tunkio tontin perällä tursui jätteitä. Ajattelin tuolloin, että mitähän tästä oikein tulee. En osannut aavistaa, että elämän pyörästä suorastaan katkesi monta hammasratasta.

Kun vasta kolme viikkoa muutosta oli kulunut...

Kun ensioireet ilmaantuivat, olimme asuneet talossa vasta kolme viikkoa. Osa lapsista joutui sairaalaan infektioiden ja pahojen oireiden vuoksi. Järkyttäviä terveydellisiä oireita ja sairauksia podettiin sitten seuraavat kaksi vuotta. Lapsilla oli jatkuvaa kuumetta, päänsärkyä, ympärivuotista yskää, verenvuotoja, valkosolumuutoksia, munuaistulehduksia ja laaja-alaista ihottumaa.

Vasta muutettuumme pois oireet helpottivat. Ihottuma ja veren valkosolumuutokset paranivat ja osa oireista

loppui kokonaan. Valkosolumuutosten syynä ei ollutkaan pelätty leukemia.

Mieheni ihottuman hoito jäi erityisesti mieleen. Keskussairaalan ihotautiosaston lääkäri oli todennut puolisolleni, että hän ei osaa 30-vuotisesta urastaan huolimatta kertoa, mikä voi saada aikaan noin pahan ihottuman. Mieheni ei enää suostunut menemään lääkäriin lainkaan.

Ihottumaa olisi voinut kutsua kettukapiksi ja lopulta se pahenikin sietämättömäksi. Viimein hän totesi, että hoidetaan ihoa sen verran kuntoon, että hän kehittää mennä lääkäriin. Niinpä ostimme kaikki Heinolan ja Lahden apteekit tyhjiksi sinkkipastasta ja voitelimme mieheni sillä. Sinkkipasta oli ainoa aine, jolla sai edes hieman helpotusta tukalaan olotilaan.

Oma elimistöni reagoi siten, että sain limakalvoille tuhatmäärin rakkuloita. Suuni ja nenäni olivat niin täynnä rakkuloita, etten voinut katsoa itseäni peilistä. Sain lääkäriltä puudutusainetta, jotta kykenisin juomaan jotain. Ulkoisesti muistutin hirviötä. Eräs lääkäri osasi kertoa, että samankaltaista tautia on tavattu hevosilla, jotka ovat syöneet homeista heinää.

Yksi lapsistamme kärsi hometalossa jatkuvasta yskästä. Hänen yskänsä oli todella kova ja tuskallinen. Kaikkein kurjimmalta tuntui silloin, kun opettaja laittoi hänet luokasta käytävään, jottei lapsemme häiritsisi muiden oppimista. Lapsen yskä paheni koko ajan. Erään ruokailun aikana häntä oli yskittänyt niin kovasti, että yskä sai provosoitua oksennusrefleksin ja lapsi oksensi ruokalautaselleen.

Tuohon tapahtumaan loppui lapsen kouluruokailu useiksi vuosiksi. Hän joutui yskänsä vuoksi myös koulukiusatuksi.

Neuvottomuus ja epätoivon määrä

Koska tilanne oli mikä oli, otimme lisää lainaa ja ryhdyimme tekemään muutostöitä. Kun avasimme rakenteita märkätiloissa, vastaamme tullut näky oli suorastaan veret seisauttava.

Kaakelit oli liimattu suoraan betoniseinään ja niiden takana kosteusvauriomikrobit loistivat kirkkaissa väreissään. Puurakenteet olivat lahonneet vuosikausia sitten. Hevosmuurahaiset olivat vallanneet osan puurunkoa ja jäljelle oli jäänyt vain ontto kuori. Ilmaa asunnon sisätiloihin johdettiin jätevesiviemäriverkosta ja

homehtuneesta yläpohjasta.

Epätoivo oli sanoinkuvaamatonta. Mistä kysyä neuvoa, kuka osaisi auttaa, miten tästä selvitään, miten saada lainat maksetuksi ja riittääkö rahaa terveydenhoitoon ja ruokaan? Kysymyksiä nousi koko ajan enemmän – vastauksia sen sijaan ei ollut olemassa.

Talomme meni terveydensuojeluviranomaisen päätöksellä käyttökieltoon homeen ja lahon vuoksi. Terveystarkastaja vei asian ympäristölautakuntaan ja lautakunta teki kuulemisen jälkeen asunnon käyttökieltopäätöksen.

Kysymykset vain lisääntyivät. Mistä saamme asunnon? Miten selviämme kahden asunnon kuluista? Elämänpyörä narisi ja nilkutti täyttä höyryä jyrkkää alamakea.

Perheemme jätettiin selviytymään yksin

Vuokra-asunnon saaminen oli äärimmäisen vaikeaa. Eihän kukaan halunnut vuokrata asuntoa perheelle, jossa oli viisi pientä lasta. Vaikka anoimme apua myös kunnalta, ei sitä tullut edes kunnanhallitukselta.

Kunnanhallitus päätti, että ”menee yli kunnanhallituksen toimivallan avustaa yksittäistä perhettä”. Sähkölaitos uhkasi katkaista sähköt, vaikka elettiin helmikuun paukkupakkasia.

Niinpä perheemme jäi kuin allit kalliolle, käymään yksin selviytymiskamppailua. Olimme jo aiemmin yön synkkinä hetkinä tehneet mieheni kanssa työnjaon: minä, perheen äiti, ryhtyisin selvittämään vuokra-asuntoa ja hometaloa samalla, kun mies hankkisi jonkinlaista toimeentuloa, että jotenkin pärjättäisiin. Laitoin lehteen Halutaan vuokrata -palstalle seuraavan ilmoituksen: ”Apua, apua! Talossamme on paha home- ja lahovaurio. Sortumakin uhkaa!”

Pitkien ponnistelujen jälkeen saimme vuokra-asunnon vuoden määräajaksi.

Muutimme taas jouluksi uuteen kotiin. Vuokra-asunnossa terveydelliset oireet jatkuivat edelleen. Onneksi kohdallamme sattui edistyksellinen lastenlääkäri. Hän tiedusteli, mitä teimme hometalossa olleelle irtaimistollamme. Hieman tästä pöllämystyneenä kerroin, että yleensä muutossa on tapana ottaa irtaimisto mukaan.

Tästä lääkäri kuitenkin löysi syyn jatkuville oireillemme – homeet olivat saastuttaneet irtaimistomme. Ja niin, hetki ennen joulua maallinen omaisuutemme karrattiin kaatopaikalle.



Siinä äimistelimme: joulukuun tulossa ja koko koti oli lähes tyhjä. Rahaa ei ollut, ei niin, että olisimme saaneet edes patjat lattioille. Hyvien ystävien ja naapureiden avustuksella saimme pikkuhiljaa hankituksi välttämättömät vuodevaatteet ja muun irtaimiston.

Köyhyys tuli sekin toisin sanoen koettua. Puutetta oli kaikesta: kaksosten vaipoista, vessapaperista, pyykinpesuaineista, vuodevaatteista, lääkkeistä ja ruuasta. Menetimme jossakin vaiheessa ajantajun. Epätoivon määrää voi kuvata hieman se, mitä jouduimme vastaamaan kolmevuotiaalle pojallamme, joka pyysi maitoa. Äidin oli vastattava, ettei sitä ole. Siihen poika sanoi takaisin, että ”äiti, ota jääkaapista, olihan sitä eilenkin”. Pieni poika ei voinut muistaa, että oli kulunut jo neljä vuorokautta siitä, kun hän oli viimeksi saanut maitoa.

Tavarantarkastaja tarkasti talon kuin mädän omenalastin

Siinäpä avautui visainen kenttä. Kukaan ei ollut kuulutkaan hometalosta, eivät virkamiehet, rakennusalan ammattilaiset, eivätkä edes vakuutusyhtiöt. Kaikkein vähiten ymmärrystä oli rakennusvirheistä ja niiden seurauksista. Yleisesti tunnettiin ja tiedettiin vesivahingot. Mutta ei tiedetty, että vesivahinko puutteellisesti korjattuna tai korjaamattomana johtaa home- ja lahovaurioon. Eikä tiedetty, tai uskottu, sitäkään, että home- ja lahovaurion seurauksena ihmiset menettävät terveytensä.

