

Sosiaali- ja terveysministeriön työryhmämuistioita 2003:9

Helena Kinnunen, Marja Kostainen

Selvitys homevauriokorjausten rahoituksesta
ja homevaurioiden vastuukysymyksistä

Selvityshenkilöiden raportti

SOSIAALI- JA TERVEYSMINISTERIÖ

Helsinki 2003

KUVAILULEHTI

Julkaisija Sosiaali- ja terveysministeriö		Julkaisun päivämäärä 6.3.2003	
Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri) Selvityshenkilöt: Helena Kinnunen Marja Kostiainen		Julkaisun laji Selvitys	
		Toimeksiantaja STM, ympäristöministeriö	
		Toimielimen asettamispäivä 22.10.2002	
Julkaisun nimi (myös ruotsinkielinen) Selvitys homevauriokorjausten rahoitustuesta ja homevaurioiden vastuukysymyksistä (Utredning om finansieringsstöd till mögelskadereparationer och mögelskadornas ansvarsfrågor)			
Julkaisun osat			
Tiivistelmä <p>Sosiaali- ja terveysministeriö sekä ympäristöministeriö asettivat 22.10.2002 selvityshenkilöiksi johtava lakimies Helena Kinnusen Suomen Kiinteistöliitosta ja ylitarkastaja Marja Kostiaisen Valtion Asuntorahastosta laatimaan ehdotuksen toimenpiteistä, joilla voidaan auttaa homevaurioista johtuvien asuntojen terveysongelmien vuoksi hädänalaiseen tilanteeseen joutuneita perheitä ja yksilöitä.</p> <p>Selvityksen tavoitteeksi asetettiin joko kehittää olemassa olevia järjestelmiä ja lainsäädäntöä tai luoda uusia järjestelyjä, joilla autetaan kaikkein vaikeimmassa asemassa olevia asumisterveysongelmista kärsiviä.</p> <p>Selvitys jakautuu kahteen itsenäiseen osioon, joissa ensimmäisessä käsitellään homevaurioihin liittyviä vastuukysymyksiä ja arvioidaan niiden toimivuutta ja toisessa käsitellään homevaurioista aiheutuvien taloudellisten rasitusten suuruutta ja olemassa olevaa avustusjärjestelmää sekä arvioidaan sen toimivuutta.</p> <p>Yksittäiselle ruokakunnalle kosteus- ja homevaurio saattaa aiheuttaa huomattaviakin kustannuksia esimerkiksi lisääntyneiden sairausmenojen, vaurioiden tutkimus-, suunnittelu- ja korjauskustannusten sekä mahdollisesti irtaimiston uusimiskustannusten muodossa. Homevaurioihin liittyy myös terveydellisiä ja mielenterveydellisiä riskejä.</p> <p>Selvityksessä yhteiskunnan tuella autettavien ruokakuntien kriteereiksi on asetettu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Terveyshaitta on yllättävä ja ennalta-arvaamaton. 2. Tukea ei myönnetä niihin kustannuksiin, joihin hakija on oikeutettu saamaan korvausta muulta taholta kuten vakuutuksesta, urakoitsijalta, myyjältä yms. 3. Tukea ei myönnetä, jos ruokakunta pystyy itse kohtuudella selviämään korjauksen aiheuttamista taloudellisista rasituksista. <p>Selvityshenkilöt eivät esitä uuden rahaston perustamista, vaan esittävät olemassa olevien järjestelmien hyödyntämistä ja kehittämistä ongelman ratkaisemiseksi. Selvityksessä on myös lähdetty siitä, että koulutuksella, tiedotuksella ja viranomaistoiminnan jämäköitymisellä pyritään estämään tulevien kosteus- ja homevaurio- tapausten synty ja helpotetaan ongelmien ratkaisua.</p> <p>Selvityksessä ehdotetaan myös, että olemassa olevaa korjausavustusjärjestelmää kehitetään nostamalla avustusprosenttia ja laajentamalla avustusten piiriä. Myös toimeentulotuen edellytyksiä esitetään muutettavaksi.</p> <p>Homeongelmiin liittyviä vastuusäännöksiä on lainsäädännössämme runsaasti ja ne ovat pääosaltaan toimivia. Myös oikeuskäytännöstä löytyy vastuita koskevia päätöksiä. Selvityshenkilön kehitysehdotukset liittyvätkin lähinnä vaurioiden syntymisen ennalta ehkäisyyn ja selvityskustannusten minimointiin.</p> <p>Vastuuosiossa tehdyt kehitysehdotukset voidaan jakaa kolmeen pääryhmään:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rakentamisen laadun parantaminen 2. Ennalta ehkäisevät toimet 4. Havaitun vaurion aiheuttaman taloudellisen haitan minimoiminen. 			
Avainsanat: (asiasanat) Asuminen, asunnot, avustukset, kiinteistöt, kosteusvauriot, rahoitus, vastuu			
Muut tiedot www.stm.fi			
Sarjan nimi ja numero Sosiaali- ja terveysministeriön työryhmämuistioita 2003:9		ISSN 1237-0606	ISBN 952-00-1308-3
Kokonaissivumäärä 103	Kieli Suomi	Hinta 17,50 €	Luottamuksellisuus Julkinen
Jakaja STM:n julkaisumyynti, PL 535, 33101 Tampere puh. 03-260 8158 ja 03-260 8535 fax 03-260 8150, sähköposti: julkaisumyynti@stm.vn.fi		Kustantaja Sosiaali- ja terveysministeriö	

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare Social- och hälsovårdsministeriet		Utgivningsdatum 6.3.2003	
Författare (uppgifter om organet: namn, ordförande, sekreterare) Utredare: Helena Kinnunen Marja Kostiainen		Typ av publikation Utredning	
		Uppdragsgivare Social- och hälsovårdsministeriet, miljöministeriet	
		Datum för tillsättande av organet 22.10.2002	
Publikation (även den finska titeln) Utredning om finansieringsstöd till mögelskadereparationer och mögelskadornas ansvarsfrågor (Selvitys homevauriokorjausten rahoitustuesta ja homevaurioiden vastuukysymyksistä)			
Referat Social- och hälsovårdsministeriet samt miljöministeriet tillsatte 22.10.2002 chefsjurist Helen Kinnunen från Finlands Fastighetsförbundet och överinspektör Marja Kostiainen från Statens Bostadsfond som utredare för att utarbeta ett förslag till åtgärder som kan avhjälpa situationen för personer och familjer som på grund av mögelskador i bostaden fått problem med hälsan och därmed hamnat i en nödsituation. Målet för utredningen var att antingen utveckla befintliga system och lagstiftning eller att skapa nya system för att hjälpa dem som med anledning av hälsoproblem i boendet hamnar i en ytterst svår situation. Utredningen är uppdelad i två självständiga moduler. De ena behandlar ansvarsfrågor i samband med mögelskador och utvärderar hur dessa fungerar. Den andra modulen behandlar storleken på den ekonomiska belastning som mögelskadorna orsakar och det befintliga stödsystemet samt utvärderar systemets funktion. Fukt- och mögelskador kan orsaka omfattande kostnader för enskilda hushåll exempelvis genom ökade sjukdomskostnader, kostnader för undersökning, planering och reparation av skadorna samt eventuella kostnader för byte av inventarier. Till mögelskadorna hör också hälsorisker och risker för den mentala hälsan. I utredningen har följande kriterier ställts för de hushåll som kan få stöd från samhället: 1. Hälsoproblemen är plötslig och oförutsebar. 2. Stöd beviljas inte för de kostnader för vilka den sökande kan få ersättning från andra håll såsom från försäkring, entreprenör, säljare etc. 3. Stöd beviljas inte heller om hushållet själv med rimlig insats kan klara av de ekonomiska ansträngningar som reparationen medför. Utredarnas förslag innehåller inte någon ny fond, utan utredarna föreslår att de befintliga systemen utnyttjas och utvecklas för att lösa problemet. Utredningen förutsätter också att utbildning, information och en beslutsammare myndighetsverksamhet används för att hindra uppkomsten av fukt- och mögelskador samt för att underlätta lösningen av problemen. Utredningen föreslår även att det befintliga reparationsstödsystemet utvecklas genom att höja stödprocenten och utvidga stödsektorn. Förslag lämnas också om ändring av förutsättningarna för utkomststöd. De finns en stor mängd staganden om ansvar vid mögelproblem i vår lagstiftning som till största delen fungerar väl. Även i rättspraxis förekommer domar angående ansvar. Utredarnas utvecklingsförslag avser främst att förebygga uppkomsten av skador och att minimera utredningskostnaderna. De utvecklingsförslag som ingår i ansvarsmodulen kan uppdelas i tre huvudgrupper: 1. Förbättring av byggandets kvalitet 2. Förebyggande åtgärder 3. Minimering av de ekonomiska olägenheter som en upptäckt skada orsakar.			
Nyckelord Ansvar, bidrag, boende, bostäder, fastigheter, finansiering, fuktskador			
Övriga uppgifter www.stm.fi			
Seriens namn och nummer Social- och hälsovårdsministeriets promemorior 2003:9		ISSN 1237-0606	ISBN 952-00-1308-3
Sidoantal 103	Språk Finska	Pris 17,50 €	Sekretessgrad Offentlig
Distribution/Försäljning SHM:s publikationsförsäljning, PB 536, 33101 Tammerfors, tfn 03-260 8158 och 03-260 8535, fax 03-260 8150, e-post: julkaisumyynti@stm.vn.fi		Förlag Social- och hälsovårdsministeriet	

DOCUMENTATION PAGE

Publisher Ministry of Social Affairs and Health, Finland		Date 6 March 2003	
Investigators: Helena Kinnunen Marja Kostiainen		Type of publication Report	
		Commissioned by Ministry of Social Affairs and Health, Ministry of the Environment	
		Date of appointing the organ 22 October 2002	
Title of publication Report on financial assistance to mould damage repairs and liability issues in association with mould damage			
Summary			
<p>On 22 October 2002, the Ministry of Social Affairs and Health and the Ministry of the Environment appointed Senior Lawyer Helena Kinnunen of the Finnish Real Estate Federation and Administrator Marja Kostiainen of the Housing Fund of Finland as investigators, with the task of drawing up a proposal as to measures that could be adopted to assist families and individuals at need due to health problems caused by mould damage in their homes.</p> <p>The objective of the investigation was defined as follows: either to improve existing systems and legislation, or to create new arrangements to help those suffering from residence-related health problems who are in the most difficult situation.</p> <p>The report is divided into two independent parts. The first part deals with liability issues in relation to mould damage, assessing how well they function, while the other part deals with the magnitude of the financial burden caused by mould damage and with the existing assistance system, assessing its functionality.</p> <p>Moisture and mould damage can cause significant costs to an individual household, e.g. as increased health-care costs, costs due to damage inspection, planning and repair, and the possible need to replace household property. Mould damage is also associated with physical and mental health risks.</p> <p>In the report, the following criteria have been set for households that can be assisted with public funds:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. The health problem is unexpected and unforeseen. 2. Financial assistance is not given to cover costs for which the applicant is entitled to receive compensation from another source, such as insurance, builder, seller etc. 3. No financial assistance is given if the household is able to cope within reason with the financial burden of the repairs. <p>The investigators do not propose that a new fund be set up, but they do propose that the existing systems be utilised and developed further in order to solve the problem. The report also assumes that education, informing and a more assertive attitude on the part of authorities be used in an attempt to prevent future moisture and mould damage, helping to solve the problems.</p> <p>The report also suggests that the existing financial aid system for repairs be improved by raising the percentage of financial assistance and by extending its scope. It is also proposed that the grounds for social assistance be revised.</p> <p>Finnish legislation includes a lot of regulations on liability issues associated with mould problems, and most of them work well. Finnish legal practice also includes decisions on liability issues. The proposals for improvement made by the investigator are mostly associated with the prevention of damage and minimising investigation costs.</p> <p>The improvement proposals in the liability section can be divided into three main categories:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Improving the quality of construction. 2. Preventive measures. 3. Minimising the economic burden caused by the observed damage. 			
Key words Financial assistance, households, liability, moisture damages, real estates			
Other information www.stm.fi			
Title and number of series Working Group Memorandum of the Ministry of Social Affairs and Health 2003:9		ISSN 1237-0606	ISBN 952-00-1308-3
Number of pages 193	Language Finnish	Price €17.50	Publicity Public
Distributor/Orders Ministry of Social Affairs and Health, Publications Sale, P.O. Box 536, 33101 Tampere, Finland, Tel. +358 3 260 8535 or +358 3 260 8158, fax +358 3 260 8150, e-mail julkaisumyynti@stm.vn.fi		Financier The Ministry of Social Affairs and Health	

**Sosiaali- ja terveysministeriölle
ja Ympäristöministeriölle**

Sosiaali- ja terveysministeriö sekä ympäristöministeriö asettivat 22.10.2002 allekirjoittaneet selvityshenkilöiksi laatimaan ehdotuksen toimenpiteistä, joilla voidaan auttaa homevaurioista johtuvien asuntojen terveysongelmien vuoksi hädänalaiseen tilanteeseen joutuneita perheitä ja yksilöitä.

Selvityksen tavoitteeksi asetettiin joko kehittää olemassa olevia järjestelmiä ja lainsäädäntöä tai luoda uusia järjestelyjä, joilla autetaan kaikkein vaikeimmassa asemassa olevia asumisterveysongelmista kärsiviä.

Selvitystä pidettiin tarpeellisena, sillä vaikka asunto-ongelmien fyysistä puolta on tutkittu Suomessa melko hyvin, psykososiaalisista ongelmista on tehty vain yksi isompi tutkimus. Valmistuneen tutkimuksen mukaan homeongelma voi aiheuttaa vakavia psykososiaalisia ongelmia, jotka voivat muodostua pysyväksi syrjäytymisuhaksi.

Ihmiset joutuvat edelleen homevaurioiden vuoksi taloudellisesti ja sosiaalisesti kestävämpään tilanteeseen. Nykyiset avustusmuodot eivät korvaa kaikkia sellaisia kohtuulliseksi katsottavia vahinkoja, joihin asukkaat ovat saattaneet joutua. Edes vastuullisen tahon löytyminen ei aina paranna homevaurion aiheuttamaa taloudellista räsitusta.

Nyt valmistuneessa selvityksessä olemme käyneet läpi olemassa olevan avustusjärjestelmän ja vastuusäännösten toimivuutta sekä tehneet kehitysehdotuksia ongelman pienentämiseksi. Selvitystä voidaan käyttää myös oppaana homevaurioihin liittyvien ongelmatilanteiden ratkaisemisessa.

Selvitys jakautuu kahteen itsenäiseen osioon, joissa ensimmäisessä käsitellään homevaurioihin liittyviä vastuukysymyksiä ja arvioidaan niiden toimivuutta ja toisessa käsitellään homevaurioista aiheutuvien taloudellisten räsitusten suuruutta ja olemassa olevaa avustusjärjestelmää sekä arvioidaan sen toimivuutta. Molempiin osioihin kuuluu erillinen yhteenveto.

Selvityshenkilöiden työn tukena on toiminut seurantaryhmä, johon kuuluivat Risto Aurola (STM), Pekka Viljanen (STM), Hannu Hirvonen (YM) ja Tiina Rautio (YM).

Helsingissä 7 päivänä helmikuuta 2003

Marja Kostiainen

Helena Kinnunen

Helena Kinnunen

HOMEVAURIOIDEN VASTUUKYSYMYKSET Esiintyviä ongelmia ja kehitysehdotuksia

SISÄLLYS:

1	JOHDANTO	15
2	VASTUUTILANTEET ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ	15
2.1	Osakkeenomistajan ja yhtiön välinen vastuu	15
2.1.1	Yhtiön ja osakkeenomistajan vastuuta koskeva lainsäädäntö	15
2.1.2	Asunto-osakeyhtiölaissa määritelty kunnossapitovastuu	16
2.1.3	Korjausten laajuus	17
2.1.4	Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden vaikutus vastuuseen	19
2.1.5	Osakkeenomistajan oikeus teettää korjaus itse	20
2.2	Osakkeenomistajan muutostyöoikeus	21
2.2.1	Muutostyöoikeuden sisältö	21
2.2.2	Vastuu muutostöistä	22
2.3	Ongelmatilanteet asunto-osakeyhtiössä ja kehitysehdotuksia	23
2.3.1	Yhtiöjärjestyksen määräykset	23
2.3.2	Osakkeenomistajan tekemät muutostyöt	24
2.3.3	Kosteus- ja homevaurioiden ennaltaehkäisy	25
2.3.4	Korjaamiseen kannustusta	26
3	VASTUUTILANTEET VUOKRASUHTEISSA	26
3.1	Vuokralaisen ja vuokranantajan välinen vastuu	26
3.1.1	Vuokrasuhteita koskeva lainsäädäntö	26
3.1.2	Vuokratun huoneiston kunnossapito	27
3.1.3	Huoneiston kunto ja kunnossapito AHVL:n mukaan	28
3.1.4	Vuokralaisen aiheuttama vahinko	29
3.2	Seuraamukset huoneiston puutteellisesta kunnosta	29
3.2.1	Vuokranalennus tai vuokrasta vapautus	29
3.2.2	Vahingonkorvaus	30
3.3	Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia	30
3.3.1	Vuokranantajat haluttomia tekemään parannuksia vuokrasuhteen aikana	31
4	KAUPAN VASTUUTILANTEET	32
4.1	Asunto-osakkeen kauppa	32
4.1.1	Asuntokauppaa koskeva lainsäädäntö	32
4.1.2	Osakkeenostajan suoja rakentamisvaiheessa ja uuden asunnon kauppa	33
4.1.3	Käytetyn asunnon kauppa asuntokauppalain mukaan	37
4.1.4	Virheen seuraamukset	38
4.1.5	Ensimmäisen myyjän vastuu myöhemmälle ostajalle	42
4.2	Kiinteistön kauppa	43
4.2.1	Kiinteistön kauppaa koskeva lainsäädäntö	43
4.2.2	Kiinteistön kaupan virhe	45
4.2.3	Virheen seuraamukset	46

4.3	Ongelmatilanteet kaupanvastuissa ja kehitysehdotuksia	46
4.3.1	Tiedon saaminen ostettavan kohteen kunnosta	47
4.3.2	Vian selvittäminen ja korjaamistapa	48
5	RAKENTAMISEN VASTUUT	49
5.1	Rakentamisen vastuiden lainsäädäntö	49
5.2	Vastuu eri rakentamistilanteissa	50
5.2.1	Grynderin vastuu	51
5.2.2	Urakoitsijan vastuu	53
5.2.3	Suunnittelijan vastuu	54
5.3	Talopakettien kauppa	55
5.4	Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia.....	56
6	TERVEYDENSUOJELULAKI	58
6.1	Asunnon terveellisyys	58
6.2	Terveyshaitan selvittäminen	59
6.3	Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia.....	60
7	VAKUUTUKSET	62
7.1	Olemassa olevat vakuutukset	62
7.2	Kiinteistövakuutukset	63
7.3	Kotivakuutukset	63
7.4	Kaupan vastuu vakuutukset.....	63
7.5	Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia.....	64
8	YHTEENVETO.....	64
LIITE 1	Esimerkkejä käytännön ongelmatilanteista.....	70
LIITE 2	Homeasioiden vastuutahoja	74

Marja Kostiainen

SELVITYS HOMEVAURIOKORJAUSTEN RAHOITUSTUESTA VAIKEASSA TALOUDELLISESSA ASEMASSA OLEVILLE RUOKAKUNNILLE Esiintyviä ongelmia ja kehitysehdotuksia

SISÄLLYS:

1	YHTEENVETO	75
2	KOSTEUS/HOMEVAURIODEN YLEISYYS ASUINRAKENNUSKANNASSA ..	76
3	KOSTEUS/HOMEVAURIODEN KANSANTALOUDELLISET VAIKUTUKSET .	78
4	KOSTEUS/HOMEVAURIODEN VAIKUTUKSET ASUKKAAN/PERHEEN NÄKÖKULMASTA	79

5	MITEN VAIKEASSA TALOUDELLISESSA TILANTEESSA OLEMINEN MÄÄRITELLÄÄN SELVITYKSESSÄ JA ARVIO TALOUDELLISTA TUKEA TARVITSEVIEN RUOKAKUNTIEN MÄÄRÄSTÄ JA MÄÄRÄRAHATARPEESTA	84
6	PERUSKORJAUSPROSESSI KOSTEUS- JA HOMEVAURIOTAPAUKSISSA	85
6.1	Asuntokauppa.....	85
6.2	Tietoisuus ongelmista	85
6.3	Korjaussuunnitelman teko	86
6.4	Taloudelliset kysymykset	86
6.5	Korjauksen asianmukainen suorittaminen	86
7	NYKYTILANNE JA SEN ONGELMAT SEKÄ KEHITYSEHDOTUKSET.....	86
7.1	Asuntokauppa.....	86
7.2	Tiedonsaantikanavat.....	87
7.3	Suunnitelmien teko	88
7.4	Taloudelliset tukimuodot	89
7.4.1	Korjausavustukset.....	89
7.4.1.1	Avustukset suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistämiseen.....	90
7.4.1.2	Vanhusten ja vammaisten korjausavustukset.....	90
7.4.1.3	Avustukset terveyshaittojen poistamiseen	91
7.4.2	Toimeentulotuki.....	95
7.4.3	Seurakunta, SPR yms. vapaaehtoiset avustusjärjestöt ja yhdistykset	97
7.4.4	Takuu-Säätiö.....	97
7.5	Korjauksen suorittaminen	98

Helena Kinnunen

HOMEVAURIOIDEN VASTUUKYSYMYKSET Esiintyviä ongelmia ja kehitysehdotuksia

1 JOHDANTO

Kosteus ja niistä johtuneet tai johtuvat homeongelmat ovat puhuttaneet viimeisen vuosikymmenen ajan varsin paljon. Ongelmat ovat valitettavan yleisiä, jopa uusissa rakennuksissa.

Kosteus- ja homevaurioiden vastuukysymykset muodostavat monitahoisen ongelman, sillä virhevastuita on säännelty useassa eri laissa. Vahingonkorvauslaki tulee kyseeseen silloin, kun kyseessä ei ole sopimussuhteeseen perustuvaa vastuuta. Vastuusäännöksiä on kuten asuntokauppalaisissa, kuluttajasuojalaisissa, huoneenvuokralainsäädännössä, asunto-osakeyhtiölaissa, asumisoikeutta koskevassa lainsäädännössä, kauppalaisissa sekä maakaareissa. Rakentamisen vastuuseen liittyviä periaatteita on kirjattu rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sekä konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin.

Vastuusuhteiden kirjosta on usein vaikea löytää oikeata tahoa, johon ottaa yhteyttä ongelman esiintyessä. Vaikka vastuullisen tehon löytäminen ei valitettavasti aina johda parempaan tilanteeseen, oikeiden vastuutahojen löytäminen helpottaa yleensä aina keskusteluja korvausyhteyden aikaansaamista.

Seuraavassa kuvataan tyypillisimpien asumismuotojen ja sopimussuhteiden vastuita homevaurion ilmetessä, pyritään tunnistamaan yleisimmät ongelmat ja esitetään kehitysehdotuksia ongelmien vähentämiseksi.

2 VASTUUTILANTEET ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ

2.1 Osakkeenomistajan ja yhtiön välinen vastuu

2.1.1 Yhtiön ja osakkeenomistajan vastuuta koskeva lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiön toimintaa säätelee ensisijaisesti asunto-osakeyhtiö-laki. Laissa on säädely yhtiön toimintaa, osakkeenomistajien ja yhtiön välisiä oikeuksia ja velvollisuuksia.

Asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa on huomattava, että yhtiö muodostuu sen osakkeenomistajista. Asunto-osakeyhtiö on luonnollisesti itsenäinen oikeushenkilö, mutta sen tulot muodostuvat käytännössä osakkeenomistajilta perittävistä vastikkeista.

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat puolestaan omistavat yhtiöstä osakkeita, jotka tuottavat oikeuksia. Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistus ei niinkään perustu osakkeille jaettavaan osinkoon, vaan siihen, että osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä erikseen määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa. Hallintaoikeuteen liittyvät olennaisesti myös kunnossapitovastuuta ja muutostyöoikeutta koskevat kysymykset.

2.1.2 Asunto-osakeyhtiölaissa määritelty kunnossapitovastuu

Kun vuoden 1992 asunto-osakeyhtiölakia säädettiin, oli kunnossapitovastuun lähtökohdaksi se, että kunkin yhtiön yhtiöjärjestyksessä määriteltäisiin, kuinka kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien ja yhtiön välillä jakautuu. Näin lainsäätäjän näkemyksen mukaan tulisi parhaiten otetuksi huomioon erilaisten asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet. Esimerkiksi erillisistä omakotitaloista koostuvasta asunto-osakeyhtiössä olisi mahdollista jakaa kunnossapitovastuu siten, että kukin osakkeenomistaja vastaa hallitsemansa rakennuksen kunnossapidosta kokonaisuudessaan.

Kaikkien yli 60 000 asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei tulla yksityiskohtaisesti määrittelemään kunnossapitovastuuta yhtiön ja osakkeenomistajan välillä, joten lakiin on otettu määräykset kunnossapitovastuun jakautumisesta siltä varalta, ettei yhtiöjärjestyksessä ole näiltä osin määräyksiä.

Ellei yhtiöjärjestyksessä ole muuta mainittu, asunto-osakeyhtiölain (myöh. AOYL) 78 §:n mukaan yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa huoneistojen sisäpuolella olevat rakenteet ja korjaamaan niistä johtuvat viat. Rakenteellisia vikoja ovat esimerkiksi seinissä, katossa ja lattiassa esiintyvät halkeamat ja painumat.

Eristeissä olevia puutteita on myös pidetty rakenteista johtuvina vikoina. Eristeinä pidetään niin äänen-, lämmön-, veden- kuin kosteudenkin eristeitä. Jos siis eristeissä on puutteita, tulee yhtiön korjata ne. Märkätilojen veden- ja kosteudeneristeet ovat osia rakennetta silloinkin, kun ne toimivat samalla myös pinnoitteina. Tällaisia ovat esimerkiksi aikaisemmin yleisesti käytetyt kylpyhuoneiden pinnoitemateriaalinakin toimivat muovimatot, jotka usein ovat myös ainoa vedeneriste.

KKO 1991:160:

Pesuhuoneen lattiaan kiinnitetty muovimatto on saattanut laadultaan olla huoneistojen sisustukseen käytettävää materiaalia. Koska se kuitenkin oli pesuhuoneen lattiarakenteen ainoana vedeneristeinä, se oli sellainen rakenteen osa, josta asunto-osakeyhtiö vastasi.

Huoneistojen sisäpuolella asunto-osakeyhtiön on rakenteesta johtuvien vikojen lisäksi pidettävä kunnossa rakennuksen huoneistoihin samantasoisina asennetut lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasun-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat. Näiden kunnossapitovastuu kuuluu asunto-osakeyhtiölle riippumatta siitä, kuka ne on asentanut huoneistoon. Ratkaisevaa kunnossapitovastuussa on ainoastaan se, onko johto tai putkisto samantasoinen kuin rakennuksen muissa huoneistoissa.

olevat johdot ja putkistot.

Putkistoihin ja johtoihin liittyvä säännös on hyvin tulkinnanvarainen sen suhteen, mitä samantasoisuudella tarkoitetaan. Käytännössä samantasoisuus ei tarkoita sitä, että kaikissa huoneistoissa tulisi olla täsmälleen samanlaiset putkistot ja johdot, jotta ne kuuluisivat yhtiön vastuulle. Lainsäätäjä on tässä yhteydessä tarkoittanut yhtiössä olevaa perustasoa ja normaalia tasoa putkistojen ja johtojen osalta samassa käyttötarkoituksessa olevissa huoneistoissa. Tämä tulkinta on saanut vahvistusta myös oikeuskäytännössä.

KKO 1998: 105

Huoneisto, jonka yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus oli liikehuoneisto, oli aikanaan suunniteltu kahvilakäyttöön ja siihen oli sen vuoksi asennettu tehokkaampi ilmanvaihtojärjestelmä kuin talon muihin huoneistoihin. Huoneistossa ei ollut toiminut kahvilaa tai ravintolaa ennen kuin osakkeenomistajan vuokralainen aloitti siinä pelisali- ja baaritoiminnan. Kahvila- tai ravintolatoiminnan harjoittaminen edellytti nykyisten rakentamismääräysten mukaan tehokkaampaa ilmanvaihtoa kuin oli vaadittu rakennuksen valmistuessa.

Vastuu kustannuksista, jotka aiheutuivat ilmanvaihdon saattamisesta vastaamaan voimassaolevia määräyksiä, kuului asunto-osakeyhtiölle eikä osakkaalle (Ään.).

Kosteus- ja homevaurioiden kannalta merkittävimpiä yhtiön vastuulle kuuluvia osia ovat märkätilojen veden- ja kosteudeneristeet sekä putkistojen kunnossapitovastuu. Ellei yhtiön yhtiöjärjestyksessä muuta mainita, tulee yhtiön huolehtia siitä, että edellä mainitut seikat ovat kunnossa.

2.1.3 Korjausten laajuus

Tieto yhtiön ja osakkaan välisistä vastuista on lisääntynyt, joten välttämättä ei enää riidellä siitä, kuuluuko kosteus- tai homeongelman korjaaminen yhtiön vai osakkaan vastuulle. Erimielisyyttä voi tästä huolimatta syntyä siitä, kuinka laajasti korjaus on suoritettava ja mihin kuntoon huoneisto on saatettava korjauksen jälkeen.

Se, jonka vastuulla korjaus on, saa valita korjauksen tekijän ja korjaustavan. Aina ei kuitenkaan ole selvää tai varmaa, mikä on paras korjaustapa. Usein ainoaksi vaihtoehdoksi jääkin valita eri korjausvaihtoehtojen väliltä se, mitä alalla toimivat ammattilaiset pitävät parhaana vaihtoehtona. Korjauksesta vastuussa olevan tahon tehtävänä onkin valita sellainen korjaustapa, jolla asiantuntijoiden näkemyksen mukaan vika onnistutetaan poistamaan.

Jos myöhemmin käy ilmi, että korjaus ei olekaan ollut riittävä, tulee korjauksesta vastuussa olevan tahon tehdä korjaus uudelleen siten, että ongelma saadaan poistettua.

Kosteus- tai homeongelman syytä selvitettyä ja ongelmaa poistettaessa joudutaan usein purkamaan pinnoitteita ja mahdollisesti jopa rakenteita. Jos vaurion korjaaminen kuuluu yhtiölle eli kyseessä on rakenteista johtuva vika tai putkistovuoto, yhtiön on saatava huoneisto korjauksen jälkeen siihen tasoon, kuin se oli ennen korjausta.

Ennalleen saattamisessa saattaa syntyä erimielisyyksiä osakkaan ja yhtiön välillä, jos korjauksen vuoksi on jouduttu purkamaan pinnoitteet esimerkiksi ainoastaan yhdeltä seinältä kylpyhuoneesta. Osakkeenomistajalla ei tällaisessa tapauksessa ole automaattisesti oikeutta vaatia koko kylpyhuoneen uudelleenlaatoittamista, vaikka aivan täsmälleen samanlaisia laattoja ei puretulle seinälle saataisikaan. Osakkeenomistajan on hyväksyttävä paikkakorjaus, jos lopputulosta voidaan pitää teknisesti ja ulkonäöllisesti tyydyttävänä. Jos paikkakorjaus ei teknisesti ole mahdollista, on yhtiön tietenkin tehtävä korjaus, jolla ongelma saadaan poistettua.

Toinen erimielisyyksiä aiheuttava seikka huoneistokorjausten yhteydessä on se, että joko senhetkinen osakas tai joku aiemmista osakkeenomistajista on asentanut tai rakentanut huoneistoonsa normaalista kiinteistön tasosta poikkeavia erityisrakenteita tai pinnoitteita muutostyönsä oikeuttamana. Näiden ennalleen saattaminen voisi korjausten yhteydessä aiheuttaa huomattaviakin lisäkustannuksia yhtiölle. Kun nämä lisäkustannukset joudutaan kattamaan kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella, on luonnollista, että tällaisiin kustannuksiin suhtaudutaan kriittisesti. Myös oikeuskäytännön linjan mukaisesti erityisrakenteiden aiheuttamien lisäkustannusten maksaminen ei ole yhtiön ja siis yhtiön muiden osakkeenomistajien vastuulla.

KKO 1991:160:

Kylpyhuoneessa jouduttiin tekemään korjausta huonokuntoisen maton vuoksi. Pesuhuoneen ainoana vesieristeenä ollut muovimatto kuului yhtiön kunnossapitovastuuseen. Sen sijaan pesuhuoneen laatoituksesta ja sen kunnosta huolehtiminen kuului osakkeenomistajalle. Vastuunjakoon ei vaikuttanut se, ettei osakkeenomistaja ollut tiennyt, että laatoitus oli huoneiston edellisen haltijan rakenteisiin kuulumaton sisustuksellinen lisäys.

Helsingin HO 27.8.1975 nro 558

Asunto-osakeyhtiö teetti osakkaan hallitsemassa huoneistossa vesi- ja viemärijohtojen yleistä uusimistyötä. Yhtiö oli joutunut purkamaan ja saattamaan ennalleen osakkeenomistajan teettämät tiiliseinärakenteet ja muovikaton. Erikoisrakenteista aiheutuneiden kustannusten oli katsottava kuuluvan yhtiön osakkeenomistajan vastattaviin, joten yhtiöllä oli oikeus saada osakkailta korvaus erityisrakenteiden aiheuttamista lisäkustannuksista.

