

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 03.02.2026

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 03.02.2026

Terveystensuojelulain 27, 51 ja 53 §:n mukaisen määräyksen antaminen, Asunto Oy Pirttikankare

577/11.02.01.01/2026

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

terveydensuojeluinsinööri Marjo Pärnänen p. 044 416 4849

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta määrää terveystensuojelulain (763/1994) 27, 51 ja 53 §:n mukaisesti rakennuksen omistajan Asunto Oy Pirttikankareen teetättämään [REDACTED] asunnossa kokonaisvaltaisen kuntotutkimuksen mahdollisen terveyshaittaa aiheuttavan olosuhteen selvittämiseksi terveystensuojelulain (763/1994) 49 §:n mukaisella ulkopuolisella asiantuntijalla viivytyksettä, 2.3.2026 mennessä. Päätös pannaan täytäntöön terveystensuojelulain 56 §:n mukaisesti muutoksenhausta huolimatta.

Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta tehostaa määräystä juoksevilla uhkasakolla, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa on 2 000 €. Uhkasakkolain 10 §:n nojalla uhkasakko voidaan tuomita maksettavaksi, jos päävelvoitetta 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 sama päävelvoite on edelleen myöhemmin täyttämättä, voidaan määrätä maksamaan uhkasakon lisäerä (2 000 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 muutoksenhausta huolimatta.

Perusteluosa

Lahden ympäristöterveyteen on tullut 22.9.2025 asukkaalta ilmoitus terveyshaittaepäilystä kohteesta [REDACTED], jossa on pyydetty kohteeseen asunnontarkastusta. Asunnontarkastus on suoritettu Lahden ympäristöterveyden viranhaltijan suorittamana sovitusti 9.10.2025. Tarkastuksesta on kirjattu tarkastuskertomus tapahtumatunnuksella 1956029, päiväys 20.10.2025. Suoritetun asunnontarkastuksen ja tehtyjen aistinvaraisten huomioiden perusteella on todettu, että asunnon sisäilmaolosuhteet voivat aiheuttaa tilojen käyttäjille terveydensuojelulain (763/1994) 1 §:n mukaisia terveydellisiä haittoja.

Kiinteistön omistajan tulee ryhtyä toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi viipymättä. Asunnossa tulee suorittaa kosteustekninen kuntotutkimus suunnitellusti koko asunnon osalta, jossa selvitetään riittäväillä kosteusmittauksilla, rakenneavauksilla sekä mikrobinäytteenotoilla asunnon kunto; eteistilat, yläpohja, välipohja, alapohja, huonetilat, wc, suihku- ja saunatilat sekä aistinvaraisesti havaittu kosteusvauriojälki. Asunnossa tulee lisäksi selvittää tarkastuksella havaitun hajuhaitan syy.

Tutkimusten tekijän tulee täyttää terveydensuojelulain 763/1994 § 49 mukaiset pätevyysvaatimukset (sertifioitu rakennusterveysasiantuntija). Tutkimuksen suorittajatahon tulee olla yhteydessä ennen tutkimuksen suorittamista Lahden ympäristöterveyteen sekä tutkimusten raportti tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen, määräajalla 31.12.2025 mennessä, josta Lahden ympäristöterveys antaa erillisen maksullisen terveystilaisuus-arviolausunnon.

Reim Lahti Oy:n isännöitsijä Pekka Pärssinen oli sähköpostitse ilmoittanut 9.12.2025, että kilpailutuksen suorittaminen asiaan olisi tehty ja taloyhtiön hallituksen tekemän päätöksen urakasta ilmoitettuna viikolla (vko 50).

Taloyhtiö, Asunto Oy Pirttikankare ei ole noudattanut tarkastuskertomuksessa (tapahtumatunnus 1956029, päiväys 20.10.2025) annettua määräaika tutkimuksien suorittamiseksi ja tutkimusraportin toimittamiseksi, minkä takia Lahden ympäristöterveys on kuullut asianosaisia hallintolain 34 ja 36 §:n mukaisesti kirjallisesti 7.1.2026 päivätyllä kuulemiskirjeellä sähköisesti.

Kuulemiskirjeessä taloyhtiötä on kuultu päävelvoitteesta 1: asunnossa tulee suorittaa kosteustekninen kuntotutkimus suunnitellusti koko asunnon osalta, jossa selvitetään riittävillä kosteusmittauksilla, rakenneavauksilla sekä mikrobinäytteenotoilla asunnon kunto; eteistilat, yläpohja, välipohja, alapohja, huonetilat, wc, suihku- ja saunatilat sekä aistinvaraisesti havaittu kosteusvauriojälki. Asunnossa tulee lisäksi selvittää tarkastuksella havaitun hajuhaitan syy.

Tutkimusten tekijän tulee täyttää terveydensuojelulain (763/1994), 49§ mukaiset pätevyysvaatimukset (sertifioitu rakennusterveysasiantuntija).