Virkamiesten ja viranomaisten oli helppo piiloutua edustamiensa organisaatioiden taakse. Heidän tarvitsi kuulla ihmisten hädästä tai ottaa asioihin kantaa muuta-



malla sanalla klo 9–15 välisenä aikana. Sain kuulla liian usein vastauksen: ”minä olen täällä vain töissä”.

Siinä sitä sitten oltiin. Kaikki lapset sairaina, eikä kukaan joko osannut tai halunnut auttaa. Naapurissamme asui rakennusmestari, jolla oli kuitenkin käsitystä siitä, kuinka tulisi menetellä. Häneltä saimme neuvon pyytää talosta tavarantarkastuksen, jossa talo tutkitaan samalla periaatteella kuin mätä omenalasti.

Ensimmäinen tavarantarkastajakandidaatti oli kaiken huippu. Hän kehotti meitä asiantuntemattomia määrittelemään ensin, mitä talosta haluttiin tarkastaa. Minun, tuolloin rakennusalaan tuntemattoman, olisi pitänyt kyetä tämä kertomaan! Tuolloin en edes tiennyt, mikä talon rakentamisessa voi mennä niin paljon pieleen, että pitää suorittaa tavarantarkastus. Tämän henkilön hylkäsimme heti.

Seuraavaksi otimme yhteyden vakuutusyhtiön vahinkotarkastajaan. Hänen hyvien neuvojensa perusteella löysimme toisen tavarantarkastajan. Otin häneen yhteyttä ja vaivannäkö palkittiin: ensimmäinen tilanteemme ymmärtävä henkilö oli löytynyt! Tämä rakennustekninen asiantuntija tiesi heti, ettei meillä ollut kykyä itse

laatia toimeksiannon sisältöä. Niinpä hän ehdotti ensin pidettäväksi esitarkastuksen, jossa määritellään toimeksiannon sisältö.

Tämä menettely osoittautui erittäin hyväksi käytännöksi. Kaikkein tärkein osuus oli kattava toimeksiantokeskustelu, jotta kumpikin osapuoli, sekä me että tarkastaja sen yksiselitteisesti myös ymmärsimme. Asiantuntija opasti meitä kirjaamaan havaintomme rakennuksesta. Tavarantarkastaja saatiin Lahden Kaupapakamarilta.

Tapauksemme sai lopulta kaikkien vaikeuksien jälkeen kuitenkin kelvollisen lopun. Vaikka homepelissä menee koti ja terveys ja tilalle tulee velkavankeus, niin ajan kuluessa syntyy myös vähitellen tunne, että ehkä tästä kokemuksesta voi jotenkin selvittää. Monenlaiset haavat se kuitenkin jättää.

Kuntotarkastetusta talosta homevankeuteen

Oli hyvin helteinen kesäpäivä vuonna 2005. Toimistolla soi puhelin tuttuun tapaan, niin kuin tuhansia kertoja aiemminkin. Langan toisessa päässä kuului hätäisen miehen matala ja katkonainen ääni. Hyvä oli, että hän järkytykseltään kykeni esittelemään itsensä. Asiakkaat suhtautuvat asioihin hyvin eri lailla. Jotkut suhtautuvat asiaan hyvin rauhallisesti ja asiallisesti, jotkut menettävät itsehillinnän perusteellisesti ja usein. Näin kävi tälle asiakkaalle, joka oli kuullut tuttaviltaan, että AsTe ry:stä saattaisi saada apua.

Rauhoittelun jälkeen keski-ikäinen mies alkoi kertoa tarinaansa. He olivat ostaneet omakotitalon, aikoivat uusia sen pintoja, kodinkoneita ja sen sellaista. Aikeena oli ollut tehdä pintaremonttia ensin keittiössä ja sitten saunassa. Saadakseen selvyuden sähköjohtojen sijainnista he olivat aluksi kutsuneet sähköasentajan töihin.

”Sähköri tuli ja totesi hetken huoneistossa pyörittäyään, että täällä on kumma hajua.”

Varovasti sähkömies oli todennut, että ennen kuin jatkaisimme purkutöitä, meidän kannattaisi kutsua paikalle erikoisalan ammattilainen. Tarvittaisiin joku, joka on erikoistunut kosteus- ja homevaurioihin.

Asiakas oli ollut tiedosta kuin puulla päähän lyöty. Tunteet heittelehtivät laidasta toiseen, epätoivosta epäuskuun, katkeruuteen.

”Tämä talo maksoi 130 000 euroa. Seitkytluvun talo parhaasta päästä. Rivitalon patkka on myyty ja taivasalle

joudutaan, jos meillä onkin hometalo.”

Hän leikkitteli puhelimessa ajatuksella hometalosta ja totesi, ettei meille voi käydä näin, homekatastrofeista luetaan vain lehdistä. Talossahan oli ennen kauppa tehty kuntotarkastus ja kaikki olimme paikalla samaan aikaan. Läsä olivat kuntotarkastaja, myyjä ja me ostajakandidaatit.

”No, on se hyvä varmistua ja todeta sähkölinjojen epäilykset turhiksi”, kertoi mies vielä todenneensa.

Asiakas kertoi, että rakenteiden purkaminen aloitettiin todenteolla saunasta. Ensiksi purettiin lauteet ja seuraavaksi paneelit, eikä mennyt kauan, kun korjausmies jo karjui heidät katsomaan, mitä paneelien alta oli löytynyt. Kauheus alkoi hiljalleen paljastua. Rakennuksen omistaja saattoi vain todeta, että ”muovisäkkiä höyrynsulkuna alumiinifolion sijaan”!

Muovisäkki oli murusina kuumuuden vaikutuksesta. Muovin takapinnalla luikerteli lisäksi verisuonimaista verkkoa – lahottajasientä. Kirjaimellisesti pala oli nous-



sut remonttimiesten kurkkuun, henkikin alkoi salpautua massiivisesta homepölystä.



Heistäkin hometalollisia – suojaudu kuin asbestilta

Asunnon tarkastuspäivä oli jälleen hyvin helteinen ja hiki virtasi. Pakkasimme autoon tutkimuskaluston, ylipainenaamarit, tyvek-suojahaalarit, piikkauskoneen, sahoja ja lähdimme keikalle. Paikan päällä suojauduimme, otimme sorkkaraudan käteen ja ryhdyimme töihin. Kuntotarkastus oli jälleen kerran luonut mielikuvan kunnossa olevasta, asumiskelpoisesta talosta.

Päästyämme autotalliin huomasimme, että väliseiniin oli laitettu uutuuttaan hohtavat klinkkerilaatat. Säälitti, kun jouduimme sorkkaraudalla kääntämään laatat irti. Suru ei paljon enää painanut siinä vaiheessa, kun laattojen alta paljastui kipsilevystä tehty ”sovitepala”. Valokuvassimme rakenteita vähän väliä.

Löytö järkytti ammattilaisenkin. Purkutyön tässä vaiheessa oli jo nähtävissä, että myyjä oli ollut tietoinen seinässä olleesta sieni- ja lahovauriosta. Alaohjauspuu oli valkoisen hötön vallassa noin puoli metriä maasta ylöspäin. Lahottajasienen vaivaamaa runkotolppaa oli tuettu kainalokeppien tapaan molemmilta puolilta, ettei vallon sortuisi koko seinä. Seinässä näytti olevan aggressiivista lattiasientä terhakkaasti etenemässä. Siirryimme seuraavaksi tutkimaan viereisiä rakenteita ja tiloja, menimme saunaan.

Uutukaisten vaakapaneelien poistamisen jälkeen suo-

ritamme kirurgisen toimenpiteen seinärakenteelle. Jäljelle jäivät rakennuksen syövän, lattiasienen runtelemat runkorakenteet.