Helsingin HO 30.3.1994, nro 1260

Huoneiston aikaisempi omistaja oli asunto-osakeyhtiön tieteen ja suostumuksella rakentanut lisätilaa huoneistonsa pohjakerrokseen ottamalla käyttöönsä rakennuksen alta tilaa, joka alun perin oli tarkoitettu kaivamatomiksi alustatiloiksi. Kysymys oli lisätilassa myöhemmän osakkeenomis-

tajan omistusaikana ilmenneiden sellaisten vesivahinkojen korjausvelvollisuudesta, joiden oli katsottava johtuneen lisätilan hyvän rakennustavan vastaisesta rakentamisesta.

Hovioikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiö ei vastaa osakkeenomistajan seuraajaa kohtaan sellaistenkaan aikaisemman osakkeenomistajan osakshallinnassa olleissa tiloissa tekemien virheellisten lisärakenteiden korjaamisesta, joista yhtiö ei muutoin lain nojalla vastaisi. Lisärakentamisen suorittanut osakkeenomistaja ei voinut siirtää seuraajalleen parempaa oikeutta yhtiötä kohtaan kuin hänellä itsellään on ollut.

Helsingin HO 4.4.2001 nro 915

Tila oli ollut alun perin wc. Aikaisempi osakas asentanut sinne suihkun. Yhtiön vastuun ei voitu katsoa kohdistuvan jälkikäteisen muutostyön aiheuttamiin vahinkoihin. Osakkaan korvausvaatimus yhtiötä kohtaan hylättiin.

Helsingin HO 21.9.2000 nro 2548

Osakas havaitsi kylpyhuoneremontin yhteydessä kosteusvaurion. Tila oli ollut alun perin WC, mutta putkiremontin yhteydessä sinne oli asennettu lattiakaivo. Oikeus katsoi, että osakkaan oli voitava luottaa siihen, että lattiakaivollista tilaa voi käyttää suihkuna. Yhtiö korvausvastuussa syntyneestä kosteusvauriosta.

Vaikka osakkeenomistajan vastuu jälkeensä rakennetuista lisämateriaaleista ja niiden aiheuttamista kustannuksista voi tuntua yksittäisen osakkaan kannalta ankaralta, on se kuitenkin ymmärrettävää, kun otetaan huomioon asunto-osakeyhtiön luonne. Asunto-osakeyhtiöhän ei saa varoja muualta kuin osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella. Muiden osakkeenomistajien kannalta olisi kohtuutonta, jos he joutuisivat osallistumaan ehkä kalliidenkin lisärakenteiden ennalleen saattamiseen, vaikka huoneistossa suoritettavaan korjaukseen ei asunto-osakeyhtiö tai muut osakkeenomistajat ole voineet millään vaikuttaa.

Onkin ymmärrettävää, että kun asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajan muutostyö on varsin laaja, tulee siihen myös liittyä laaja vastuu muutostöiden jatkossa aiheuttamista kustannuksista. Tähän palataan myöhemmin väliotsakkeessa "Osakkeenomistajan muutostyöt".

2.1.4 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden vaikutus vastuuseen

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty, että osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Etenkin märkätiloissa havaitut puutteet tulee ilmoittaa viipymättä enempien vahinkojen välttämiseksi.

Laissa ei ole sanottu, kuinka ilmoituksen tulee tapahtua, mutta jälkikäteen tehtävää selvitystä varten ilmoitus kannattaa tehdä kirjallisesti. Osakkeenomistajan voi ilmoittaa viasta suoraan yhtiön isännöitsijälle. Jos isännöitsijää ei syystä tai toisesta tavoiteta, ilmoituksen voi tehdä myös hallituksen jäsenelle. Asunto-osaakeyhtiön toiminnan selkeyden kannalta jokaiselle osakkeenomistajalle tai yhtiössä asuvalle henkilölle on hyvä ilmoittaa se henkilö, jolle puuteilmoituksen voidaan osoittaa.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus ei poista asunto-osaakeyhtiön oikeutta tehdä huoneistossa tarvittavia tarkastus- ja huoltokäyntejä. Vaikka tällainen oikeus isännöitsijällä ja hallituksella onkin, ei tarkastuskäyntejä voi tehdä jatkuvasti, jottei osakkaan hallinto-oikeutta turhaan loukata. Tämän vuoksi kunkin osakkeenomistajan omana tehtävänä on valvoa hallinnassaan olevan huoneiston kuntoa ja ilmoittaa puutteesta yhtiön edustajalle.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti voi vaikuttaa korjaustoimenpiteistä aiheutuvien kustannusten jakautumisen tai ainakin korvauksen määrään. Osakkeenomistaja voi ainakin teoriassa joutua korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut tai pahentunut hänen viivyttyllystään. Jos kosteusvaurio syntyy tai pahenee esimerkiksi sen vuoksi, että osakkeenomistaja antaa veden päästä rakenteisiin näkyvästi irronneen muovimaton saumasta, voi jopa koko vahinko jäädä hänen korvattavakseen.

Se, milloin osakkeenomistaja on täyttänyt ilmoitusvelvollisuutensa ajoissa, jää tapauskohtaisesti arvioitaviksi. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon myös osakkeenomistajan henkilökohtaiset mahdollisuudet havaita vian laatu normaalin puhtaasti objektiivisen arvioinnin sijaan. Yleensä voidaan kuitenkin pitää ilmoitusvelvollisuuden täyttämistä arvioitaessa sitä, mitä huolellisesti toimiva rakennusalaan tuntematon henkilö olisi havainnut.

Osakkaan vastuuta arvioitaessa on harvinaista, että yhtiön edustaja pystyisi osoittamaan osakkeenomistajan laiminlyöneen ilmoitusvelvollisuutensa. Ongelmia aiheuttaa ensinnäkin se, milloin virhe on ollut sen laatuinen, että normaalin henkilön olisi vika tullut havaita. Lisäksi ongelmia aiheuttaa sekin, ettei vahingon suurentumista voida helposti osoittaa. Käytännössä tämä tarkoittaaakin sitä, että myös yhtiön edustajien tulee säännöllisin väliajoin tarkastaa kiinteistössä olevien huoneistojen kunto.

2.1.5 Osakkeenomistajan oikeus teettää korjaus itse

Osakkeenomistaja ei saa yhtiön vastuulle kuuluvan vian ilmettyä teettää heti korjauksia itse. Osakkeenomistajan on ensin ilmoitettava yhtiölle havaitusta viasta ja vaadittava yhtiöltä toimenpiteitä. Vasta siinä tapauksessa, että yhtiö kieltäytyy tekemästä korjauksia tai selvittämästä vian laajuutta, on osakkeenomistajalla oikeus teettää selvitys itse ja korjauttaa vika itse.

Yleensä osakkeenomistajan voi näissä tilanteissa korjata vian itse ja vaatia korvausta yhtiöltä. Ellei yhtiö vapaaehtoisesti maksa korjausta, on mahdollista hakea korvausta tuomioistuimen kautta. Osakkeenomistajalla on näissä tapauksissa oikeus vaatia koh-

tuullinen korvaus korjaustyöhön käyttämistään kustannuksista. Osakkeenomistaja tulee tuolloin pystyä luotettavasti osoittamaan, että vika on ollut olemassa, minkä laajuinen vika on ollut, tarvittavien korjausten laajuudesta sekä kustannusten kohtuullisuudesta.

Osakkaalla on luonnollisesti oikeus korjata kiireellistä korjausta vaativa vaurio. Tällaisena korjauksena voidaan pitää sellaisen vian korjaamista, joka korjaamattomana voisi vaikuttaa nopeasti rakennuksen kestävyys- ja kuntoon. Jos esimerkiksi putki hajoaa viikonlopun aikana, osakas voi tilata korjauksen, ellei yhtiön edustajaa saada kiinni.

2.2 Osakkeenomistajan muutostyöoikeus

2.2.1 *Muutostyöoikeuden sisältö*

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajalla on varsin laaja oikeus tehdä muutostöitä hallitsemisessaan tiloissa. Osakkeenomistajan muutostyöoikeus koskee ainoastaan hänen hallinnassaan olevia tiloja, sen sijaan osittainkin osakashallinnan ulkopuolelle menevistä muutostöistä vaaditaan yhtiön lupa.

Vaikka muutos tapahtuisikin ainoastaan osakashallinnassa olevissa tiloissa, siihen on saatava yhtiön tai toisen osakkeenomistajan suostumus, jos muutos voi vahingoittaa yhtiön rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille. Käytännössä muita rajoituksia osakkeenomistajan muutostyöoikeudelle ei ole.

Asunto-osakeyhtiölain 77 §:n mukaan osakkeenomistajan on kuitenkin ilmoitettava yhtiölle sellaisesta muutostyöstä, jolla puututaan kantaviin rakenteisiin, olemassa oleviin eristykseen tai huoneistoihin asennettuihin johtoihin tai putkistoihin. Kun osakkeenomistaja ilmoittaa kyseisestä muutostyöstä, on yhtiön isännöitsijällä tai hallituksen jäsenellä oikeus valvoa, että osakkeenomistaja tekee tai teettää muutostyöt hyvää rakennustapaa noudattaen. Yhtiöllä on myös oikeus pyytää selvitys osakkeenomistajan tekemästä muutostyöstä, sen toteutustavasta ja muutoksen laajuudesta.

KKO 1997:3:

Asunto-osakeyhtiön hallitus sai huoneiston sisäpuolisen saunan rakentamisen yhteydessä vaatia osakkaalta lisäselvitystä siitä, että sauna voitiin rakentaa rakennusta vahingoittamatta.

Yhtiön oikeus pyytää lisäselvitystä muutostyön yhteydessä perustuu luonnollisesti siihen, että ilman lisäselvitystä ei voitaisi arvioida, voiko muutostyö mahdollisesti aiheuttaa haittaa tai vahinkoa rakennukselle tai toisille osakkeenomistajille.

2.2.2 Vastuu muutostöistä

Osakkeenomistajan muutostyöoikeus on varsin laaja, joten siihen liittyvät myös varsin laajat velvoitteet. Osakkeenomistajat eivät usein ymmärräkään, että vaikka he teettävät muutostyön ulkopuolisella urakoitsijalla, he ovat kuitenkin yhtiöön nähden vastuussa siitä, että muutos on toteutettu asianmukaisesti.

Rovaniemen HO S 92/50, tuomio 1022

Osakas oli teettänyt ilman yhtiön lupaa ja valvontaa kylpyhuoneremontin, joka myöhemmin osoittautui hyvän rakennustavan vastaisesti tehdyksi ja kosteusvaurioita aiheuttaneeksi. Asunto-osakeyhtiö havaitsi viat ja teetti korjaukset omalla kustannuksellaan. Osakkeenomistaja tuomittiin korvaamaan yhtiölle aiheutuneita vahinkoja muutostyön teettäneenä osakkaana yhteisvastuullisesti remontin tehneen ja suunnitelleen henkilön kanssa.

Hgin HO 26.9.2000 S 99/1626

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat olivat tehneet ja teettäneet hallitsemassaan huoneiston kylpyhuoneessa remontin, jossa lattia- ja seinäkaakeloiden lisäksi lattiarakenteiden vesieristeet oli uusittu. Osakkaat olivat käyttäneet remontissa apunaan talkoovoimaa ja itsenäistä yrittäjää. Uuden osakkeenomistajan muutettua huoneistoon sen kylpyhuoneessa oli havaittu kosteusvaurioita. Asunto-osakeyhtiö vaati pois muuttaneilta osakkeenomistajilta vahingonkorvausta virheellisesti suoritettun remontin aiheuttamista vahingoista.

Osakkeenomistajan katsottiin olevan vastuussa yhtiöön nähden sekä omasta työstään että käyttämästään urakoitsijasta.

Turun HO 20.12.2001 nro 3149

Osakas oli ottanut käyttöönsä ullakkotiloja yhtiön luvalla yli 10 vuotta aikaisemmin. Yhtiö hakenut tarvittavat viranomaisluvut. Osakas ei ollut vastuussa tilassa myöhemmin esiintyneistä vaurioista, koska muutoksen tekemisestä oli yli 10 v ja koska osakkaalla ei tuottamusta, kun oli käyttänyt ulkopuolisia urakoitsijoita ja yhtiö oli valvonut muutostyön.

Helsingin HO 14.3.2002 nro 674

Osakas oli rikkonut vedeneristeen laatoituksen yhteydessä yli 10 vuotta aiemmin. Laatoitustyön tehnyt osakas oli muuttanut pois. Muutostyön tehneen osakkaan vastuu ei kuitenkaan tuomioistuimen mielestä ollut vanhentunut ja sillä, että työn tekemiseen oli käytetty ulkopuolisia ei merkitystä osakkaan vastuun kannalta.

Kuten edellä esitetyistä ratkaisuista on nähtävissä jopa hovioikeuksien tulkinnat voivat poiketa toisistaan vastuun laajuuden määrittelyssä. Toi-

saalta näyttäisi siltä, että valtaosaltaan myös tuomioistuimessa osakkaan vastuu on nähty hyvin laajaksi. Näyttäisi kuitenkin siltä, että osakkeenomistaja on pääsääntöisesti velvollinen korjaamaan muutostyön yhteydessä aiheuttamansa vahingot ja vastaamaan myös käyttämiensä ulkopuolisten tekijöiden virheistä. Osakkeenomistajan vastuu on varsin laaja ja se voi ulottua jopa yli 10 vuoden päähän siitä, kun hän on remontin tehnyt.

2.3 Ongelmatilanteet asunto-osakeyhtiössä ja kehitysehdotuksia

Asunto-osakeyhtiössä ilmenneet kosteus- ja homevauriot aiheuttavat harvemmin yksittäiselle osakkeenomistajalle ylitsepääsemättömiä taloudellisia vaikeuksia, sillä vaurioista aiheutuneet kustannukset tulevat yleensä kaikkien osakkeenomistajien maksettavaksi. Kun riskinkantajia on useita, jäävät kustannukset yleensä vähäisemmiksi.

Asunto-osakeyhtiöissäkin on tilanteita, jotka saattavat muodostua yksittäisen osakkeenomistajan kannalta taloudellisen raskuuden kohtuuttomiksi. Tällaisia ovat esimerkiksi tilanteet, joissa yhtiön yhtiöjärjestykseen on otettu kunnossapitovastuumääräyksiä tai osakkeenomistajan tekemän muutostyön vuoksi aiheutuu suuria vahinkoja.

2.3.1 Yhtiöjärjestyksen määräykset

Kosteus- ja homevaurioiden yleistyttyä myös kerrostalomuotoisissa asunto-osakeyhtiöissä on haluttu ottaa yhtiöjärjestykseen määräyksiä siitä, että kukin osakkeenomistaja vastaa märkätilojen vedeneristyksestä sekä niiden puutteellisuudesta aiheutuvista vahingoista. Tämä on saattanut johtaa tilanteeseen, jossa yksittäisen kylpyhuoneen vedeneristyksen puutteellisuus on aiheuttanut usean kerroksen kastumisen. Nämä korjauskustannukset ovat yleensä huomattavia ja yksittäisen osakkeenomistajan maksukyky ei välttämättä riitä korvaamaan aiheutuneita kustannuksia.

On luonnollista, että yhtiössä halutaan korostaa kunkin osakkeenomistajan omaakin vastuuta märkätilojen kunnossapidosta. Tällöin ei kuitenkaan välttämättä ajatella sitä, kuinka suuriksi korjauskustannukset saattavat muodostua tilanteessa, jossa osakkeenomistajan huolellinenkaan toiminta ei välttämättä voi estää vahinkoa.

Kehitysehdotus

Selvitysmies esittää, että asunto-osakeyhtiöille kohdistuvaa tiedottamista erilaisten yhtiöjärjestyksien riskeistä lisätään Suosituksena voisi olla, että kerrostalotyypisessä asunto-osakeyhtiössä ei olisi suotavaa siirtää märkätilojen kunnossapitovastuuta erikseen osakkeenomistajille. Asunto-osakeyhtiön luonteeseen kuuluu juuri se, että suurempien kustannusten varalle on olemassa useampia riskin jakajia. Sen sijaan pientaloyhtiöissä, jossa yksittäisen kylpyhuoneen virheet eivät vaikuta muuta kuin kyseisen huoneiston tilanteeseen yhtiöjärjestyksen määräykset ovat ymmärrettävimpiä.

Vastuusäännökset ovat kunnossapitovastuun osalta varsin selkeitä eikä vastuukysymyksiä selkeyttämällä ei pystytä puuttumaan tämäntyyppisiin ongelmiin. Sen sijaan tiedon lisäämisellä ja riskienhallinnan näkökulmasta järkevien yhtiöjärjestyksen määräysten ottamisella voidaan kuitenkin vaikuttaa yksittäisen osakkeenomistajan tilanteeseen.

2.3.2 Osakkeenomistajan tekemät muutostyöt

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat lain mukaan tehdä hyvinkin laajoja muutostöitä huoneistossaan. Käytännössä asunto-osakeyhtiöllä ja sen muilla osakkeenomistajilla ei ole mahdollisuutta kieltää muutostöitä niin pitkään, kun niillä pysytään osakshallinnassa olevissa tiloissa ja kun ne eivät vahingoita rakennusta tai tuota haittaa osakkeenomistajille.

Yhtiöllä on lain mukaan oikeus valvoa muutostyötä ja sitä, että muutos toteutetaan asianmukaisesti. Hallituksen jäseniltä tai isännöitsijältä löytyy harvoissa yhtiöissä sellaista asiantuntemusta, että asianmukainen valvonta olisi mahdollista. Ulkopuolisen valvojan käyttäminen puolestaan kaatuu monissa tapauksissa riitaan kustannuksista; osakas ei yleensä halua niitä maksaa ja ilman nimenomaista asunto-osakeyhtiölain määräystä on ollut tulkinnanvaraista, milloin yhtiö saa palkata valvojan osakkaan kustannuksella. Yhtiölle kustannuksia ei voi siirtää, sillä tuolloin kaikki muut osakkeenomistajat joutuisivat maksamaan vastikkeessaan osuuden yksittäisen osakkeenomistajan huoneiston parantamisesta.

Vaikka vahinkoa ja haittaa aiheuttavat muutostyöt voidaankin kieltää, ei tämä useinkaan auta. Käytännössä vahingon aiheuttaminen tai haitan tuottaminen huomataan usein jo valvonnan vähäisyydenkin vuoksi vasta sen jälkeen, kun muutostyö on jo tehty ja vahinko syntynyt.

Osakkeenomistajat saattavat muutostöitä tehdessään kustannuksia säästääkseen tehdä muutostöitä itse ja kieltäytyä ulkopuolisen valvojan ottamisesta kustannussäästöjen vuoksi. Etenkin märkätiloissa tehtävät kunnossapitotoimenpiteet saattavat näin jäädä puutteellisiksi. Osakkeenomistajat voivat myös jälkikäteen rakentaa saunoja olemassa oleviin huoneistoihin ilman, että yhtiö voi kieltää kyseisen muutostyön.

KKO 1985 II 14:

Asunto-osakeyhtiön oli haettava toimenpidelupa osakkeenomistajan jälkikäteen rakentamalle saunalle, kun asunto-osakeyhtiö ei voinut osoittaa saunan rakentamisen aiheuttavan haittaa tai vahinkoa yhtiön rakennukselle.

Osakkeenomistajien tekemien muutostöiden jälkikäteen aiheuttamat kustannukset saattavat muodostua kalliiksi, paitsi asunto-osakeyhtiölle myös muutoksen tehneelle osakkeenomistajalle. Osakkeenomistajat mieltävät harvoin, että heillä on vastuu tekemästään tai teettämästään muutostyöstä. Vastuu liittyy laajaan velvoitteeseen, joka osakkeenomistajalla on. Vastuu on paitsi omasta työstä myös käytettyjen urakoitsijoiden teke-

mästä työstä. Vastuun kesto voi myöskin oikeuskäytännön valossa olla hyvin pitkä.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että asunto-osakeyhtiölakia muutetaan siten, että osakkeenomistajan tekemien muutostöiden valvonta, toteutus ja vastuu määritellään nykyistä tarkemmin. Tarkennus on tarpeen muutostyötä tekevän tai teettävän osakkeenomistajan ja toisaalta asunto-osakeyhtiön muiden osakkeenomistajien suojaamiseksi. Yksittäisen osakkeenomistajan tekemä tai teettämä muutostyö voi aiheuttaa myöhemmin merkittävän vahingon, joten on riittämätöntä säädellä muutostyöoikeutta nykyisellä tasolla.

Selvityshenkilö esittää asunto-osakeyhtiölakiin säädöksiä siitä, millä tavoin yhtiöllä on oikeus varmentua osakkaan tekemän tai teettämän muutostyön asianmukaisuudesta. Samalla lakiin voitaisiin sisällyttää tulkintaongelmien välttämiseksi osakkaan vastuuta koskeva säännös, jolla selvennettäisiin sitä, mikä on osakkaan vastuu käyttämistään muutostyöntekijöistä

2.3.3 Kosteus- ja homevaurioiden ennaltaehkäisy

Kosteus- ja homeongelmien aiheuttamiin ongelmiin voidaan ehkä parhaiten puuttua ehkäisemällä niiden esiintyminen. Suunnitelmallinen korjaaminen ja kosteusvaurioiden ennalta ehkäisy esim. parantamalla ilmanvaihtoa ja märkätilojen vedeneristyksiä, estävät parhaiten kohtuuttomien tilanteiden syntymistä homeongelmien vuoksi.

Korjaaminen ja perusparantaminen edellyttävät rahoituksellista varautumista tuleviin korjauksiin. Ilman ennakkovarautumista, korjauksiin tarvittavat rahalliset panokset saattavat niin suuria, että asumiskustannukset kohoavat kohtuuttomiksi. Kun otetaan huomioon, että monessa kiinteistössä joudutaan lisäksi varautumaan laajentuvan ikääntyvän väestön tarpeisiin esim. rakentamalla hissejä, nousevat ovat yhtiöiden kustannukset merkittäviksi. Kun vielä lisätään tarve uudistaa esimerkiksi märkätilat nykymääräyksiä vastaaviksi, muodostuvat kustannukset yksittäisen osakkaankin kannalta merkittäviksi, jos hankkeet toteutetaan ilman ennakkosäästämistä

Rahoitusosuuksien periminen osakkeenomistajilta etukäteen eli ennakkosäästäminen saattaa estyä esim. sen vuoksi, että säästyneitä varoja ei aina voida siirtää ilman veroseuraamuksia tilikaudelta toiselle. Käytettävissä olevat tuloksen tasauskeinot kuten rahastoinnit ja asuintalovaraus eivät ole toimivia tai edes mahdollisia ratkaisuja kaikissa yhtiöissä. Etenkin pienillä asunto-osakeyhtiöillä asuintalovaraus on usein mahdoton korkean alarajan vuoksi. Toisaalta juuri pienissä asunto-osakeyhtiöissä kustannusrasitus korjauksissa on yksittäistä osakasta kohden suurin.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää harkittavaksi asunto-osakeyhtiöiden vapauttamista tuloverojen maksamisesta, mikä helpottaisi ja kannustaisi yhtiöitä ennakkosäästämiseen, jolloin tarpeellisiin korjauksiin voitaisiin varautua pidemmällä aikavälillä. Verovapaudella edistettäisiin elinkaariajattelua ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Verovapaudella ei ole fiskaalista merkitystä, sillä käytännössä asunto-osakeyhtiöt eivät maksa veroja.

2.3.4 Korjaamiseen kannustusta

Asunto-osakeyhtiöissä ei tiedottamisesta huolimatta vielääkään panosteta riittävästi suunnitelmallisuutta kiinteistön ylläpidossa, Osittain syynä on edellä esitetty verotuksellinen ongelma, mutta myös virheellinen säästäminen estää korjauksia. Vastike halutaan pitää alhaisena ja yhtiöissä tehdään vain välttämättömimmät korjaukset.

Märkätilojen remonteissa tämä heijastuu siinä, että korjauksia ei tehdä parhaalla mahdollisella tavalla, vaan niin kuin niiden tekeminen tulee halvemmaksi. Usein korjauksiin ryhdytään vasta kun ongelma on jo edessä, eikä halukkuutta ennalta ehkäiseviin toimiin löydy. Tämä on sinällään ymmärrettävää, sillä raha korjauksiin otetaan jokaiselta osakkeenomistajalta ja monella on periaate; kyllä tämä minun aikani kestää.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että korjausavustuksia olisi mahdollista saada myös terveellisen sisäilman aikaansaamiseksi vaadittaviin korjauksiin ja perusparannuksiin. Selvitysmies esittää myös, sellaisten rahoitusmallien kehittämistä, jotka kannustaisivat parannusten tekemiseen.

Kokemus on osoittanut, että korjausavustukset kannustavat käynnistämään remonteja. Pienikin avustus lisää asunto-osakeyhtiöiden innostusta korjauksiin. Rakennusten terveellisyttä voidaan parhaiten kohentaa paitsi parantamalla tietämystä terveellisuuden vaatimuksista myös antamalla työkaluja ongelman ratkaisemiseen.

3 VASTUUTILANTEET VUOKRASUHTEISSA

3.1 Vuokralaisen ja vuokranantajan välinen vastuu

3.1.1 Vuokrasuhteita koskeva lainsäädäntö

Huoneenvuokrasopimuksella vuokranantaja luovuttaa vastiketta vastaan huoneiston vuokralaisen käytettäväksi. Vuokrasopimuksen ehdot on määritelty vuokrasopimuksessa

ja niiltä osin kuin vuokrasopimuksessa ei oteta kantaa vuokralaisen ja vuokranantajan välisiin velvoitteisiin määrittelee laki asuinhuoneistojen vuokraamisesta osapuolten velvoitteista.

Vuodesta 1995 voimassa ollut asuinhuoneistojen vuokraamista koskeva laki perustuu varsin pitkälti sopimusvapauteen eri vuokrasopimuksen ehtojen osalta. Laissa on kuitenkin määräys kohtuuttoman sopimusehdon kohtuullistamisesta, jos sopimukseen ehdon soveltaminen johtaisi kohtuuttomaan tilanteeseen vuokralaisen tai vuokranantajan kannalta.

Laissa on myös joitakin pakottavia määräyksiä vuokralaisen oikeuksiin liittyen, joista ei sopimuksellakaan voi sopia toisin.

3.1.2 Vuokratun huoneiston kunnossapito

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vuokrasuhteen alkaessa ja sen kestäessä sopia siitä, millaisessa kunnossa huoneisto on oltava. Ellei muusta ole sovittu, huoneiston on niin vuokrasuhteen alkaessa kuin sen kestäessäkin oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralaisella on oikeus huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella mahdollisuus vaatia.

Huoneenvuokralain mukaan voidaan sopia vuokralaisen huolehtivan huoneiston kunnosta koko vuokrasuhteen aikana. Vuokrasopimuksessa voidaan sopia myös siitä, että vuokralainen vastaa vuokrasuhteen johdosta hänen käytössään olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta sekä kiinteistölle kuuluvista velvoitteista. On myös mahdollista sopia siitä, missä kunnossa vuokralaisen on luovutettava vuokrattu huoneisto vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokrasopimuksen laatimisella voidaan siis merkittävästi vaikuttaa niihin vastuisiin ja kustannuksiin, joita huoneistossa mahdollisesti esiintyvä kosteus- tai homevaurio aiheuttaa osapuolille.

Jos on sovittu, että vuokralainen vastaa kunnossapidosta vuokrasuhteen alkaessa ja vuokrasuhteen kestäessä, vuokranantaja voi rajata omaa vastuutaan huomattavasti. Sopimuksessa voidaan myös sopia, että vuokralainen tekee vuokrasuhteen alussa tai sen aikana huoneistossa korjauksia tai muutoksia. Osapuolten velvoitteiden laajuuden selkiyttämiseksi näissäkin tilanteissa on hyvä sopia myös siitä, ottaako vuokralainen vastattavakseen myös työn aikana mahdollisesti ilmenevistä kosteusvaurioista tai sellaisista kosteus- ja homevaurioista, jotka ilmenevät vasta vuokrasuhteen alettua ja sen kestäessä.

Vaikka laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta antaakin osapuolille laajat mahdollisuudet sopia huoneistoon liittyvästä kunnossapidosta, on sopimisen yhteydessä kuitenkin otettava huomioon, kummalla sopijaosapuolella on parhaat mahdollisuudet selviytyä velvoitteiden täyttämistä.

Lienee ymmärrettävää, ettei yksittäisellä vuokralaisella ole rakennusteknisen tietämyksen puutteellisuuden vuoksi mahdollisuuksia hallita koko kunnossapitoa. Etenkin tilanteissa, joissa vuokrattu tila on kerrostalossa, on huomattava, että vuokralaisten laiminlyönnit huoneistojen kunnossapidosta vaikuttavat koko kiinteistön kunnossapitoon. Näissä tilanteissa kannattaa harkita, kuinka laajasti kunnossapitovastuuta siirretään vuokralaiselle.

On myös luonnollista, että vuokralaiselle tulevien velvoitteiden määrä vaikuttaa vuokralaiselta perittävään vuokratasoon. Pahimmassa tapauksessa vuokranantajan kannalta voikin käydä niin, että vuokralaisen velvoitteet jäävät täyttämättä, ja vuokralaiselta peritty alempi vuokra ei riitä kattamaan kaikkia niitä velvoitteita, jotka ovat tekemättä.

3.1.3 Huoneiston kunto ja kunnossapito AHVL:n mukaan

Jos vuokrasopimukseen ei oteta erityisiä ehtoja kunnossapitovastuusta ja huoneiston kunnosta, on laissa määritelty vastuut ja niiden pääperiaatteet.

Lain pääperiaate on, että kaikki huoneistossa alunperin olleet tai asumisen aikana normaalista kulumisesta aiheutuvat puutteellisuudet kuuluvat vuokranantajan korjattavaksi. Jos siis kosteus- ja homevaurio on huoneistossa joko vuokrasuhteen alkaessa tai muodostuu sinne huoneiston kulumisen vuoksi tai rakenteellisen virheen vuoksi vasta vuokrasuhteen kestäessä, on vuokranantajalla lähtökohtaisesti vastuu korjata huoneistossa oleva vika.

Jos vuokranantaja itse on asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja, on hänellä puolestaan mahdollisuus esittää korvausvaatimuksia asunto-osakeyhtiölle, jos kuuluu asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön korvattavaksi. Vuokranantajalla voi olla myös oikeus vaatia vian korjaamista tai vahingonkorvausta talon rakentajalta tai huoneiston remontoijalta. Näillä ei kuitenkaan ole merkitystä vuokralaisen ja vuokranantajan väliseen suhteeseen, vaan vuokralaiseensa nähden vuokranantajan on ryhdyttävä viivytyksettä toimenpiteisiin puutteen poistamiseksi.

Kun vuokralainen epäilee tai havaitsee huoneistossa kosteus- ja homevaurion ei hänellä ole automaattisesti oikeutta itse korjauttaa puutteita. Vuokralaisen on aina ensin kehotettava vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuus. Vasta siinä tapauksessa, että vuokranantaja ei kohtuullisessa ajassa korjaa tai korjauta vikaa, vuokralainen voi korjauttaa vian itse. Vuokralaisella on tällöin oikeus periä vuokranantajalta kohtuullinen korvaus korjauskustannuksista. Vuokralaisen tulee tuolloin pystyä osoittamaan, että on tehty tarpeelliset korjaustyöt sekä se, että korjauskustannukset ovat olleet kohtuullisia.

Jos vuokrattu huoneisto on asunto-osakeyhtiössä, vuokralaisen kannattaa ilmoittaa havaitsemistaan vioista ja puutteista myös taloyhtiön edustajalle, yleensä isännöitsijälle. Näin sen vuoksi, että vika saattaa kuulua asunto-osakeyhtiön korjausvelvollisuuden piiriin ja yhtiö saa tuolloin mahdollisimman pikaisesti tiedon korjattavasta viasta. Näin vian korjauskustannukset pystytään yleensä pitämään alhaisempina kuin siinä tapauksessa, että vika löydettäisiin vasta myöhemmin.

3.1.4 Vuokralaisen aiheuttama vahinko

Vuokralaisen on jo lain mukaankin hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole ilman sopimukseen otettua erillistä mainintaa vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. On kuitenkin huomattava, että kuten edellä on todettu vuokrasopimuksessa voidaan sopia vuokralaisen vastaavan myös tavanomaisesta kulumisesta aiheutuneista vaurioista.

Vuokralaisen suoraan laista tulevaan hoitovelvoitteeseen kuuluu, että vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän itse tai hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva aiheuttaa huolimattomuudellaan, laiminlyönnillään tai tahallisesti. Vuokralaisella on siis omasta tuottamuksestaan riippumaton isännän vastuu vuokranantajaan nähden huoneistossa oleskelevista vieraista.

Vuokralaisen huolellisuusvelvoitteeseen kuuluu myös velvollisuus viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Käytännössä ilmoitusvelvollisuus koskee myös sellaisia vikoja ja puutteita, joista vuokranantaja ei varsinaisesti vastaa, mutta jotka kuitenkin kuuluvat muun tahon kuin vuokranantajan korjattavaksi. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä, jossa vuokranantaja on osakkaana ja jossa asunto-osakeyhtiö osakkaaseen nähden on korjausvastuussa. Ilmoitusvelvollisuus havaituista puutteista koskee siis kaikkia huoneiston vikoja. Ilmoitus on tehtävä viipymättä, kun vika havaitaan. Jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä, ilmoitus on tehtävä heti.

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden myös niistä vahingoista, joita hänen edellä mainittu ilmoitusvelvollisuutensa ja laiminlyönti voi aiheuttaa huoneistolle. Jos vuokralainen esimerkiksi laiminlyö ilmoittaa vuokranantajalle kylpyhuoneen vedeneristeenä toimivan muovimaton sauman aukeamisesta ja kosteusvaurio tämän vuoksi suurenee, on ainakin teoriassa mahdollisuus siihen, että vuokralainen joutuu korvaamaan suurentuneesta vahingosta aiheutuneet kustannukset. Näyttövelvollisuus suurentuneesta vahingosta on vuokranantajalla.

