

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 19.03.2024 § 25

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 19.03.2024

§ 25

Terveystensuojelulain 27 ja 51 §:n mukaisen määräyksen antaminen Asunto Oy
Loviisankulmalle

1174/11.02.01.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Terveystensuojeluinsinööri Marjo Pärnänen p. 044 416 4849

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta määrää terveystensuojelulain (763/1994) 27 ja 51 §:n mukaisesti rakennuksen omistajan, Asunto Oy Loviisankulman, korjaamaan rakennuksen omistajan vastuulla olevan perusjärjestelmiin kuuluvan painovoimaisen ilmanvaihdon ja korvausilman saannin asianmukaiseksi Loviisankatu 3 a 2 huoneistossa viivytyksettä, kuitenkin 30.9.2024 mennessä. Päätös pannaan täytäntöön terveystensuojelulain 56 §:n mukaisesti muutoksenhausta huolimatta.

Perusteluosa

Asia on tullut vireille Lahden terveydensuojeluviranomaiselle ensimmäisen kerran 20.1.2021 asunnontarkastuspyynnöllä Loviisankatu 3 a 2 asuntoon. Asuntoon suoritettu asunnontarkastukset 4.2.2021, 22.6.2021, 8.2.2022 (liitteet 1, 2 ja 3). Tarkastuksilla on todettu puutteita huoneiston ilmanvaihdossa. Taloyhtiötä on kehoitettu ryhtymään toimenpiteisiin korvausilman saannin parantamiseksi ja painovoimaisen ilmanvaihdon kuntoon saattamiseksi. Taloyhtiöltä on pyydetty tarkastuskertomuksessa päiväyksellä 8.2.2022 kirjallista selvitystä toimenpiteistä aikatauluineen, mutta selvitystä ei toimitettu määräaikaan mennessä.

Loviisankatu 3 a 2 asukas ollut asiasta yhteydessä Lahden ympäristöterveyteen useasti vuoden 2022 aikana, muun muassa puhelimitse, ettei ilmanvaihtoasia ole edennyt huoneistossa eikä taloyhtiössä. Lahden Isännöitsijätoimisto Oy:n isännöitsijä on toimittanut 9.8.2022 sähköpostitse Asunto Oy Loviisankulman hallituksen 21.3.2022 päivätyn selvityksen korvausilmansaantiin liittyen (liite 4). Taloyhtiö on teetättänyt julkisivukorjauksen, jossa on taloyhtiön toimittaman selvityksen mukaan tehty osittain virheitä, joiden korjaaminen on viivästynyt taloyhtiön ja urakan suorittaneen yrityksen väliseen korjausvelvoitteeseen. Lahden Isännöitsijätoimisto Oy:n isännöitsijä on toimittanut Lahden ympäristöterveyteen 7.9.2022 tarkastuskertomuksessa 8.2.2022 pyydetyn kirjallisen toimenpideselvityksen korjausurakan tehneeltä yritykseltä, Sitowise, päiväyksellä 29.3.2022 As Oy Loviisankulman ilmanvaihtoon liittyen (liite 5).

Lahden Isännöitsijätoimisto Oy:n isännöitsijä ilmoittanut Lahden ympäristöterveyteen 7.9.2022 sähköpostissa ilmanvaihdon ongelman olevan koko rakennuksen huoneistoissa (liite 6). Isännöitsijän sähköpostissa, 7.9.2022 on tuotu tiedoksi, että julkisivuremontissa tukitut korvausilman vaihtokanavat olisi avattu kesän 2022 aikana.

Lahden ympäristöterveys on tiedustellut asian etenemistä kiinteistöllä sähköpostitse ja puhelimitse. Lahden Isännöitsijätoimisto Oy:n isännöitsijä on ilmoittanut sähköpostitse 8.12.2022 tiedon kiinteistön kattoturvatuotteiden kilpailutuksesta, ja kiinteistön kattoturvatuotteiden saamiseksi asianmukaisiksi ja turvallisiksi. Sähköpostissa on tuotu ilmi, että kattoturvatuotteiden asentamisen jälkeen kiinteistöllä tultaisiin suorittamaan hormikartoitus. Hormikartoitus tulisi sisältämään isännöitsijän ilmoituksen mukaan seuraavat toimenpiteet: hormien kunnon selvittäminen, korjaaminen, tukkeutumien avaus, hormien nuohous, ilmanvaihdon mitoittaminen ja mahdollisten vanhojen korvausilmaventtiilien sulkemisien kartoittaminen sekä konsultin palkkaaminen hankkeeseen.

Loviisankatu 3 a 2 -huoneiston asukas teki toimimattomasta ilmanvaihdesta ympäristöterveyteen uuden asunnontarkastuspyynnön 19.11.2023. Huoneistoon suoritettiin asunnontarkastus 13.12.2023 (liite 7). Tarkastuksella todettiin epäkohta huoneiston ilmanvaihdossa. Tarkastuksella todettiin aistinvaraisesti keittiön poistoilmahormin toimivan tarkastuksella väärinpäin tuoden kylmää ilmaa ja samalla mahdollisesti hormissa olevia epäpuhtauksia sisäilmaan. Taloyhtiön toimesta aiemmin julkisivuremontissa tukitut korvausilman vaihtokanavat olisi avattu kesän 2022 aikana asentamalla huoneiston keittiötilan ja makuuhuonetilan ulkoseinään korvausilmaventtiilit, jotka olivat tarkastuksella avoinna. Velco-korvausilmaventtiilien asennuksesta huolimatta korvausilman saanti huoneistossa ei ole riittävä, jotta painovoimainen ilmanvaihto toimisi oikein. Taloyhtiötä kehoitettiin tarkastuskertomuksessa ryhtymään korjaaviin toimenpiteisiin viipymättä asunnon painovoimaisen ilmanvaihdon toimivuuden varmistamiseksi ja riittävän ja puhtaan korvausilman saannin varmistamiseksi. Arvioitaessa sisäilman epäpuhtauksille altistumisen todennäköisyyttä ja terveyshaittaa aiheuttavan altistumisolosuhteen mahdollisuutta oleskelutiloissa, terveyshaittaa aiheuttava olosuhde on mahdollinen. Väärinpäin toimiva keittiön poistoilmahormi voi mahdollisesti tuoda ilmapvirtauksen mukana epäpuhtauksia hormin kautta oleskelutilojen sisäilmaan.