Lähempi tarkastelu osoitti, että sienen leviämistä oli aikaisemman omistajan toimesta yritetty hillitä useita kertoja. Seiniin oli kuitenkin jätetty sienen vaurioittamaa puutavaraa muutama metri, millä vaurioitumisen eteneminen oli varmuudella turvattu. Lahottajasieni oli saanut turvassa kasvaa lämpimän seinärakenteen sisällä ja turmella edetessään kaikki saunan seinät.

Seuraavaksi tutkimme seinärakennetta pesuhuoneen puolella. Seinässä oli komeat oman aikakautensa kaakelilaatat, kuten kuntotarkastusraportissakin luki. Huomiomme kiinnittyi kaakeleiden rajakohdassa havaittavaan värieroon. Niinpä suoritimme toisen rakennus-avaustoimenpiteen ja sorkkarautaa apuna käyttäen nujersimme muutaman laatan irti. Lahottajasieni oli syönyt neljän neliön seinän kaikki puurakenteet.

Omistaja hoki kymmenen kertaa kaikki suomen kielen kiro sanat, mitkä suinkin osasi. Istuimme omistajien kanssa ojan reunalla ja pohdimme rakennuksen tulevaisuutta. Varmaa oli tässä vaiheessa vain se, että taas käsissämme oli Musta Pekka.

Tutkintapyyntö poliisille

Pidettyämme tuumaustauon kaivoin laukustani kommunikaattorin ja otin linjan rikospoliisille. Selvitin hänelle tilanteen ja omistaja pyysi rikospoliisia valokuvaamaan siihenastisen löytöämme – ettemme vain syyllistyisi näytön hukkaamiseen. Siihen päättyi pintaremontin teko.

Näkemykseni mukaan oli selvää, että rakenneaurioita oli piilotettu uusien rakenteiden alle ja tämä oli jätetty kaupantekovaiheessa kertomatta. Remontti vaihtui selvittelytyöksi ja kysymyksenä oli lähinnä se, mitä talosta tulisi jäämään jäljelle. Selvittely lähti käyntiin myös siitä, kuka tiesi talon kunnosta, kuka teki peittelytyöt ja miten, kuka tarkasti kiinteistön kunnan ennen myyntiä, mitä hän tarkasti ja miten. Tutkimme, miten vastuu rakennuksen teknisestä kunnosta ja tehdyistä korjaustoimenpiteistä oli jaettu.

Rakennus analysoitiin rakennusteknisesti ja mikrobiologisesti. Tulosten perusteella kiinteistölle laadittiin korjaussuunnitelma ja siihen perustuva kustannusarvio.

Syinä rakennuksen vaurioitumiseen oli ollut salaojitamattomuus, vesieristeiden puuttuminen, lattiakaivo-

jen virheellisestä asennuksesta aiheutuneet vesivuodot, aiempien kosteus-, home- ja lahovaurioiden puutteellinen korjaus sekä ilmanvaihtokanavien eristämättömyydestä aiheutuneet kondenssivesivahingot. Selvitysvaihe kesti noin vuoden verran.

Taustaselvityksestä kävi ilmi, että myyjäpariskunta oli eronnut ja rahat oli jaettu. Myyjät oli selvitysten jälkeen todettu varattomiksi. Kaupakirjoista ilmeni, että myyjänä olikin vain toinen puolisoista eli perheen rouva. Rouva ei ollut tiennyt, mitä mies oli talossa kulloinkin remontoanut ja miksi. Myyjärouva joutui kantamaan vastuun yksin. Ostaja ja myyjä sopivat kauppahinnan alennuksesta.

Kiinteistön nykyinen omistaja joutui purkamaan talosta kaikki sisäpuoliset osat, uusimaan ulkoseinän alaosan koko rakennuksen osalta, uusimaan koko vesikataton ja jatkamaan räystäitä. Käytännössä rakennus jouduttiin rakentamaan uudelleen.

Asumisterveysliiton asiakkaita on kaikista sosiaaliluokista

Asiakkaat ovat saaneet tiedon AsTe ry:n toiminnasta hyvin erilaisista lähteistä. Yksi taho ovat rakennustarkastajat, jotka neuvovat asiakkaitaan ottamaan yhteyttä liittoon asumisterveysongelmien selvittelemiseksi. Media, internet ja messut tuottavat paljon yhteydenottoja. Tiedotusvälineissä on saattanut olla juttu, jonka moni on kokenut puhuttelevan. Toiset ovat saaneet saada tiedon ystäviltään, sukulaisiltaan tai tuttavien tuttavilta.

Yhdistykseen yhteyttä ottavat ihmiset ovat kaikista sosiaaliluokista ja heidän elämäntilanteensa on hyvin erilainen. Yhteydenottajien joukossa on sekä hyvin toimeentulevia että erittäin pienituloisia perheitä. Käytäntö on osoittanut, että välttämättä pitkään alan koulutus ei ole tuonut kykyä hallita hometaloproblematiikan kokonaisuutta. Yhteistä asiakkaille on luonnollisesti se, että eri lähtökohdista riippumatta heillä on täysin samantyyppiset ongelmat ratkaistavinaan. Ratkaisuprosessi on asumisterveysongelmissa aina samanlainen, syineen, seurauksineen ja selvityksineen.

Asiakasarviomme perusteella voin sanoa, että on selviä asiakasperheitä, joita tarvitsee auttaa vain vähän alkuun ja ne selviytyvät lopusta kohtuullisen hyvin itse. On myös sellaisia asiakasperheitä, joita autetaan ja tuetaan koko prosessin keston ajan ja vielä pitkään sen päättymisen jälkeenkin.



Ratkaisuprosessin etenemiseen vaikuttaa hyvin paljon se, millainen käsitys asiakasperheellä on oikeista menettelytavoista. Painoarvoa tulee antaa myös sille, millaiset henkiset valmiudet asianosaisella on kestää pitkään jatkuvaa stressiä ja miten he omaksuvat tietoa, toisin sanoen ymmärtävät ja sisäistävät kuulemaansa ja luke-maansa. Taloudellisen aseman merkitys korostuu silloin, kun tulee selviytyä hometalotutkimusten synnyttämistä selvityskuluista.

Asiakkaat eivät useinkaan tiedosta riittävästi omaa todellista taloudellista asemaansa ja nimenomaan sen heikkoutta. Mikäli asiakkaalla on luottotiedot kunnossa, eikä ole aiempaa ylivelkaantumista kontolla, niin asiakkaat voivat saada vakuutta vastaan pankkilainaa selviytyäkseen homeasunnon tutkimus- ja selvityskuluista. Suurimmalla osalla ei ole olemassa pankkitiliä, jolla olisi

niin sanotusti löysää rahaa kosteus- ja homevaurio-ongelman selvittämiseen tai korjaamiseen, eikä ole myöskään sellaista tahoa, joka maksaisi talon ostajalle näitä selvityskuluja. Tätä taustaa vasten pankkilaina on varteenotettava vaihtoehto, joskin vakuuksien löytäminen tekee monille tiukkaa. Onhan saatavilla olevat vakuudet useimmiten jo kiinnitetty Mustaan Pekkaan.

Yhteydenotot asumisterveysasioissa ovat moninaisia. Asiakkaalla voi olla pelkkä epäily ilman oireita tai aistihavaintoja. Asiakkaalla voi olla terveydellisiä oireita ja asunnossa voi olla haju tai muu aistein havaittava vaurio. Osa soittaa vasta silloin, kun kaikki muut käytettävissä olevat keinot on jo kokeiltu.

Asiakasyhteydenotoissa käydään läpi asiakkaiden kertomina aistihavaintoja, rakenteellisia seikkoja, mahdollisia vesivuotoja ja muita vaurioita, joita rakennukseen

on kohdistunut. Samalla selvitetään oikeudellisia puolia, kuten vastuukysymyksiä. Terveydellisiä seuraamuksiakaan ei unohdeta.