3.2 Seuraamukset huoneiston puutteellisesta kunnosta

3.2.1 Vuokranalennus tai vuokrasta vapautus

Vuokralainen on oikeutettu saamaan vuokraa alennettua tai vapautus koko vuokrasta siltä ajalta, jolloin huoneisto on ollut puutteellisessa kunnossa vuokralaisesta riippumattomasta syystä. Oikeus vuokran alennukseen on tietysti riippuvainen siitä, kuuluuko huoneiston kunnossapito tai havaitun vian kunnossapito ja korjaaminen vuokralaiselle sopimuksen mukaan. On luonnollista, että jos vian poistaminen kuuluu sopimuksen perusteella vuokralaiselle, ei hänellä tuolloin ole oikeutta saada vuokraa alennetuksi tai vuokrasta vapautusta.

Vuokranalennus ei sen sijaan riipu siitä, onko vuokranantaja toiminut huolimattomasti vai ei huoneiston kunnan hoitamisessa. Jos havaittu vika tai puute kuuluu vuokranantajan korvattavaksi, on vuokralaisella oikeus saada vuokranalennusta siitä huolimatta, onko vuokranantaja voinut millään lailla vaikuttaa huoneiston puutteellisuuteen.

Vuokranalennusta voi vaatia ja saada vain siitä ajankohdasta lukien, jolloin vuokranantaja sai tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston puutteellisuudesta. Yleensä tällaisena ajankohtana pidetään sitä, jolloin vuokralainen on ilmoittanut havaitsemastaan viasta ja puutteesta vuokranantajalle. Vuokranantaja saattaa saada tiedon huoneiston puutteellisuudesta myös muualta kuin vuokralaiselta. Esimerkiksi yhtiön isännöitsijä saattaa ilmoittaa vuokranantajalle, että huoneistossa on kosteusvaurio. Vuokralaisen vuokranalennusoikeuden alkaminen on riippumaton siitä, keneltä vuokranantaja sai tiedon puutteesta kunhan tieto on vuokranantajalle kuitenkin tullut.

3.2.2 *Vahingonkorvaus*

Vuokralaisella voi olla myös oikeus saada korvausta vuokranantajaltaan huoneiston puutteellisen kunnan vuoksi aiheutuneista vahingoista. Vahingonkorvaus edellyttää kuitenkin aina sitä, että vuokranantaja on ollut jollain lailla huolimaton ja hän on ollut vastuussa huoneiston kunnosta. Vuokranantajalla on näyttövelvollisuus huolellisesta toiminnasta.

Kosteusvaurion yhteydessä vuokralaisen vahingot saattavat olla varsin suuria. Tyypillisiä korvattavia vahinkoja ovat esimerkiksi uuden huoneiston hankkimiskulut, muuttokustannukset sekä kosteusvaurion takia piloille mennyt irtaimisto. Myös henkilövahingoista voi syntyä kustannuksia, kuten lääkärikuluja sekä korvauksia pysyvästä haitasta, jos vuokralainen tai hänen perheensä jäsen on sairastunut homeelle altistumisen vuoksi. Vuokralaisen on kuitenkin pystyttävä osoittamaan paitsi syntynyt vahinko myös syy-yhteys huoneistossa olevan puutteen ja syntyneen vahingon välille. Sen sijaan näyttövelvollisuus huolellisesta toiminnasta on vuokranantajalla

Jos kosteusvaurio ei ole aiheutunut vuokranantajan syystä tai laiminlyönnistä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta vuokranantajaltakaan. Jos vuokrattu huoneisto on asunto-osakeyhtiössä ja jos asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen rakenteissa on ollut vikoja, eivät nämä viat ole aiheutuneet vuokranantajan toiminnasta tai huolimattomuudesta. Tällöin vuokralainen ei automaattisesti voi saada vuokranantajaltaan korvausta.

3.3 **Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia**

Huoneenvuokralainsäädäntö on varsin selkeä huoneenvuokrasuhteisiin liittyvien vastuiden osalta. Lähtökohtana tarkastellaan aina osapuolten tekemää sopimusta ja ellei siellä ole sovittu vastuista, on laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta määritelty vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut.

Ongelmia voi aiheuttaa näissäkin tilanteissa se, ettei kosteus- tai homevaurioepäilystä huolimatta varsinaista syytä löydetä tai sen selvittäminen voi viedä pitkän ajan. Tällöin vuokralaiselle muodostuu kustannuksia sijaismajoituksesta ja näitä kustannuksia ei välttämättä pystytä perimään vuokranantajaltakaan vahingonkorvauksena takaisin.

Huoneenvuokralain mukaan vuokralaiselta ei peritä huoneistosta vuokraa lainkaan, jos huoneiston käyttö kokonaan estyy siellä olevan puutteen vuoksi. Näin ollen sijaismajoituksesta aiheutuvia kustannuksia kompensoi vuokravapautus puutteellisessa kunnossa olevasta huoneistosta. Ongelma muodostuu merkittäväksi siinä tapauksessa, ettei uutta vuokrahuoneistoa ole saatavissa ja vioittuneesta huoneistosta joudutaan muuttamaan esimerkiksi hotellimajoitukseen tai hyvin paljon kalliimpaan vuokra-asuntoon. Tällaisissa tilanteissa jo pelkästään sijaismajoituksesta aiheutuvat kustannukset saattavat ylittää vuokralaisen maksukyvyn.

Varsinaisia vastuusäännöksiä täsmentämällä ratkaisua ongelmaan ei ole saatavissa. Etenkin tilanteissa, joissa vuokranantaja on yksityinen henkilö, ei vuokranantajallakaan ole mahdollisuuksia selvittää aiheutuneista kustannuksista.

3.3.1 Vuokranantajat haluttomia tekemään parannuksia vuokrasuhteen aikana

Vuokrasuhteitakin ajatellen panostaminen vahinkojen ennalta ehkäisyyn on paras tapa vähentää homevaurioita ja niihin liittyviä taloudellisia paineita.

Tällä hetkellä etenkin yksityishenkilöiden suorittamia laajempia korjauksia vuokratuissa huoneistoissa rajoittaa se, ettei perusparannus tai peruskorjauskustannuksia saa vähentää vuokratuloista. Kulut hyväksytään lähtökohtaisesti vähennettäväksi vasta siinä vaiheessa, kun huoneisto myydään ja vähennys tapahtuu tuolloin myyntivoitosta. Kyseinen menettely ei kannusta vuokrasuhteen aikana suoritettaviin korjauksiin, kuten esimerkiksi kylpyhuoneremontteihin.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää verotukseen liittyvää lainsäädäntöä muutettavaksi siten, että myös kohtuulliset perusparannus- tai peruskorjauskustannukset, jotka eivät ylitä 10 000 euroa vuodessa, voitaisiin vähentää suoraan vuokratuloista. 10 000 euroa ylittävältä osalta kulut voitaisiin vähentää viiden vuoden aikana tasapoistona. Tällä olisi kannustava vaikutus myös vuokrasuhteen aikana tehtäviin korjauksiin, jolloin esim. kylpyhuoneremontteja voitaisiin tehdä jo siinä vaiheessa, kun vuokrasuhde kestää eikä odottaa aina vuokralaisen vaihtumiseen saakka.

Suomen Kiinteistöliitto ry ja sen verojaosto on jo tehnyt valtiovarainministeriölle aloitteen siitä, että vuokratulojen vähennysoikeutta laajennettaisiin siten, että peruskorjaus- ja perusparannusmenot, Vastaava ehdotus sisältyi myös Vakaat Vuokramarkkinat työryhmän mietintöön.

4 KAUPAN VASTUUTILANTEET

Kaupanvastuulla tarkoitetaan sitä vastuuta, joka syntyy ostajan ja myyjän välille kaupan liittyvän sopimuksen perusteella. Lähinnä kyse on myyjän vastuusta kaupankohteen mahdollisesta virheestä sekä muiden asunto- ja kiinteistökaupan toimijoiden vastuusta. Muita toimijoita voivat olla esimerkiksi kiinteistönvälittäjät ja kuntokartoituksen tekijät.

Kaupanvastuu voi olla vastuuta asunto-osakkeiden kauppaan liittyen, jolloin kaupankohteena ovat asunto-osakeyhtiön osakkeet. Osakkeet puolestaan oikeuttavat hallitsemaan erikseen asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Asuntokauppa voi kohdistua myös kiinteistöön. Tällöin kyse on omakotitalon kaupasta. Kiinteistökaupassa kiinteistöllä tarkoitetaan maapohjaa ja siinä mahdollisesti sijaitsevia samalle omistajalle kuuluvia rakennuksia. Silloin, kun kyseessä on pääasiallisesti asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus, puhutaan asuinkiinteistön kaupasta.

4.1 Asunto-osakkeen kauppa

Asunto-osakkeen kaupan kohteena ovat asunto-osakeyhtiön osakkeet. Osakkeet puolestaan tuottavat erilaisia osakasoikeuksia, joista tärkein on osakkeisiin liittyvä huoneiston hallintaoikeus. Hallintaoikeuden laajuus puolestaan määrittää yhtiöjärjestyksessä. Hallintaoikeuden kohteena on yleisimmin huoneisto, mutta hallintaoikeus voi kohdistua myös muuhun tilaan, kuten esimerkiksi piha-alueeseen, varastokomeroihin jne.

Ostaja ostaa siis asunto-osakeyhtiöstä osakkeita, joiden perusteella hän saa hallintaansa huoneiston. Hänestä tulee samalla yhtiön osakkeenomistaja, jota koskevat kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan oikeudet ja velvollisuudet. Osakkeenomistajan ja yhtiön välisiin suhteisiin noudatetaan asunto-osakeyhtiölakia ja sen määräyksiä kunnossapitovastuusta, osakkeenomistajan muutostyöoikeudesta ja velvollisuutta maksaa vastiketta yhtiön menojen kattamiseksi. Asunto-osakkeen ostajasta tulee omistusoikeuden siirtymisellä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja.

Asunto-osakkeen kaupan osapuolina ovat ostaja ja myyjä. Kiinteistönvälittäjä ei ole kaupan osapuoli, mutta kiinteistönvälittäjälle voi liittyä vastuita asunto-osakkeen kauppaan liittyen.

4.1.1 *Asuntokauppaa koskeva lainsäädäntö*

Vuoteen 1995 saakka asunto-osakkeen kauppaa säätelevää erillistä lainsäädäntöä ei ollut olemassa. Asunto-osakkeen kauppaan noudatettiin soveltuvien osin kauppalain määräyksiä sekä oikeuskäytännössä muotoutuneita periaatteita. Asuntokauppalaki tuli voimaan 1.9.1995. Laki koskee asunto-osakkeen kauppooja sekä asunto-osuuskunnan osuuskunnan kauppooja. Asuntokauppalakia ei sovelleta kiinteistönkauppaan, vaikka kaupan kohteena olisikin asumiskäyttöön tarkoitettu kiinteistö. Asuntokauppalakia ei myöskään sovelleta

niihin kauppoihin, jotka on tehty ennen 1.9.1995.

Asuntokauppalaissa on määritelty ostajan ja myyjän väliseen kaupanvastuuseen liittyvät periaatteet. Nämä periaatteet vastaavat oikeuskäytännössä jo muotoutuneita periaatteita ajalta ennen asuntokauppalaain säätämistä.

Asuntokauppalaissa on erikseen määritelty uuden asunnon kaupan ja käytetyn asunnon kaupan vastuutilanteet.

Uuden asunnon kaupan osalta on myös määritelty ostajan suoja rakentamisvaiheessa. Ostajan suoja rakentamisvaiheessa on nähty tarpeelliseksi määritellä laintasolla, sillä uuden asunnon kaupassa ostaja ostaa varsin usein huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet laaditun esitteen perusteella näkemättä valmista kohdetta. Tähän liittyy paitsi virhemahdollisuuksien määrittely, myös mahdollisuus ja riski siitä, että kohde ei valmistukaan asianmukaisesti rakennuttajan mahdollisen suorituskyvyttömyystilanteen vuoksi.

Ennen asuntokauppalaain voimaantuloa ostaja oli suojattu lähinnä pankkien kehittämällä RS-järjestelmällä. RS-järjestelmään liittyvät osakkeiden kaksoispanntausta estävät säännökset sekä vakuusjärjestelyt ostajan suojaksi on otettu asuntokauppalaain 2. lukuun.

4.1.2 Osakkeenostajan suoja rakentamisvaiheessa ja uuden asunnon kauppa

Asuntokauppalaain 2 luvun säännöksiä osakkeenostajien suojaamisesta rakentamisvaiheessa noudatetaan niissä tilanteissa, joissa osakkeita myydään rakentamisvaiheen aikana sellaisin ehdoin, että perustajaosakas pidättää omistusoikeuden kohteen valmistumiseen saakka. Osakkeita katsotaan myytäväksi rakentamisvaiheessa silloin, kun niitä tarjotaan ostettavaksi siten, ettei perääntyminen kaupasta ole mahdollista ilman eri seuraamuksia.

Asuntokauppalaain 2 luvun säännökset ovat hankalasti hahmotettavia senkin vuoksi, että osa säännöksistä koskee ostajan ja myyjän välistä suhdetta, kun taas osa säännöksistä koskee perustajaosakkaan ja perustettavan asunto-osakeyhtiön välisiä oikeussuhteita. Usein näiden eri sopimussuhteiden erot voivat olla hankalia hahmottaa.

Osakkeenostajien eli osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiön väliset oikeudet ja velvoitteet määräytyvät asunto-osakeyhtiölain mukaan ja asunto-osakeyhtiön ja sen perustaneen perustajaosakkaan väliset oikeudet ja velvoitteet määräytyvät paitsi sopimusten myös asuntokauppalaain 2 luvun säännösten mukaan. Ostajan ja myyjän väliset velvoitteet puolestaan määräytyvät sekä tehdyn kauppasopimuksen, asuntokauppalaain 2 luvun säännösten mukaan, että uuden asunnon kauppaa koskevien asuntokauppalaain 4 luvun säännösten mukaan.

Vakuusjärjestelyt ostajan ja yhtiön suojana

Osakkeenomistajan suoja rakentamisvaiheessa on turvattu erilaisilla vakuusjärjestelyil-

lä. Perustajaosakkaan on luovutettava rakentamisvaiheen aikainen vakuus yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi jo rakennusvaiheen käynnistyessä. Rakentamisvaiheen vakuuden on oltava heti hankkeen alusta alkaen vähintään viisi prosenttia urakkahinnasta. Kun kauppaa osakkeilla tehdään, vakuuden on aina lisäksi vastattava vähintään 10 prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä.

Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden tarkoituksena on turvata kohteen valmistuminen. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa aina siihen saakka, kunnes se erikseen vapautetaan. Sen on kuitenkin oltava vähintään voimassa kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Kun rakennus on valmistunut ja rakennusvaiheen vakuus voidaan luovuttaa, on sen tilalle asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Tällä vakuudella on tarkoitus varmistaa, että vuosikorjaukset tulevat tehdyiksi. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden on vastattava vähintään kahta prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä.

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus käytetään ensisijaisesti yhtiölle ja vasta sen jälkeen osakkeenostajalle aiheutuneiden vahinkojen kattamiseksi. Kyseessä on siis vakuus, jonka tarkoituksena on kattaa vuositakuutöiden suorittaminen. Rakennusvaiheen jälkeisen vakuuden on oltava voimassa, kunnes se erikseen vapautetaan. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Perustajaosakkaan on myös asetettava vakuus siltä varalta, ettei hän taloudellisen suorituskyvyttömyytensä vuoksi kykene huolehtimaan rakennusvirheiden oikaisuvelvoitteista, jotka kohdistuvat häneen osakekauppasopimusten, rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen tai asuntokauppain.

Vakuudesta korvataan asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenostajille sellaisia kustannuksia, joista perustajaosakas tämän lain tai sopimuksen perusteella on vastuussa ja jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Vakuudesta korvataan myös osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeellisia ylimääräisiä asumiskuluja siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää.

Jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuu kohtuuttomia kustannuksia verrattuna virheen tai vahingon merkitykseen yhtiölle ja osakkeenostajille, korjauskustannusten sijasta yhtiö tai osakas voi joutua tyytymään virheen tai vahingon merkitystä vastaavan korvauksen. Jos vakuus ei riitä kaikkien yhtiölle ja osakkeenostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä jaetaan yhtiön ja osakkeenostajien kesken korvaussääntöjen mukaisessa suhteessa.

Suorituskyvyttömyyden vakuudesta ei kuitenkaan kateta kustannuksia, joiden kattamiseen muut annetut vakuudet riittävät. Vakuudesta ei myöskään kateta sellaisten virheiden kustannuksia, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa. Vakuus ei kata voimassa olevan oikeuden mukaista laajempaa vastuuta vaikka perustajaosakas olisi tällaiseen sitoutunut.

Suorituskyvyttömyyden vakuuden käyttömahdollisuuksia vähentää myös vakuudesta pidätettävät omavastuuosuudet. Asunto-osakeyhtiön omavastuu saa olla enintään kaksi prosenttia sopimusten mukaisista urakkahinnoista ja osakkeenostajan omavastuu enintään puolitoista prosenttia asunnosta tehdyn ensimmäisen kaupan kauppahinnasta. Omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuositain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Omavastuun saa vähentää kustakin rakennusvirheestä. Jos kuitenkin rakennusvirhettä selvitetessä tai korjattaessa havaitaan samassa rakennuksessa muita vastuuseen kuuluvia virheitä, omavastuu vähennetään vastuun yhteismäärästä. Jos tällaiset virheet ilmenevät osittain osakeyhtiön ja osittain osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, vastuusta vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu.

Vakuuksien tarkoituksena on turvata tilanne, jossa vastuutaho on suorituskyvytön. Vakuuksia ei tarvitse käyttää, jos vastuussa oleva perustajaosakas on edelleen suorituskykyinen ja pystyy suoriutumaan kohteen loppuunsaattamisesta ja vuositakuukorjausten suorittamisesta. Vakuus turvaa siis ainoastaan suorituskyvyttömyystilanteessa sen, että sovitut työt saadaan tehtyä.

Vuositarkastus

Asunto-osakkeen kaupassa havaituista virheistä on ilmoitettava viipymättä myyjälle. Uuden asunnon kaupassa on kuitenkin erityissäännös, jonka mukaan myyjänä toiminut perustajaosakas on velvollinen järjestämään vuositarkastuksen, jossa kirjataan ns. takuuvuoden aikana havaitut virheet. Näissä tilanteissa ostajalla on oikeus ilmoittaa havaitsemansa virheet vasta vuositarkastuksen yhteydessä.

Ostajan on kuitenkin ilmoitettava jo ennen vuositarkastusta viasta tai puutteesta, joka voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa terveydellistä haittaa asukkaalle. Tällaisena puutteena voidaan pitää esimerkiksi kosteus- tai homeongelmia. Näistä osakkeenostajan tulee ilmoittaa perustajaosakkaalle eli omalle myyjälleen ensitilassa virheen havaittuaan.

Muut kuin rakennusta vahingoittavat tai terveydellistä haittaa aiheuttavat virheet ostaja voi siis ilmoittaa vasta vuositarkastuksen yhteydessä.

Uuden asunnon virhe

Uuden asunnon virheestä säädetään Asuntokauppalain 4 luvun 14 - 17 §:issä. Asuntokauppalain 4 luvun 14 §:n yleisen virhesäännöksen mukaan uudessa asunnossa on virhe, jos:

1. Se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;
2. Se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotttaviksi;
3. Sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
4. Rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakennustavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
5. Rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli, kun sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua; tai
6. Asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.

Jos asunnosta löytyy kaupanteon jälkeen kosteus- tai homevaurio, ostajalla on mahdollisuus esittää myyjälle vaatimuksia virheen vuoksi.

Myyjä voi uuden asunnon kaupassa vapautua vastuusta, jos kauppakirjassa on yksilöity vastuuta rajoittava ehto. Yleinen vastuunrajoitusehto ei vapauta myyjää vastuusta, vaan vastuunrajoitusehdon tulee olla yksilöity ja liittyä esimerkiksi tiedossa olevaan kosteus- tai homevaurioon. Tällainenkaan ehto ei välttämättä vapauta myyjää vastuusta kokonaan, jos vaurio osoittautuukin oletettua pahemmaksi tai kalliimmaksi korjata.

Myyjä voi vapautua vastuusta myös, jos pystyy osoittamaan, että ostaja on omalla toiminnallaan tai laiminlyönnillään aiheuttanut vahingon. Toisaalta, jos ostaja on omalla huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään suurentanut vahinkoa, hän joutuu vastaamaan aiheuttamastaan vahingon suurenemisesta. Tällainen voi olla esimerkiksi vääränlainen käyttö tai huoltotoimenpiteiden laiminlyöminen.

Asunto-osakkeen kauppaan liittyen ostaja voi tietyissä tapauksissa vaatia vaurion korjaamista myös asunto-osakeyhtiöltä. Jos ostajan huoneistossa havaitsema vaurio kuuluu asunto-osakeyhtiölain tai yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön kunnossapitovastuuseen, osakkeenostaja voi vaatia toimenpiteitä myös asunto-osakeyhtiöltä. Yhtiö puolestaan voi vaatia korvausta tai korjausta rakentajalta tai rakennuttajalta.

Ennen asuntokauppalain voimaantuloa ei uuden asunnon kauppaa koskevia säännöksiä ollut erikseen lainsäädännössä. Uuden asunnon kaupassa noudatettiin soveltuvin osin kauppalakia ja oikeuskäytännössä muodostuneita periaatteita.

Vuodesta 1972 lähtien rakentamisvaiheessa myydyt asuinhuoneistojen osakkeet myytiin yleensä RS-järjestelmän mukaisesti. RS-järjestelmään kuului asuntokauppalakia edeltänyt vastaavan tyyppinen ostajan suojaksi säädetty menettely mm. asetettavien vakuuksien osalta.

Vaikka asunto-osakkeen kauppa olisi tehtykin ennen vuotta 1995, on ostajalla aina mahdollisuus esittää vaatimuksia omalle myyjälleen kaupankohteessa havaituista virheistä, mm. kosteus- ja homevaurioista. Samoin osakkeen ostajalla on asunto-osakeyhtiön osakkaana mahdollisuus esittää vaatimuksia suoraan asunto-osakeyhtiölle silloin, kun havaittu virhe kuuluu yhtiön kunnossapitovastuun piiriin. Asunto-osakeyhtiö

on ennen vuotta 1995 ollut oikeutettu vaatimaan grynderiltä urakkasopimuksen mukaisista suoritusta ja korjausta havaittujen vaurioiden vuoksi siitä riippumatta, onko se ollut urakkasopimuksen osapuolena vai ei. Grynderin vastuuta on selvitetty tarkemmin s 51.

4.1.3 Käytetyn asunnon kauppa asuntokauppalain mukaan

Asuntokauppalain käytetyn asunnon kauppaa koskevia 6 luvun säännöksiä sovelletaan silloin, kun asunto myydään käytettynä. Säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun joku muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen. Elinkeinonharjoittajana tarkoitetaan tässä tilanteessa elinkeinonharjoittajaa, joka myy ammattimaisesti asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittavaksi. Asuntokauppalakiin otetut käytetyn asunnon kauppaan liittyvät säännökset vastaavat oikeuskäytännössä jo aikaisemmin muotoutuneita perusteita.

Käytetyn asunnon kauppaan liittyvät säännökset korostavat toisaalta myyjän tiedonantovelvollisuutta ja toisaalta ostajan selonottovelvollisuutta.

Myyjän täytyy kertoa totuudenmukaisesti asunnon ominaisuuksista. Myyjän on myös kerrottava kaikista niistä seikoista, joiden voidaan katsoa vaikuttavan ostajan päätöksen tekoon kaupankohteen osalta.

Käytetyn asunnon virhe

Kaupankohteessa on virhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon esimerkiksi rakennuksen kunnosta tai myyjä on jättänyt ostajalle kertomatta rakennusta tai huoneistoa koskevan tiedon, josta hänen on täytynyt olettaa tienneen. Myyjän on myös oikaistava havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys jostakin asunnon tai kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa asunnon soveltumiseen aiottuun käyttöön. Myyjä vastaa ostajaan nähden myös edustajansa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista.

Ostajan on käytetyn asunnon kaupassa velvollisuus tarkistaa asunto ennen kaupantekoa. Ostajan selonottovelvollisuus on myös uuden asunnon kaupassa, mutta siinä selonottovelvollisuus jää pakostakin vähäisemmäksi, sillä yleensä kaupasta päätettäessä rakennus ei ole vielä edes valmistunut. Käytetyn asunnon kaupassa ostajan selonottovelvollisuus on korostuneempi. Ostajan tarkastusvelvollisuus on sitä laajempi, mitä iäkkäämmästä ja huonokuntoisemmasta asunnosta on kyse.

Ostajan selonottovelvollisuus koskee lähinnä silmämääräistä tarkastusta, joka tehdään ennen kauppaa. Ostajan ei tarvitse suorittaa teknisiä mittauksia eikä muutoinkaan siirrellä paikallaan olevia kaapistoja, laatikostoja jne., vaan asunto tarkastetaan silmämääräisesti.

Myyjän tai kiinteistönvälittäjän antamat tiedot asunnon kunnosta saattavat vaikuttaa tarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Jos ostajalle kerrotaan tai vakuutetaan asunnon olevan hyvässä kunnossa, ei tarkastusvelvollisuus ole yhtä laaja kuin muulloin. Ostajan ei siis tarvitse automaattisesti epäillä annettujen tietojen paikkansapitävyyttä. Jos ostajalle sen sijaan kerrotaan, että huoneistossa on ollut kosteusvaurio tai muutoin viitataan huoneiston huonoon kuntoon, ostajan on tarkastettava asunto huolellisemmin.

Jos ostaja ennakkotarkastusta tehdessään huomaa, että asunnossa on kosteus- tai homevaurio tai sellaista on syytä epäillä, tulee tästä ilmoittaa myyjälle. Tällöin havaittu virhe voidaan ottaa huomioon jo kauppaa tehtäessä esimerkiksi hintaa määriteltäessä. Ostaja ei myöskään voi vedota sellaiseen virheeseen, joka olisi tullut huomata tarkastustilaisuudessa. Tällaisen virheen osalta ostaja ei voi siis vaatia myöhemmin myyjältä korvauksia.

4.1.4 Virheen seuraamukset

Kaupanteon jälkeen ostajan on seurattava huoneiston kuntoa aktiivisesti niin käytetyn asunnon kuin uuden asunnon kaupassakin. Huoneiston kunnan valvonta kuuluu ostajalle myös asunto-osakeyhtiölain osakkeenomistajana. Asunto-osakeyhtiölain 78 §:ssä todetaan, että osakkeenomistajan on ilmoitettava viipymättä asunto-osakeyhtiölle sellaisesta viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu asunto-osakeyhtiölle. Tämän velvollisuuden laiminlyöminen voi aiheuttaa osakkeenomistajalle vahingonkorvausvastuun. Huoneiston kunnan valvonnan laiminlyöminen ja ilmoitusten tekemättä jättäminen myyjälle voi aiheuttaa sen, että ostajalla ei ole oikeutta vaatia myyjältä korvausta mahdollisesti kaupanteon jälkeen havaitusta virheestä.

Uuden asunnon kauppa

Uuden asunnon kaupassa ostajan on ilmoitettava havaitsemistaan virheistä viimeistään vuositarkastuksessa. Jos vika voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa haittaa terveydelle, on ostajan kuitenkin ilmoitettava viipymättä virheen havaitsemisen jälkeen myyjälle tällaisesta virheestä.

Asuntokauppalaissa vuositarkastuksen merkitystä on korostettu mm. siten, että ostaja ei yleensä voi saada korvausta kosteus- tai homevauriosta, jos se olisi tullut huomata jo vuositarkastukseen mennessä tai sen yhteydessä, mutta joka on jätetty ilmoittamatta myyjälle. Se, milloin ostajan olisi tullut havaita virhe, arvioidaan yleensä sen mukaan, missä ajassa kuluttaja, jolla ei ole rakennusalan tuntemusta, olisi pystynyt virheen havaitsemaan. Jokainen tilanne täytyy kuitenkin arvioida tapauskohtaisesti.

Jotta ostaja säilyttäisi mahdollisuutensa vedota virheisiin uuden asunnon kaupassa, hänen tulee huolehtia siitä, että ilmoittaa kaikki havaitsemansa tai epäilemänsä puutteet viimeistään vuositarkastuksessa. Lisäksi ostajan on syytä huolehtia siitä, että kaikki ilmoitetut virheet kirjataan tarkastuksesta laadittavaan pöytäkirjaan tai muutoin dokumentoidaan. Vuositarkastuksessa on syytä kirjata pöytäkirjaan myös ne viat, joista on jo kii-

reellisen korjaustarpeen vuoksi ilmoitettu ennen vuositarkastusta. Pöytäkirjaan merkitään myös näiden virheiden korjausvaihe tai mahdollinen korjausaikataulu.

Asunto-osakeyhtiön kannalta myymättä olevien huoneistojen kunto on tarkastettava. Jotta oikeudenmenetyksiltä vältyttäisiin asunto-osakeyhtiön kulloisenkin hallituksen on huolehdittava siitä, että myös myymättömiä asuntoja ja niiden kuntoa seurataan. Asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtävänä on huolehtia siitä, että näiden huoneistojen viat ja puutteet ilmoitetaan vuositarkastuksen yhteydessä. Asunto-osakeyhtiön edustajien kannattaa seurata muutoinkin osakashallinnassa olevien tilojen kuntoa, sillä myös osakashallintaan kuuluvissa tiloissa on yhtiön vastuulle jääviä rakenteen osia. Ilmoittamatta jättäminen voi aiheuttaa oikeudenmenetyksen.

Esimerkki

Asunto-osakeyhtiö oli perustettu vuonna 1995. Osakkeita myytiin ja vuositarkastus pidettiin. Vuositarkastuksessa havaittiin lukuisia virheitä, joiden korjausaikatauluista sovittiin. Myöhemmin, jo useita vuosi rakennuksen valmistumisen jälkeen, eräs osakkaista ilmoitti kylpyhuoneessa olevasta lämpövuodosta.

Lämpövuotoa ei ollut ilmoitettu vuositarkastuksen yhteydessä eikä kylmyydestä ollut dokumentteja aiemmin. Kylpyhuoneen kylmyys todettiin todelliseksi ja sen syyksi epäiltiin sitä, että huoneiston sijaitseminen hissi-kuilun lähellä ja puutteellinen eristys ovat mahdollisesti aiheuttaneet virheen. Viasta ei kuitenkaan ollut ilmoitettu aikaisemmin, sillä huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja oli viettänyt aikaisemmat talvet Espanjassa. Vasta, kun hän sairautensa vuoksi joutui jäämään talveksi Suomeen, kylmyysvuoto havaittiin.

Kyseisessä tilanteessa asunto-osakeyhtiöllä voi olla vaikeuksia saada perustajaosakkaalta korvauksia. Perustajaosakas onkin väittänyt, että yhtiö on hyväksynyt kyseisen virheen, kun siitä ei ole ilmoitettu aiemmin.

Jos huoneistossa oleva virhe voidaan havaita vasta vuositarkastuksen jälkeen, on ostajalla mahdollisuus vedota virheeseen vielä vuositarkastuksen jälkeenkin. Tuolloin virheestä on kuitenkin ilmoitettava kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun virhe havaittu tai se olisi tullut havaita. Uuden asunnon kaupassa takarajaa virhevaatimusten esittämiselle ei ole säädetty, joten siihen voitaneen vedota 10 vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

Käytetyn asunnon kauppa

Käytetyn asunnon kaupassa on usein vaikea selvittää, kenen omistusaikana ja kenen syystä kosteus- tai homevaurio on saanut alkunsa. Usein joudutaan pohtimaan sitäkin, onko ostaja itse aiheuttanut vaurion tai ainakin vaikuttanut sen pahenemiseen, vai onko virhe ollut olemassa jo kaupantekohetkellä. Tätä ongelmaa voidaan vähentää, jos ennen kaupan tekemistä selvitetään, missä kunnossa kiinteistö oli sitä ostajalle luovutettaessa. Asunto on mahdollista valokuvata tai ulkopuoliset henkilöt voivat käydä tarkastamassa

asunnon kunnon, jotta tarvittaessa voidaan todistaa asunnon kunto luovutushetkellä. Asunnon kunnon selvittäminen on kaupan vastuidenkin kannalta hyvä tehdä.

Käytetyn asunnon kaupassa ostajan on ilmoitettava myyjälle huoneistossa havaitsemaan kosteus- tai homevauriosta tai muusta virheestä kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun vaurio on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Kohtuullisen ajan määrittelyä ei ole otettu lakiin, mutta kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytännössä näyttäisi siltä, että puoli vuotta pidempää aikaa ei enää pidetä kohtuullisena.

Ilmoitus virheestä on syytä tehdä kirjallisesti heti, kun virhe on tullut ilmi. Jos vielä tuolloin ei tiedetä, kuinka laajaksi virheen korjauskustannukset mahdollisesti muodostuvat tai kuinka laaja virhe on kyseessä, voidaan vaatimuksia täsmentää myöhemmin.