Lahden Isännöitsijätoimisto Oy:n isännöitsijä on ilmoittanut asunnontarkastuksella 13.12.2023 suullisesti kiinteistön hormikartoituksen suorittamisen ajankohdaksi kevään 2024.

Ympäristöterveys on kuullut asianosaisia hallintolain 34 ja 36 §:n mukaisesti kirjallisesti 5.1.2024 päivätyllä kuulemiskirjeellä sähköisesti (liite 8).

Loviisankatu 3 a 2 huoneiston asukas toimitti vastineen liitteineen sähköpostitse 13.1.2024 (liite 9). Vastineessaan asukas toi ilmi, että ilmanvaihdon ongelmat ovat olleet kiinteistössä ja Loviisankatu 3 a 2 huoneiston osalta taloyhtiöllä tiedossa useita vuosia, vastineen antajan ilmoittamana 13 vuotta. Vastineessa asukas tuo esiin asuntoon liittyvinä huomiona edelleen wc-tilan huonon poistoilmanvaihdon, kosteuden kertymisen wc-tilaan sekä väärinpäin toimivan poistoilmahormin kautta tulevan kylmän ilmavirtauksen aiheuttamat lattiamateriaalivahingot.

Vastineessa on tuotu tiedoksi muun muassa vuoden 2010 kiinteistön Engce Oy:n tekemä kuntoarvioraportti, jossa on mainintana ilmanvaihtojärjestelmän puutteet ja korvausilman saannin puutteet.

Asukkaan toimittaman vastineen liitteenä on Suomen sisäilmakeskuksen vuonna 2012 taloyhtiössä tekemän painovoimaisen ilmanvaihdon tarkastuksen raportti, jossa mainitaan puutteellinen korvausilmansaanti sekä raportin johtopäätöksissä huomioidaan asuntojen tulo- ja poistoilmaventtiilien tukkiminen, jolloin ilmanvaihdolla ei ole mahdollisuutta toimia. Asukas tuo vastineessaan esiin myös vuonna 2015 kiinteistöllä suoritettun ilmanvaihtokanaviston nuohouksen, jossa vastineen mukaan hormistoon olisi pudonnut linnunpesä jätöksineen, jota olisi puhdistettu kolmen eri asunnon osalta. Vastineessa on tuotu tiedoksi myös asuntoihin asennettujen Velco-korvausilmaventtiilien toimintaperiaate, reagointi ulkolämpötilaan sekä kiinteistön hormiston määrä. Vastineessa on tuotu tiedoksi, viitaten Sitowise raporttiin 29.3.2022, että taloyhtiöllä olisi riittävät lähtötiedot poistoilmanvaihdon korjaussuunnitelmien teettämiselle. Vastineessa viitataan Lahden ympäristöterveyden viranhaltijan tekemiin asunnontarkastuksiin sekä mainitaan, että taloyhtiön hallitus ei ole huolehtinut ilmanvaihdon korjaamisesta ja rikkonut osaltaan asunto-osaakeyhtiölakia.

Taloyhtiö, Asunto Oy Loviisankulma ei jättänyt vastinetta Lahden ympäristöterveydelle määräaikaan mennessä.

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

Terveydensuojelulain 53 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukaisen velvollisuutensa, valvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa asianomaisen määräajassa oikaisemaan sen, mitä on oikeudettomasti tehty tai lyöty laimin. Terveydensuojelulain 56 §:n mukaisesti 27, 51 ja 52 §:ssä tarkoitettu päätös voidaan panna täytäntöön muutoksenhausta huolimatta.

Asumisterveysasetuksen 8 §:n mukaan ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla rakennuksen käytön mukaisesti riittävä ja sen laadun tulee olla riittävän puhdasta. Ilmanvaihto tulee järjestää siten, että sisäilma vaihtuu koko oleskeluvyöhykkeellä.

Asumisterveysasetuksen 9 §:n mukaan, asunnon ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla käytön aikana vähintään 0,35 dm³/s neliometriä kohden kaikissa asuinhuoneissa.

Koska ympäristöterveyden tekemillä tarkastuksilla on todettu asunnon ilmanvaihdossa olosuhde, joka voi aiheuttaa terveyshaittaa ja koska ympäristöterveyden antamia kehotuksia ei ole noudatettu, on rakennus- ja ympäristölupalautakunnan tarpeen antaa terveydensuojelulain 27 ja 51 §:n mukainen määräys ilmanvaihdon ja asunnossa vaadittavan perusjärjestelmän korjaamiseksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Terveydensuojelulaki 763/1994 26, 27, 51, 53, 56 §

Asumisterveysasetus 545/2015 8 ja 9 §

Hallintolaki 434/2003 34, 36 §

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 19.03.2024 § 25

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Tiedoksi:

Mari Saarela, Asunto Oy Loviisankulma, isännöitsijä, Lahden

isännöitsijätoimisto Oy , Vesijärvenkatu 26, 15140 Lahti

Matti Kuusinen, Loviisankatu 3 A 2, 15100 Lahti