Asiakkaat haluavat yleensä ensimmäisenä purkaa omaa pahaa oloaan, heti ensimmäisestä yhteydenotosta lähtien. Näitä ovat terveysongelmat, psyykkinen kestävyys, taloudelliset vaikeudet ja epätoivo. Ei ole tietoa siitä, milloin ongelma oikein on alkanut, milloin se tulisi päättymään ja millaiseen lopputulokseen taloprosessi päättyisi. Huolta aiheuttaa sekin, miten oma, perheen ja lasten tulevaisuus näiden tilanteiden jälkeen enää järjestyy.

Miksi hometaloja ostetaan?

Hometalot tulevat myyntiin samanlaisella ilmoittelulla kuin muutkin kohteet. Hyvin harvoin kohteita myydään purettavaksi ilmoituksella, ja tällöinkin myynti tapahtuu sillä olettamalla, että ostaja ei ota purkuehdotusta todesta. Prosentuaalisesti eniten vilpillisiä ilmoituksia on peruskorjatuiksi ilmoitetuista taloista. Enemmistö hometalon ostajista ei mitenkään poikkea onnistuneen kaupan tehneistä. Heillä on vain käynyt huono tuuri. Sen seikan selvittäminen, kuinka usein myyjä salaa piilevän virheen, lienee kuitenkin mahdotonta.

Osalla hometalojen ostajista saattaa olla joitakin yhteisiä piirteitä. Ostaja on viehätynyt niin sanotusti pehmeistä arvoista ja etsii ehkä tietämättään hometaloa, sitä unelmien mummonmökkiä. Tämänkaltaisen ostaja arvostaa enemmän viihtyvyysarvoja, eikä kiinnitä yhtä paljon huomiota rakennusfysiikkaan ja kosteudenhallintaan.

Kiinteistönvälittäjän, ja ehkä asunnon myyjänkin, on helppo havaita ostajan heikkoudet ja käyttää niitä hyödykseen. Tämä ostajatyyppejä on hyväuskoisempi ja alttiimpi myös käyttämään kelvottomia avustajia. Jos tunnistat itsesi tästä tyyppikuvauksesta, pysy mummonmökeistä kaukana!

Älä luota ”kuntovilkaisuun”

Ellei rakenteita tosiasiallisesti avata ja tutkita, on kuntotarkastus parhaimmillaankin vain valistunut arvaus rakennuksen teknisestä kunnosta. On sumutusta väittää, että suurimmassa osassa kuntotarkastuksia onnistutaan. Tällöin rakennukset ovat ylipäänsä olleet kunnossa. Enemmän voidaan kysyä, olisiko näitä kunnossa olevia

kohteita tarvinnut lainkaan kuntotarkastaa.

Käsitykseni suomalaisesta kuntotarkastustoiminnasta haittoineen on muodostunut käytännön kokemusten kautta. Nykyisin asuntokaupan yhteydessä asunnon kuntotarkastus tehdään lähes aina.

Asiakkailla on tullut sellaista palautetta, että kiinteistönvälittäjä on ilmoittanut sen olevan osa hintaa, eikä sitä saa pois hinnasta, vaikka asiakas niin haluaisi. Tätä käytännön todellisuutta vasten tarkasteltuna on kuntotarkastuksella kiistaton vaikutus kaupan syntymiseen ja asunnon kauppahintaan.

Alkuperäinen ajatus on ollut, että kuntotarkastuksella tuotettaisiin käyttökelpoista tietoa tarkastettavan kohteen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista ja mahdollisista vaurioriskeistä. Kuntotarkastus ajateltiin nimenomaan asuntokaupan osapuolten arviointivälineeksi.

Alkuun menettelyä markkinointiinkin sillä, että se turvaisi asuntokaupan ja vähentäisi myös merkittävästi asuntokauppariitojen lukumäärää. Viime kädessä kuntotarkastuksen tavoitteena on ollut lisätä ostajan ja myyjän oikeusturvaa. Näin ei kuitenkaan ole käynyt.

Tarvitaan uusi kuntotarkastuslaki

Nykyään on jo päivän selvää, että oleva kuntotarkastustoimintajärjestelmä ei vastaa sille asetettuja tavoitteita. On vahvoja viitteitä siitä, että asuntokaupan kuntotarkastustoiminta ei paljasta rakennusten vikoja, eikä se muutoinkaan juuri paranna ostajan tai myyjän asemaa asuntokaupassa. Suurimmat ongelmat aiheutuvat siitä, että kiinteistönvälittäjä on luonut ostajaehdokkaille mielikuvan kuntotarkastetusta asunnosta.

Maallikko-ostajalle kuntotarkastus takaa ostettavan kiinteistön tai huoneiston olevan kaikin puolin kunnossa. Maallikon mielessä kuntotarkastettu kiinteistö ver-tautuu katsastuksessa läpimenneeseen autoon.

Kuntotarkastettu asunto voi kuitenkin mikrobiologisesti ajatellen olla ostohetkellä umpimätää.

Kuntotarkastajien ammattitaidossa on vakavia puutteita niin sopimusoikeuden hallitsemisessa ja asumisterveyteen liittyvissä kysymyksissä, kun mikrobivaurioiden seuraamusten tuntemuksessa. Siksi kuntotarkastajille tulee luoda koulutusjärjestelmä, jonka avulla tarkastajat voivat jatkuvasti kehittää ja ylläpitää ammattitaitoaan.

Lisäksi koulutetuille kuntotarkastajille tulee luoda vi-

rallinen status. Tarkastustyö on organisoitava samantapaisella järjestelyllä kuin kauppakamarien HTT-järjestelmä on. Sen tulisi sisältää ainakin seuraavat asiat: tarkastajien auktorisoinnin järjestäminen ja ylläpito, valitusmenettely- ja vahingonkorvausohjeiston luominen, tarkastustyön laadunvalvonnan järjestäminen sekä tarkastajan esteellisyys- ja erottamissäännösten luominen.

Tarkoituksenmukaisinta olisi luoda kokonaan uusi ja erillinen kuntotarkastuslaki, johon kaikki kuntotarkastuksiin liittyvä säätely koottaisiin.

Valitse HTT-tavarantarkastaja kuntotarkastajaksi

Tavarantarkastajat ovat kilpailuasemassa monien muiden tarkastajaorganisaatioiden kanssa ja he ovat tässä tilanteessa menettäneet jonkin verran markkinaosuuttaan. Tilanne on siltä osin ymmärrettävissä kun tiedetään, että kauppakamarilaitos on kehittänyt tarkastusmenettelyn vaativia kohteita varten. Niinpä siitä on tullut pienehköissä kohteissa muita kalliimpi.

Sillä on kuitenkin monia hyviä ominaisuuksia, jotka muilta tarkastajilta puuttuvat tyystin. Tavarantarkastajat ovat tiukasti auktorisoituja, alalla on selvät esteellisyys-säännöt, tarkastaja on korvausvelvollinen laiminlyönteistään, asiakirjojen säilytysvelvollisuus on ehdoton ja osapuolten tasapuolinen kuuleminen on turvattu ohjesäännöissä.

Näiden ja monien muiden hyvien piirteiden, kuten tarkastustyön laadunvalvonnan rinnalla on tavarantarkastajajärjestelmässäkin omat heikot kohtansa. Mahdollisuutta vahvoihin kannanottoihin, kuten vastuunkantajan toteamiseen on rajoitettu. Tästä syystä varovaisen tarkastajan lausunto saattaa olla asiakkaan mielestä vähän mitäänsanomaton.

Myös tarkastuskertomuksen mahdollinen vaikeaselkoisuus saattaa aiheuttaa asiakkaalle harmaita hiuksia. Muutamista puutteista huolimatta on niin, että mikäli toimeksiantoa suunnitteleva tietää, miten tarkastuksen kanssa on meneteltävä, voi tavarantarkastajalta saada muita tarkastajia paremman lausunnon.