Ostaja ei yleensä voi vedota käytetyn asunnon kaupan virheeseen enää sen jälkeen, kun kaupasta on kulunut kaksi vuotta, vaikka virhe ilmeni vasta tämän ajan jälkeen. Jos myyjänä on ollut kiinteistöjä ammattimaisesti rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja tai jos käytetyn asunnon kauppa on tehty ennen 1.9.1995, voidaan virheeseen vedota myös kahden vuoden ajan jälkeen. Elinkeinonharjoittajaan kohdistettavat vaatimukset on esitettävä viimeistään 10 vuoden kuluessa kaupan tekemisestä. Ennen asuntokauppalakia asunnon myyneeseen yksityishenkilöön vaatimus on kohdistettava kohtuullisessa ajassa, joka ei voine olla kovin paljon asuntokauppalain kahden vuoden aikaa pidempi, vaikka tuolloin laissa ei mitään määrittelyä ollutkaan.

Virheen seuraamukset

Kaupan kohteessa oleva virhe voi oikeuttaa ostajan hinnanalennukseen, kaupanpurkuun sekä vahingonkorvaukseen.

Hinnan alennus

Hinnanalennuksen kynnys on kaupan purkamista matalampi. Hinnanalennus määrätään sen mukaan, minkä verran virhe on vaikuttanut kauppahintaan. Hinnanalennus voi määräytyä esimerkiksi sen perusteella, kuinka suuret virheen poistamisen kustannukset ovat. Korjauksen avulla huoneisto saatetaan usein parempaan kuntoon kuin missä se oli kaupantekohetkellä. Tällöin arvonnousun osuus voidaan ottaa huomioon hinnanalennuksen suuruutta harkittaessa.

Hinnanalennuksen määrään voi vaikuttaa myös se, että asunnossa oleva virhe kuuluu asunto-osakeyhtiön korjausvastuuseen. Jos kyseessä on asunto-osakeyhtiön korjausvastuuseen kuuluva virhe, suorittaa asunto-osakeyhtiö korjauksen. Ostajan vastattavaksi tulee tuolloin ainoastaan yhtiövastike, jolla korjaus katetaan. Etenkin suuremmissa yhtiöissä vastike ei välttämättä edes tämän vuoksi nouse. Hinnanalennuksen laskentaperusteena voidaan tällöin yleensä käyttää ostajan vastattavaksi tulevaa yhtiövastikkeen määrää, joka siis ei välttämättä edes isoimmissa yhtiöissä nouse, jolloin virheellä ei myöskään ole ollut edes vaikutusta kauppahintaan.

Kaupan purkamisen tulee kysymykseen silloin, jos virhe on olennainen. Yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa kaupan purun kynnyks on varsin korkealla. Jos esimerkiksi kosteusvaurion on kohtuullisin kustannuksin korjattavissa, kaupan purkamiseen ei yleensä löydy perusteita. Kaupan purkamisessa otetaan huomioon myös myyjän tilanne. Myyjä on usein ostanut saamallaan kauppahinnalla uuden asunnon ja kaupan purkamisen saattaisi johtaa myyjänkin kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Etenkin salaisen virheen ollessa kyseessä eli tilanteissa, joissa myyjäkään ei ole tiennyt virheen olemassaolosta, kaupanpurkuun lähdetään hyvin harvoin.

Jos purkuun on kuitenkin perusteita ja kauppa puretaan, ostajan on luovutettava huoneisto takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava saamansa kauppahinta kokonaisuudessaan ostajalle. Kun kaupan purkamista harkitaan, tulee ostajankin selvittää, onko myyjällä edellytyksiä maksaa kauppahinta takaisin. Jos myyjä on maksukyvytön, kaupan purkamisen on vain harvoin perusteltu ratkaisu.

Korjaamisoikeus

Uuden asunnon kaupassa myyjällä on oikeus korjata havaittu virhe. Toisaalta myös ostajalla on oikeus vaatia myyjää korjaamaan havaittu virhe.

Käytetyn asunnon myyjällä ei sen sijaan ole oikeutta korjata kaupan kohteessa ilmennyt vikaa, jos ostaja ei tällaiseen suostu. Myöskään ostajalla ei ole oikeutta vaatia myyjää korjaamaan käytetyssä asunnossa ilmennyt vikaa. Molempien kannalta vian korjaamisen tulee siis perustua vapaaehtoisuuteen käytetyn asunnon kaupassa. Korjauksien tekeminen tai teettäminen saattaa välttää oikeudenkäynneiltä ja myyjä pääsee paremmin kontrolloimaan korjauskustannusten määrää. Ostaja puolestaan saa viat korjattua.

Vahingonkorvaus

Hinnanalennuksen tai kaupanpurun lisäksi ostajalla on sekä uuden että käytetyn asunnon kaupassa oikeus vaatia myyjältä vahingonkorvausta siitä vahingosta, joka hänelle aiheutuu. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen suorittamaan vahingonkorvausta välillisistä vahingoista, kuten asumishaitasta, jollei hän ole menetellyt tahallisesti tai tuottamuksellisesti eli laiminlyönyt velvoitteitaan tai toiminut muutoin huolimattomasti.

Sen sijaan vahingonkorvausvastuu välittömistä vahingoista ostajalle tai hänen omaisuudelleen aiheutuneet vahingot ei edellytä tahallisuutta tai tuottamusta. Jos myyjä on kuluttaja, hän voi vapautua myös välittömien vahinkojen korvausvastuusta, jos hän pystyy osoittamaan toimineensa tarpeeksi huolellisesti. Eli, jos kuluttajana ollut myyjä pystyy osoittamaan, ettei hän ole tiennyt eikä olisi pitänytäkään tietää mahdollisesta salaisesta virheestä, ei korvausvastuuta edes välittömistä vahingoista tule.

Myyjän tuottamuksena voidaan pitää uuden asunnon kaupassa esimerkiksi huonon suunnittelua, hyvän rakennustavan noudattamatta jättämistä, puutteellista tiedonantoa ostajalle jne. Käytetyn asunnon kaupassa tuottamuksena voidaan sen sijaan pitää esimerkiksi tiedettyjen vaurioiden salaamista, huoneiston huonon hoitoa tai huolimattomasti tehtyä remonttia.

4.1.5 Ensimmäisen myyjän vastuu myöhemmälle ostajalle

Asuntokauppalain mukaan ensimmäinen myyjä voi joutua asunnon virheen vuoksi vastuuseen paitsi omalle sopimuskumppanilleen eli omalle ostajalleen, myös asunnon myöhemmälle omistajalle, jos ensimmäinen myyjä on myynyt huoneiston 1.9.1995 tai sen jälkeen. Asunto-osakkeiden ostaja voi vaatia korvausta asunnon virheestä asunnon ensimmäiseltä myyjältä, vaikka hän olisi ostanut asunnon käytettynä joltain muulta. Ostaja voi tällöin vaatia korvausta sekä omalta myyjältään että asunnon ensimmäiseltä myyjältä. Omalle myyjälle esitettävät vaatimukset määräytyvät käytetyn asunnon virhevastuusääntösten mukaan ja siellä määriteltujen aikarajojen mukaan. Asunnon ensimmäisen myyjän vastuu on sen sijaan uuden asunnon kaupan virhevastuuta.

Jos vastuu on ensimmäisen myyjän ja ostajan oman sopijakumppanin kanssa päällekkäinen, ostaja saa valita keneen hän kohdistaa vaatimuksensa. Käytännössä ostajan kannattaa kääntyä ensimmäisen myyjän puoleen aina, kun edellytykset siihen ovat olemassa ja oman sopijakumppaninsa puoleen vain sellaisten virheiden osalta, joista ensimmäinen myyjä ei ole vastuussa.

Ensimmäinen myyjä ei joudu vastuuseen asunnon luonnollisesta kulumisesta, myöhempien ostajien hallinta-aikana alkunsa saaneista vioista tai puutteista asunnossa eli ensimmäinen myyjä on luovuttanut huoneiston asianmukaisessa kunnossa, mutta myöhempien käyttäjien toimesta asuntoon on tullut virheitä.

Vastuuta on rajoitettu myös siten, että myöhempi ostaja ei voi saada parempaa oikeutta suhteessa ensimmäiseen myyjään kuin asunnon aiemmat ostajat. Hän ei voi vaatia enempää, kuin mihin aikaisempi ostaja olisi ollut oikeutettu, eikä hän voi saada hyvitystä virheestä, joka on jo hyvitetty esimerkiksi hinnanalennuksena aikaisemmalle ostajalle. Uudella omistajalla on tällaisessa tilanteessa mahdollisuus vaatia korvaus omalta sopijakumppaniltaan eli omalta myyjältään.

Ensimmäinen myyjä ei tietenkään ole vastuussa myöhempien omistajien huoneistolle aiheuttamista vahingoista.

Ostaja voi vaatia ensimmäiseltä myyjältä samoja korvauksia kuin yleensä uuden asunnon kaupassa voidaan vaatia. Ostaja voi siis vaatia havaitun vian korjaamista tai jos korjaaminen ei ole mahdollista hinnanalennusta. Lisäksi ostaja voi vaatia vahingonkorvausta itselleen tai perheenjäsenelleen aiheutuneesta vahingosta.

Ensimmäinen myyjä vapautuu vastuusta myöhempään ostajaan nähden myös silloin, kun aikaisempi omistaja ei ole ilmoittanut virheestä, kuten uuden asunnon virheestä täytyisi ilmoittaa. Jos huoneiston uutena ostanut osakkeenomistaja ei ole ilmoittanut virheestä viimeistään vuositarkastuksen yhteydessä tai kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisen jälkeen, ei myöhempikään omistaja voi vedota niihin ensimmäiseen myyjään nähden.

Ensimmäisen myyjän vastuu rajoittuu siihen määrään, minkä hänen oma sopijakumppaninsa olisi voinut vaatia samalla perusteella. Tällöin vertaillaan sitä, millainen asema sopijakumppanilla olisi, jos hän myöhemmän ostajan sijasta esittäisi kyseiseen virhee-

seen perustuvan vaatimuksen. Esimerkiksi ensimmäisen myyjän maksettavaksi tulevan hinnanalennuksen tai kauppahinnan palautuksen lähtökohtana on se kauppahinta, jonka ensimmäisen myyjän oma sopimuskumppani on maksanut. Tämän summan ylittävät vaatimukset myöhempi ostaja voi kohdistaa ainoastaan omaan myyjäänsä.

Huoneistossa havaitun kosteus- tai homevaurion vuoksi asunnon myöhempi omistaja voi siis esittää vaatimuksiaan myös ensimmäiselle myyjälle. Edellytyksenä on kuitenkin, että myös ensimmäinen ostaja olisi voinut esittää samat vaatimukset ensimmäiselle myyjälle. Vaatimuksena ei voi esittää myöskään enempää kuin ensimmäinen ostaja olisi voinut esittää.

Ensimmäiselle myyjälle esitettävät vaatimukset on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja havaitsee virheen tai se olisi pitänyt havaita. Vaatimukset on tehtävä viimeistään 10 vuoden kuluessa asunnon ensimmäisestä kaupasta.

4.2 Kiinteistön kauppa

Ennen vuoden 1997 alkua kiinteistökauppaa koskevat säännökset sisältyvät vuoden 1734 lain maakaareen. Sen säännökset kiinteistön kauppaa koskien olivat varsin niukat. Käytännössä kiinteistön kaupanvastuu perustui runsaaseen kiinteistön kauppaa koskevaan oikeuskäytäntöön.

Kiinteistön kaupassa kiinteistöllä tarkoitetaan maapohjaa ja siinä mahdollisesti sijaitsevia samalle omistajalle kuuluvia rakennuksia. Kosteus- ja homevaurioiden kannalta erityisesti rakennetut kiinteistöt ovat vastuusuhteiden kannalta kiinnostavia. Tämän vastuuselvityksen kannalta nimenomaan asuinkäyttöön tarkoitettut omakotikiinteistöt ovat vastuusäännösten tutkinnan pohjana.

Jos maapohjalla olevat omakotitalot ovat asunto-osakeyhtiömuotoisia, sovelletaan niiden kauppaan asuntokauppalain säännöksiä. Sen sijaan silloin, kun kyse on puhtaasti suoraan omistetun kiinteistön ja sillä olevan samalle omistajalle kuuluvan rakennuksen kaupasta, sovelletaan kiinteistön kauppaan koskevia säännöksiä.

Kiinteistön kaupan osapuolet eli ostaja ja myyjä vastaavat kiinteistökauppaan liittyvistä ehdoista lähtökohtaisesti kauppakirjassa sovittujen ehtojen mukaisesti. Osapuolten välinen sopimus on siis aina tärkein arvioinnin lähtökohta kaupan asianmukaisuutta arvioitaessa.

4.2.1 *Kiinteistön kauppaa koskeva lainsäädäntö*

Ennen 1.1.1997 tehty kiinteistön kauppa

Ennen vuoden 1997 maakaaren voimaantuloa 1734 lain maakaaren muotovaatimukseen kuului kiinteistökaupan ehdottomat muotomääräykset. Kiinteistökaupan ehdottomana

muotovaatimuksena vanhan maakaaren aikana oli kaikkien kaupanehtojen kirjaaminen kiinteistön luovutuskirjaan, jonka julkinen kaupanvahvistaja esteettömän todistajan läsnä ollessa vahvisti. Suullinen kiinteistönkauppaan kuuluva ehto ei sitonut osapuolia. Kiinteistönkauppaa koskeva kaupanvastuu on perustunut nimenomaan kirjallisen kauppasopimuksen sisältöön. Osapuolet eivät voi vedota sellaisiin kaupanehtoihin, jotka eivät ilmene kirjallisesta kauppakirjasta.

Kuten asunto-osakkeen kaupassa myös kiinteistönkauppaa koskevassa kaupanvastuussa kyse on myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden tasapainosta. Myyjän on kerrottava ostajalle kaikki ne seikat, jotka ovat merkityksellisiä kaupan kannalta. Ostaja ei voi luottaa pelkästään myyjän vakuutteluihin, vaan hänen on myös itse tutustuttava kaupankohteeseen eikä hän voi myöhemmin esittää vaatimuksia myyjää kohtaan sellaisista puutteista, jotka olisi ollut havaittavissa kiinteistöä esiteltäessä. Toisaalta ostajan ei tarvitse epäillä myyjän nimenomaisia vakuutteluja, elleivät ne ilmiselvästi osoittaudu virheellisiksi.

Kosteus- ja homevauriot ovat varsin usein kaupantekohetkellä piileviä. Usein tilanne on myös se, että myyjät eivät ole havainneet niitä eivätkä välttämättä ole olleet niistä edes tietoisia. Myöskään ostajat eivät ole laiminlyöneet tarkastusvelvollisuutta, eivätkä ole siten tarkastuksessa havainneet virheitä.

Oikeuskäytännössä on jo ennen 1.1.1997 tehtyjen kauppojen osalta katsottu, että ostajalla on oikeus vedota myös piileviin virheisiin. Ostajan on vedottava vastuuseen kohtuullisessa ajassa niiden havaitsemisen jälkeen. Vuoden 1734 lainmaakaareissa ei ollut määriteltä takarajaa reklamaatioiden tekemiselle, joten vastuu vanhennee yleisen vanhenemisajan (10 vuotta) puitteissa.

Maakaaren aikana 1.1.1997 tai sen jälkeen tehdyt kiinteistön kaupat

Kiinteistönkaupat, jotka on tehty 1.1.1997 tai sen jälkeen, kuuluvat uuden maakaaren soveltamisalueeseen. Se on kiinteistönkauppaa koskevien sääntöjen osalta vanhaa maakaarta yksityiskohtaisempi, mutta vastaa periaatteiltaan paljon vanhan maakaaren aikana syntyntä oikeuskäytäntöä. Kaupan vastuun kannalta maakaaren säännökset ovat samantapaisia kuin asuntokauppalaain mukaisessa asunto-osakkeen kaupassa.

Kiinteistönkauppa on myös maakaaren mukaan muotomääräinen. Se on tehtävä kirjallisesti julkisen kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Aikaisemmasta laista poiketen kaikkia kaupanehtoja ei tarvitse kirjata määrämuodossa laadittuun kauppakirjaan. Pakollisia kauppakirjaan merkittäviä ehtoja ovat ainoastaan kiinteistön yksilöintitiedot, myyjän ja ostajan nimet, luovutustarkoitus sekä kauppahinta tai muu vastike.

Kaupantahvistajan vahvistaman kauppakirjan lisäksi voidaan siis osapuolten toimesta sopia kaupan yksityiskohdista erillisellä sopimuksella. Esimerkiksi kohteen kunnosta voidaan sopia osapuolia sitovasti erillisellä sopimuksella.

Etenkin kiinteistönkaupassa kaupan jälkeen havaituilla virheillä on usein suuri merkitys. Toisin kuin asunto-osakkeen kaupassa kiinteistönkaupassa mahdolliset virheet voivat jäädä yksinomaan ostajan itsensä maksettaviksi.

4.2.2 Kiinteistön kaupan virhe

Myyjän tiedonantovelvollisuuteen kuuluu kertoa totuudenmukaisesti kiinteistön ominaisuuksista. Kaupankohteessa katsotaan olevan virhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut myyjälle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon esimerkiksi rakennusten kunnosta tai jos myyjä on jättänyt ostajalle kertomatta kiinteistöä koskevan tiedon, josta hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää ja laiminlyönti vaikutti kauppahintaan ja kaupan syntymiseen. Myyjän on myös oikaistava havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. Myyjä vastaa myös edustajansa, esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista.

Ostaja ei puolestaan voi vedota sellaiseen laatuvirheeseen, jonka hän olisi voinut havaita tarkastuksessa ennen kaupantekoa. Ostaja ei kuitenkaan ole velvollinen tarkistamaan myyjän nimenomaisesti kertomia tietoja tai ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen vaatisi mittauksia, näytteen ottamista tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostajan ei siis tarvitse normaalitapauksessa ottaa näytteitä ja tutkituttaa rakenteita erikseen. Jos jokin myyjän tai tämän edustajana toimivan kiinteistönvälittäjän tieto kuitenkin viittaa seikkoihin, joiden vuoksi olisi syytä epäillä esimerkiksi kosteus- tai homevaurioita, voi ostajalle muodostua velvollisuus tehdä tarkempia tarkastuksia.

Laatuvirhe kiinteistössä voi olla myös piilevä. Varsin usein etenkin kosteus- ja homevauriot ovat nimenomaan piileviä, jolloin myyjä tai ostaja ei ole niitä havainnut ennen kaupantekoa. Ostajalla on oikeus vedota sellaiseen salaiseen virheeseen, jonka vuoksi kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn laatuselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää tai mitä on nimenomaisesti sovittu.

Kiinteistön ja rakennuksen ikä sekä kauppahinnan suuruus vaikuttavat virhearviointiin. Jos on ostettu halvalla iäkäs kiinteistö, voidaan jo olettaakin, ettei se ole samaa tasoa kuin kallis uudempi kiinteistö. Mitä vanhempi ja mitä halvempi kiinteistö on, sitä suurempi riski ostajalla on löytää kohteesta virheitä ja ne eivät välttämättä tule myyjän korvattavaksi. Tämä myös lisää ostajan selonottovelvollisuutta.

Kuten asunto-osakkeen kaupassakin ostajan on vedottava virheeseen kohtuullisessa ajassa sen havaitsemisen jälkeen. Ostaja ei pääsääntöisesti voi vedota kaupanvirheeseen enää sen jälkeen, kun kiinteistökaupasta on kulunut viisi vuotta. Jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti tai arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, esimerkiksi tahallisesti jättänyt kertomatta tiedossaan olleesta virheestä, voi virheeseen vedota vielä viiden vuoden jälkeenkin kaupasta. Virheeseen ei kuitenkaan voi vedota enää, kun kaupasta on kulunut yli 10 vuotta.

Jos myyjänä on ollut kiinteistöjä ammattimaisesti rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja, virheeseen voi vedota 10 vuoden ajan kaupan tekemisen jälkeen. Tuolloinkin on kuitenkin huomattava, että virheeseen on vedottava kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun se on havaittu. Ostaja ei siis voi odottaa havaitsemansa virheen jälkeen koko vastuuajan loppua ja vasta hieman ennen vastuuajan umpeenkulumista ilmoittaa virheestä.

4.2.3 Virheen seuraamukset

Kiinteistön kaupan virheen seuraamukset ovat samat kuin asunto-osakkeen kaupassakin. Ostajalla on mahdollisuus vaatia hinnan alennusta tai jos virheellä on olennainen merkitys (esimerkiksi rakennus on korjauskelvoton) kaupan purkua. Lisäksi on mahdollista vaatia vahingonkorvauksesta, jos myyjä on menetellyt huolimattomasti tai tahallisesti ja esimerkiksi tietoisesti johtanut ostajaa harhaan tai antanut kohteesta vääriä tietoja.

4.3 Ongelmatilanteet kaupanvastuissa ja kehitysehdotuksia

Kaupan tekemisen jälkeen havaittu kosteus- tai homevauriot aiheuttavat useita hankaluuksia kaupan osapuolille. Taloudelliset menetykset ovat vain yksi tekijä kaupanvastuussa. Taloudelliset menetykset voivat kuitenkin olla niin suuria, että kaupan osapuolten taloudellinen selviytymiskyky voi mennä kokonaan.

Merkittävimpiä taloudellisia ongelmia vaurioista tulee asunto-osakkeen kaupassa silloin, kun yhtiöjärjestyksellä on siirretty vastuita kunnossapidosta osakkeenomistajille tai kyseessä on niin pieni yhtiö, että yksittäisenkin huoneiston virheiden korjaaminen nostaa yksittäisen osakkaan vastuulle tulevia kustannuksia olennaisesti. Kiinteistökaupassa sen sijaan lähes kaikki merkittävämmät homevauriot johtavat suuriin korjauskustannuksiin. Kun vastuun kantajina ei ole kuin ostaja ja myyjä, on selvää, että taloudelliset ongelmat kärjistyvät juuri omakotitalon kaupassa.

Virheiden korjauskustannukset saattavat pahimmillaan nousta useisiin kymmeneen tuhansiin euroihin, joten kaupan osapuolten taloudellinen tilanne voi muodostua hyvin hankalaksi. Jos kaupankohteena ovat olleet suuren asunto-osakeyhtiön osakkeet ja havaittu virhe kuuluu asunto-osakeyhtiön korjattavaksi, eivät virheen taloudelliset vaikutukset ostajalle välttämättä ole kovin suuria. Osakkeenomistajalle virhe voi näkyä vain vähäisenä vastikkeen nousuna.

Asunto-osakkeen kaupassakin voi tilanne olla kuitenkin se, että asunto-osakeyhtiö ei syystä tai toisesta ole vastuullinen korjaamaan virhettä. Näin esimerkiksi sen vuoksi, että kunnossapitovastuuta on yhtiöjärjestyksen määräyksellä siirretty osakkeenomistajalle tai virhe johtuu aikaisemman osakkeenomistajan tekemästä muutostyöstä, josta yhtiö ei ole vastuussa. Tällaisissa tilanteissa virheen korjaamiskustannukset voivat nousta yksittäisen osakkeenostajan kannalta huomattaviksi.

Omakotitalon kaupassa vähäisemmätkin virheet voivat muodostua taloudelliselta vaikutukseltaan suuriksi. Kun vastuunkantajia ei ole kuin yksi, jäävät kustannukset kokonaan rasittamaan joko ostajaa tai myyjää.

Taloudelliset ongelmat kohtaavat yleensä sekä ostajaa että myyjää. Myyjä ei välttämättä ole edes tiennyt mahdollisesta virheestä eikä ostaja ole sitä voinut havaita kauppaa tehdessään. Kumpikaan ei ole ottanut virheestä aiheutuvia kustannuksia huomioon taloudellista tilannettaan arvioitaessa ja kuitenkin korjauskustannukset voivat muodostua melkoisen suuriksi.

4.3.1 Tiedon saaminen ostettavan kohteen kunnosta

Kaupankohteen kunnan selvittäminen ennen kauppaa ei ole helppoa. Vaikka asunto-kauppaan liittyviä kuntotarkastuksia on ryhdytty tekemään entistä enemmän, vaihtelee niiden taso edelleen huomattavasti. Toisaalta sekä ostajan että myyjän hyväksymää tarkastusta ei välttämättä saada tehtyä ja molemmat osapuolet teettävät oman tarkastuksensa, joista tulee erilaisia tuloksia. Kuntotarkastuksessa ei kuitenkaan aina löydetä suuria-kaan virheitä.

Esimerkki

Ostaja oli harkinnut paritalokiinteistön ostoa. Ennen kauppaa tehtiin kohteessa kuntotarkastus, jossa ei havaittu suurempia vikoja. Kun ostaja kaupanteon jälkeen ryhtyi tekemään kylpyhuoneremonttia, huomattiin välittömästi, että kylpyhuoneessa ja saunassa oli suuri homevaurio. Kyseessä oli virhe, jota ei oltu huomattu kuntotarkastuksessakaan ja joka aiheutti suuret korjauskustannukset ostajalle. Ostaja ei todennäköisesti olisi ostanut kohdetta, jos olisi tiennyt vaurioista.

Asunto-osakeyhtiöissä tiedon saaminen yhtiön omistaman rakennuksen todellisesta kunnosta on myös vaikeaa. Yhtiöissä ei läheskään aina olla selvillä kiinteistön kunnosta ja usein viat korjataan vasta niiden ilmettyä. Lisäksi isännöitsijän todistusten sisällössä on kirjavuutta, kun osa isännöitsijöistä kirjaa vain yhtiökokouksen päättämät korjaukset todistukseen. Näin niin ostaja kuin myyjäkin saattavat olla tietämättömiä piilevästä korjaustarpeesta. Tietoa suoritetusta korjauksistakaan ei ole helppoa saada, joten kauppa joudutaan tekemään joskus puutteellisen tiedon perusteella.

Omakotitaloissa omistaja saattaa olla vielä tietämättömämpi kiinteistönsä kunnosta. Myös suunnitelmallinen korjaaminen on vielä harvinaisempaa kuin asunto-osakeyhtiöissä. Kun vielä otetaan huomioon, että omakotitalon omistaja on usein rakennusalaan tuntematon, saatetaan korjauksissakin päätyä väärin ratkaisuihin, jotka itseasiassa pahentavat tilannetta.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että ennen kauppaa tehtävien kuntokartoitusten suorittavien yritysten ammattitaitoa kehitetään edelleen. Jo nykyisin on olemassa auktorisointijärjestelmä, jonka pitäisi turvata tekijän ammattitaito. Samalla selvityshenkilö esittää kuntokartoitusten tekijöiden vastuusäännöksiä täsmennettäväksi.

Selvityshenkilö esittää, että tietoa tiedon saantia auktorisoiduista kuntokartoittajista ja heidän pätevyystään ja ammattitaidostaan tulee lisätä ja tiedon saantia helpottaa esimerkiksi ottamalla luettelo auktorisoiduista kuntokartoittajista ja heidän referensseistään ympäristöministeriön asumisportaaliin.

Selvityshenkilö esittää myös, että kiinteistönomistajia kannustettaisiin huoltokirjan vapaaehtoiseen käyttöön myös omakotikiinteistöissä. Huoltokirja on ollut pakollinen vuo-

den 2000 jälkeen valmistuneissa kohteissa. Kannustus voisi tapahtua esimerkiksi siten, että huoltokirjan laatimiseen olisi saatavissa nykyistä suurempi avustus.

Selvityshenkilö ehdottaa harkittavaksi kuntokartoituksiin myönnettävän avustuksen lisäämistä nykyisestä, jotta niin asunto-osakeyhtiöitä kuin etenkin omakotikiinteistöjen omistajia kannustettaisiin nykyistä laajemmin tekemään selvityksiä kiinteistön kunnosta.

4.3.2 Vian selvittäminen ja korjaamistapa

Usein ongelmana on määritellä kaupanteon jälkeen havaittu virhe, sen syy, laajuus ja korjaustoimenpiteet. Kun ostaja on havainnut virheen kaupankohteessa, hän esittää virheen johdosta vaatimuksensa myyjälle.

Ostajan ja myyjän näkemykset poikkeavat usein siitä, kuinka laaja virhe on ja millaisia korjauksia sen poistamiseksi tarvitaan. Koska näkemykset poikkeavat toisistaan, molemmat osapuolet käyttävät oman näkemyksensä tukemiseksi asiantuntijoita, jotka määrittelevät virhettä ja sen korjaustapaa. Asiantuntijoidenkin näkemykset voivat poiketa toisistaan, osittain senkin vuoksi, että oman asiakkaan kannalta edullisinta ratkaisua halutaan puoltaa. Tämä puolestaan johtaa siihen, että edellytyksiä sovinnolliselle ratkaisulle ei ole ja joudutaan vuosia kestävään oikeusprosessiin. Oikeudessa aikaa ja rahaa käytetään riitelyyn ja sen arviointiin, kummanko osapuolen asiantuntijatodistajat pystyvät luotettavammin arvioimaan virheen laadun ja tarvittavan korjaustavan.

Oikeudenkäynnit ovat puolestaan aikaavieviä ja kalliita. Täytäntöönpanokelpoisen ratkaisun saaminen voi kestää useita vuosia, minkä aikana epäselvä tilanne aiheuttaa jo sellaisenaan kustannuksia osapuolille. Kun tähän lisätään asiantuntijoiden käyttämisestä aiheutuvat kustannukset, johtaa pelkästään oikeudenkäynti taloudellisesti kestävämmään tilanteeseen. Oikeudenkäynnin hävinnyt osapuoli joutuu muiden kustannusten lisäksi vielä vastaamaan voittaneen oikeudenkäyntikuluista.

Kehitysehdotukset

Puolueettoman pidettävä asiantuntija

Selvityshenkilö esittää, että selvitetäisiin, voitaisiinko esimerkiksi terveystarkastajista ja kauppakamarin hyväksymistä tavarantarkastajista kouluttamalla ja lisäämällä näiden tahojen asiantuntemusta homevaurioista, niiden synnystä ja poistamisesta kehittää puolueettomia asiantuntijoita vähentämään näyttöön liittyvää ongelmaa.

Asuntokaupan riitakysymykset olisi todennäköisesti mahdollista ratkaista nykyistä useammin jo ilman oikeudenkäyntiä, jos vian olemassaolo, vian syy, laajuus ja korjaustapa voitaisiin selvittää puolueettomasti. Edellytyksenä on luonnollisesti, että sekä myyjä että ostaja voivat mieltää asiantuntijan puolueettomaksi. Ostaja ja myyjä voisivatkin tällöin pyytää yhdessä lausunnon ja toimia tämän ratkaisun perusteella.

Puolueettoman homekorjauksiin erikoistuneen asiantuntijan olemassa olo vähentäisi todennäköisesti myös oikeudenkustannuksia. Oikeudenkäynnissä kustannukset pysyisivät alempina, kun kummankin osapuolen ei tarvitsisi käyttää omaa asiantuntija todista- jaansa, vaan lausunto saataisiin puolueettomalta elimeltä. Puolueettomana pidettävän asiantuntijan olemassa olo auttaisi myös muissa oikeussuhteissa esimerkiksi asunto-osakeyhtiön ja osakkaan ja vuokralaisen ja vuokranantajan välisissä riitakysymyksissä.

Oikeudenkäyntiprosessin kehittäminen

Selvityshenkilö esittää, että oikeudenkäyntiprosessin kehittämiseen kiinnitettäisiin nykyistä enemmän huomiota. Tuomioistuinmenettely tulee saada nopeammaksi ja edullisemmaksi. Tuomioistuinten resursseihin tulee kiinnittää huomiota, jotta jutut saadaan käsitelty kohtuullisessa ajassa. Riitatilanteessa on kohtuutonta, että ratkaisua tuomioistuimesta saattaa joutua odottamaan useita vuosia. Tämä rasittaa sekä taloudellisesti että psyykkisesti.

Tällä hetkellä keskitytään ehkä liikaakin suositusluontoisten ratkaisuja antavien elinten toimintaedellytysten kehittämiseen ja parantamiseen ja resurssien lisäämiseen sille puolelle, kun kuitenkin lopullisen riitatilanteen ratkaisee ainoastaan tuomioistuin.

Kaupavastuuseen uusia ratkaisusuosituksia antavia elimiä ei tarvita lisää. Niin asuin- kiinteistön kuin asunto-osakkeen kauppaan liittyviä riitakysymyksiä voidaan saattaa jo nyt saattaa kuluttajavalituslautakunnan ratkaistavaksi, jos oikeudenkäyntiin ei haluta lähteä.

5 RAKENTAMISEN VASTUUT

5.1 Rakentamisen vastuiden lainsäädäntö

Kosteus- ja homevaurioissa etenkin rakentamisen vastuujärjestelmä on usein alkutekijä kiinteistön koko elinkaaren ylläpidolle.

Vaikka rakentamisen vastuujärjestelmä on ollut olemassa vuosikymmeniä ja vaikka vastuu ja sen merkitys on ollut tiedossa, ei se ole estänyt rakentamisen virheitä. Tästä voidaankin päätellä, että vastuusäännöksiä muuttamalla tai vastuuta ankaroittamalla ei päästä parempaan rakentamisen laatuun ja tätä kautta vähentämään homevaurioista kärsivien tilannetta.

Aikaisemmin tehtyjen selvitysten, kuten remonttiohjelmassa tehtyjen pientalojen kosteusvaurio ja asuinkerrostalojen kosteusvaurioselvityksen mukaan on todettu, että kosteusvauriot ja niiden mahdolliset aiheuttamat homevauriot ovat yllättävän yleisiä rakennuskannassa. Kyseisestä selvityksestä käy ilmi, että etenkin uusimmassa kannassa eli 1980-luvulla rakennetuissa asuinkerrostaloissa kosteissa tiloissa on eniten vaurioita. Sekä rakentamisen laatu- että rakennuskannan ikäänntyminen ovat myös vaikuttaneet

siihen, että vakuutusyhtiöissä vuotovahinkojen korvausmäärät ovat nousseet palovahinkojen edelle.

