

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 13.05.2025

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, 0444164596

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta määrää Asunto Oy Salpausportin terveysuojelulain (763/1994) 27, 51 ja 53 §:n mukaisesti: tekemään [REDACTED]

[REDACTED] asunnon osalta selvityksen, joka sisältää korjaussuunnitelman

ulkoseinärakenteen kosteuden rakenteiden pääsemisen estämiseksi, puhdistamaan seinäpinnat tummentumien kohdalta ja korjaamaan lattian ja seinän liitoskohdissa sekä katon rajassa havaitut ilmavuodot.

Päävelvoitteet

Päävelvoite 1:

Kiinteistön omistajan tulee selvittää, mistä kosteus pääsee ulkoseinärakenteeseen (mittapiste 1, Sustera Oy raportti, sivut 5 ja 6) ja laatia asianmukainen korjaussuunnitelma kosteuden rakenteisiin pääsemisen estämiseksi. Kirjallinen selvitys kosteuden siirtymisen syystä ulkoseinärakenteeseen ja siihen liittyvä korjaussuunnitelma huoneiston ■ osalta tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 14.7.2025.

Päävelvoite 2:

Kiinteistön omistajan tulee puhdistaa seinäpinnat tummentumien kohdalta jyrsimällä ne puhtaalle betonipinnalle huoneiston ■ osalta Susteraan asiantuntijaraportin (30.1.2025) suositusten mukaisesti. Kiinteistön omistajan tulee toimittaa kirjallinen, valokuvin todennettu, selvitys tehdyistä toimenpiteistä Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 14.7.2025.

Päävelvoite 3:

Kiinteistön omistajan tulee korjata lattian ja seinän liitoskohdissa sekä katon rajassa havaitut ilmavuodot Sustera Oy raportissa (30.1.2025) kuvatus mukaisesti huoneiston ■ osalta. Kiinteistön omistajan tulee toimittaa kirjallinen, valokuvin todennettu, selvitys tehdyistä toimenpiteistä Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 14.7.2025.

Määräyksen tehostaminen

Lahden Kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta tehostaa määräystä/määräyksiä juoksevilla uhkasakolla, jos **päävelvoitetta 1.** ei ole noudatettu edellä mainittuun määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa kohden on 1 000 €.

Lahden Kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta tehostaa määräystä/määräyksiä juoksevilla uhkasakolla, jos **päävelvoitetta 2.** ei ole noudatettu edellä mainittuun määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa kohden on 1 000 €.

Lahden Kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta tehostaa määräystä/määräyksiä juoksevilla uhkasakolla, jos **päävelvoitetta 3.** ei ole noudatettu edellä mainittuun määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoamkohden 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 päätyminen 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 määräystä, voidaan sille tuomita uhkasakon lisäerä. Lisäerän tarkastelujakso alkaa peruserän tuomitsemispäätöstä seuraavan kalenterikuukauden alusta.

Määräystä on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta.

Perusteluosa

Lahden ympäristöterveys on suorittanut tarkastuskäynnin [REDACTED] huoneistossa 9.11.2023 (Oheismateriaali) ja 22.2.2024 (Oheismateriaali). Molemmilla asunnontarkastuksilla havaittiin aistinvaraisesti kahden makuuhuoneen sisäpinnoilla mikrobikasvustoa. Tarkastuksilla todettiin toimenpiderajan ylittyminen, mutta terveyshaittaa ei voitu arvioida sen hetkisten tietojen perusteella. Terveyshaitan arvioimiseksi tarvittiin tarkempia tutkimuksia mikrobivaurion laajuudesta ja syntymekanismista.

16.4.2024 Lahden rakennus- ja ympäristölupautakunta antoi määräyksen (Oheismateriaali), jonka perusteella Asunto Oy Salpausportti määrättiin teettämään kuntotutkimus asunnossa havaitun mikrobivaurion laajuuden ja syntymekanismien selvittämiseksi. Kuntotutkimuksen tekijän tuli täyttää terveydensuojelulain (763/1994) 49 §: n mukaiset pätevyysvaatimukset. Kuntotutkimusraportti tuli toimittaa Lahden ympäristöterveyteen 30.6.2024 mennessä.

Lahden ympäristöterveys suoritti määräykseen liittyvän seurantatarkastuksen 11.9.2024 (Oheismateriaali). Tarkastuksella todettiin seuraavaa: "Tarkastuksella havaittiin, että makuuhuoneiden seinäpinnoilla on edelleen mikrobikasvustoa ja ikkunasyvennyksissä havaittiin selkeää maalin kupruilua ja lohkeilua. Kiinteistön omistaja ei ole tehnyt

viranomaisen velvoittamaa sisäilmateknistä kuntotutkimusta määräaikaan mennessä eikä ole osoittanut aikomusta toteuttaa viranomaisen toimenpidevelvoitetta."

Tämän seurauksena asian jatkokäsittely siirtyi Lahden rakennus- ja ympäristölupalaakunnan käsittelyyn. Lahden rakennus- ja ympäristölupalaakunta antoi määräyksen (Oheismateriaali), jossa velvoitettiin samat asian kuin 16.4.2024 annetussa määräyksessä, mutta määräyksen tehosteeksi asetettiin uhkasakko. Määräyksessä oli asetettu kuntotutkimusraportin toimittamisen määräajaksi 20.12.2024.