Keskeisessä asemassa on tältä osin kirjallisen toimeksiannon sisältö, jossa tehtävä tulee tarkoin määritellä. Tosin muutamat tavarantarkastajat tekevät jopa oma-aloitteisesti ehdotuksen sen sisällöksi.

Tarvittaessa tulee järjestää esitarkastus, jolloin toimeksiantokin on jo helppo määritellä. Kun tehtävä on



määritelty kunnolla, asiakas saa kunnan tuloksen. Koven vaatimusten vuoksi niin on suorastaan pakkokin tehdä. Tavarantarkastusmenettelyllä on korkea status myös oikeusprosessissa.

Hometaloprosessi muuttaa ihmisen

Yhteiskunta on tullut homeloukkuun pudonneita hie-
man vastaan. Taloudellisia ongelmia helpottamaan
kehitettiin vuonna 1998 valtion Asuntorahaston ter-
veyshaittakorjausavustus. Yksityisillä on lisäksi mah-
dollisuus hakeutua velkajärjestelyyn.

Molemmat ovat luonnollisesti raskaita ja pitkäkestoi-

sia ratkaisuja. Samoin oikeusprosessit, joissa haetaan taloudellista hyvitystä, venyvät nekin pitkiksi, eivätkä aina tuota tyydyttävää tulosta. Usein oikeusprosessin lopputulokseen ollaan tyytymättömiä, sillä hyvitys jää määrällisesti pieneksi.

Suhteet puolisoon ja perheeseen huononevat homeongelman aiheuttamien taloudellisten ja psyykkisten rasitusten vuoksi. Ystävyys- ja sukulaisuussuhteet kärsivät. Vielä tänäkin päivänä homeongelma aiheuttaa häpeän- ja syyllisyydentunteita hometalon asukkaissa. Meidän tulisi käsittää, ettei kyse ole yksilön tai perheen epäonnistumisesta vaan laajemmasta yhteiskunnallisesta ongelmasta.

Hyvin usein homeongelmasta kärsivä perhe kohtaa kaiken tämän päälle myös asiantuntijaorganisaatioiden esittämiä epäilyksiä siitä, onko fyysinen sairastaminen todellista vai psyykkisistä syistä johtuvaa. Ymmärtäjiä homekriisiä elävillä on todella vähän.

Yhteinen piirre hometalo-ongelman läpikäyneille on se, että ihminen ei ole enää entisellään. Jokainen muuttuu johonkin suuntaan. Ensi alkuun monista asiakkaista on tuntunut siltä kuin vaeltaisi metsässä ja yhtäkkiä jostain puun takaa heitetään kivellä päähän. Vaeltaja ei kuitenkaan kykene selvittämään, minkä puun takaa kivi heitettiin. Kriisin seurauksena useilla meneekin luottamus lähes kaikkeen. Moni jää odottamaan sitä hetkeä, milloin ja miten kriisi taas seuraavan kerran konkretisoituu ja iskee päälle täydellä voimallaan.

Kauan eläneillä on tapana sanoa, etteivät he vaihtaisi päivääkään pois. Hometalosavotta on kyllä sellainen kokemus, josta en usko kenenkään uneksivan. Se, miten elämä on kouluttanut minua ja perhettäni tänä aikana, ei ole säilyttämisen ja muistelemisen arvoista muutoin kuin selviytymistarinaan. Hovioikeuden tuomiosta kertova kirjekuori on edelleen avaamatta pahvilaatikossani, vaikkas päätös tuli jo vuonna 1997. Luulen, että en sitä koskaan avaa. Nyt asia on onneksi jo menettänyt merkityksensä.

Näiden vuosien aikana olen joutunut kokemaan pahansuopuutta, kateutta, ilkeämielisyyttä ja vahingoniloa ulkopuolisten ja jopa täysin tuntemattomien taholta. Sitä on ollut vaikea ymmärtää. Koetun hädän ja tuskan lisäksi nämä ovat ne syyt, joiden vuoksi itse olisin valmis leikkaamaan kymmenen vuotta elämästäni pois. Kohdallamme oli sentään jotain positiivistakin: missään vaiheessa emme joutuneet viranomaisten ja lääkärien vähättelyn kohteeksi.

Viranomaisten ja yksityisen vähättely lainrikkomuksissa

Suurin osa hometalojen kanssa vaikeuksiin joutuneiden ongelmista on sidoksissa ongelman tiedostamisen syn-tyhistoriaan, toisin sanoen pyrkimykseen piilottaa home-
metodellisuus. Kyse on koko maan mittakaavassa hyvin ongelmallisesta tilanteesta.

Ei ole pitkäkään aika siitä, kun merkittävät rakennusalan vaikuttajat väittivät homeongelman olevan lähinnä korvien välissä. Vieläkin näen silmieni edessä Helsingin Sanomien yleisönosastokirjoituksen, jossa erään tunnetun rakennusliikkeen silloinen toimitusjohtaja kirjoitti käsityksensä otsikolla: ”Homeongelma on korvien välissä.”

Vaikka osa mielenvikaisuutta väittäneistä asiantuntijoista on kääntänyt takkinsa ja vieläpä moneen kertaan, ovat väitteet siitä huolimatta jääneet elämään. Ihmiset pelkäävät tulevansa leimatuiksi hysteerikoiksi.

Samaa on edelleen havaittavissa myös viranomais-
ten toiminnassa. He ovat näissä asioissa kriittisempiä kuin minkään muun asiaryhmän kanssa. Koska kyse on esimerkiksi kuntien ja muiden julkisten rakennus-
ten osalta vastuukysymyksistä sekä terveydenhuolto- ja turvallisuuslakien rikkomuksista, tilannetta ei haluta myöntää. Vähättelyongelmat eivät todennäköisesti kor-
jaannu kokonaan ennen kuin kosteusvauriomikrobien vaikutusten mittaustekniikka on yhtä hyvä kuin vaikka-
pa puun lahoamisen mittausta – siitäkin huolimatta, että sairastelun ja hometalon yhteen sopivuus olisi osoitettu. Lainsäätäjien pitäisi saada tilanne jollain tavalla kor-
jaantumaan.

Kannattaa pyrkiä sovintoon

Asuntokauppariidoissa olisi sekä asianosaisten, että yhteiskunnan kannalta parasta, jos sopimukseen päästäisiin ilman oikeusprosessia. Valitettavan harvoin siinä kuitenkaan onnistutaan, jos syntynyt ongelma on taloudelliselta merkitykseltään asianosaisten varallisuuteen nähden suuri.

Sovun syntyminen edellyttää usein riidan osapuolilta niin suuria myönnytyksiä, että jommankumman tai molempien talous heikkenee merkittävästi tai jopa kaatuu kokonaan. Sellaisessa tilanteessa halutaan panna kaikki yhden kortin eli oikeudenkäynnin varaan. Usein

asianosaisilla on lainoillaan myös henkilötakaajia, joita on kuultava ratkaisuja tehtäessä.

Joskus on todettu, että niissä tapauksissa joissa riidan osapuolilla on oikeusturvavakuutuksia, asianajajat antavat perusteettoman optimistisia arvioita menestymisen edellytyksistä. Perusteeton optimismi on erityisen vaarallista silloin, kun mitoitetaan vastapuolelle esitettäviä vaatimuksia. Vaikka kanteen ajaja pääosin voittaisikin juttunsa, kulut jakaantuvat kuitenkin sen mukaan, kuinka suuri osa vaatimuksista menee lävitse.

Yksittäisistä tekijöistä merkittävimpiä ovat kuitenkin lausunnot. Yleisesti lausunnonantajat myötäilevät toimeksiantajansa toiveita ja saavat heidät uskomaan oman asemansa perusteettoman vahvaksi. Monissa kohteissa vääristeleviä lausuntoja suorastaan tehtaillaan, kun hometalonsa kanssa painivat samaan aikaan pyrkivät saamaan totuuden esiin.