Suomessa ei ole rakentamista koskevaa erillistä sopimusoikeudellista erityislainsäädäntöä. Rakentamista ja siihen liittyviä vastuita säännellään useissa eri lainsäädännöissä, kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa sekä oikeustoimilaissa, joka säätelee yleensä sopimusten tekemistä. Lisäksi rakennusala on itse kehittänyt pelisääntöjä ja yleisiä sopimusehtoja, joita noudatetaan rakentamisen vastuissa. Myös oikeuskäytäntö on muokannut rakentamistoimintaan liittyviä vastuita.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on täsmentänyt rakentamisen vastuukysymyksiä. Lain tavoitteena on ollut säädellä toisaalta rakentamista sekä yleensä korostaa sekä rakennustyöhön ryhtyvän että rakennustyötä suorittavan vastuuta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on kuitenkin ainoastaan yleislainsäädäntö, jolla luodaan vähimmäiskriteerit toteutettaville rakenteille. Kulloisessakin rakentamistilanteessa sopimuksin sovitaan tarkemmin rakentamiselle asetettavista vaatimuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetaan yleiset tekniset edellytykset toteutettavalle rakennukselle. Rakennuksen tulee täyttää sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla mm. terveyden perusvaatimukset. Asetuksella täydennetään näitä vaatimuksia säätämällä, että rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista syistä, jotka liittyvät erityisesti rakennuksen osien tai sisäpintojen kosteuteen. Maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä vaatimuksia on täsmennetty erilaisilla ohjeilla ja määräyksillä, joissa annetaan täsmällisempiä määräyksiä siitä, kuinka teknisesti kohdat tulee toteuttaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa myös rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuuta. Asuntorakentamisessa tällä ei pientalorakentamista lukuun ottamatta välttämättä ole lopullisen käyttäjän kannalta merkitystä, sillä lopullinen käyttäjä harvemmin on rakennustyöhön alun perin ryhtynyt taho ja rakennustyöhön ryhtyneen valitsevat virheelliset ratkaisut jäävät loppukäyttäjien vahingoiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslailla on kuitenkin yritetty korostaa rakentamisen laatuun liittyviä seikkoja. Laissa on paitsi korostettu rakennustyöhön ryhtyvän vastuuta sekä sitä, että kohde on toteutettava rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti myös suunnittelijan vastuuta. Kussakin hankkeessa on oltava yksi vastuullinen suunnittelija ja lisäksi vastaava mestari valvomassa rakentamisen laatua. Suunnitelmallisen kiinteistön ylläpidon ja tietojen dokumentoinnin kannalta parannuksena on myös käyttö- ja huolto-ohjeen (huoltokirja) laatimisvelvoite)

5.2 Vastuu eri rakentamistilanteissa

Rakentajan vastuu rakennuksen käyttäjää kohtaa riippuu siitä, millaisessa oikeussuhteessa rakentaminen on tehty. Jos kyseessä on talopakedin kauppa, jossa yksityishenkilö ostaa talopakedin elinkeinonharjoittajalta kyseiseen tulee kuluttajasuojalainsäädännön mukainen vastuu.

Jos taas rakennuttajana on joku muu kuin kuluttaja kuten esimerkiksi asunto-osakeyhtiö tai grynderi, vastuu määräytyy urakkasopimuksen mukaisesti. Urakkasopimuksen mukaiseen vastuuseen liittyvät myös suunnittelijan ja valvojan vastuut.

Asunto-osakeyhtiörakennuttamista on toteutettu jo useita vuosikymmeniä ns. grynderirakentamisena. Tällöin vastuita joudutaan hakemaan myös grynderin vastuun piiristä.

5.2.1 Grynderin vastuu

Grynderin vastuu vastaa pääperiaatteiltaan nykyisessä asuntokauppalaissa olevaa perustajaosakkaan vastuuta. Käytännössä asuntorakentaminen toteutettiin 1.9.1995 saakka grynderitoimintana. Vaikka yhtäläisyyksiä grynderin vastuun ja asuntokauppalaan mukaisen perustajaosakkaan vastuun löytyy paljon, grynderin ja perustajaosakkaan määritelmät eivät kuitenkaan ole täysin yhteneväiset. Grynderin vastuu on kuitenkin yhden-suuntainen asuntokauppalaan perustajaosakkaan vastuun kanssa.

Grynderin vastuuseen liittyvää lainsäädäntöä ei ole erikseen, vaan grynderin vastuu perustuu tehtyihin sopimuksiin ja oikeuskäytännössä vakiintuneisiin tulkintoihin. Koska grynderirakentamisessa se taho, joka on perustanut asunto-osakeyhtiön, on asunto-osakeyhtiön nimissä solminut urakkasopimuksen sekä määrännyt rakennusvaiheen aikana kohteen toteuttamisesta ja markkinoinut ja myynyt osakkeita loppukäyttäjille, tulee grynderin vastuuseen myös uusi ulottuvuus - vastuu asunto-osakeyhtiötä kohtaan.

Grynderin vastuun periaatteet ovat vakiintuneet jo 1980-luvun alussa annetuilla oikeustapauksilla.

KKO 1981 II 99

Rakennustoimisto oli ns. grynderinä rakentanut perustamalleen asunto-osakeyhtiölle uudisrakennuksen. Rakennuksen saunatilojen vesieristystyössä tapahtuneesta laiminlyönnistä oli aiheutunut rakennukselle huomattavia vahinkoja, mikä oli käynyt ilmi vasta noin neljän vuoden kuluttua takuutarkastuksen jälkeen. Rakennustoimisto katsottiin tuottamusasteesta riippumatta takuuajan jälkeen velvolliseksi korjaamaan näin aiheutunut vahinko.

KKO 1982 II 35

Grynderi, joka oli rakennuttanut valitsemillaan urakoitsijoilla asunto-osakeyhtiölle rakennukset, oli yhtiölle vastuussa vahingoista, jotka aiheutuivat hyvän rakennustavan noudattamatta jättämisestä mm. kosteuseristys- ja putkitöissä ja jotka oli voitu havaita 10 kuluessa rakennuksen vastaanottamisesta, vaikkeivät viat ja puutteellisuudet johtuneet työn suunnittelussa ja suorittamisessa tapahtuneesta törkeästä laiminlyönnistä. Grynderi ei voinut vedota asunto-osakeyhtiötä vastaan rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sisältyvään vastuunrajoituslausekkeeseen.

Oikeuskäytännössä muotoutuneiden periaatteiden mukaan grynderiksi katsotaan se, joka

1. perustaa asunto-osakeyhtiön ja
2. myy asunto-osakeyhtiön osakkeita rakennusaikana kyseessä olevaa aikaa koskevin omistuksenpidätysehdoin ja
3. laatii urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön puolesta.

Grynderirakentamisesta puhutaan silloin, kun grynderi itse toimii myös urakoitsijana ja tavallaan tekee sopimuksen hankkeen toteuttamisesta itsensä kanssa. Grynderi voi olla myös ns. perustajarakennuttamista, jolloin grynderi perustaa asunto-osakeyhtiön ja myy sen osakkeet, mutta tekee rakennustyötä koskevan urakkasopimuksen ulkopuolisen pääurakoitsijan kanssa. Yleensä urakoitsijan kanssa tehtävä urakkasopimus tehdään asunto-osakeyhtiön nimissä.

Grynderivastuun keskeinen sisältö on se, että grynderi vastaa 10 vuoden ajan rakennuksen valmistumisesta siitä, että rakennustyö on suoritettu hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastuu rakennuksen rakennusteknisestä onnistumisesta sisältää paitsi vastuun varsinaisesta teknisestä toteuttamisesta, myös vastuun suunnittelusta sekä mahdollisista aliturakoinnissa tapahtuneista virheistä. Vastuu koskee myös oikeiden rakennusaineiden ja -tarvikkeiden sekä työtapojen valintaa.

Oikeuskäytännössä keskeisempänä grynderin vastuun sisältönä on se, että grynderi ei voi vedota rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaisiin vastuunrajoitusehtoihin asunto-osakeyhtiöön nähden. Grynderi vastaa siis asuntokauppalaan mukaisen perustajaosakkaan tavoin kaikista sellaisista virheistä, jotka havaitaan 10 vuoden kuluessa rakennuksen valmistumisesta. 1990 loppupuolella on annettu korkeimman oikeuden ratkaisu, jossa katsottiin grynderin olevan vastuussa asunto-osakeyhtiöön nähden kaikista niistä virheistä, jotka ovat havaittu 10 vuoden kuluessa hallinnon luovutuskokouksesta.

KKO 1997:209

Kaupunki oli grynderinä rakennuttanut perustamalleen asunto-osakeyhtiölle useita rakennuksia. Rakennuskohteen viimeinen vastaanotto-tarkastus oli toimitettu vuonna 1978. Yhtiö oli vuonna 1980 siirretty asunnot hankkineiden osakkeenostajien hallintoon. Joulukuussa 1987 oli todettu vuoto erään rakennuksen kylmävesiputkistossa, josta oli reklamoitu rakennuttajalle 1.2.1989.

Kun yhtiö oli vaatinut rakennuttajalta korvausta vahingosta ennen kuin 10 vuotta oli kulunut yhtiön hallinnon siirtämisestä, vaatimus ei ollut vanhentunut. Kaupunki velvoitettiin korvaamaan yhtiölle putkiston korjaamisesta aiheutuneet kustannukset.

Grynderin vastuun sisältö on pääsääntöisesti ja pääasiallisesti kirjattu asuntokauppalaan perustajaosakkaan vastuun sisällöksi.

5.2.2 *Urakoitsijan vastuu*

Urakoitsijan vastuu perustuu tehtyyn urakkasopimukseen. Talon rakentamisessa käytetään yleisimmin rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja. Vuonna 1998 valmistuneet rakennusurakan yleiset sopimusehdot ovat korvanneet aiemmat rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1983.

Urakkasopimuksella urakoitsija sitoutuu tekemään rakennuskohteen suunnitelmien mukaisena. On myös mahdollista, että urakkasopimuksella sovitaan ns. kokonaisvastuuurakoinnista eli urakoitsija vastaa tuolloin myös suunnitelmien laatimisesta.

Urakoitsija ei vastaa suunnitelmien sisällöstä ja niiden oikeellisuudesta, ellei tästä ole nimenomaisesti otettu mainintaa urakkasopimukseen. Jos rakennuttaja toimittaa suunnitelmat, hän vastaa myös luonnollisesti suunnitelmien oikeellisuudesta. Urakoitsijan tulee kuitenkin rakennusalan ammattilaisena huomauttaa havaitsemistaan puutteista ja virheistä suunnitelmissa. Urakoitsijoille voi syntyä vastuu sellaisessa tilanteessa, jossa hän ei ole huomauttanut suunnitelmissa olevista virheistä, jos virheet ovat sen luonteisia, että urakoitsijan rakennusalan ammattilaisena olisi tullut ne huomata.

Rakennusurakka voidaan toteuttaa siten, että valitaan pääurakoitsija, jolla on puolestaan oikeus käyttää tarvitsemansa määrä aliurakoitsijoita. Työn tilaajaan nähden pääurakoitsija on tuolloin vastuussa myös aliurakoitsijoidensa töistä. Tämä voi aiheuttaa vastuutilanteiden kannalta ongelmia silloin, kun pääurakoitsija syystä tai toisesta tulee suorituskyvyttömäksi. Aliurakoitsijat eivät tuolloin ole sopimussuhteessa tilaajaan nähden ja aliurakoitsijoiden työssä tapahtuneet virhetilanteet voivat aiheuttaa ongelmia korjauksissa.

Rakennusurakka voi olla myös jaettuna sivu-urakoihin, jolloin kukin urakoitsija on erillisessä sopimussuhteessa tilaajaan nähden. Urakoitsijat eivät kuitenkaan tuolloin ole keskenään erillisessä sopimussuhteessa, ellei kysymys ns. alisteisesta sivu-urakkasopimuksesta, jossa kukin sivu-urakoitsija alistetaan myös vastuuseen toisiinsa nähden.

Urakan vastaanotto

Rakennusurakka otetaan vastaan vastaanottotarkastuksissa. Vastaanottotarkastuksessa on tuolloin esitettävä kaikki tiedossa tai havaittavissa olevat puutteet. Jos vastaanottotarkastuksessa ei vaadita havaittujen puutteiden korjaamista tai jollei niihin kiinnitetä huomiota, vaan kohde hyväksytään sellaisenaan, on mahdollista, että tilaaja menettää oikeuden vedota myöhemmin kyseisiin virheisiin. Etenkin home- ja kosteusvauriot ovat luonteeltaan sen tyyppisiä, että niitä harvoin havaitaan vastaanottotarkastuksissa, vaan ne havaitaan yleensä myöhemmin rakennusta käytettäessä.

Vastaanottotarkastuksessa alkaa yleensä takuu-aika. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan (YSE 1998) takuu-aika on kaksi vuotta. Aikaisemman rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1983) mukaan takuu-aika oli yksi vuosi.

Takuuajan oikeudellinen merkitys on siinä, että urakoitsijan on korjattava kaikki takuuajana ilmenevät puutteet, ellei voi osoittaa niiden aiheutuneen hänestä riippumattomasta syystä. Vaikka rakennusurakkaa ei olisi toteutettukaan rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan, on kohde toteutettava asianmukaisesti ja urakkasopimusta noudattaen. Tilaajalla on aina oikeus vaatia sopimuksen mukaista suoritusta ja sopimusoikeudellisen vastuun mukaisesti vaatia sopijakumppaninsa täyttämään suorituksensa sopimuksen mukaisesti.

Sopimusoikeudelliseen vastuuseen kuuluu siis se, että sopijakumppani joutuu korvaamaan vastapuolelleen virheestään aiheutuneet vahingot. Jos on sovittu takuuajasta, tulee kaikki takuuajana ilmenevät virheet korjata, ellei urakoitsija voi osoittaa virheiden johtuneen hänestä riippumattomasta syystä. Takuuajana ilmeneviä vikoja kirjataan takuutarkastusta varten ylös. Yleensä takuukorjaukset tehdään vasta takuukauden päätyttyä lukuun ottamatta kiireellisiä korjauksia.

Takuuajan jälkeen suoritetaan takuutarkastus, jossa kirjataan takuuajana havaitut virheet. Takuuajan jälkeenkin urakoitsija on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan velvollinen korjaamaan sellaiset virheet, jotka ovat aiheutuneet törkeästä huolimattomuudesta tai laadunvarmistustoimenpiteiden laiminlyönnistä. Muutoin rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan tällä vastuurajoituslausekkeella on rajoitettu urakoitsijan vastuuta. Yleisesti sopimusoikeudessa sopijakumppanin vastuuta ei ole näin rajoitettu.

Tilaajan kannalta urakoitsijan vastuun varmentamiseksi, urakoitsija toimittaa yleensä vakuuden suoritusvelvoitteensa täyttämiseksi. Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa YSE 1998 on määritelty rakennusvaiheen aikainen vakuus ja vuositakuuvakuus ja niiden vähimmäismäärät. Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa rakennusajan vakuus on 10 prosenttia urakkasummasta ja takuuajan vakuus kaksi prosenttia urakkasummasta. Takuuajan jälkeiselle vakuudelle ei YSE:ssä ole vakuuksia, mutta näistä on toki mahdollista sopia urakkasopimuksessa.

Vakuuksien toimittamisesta voidaan sopia myös sellaisiin urakoihin, joissa ei muutoin noudateta rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja. Tuolloin vakuuksien korvauspiiri ja -määrä jää osapuolten sovittavaksi.

Asetettujen vakuuksien tarkoituksena on ainoastaan turvata tilanne, jossa urakoitsija tulee suorituskyvyttömäksi vastuuajanaan. Tuolloin vahingon kärsineellä on mahdollisuus käyttää vakuutena olevia varoja vahinkojen poistamiseen.

5.2.3 Suunnittelijan vastuu

Suunnittelijan vastuu perustuu urakoitsijan vastuun tapaan suunnittelijan ja tilaajan tekemään sopimukseen. Suunnittelija vastaa siitä, että hän tekee työnsä tehdyn sopimuksen mukaisesti. Jos suunnittelusopimusta tehtäessä on sovittu, että suunnittelijan sopimukseen sovelletaan konsulttitoimen yleisiä sopimusehtoja (KSE 1995), nämä määräävät myös osittain vastuun sisältöä. On myös mahdollista, että sovitaan, ettei konsultti-

toimen yleisiä sopimusehtoja sovelleta, jolloin sopimus yksinään ratkaisee vastuiden sisällön. Käytännössä kuitenkin suunnittelijoiden kanssa solmittavat sopimukset sidotaan konsulttitoimen yleisten sopimusehtojen mukaisiin ehtoihin.

Suunnittelija on sopimuksessa sovituin ja jos niin on sovittu konsulttitoimen yleisissä sopimusehdoissa määritellyin tavoin vastuussa tilaajalle niistä vahingoista, jotka aiheutuvat suunnittelijan virheestä tai laiminlyönnistä. Käytännössä vastuu kattaa koko sen virheen, jonka virheellinen tai puutteellinen suunnitelma on tilaajalle aiheuttanut.

Konsultin vastuulle on konsulttitoimen yleisissä sopimusehdoissa määritelty myös yläraja. Tämä yläraja kirjataan yleensä erikseen myös varsinaiseen sopimukseen. Konsulttitoimen yleisten ehtojen mukaan konsultilta perittävän vastuun määrä voi olla korkeintaan suunnittelijan kokonaispalkkion suuruinen. Tätä vastuunrajoitusta ei kuitenkaan KSE 1995 mukaan sovelleta, jos suunnittelijan virhe on ollut tahallinen tai tehty törkeällä huolimattomuudella.

Tilaajan on ilmoitettava havaitsemastaan vahingosta välittömästi suunnittelijalle. Suunnittelija ei vastaa enää 10 vuoden jälkeen rakennuksen valmistumisen jälkeen mahdollisesta suunnittelusta aiheutuneesta virheestä.

Jos urakoitsija on vastannut suunnitelmista ja tilannut suunnitelmat, suunnittelusopimus on tehty suunnittelijan ja urakoitsijan välillä. Tuolloin rakennuksen loppukäyttäjä ei ole suoraan sopimussuhteessa suunnittelijaan.

5.3 Talopakettien kauppa

Omakotitalo saatetaan hankkia valmiin talopakettien muodossa. Myös tällaisessa tilanteessa toimituksen kohteessa saattaa olla virhe ja todetaan, että talopaketti ei ole vastannut sitä, mitä on oletettu. Tuolloin joudutaan arvioimaan myös toimittajan ja mahdollisesti rakennuksen pystytyksestä vastanneen tahon vastuuta.

Silloin, kun kuluttaja hankkii elinkeinonharjoittajalta talopakettien omaksi asunnokseen, vastuuta koskevat säännökset ovat kuluttajasuojalaissa. Säännökset koskevat siis elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiä sopimuksia.

Säännösten mukaan taloelementtien toimituksessa ja rakennusurakassa on virhe, jos toimitus ei sisällöltään, laadultaan tai muilta ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Suorituksessa on virhe myös silloin, kun se ei vastaa luovutusajankohtana voimassa olleissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja tai hyvään rakentamistapaan sisältyviä vaatimuksia tai siitä aiheutuu tai voi aiheutua terveydellistä haittaa. Tällaisena terveydellisenä haittana voidaan pitää esimerkiksi homevaurion esiintymistä.

Jotta tilaaja voisi saada taloelementtien toimittajan vastuuseen, on havaittuun virheeseen vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai kun se olisi pitänyt havaita. Se, milloin virhe olisi tullut havaita, arvioidaan sen mukaan, milloin rakennusalaan paremmin tuntemattoman henkilön olisi viimeistään tullut virhe havaita.

Virheilmoitus voidaan tehdä talopakedin toimittajalle tai sellaiselle elinkeinonharjoittajalle, joka on välittänyt sopimuksen toimeksisaajan lukuun tai sitoutunut oikaisemaan suorituksessa olevan virheen tai muuten vastaamaan suorituksen ominaisuuksista. Jos ilmoitusta ei kohtuullisessa ajassa tehdä, tilaaja menettää oikeutensa vedota havaittuun tai havaittavaan virheeseen. Myös kiinteistön myöhempi omistaja on oikeutettu esittämään vaatimuksia suoraan talopakedin toimittajalle.

Virheen seuraamuksena tilaaja voi vaatia, että toimeksisaaja korjaa virheen tai toimittaa virheettömät elementit virheellisten tilalle ilman, että tilaajalle aiheutuu tästä ylimääräisiä tai muita kustannuksia. Toimeksisaaja ei kuitenkaan tarvitse oikaista virhettä, jos sen oikaiseminen aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia tai kohtuutonta haittaa. Talopakedin myyjällä on kuitenkin yleensä aina oikeus korjata puute, vaikka ostaja ei sitä automaattisesti vaatisikaan. Ainoastaan silloin, kun korjausta ei voida tehdä kohtuullisessa ajassa vaatimuksesta, ostajalla on oikeus itse suorittaa korjaus. Automaattisesti ostaja ei voi siis lähteä itse korjauttamaan havaittua virhettä, vaan myyjälle on annettava siihen ensin mahdollisuus.

Tilaajalla on mahdollisuus vaatia virhettä vastaavaa hinnanalennusta tai jos sopimusrikkomus on olennainen, oikeus purkaa sopimus, jos virhettä ei ole mahdollisuus korjata tai korjausta ei ole tehty kohtuullisessa ajassa siitä, kun virheestä on ilmoitettu.

Tilaajalla on myös oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii toimeksisaajan suorituksessa olevan virheen vuoksi. Vahingonkorvaus ei edellytä sitä, että toimeksisaaja olisi ollut huolimaton.

5.4 Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia

Rakentamisen laatu

Rakentamisen laadusta on käyty keskustelua julkisuudessa jo useiden vuosien ajan. Maankäyttö- ja rakennuslain valmistelun yhteydessä rakentamisen laatu ja rakentamisen vastuut nähtiin yhdeksi merkittävimmistä parannuskohdista. Vastuiden selkiyttämistä ja kehittämistä varten lain valmistelun yhteydessä perustettiin työryhmä, jonka tehtävänä oli selvitysmies Risto Mäkisen johdolla etsiä ratkaisuja ongelmiin. Useat tuolloin esitetyt ongelmat ovat edelleen olemassa ja tuolloin esitetyt ratkaisuehdotukset toteuttamiskelpoisia.

Laatuun liittyvät ongelmat saattavat liittyä ammattitaidon puutteeseen tai virheellisiin ratkaisuihin, joihin on päädytty puutteellisen tiedon tai harkitsemattomienvälintojen vuoksi. On myös esitetty väitteitä siitä, että liian nopeat rakentamisen aikataulut johtavat huolimattomuuteen työn toteutuksessa.

Kehitysehdotuksia

Panostaminen vapaaehtoiseen laadun parantamiseen

Selvityshenkilö esittää, että kehitetään keinoja, joilla tilaajat saavat nykyistä enemmän tietoa niistä laatuksiteereistä, joihin tulee kiinnittää huomiota sopijakumppania valittaessa. Ammattimaisilla toimijoilla tätä tietoa on, mutta ei-ammattimaisille ns. kertarakentajille tiedon lisääminen on tarpeellista. Tiedon lisäämisen väylänä voi olla esimerkiksi Rakentamisen Laatu RALA ry, jonka toimintaedellytykset tulisi turvata ja joka jo tällä hetkellä toimii aktiivisesti rakentamisen laadun parantamiseksi.

Selvityshenkilö esittää selvittäväksi, kuinka yrityksiä voitaisiin kannustaa vapaaehtoiseen laadun parantamiseen. Pakolliset laadun parantamiseen liittyvät toimenpiteet johtavat vain harvoin laadun parantamiseen. Pakollisuus muodostaa aina minimin ja useiden ylittävää laatua ei ole edes houkuttelevaa tarjota. Laadun parantamisen tulisikin lähteä aidosti alalla toimivien omasta kehittämisen halusta. Tuolloin halukkuus laadun kehittämiseen on aivan eri luokkaa kuin pakollisissa toimissa.

Hyvä laatu tulisi nähdä kilpailutekijänä myös tilaajien puolelta. Tilaajien tehtävänä olisikin vaatia hyvään laatuun tähtääviä työsuorituksia pelkän hintakilpailun sijasta.

Selvityshenkilö esittää, että kehitetään helppoja keinoja dokumentoida rakentamisen ratkaisuja ja niiden onnistumista sekä kannustetaan niiden käyttöä. Huoltokirja on yksi esimerkki tavoista dokumentoida rakentamista ja ylläpitoa. Rakentamisen virheet voivat johtua siitä, että havaittuja virheitä ei dokumentoida riittävästi. Näin virheelliset ratkaisut voivat toistua vain sen vuoksi, että tieto niiden toimimattomuudesta jää yleisesti saamatta ylläpitoon liittyvän tiedon.

Tilaajien työkalujen parantaminen

Selvityshenkilö esittää, että tilaajien käyttöön tulevia sopijakumppanin valintaan, valvontaan ja palautteen antamiseen liittyviä työkaluja (esim. tarjouspyyntöjen ohjeistukset, urakoitsijan valintaan liittyvät ohjeistukset ja laatuksiteerit) tulee kehittää siten, että ne ovat helposti käytettäviä ja ymmärrettäviä. Näin edesautetaan tilaajien mahdollisuuksia valita ammattitaitoinen sopijakumppani.

Rakentamisen Laatu RALA ry on jo vuosien ajan tehnyt kehitystyötä rakentamisen laadun parantamiseksi. RALA on kehittänyt mm. työkaluja niin palautteen antamisen, urakoitsijan valintaan kuin palautteen antamiseenkin. Tätä työtä tulee hyödyntää ja jatkossa kehittää siten, että myös ei-ammattimaisilla rakentajilla on paremmat edellytykset vaatia ja saada parempaa rakentamisen laatua

Rakentamisen ketjuihin liittyvät vastuut

Rakennusprosessi jakautuu nykyisin yhä useammin pitkiin aliurakointiketjuihin. Näin

urakkaan liittyvät työt jaetaan niille, joilla on paras tietämys ja kyky selviytyä suorituksesta. Pitkät ketjut johtavat toisaalta vastuiden hämärtymiseen, kun ei ole enää selvää käsitystä siitä, missä ketjun vaiheessa virhe on tapahtunut. Etenkin tilaajan kannalta voi olla hanakalaa, kun virhe on tapahtunut jonkin muun kuin oman sopijakumppanin suorituksessa. Varsinainen ongelmaksi tilanne muodostuu kuitenkin vasta kun oma sopijakumppani syystä tai toisesta tulee suorituskyvyttömäksi eikä tilaajalla ole sopimussuhdetta virheen tehneeseen tahoon.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että rakentamisen ketjujen vastuukysymyksiä täsmennetään siten, että kiinteistönomistajan olisi mahdollista vedota myös sellaiseen rakentamista koskevaan sopimukseen, jossa ei ole osapuolena mutta joka liittyy kiinteistön rakentamiseen. Tätä varten tulisi selittää, onnistuuko täsmäntäminen vahingonkorvauslakia muuttavalla vai onko tarvetta kehittää omaa erillistä rakentamisen vastuita koskevaa lainsäädäntöä. Asuntokauppalain mukaan on jo mahdollista, että asunto-osakeyhtiö vetoaa rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sisältöön, jonka osapuolena ei ole itse.

Harmaan työvoiman käyttäminen

Rakentamisessa käydään usein kilpailu pelkästään hinnalla. Jos tilaajalla ei ole ammattitaitoa (esim. asunto-osakeyhtiöt, omakotirakentajat) varmistaa sopijakumppaninsa asiantuntemusta, pätevyyttä ja ammattitaitoa, on houkutuksena valita halvimman tarjouksen tekijä. Halvimman tarjouksen tekijä saattaa puolestaan kustannuksia säästääkseen laiminlyödä omat yhteiskunnalliset velvoitteensa ja käyttää jopa työntekijöitä, joiden ammattitaitoa ei ole varmennettu riittävästi.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että lisätään tietoisuutta yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttämisestä ja helpotetaan tarkistamista sekä lisätään kannustusta ainoastaan sellaisten urakoitsijoiden valitsemiseen, jotka täyttävät yhteiskunnalliset vastuunsa.

6 TERVEYDENSUOJELULAKI

6.1 Asunnon terveellisyys

Asunnon tulee täyttää asukkaiden terveyden säilymiseksi säädetyt vähimmäisvaatimukset. Kunnan terveydensuojelu tehtävänä on valvoa, että nämä vähimmäisedellytykset täyttyvät.

Jos asunnossa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä tai kosteutta, säteilyä tai muuta verrattavaa, siten, että siitä voi aiheutua terveydellistä haittaa asunnossa oleskeleville, terveydensuojeluvirnaomainen voi terveydensuojelulain mukaan ryhtyä toimenpiteisiin. Korjauskehoitus kohdistetaan lain mukaan ensisijaisesti siihen tahoon, jonka menettely tai laiminlyönti on aiheuttanut vahingon.

Nykyisin voimassa olevan terveydensuojeluviranomaisen mukaan viranomaisen tulisi siis velvoittaa se, jonka menettely tai laiminlyönti on aiheuttanut vahingon, myös poistamaan sen. Aiemmasta terveydenhoitolaista tämä poikkeaa siten, että ennen terveydensuojelulain voimaan tuloa korjauskehoitus oli annettava talonomistajalle tai haltijalle. Tämä asettaa luonnollisesti haasteita viranomaisille, joiden tulisi ensin selvittää kenen toimenpiteestä tai toiminnasta johtuen ongelma on todennäköisimmin johtunut.

Jos terveydensuojelulain mahdollisuuksia käytettäisiin hyväksi, olisi siis aiempaa paremmat mahdollisuudet kohdistaa korjausmääräys myös rakennuttajalle (grynderi/perustajaosakas) tai rakentajalle (urakoitsija), ilman että velvoite kohdistetaan rakennuksen omistajaan tai asukkaaseen. Kun velvoitetta voidaan tehostaa uhkasakolla se voisi ainakin joissakin tapauksissa saada vastahakoisen urakoitsijan täyttämään sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Korjauskehotuksen ja uhkasakolla tehostamisen lisäksi terveydensuojeluviranomaiset voivat myös määrätä asunnon asumiskieltoon siksi aikaa, kun asunnossa havaittu terveyshaitta on poistettu. Juuri asumiskielto aiheuttaa monissa tilanteissa merkittäviäkin kustannuksia, kun asukas joutuu hankkimaan sijaismajoituksen itselleen tarvittavien korjausten ajaksi.

6.2 Terveyshaitan selvittäminen

Terveydensuojelulaissa on säännös koskien ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyyden ja asiantuntemuksen arviointia. Tällä tavoin on pyritty edesauttamaan hyväksyttävien tutkimusmenetelmien käyttöä ja pätevien asiantuntijoiden valintaa. Terveyshaitan selvittämisessä on ollut ja säännöksestä huolimatta on edelleen ongelmana juuri homeselvityksiä tekevän tahon asiantuntemus. Homevaurioista kärsivät henkilöt joutuvat liian usein tilanteeseen, että asunnossa olevan homevaurion laajuudesta ja terveydellisistä vaikutuksista annetaan ristiriitaista tietoa.

Aiemmin kunnan suorittama terveystarkastus on ollut maksutonta. Homevaurioiden yleisyyden vuoksi etenkin suuremmissa kaupungeissa jonot kunnallisen terveystarkastuksen tekemiseen on voinut olla kuukausien mittainen. Tätä tilannetta on pyritty parantamaan toisaalta yrittämällä lisätä luottamusta muiden kuin kunnan suorittamiin tarkastuksiin ja niiden asiantuntevuuteen myös lisätty kunnan mahdollisuuksia käyttää selvityksissä ulkopuolisia asiantuntijoita.

Kunnalla on nykyisin mahdollisuus periä maksu asunnosta aiheutuvan terveyshaitan selvittämiseen liittyvästä näytteenotosta, mittauksista ja tutkimuksista. Terveyshaittojen selvittämiseksi tehtävistä mittauksista, näytteenotosta, tutkimuksista ja selvityksistä

maksu perittään aina ensisijaisesti kiinteistön omistajalta.

Kunnan terveydensuojeluviranomaisen asuntoon tai muuhun oleskelutilaan tekemä ensimmäinen tarkastus on kiinteistön omistajalle maksuton. Jos tarkastuksen tilaa muu kuin kiinteistön omistajan edustaja esim. osakas tai vuokralainen, kiinteistön omistajalle tai tämän edustajalle ilmoitetaan tarkastuksesta ja hänellä on oikeus osallistua tarkastukseen.

Ensimmäisen tarkastuksen yhteydessä arvioidaan ainoastaan alustavasti terveyshaittojen esiintymistä mm. tekemällä aistinvaraisia havaintoja. Periaatteena on, että kunnan terveydensuojeluviranomainen suorittaisi ensimmäisen tarkastuksen.

Jos kunnan terveydensuojeluviranomaisen arvion mukaan terveyshaittojen selvittäminen edellyttää laajempaa näytteenottoa, mittauksia, tutkimuksia tai selvityksiä, nämä ovat kiinteistön omistajalle maksullisia. Jos kunnan terveydensuojeluviranomaisella ei ole mahdollisuutta suorittaa laajempia selvityksiä itse, se voi teettää selvitykset ulkopuolisella asiantuntijalla.

Kunnan terveydensuojeluviranomaisen tulee tehdä päätös lisäselvitysten tekemisestä ensimmäisen tarkastuskäynnin havaintoihin perustuen. Päätöksessä määrätään kiinteistön omistaja hankkimaan ne lisäselvitykset, jotka terveyshaitan selvittämiseksi ovat tarpeellisia. Päätöksessä yksilöidään viranomaisen tarpeelliseksi harkitsevat lisäselvitykset ja tästä päätöksestä on mahdollisuus valittaa kuten muistakin viranomaisten päätöksistä.