Lahden ympäristöterveys vastaanotti Asunto Oy Salpausportin isännöitsijän toimittaman kuntotutkimusraportin 6.2.2025 (Sustera Oy, 30.1.2025). Lahden ympäristöterveys suoritti asiakirjatarkastuksen (Oheismateriaali) raporttiin liittyen 25.2.2025.

Asiakirjatarkastuksessa todettiin seuraavaa:

"Asiakirjasta tehdyn tarkastuksen perusteella voidaan todeta, että:

- Asumisterveysasetuksen 6 §: n mukainen toimenpideraja ylittyy alimmaisen pistemäisen lämpötilan lämpötilaindeksilukeman osalta kuudesta seitsemästä mittapisteestä.
- Asumisterveysasetuksen 20 §: n mukainen toimenpideraja ylittyy, koska rakenteessa on todettu korjaamaton kosteusvaurio. Huoneistossa on todettu myös aistinvaraisesti mikrobikasvustoa pinnoilla sekä olosuhteet, jotka voivat aiheuttaa mikrobikasvuston muodostumista sisäpintarakenteisiin sekä ulkoseinän rakenteeseen.
- Tarkastuksen perusteella Terveysturvallisuuslaki (763/1994) 1 §: n mukainen terveyshaittaa aiheuttava olosuhde sisätiloissa on mahdollinen.

Huoneistossa on todettu ilmavuotoja, jotka aiheuttavat kylmiä kohtia sisäpintarakenteisiin, joihin voi siten muodostua kosteuden tiivistymistä ja

mikrobikasvustoa. Myös rakenteiden sisäosat voivat vaurioitua. Olosuhde vaatii korjaavia toimenpiteitä.

Kiinteistön omistajan tulee ryhtyä korjaaviin toimenpiteisiin huoneistossa ■ havaittujen vaurioiden osalta, selvittää mistä kosteus pääsee ulkoseinärakenteeseen ja tehdä asianmukainen korjaussuunnitelma kosteuden pääsyn poistamiseksi sekä ilmavuotojen estämiseksi rakenteista sisätiloihin nähden.

Suosittelavaa on, että tutkimukset ja korjaussuunnittelut teetetään asiantuntijalla / suunnittelijalla, joilla on kokemusta rakenne- ja kosteusteknisistä kuntotutkimuksista/ kosteusvauriokorjausten suunnittelusta sekä voimassa oleva kosteusvauriokorjaussuunnittelu -/ RTA -pätevyys. Kiinteistön omistajan tulee toimittaa Lahden ympäristöterveydelle selvitys kuinka edellä mainitut lisäselvitykset ja terveyshaittaa mahdollisesti aiheuttavat vaurioiden korjaukset sekä puutteet tullaan toteuttamaan. Lisäksi tulee esittää kuinka korjausten onnistuminen tullaan varmistamaan ja millä aikataululla edellä mainitut toimet tullaan tekemään. Lahden ympäristöterveys arvioi esitettyjen toimenpiteiden riittävyyden selvityksen toimittamisen jälkeen.

Selvitys tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen 7.4.2025 mennessä osoitteeseen terveydensuojelu@lahti.fi. S-postin otikkoon: Asunto Oy Salpausportti / Sami Niemelä. Mikäli kiinteistön omistaja ei toimita vaadittua selvitystä, on määräys uhkasakolla tehostettuna tarvittavan selvityksen toteuttamiseen tarpeen. Asiasta tullaan tällaisessa tapauksessa kuulemaan taloyhtiötä erillisellä kirjeellä ennen määräyksen antamista."

Lahden ympäristöterveys ei ole saanut selvitystä Asunto Oy Salpausportilta määräaikaan mennessä.

Ympäristöterveys on kuullut asianosaisia hallintolain 34 ja 36 §:n mukaisesti kirjallisesti 20.4.2025 päivätyllä kuulemiskirjeellä sähköisesti (Oheismateriaali).

Huoneiston ■■■ asukas ei ole toimittanut vastinetta Lahden ympäristöterveyteen määräaikaan mennessä. Kiinteistön omistaja on antanut vastineen sähköpostitse määräajan sisällä (Oheismateriaali). Vastineessa kiinteistön omistaja on todennut, ettei asunnossa havaitut epäkohdat ole taloyhtiön vastuulla eikä taloyhtiö tule tekemään terveydensuojeluinsinöörin kehotuksessa mainittuja toimia ko. asunnossa.

Sovelletut oikeusohjeet

Terveydensuojelulaki (763/1994) 1, 26, 27, 49, 51, 53, 56 §

Asumisterveysasetus (545/2015) 6, 8, 9, 20, 21 §

Hallintolaki (434/2003) 34, 36 §

Ulkasakkolaki (1113/1990) 4, 6, 7, 8, 9, 10 §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Saantitodistuskirjeenä isännöitsijä Asunto Oy Salpausportti, Janne Malinen, c/o is.

Malinen Kasakkamäentie 18, 15830 Lahti sekä sähköpostitse ■■■■;

kirjeenä asukas ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■; sähköinen tiedoksisaanti

Maanmittauslaitos, viranomaispaatokset@maanmittauslaitos.fi