Oikeusprosessin aloittamiseen päädyttyäessä tehdään helposti virheitä toisensa perään. Ensimmäiseksi epäonnistutaan asianajajan valinnassa. Tämän alan hallitsevia juridiikan asiantuntijoita on koko maassa kovin vähän. Juristin tulee sujuvasti hallita niin rakennustekniikkaa kuin mikrobiologiaa sekä ymmärtää terveydelliset yhteydet. Haitaksi ei ole tuntea rakennusalan sopimuksia. Esimerkiksi myyjän omaisuuden hakeminen hukkaamiskieltoon epäonnistuu useammin kuin onnistuu, ja sen turvin myyjä voi hävittää koko omaisuutensa.

Harva tietää, että usein on parempi tehdä esitutkintapyyntö kuin laatia rikosilmoitus, jonka epäonnistutua voi joutua itse syytetyksi perättömästä ilmiannosta. Yleisesti ei tunneta, milloin on edullista edetä siviilikanteen asemasta rikosjuttuna. Nykyiseen alioikeuden menettelyyn kuuluu aktiivinen sovinnon etsiminen ja sitä vaihetta kannattaisi käyttää hyväksi.

Kuriositeettina kerron kahdesta tuntemastani tapauksesta. Toisessa istuva tuomari pyysi sovintovaiheen neuvottelussa, että osapuolet sopisivat tässä ja nyt hänen ehdottamallaan tavalla, sillä hän tulee näin joka tapauksessa tuomitsemaan. Sovintohan siitä tuli ja tuomari säästi näin sekä yhteiskunnan että asianomistajien kuluja. Tuomari osoitti menettelyllään moraalista rohkeutta, sillä jos sovintotapauksesta olisi tehty kantelu, ei tuomari olisi päässyt siinä helpolla.

Toisessa tapauksessa oli kuultavana rakennusinsinööri, joka toimi joskus aiemmin myös tavarantarkastajana. Oikeuden puheenjohtaja tiedusteli asiantuntijalta tavarantarkastajan kantaa asiaan, johon insinööri asi-

antuntijana vastasi, ettei ollut katsonut asiaa tavarantarkastajan silmillä. Puheenjohtaja jatkoi ja halusi kuulla, miltä asia sitten vaikutti ostajan tai myyjän silmillä katsottuna? Asiantuntija vastasi jälleen kiertäen, että asiaa täytyisi tarkastella uudelleen. Puheenjohtaja alkoi jo lämmitä ja totesi, että minä tarkastelen tätä asiaa seuraavaksi tuomioistuimen silmin.

Edellä kerrottu osoittaa, että asiantuntijoita on monenlaisia ja katsantotapoja samoin. Niiden suhteen kannattaa olla tarkkana.



Nykytilanteen puutteita ja ratkaisuja

Peruskorjauksiin laatua, muista myös katerpillarit

Hometaloyhteyksissä toimiminen on valitettavasti osoittautunut olevan ylevien periaatteiden ja tekemisen irvikuva. Maahamme ei ole jostakin syystä syntynyt korkeita eettisiä arvoja omaavaa urakoitsijakuntaa.

Ketä tai mitä tulisi syyttää tilanteesta? Väitän, että selkeästi määritellyn vastuun puute ja raha ratkaisevat tämänkin kysymyksen: jos lainsäädäntö takaa mahdollisuudet keplotteluun ja jos keplottelemalla pääsee parempaan taloudelliseen tulokseen kuin rehellisellä toimimisella, niin soppa on valmis. Nykytodellisuus on eduskunnan ja hallituksen vastuulla siltä osin, kuin sanktioivat lakipykälät ovat olemattomat.

Korjaustöitä suoritetaan monilla tekijäjärjestelyillä. Liian paljon törmään kentällä vielä siihen, että rakennusalaan tuntemattomat ja siihen koulutusta saamatto-

mat henkilöt tekevät homeremontteja omatoimisesti ”tee se itse” -ohjeiden mukaisesti. Lisäksi vaihtoehtona on teettää työ urakoitsijaliikkeillä urakalla tai laskutyönä. Rakennuskustannuksista tiedetään kuitenkin melkoisella varmuudella se, että työsopimussuhteisilla tekijöillä työ tulee keskimäärin halvemmaksi riippumatta siitä, teetetäänkö työt urakalla vai laskutyönä. Samassa kohteessa voidaan myös käyttää rinnan useita eri menetelmiä.

Suomessa ei ole olemassa luotettavia tilastoja siitä, mikä osuus kullakin järjestelyllä on suoritettujen peruskorjausten kokonaismäärästä. Ei ole myöskään tietoa siitä, millä menettelyllä päästään parhaaseen laadulliseen lopputulokseen. Sitä paitsi, vaikka työsopimussuhteisten rakentajien työn tulos on keskimäärin halvin, on työsopimukseen perustuvalla teettämisellä kuitenkin se varjopuoli, että siitä seuraa teettäjälle työnjohtovelvoite.

Työnjohtovelvoite merkitsee, että mikäli työ jostain

syystä epäonnistuu, ei tekijällä ole käytännössä taloudellista vastuuta tapahtuneesta, sillä remontin puutteet tulkitaan työnjohdon valvontavelvollisuuden laiminlyönneiksi. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä talon omasta väestä valittu valvoja on henkilökohtaisesti vastuussa laiminlyönneistä ja korjausten puutteista.

Kokonaisurakka onnistuu harvoin ongelmitta, sillä rakenteita avattaessa löytyy usein sellaista, joka pakottaa poikkeamaan suunnitelmista. Lisä- sekä muutostöitä voi tulla runsaasti.

Hyvämaineiset rakennusurakoitsijat ja rakentajat myös välttelevät tämänkaltaisia kohteita: heillä on hyvin tiedossa, miten esimerkiksi omakotitalonsa peruskorjauttajalta voi loppua rahat kesken kaiken, työ saatetaan keskeytyä suunnittelun viiveisiin, työstä annettava takuu on vaikeasti määriteltävissä ja työntekijöillä on altistumis- ja sairastumisriski. Riittäisuuksienkin todennäköisyys on moninkertainen uudisrakentamiseen verrattuna.

Tämä on se alue korjausrakentamisessa, jossa muutoksen aikaansaaminen tuntuu toivottoman vaikealta. Edes lainsäädännön keinoin ei ole kovin paljon tehtävissä. Nopeimmin ja luotettavimmin tuloksia saadaan, kun luodaan sellaisia rahoitus- ja takuujärjestelmiä, jotka tekevät mahdolliseksi purkaa huonokuntoisia pientaloja moninkertaisesti nykyisiä määriä enemmän.

Esitänkin, että maahamme tarvitaan kansallinen rakennusten purkuohjelma. Purkuohjelman avulla saattohoidettaisiin kelvottomat ja asumisterveydelle

vaaralliset rakennukset maan tasalle. Myös rivi- ja kerrostalopuolella on tällaiselle keskitetysti suunnitellulle ja toteutetulle purkuohjelmalle tarvetta.

Eniten tuloksia odotan sellaisen menettelyn yleistymiseltä, josta esimerkkinä ovat Aran rahoittamat korjauskohteet. Niihin tehdään hyvin tasokkaat korjaussuunnitelmat, kuten Homeloukku-projektissa tehtiin. Kohteisiin pyritään lisäksi löytämään urakoitsijoita, jotka viihtyvät tämänkaltaisissa kohteissa, ja erikoistuvat niihin. Aran piiriin saadaan kuitenkin vain sellaisia kohteita, joissa julkinen raha eli esimerkiksi kunta on mukana.

Tämä on yksi niistä monista painavista syistä, joiden vuoksi nykyistä hyvin alkanutta menettelyä tulisi jatkaa.

Teetä kunto- ja vaurioselvitys asumisterveyden asiantuntijalla

Pienkiinteistön rakenteiden kunnan ja sisäilman laadun selvittämiseksi tarvitaan taustatietoja rakennuksen rakentamistavasta, siihen tehdyistä muutoksista ja kiinteistön käyttöhistoriasta. Rakennusta koskevat asiakirjat voi pyytää sen kunnan tai kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta, jonka alueella rakennus sijaitsee.