Kiinteistön omistajalla on oikeus valita lisäselvityksen tekevä ulkopuolinen asiantuntija, mutta asiantuntijan käyttämien tutkimusmenetelmien tulee olla kunnan terveydensuojeluviranomaisen hyväksymiä. Ulkopuolinen asiantuntija perii toimenpiteistä aiheutuneet kulut suoraan kiinteistön omistajalta. Kulujen lopullinen maksaja määräytyy kuitenkin sen mukaan, kuka lopullisesti on vastuussa havaitun terveyshaitan poistamisesta. Jos esim. asunnon käyttäjä on omalla toiminnallaan aiheuttanut terveyshaitan, on kiinteistön omistajalla oikeus periä tutkimuksiin käytetyistä maksuista korvaus haitan aiheuttajalta tai siltä, jonka vastuulle vian korjaaminen esim. yhtiöjärjestyksen määräyksellä kuuluu.

6.3 Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia

Tiedon saaminen havaitusta terveyshaitasta

Asunnossa havaitusta terveyshaitasta ei saa aina tietoa edes terveystervanomaiselta kysymällä. Tästä voi aiheutua ongelma etenkin tilanteessa, jossa ostaja ehdokas, yrittää selvittää ennen kiinteistön kauppaa, onko kiinteistössä mahdollisesti terveydellistä haittaa Tietoa ei aina saa, vaikka asunto olisi määrätty asumiskieltoon korjausten suorittamiseen saakka.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että terveydensuojeluviranomaisella olisi velvollisuus kertoa

tekemänsä terveystarkastuksen tuloksesta, jos siinä on todettu terveydellistä haittaa ja haitan olemassaolo on kiistatonta. Tiedonantovelvollisuuden tulisi koskea myös tilanteita, joissa ostajaehdokka kysyy kohteen mahdollisesta terveyshaitasta.

Velvoitteiden kohdistaminen haitan aiheuttajaan

Vaikka terveydensuojelulaki mahdollistaa, että velvoite terveydellisen haitan poistamiseen kohdistetaan ensisijaisesti haitan aiheuttajaan, on viranomaiskäytännössä edelleenkin vallitseva linja se, että velvoitteet kohdistetaan kiinteistön omistajaan. Vastaava linjaus on myös nähtävissä korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä.

Jos terveyshaitta on aiheutunut rakennusvirheen vuoksi, olisi tehokkaampaa kohdistaa korjaamisvelvoite suoraan rakentamisesta vastuussa olleeseen tahoon. Usein rakentamisesta vastanneella ja / tai rakentamisen toteuttaneella osapuolella on paremmat edellytykset hoitaa asia, kuin esim. asunto-osakeyhtiöllä tai asukkaalla. Toisaalta näin saataisiin joissakin tilanteissa haluton rakentamisesta vastuussa oleva taho täyttämään veloitteensa sopijakumppaniinsa nähden.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että terveystarkastajien koulutusta myös lain mukaisista vastuisista lisätään. Koska laki mahdollistaa ja itseasiassa asettaa ensisijaisesti lähtökohdaksi sen, että haitan aiheuttajaan kohdistetaan velvoitteita, tulee näitä mahdollisuuksia kehittää. Useissa tilanteissa korjauskehotukset annetaan rakennuksen omistajalle vain sen vuoksi, että aiheuttajan vastuu nähdään hankalaksi selvittää.

Selvityshenkilö esittää myös, että selvitettäisiin, kuinka olisi mahdollista kehittää järjestelmä, jolloin rakennusvirheestä johtuvan terveyshaitan poistamisvelvoite voitaisiin nykyistä helpommin kohdistaa rakentamisesta vastuussa olevaan tahoon. Kyse on lähinnä sellaisten menetelmien kehittämistä, joilla puolueettomasti ja luotettavasti voitaisiin todeta terveyshaitan syntyminen syy.

Tutkimuksia ja selvityksiä tekevien asiantuntemus

Terveydelliseen haitaan liittyviä tutkimuksia tekevät useat eri tahot. Selvitysten oikeellisuus ja riittävyys aiheuttaa liian usein ongelmia. Joissakin tilanteissa on jouduttu jopa pohtimaan tutkimuksen suorittaneen tahon riippumattomuutta, kun samalla taholla on sidoksia kosteus- ja homevauriokorjauksia suorittaviin yhteisöihin. Tuolloin herää epäily siitä, että liioitellaanko korjaustarvetta, korjausurakan saamiseksi. Vaikka epäily ei pitäisikään paikkaansa, on se aina omiaan lisäämään ristiriitoja.

Tutkimuksiin ja selvityksiin liittyvät ongelmat johtuvat osaksi myös siitä, että kaikissa tilanteissa ei ole olemassa riittäviä määrittelyjä tavoille, joilla tutkimukset voidaan tehdä. Myös saatavien tulosten raja-arvot puuttuvat joiden tutkimusmenetelmien osalta,

jolloin tulosten perusteella ei kuitenkaan pystytä määrittelemään ongelman laajuutta.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää vapaaehtoisen auktorisointimenettelyn kehittäminen homeselvitystä tekeville tahoille, jotta terveyshaittoihin liittyvien tutkimuksia ja selvityksiä tekevien tahojen pätevyys ja asiantuntemus voidaan varmistaa. Useilla muillakin aloilla on vapaaehtoisia auktorisointimenetelmiä, joilla osoitetaan ulkopuolisille, yhteisön täyttävän toiminnassaan tietyt edellytykset.

Auktorisointijärjestelmiin kuuluu yleensä myös toiminnan vapaaehtoinen valvonta ja jatkuva koulutus, toisin sanoen auktorisoinnin saaja sitoutuu hyväksymään toimintansa valvonnan ja jatkuvan kouluttautumisen. Esimerkkejä auktorisoinneista ovat mm. isännöitsijöiden auktorisointiyhdistys ISA ry, auktorisoidut kiinteistönarvioitsijat AKA sekä Rakentamisen Laatu RALA ry.

7 VAKUUTUKSET

7.1 Olemassa olevat vakuutukset

Vakuutukset on nähty usein ratkaisuksi kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamien taloudellisten ongelmien rajoittamiseen.

Asuntokauppalaisissa perustajaosakkaan 10-vuotisvastuun tuvaksi on säädetty suorituskyvyttömyyden vakuus, joka on toistaiseksi kaikissa tilanteissa ollut vakuutus. Maan käyttö- ja rakennuslain uudistamisen yhteydessä esitettiin erillisen rakennusvirhevakuutuksen käyttöönottamista, jotta mahdolliset rakentamisen virheet ja niiden aiheuttamat kustannukset saataisiin rajattua.

Kiinteistöjen ylläpidon ajalle on kehitetty äkillisten ja yllättävien vahinkojen varalle kiinteistövuakuutus. Myös asuntokauppaan ja etenkin omakotikiinteistön kauppaan on kehitetty myyjälle suunnattuja vastuuvakuutuksia niiden vastuiden varalle, joita myyjälle voi aiheutua kaupan jälkeen havaitusta salaisesta virheestä.

Vakuutuksia on myös kritisoitu ongelman ratkaisijana lähinnä sen vuoksi, että vakuutuksen olemassa olo saa osapuolet suhtautumaan välinpitämättömästi omiin vastuisiin ja kohteen kuntoon, kun on mahdollisuus saada korvaus vakuutuksesta. Esimerkiksi rakennusvirhevakuutuksen nähtiin joidenkin tahojen mukaan jopa edesauttavan huolimattomuutta rakentamista.

Vakuutusyhtiöt ovat suhtautuneet vastahakoisesti vakuutusturvan kehittämiseen, siten että kosteuden ja homeen aiheuttamia vaurioita korvattaisiin nykyistä enemmän. Rakentamisen laadun puutteet, välinpitämätön ylläpito, säästöt huoltotoimissa ja rakennuskannan ikääntyminen on nostanut esimerkiksi kiinteistövuakuutusten vuotovahinkojen korvauskustannuksia merkittävästi.

7.2 Kiinteistövakuutukset

Keskustelut siitä, että kiinteistövakuutuksesta voitaisiin korvata kosteusvahinkoja nykyistä laajemmin ovat päätyneet siihen, että korvauspiiriä ei ole halukkuutta laajentaa. Kiinteistöjen vakuuttaminen nähdään jo nykyiselläänkin tappiollisena toimintana. Sen sijaan vakuutusyhtiöt kehittelevät erilaisia menetelmiä, joilla aktiiviseen kiinteistön korjaus- ja ylläpitotoimintaan voidaan kannustaa.

Vakuutusyhtiöt ovat laatineet suojeleohjeita vesivahinkojen välttämiseksi. Monet vakuutusyhtiöt järjestävät myös neuvontaa vahinkojen ennalta ehkäisyyn. Vakuutusyhtiöiden asiantuntijat voivat myös opastavat rakennusten vuotoriskien tunnistamisessa ja ennalta ehkäisevässä vahingontorjunnassa, oikeiden ja riittävien korjaustoimenpiteiden toteuttamisessa ja jälkivahinkojen torjuntatyössä.

Etenkin kiinteistövakuutuksista korvattavien vesivahinkojen määrä on 90-luvulla ja sen jälkeen ollut suuri. Vesivuodon lähteenä on usein vesijohto tai jätevesiviemäri-, lämpö-, höyry-, kaasui- tai öljyputkisto, öljysäiliö sekä rakennuksen sisäpuolinen sadevesiviemäri.

Vakuutuksen käytön ongelmana on usein se, että vahingon tapahtuessa huomataan, ettei vahinko kuulu korvattavien vahinkojen piiriin. Vuotovahingot korvataan kiinteistövakuutuksesta vain jos kyse on äkillisestä ja yllättävästä vahingosta. Korvausta ei siis tule, jos vuoto on aiheutunut virheellisestä rakennusratkaisusta. Lisäksi on huomattava, että vanhojen putkistojen ikälennukset vaikuttavat saatavan korvauksen määrään.

Vakuutusten korvauspiirin ulkopuolelle jäävät kokonaisuudessaan käyttövesien aiheuttamat vahingot esim. vedeneristyksen pettäminen.

7.3 Kotivakuutukset

Kukin henkilö voi halutessaan ottaa kotivakuutuksen oman omaisuutensa turvaamiseksi. Kotivakuutusten korvauspiiri vaihtelee sen mukaan, millaisen vakuutuksen on ottanut. Tyypillisesti vakuutuksesta korvataan irtaimistolla aiheutuneita vahinkoja. Homevaurioiden yhteydessä vakuutus voi kattaa sijaismajoituksesta aiheutuvia kustannuksia. Vastuukysymysten kannalta

7.4 Kaupan vastuu vakuutukset

Etenkin kiinteistön kaupassa ovat ns. kaupan vastuuvakuutukset yleistyneet. Vakuutuksen tarkoituksena on turvata tilanteet, joissa myyjä kaupan jälkeen joutuu vastaamaan ostajalle kaupan kohteessa ilmenneen virheestä. Vakuutusten saamisen perusteena on yleensä kuntokartoituksen tekeminen ennen kuin vakuutus myönnetään.

7.5 Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia

Kaikkiin tilanteisiin ei ole vakuutusta

Kaikkien vahinkojen varalle ei ole saatavissa vakuutuksia, vaikka asiakkaat niitä haluaisivatkin. Ilmeisesti yhä lisääntyvät kosteusvauriot ovat saaneet vakuutusyhtiöt suhteutumaan nihkeästi kaikkiin ehdotuksiin, joilla esimerkiksi kiinteistövakuutusten korvauspiiriä laajennettaisiin nykyisestä. Toisaalta kaikki tilanteet huomioon ottava vakuutus olisi myös niin kallis, että sitä tuskin edes otettaisiin.

Vakuutusten kunnossapitomoraalia löyhentävä vaikutus on myös joissakin tilanteissa todellinen. Kun tiedetään, että vakuutus korvaa mahdolliset vian aiheuttamat kustannukset ei ehkä panosteta ennakoivaa vahinkojen ehkäisyyn riittävästi, kaikista suojeluohjeista huolimatta.

Yksittäisen henkilön kannalta olisi kuitenkin tärkeää, että vakuutusten tarjonta olisi siten riittävää, että halutessaan voisi saada vakuutussuojan. Vakuutuksen riskiä ja kustannuksia voisi pienentää vakuutuksiin otettavilla ehdoilla ylläpidon tasosta ja korjausten ammattitaitoisesta suorittamisesta.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää selvitettäväksi mahdollisuuksia kehittää vakuutusturvaa siten, että esimerkiksi osakkeenomistajan tekemiin muutostöihin tai omakotitalon omistajan tekemiin korjauksiin ja parannuksiin olisi saatavissa vakuutus. Vakuutuksen saamisen edellytyksenä voisi olla, että työ suoritetaan ammattitaitoisilla ja pätevillä yrityksillä ja työt oli valvottava rakennusalan ammattilaisen toimesta. Vakuutuksen kustannuksia voitaisiin vähentää esimerkiksi riittäväällä omavastuuosuudella, jolloin turvattaisiin lähinnä suurimpien vahinkojen aiheuttama kustannusrasitus.

8 YHTEENVETO

Homeongelmiin liittyviä vastuusäännöksiä on lainsäädännössämme runsaasti ja ne ovat pääosaltaan toimivia. Myös oikeuskäytännöstä löytyy vastuita koskevia päätöksiä. Tästä huolimatta homevaurioiden aiheuttamat taloudelliset haitat voivat olla merkittäviä, sillä aina vastuutahon löytyminen ja vastuuseen saaminen ei poista taloudellisesti haittaa.

Vastuusäännösten perusteella kustannuksista vastuuseen joutuva taho voi joutua taloudellisesti yhtä hankalaan tilanteeseen kuin homevauriosta kärsiväkin ja joissakin tilanteissa maksukyvyttömyys johtaa siihen, että korvauksia joudutaan ulosmittamaan pienissä erissä vastuulliselta.

Onkin vaikea nähdä, että vastuusäännöksiä muuttamalla voitaisiin päästä parempaan tilanteeseen. Selvityshenkilön kehitysehdotukset liittyvät lähinnä vaurioiden syntymisen ennalta ehkäisyyn.

Tehdyt ehdotukset voidaan kolmeen pääryhmään:

1. Rakentamisen laadun parantaminen
2. Homevaurioiden synnyn ennaltaehkäisy
3. Havaitun vaurion aiheuttaman taloudellisen haitan minimoiminen.

Esitykset rakentamisen laadun parantamiseksi:

- Panostaminen vapaaehtoiseen rakentamisen laadun parantamiseen

Selvityshenkilö esittää, että kehitetään keinoja, joilla tilaajat saavat nykyistä enemmän tietoa niistä laatukriteereistä, joihin tulee kiinnittää huomiota sopijakumppania valittaessa.

Selvityshenkilö esittää selvittäväksi, kuinka yrityksiä voitaisiin kannustaa vapaaehtoiseen laadun parantamiseen.

- Rakentamisen ratkaisujen ja niiden onnistumisen dokumentointi

Selvityshenkilö esittää, että kehitetään helppoja keinoja dokumentoida rakentamisen ratkaisuja ja niiden onnistumista sekä kannustetaan niiden käyttöä. Huoltokirja on yksi esimerkki tavoista dokumentoida rakentamista ja ylläpitoa.

- Tilaajien työkalujen parantaminen

Selvityshenkilö esittää, että tilaajien käyttöön tulevia sopijakumppanin valintaan, valvontaan ja palautteen antamiseen liittyviä työkaluja (esim. tarjouspyyntöjen ohjeistukset, urakoitsijan valintaan liittyvät ohjeistukset ja laatukriteerit) tulee kehittää siten, että ne ovat helposti käytettäviä ja ymmärrettäviä.

- Rakentamisen ketjujen vastuut

Selvityshenkilö esittää, että rakentamisen ketjujen vastuukysymyksiä täsmennetään lainsäädännössä.

Esitykset vaurioiden ennalta ehkäisemiseksi:

- Osakkeenomistajan muutostyöoikeuteen täsmennyksiä

Selvityshenkilö esittää, että asunto-osakeyhtiölakia muutetaan siten, että osakkeenomistajan tekemien muutostöiden valvonta, toteutus ja vastuu määritellään nykyistä tarkemmin.

- **Asunto-osakeyhtiöiden verovapaus**

Selvityshenkilö esittää harkittavaksi asunto-osakeyhtiöiden vapauttamista tuloverojen maksamisesta, mikä helpottaisi ja kannustaisi yhtiöitä ennakkosäästämiseen, jolloin tarpeellisiin korjauksiin voitaisiin varautua pidemmällä aikavälillä.

- **Korjausavustusten käyttömahdollisuuksien lisääminen**

Selvityshenkilö esittää, että korjausavustuksia olisi mahdollista saada myös terveellisen sisäilman aikaansaamiseksi vaadittaviin korjauksiin ja perusparannuksiin. Selvitysmies esittää myös, sellaisten rahoitusmallien kehittämistä, jotka kannustaisivat parannusten tekemiseen.

- **Vuokranantajan vuokratuloista tehtävien vähennysten käytön laajentaminen**

Selvityshenkilö esittää verotukseen liittyvää lainsäädäntöä muutettavaksi siten, että myös kohtuulliset perusparannus- tai peruskorjauskustannukset, jotka eivät ylitä 10 000 euroa vuodessa, voitaisiin vähentää suoraan vuokratuloista. 10 000 euroa ylittävältä osalta kulut voitaisiin vähentää viiden vuoden aikana tasapoistona.

- **Omakotitaloihin huoltokirja nykyistä useammin**

Selvityshenkilö esittää, että kiinteistönomistajia kannustettaisiin huoltokirjan vapaaehtoiseen käyttöön myös omakotikiinteistöissä esimerkiksi siten, että huoltokirjan laatimiseen olisi saatavissa vastaavanlainen avustus kuin perusparannusten suunnitteluun.

Esitykset vaurioiden aiheuttamien taloudellisten kustannusten minimoimiseksi:

- **Kaupan kohteen kunnan selvittäminen varmemmaksi**

Selvitysmies esittää, että ennen kauppaa tehtävien kuntokartoitusten suorittavien yritysten ammattitaitoa kehitetään edelleen ja kuntokartoitusten tekijöiden vastuusäännöksiä täsmennettäväksi ja tiedon saantia auktorisoiduista kuntokartoittajista ja heidän pätevydestään ja ammattitaidostaan helpotetaan esimerkiksi ottamalla luettelo auktorisoiduista kuntokartoittajista ja heidän referensseistään ympäristöministeriön asumisportaaliin.

- **Puolueeton asiantuntija arvioimaan homevauriota, korjaustarvetta ja sen korjaustapaa**

Selvityshenkilö esittää, että selvitetäisiin homevaurioihin ja niiden korjaustapoihin perehtyneiden puolueettomien asiantuntijoiden kouluttamista esimerkiksi terveystarkastajista ja kauppakamarin hyväksymiä tavarantarkastajista.

- **Oikeudenkäyntiprosessin kehittäminen**

Selvityshenkilö esittää, että oikeudenkäyntiprosessin kehittämiseen kiinnitettäisiin nykyistä enemmän huomiota. Tuomioistuinmenettely tulee saada nopeammaksi ja edullisemmaksi.

- **Tiedon lisääminen terveyshaitoista**

Selvityshenkilö esittää, että terveydensuojeluviranomaisella olisi velvollisuus kertoa tekemänsä tarkastuksen tuloksesta, jos siinä on todettu terveydellistä haittaa ja haitan olemassaolo on kiistatonta.

- **Terveyshaitan poistamisvelvoite haitan aiheuttajaan**

Selvityshenkilö esittää, että terveystarkastajien koulutusta myös lain mukaisista vastuisista lisätään. Selvityshenkilö esittää, että selvitetäisiin, kuinka olisi mahdollista kehittää järjestelmä, jolloin rakennusvirheestä johtuvan terveyshaitan poistamisvelvoite voitaisiin nykyistä helpommin kohdistaa rakentamisesta vastuussa olevaan tahoon.

- **Vapaaehtoinen auktorisointimenetelmä terveyshaitan tutkijoille**

Selvityshenkilö esittää vapaaehtoisen auktorisointimenettelyn kehittäminen homeselvitystä tekeville tahoille, jotta terveyshaittoihin liittyvien tutkimuksia ja selvityksiä tekevien tahojen pätevyys ja asiantuntemus voidaan varmistaa.

- **Vakuutusturvan parantaminen**

Selvityshenkilö esittää selvitetäväksi mahdollisuuksia kehittää vakuutusturvaa siten, että esimerkiksi osakkeenomistajan tekemiin muutostöihin tai omakotitalon omistajan tekemiin korjauksiin ja parannuksiin olisi saatavissa kohtuuhintainen vakuutus.

LÄHDEAINEISTO:*Säädökset:*

Asunto-osakeyhtiölaki, HE 1190/216
 Laki asuinhuoneistojen vuokraamisesta, HE 304/1994
 Laki asumisoikeusasunnoista ja HE 59/1990
 Asuntokauppalaki ja HE 14/1994, HE 18/1995, HE 58/1997
 Maakaari ja HE 120/1994
 Kauppalaki
 Maankäyttö- ja rakennuslaki – ja asetus HE 101/1998
 Terveysturvallisuuslaki

Kirjallisuus:

Arjasmaa-Kuhanen; Asunto-osakeyhtiölaki, Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2001
 Kinnunen-Kuhanen; Hometalo – kuka vastuussa, Kiinteistöalan Kustannus Oy, 1997
 Tiina Koskinen; Kosteus- ja homevauriot ja niiden korjaaminen, Kauppakaari 2001
 Kanerva-Kuhanen; Laki asuinhuoneiston vuokraamisesta, Kiinteistöalan Kustannus Oy, 1995
 Hakkarainen-Immonen-Kinnunen; Urakkasopimusopas asunto-osakeyhtiöille, Kiinteistöalan Kustannus Oy,
 Juha Laine; Rakennusvirheistä, Rakennustieto Oy, 1993
 Aaro Liuksiala; Rakennussopimukset,

Tutkimukset:

Markku Vesa; Rakentamisen laatu ja sen kehittäminen (1998) TEKES, ympäristöministeriö
 Risto Mäkinen; Rakentamisen vastuut ja laatu, Selvitysmiehen raportti. Ympäristöministeriö 1997

Yleiset sopimusehdot:

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, YSE 1983
 Konsulttitoimen yleiset sopimusehdot KSE 1995

Internet:

Tapiola-yhtiöiden kotisivut
 Pohjola kotisivut
 Sampo/ If kotisivut
 Rakentamisen laatu RALA kotisivut

Haastattelut:

Toiminnanjohtaja Pekka Soini Rakentamisen Laatu RALA ry
Asianajaja Petteri Kuhanen, Asianajotoimisto Kuhanen-Asikainen-Kanerva
Asianajaja Timo Järvinen Asianajotoimisto Palsala-Erkko-Järvinen
Hannele Rämö, puhelinkeskustelu

ESIMERKKEJÄ KÄYTÄNNÖN ONGELMATILANTEISTA

Helsingin hovioikeus 8.7.2002, nro 2236

(Tuusulan käräjäoikeus 22.6.2000, nro 2319)

Kaupan kohteena oli 1960 valmistunut omakotitalo, jossa myyjä A oli asunut sen valmistumisesta alkaen kuitenkin niin, että välillä hän oli muuttanut noin 10 vuodeksi muualle. B oli perheineen ostanut omakotitalon vuonna 1998 415 000 markan kauppahinnalla.

Talo oli aiemmin myyty vuonna 1990 C:lle, mutta kauppa purettiin koska ostaja ei pystynyt maksamaan kauppahintaa. Kaupan yhteydessä oli havaittu piippujen juurista vuotaneen vettä. Muita virheitä ei tuolloin havaittu. Vuodot oli tukittu heti, mutta lopullinen korjaus tehtiin vasta 1997. Korjauksen teki myyjä A:n veli ja kunnan terveystarkastaja oli tarkastanut työn ja todennut sen hyvin tehdyksi.

Ennen kauppaa B:n tekemää kauppaa v. 1998 talossa suoritettiin kosteusmittaus, mutta se oli tehty kiinteistövälittäjän kehotuksen mukaan ainoastaan saunatiloissa, vaikka myyjä A oli ehdottanut, että se tehtäisiin koko talossa. Ostaja B:lle ei kaupan yhteydessä kerrottu aiemmista vuodoista. Saunaosastossa havaittiin tuolloin kosteusvauriota, jonka myyjä ilmoitti korjaavansa.

Kaupan jälkeen talossa havaittiin useita ongelmia. Saunaosaston vauriot osoittautuivat ennakoitua suuremmiksi, alapohjassa oli home- ja lahovaurioita ja myös kattorakenne sekä yläpohja olivat vaurioituneita. Vaurioiden korjauskustannuksiksi ostajan asiantuntijat arvioivat vähintään 250 000 - 300 000 markkaa. Käytännössä talo oli asumiskelvoton kunnes se korjattaisiin.

Myyjän näkemyksen mukaan kaupan kohde vastasi kunnoltaan vuonna 1960 rakennettua kiinteistöä eikä ostaja voinut olettaa talon olevan nyt myytyä paremmassa kunnossa. Koska ostaja ja myyjä olivat jo tehneet joidenkin vaurioiden ilmettyä sopimuksia hinnan alennuksesta, myyjä katsoi näiden riittävän.

Koska sopimukseen korvauksista ei päästy ostaja vei jutun Tuusulan käräjäoikeuden ratkaistavaksi ja vaati ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti kauppahinnan alennusta.

Tuusulan käräjäoikeus määräsi myyjät maksamaan pienen hinnan alennuksen, johon tyytymättömänä ostaja valitti asiasta hovioikeuteen ja vaati edelleen ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti kohottamaan hinnanalennuksen määrää korjauskustannuksia vastaavaksi.

Hovioikeudessa jouduttiin järjestämään suullinen käsittely asiantuntijoiden uudelleen kuulemiseksi. Oikeuskäsittelyn yhteydessä ongelmiksi muodostuivat:

1. Näyttö vauriosta, niiden laajuudesta ja tarvittavista korjauksista ja niiden kustannuksista
 - oikeudessa kuultiin 9 eri asiantuntija todistajaa
2. Arvon alenemisen määrittely
3. Kohteen parantamisen vaikutus
4. Myyjän tietoisuus virheistä
5. Osapuolten kyvyttömyys selvittää oikeudenkäyntikuluista

Hovioikeuden tutkittua asian, päätökseksi tuli, että kauppa puretaan ja ostaja palauttaa kaupan kohteen myyjälle ja myyjä palauttaa kauppahinnan ostajalle. Vastuullinen siis löytyi, kun oikeuden käyntikuluja oli syntynyt useita tuhansia euroja ja aikaa kulunut yli kaksi vuotta.

Oikeuden ratkaisu ei kuitenkaan johtanut kummankaan osapuolen kannalta parempaan tilanteeseen, ostajalla ei ole asuntoa, jossa perheineen asua ja myyjällä ei ole varaa maksaa takaisin maksettavaksi tuomittua kauppahintaa, vaan sitä ulosmitataan n. 150 euron kuukausierissä. Koko tilanne johti siihen, että molemmilla osapuolilla oli hovioikeudessa maksuton oikeudenkäynti. Vastuusäännökset siis toimivat, mutta varsinaista hyötyä niistä ei ole kummallekaan osapuolelle.

Helsingin hovioikeus 26.11.2002, nro 3646

(Tuusulan käräjäoikeus 9.11.2000, nro 4261)

A ja B olivat ostaneet C:ltä ja D:ltä omakotikiinteistön 840 000 markan kauppahinnalla. Omakotitalo oli rakennettu 1950-luvulla ja se oli myyjien ilmoituksen mukaan peruskorjattu 1980-luvulla. Tuolloin rakennusta oli myös laajennettu.

Enne tehtyä kauppaa myyjät olivat teettäneet kosteuskartoituksen, jonka mukaa rakennuksessa ei ollut kosteusvaurioita. Kun ostajat olivat kaupan jälkeen muuttaneet taloon, he olivat havainneet lahon hajua ja kattorakenteita avattaessa oli todettu lahovaurioita. Tavarantarkastajan tekemässä tarkastuksessa oli todettu, että kattorakenteista puuttui rakennusmääräysten ja piirustusten mukainen ilmarako ja aluslaudoitus oli lahoa. Katon korjaamiskustannuksiksi arvioitiin 92.000 markkaa.

Myyjä puolestaan ilmoitti, että jo he olivat ostaneet vanahan talon ja rakentaneet sitä itse lisää. Ostajat olivat myyjä mukaan tutustuneet taloon ja rakennuksen vanahan osan yläpohjaan, jossa kosteudesta syntyneitä lahovaurioita oli todettu. Myyjät katsoivatkin ostajien tienneen rakennuksen kunnon ja hyväksyneen viat. Lisäksi myyjät katsoivat, että ostajan olisi rakennusalan diplomi-insinöörinä tullut ymmärtää rakennuksen kunto, etenkin kun ostajat olivat muuttaneet taloon 3 viikkoa ennen kauppaa.

Oikeudessa ongelmia olivat:

- olivatko virheet olleet havaittavissa ja olivatko ostajat olleet tietoisia virheistä ennen kaupan tekemistä
- poikkesiko kiinteistö laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voitiin kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää
- katon lahovaurioiden laajuus ja korjaustapa

- hinnan alennuksen määrä.

Käräjäoikeus totesi ratkaisussaan, että ostajien ei voitu katsoa tienneen tai havainneen esiintynyttä virhettä, joten heillä oli oikeus vedota siihen kaupan teon jälkeen. Hinnan alennuksen määräksi käräjäoikeus otti suoraan arvioidut korjauskustannukset 92 000 markkaa (15 468 euroa).

Hovioikeus muutti käräjäoikeuden ratkaisua ainoastaan siten, että alensi hinnanalennuksen määrää 12 000 euroon, koska hinnan alennuksen määrää arvioitaessa on otettava huomioon myös korjauksen vuoksi tapahtuva rakennuksen kunnon koheneminen.

Rovaniemen HO 14.1.2000, nro 24
(Oulun käräjäoikeus 30.9.1998/8198)

Vuokranalennus ja vahingonkorvaus

Vuokralainen ilmoitti epäilyistään huoneiston kunnon suhteen vuokranantajalle, he olivat mm. ilmoittaneet, että huoneisto oli vetoinen ja kylmä. 14.3.1994 lasten makuuhuoneen kaapista oli löytynyt kintaasta hometta, tuolloin ei kuitenkaan ollut havaittu muualta hometta. Kaapin takana seinässä oli tuolloin ollut halkeama, joka oli korjattu laittamalla halkeamaan polyuretaanivaahtoa. Muuta poikkeamaa sen enempää kaapissa kuin seinänsäkään ei tuolloin havaittu.

Keväällä 1995 huoneistossa kävi homekoira, joka oli aistinut hometta. Tietoa homeen vaarallisuudesta ei kuitenkaan vielä tuolloin ollut, ensimmäinen lääkärinlausunto perheen sairastelun ja homeen syy-yhteydestä oli päivätty 24.4.1995 ja ensimmäinen vasta-ainetutkimustulos oli päivätty 15.5.1995. Vasta 18.5.1995 päivätystä tutkimustuloksesta selvisi, että huoneistossa oli terveydelle vaarallista Strachybotrys-suvun hometta.

Hovioikeus katsoi, että vaikka vuokralaiset olivatkin valittaneet oireistaan vuokranantajalle, ei vuokranantajan voitu katsoa tehdyt korjaukset, sen tietoon vuokrasuhteen aikana tulleet tutkimustulokset ja tuona aikana vallinnut vähäinen tietämys huoneistojen homeesta ja niiden terveyshaitoista, olleen tietoinen siitä, että vuokralaisten oireet johtuivat huoneistossa olleesta vaarallisesta homeesta ennen kuin tutkimustulokset Stachybotrys-suvun homeesta olivat valmistuneet 18.5.1995.

Hovioikeus katsoi selvitetyn, että vuokranantaja ei ollut tietoinen tai saanut tietoa huoneiston terveydelle vaarallisuudesta ja siten sen puutteellisuudesta. Vuokranantaja ei ollut velvollinen myöntämään vuokranalennusta kuin ajankohdasta 18.5.1995 eteenpäin.

Samat vuokralaiset siirtyivät homevaurioisesta huoneistosta toiseen saman vuokranantajan omistamaan huoneistoon. Perheen oireilu jatkui uudessakin huoneistossa. 10.5.1996 päivätystä kaupungin ympäristöviraston lausumasta kävi ilmi, että 18.3.1996 otetuissa ilmanäytteissä oli erittäin korkea sädesienipitoisuus. 20.9.1996 päivätystä tarkastuspöytäkirjasta ilmeni, että ilmanvaihto ei WC:n ja kylpyhuoneen osalta täyttänyt asetettuja vaatimuksia. 31.10.1996 annetusta Oulun kaupungin ympäristöviraston lausunnosta ilmeni, että 14.10.1996 otettujen ilmanäytteiden bakteeri-, sädesieni- ja ho-

mearovot olivat huomattavan korkeita.

Edelleen 17.2.1997 päiväystä VTT:n lähettämästä saatteesta ilmeni, että 22.1.1997 tehdystä home- ja kosteusmittauksessa oli havaittu, että kasvavia mikrobeja oli huoneistossa runsaasti ja osa mikrobeista oli selviä vesivauriolajeja.

27.8.1997 päiväystä lääkärinlausunnosta ja täydennyksestä puolestaan ilmeni, että huoneistossa todettujen sädesienten ja vuokralaisten oireiden välinen syy-yhteys oli erittäin todennäköinen. Tämä vahvistettiin myöhemmälläkin lääkärinlausunnolla.