Taloyhtiö on toimittanut Lahden ympäristöterveyteen vastineen sähköisesti. Vastineessa on kirjattuna, että taloyhtiön hallitus on kilpailuttanut mahdollisen tekijän kosteusteknisen kuntotutkimuksen tekijäksi marraskuussa 2025. Tarjouksen antoivat Polygon Finland Oy 19.11.2025 sekä Rakennusterveystalo Oy 17.11.2025. Tämän jälkeen hallitus on puntaroinut tarjouksia ja valinnut tekijäksi

Rakennusterveystalo Oy:n. Hallituksen tahtotila on ollut, että ensin huoneisto tutkitaan aistinvaraisesti, josta tekijä antaa raportin hallitukselle. Kyseinen aistinvarainen tutkimus tullaan taloyhtiön vastineen perusteella suorittamaan pe 23.1.2026. Vastineessa on todettu, että tämän aistinvaraisen tutkimuksen raportin pohjalta hallitus tulee tekemään omat jatkopäätökset.

Vastineessa esitetty ulkopuolisella asiantuntijalla teetettävä aistinvarainen tutkimus ei täytä Lahden ympäristöterveyden vaatimusta kosteusteknisestä kuntotutkimuksesta.

Terveystensuojelulain 1 §:n mukaan terveystensuojelulain tarkoituksena on väestön ja yksilön terveyden ylläpitäminen ja edistäminen sekä ennalta ehkäistä, vähentää ja poistaa sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa (Terveystensuojelu). Terveystensuojelulaissa tarkoitetaan terveyshaitalla ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyyttä.

Terveystensuojelulain 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.

Terveystensuojelulain 27 §:n 1 momentin mukaan, jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, ääntä, 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.

Terveystensuojelulain 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 §: 4 momentin mukaan tässä pykälässä tarkoitettujen määräysten antamisen tulee perustua terveydensuojeluviranomaisen tekemään tarkastukseen sekä riittäviin ja luotettaviin mittauksiin, näytteisiin, tutkimuksiin, selvityksiin tai havaintoihin. Terveyshaitan selvittämiseksi voidaan lisäksi antaa määräys rakenteen kuntotutkimuksen suorittamisesta.

Terveydensuojelulain 49 §: mukaisten ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttäminen terveydensuojeluvalvonnassa: 1 momentin mukaan asunnon ja muun oleskelutilan tutkimuksia ja selvityksiä tämän lain mukaista viranomaisvalvontaa varten tekevällä ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla tarvittava pätevyys terveyshaittaa aiheuttavien kemiallisten, fysikaalisten ja biologisten tekijöiden selvittämiseksi. Mittaukset, tutkimukset ja selvitykset on tehtävä sekä näytteet otettava luotettavasti ja tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Jos viranomaisvalvontaa varten tarvitaan ulkopuolista asiantuntijaa sellaisen mittauksen, tutkimuksen tai selvityksen tekemiseen taikka näytteen ottamiseen, johon 49 d §:n 1 momentissa tarkoitettu pätevyys ei sovellu tai ole tarkoituksenmukainen, on tehtävässä käytettävä muutoin pätevää henkilöä. Jos edellä tarkoitettu ulkopuolinen asiantuntija käyttää apunaan henkilöä, joka ei ole osoittanut pätevyyttään 49 d §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla, hän vastaa siitä, että tutkimukset ja selvitykset on tehty asiantuntevasti ja pätevästi.

Ulkopuoliseen asiantuntijaan sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen tehdessään tässä laissa tarkoitettuja tutkimuksia ja selvityksiä.

Lahden ympäristöterveyden suorittaman asunnontarkastuksen ja tarkastuksella tehtyjen aistinvaraisten huomioiden perusteella asunnon sisäilmaolosuhteet voivat aiheuttaa tilojen käyttäjille terveydensuojelulain (763/1994) 1 §:n mukaisia terveydellisiä haittoja. Kiinteistön omistajan tuli ryhtyä toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi viipymättä.

Taloyhtiö ei ole noudattanut ympäristöterveyden antamaa kehotusta määräajalla ja tästä syystä on rakennus- ja ympäristölupalautakunnan tarpeen antaa terveydensuojelulain 27, 51 ja 53 §:n mukainen määräys rakennuksen omistajalle Asunto Oy Pirttikankare, teetättämään [REDACTED] asunnossa kokonaisvaltainen kuntotutkimus mahdollisen terveyshaittaa aiheuttavan olosuhteen selvittämiseksi terveydensuojelulain (763/1994) 49§ mukaisella ulkopuolisella asiantuntijalla. Määräyksen tehostamiseksi Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunnalle ehdotetaan määräyksen tehostamista juoksevilla uhkasakolla, jos päävelvoitetta 1 ei ole noudatettu määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa on 2 000 €.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Hallintolaki 434/2003 34, 36 §

Uhkasakkolaki 1113/1990

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 03.02.2026

Toimenpiteet

Tiedoksi: Asunto Oy Pirttikankare, isännöinti Reim Lahti Oy, Pekka Pärssinen,
Vesijärvenkatu 76, 15140 Lahti