Muita selvityksessä apuna käytettäviä asiakirjoja ovat aikaisemmat kuntotutkimukset, korjaussuunnitelmat ja pöytäkirjat tehdyistä korjauksista (mm. vesivahingoista). Taustatietoja apuna käyttäen kohteessa selvitetään riskirakenteet, mahdolliset vauriot sekä niiden laajuus ja syyt. Tarvittaessa avataan rakenteita ja otetaan näytteitä vaurioiden määrittämiseksi. Selvityksestä tehdään kirjallinen lausunto, jossa annetaan myös tarvittavat toimenpidesuosittukset.

Pienkiinteistön rakenteiden kuntotutkimusten ja sisäilman laadun arvioimisessa tulisi käyttää asiaan riittävästi perehtyneitä asiantuntijoita. Kyseisellä henkilöllä tulisi olla kokonaisnäkemys asumisterveyteen liittyvistä asioista ja hänen tulisi hallita perustiedot rakennustekniikasta, -fysiikasta ja mikrobiologiasta.

Tällaisia henkilöitä ovat rakennusterveysasiantuntijat ja rakennusten kosteustekniseen toimintaan perehtyneet rakennusalan ammattilaiset (Ks. liite taustatietojen selvittämiseksi hankittavat asiakirjat).

Usein sisäilmassa oleva haju on merkki pitkälle kehittyneestä mikrobivauriosta. Pelkän hajun perusteella sitä ei kuitenkaan pystytä tunnistamaan tai määrittämään vaurioiden laajuutta ja vakavuutta. Kaikki mikrobit ei-



vät myöskään haise.

Sitäkään ei voi päältä katsoen tietää, onko kohteessa mahdollisesti ollut vesivahinkoja, onko niitä korjattu ja missä laajuudessa korjaustyö on tehty. Yleensäkin on hyvä asuntoa ostettaessa selvittää perusteellisesti syyt, miksi kohde tai kohteessa olevia tiloja on vastikään maalattu, tapetoitu, kaakeloitu, muuten pinnoitettu tai muita remontteja tehty.

Poista materiaalia riittävältä alalta

Korjausten rakennusteknisten periaatteiden lisäksi on syytä korostaa korjausten asumisterveydellisiä näkökohtia.

Kosteusvaurioituneita rakenteita purettaessa ympäristöön vapautuu erittäin runsaasti mikrobeja. Mikrobeja voi levitä sisäilmaan myös kuivuneista vaurioista. Ilman asianmukaisia suojaustoimenpiteitä, korjaustöiden yhteydessä pölyyn sitoutuneet mikrobit leviävät laajalle alueelle sekä saastuttavat ympäröivät tilat ja asunnon irtaimiston.

Pysyvästi homeiden aiheuttamiin sairauksiin sairastuminen on mahdollinen pelkän suojaamattoman remontin aiheuttamana ja sen yhteydessä.

Mikrobivaurioitunut materiaali poistetaan kokonaisuudessaan, vaikka se teknisesti vaikuttaisikin vielä käyttökelpoiselta. Kantavien ja muiden hankalasti poistettavien rakenteiden kohdalla voidaan mikrobivaurioitunut puumateriaali poistaa esimerkiksi vuolemalla tai betonista liekittämällä, mikäli se vaurion laajuuteen nähden on järkevää ja taloudellista.

Vaurioituneen materiaalin lisäksi niin sanottua tervettä materiaalia tulee poistaa noin puolen neliömetrin varoalueelta, jotta myös mahdollinen rihmasto saadaan kokonaan poistetuksi. Tältä osin on huomattava, että sienet kykenevät mittaviin suorituksiin levittäytyessään elinkelpoiseen materiaaliin, eikä niiden kykyjä tule vähätellä.

Lahovaurioiden yhteydessä korjaustoimenpiteet tulee ratkaista tapauskohtaisesti. Betonipinnat voidaan puhdistaa mekaanisesti harjaamalla tai liekittämällä, jolloin myös paloturvallisuudesta on huolehdittava. Työn suoritajalla on oltava tulityökortti. Jos betonilaatan alapuolinen rakennekerros on vaurioitunut, kerrokset on kuitenkin vaihdettava.

Niin sanottua mikrobikasvuston kotelointia, jolloin

vaurioitunutta rakennetta ei uusita, vaan se tiivistetään, ei tule tehdä. Rakenteiden kaasutiiviyyttä ei nimittäin pystytä takaamaan.

Esimerkiksi homekohteissa yleisesti löydetyn Streptomycesin erittämä myrkyllinen valinomysiinikaasu läpäisee materiaalit mennessä tullen.

Tarkempia ohjeita mikrobivaurioituneen rakenteen korjaamisesta on annettu RATU-kortissa n:o 82–0239 ”Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakenteiden purku”.

Osastoi ja alipaineista

Ennen korjaustöihin ryhtymistä tulee selvittää, sisältävätkö purettavat materiaalit asbestia. Joka tapauksessa mikrobipölyn terveysvaikutukset huomioiden tulee kosteus- ja homevaurioituneita rakenteita purettaessa käyttää samoja työmenetelmiä, kuin asbestipurkutyössä käytetään.

Tilojen käyttäjien ja rakennustyöntekijöiden mikrobialistuminen on estettävä purku- ja korjaustöiden aikana.

Tilojen normaalien toimintojen keskeyttäminen korjausten ajaksi on tarpeen. Ympäröivän alueen kontaminoitumista vähentää korjausalueen huolellinen osastointi ja alipaineistus. Rakentajien tulee suojautua vähintään P3 tai Silner 12 -hengityssuojaimin, itse käytän Auto Flow ylipainesuojainta.

Tarkempia ohjeita purkutöihin liittyvästä suojauksesta ja korjausmenetelmistä saa myös Työterveyslaitoksen www.sivuilla.

Suunnittele, valvo ja dokumentoi

Kosteus- ja homevaurioiden korjaaminen edellyttää erityistä perehtyneisyyttä rakenteiden kosteustekniiseen käyttäytymiseen ja korjausrakentamiseen. Samoin kuin uudisrakentamisessa, tilaajan tulee varmistaa korjausten asianmukainen valvonta. Työn valvojana voi toimia esimerkiksi korjaustyön suunnittelija. Tilaajan tulee saada riittävän seikkaperäinen työn kuvaus ja dokumentointi tehdyistä töistä.

Korjausten onnistumisen seuranta tulee suunnitella jo korjaussuunnittelun yhteydessä. Parhaiten korjausten onnistuminen voidaan varmistaa arvioimalla ja dokumentoimalla tehtävien toimenpiteiden oikeellisuus ja



riittävyys itse korjausprosessin aikana.

Ongelmaksi toimenpiteiden riittävyyden ja oikeellisuuden näkökulmasta muodostuu erityisesti julkisten rakennusten kyseessä ollessa tavoitepäämäärän asettaminen ainoastaan taloudellisin perustein. Kun pyrkimyksenä on korjata mahdollisimman halvalla, sitä luultavammin korjaustoimenpiteet jäävät riittämättömiksi.

Vallankin 1970- ja 1980-luvuilla rakennettujen kiinteistöjen kohdalla lähtökohdaksi tulisi heti kättelyssä asettaa tarkka perusselvitys talon kokonaiskunnosta. Yleensä silloin, kun näillä vuosikymmenillä rakennetut kiinteistöt ovat päässeet vaurioitumaan, ne sisältävät merkittäviä perustus- ja rakennevaurioita.

Korjausta tulisi hallinnoida kokonaisuutena ottaen huomioon:

- tehdyt tutkimukset ja selvitykset
- korjaussuunnittelu
- korjausten toteutus
- korjausten jälkeinen siivous
- korjausten jälkeinen seuranta.