Hovioikeus katsoi näytetyksi, että huoneistossa on ollut terveydelle vaarallisia määriä sädesieniä ja huoneiston katsottiin olleen puutteellisessa kunnossa koko vuokrasuhteen keston ajan. Samalla hovioikeus katsoi, että vuokralaiset eivät omalla toiminnallaan tai huolimattomuudellaan olleet aiheuttaneet puutteellisuutta.

Hovioikeus katsoi, että vuokranantaja oli saanut tiedon vuokralaisen oireista syyskuun alussa 1995, kun vuokralaiset olivat muuttaneet huoneistoon 15.5.1995. Tutkimustuloksissa 2.11.1995, 15.1.1996 ja 29.1.1996 ei kuitenkaan ole ilmennyt terveydelle vaarallista *Stachybotrys*-suvun homesientä eikä muitakaan terveydelle vaarallisia ainesosia. Vuokranantajalla ei näin ollen voitu katsoa olleen tietoa huoneiston vaarallisuudesta terveydelle. 10.5.1996 tutkimustuloksesta on ilmennyt, että huoneistossa oli terveydelle vaarallisia sädesieniä.

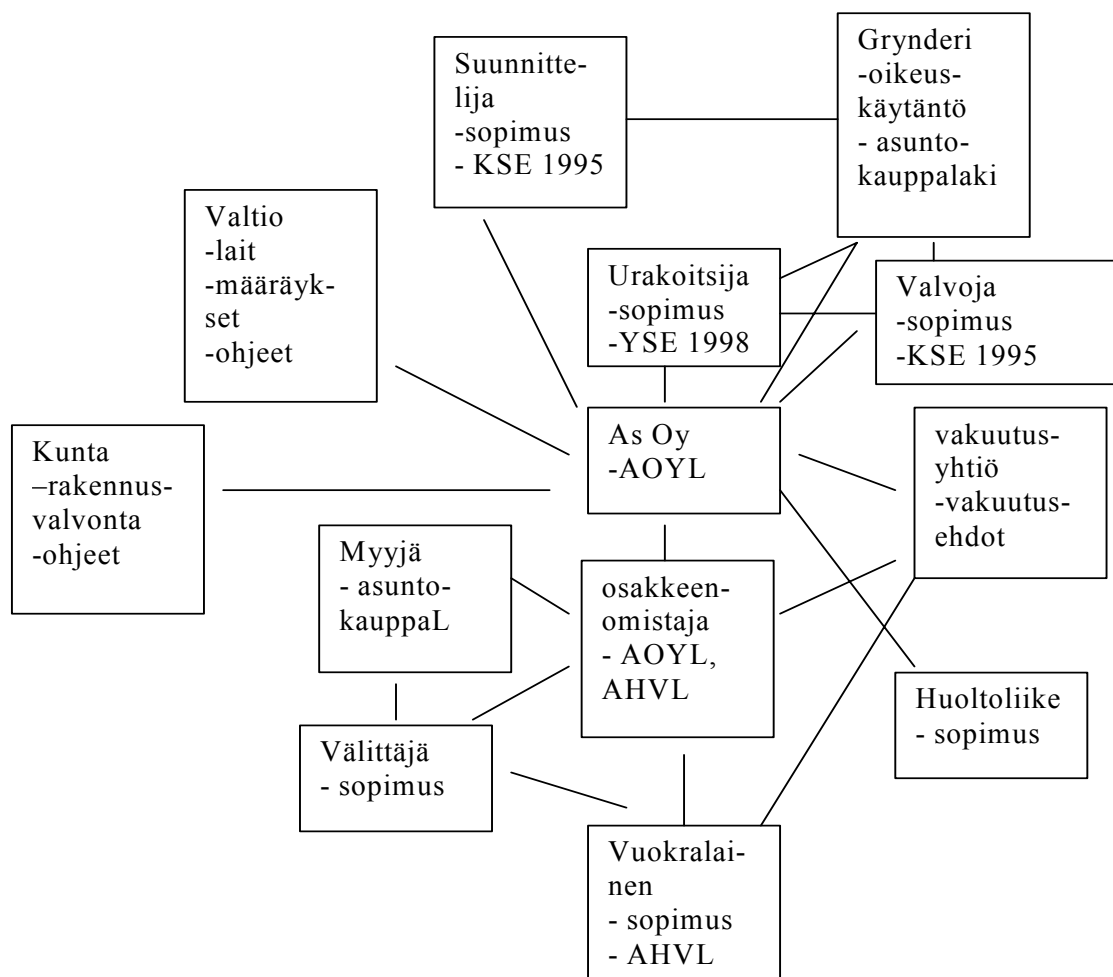
Vuokranantaja oli teettänyt kylpyhuoneremontin terveystarkastajan ohjeiden mukaisesti tuon jälkeen. 15.8.1996 tutkimustuloksien mukaan huoneistossa ei enää ilmennyt terveydelle vaarallisia määriä homesieniä. Hovioikeus katsoikin, että vuokranantajalla oli oikeus olettaa tehdyn korjauksen riittäneen ja vasta 31.10.1996 päiväystä tutkimustuloksesta kävi ilmi, että korjaus ei ollutkaan riittävä. Vuokralaisella oli oikeus saada vuokra alennetuksi vasta tuosta ajankohdasta. Vuokralaisella ei ollut oikeutta saada vahingonkorvausta, koska puutteen ei katsottu johtuneen vuokranantajan toiminnasta tai laiminlyönnistä.

Tilanteeseen liittyneet ongelmat

- huoneistoissa epäiltiin homevaurioita, syyn selvittäminen oli hankalaa ja vaati useita näytteitä ja asiantuntijoita
- huoneistoissa tehtävien korjausten laajuutta ei osattu määritellä, jolloin jouduttiin tekemään lisäkorjauksia
- sekä vuokralainen että vuokranantaja pyrkivät täyttämään omat lain mukaiset velvoitteensa
- ongelman selvittelyyn, poistoon ja riittelyyn kulutettiin aikaa ja rahaa.

Hovioikeuden lopputulos oli se, että vuokralaisella ei ollut oikeutta saada vuokranalennusta kuin hyvin vähäisessä määrin ja vahingonkorvausta ei lainkaan. Koska ei ollut painavia syitä velvoittaa kumpaakaan asianosaista korvaamaan oikeudenkäyntikuluja, jäivät kulut kummankin omaksi vahingoksi. Alempi oikeusaste eli Oulun asunto-oikeus oli tuominnut vuokranantajan palauttamaan maksettuja vuokria, suorittamaan vahingonkorvausta sekä korvaamaan vuokralaisen oikeudenkäyntikulut. Tämän päätöksen hovioikeus muutti siis täysin arvioituaan samaa näyttöä kuin asunto-oikeuskin.

HOMEVAURIOIDEN VASTUUTAHOJA



Marja Kostainen

SELVITYS HOMEVAURIOKORJAUSTEN RAHOITUSTUESTA VAIKEASSA TALOUDELLISESSA ASEMASSA OLEVILLE RUOKAKUNNILLE

Esiintyviä ongelmia ja kehitysehdotuksia

1 YHTEENVETO

Selvityksessä tarkastellaan niitä ongelmia, joita esiintyy mahdollisuuksissa auttaa asuntojen terveysongelmien, erityisesti homevaurioiden vuoksi vaikeassa taloudellisessa tilanteessa olevia ruokakuntia.

Kosteus- ja homevaurioita esiintyy suuressa osassa rakennuskantaa ja niiden kansantaloudelliset vaikutukset ovat huomattavat. On arvioitu, että huonon sisäilman aiheuttamat kustannukset vuodessa ovat meillä noin 3 miljardia euroa, joka menoerä koostuu tuottavuuden laskusta, töistä poissaoloista, sairauslomista yms.

Yksittäiselle ruokakunnalle kosteus- ja homevaurio saattaa aiheuttaa huomattaviakin kustannuksia esimerkiksi lisääntyneiden sairausmenojen, vaurioiden tutkimus-, suunnittelu- ja korjauskustannusten sekä mahdollisesti irtaimiston uusimiskustannusten muodossa. Paitsi kustannuksia homevaurioihin liittyy sekä terveydellisiä että mielenterveydellisiä riskejä. Tätä taustaa vasten on perusteltua pyrkiä auttamaan niitä ruokakuntia, joiden omat taloudelliset mahdollisuudet eivät riitä tarvittavien korjausten suorittamiseen.

Selvityksessä yhteiskunnan tuella autettavien ruokakuntien kriteereiksi on asetettu :

- 1) Terveyshaitta on yllättävä ja ennalta-arvaamaton. Näin ollen tukea ei ehdoteta myönnettäväksi esimerkiksi silloin, kun kyseessä on tuore talokauppa, jossa on jo ostohetkellä oltu tietoisia ongelmien olemassa olosta.
- 2) Tukea ei myönnetä niihin kustannuksiin, joihin hakija on oikeutettu saamaan korvausta muulta taholta kuten vakuutuksesta, urakoitsijalta, myyjältä yms.
- 3) Tukea ei myönnetä , jos ruokakunta pystyy itse kohtuudella selviämään korjauksen aiheuttamista taloudellisista rasituksista.

Arvion mukaan vuosittain tukea tarvitsisi edellä mainitut kriteerit huomioon ottaen noin 300 - 400 ruokakuntaa. Tarvittava määräraha olisi enimmillään noin 3 - 6 miljoonaa euroa.

Olellisimmat selvityksessä esitetyt ehdotukset nykyisten järjestelmien tarkentamiseksi ja uusien tukimuotojen kehittämiseksi ovat:

- Perustetaan palveleva puhelin, josta homevauriota epäilevä tai korjausta suunnitteleva voi saada tietoa siitä miten tulee toimia, mihin ottaa yhteyttä, mistä löytää pätevän korjaajan yms. Vastaavasti internetiin avataan perustietoja antava sivu joko

Suomi.fi tai asuminen.fi-porttaaliin.

- Korjausavustusjärjestelmän piiriin kuuluvien kuntotutkimus- ja suunnitteluavustuksien myöntökriteereitä muutetaan siten, että niitä voidaan vaikeissa kosteusvauriotapauksissa hakea ympärivuoden ja avustus olisi 50 - 80 % kohtuullisista toteutuneista kustannuksista.
- Korjausavustusjärjestelmän kautta myönnettävien terveyshaitta-avustusten tukiprosenttia tarkistetaan siten, että avustus voisi olla 40 – 80 % korjauskustannuksista.
- Avustusta voi saada myös silloin, kun omistusasunto joudutaan purkamaan tai osoitautuu muuten korjauskelvottomaksi.
- Asunto-osakeyhtiössä osakas voi saada avustusta siinä tapauksessa, että hänellä ei ole taloudellisia mahdollisuuksia selvittää korjauskustannuksista edes yhtiövastikeperusteisesti.
- Myös myyjä voi saada avustusta, jos voidaan osoittaa, että hän on ollut tietämätön vaurion olemassa olosta ja korvausvelvollisuutensa perusteella joutuisi kestävämmään taloudelliseen tilanteeseen.
- Oheiskustannuksiin esimerkiksi ”evakkoasunnon” vuokriin, homevaurioituneiden huonekalujen uusintaan yms. voi saada avustusta.
- Toimeentulotukisäädöksiä tai toimeentulotukea koskevaa ohjeistusta muutetaan niin, että homevauriotapauksissa niin kauan, kuin perhe on pakotettu asumaan muualla, molempien asuntojen kustannukset otetaan huomioon arvioitaessa perheen toimeentulotuen tarvetta.
- Korjausavustusjärjestelmän piiriin kuuluvan suunniteltuavustuksen piiriä laajennetaan niin, että terveyshaittatapauksissa avustettavia olisivat myös pätevän valvojan valvontakulut.

Selvityksessä on lisäksi lähdetty siitä, että koulutuksella, tiedotuksella ja viranomaistoiminnan jämäköitymisellä pyritään estämään tulevien kosteus- ja homevauriotapausten syntyä.

2 KOSTEUS/HOMEVAURIOIDEN YLEISYYS ASUINRAKENNUSKANNASSA

Kosteus- ja homevauriot ovat nousseet viime vuosikymmenellä keskeiseksi tekijäksi tarkasteltaessa sisäilman haittoja ja niiden terveystaikutuksia. Tehdyt tutkimukset ovat paljastaneet kosteusvauriot oletettua yleisemmäksi rakennuskannan ongelmaksi. Vuonna 1995 tehdyssä tutkimuksessa (Partanen yms.) arvioitiin, että yli 80 %:ssa tutkimuk-

nessa mukana olleista pientaloista oli ollut tai oli tarkastushetkellä kosteusvaurio. Korjauksen tai rakenteiden tarkastuksen tarpeessa oli noin 55 % kohteista. Otettaessa huomioon vuosien 1950 - 1990 välinen rakennuskanta on mahdollista, että Suomessa on 475 000 tämän ikäistä pientaloasuntoa, jotka ovat korjauksen tai rakenteiden tarkastamisen tarpeessa.

Ulla Haverisen vuonna 2002 julkaistussa väitöskirjassa käytettiin tutkimusaineistona 164 pientalon otosta. Aineisto oli kerätty vuosina 1993 - 1996. Aineiston perusteella arvioitiin, että merkittäviä kosteusvaurioita oli 30 - 40 %:ssa pientaloista.

Hengityслиiton korjausneuvontahankkeen yhteydessä 1998 - 2000 suoritettiin kuntotarkastus 524 kohteessa. Home- ja kosteusvaurio löytyi 34 %:ssa kohteita eli 178 asunnossa, joista 105 asunnossa katsottiin olevan välitön terveysriski. Lisäksi 20 %:ssa asunnoista oli riski kosteusvaurion syntymiseen eli ajoissa annettu ohjeistus ja korjauksen toteutus esti vaurion muodostumisen. Tyypillisin kosteusongelma olivat pesuhuoneiden vedeneristykset.

Korjauskustannusten osalta Partasen yms. tutkimuksessa todettiin, että yleensä korjaukset olivat suuruusluokaltaan kohtuullisia. Tutkimuksen mukaan korjaamatta olevien kosteusvaurioiden korjauskustannuksien koko maan pientalokannasta arvioitiin olevan yhteensä noin 588 miljoonaa euroa eli keskimäärin noin 1 245 euroa/asunto. Yli 4 400 euron korjauksista vaati vain noin 10 % kohteista.

Kullakin tutkitulla vuosikymmenellä oli tyypilliset kosteusvaurionsa. 1950 -luvun rakennuksissa tuli vesi kellaritiloihin. Erityiseksi ongelmaksi kosteus muodostui muutettaessa entisiä ”perunakellareita” asuntotiloiksi, mikäli samanaikaisesti ei huolehdittu salaojituksen, vesieritysten yms. tarvittavasta rakentamisesta ja korjaamisesta. 1960-luvun kohteiden ongelmia olivat vesiputkistojen vauriot. 1970-luvun taloissa yläpohjan kosteusvauriot olivat erittäin yleisiä johtuen tasakattorakenteen yleisyydestä kyseisellä vuosikymmenellä. Seuraava vuosikymmen toi mukanaan seinien kosteusvauriot, jotka johtuivat lähinnä pesutilojen riittämättömistä vesierityksistä.

Tutkimuksen mukaan joka toisen kosteusvaurion syy aiheutui joko puutteellisesta suunnittelusta tai virheellisestä tai huolimattomasta työsuorituksesta.

Vuonna 1996 suoritettussa vastaavassa tutkimuksessa asuinkerrostalojen kosteusvaurioista (Koivisto yms.) todettiin, että noin 60 %:ssa kohteista oli tai oli ollut kosteusvaurioita. Korjauksen tai perusteellisemmän tarkastamisen tarpeessa oli noin 42 % asunnoista. Haverisen tutkimuksen mukaan merkittäviä kosteusvaurioita esiintyy 20 - 30 % kerrostaloasunnoista.

Pääasiallisesti vauriot löytyvät kosteista tiloista tai keittiöistä. Syyt vaurioihin olivat rakennusaikaiset työ- ja suunnitteluvirheet ja -puutteet, rakenteiden tekninen ikä sekä eristeauriot. Kerrostalojen vauriosyyt olivat osittain sellaisia, että huolellisella kiinteistön ja tilojen hoidolla ja kunnon seurannalla ne olisivat kokonaan vältettävissä.

Tutkimuksen perusteella arvioitiin, että 1950...1980-lukujen kerrostalokannan korjaustarpeessa olevien kosteusvaurioiden korjauskustannukset olisivat vähintään 925 miljoonaa euroa keskimääräisten korjauskustannusten ollessa 1 345 euroa/asunto.

3 KOSTEUS/HOMEVAURIOIDEN KANSANTALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Suomen suurin kansallisomaisuuden osio on maan kiinteistökantha. Tätä taustaa vasten jo rakennuskannan vaurioituminen on kansantaloudellisesti merkittävä tekijä. Kyse ei ole kuitenkaan vain rakennusten vaurioista ja niistä syntyvistä kustannuksista. Kuten alussa todettiin, kosteuden aiheuttamat vauriot ja homeongelmat ovat paljastuneet viime vuosina yhdeksi merkittävimmistä sisäilman aiheuttamien haittojen syistä. Eräiden arvioiden mukaan (Seppänen ja Palonen, 1998) huonon sisäilman aiheuttamat kustannukset vuodessa ovat meillä samaa suuruusluokkaa kuin rakennusten lämmitykseen käytettävä raha eli noin 3 miljardia euroa. Menoerä koostuu tuottavuuden laskusta, töistä poissaoloista, sairauslomista yms.

Ensimmäinen raportti homeiden ja terveyshaittojen välisestä mahdollisesta yhteydestä on yli sadan vuoden takaa. Itäsuomalaisen lääkärin potilaana ollut pariskunta ihmetteli tohtorille lauantaioireitaan: nuhaa, kurkun käheyttä, iho-oireita. Paikalla käydessään lääkäri totesi pariskunnan käyvän lauantaisin navetan yhteydessä sijaitsevassa saunassa, jonka seinät olivat paksussa homeessa. Lääkäri kirjasi raporttiinsa jo tuolloin mahdollisen yhteyden homeiden ja oireiden välillä.

Varsinaisesti asiaa on alettu tutkia 1990-luvulla. Terveysriski kosteusvauriotapauksissa aiheutuu mikrobien sisäilmaan levittämistä itiöistä, haihtuvista orgaanisista yhdisteistä ja toksineista. Homevaurion aiheuttama terveysriski on ilmeinen, mutta haitan voimakkuus on riippuvainen ihmisen herkkyydestä, homelajeista ja altistumisen voimakkuudesta. Yleisimpiä seurauksia edellä mainituista tekijöistä ovat erilaiset limakalvojen ärsytysoireet sekä keskushermoston oireet kuten väsymys ja päänsärky. Olemassa ei kuitenkaan ole ollut objektiivisia, luotettavia mittareita arvioimaan kosteusvaurioita, niistä johtuvaa altistumista ja terveyshaittoja. Ulla Haverinen on väitöskirjassaan pyrkinyt kehittämään mallin, ns. kosteusvaurioindeksin, joka kuvastaisi koko rakennuksen vaurioituneisuutta suhteessa esiintyviin oireisiin. Tutkimuksissa havaittiin kosteusvaurioiden olevan yhteydessä rakennusten käyttäjien terveyteen, mutta havaittu yhteys on monimutkainen. Kuitenkin voitiin todeta riskiennusteen hengitystieoireiden osalta kasvavan vaurion haitallisuuden kasvaessa.

Yhteiskunnan kannalta kustannuksia kosteus- ja homevaurioiden yhteydessä aiheutuu ensisijaisesti lääkäreissä käyntien, sairaalahoitopäivien ja työstä poissaolojen seurauksena. Tuula Husman on tutkimuksessaan (Husman, 2001) asumisterveysongelmaisten pitkäaikaisista terveyshaitoista tutkinut 53 aikuisen ja 42 lapsen otosta. Tässä aineistossa

aikuisten sairauspoissaolot aiheuttivat työnantajille ja yhteiskunnalle ongelman ollessa pahimmillaan yli 100 000 euron tappiot. Lääkärien vastaanottokäyntien hinta oli noin 30 000 euroa ja sairaalahoitojen hinta noin 17 000 euroa. Seurantajakson aikana kustannukset olivat pudonneet poissaolojen osalta noin 30 000 euroon ja muut kulut olivat pienentyneet yhteensä noin 5 900 euroon.

Hengitysliiton korjausneuvontahankkeen yhteydessä havaittiin ,että niissä asunnoissa, joissa homevaurio korjattiin, asukkaat kokivat 65 %:ssa tapauksista terveydentilansa parantuneen. Vastaavasti 44 % ilmoitti myös vähentäneensä lääkkeiden käyttöä.

T.T. Lien Nguyen yms. vuonna 1998 julkaistussa tutkimuksessa on kosteusvaurioiden ja homeiden aiheuttaman astman kustannusten arvioitu olleen vuonna 1996 yhteensä noin 35 miljoonaa euroa. Poissaoloja edellä mainittujen syiden aiheuttaman astman vuoksi kertyi samana vuonna noin 65 000 työpäivää. Homeiden vuoksi kertyi vuonna 1996 asuinkerrostaloasukkaille vajaakuntoisuuspäiviä yli 668 000.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta kosteus- ja homevaurioiden olevan kansantalouden kannalta niin merkittävässä asemassa, että yhteiskunnan tuki kyseisten ongelmien poistamiseksi on perusteltua. Tuen avulla on mahdollisuus vähentää asukkaiden oleskelua kosteusvauriosta kärsivissä tiloissa ja siten ehkäistä yhteiskunnalle syntyviä taloudellisia menetyksiä.

4 KOSTEUS/HOMEVAURIOIDEN VAIKUTUKSET ASUKKAAN/PERHEEN NÄKÖKULMASTA

Asumisterveysongelma vaikuttaa perheen tilanteeseen monin tavoin. Jo itse ongelman tiedostaminen ja siten mahdollisuus ratkaisumallien löytymiseen saattaa viedä pitkän ajan.

Kosteus- ja homevauriot altistavat pahimmillaan perheen siinä määrin, että oireilu on jokapäiväistä ja monimuotoista. Erilaisia tulehdustauteja saattaa olla kymmeniä vuodessa. Näiden seurauksena lääkärisikäynteihin ja lääkkeisiin kuluu huomattavia summia. Pahimmillaan joku asukkaista sairastuu astmaan tai saa homepölykeuhkon. Vakavista homevaurioista saattaa olla seurauksena työkyvyn menetys ja sitä kautta selvä ruokakunnan elintason lasku.

Tutkittaessa asumisterveysongelmaisten pitkäaikaisia terveyshaittoja (Husman,2001) aikuisista 70 % ja lapsista 50 % katsoi tilanteensa olevan huonompi kuin ennen terveysongelman ilmaantumista. Terveysongelman ollessa pahimmillaan aikuisista yli puolet oireili päivittäin. Yleisoireista tavallisin oli väsymys.

Virustauteihin sairastuneiden osuus aineistossa oli lähes sama kuin väestössä yleensä, mutta virusinfektioiden lukumäärä oli moninkertainen samoin liitännäissairauksien ku-

ten keuhkoputkentulehdusten, kurkkutulehdusten yms. esiintymistiheys. Asumisterveysongelman poistuttua tilanne yleensä normalisoitui.

Lääkäripalvelujen tarve oli altistumisaikana aikuisilla yli 5 kertaa ja lapsilla noin 3 kertaa yleisempää kuin normaaliväestöllä. Sairaalahoidonmäärä oli aikuisilla yli kaksinkertainen ja lapsilla kolminkertainen tavanomaiseen verrattuna. Ruokakuntien sairauksien hoitoon liittyvät kulut aikuista kohti vuodessa olivat keskimäärin 584 euroa. Kustannusten suuruus kuitenkin vaihteli huomattavasti eri perheillä. Tutkimushetkellä sairauskulut olivat laskeneet keskimäärin 340 euroon / vuosi. Lasten osalta kulut olivat yhtä suuret kuin aikuisilla terveysongelman ollessa pahimmillaan eli noin 580 euroa/vuosi, mutta seurantajakson aikana kulut olivat laskeneet 47 euroon/lapsi/vuosi.

Nguyen yms. tutkimuksessa todettiin kosteusvaurioiden ja homeiden synnyttämän astman hoidon maksaneen asukkaille vuonna 1996 yhteensä noin 25 miljoonaa euroa.

Kaiken kaikkiaan ongelmat kulminoituvat useimmiten taloudellisiin kysymyksiin. Jo kosteusvaurion kartoittaminen erilaisine rakennusteknisine selvityksineen ja analyysineen vaatii huomattavaakin taloudellista panosta. Suurimmillaan kulut saattavat nousta lähes 20 000 euroon. Keskimäärinkin erilaiset selvitykset vaativat rahaa noin 4 000 euroa.

Itse korjauskustannukset vaihtelevat melkoisesti kohdekohtaisesti. Husmanin tutkimassa aineistossa keskimääräiset korjauskustannukset olivat noin 18 700 euroa vaihteluvälillä ollessa 500 eurosta 135 000 euroon.

Taloudellisia menetyksiä voi syntyä myös irtaimiston uusimispakosta. Osassa tapauksista irtaimiston puhdistaminen on riittävä toimenpide, mutta pahimmillaan irtaimisto saatetaan joutua uusimaan lähes täysin. Viimeksi mainittu vaihtoehto koskee lähinnä perheitä, joissa on todettu vaikeita mikrobialtistukseen liittyviä sairauksia tai herkistymistä kosteusvauriomikrobeille. Vaihteluväli irtaimistosta aiheutuneille kustannuksille oli edellä mainitussa tutkimuksessa 340 eurosta 25 300 euroon.

Tilanne vaikeissa kosteus- ja homevauriotapauksissa on useimmiten henkisesti hyvin kuormittava. Sekä aikuiset ja lapset potevat eriasteisia stressioireita: masentuneisuutta, hermostuneisuutta yms. Perhe saattaa elää vuosia jaksamisensa ääri rajoilla. Harrastukset ja muu vapaanajanvietto kärsii, samoin sosiaaliset kontaktit. Asukkaat saattavat tuntea olevansa ympäristön taholta tulevan henkisen väkivallan tai kiusaamisen kohteina. Mikäli lopputuloksena on asunnon ja pahimmillaan muunkin henkilökohtaisen omaisuuden menetys, on seurauksena usein perusturvallisuuden järkkäminen ja siitä johtuen jopa henkisen tasapainon menetys.

Yksittäisissä tapauksissa ihminen pahimmillaan törmää kaikilla elämänalueilla ongelmiin ja epäkohtiin.

Tapaus 1:

Nuori pari, jolla alle vuoden ikäinen lapsi, osti omakotitalon, josta he maksoivat noin 93 000 euroa. Talo ostettiin talvella ja siihen oli suoritettu kuntotarkastus, jossa todettiin, että pesualtaan ja seinän väliin oli saatanut päästä vettä, joten kyseinen kohta tulisi tarkistaa ja mahdollisesti korjata.

Korjaus päätettiin aloittaa rakentamalla takka. Takalle oli kiinteistön myyjän mukaan jo vedetty korvausilmakanava. Rakennustyötä alettaessa todettiin, että kyseinen kanava johti suoraan viemäriputkistoon, jolloin takan rakentaminen jäi siihen.

Perheen lapsi reagoi taloon muuton jälkeen öisin saamalla useita lähes hysteerisiä itkukohtauksia, jotka helpottivat perheen oleskellessa muualla. Asunto osoittautui erittäin kylmäksi. Hellassa jouduttiin polttamaan puita yötä päivää ja lämmityksestä aiheutuvat sähkölaskut olivat kohtuuttoman suuria. Siitä huolimatta sisällä oleskeltaessa oli käytettävä kenkiä ja paksuja villapuseroita.

Talon tarkempi tutkiminen aloitettiin kesällä. Talo sijaitsee notkossa selvästi viereistä tietä alempana. Jossain vaiheessa talon ympärille, todennäköisesti kosteusvaurioiden seurauksena, on laitettu salaoja, joka kuitenkin kiertää vain talon kahdella sivulla ja on sielläkin noin metrin verran liian ylhäällä. Näin ollen kosteus on päässyt talon rakenteisiin. Talon vanha osa on rakennettu aiemman navetan perustuksille ja pohjan alla on osittain vain multaa, jossa ruumenia ja siemeniä. Osassa taloa ei ole lainkaan pohjalaattaa, vaan höyrysulkuna käytetty muovi on laitettu suoraan mullan päälle, ja tämän päällä on ohut styroksikerros. Sielläkin missä pohjalaatta on, sitä ei ole raudoitettu. Kunnan lämmöneristystä ei ole missään. Talon seinät ovat muuratut ja lämpöeristeenä on toiminut ilma. Kosteusvaurioiden seurauksena ja rakennustarkastajan ohjeen mukaisesti ilmatilaan on viety putkitus, jotta seinärakenteeseen on saatu tuuletus. Samalla on poistettu aiempi ”lämpöeristys”, joten seinissä ei tällä hetkellä ole lainkaan lämpöeristystä. Myöskin katto on kosteusvaurioitunut ilmanvaihdon puutteesta johtuen. Seinien alaosissa on nähtävissä jälkiä homeesta.

Myöhemmin on selvinnyt, että talolle oli myönnetty 1990-luvulla kolme kertaa terveyshaitta-avustusta ja perusparannuslainaa. Perustukset yms. on käyty asiakirjojen mukaan tarkastamassa rakennustarkastajan toimesta.

Perhe kutsui paikalle terveystarkastajan, joka totesi, ettei hänellä ole tietoa eikä ammattitaitoa antaa lausuntoa homeiden terveyshaittavaikutuksista. Terveystarkastaja ei omasta mielestään voinut myöskään laittaa yksityisen omistamaa asuntoa asumiskieltoon.

Perhe on joutunut muuttamaan talosta kunnan vuokra-asuntoon, jossa sielläkin on nyt vesivaurio putkien jäädyttyä halki pakkasten seurauksena. Omistamassaan talossa he eivät voi asua. Kohteessa vierailtaessa sisällä oli lämmityksestä huolimatta pakkasasteita.

Juttu on ollut oikeudessa, jossa myyjä tuomittiin 17 000 euron hinnanalennukseen. Seuraava vaihe on hovioikeus. Perheen pää on ollut tilanteen seurauksena syntyneiden psyykkisten ongelmien vuoksi sairaalomalta 8 kuukautta.

Tapaus 2:

Nuori pari, jossa vaimo odotti lasta, osti omakotitalon noin 100 000 eurolla. Taloon oli tehty kuntotarkastus.

Asuttuaan talossa 10 päivää, perhe ryhtyi korjaamaan suihkutilaa. Tällöin ilmeni, että suihku oli rakennettu entiseen komeroon laittamalla vanhan seinän päälle lastulevy ja muovitapetti. Seinä tapetin takana oli pahoin vaurioitunut. Siinä vaiheessa perhe vaimon loppuraskaudesta johtuen muutti pois. Koska oli alkukesä, kunnassa oli asuntotoimisto kiinni, joten perhe joutui asumaan noin 2 kuukautta sukulaisten luona ja osittain omistamassaan pakettiautossa.

Taloa tarkemmin tutkittaessa todettiin perustukset täysin lattiasienten ja tupajumien saastuttamiksi. Kaikki kantavat rakenteet ovat täyttä töhnää. Terveystarkastaja on asettanut kiinteistön asumiskieltoon.

Perhe on asunut viime kesästä asti kunnan vuokra-asunnossa. Riita asuntokaupasta on menossa hovioikeuteen.

Perheen isä joutui kaksi viikkoa kodista poismuuton jälkeen puoleksi vuodeksi sairaalomalta.

Tapaus 3:

Perheessä on vanhemmat ja 6 alaikäistä lasta. Perhe asui aiemmin vuokralalla. Entisessä asunnossa havaittiin kuitenkin vaikea homehaitta, jonka seurauksena osa perheenjäsenistä on altistunut voimakkaasti homeille. Vuokra-asunto oli yksityisen omistama ja perhe sanottiin irti homehaitan paljastuttua. Perheen suuren koon vuoksi heille ei ollut tarjolla vuokra-asuntoa, joten perhe joutui ostamaan omakotitalon kesällä 2001. Talo on valmistunut vuonna 1968 ja sen kauppahinta oli 116 000 euroa. Talon oston rahoitus on järjestetty kokonaan velalla, jolla on henkilötakaajat.

Kohteeseen oli tehty kuntotarkastus, jossa ei havaittu kosteusvaurioiden jälkiä seinä- tai kattorakenteissa. Pohjakerroksen lattiassa ja seinien ala-

osissa todettiin hieman koholla olevia kosteusarvoja, mutta tarkastusker-
tomuksessa lähdettiin siitä, että ne voidaan hyväksyä, mikäli pinnoitteet
ko. alueilla eivät ole tiiviitä ja samalla huolehditaan riittävästä ilman-
vaihdosta.

Perhe muutti taloon elokuussa ja ensimmäinen yhteydenotto terveystar-
kastajaan tapahtui lokakuussa. Tällöin yhdessä huoneessa oli havaittavissa
homeenhajua. Muutaman päivän kuluttua terveystarkastaja suoritti
tarkastuksen yläpohjassa, mutta tarkastuksen yhteydessä ei havaittu
merkkejä kosteus- tai homevauriosta. Kohteessa käytiin tämän jälkeen
vielä kolme kertaa. Viimeisellä kerralla avattiin huoneen kattoverhousta,
jolloin homeenhaju lisääntyi selvästi. Edelleen tutkittaessa todettiin, että
ongelman perusta oli yläpohjaan jossain vaiheessa lisätty puhallusvilla.
Rakenteesta oli muodostunut liian tiivis, minkä seurauksena kate kon-
densoi kosteutta rakenteisiin. Homehaitan vuoksi perhe on asunut talven
talon kellarissa.

