

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 05.11.2024

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 05.11.2024

Terveysuojelulain 27, 51 ja 53 §:n mukaisen määräyksen antaminen, Asunto Oy Salpausportti

4752/11.02.01.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Terveysuojeluinsinööri Sami Niemelä p. 044 4164596

Päätös

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta määrää Asunto Oy Salpausportin terveysuojelulain (763/1994) 27, 51 ja 53 §:n mukaisesti teettämään [REDACTED] asuntoon kuntotutkimuksen asunnossa havaitun mikrobivaurion laajuuden ja syntymekanismin selvittämiseksi. Kuntotutkimuksen tekijän tulee täyttää terveysuojelulain (763/1994) 49 §:n mukaiset pätevyysvaatimukset.

Päävelvoitteet

1. Kiinteistön omistajan tulee teettää sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, jonka avulla selvitetään asunnossa havaitun mikrobivaurion laajuus ja syntymekanismi. Kuntotutkimuksen tekijällä tulee olla

Terveydensuojelulain 49 §:n mukainen pätevyys (RTA/rakennusterveysasiantuntija). Ennen tutkimusten aloittamista tutkimuksen tekevän asiantuntijan tulee olla yhteydessä Lahden ympäristöterveyteen ja toimittaa kuntotutkimussuunnitelma Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 27.11.2024.

2. Kuntotutkimuksen tulee sisältää rakennekosteusmittauksia (porareikämittaus) seinä- ja kattorakenteesta huoneiston ■ molemmista makuuhuoneista. Kosteusmittauksissa tulee huomioida aistinvaraisesti havaittavat kosteus- ja mikrobikasvustojäljet. Tutkimusraportti tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 20.12.2024.

#### Määräyksen tehostaminen

Lahden Kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta tehostaa määräystä/määräyksiä juoksevilla uhkasakolla, jos päävelvoitteita 1. ja 2. ei ole noudatettu edellä mainittuihin määräaikoihin mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa kohden on 1 000 €.

Uhkasakkolain 10 §:n nojalla uhkasakko voidaan tuomita maksettavaksi, jos velvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiselle ole pätevää syytä. Kiinteistön omistaja voidaan tuomita maksamaan asetettu uhkasakon kiinteä peruserä määräajan päätyksen jälkeen (4 000 euroa) ja lisäksi, jos samat päävelvoitteet ovat edelleen myöhemmin täyttämättä, voidaan määrätä maksamaan uhkasakon lisäerä (1000 euroa). Lisäerien määräämisen tarkastelujakso on kaksi kuukautta kerrallaan eli jokaisesta kahden kuukauden jaksosta, jonka aikana kiinteistön omistaja on rikkonut

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 05.11.2024

määräystä, voidaan sille tuomita uhkasakon lisäerä. Lisäerän tarkastelujakso alkaa peruserän tuomitsemispäätöstä seuraavan kalenterikuukauden alusta.

Määräystä on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta.

## Perusteluosa

Lahden ympäristöterveyteen on tullut vireille terveyshaittaepäilyyn perustuva asunnontarkastuspyyntö osoitteesta [REDACTED], [REDACTED] 11.10.2023. Lahden ympäristöterveys on suorittanut asunnontarkastukset 9.11.2023 (oheismateriaali) ja 22.2.2024 (oheismateriaali) [REDACTED] huoneistoon. Molemmilla asunnontarkastuksilla on havaittu aistinvaraisesti kahden makuuhuoneen sisäpinnoilla mikrobikasvustoa. Tarkastuksilla on todettu toimenpiderajan ylittyminen, mutta terveyshaittaa ei voi arvioida tämänhetkisten tietojen perusteella. Terveyshaitan arvioimiseksi tarvitaan tarkempia tutkimuksia mikrobivaurion laajuudesta ja syntymekanismista.

Ensimmäisen tarkastuskäynnin 9.11.2023 jälkeen kiinteistön omistajaa on kehoitettu teettämään kuntotutkimus huoneistoon [REDACTED] tilanteen selvittämiseksi. Taloyhtiön isännöitsijän näkemyksen mukaan huoneiston pintoihin muodostuva mikrobikasvusto on asukkaan asumisesta aiheutuvaa. Taloyhtiö ei ole tehnyt toimenpiteitä tilanteen selvittämiseksi eikä noudattanut Lahden ympäristöterveyden antamaa kehotusta.

16.4.2024 Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta määräsi Asunto Oy Salpausportin terveydensuojelulain (763/1994) 27 ja 51 §:n mukaisesti teettämään [REDACTED] asuntoon kuntotutkimuksen asunnossa havaitun mikrobivaurion laajuuden ja syntymekanismien selvittämiseksi (oheismateriaali). Kuntotutkimusraportti tuli toimittaa Lahden ympäristöterveyteen 30.6.2024 mennessä.

Lahden ympäristöterveys teki määräykseen liittyvän seurantatarkastuksen 11.9.2024 (oheismateriaali). Huoneistossa oli havaittavissa samat mikrobikasvustokohdat asuinhuoneiden seinäpinnoilla kuin aikaisemmillä tarkastuskäynneillä. Kiinteistön omistaja on laiminlyönyt määräystä, koska Lahden ympäristöterveyteen ei ole toimitettu kuntotutkimusraporttia.

Ympäristöterveys on kuullut asianosaisia hallintolain 34 ja 36 §:n mukaisesti kirjallisesti 11.10.2024 päivätyllä kuulemiskirjeellä sähköisesti (oheismateriaali). Taloyhtiö ei ole toimittanut vastinetta Lahden ympäristöterveyteen määräaikaan mennessä. Huoneiston ■■■ asukas/osakkeen omistaja on jättänyt vastineen ja todennut, että hänellä ei ole lisättävää.

Terveydensuojelulain 1 §:n mukaan terveydensuojelulain tarkoituksena on väestön ja yksilön terveyden ylläpitäminen ja edistäminen sekä ennalta ehkäistä, vähentää ja poistaa sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa (terveydensuojelu).

Terveydensuojelulaissa tarkoitetaan terveyshaitalla ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyyttä.

Terveydensuojelulain 26 §:n mukaan asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

Terveydensuojelulain 27 §:n 1 momentin mukaan, jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä.

Terveydensuojelulain 27 §:n 2 momentin mukaan, jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Terveydensuojelulain 27 §:ssä todetaan seuraavaa: "Jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä.

Terveydensuojelulain 51 §:n mukaan kunnan terveydensuojeluviranomaisella on oikeus antaa yksittäisiä kieltoja ja määräyksiä, jotka ovat välttämättömiä terveyshaitan poistamiseksi tai sen ehkäisemiseksi.