Korjausta mietittäessä on hyvä muistaa, että homeille

altistunut reagoi jo ohje- tai viitearvoja matalampiin mikrobipitoisuuksiin. Myös vallitseva homelajisto voi vaikuttaa korjaussuunnitelmiin: muun muassa *Aspergillus versicolorin*, *Stachybotrys atran* ja *Streptomycesin* esiintyminen rakennusmateriaalien mikrobiologisissa näytteissä tarkoittaa, että korjaussuunnitelmalla on erittäin suuri merkitys.

Altistuneille peruskorjaus ei välttämättä tuo ratkaisua terveystilanteeseen, vaan oireilu jatkuu varsinkin siinä tapauksessa, jos korjaustoimenpiteet eivät ole olleet riittäviä. Seurauksena on asumisterveysongelmien pitkittyminen pysyvästi homeille allergisoituneiden tai muihin sairauksiin, kuten rappeumasairauksiin sairastuneiden perheenjäsenten ja työntekijöiden kohdalla.

Kehittämiskohteita

Uudis- ja korjausrakentamisen villiä tilannetta suitsimaan tulisi lainsäätäjän luoda tilanne, jossa virheellinen rakentaminen ei tulisi koskaan kannattavammaksi kuin kelvollinen rakentaminen. Esimerkiksi uudisrakennuksia kuin liukuhihnalta pykäävien rakennusfirmojen kohdalla sanktioinnin tulisi olla riittävän kovat,

jotta ne olisivat tehokkaita ja kannustaisivat rakentamaan asumisterveyttä edistään.

Rakentamisen virheistä tulisi rangaista, jos virheelisesti rakennettu kohde myydään virheestä ilmoittamatta. Tämä koskisi yhtä lailla vasta valmistuvia asunto-osakeyhtiöitä kuin vanhempaa rakennuskantaa. Sanktiointi tulisi lisäksi ulottaa koskemaan muitakin kuin välitöntä hyötyä saaneita.

Valvojien vastuuta rakennusterveyteen liittyvien säädösten tuntemuksesta sekä rakennus- tai korjaustyömaalla suoritettavien toimenpiteiden oikeellisuudesta ja riittäväydestä on korostettava.

Parhaimmillaan sanktioinnin vaikutukset auttaisivat hitaasti, koska säädöksiä ei tultaisi laatimaan taannehtivasti. Kaikki ennen lakimuutosten voimaantuloa tehdyt virheet olisivat sen vuoksi turvassa. Lainsäädännön aukkokohtien paikkailun sijasta suosittaisiin yhtenäisen lainsäädännön rakentamista. Asumisen ja rakentamisen kysymyksien tulisi olla yhden ministeriön alaisuudessa, uudisrakentamisen virheet tulisi sanktioida rikoslaisissa.

Toinen kehittämisalue olisi asuntokauppaan liittyvä kuluttajaneuvonta. Jotta sekä ostajien että myyjien tietotasoa saataisiin nostetuksi ja taattaisiin palvelun saatavuus kautta Suomen, olisi kunnalliseen kuluttajaneuvontaan luotava uusi neuvojaryhmä. Tämä ryhmä koulutettaisiin asuntokauppaneuvontaan esimerkiksi rakennusterveysasiantuntijoiden ohjauksessa.

Samaan tapaan tulisi perustaa uusi pätevyymisala HTT-tavarantarkastajien toimialaan. Tämä olisi pätevyys, jonka rakennusterveysasiantuntijat voisivat hankkia. Edelleen vaatimus ehdottamastani lisäpätevyydestä voitaisiin yhdistää asuntokaupan kuntotarkastustehtäviin sen jälkeen, kun alan merkittävät puutteet on saatu poistetuksi.

Itse asuntokauppa sen sijaan tarvitsee uuden kaupakirjamallin. Ostajan saamat tiedot tulisi kirjallisesti ryhmitellä, jotta asiakkaan ennen kaupantekoa saamista tiedoista päästäisiin mahdollisten riitaisuuksien sattuessa heti yksimielisyyteen. Kauppakirjassa olisi mainittava yksilöidysti sellaiset luovutetut asiakirjat, joihin ostaja on tutustunut. Siihen tulisi kirjata myös ostajan näkemät selvitykset korjaus- ja muutostöistä, joiden tulee olla dokumentoituja.

Näistä asiakirjoista tulee ilmetä työntekijät ja suoritettujen toimenpiteiden kuvaus. Mukana tulisi olla valokuvia tai videomateriaalia niin purkutöistä kuin peruskorjauksesta. Näin menettelemällä voitaisiin vält-

tää oikeuslaitoksen rasittumista, sillä oikeuteen tulee tänä päivänä käsittelyyn paljon sellaisia juttuja, jotka aiheutuvat epäselvyyksistä kaupan sisällöstä. Lisäksi asianomaiset vastuulliset perustelevat nykyistä villiä asuntokauppakäytäntöä sillä, ettei kaavakkeessa vaadita kertomaan rakennuksen mikrobiologista terveyttä valaisevia aineistoja.

Asunto-osakeyhtiöpuolella taas ongelmaksi ovat osoittautuneet isännöitsijätodistukset ja niiden puutteelliset merkinnät. Isännöitsijätodistukset tulee saada selkeämmiksi. Jo asunto-osakeyhtiöasetuksen mukaan isännöitsijätodistuksessa on ilmoitettava myös kaikki tietyllä varmuudella lähivuosina odotettavissa olevat merkittävät remontit eli ”tiedot sellaisista hallituksen tai isännöitsijän tiedossa olevista muista yhtiötä koskevista seikoista, jotka olennaisesti voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai sen toimintaan”.

Isännöitsijätodistuskaavakkeet olisi muutettava selkeämmiksi, koska usein näkee, että ainoastaan yhtiökokouksessa päätetyt remontit merkitään todistukseen. Ostajalle ei saa tulla yllätyksenä, että esimerkiksi taloyhtiön putkiremontti on ajankohtainen lähitulevaisuudessa.

Isännöitsijätodistukseen ei hevillä laiteta merkintöjä myöskään kosteusongelmista, saati homeongelmasta, joka seuraa valloilleen päässyttä kosteutta jopa päivien ja maksimissaankin vain muutamien viikkojen viiveellä. Kosteus- ja homevaurio voidaan korvata sanoilla katto- tai kylpyhuoneremontti.

Samoin isännöitsijätodistuksesta on voitava lukea, jos asunto-osakeyhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin kohdistuu merkittäviä kosteusteknisiä rasitteita, joita ovat esimerkiksi puutteelliset kaadot. Sama tulisi ottaa huomioon perustusten rasitteiden osalta. Niitä taas ovat maanpaine, salaojakerroksen hienorakeisuus, kapillaarikerroksen paksuus ja valesokkeliratkaisut.

Lyhennelmä Hannele Rämön tekstistä, joka julkaistiin vuonna 2009 ilmestyneessä *Homehelvetti*-kirjassa.

Lisätietoja asunnonhankintaan saam. Asumisterveysliiton oppaista:

- Asunnon ostajan ja myyjän opas
- Virheselvityksissä ja korjauksissa huomioitavaa



Asumisterveysliitto AsTe ry neuvoo ja auttaa asukkaita asuntojen home-ongelmissa ja muissa asumiseen liittyvissä vaikeuksissa.

Järjestö on valtakunnallinen, ja sen toiminta jakaantuu aktiivisesti yhteiskunnalliseen vaikuttamiseen, tiedottamiseen ja hyvinvoinnin edistämiseen.

Asumisterveysliitto AsTe ry
Kaivokatu 8, 18100 Heinola

Maksuton neuvonta- ja opastuspuhelinpalvelu
arkisin klo 9–15, puh. (03) 877 5413

info@asumisterveysliitto.fi
www.asumisterveys.fi





**"Olen kuullut joidenkin sanovan, että minähän käänsin taisteluni voitoksi.
Niin ei taatusti ole. Jos voisin vaihtaa nuo 10 painajaismaista vuotta
elämästäni, tekisin sen heti", Hannele sanoo.**



Kaivokatu 8, 18100 Heinola
Puh. (03) 877 5413
www.asumisterveysliitto.fi



Löydät meidät
Facebookista!