Perheen taloudellinen tilanne on erittäin vaikea. Perheen äiti sairastui
homeiden vaikutuksesta. Hänellä on niin voimakkaita, jatkuvia huimaus-
kohtauksia, ettei hän kykene suoriutumaan suuresta osasta kodinhoitoteh-
täviä. Esimerkiksi siivouksessa perhe tarvitsee ulkopuolista apua. Äiti on
ollut kuntoutustuella, joka nyt on loppunut. Hän on hakenut eläkettä,
mutta saanut kielteisen päätöksen. Tästä syystä perhe joutuu tulemaan
toimen miehen ansioilla. Ongelmia lisää yhden lapsen vakava oireilu.
Pojalla esiintyy oppimisvaikeutta, muistikatkoja ja aika-ajoittain niin vai-
keita iho-oireita, että esimerkiksi jalkapohjat ovat olleet täysin auki.

Myyjät, jotka olivat asuneet kiinteistössä kaksi vuotta, ovat olleet periaat-
teessa valmiit sovintoon, mutta he ovat samanaikaisesti esittäneet vasta-
kanteen heille asunnon myyneelle taholle, joka ei ole ollut valmis min-
käänlaiseen korvaukseen.

Aiemmat asukkaat eivät olleet aistineet mitään haittaa. He olivat oleilleet
paljon mökillään, eivätkä ilmeisesti olleet herkistyneet samassa määrin
kuin tapausperheen jäsenet.

Hakijoille on myönnetty korjausavustus. Hakijat olivat kokeneet viran-
omaisten asenteen Valtion asuntorahastoa lukuun ottamatta vähättele-
väksi.

5 MITEN VAIKEASSA TALOUDELLISESSA TILANTEESSA OLEMINEN MÄÄRITELLÄÄN SELVITYKSESSÄ JA ARVIO TALOUDELLISTA TUKEA TARVITSEVIEN RUOKAKUNTIEN MÄÄRÄSTÄ JA MÄÄRÄRAHATARPEESTA

Korjaus- ja energia-avustusasetuksen (57/2003) perusteella korjausavustusta terveyshaittan poistamiseen voidaan myöntää, jos avustaminen on tarpeellista korjaustoimenpiteiden laajuuden sekä hakijaruokakunnan taloudellisen tilanteen vuoksi. Avustusta ei korjaus- ja energia-avustuslain (1021/2002) perusteella voida myöntää siihen osaan korjauskustannuksista, johon hakija voi saada muuta korvausta tai avustusta. Muuksi korvaukseksi katsotaan esim. vakuutuskorvaus tai myyjältä saatava hinnanalennus.

Selvityksessä on lähdetty siitä, että tuen perusteita ei näiltä osin muuteta. Tukea ei esimerkiksi ehdoteta myönnettäväksi silloin, kun tuen hakija on tietoisesti ostanut vanhan, huonokuntoisen kiinteistön hyvin alhaisella hinnalla. Lähtökohta on, että hakijan tällaisessa tapauksessa on etukäteen arvioitava taloudelliset mahdollisuutensa sekä kiinteistön hankintaan että sen korjaukseen asuttavaan kuntoon. Tuella ei ole tarkoitus myöskään siirtää muun tahon esim. urakoitsijan, myyjän yms. vastuita yhteiskunnan maksettaviksi. Eikä tukea ole tarkoitus ulottaa asunnon/kiinteistön omistajaan silloin, kun omistajalla on taloudelliset mahdollisuudet kohtuudella selvittää mahdollisista korjauskustannuksista.

Kuten Partasen yms. tutkimuksessa todettiin, Suomessa saattaa olla yli 475 000 pientaloasuntoa, jotka ovat korjauksen tai rakenteiden tarkastuksen tarpeessa. Kuitenkin vain vajaassa 10 % kohteista voidaan puhua laajahkosta korjauksesta eli noin 47 500 asunnossa korjauskustannukset olisivat vuonna 1995 ylittäneet 4 400 euron rajan. Kaikissa näissä kohteissa ei kuitenkaan asukkaiden taloudellinen tilanne ole sellainen, että tuen myöntäminen edellä esitetyn perusteella olisi ajankohtaista.

Valtion asuntorahastoon on vuosina 1997 – 2002 jätetty avustusanomuksia terveyshaittojen poistamiseksi yhteensä 743 kappaletta, joista myönteisen päätöksen on saanut 320 eli keskimäärin 53/vuosi.

Kielteisissä päätöksissä yleisin hyllyn peruste olivat pienet kustannukset, jotka alittivat laajalle korjaukselle asetetun raja-arvon, nykyisin 8 400 euroa (n. 30 %). Lähes yhtä usein kielteinen päätös perustui joko hakijan taloudelliseen asemaan (n. 25 %) tai siihen, etteivät hakijat toimittaneet pyydettyjä asiapapereita (n. 20 %). Hakijoina oli myös muutama asunto-osakeyhtiö ja osassa tapauksia hakija oli jo ostaessaan ollut tietoinen kosteusvauriosta, joka oli vaikuttanut hintaa alentavana tekijänä.

Asumisterveysliitto AsTe ry:hyn on kolmen vuoden aikana ottanut yhteyttä 170 sellaista ruokakuntaa, joiden tilanne on ollut niin vaikea, että AsTe ry on katsonut tarpeelliseksi avustaa heitä tilanteen selvittelyssä laajemminkin mm. suorittamalla kuntotutkimuksia, toimimalla asiantuntijana oikeudessa yms.

Osittain edellä mainitut tilastoluvut ovat päällekkäisiä, koska osa AsTe ry:n asiakkaista on saanut myös korjausavustuksen.

Jos arvioidaan taloudellisessa vaikeuksissa olevien kosteusvauriotalojen asukkaiden määrää vuositason ja sitä kautta vuosittain tuen tarpeessa olevien ruokakuntien määrää, on ilmeistä, että kaikki tarvitsijat eivät vielä ole olleet tietoisia tuen saannin mahdollisuuksista. Toisaalta todellisissa vaikeuksissa olevien ruokakuntien määrä ei kuitenkaan asuntorahastosta, Asumisterveysliitosta ja Helistä saatujen tietojen valossa todennäköisesti kasva kovin korkeaksi, vaan liikkunee suurimmillaan noin 300 – 400 tapauksessa/vuosi.

Valtion asuntorahaston myöntämässä avustuksissa keskimääräinen avustus on vaihdellut vuosittain 6 282 eurosta 9 309 euroon, jolloin keskimääräiset korjauskustannukset ovat olleet 15 700 eurosta 23 275 euroon. Kohdekohtaiset korjauskustannukset ovat vaihdelleet välillä 8 400 euroa - 56 000 euroa.

AsTe ry:n hakijoiden osalta kustannukset ovat olleet selkeästi suuremmat eli keskimääräinen korjauskustannus heidän hakijakunnassaan on ollut noin 56 800 euroa. Kuitenkaan mahdollisen avustuksen kannalta huomioon otettavat kustannukset eivät kohoa yhtä suuriksi, koska osassa kohteista vakuutusyhtiö on korvannut osaltaan korjausta tai kohteeseen on saatu hinnanalennus sopimusteitse tai oikeudessa tai kauppa on purettu.

Keskimääräisten avustukseen oikeuttavien korjauskustannusten voisi arvioida olevan enimmillään noin 27 000 – 35 000 euroa / kohde. Tällöin vuosittaiset avustettavat korjauskustannukset olisivat kaikkiaan noin 8,1 – 14 miljoonaa euroa, jolloin vuositason avustuksiin tarvittaisiin keskimäärin noin 3 – 6 miljoonaa euroa.

6 PERUSKORJAUSPROSESSI KOSTEUS- JA HOMEVAURIO-TAPAUKSISSA

6.1 Asuntokauppa

Monessa tapauksessa kosteus- ja homeongelman ja sitä kautta korjausprosessin voidaan katsoa alkaneen jo asuntokauppatilanteesta. Ostaja on taloon tutustuttuaan olettanut saavansa hyväkuntoisen kiinteistön. Hän on arvioinut taloudelliset resurssinsa ja mahdolliset korjaustarpeet tästä lähtökohdasta käsin.

6.2 Tietoisuus ongelmasta

Epäilyt kosteus- tai homehaitan olemassaolosta käynnistyvät joko perheessä ilmenevien oireiden perusteella tai muun remontin yhteydessä havaittavan vaurion kautta. Tämän

jälkeen asukkaan tulisi selvittää, mistä ongelmassa on kyse ja mitä sille pitäisi tehdä. Tässä vaiheessa tulisi kääntyä asiantuntijan puoleen vauriokartoituksen teettämiseksi. Mahdolliset yhteydenotot myyjään tai vakuutusyhtiöön.

6.3 Korjaussuunnitelman teko

Ennen korjaukseen ryhtymistä asukkaan tulisi teettää asiantuntijalla korjausta koskevat suunnitelmat ja kustannusarviot.

6.4 Taloudelliset kysymykset

Korjaussuunnitelman ja kustannusarvion pohjalta asukas joutuu arvioimaan omat taloudelliset mahdollisuutensa korjauksen toteuttamiseen.

6.5 Korjauksen asianmukainen suorittaminen

Kosteus- ja homevaurioiden kyseessä ollessa on ensiarvoisen tärkeää, että työ tehdään oikein, huolellisesti ja riittävässä laajuudessa, niin että lopputulos täyttää asetetut vaatimukset eikä riskiä vaurion uusiintumisesta synny.

7 NYKYTILANNE JA SEN ONGELMAT SEKÄ KEHITYSEHDOTUKSET

7.1 Asuntokauppa

Asuntokauppatilanteessa tulisi ostajan voida olla varma siitä, että hän saa kaikki olemassa olevat tiedot päätöksentekonsa taustaksi. Näin hän voi varmistaa taloudelliset mahdollisuutensa sekä oston että mahdollisten korjausten suhteen.

Ongelmat

Tällä hetkellä ostajalla ei ole tällaista varmuutta. Vaikka kohteessa on tehty kuntotarkastus, on esimerkiksi aiemmin esitetyissä tapauksissa ilmeistä, ettei tarkastaja ole joko suorittanut tarkastusta riittävän huolellisesti tai hän ei ole dokumentoinut kaikkia havaitsemiaan seikkoja. Myöskään ostaja ei saa välttämättä tietoa talon historiasta: Onko ollut ongelmia? Mitä niille on tehty? Kuka on tehnyt? yms.

Tulevaisuus

Huoltokirjakäytännön levitessä on ilmeistä, että ostajilla on tulevaisuudessa paremmat mahdollisuudet saada todellista tietoa talosta, sen kunnosta ja korjaustarpeista.

7.2 Tiedonsaantikanavat

Mikäli asukas alkaa epäillä, että kiinteistössä saattaa olla kosteus- tai homevaurio, hänen tulisi ryhtyä toimeen asian selvittämiseksi. Jotta asukas osaa toimia oikein, hänellä pitää olla tietoa siitä, mihin ottaa yhteyttä, mitä tehdä. Toimintaohjeiden tietolähteiksi ovat asukkaat eri yhteyksissä maininneet muun muassa terveystarkastajan, lehtiartikkelit, rakennustarkastajan, korjausneuvojan, asianajajan, ympäristökeskuksen, Asumisterveysyhdistyksen ja tavarantarkastajan. Eli tietoa on monelta taholta saatavissa.

Ongelmat

Vaikka tietoa onkin jaossa monesta eri lähteestä, on ilmeistä, ettei se tavoita kaikkia tietoa tarvitsevia. Usein kuultu kysymys on : ”Epäilen, että meillä on hometta. Mitä minun pitäisi tehdä ?” Myöskin kosteusvaurio- ja hometutkimuksissa haastateltavat ovat todenneet, että vaikeutena on ollut, ettei ole tiennyt, kenen puoleen kääntyä ja mistä saada tietoa. Tiedon keskittämistä onkin yleisesti toivottu.

Kehitysehdotuksia

Selvityshenkilö ehdottaa, että luodaan kanavat, joiden kautta yksittäisellä asukkaalla on mahdollisuus saada keskitetysti tietoa siitä, miten hänen tulisi edetä kosteusvauriota epäillessään ja korjausta toteuttaessaan.

Internetiin rakennetaan joko Suomi.fi tai asuminen.fi –porttaalin alle oma osionsa, mistä kosteusvauriotapauksessa saisi tietoa mm. siitä, mihin pitää ottaa yhteyttä silloin, kun epäilee kosteus/homevauriota, millaisia tukimuotoja on tarjolla kosteusvaurioiden korjaamiseen yms. Ympäristöministeriö ja sosiaali- ja terveysministeriö selvittävät keskinäisillä neuvotteluilla, kenen vastuulla sivun rakentaminen ja ylläpitäminen on. Mahdolliset linkit yksityiselle puolelle esim. RALA:n sivuille joudutaan hoitamaan sivun ylläpitäjän kotisivujen kautta, koska em. porttaalit linkittyvät vain julkisiin tai niihin rinnastettaviin tahoihin.

RAY:n rahoituksella perustetaan palveleva puhelin Asumisterveysyhdistys AsTe ry:n alaisuuteen. Puhelimesta voi saada tietoja siitä, miten tulisi toimia epäillessään kosteusvauriota. Palvelevasta puhelimesta olisi mahdollista saada myös tietoa esimerkiksi eri alueiden terveystarkastajien hyväksymistä kosteusvaurioasiantuntijoista, päteivistä suunnittelijoista ja urakoitsijoista (tarvittavat linkit) sekä käytettävissä olevista eri tu-

kimuodoista. Tällaisen puhelintoiminnan avulla on mahdollista saada korjaustyöt alkamaan mahdollisimman pikaisesti ja siten ehkäistä/vähentää mahdollisia terveydellisiä ja psyykkisiä ongelmia sekä vähentää vääriin suoritetuista työsuorituksista johtuvia kosteusvaurioiden uusiutumisia. Palveleva puhelin auttaisi erityisesti niitä homevaurionsa kanssa kamppailevia, jotka ovat jo uupuneet tilanteeseensa, eivätkä enää jaksa ponnistella tiedon keruun kanssa.

Kosteus- ja homevaurioita ja niiden ehkäisyä käsittelevää materiaalia on saatavissa kuntiin perustetuista sisäilmapisteistä. Tietoa näiden pisteiden olemassa olost ja niistä saatavista esitteistä on eri tavoin pyrittävä kunnissa välittämään esimerkiksi kunnan kotisivujen, lehti-ilmoitusten yms. välityksellä. Vastaavasti informaatioita voidaan välittää myös edellä mainittujen kanavien kautta.

7.3 Suunnitelmien teko

Kosteus- ja homeongelmien korjaaminen vaatii paitsi yleistä rakennusmateriaalien ja rakenteiden tuntemusta, myös tietoa näiden toimivuudesta erilaisissa kosteudelle altistavissa olosuhteissa eli rakennustekniikassa korostuu rakennusfysiikan osuus. Lisäksi asiantuntijoiden tulee hallita sisäilmahygieniaa ja tiedostaa ongelmien aiheuttamat terveysvaikutukset. Väärin tehty korjaus saattaa jopa pahentaa olemassa olevaa tilannetta tai parhaimmillaankin ongelmaan saadaan vain tilapäinen ratkaisu. Tästä syystä tehdyt korjaukset tulisi suunnitella asiantuntevasti ja ammattitaidolla.

Ongelmat

Asiantuntevan suunnittelijan löytäminen saattaa olla vaikeaa ja toisaalta ihmiset eivät vielä ole mieltäneen suunnittelun tärkeyttä yleensäkkään. Tilanne voi taloudellisesti myös olla niin tiukka, ettei suunnittelukustannuksiin ole varaa, vaan kaikki rahat pyritään ohjaamaan itse korjaustoimintaan.

Kehitysehdotukset:

Yleisölle tarkoitetuissa kosteus- ja homevaurioita sekä sisäilmastoa koskevissa luentotilaisuuksissa, esitteissä yms. painotetaan entistä enemmän hyvän suunnittelun merkitystä korjausten onnistumisen edellytyksenä.

Kuopion yliopistossa järjestettiin vuonna 1997 Pilot-koulutus, jossa rakennusalan päteviä asiantuntijoita koulutettiin sisäilmaongelmien asiantuntijoiksi. Koulutuksen perustana oli näkemys siitä, että asiantuntijana toimiminen edellyttää rakennusalan käytännön kokemuksen lisäksi tietoa lähinnä muiden tieteiden alueelta.

Selvityshenkilö ehdottaa, että opetusministeriö selvittää, miten rakennusalan koulutukseen niin perus- kuin jatkotasollakin liitetään koulutusta myös sisäilmahygienian ja ongelmien terveysvaikutusten aihealueilta.

Selvityshenkilö esittää, että korjausavustusjärjestelmän piiriin kuuluvia kuntotutkimus- ja suunnitteluavustuksia kehitetään siten, että vakavissa kosteusvauriotapauksissa em. avustuksia voidaan hakea ympärivuotisesti ja hakijan taloudellisesta asemasta riippuen avustus voisi olla 50 – 80 % kohtuullisista toteutuneista kustannuksista. Tällöin myös ne hakijaruokakunnat, joiden tilanne on niin vaikea, etteivät heidän taloudelliset resurssinsa riitä suunnittelijan palkkaamiseen, saavat mahdollisuuden asiantuntijan apuun. Avustuksen myöntämisellä taataan, että korjaustoimenpide saadaan kunnolla kartoitettuksi ja suunnitelmat ovat toimivat ja takaavat siltä osin hyvän lopputuloksen.

7.4 Taloudelliset tukimuodot

7.4.1 Korjausavustukset

Korjausavustusten myöntö perustuu lakiin asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista (1021/2002), valtionavustuslakiin (688/2001) ja valtioneuvoston asetukseen asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista (57/2003).

Avustuksia voidaan myöntää ympärivuotisessa asuinkäytössä olevien asuntojen tai sellaiseen käyttöön otettavien laitosrakennusten korjauksiin.

Avustuksilla voidaan tukea 1) vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamista sosiaalisin perustein, 2) hissien asentamista olemassa oleviin kerrostaloihin ja korjauksia, joilla poistetaan liikkumisesteitä, 3) laitosten muuttamista asunnoiksi ja tilojen muuttamista palvelutiloiksi, 4) terveyshaittojen poistamista sosiaalisin perustein 5) lähiöiden asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaa, 6) asuinrakennuskannan suunnitelmallisen korjaustoiminnan toteuttamista ja 7) asuntojen energiatalouden parantamista ja päästöjen vähentämistä.

Avustus myönnetään rakennuksen tai asunnon omistajalle tai osakkeenomistajalle, jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita korjattavaa asuntoa. Avustus voidaan myöntää myös sille, jolle kunnossapitovastuu on lailla tai kirjallisella sopimuksella siirretty pysyvästi tai pitkäaikaisesti.

Avustuksilla on yhtenäinen valtakunnallinen hakuaika lukuun ottamatta uusien hissien rakentamiseen ja terveyshaittojen poistamiseen myönnettäviä avustuksia, joita voi hakea ympäri vuoden.

Kunta myöntää Valtion asuntorahastolta saamansa valtuuden turvin avustukset vanhuk- sille ja vammaisille, lähiöiden asunto-osakeyhtiöille ja asuinrakennusten suunnitelmallisen korjaustoiminnan toteuttamiseen sekä energia-avustukset.

Valtion asuntorahasto myöntää avustukset hissien rakentamiseen ja liikuntaesteisiin, laitos- ja palvelutila-avustukset sekä terveyshaitta-avustukset.

Avustusmuodoissa, joiden myöntämiseen sisältyy varallisuusharkintaa, ei korjauksen kohteena olevaa kiinteistöä koskaan huomioida varallisuuden arvoa määriteltäessä.

7.4.1.1 Avustukset suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistämiseen

Kuntotutkimus

Avustus voidaan myöntää asuinrakennukselle suoritettavan kuntotutkimuksen kustannuksiin, kun on kysymys kosteusvaurioituneen rakennuksen kuntotutkimuksesta.

Avustusta kuntotutkimuksen kustannuksiin voidaan myöntää enintään 1 euro 35 senttiä asuinrakennuksen huoneistoalan neliometriä kohden, kuitenkin enintään 30 prosenttia kuntotutkimuksen hyväksytyistä kustannuksista.

Suunnitteluavustus

Avustusta peruseräparannustoimenpiteiden suunnitteluun voidaan myöntää enintään 4 euroa 20 senttiä asuinrakennuksen huoneistoalan neliometriä kohden, kuitenkin enintään 50 prosenttia hyväksytyistä suunnittelukustannuksista.

Selvitysmiehen esitys tukimuotojen kehittämisestä on esitetty raportissa aiemmin.

7.4.1.2 Vanhusten ja vammaisten korjausavustukset

Avustukset vanhusten ja vammaisten asuntojen korjauksiin myöntää se kunta, jonka alueella korjattava kiinteistö sijaitsee.

Avustuksilla tuetaan sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen muutosta avohoitopainotteiseksi. Tämän perusteella tuki kohdennetaan toimenpiteisiin, jotka mahdollistavat vanhuksen/vammaisen asumisen mahdollisimman pitkään omassa kodissaan.

Näillä avustuksilla on vuosittainen valtakunnallinen hakuaika, joka perustuu siihen, että hallintomenettelylaki edellyttää kaikkien hakemusten käsittelyä samanaikaisesti silloin, kun kaikille hakijoille ei ole mahdollista myöntää haettua etuutta.

Valtionavustuksen suuruus on 40 % toteutuneista kustannuksista. Avustus voi olla 70 % silloin, kun ruokakuntaan kuuluva vanhus tai vammaisen muutoin joutuisi välittömästi pysyväisluonteisesti muuttamaan pois asunnosta liikkumisesteiden vuoksi tai sen vuok-

si, ettei asunnossa voida antaa hänen tarvitsemiaan sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja. Vastaavasti ruokakunta voi saada 70 %:n avustuksen, jos hakijaruokakuntaan kuuluu veteraani ja ruokakunta on vähävarainen.

Näiden avustusten osalta toteutetaan tulo- ja varallisuusharkintaa. Tulorajat määritellään valtioneuvoston asetuksella. Varallisuuden vaikutuksesta avustuksen myöntöön asetuksessa todetaan, ettei avustusta myönnetä, jos ruokakunnalla on varallisuutta siinä määrin, että se kykenee korjaamaan asuntonsa ilman avustusta. Varallisuutena ei oteta huomioon vähäistä varallisuutta, eikä varallisuutta, joka on välttämätön ruokakunnan jäsenille elinkeinon tai ammatin harjoittamista varten. Määrittelyyn sisältyy myöntäjän harkinta sille, mitä on pidettävänä vähäisenä varallisuutena.

Tällä hetkellä melko paljon vanhusväestön asuntojen kosteusvaurioita korjataan tämän avustusmuodon avulla. Yleensä kysymyksessä ovat vähitellen syntyneet vauriot, joiden korjaamistarve ei ole kriittinen. Toisaalta kunnalla on mahdollisuus antaa aloituslupa silloin, kun korjaustarve sitä edellyttää.

Pääsääntöisesti kosteusvauriokorjaukset ovat kustannuksiltaan niin vähäisiä, että ne eivät yllä varsinaisten terveyshaitta-avustusten piiriin. Usein vanhuksen asuntoon tehdään samanaikaisesti myös muitakin kuin kosteusvauriokorjauksia, joten on tarkoituksenmukaisempaa myöntää tällöin kaikissa tapauksissa koko avustus vanhusväestön avustuksena kuin jakaa sitä kahdelle viranomaiselle.

Vanhusväestön avustusta ei ole tarkoituksenmukaista juurikaan muuttaa nykyisestään, vaan sen käyttöä voidaan jatkaa tietyn väestönosan ongelmanratkaisukeinona niiden rajoitusten mukaan, jotka lainsäädäntöön sisältyvät. Tulorajoja on kuitenkin syytä pyrkiä yleisesti tarkistamaan niin, että ne kohtuudella vastaisivat yleistä tulokehitystä. Vanhusväestön avustus on erityisesti veteraanien osalta toimiva mahdollistaessaan 70 %:n avustuksen vähävaraisille hakijoille.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö ehdottaa, että kosteusvauriotapauksissa hakija voisi saada 70 %:n avustuksen samoilla taloudellisilla edellytyksillä kuin veteraanilisä myönnetään.

7.4.1.3 Avustukset terveyshaittojen poistamiseen

Avustuksia terveyshaittojen poistamiseen on myönnetty vuodesta 1987 lukien. Alun perin avustukset myönsi kunta ja ne olivat kaikille hallintamuodoille tarkoitettuja enimmäismäärien ollessa säädetyjä ja avustusprosentin ollessa 10 - 20 % korjauskustannuksista.

Vuonna 1997 avustusjärjestelmän piiriin lisättiin 40 %:n avustus, joka oli tarkoitettu laajahkoihin korjaustoimenpiteisiin hakijaruokakunnille, joiden taloudellinen tilanne oli vaikea. Tämä tukimuoto jäi ainoaksi terveyshaitta-avustusmuodoksi vuodesta 1999 alkaen. Nämä avustukset myöntää Valtion asuntorahasto.

Terveyshaittojen poistamiseen tarkoitettuja avustuksia voidaan hakea ympärivuotisesti.

Avustusta voidaan tällä hetkellä myöntää vain erityisestä syystä, jos asuinrakennuksen tai asunnon saannosta on kulunut vähemmän kuin kolme vuotta.

Peruslähtökohta avustuksen myönnössä on, että kosteusvaurio on tietyllä tavalla yllätyksellinen ja ennalta arvaamaton. Avustuksella ei ole myöskään tarkoitus kompensoida muilta, korjauksista mahdollisesti kustannusvastuussa olevilta tahoilta saatavia korvauksia. Edellä mainitun kolmen vuoden säännön ottaminen asetukseen vuonna 2000 perustui molempiin edellä esitettyihin periaatteisiin. Näin ollen, mikäli ostaja tietoisena asunnossa esiintyvistä vioista, hankkii asuinrakennuksen/asunnon yleensä huomattavan edulliseen hintaan, on katsottu, että ostajan tulee ennen kaupantekoa myös arvioida taloudelliset mahdollisuutensa tarvittavien korjaustoimenpiteiden suorittamiseen. Vastavasti maakaaren mukainen myyjän korvausvelvollisuus ulottuu viiden vuoden ajan sellaisiin kosteusvaurioihin, joista ostaja ei kaupantekohetkellä ole ollut eikä olisi voinut olla tietoinen. Tästä syystä lainsäätäjä on katsonut, että ensisijainen taho kustannuskorvausten hakemiselle on kiinteistön myyjä.

Kolmen vuoden sääntöön on kuitenkin olemassa poikkeusmahdollisuus. Tällainen poikkeustapaus voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun kiinteistö on ostettu käyvällä hinnalla, kiinteistöön on ennen myyntiä tehty kuntotarkastus/kosteusmittaukset eikä myyjän kanssa ole päästy sopimukseen korvauksesta. Mikäli tällöin käynnissä oleva oikeusprosessi viivästyy siinä määrin, että tilanne sitä kautta muodostuu hakijalle kriittiseksi, ollaan korjausavustus myönnetty ehdolla, että mahdollisen myyjältä saadun korvauksen jälkeen tarkistetaan lopullisen avustuksen määrä. Vastavasti, mikäli myyjä tuomitaan korvaamaan ostajalle remontin hinta, mutta myyjä todetaan oikeudessa varattomaksi, ei tuomio estä avustuksen myöntöä.

Korjausavustuksella on mahdollista avustaa vain terveyshaitan poistamiseen tähtääviä korjaustoimenpiteitä. Mikäli hakija samanaikaisesti haluaa tehdä myös muita perusrannustoimenpiteitä, nämä jäävät avustuksen ulkopuolelle. Mikäli muut korjaustoimenpiteet ovat hyvin mittavia tai pitävät sisällään huomattavia laajennuksia, voi korjausavustuksen myöntö eväntyä sillä perusteella, että hakijalla on taloudelliset mahdollisuudet suorittaa terveyshaitan poiston edellyttämät korjaustoimenpiteet vähentämällä muiden korjausten osuutta.

Korjausavustuksen piiriin ei voida sisällyttää muita kosteusvauriosta johtuvia kuluja kuten esim. muualla asumisesta syntyviä asumiskuluja. Nämä on voitu huomioida joissakin tapauksissa silloin, kun hakija on saanut vakuutuskorvauksia tai korvauksia asunnon myyjältä. Lainsäädännön perusteella korvauksen osuus on vähennettävä korjausavustuksen piiriin hyväksyttävistä kustannuksista. Joissain tapauksissa on osa saatua korvausta

katsottu kompensatioksi tilapäisistä asumismenoista tai asianajanpalkkioista, jolloin korjauskustannuksista vähennetty summa on ollut pienempi kuin saatu korvaus.

Korjausavustuskohteissa on lähdetty siitä, että korjauskustannusten tulee olla pienempiä kuin uudisrakentamiskohteissa.

Hakijan tuloille ja varallisuudelle ei ole säädetty rajoja, vaan kukin hakija käsitellään yksilöllisesti lähtien hänen olemassa olevasta tilanteestaan. Hakijan nettotulot ja menot lasketaan. Menoiksi huomioidaan toimeentulonormien mukaiset perusmenot, asumiskustannukset, lainojenhoitokulut (sekä lyhennykset että korot) mukaan lukien mahdollisesta uudesta lainanottotarpeesta syntyvät kustannukset sekä mahdolliset muut menot. Tällaisia muita menoja voivat olla esimerkiksi sairauksien hoidosta aiheutuvat erityis- menot yms. Varallisuuden osalta on lähdetty siitä, että hakijan tulee tarvittaessa realisoida omaisuuttaan, silloin kun se on mahdollista.

Nykyinen korjausavustuslaki samoin kuin valtionavustuslaki lähtevät siitä, että avustus myönnetään aina kiinteistön omistajalle. Korjausavustus voidaan poikkeuksellisesti myöntää myös sille, jolle kunnossapitovastuu on lailla tai sopimuksella siirretty pysyvästi ja pitkäaikaisesti. Vastaavasti terveyshaitta-avustuksen osalta todetaan, että avustus voidaan myöntää, jos hakijaruokakunnan taloudellinen asema on vaikea. Edellä esitetystä seuraa, että asunto-osakeyhtiöt ja niiden asukkaat ovat käytännössä poissa avustuksen piiristä, paitsi silloin, jos yhtiöjärjestyksellä on korjausvastuuta siirretty asunto-osakeyhtiöltä osakkaille.

Ongelmat

Nykyinen 40 % avustus ei riitä kaikkein huonoimmassa taloudellisessa asemassa oleville asukkaille (esimerkiksi velkajärjestelyssä olevat).

Korjausavustusjärjestelmän luonne huomioon ottaen jatkossakaan ei ole mahdollista ajatella avustuksella korvattavan muita kuin varsinaisia kosteusvaurion korjaamisesta aiheutuvia kuluja.

Osassa kohteista kosteusvauriot ovat niin laajat, ettei voida olla varmoja siitä, pystytäänkö korjaamalla varmistamaan terveyshaittojen poistuminen. Näissä tapauksissa olisi usein perusteltua kokonaan uuden talon rakentaminen tai uuden asunnon hankkiminen, mutta koska avustuksen saantimahdollisuus on sidottu vanhan korjaamiseen, joutuvat taloudellisesti ahtaalla olevat perheet yrittämään olemassa olevan rakennuksen korjaamista. Kriittisin tilanne on, jos kohde on asetettu asumiskieltoon eikä korjauksen onnistumista voida taata.

Asunto-osakeyhtiöiden jääminen avustusjärjestelmän ulkopuolelle ei yleensä aiheuta ongelmia silloin, kun kysymyksessä on suurehko asunto-osakeyhtiö, jolloin yleensä ainakin yhtiövastikkeen kautta suoritettu osuus korjauksista muodostuu kohtuulliseksi hakijan kannalta. Kuitenkin esimerkiksi pienissä rivitaloyhtiöissä tilanne voi olla sellai-

nen, että korjauskustannukset ylittävät osakkeenomistajan taloudellisen kantokyvyn, maksetaanpa ne henkilökohtaisesti otetulla lainaosuudella tai yhtiön ottaman lainan yhtiövastikeosuudella.

Homevauriotapauksissa myös asunnon myyjä saattaa joutua kohtuuttomaan asemaan silloin, kun on kyse vauriosta, joka on ollut piilevänä. Myyjä on saattanut hankkia itselleen myynnistä saamallaan varoilla uuden asunnon, johon on voinut joutua ottamaan myös lisälainaa. Jos tällaisessa tapauksessa myyjän vastuulle lankeaa suuri korvausvelvollisuus, on tilanne usein taloudellisesti kestämaton.

Asumisterveysliitto AsTe ry on saanut Raha-automaattiyhdistykseltä avustusta asumisterveyden edistämiseksi tehtävien rakennusvauriokorjausten taloudellisen tukiprojektin suunnitteluun. Ensimmäisenä osatavoitteena projektilla on selvittää, miten luodaan rahoitusjärjestelmä, jonka puitteissa on mahdollista auttaa vaikeassa taloudellisessa tilanteessa olevia ruokakuntia. Koska kyseinen projekti on käynnistymässä ja koska toisaalta edellä esitetyn arvion perusteella yhteiskunnan tukea tarvitsevien ruokakuntien määrä jää vuositasolla suhteellisen vähäiseksi, ei selvityksessä ole lähdetty esittämään erillisen asumisrahaston perustamista. Siltä osin, kun ehdotus käsittää nykyisen korjausavustusjärjestelmän tarkistamisen, avustukset voidaan myöntää Valtion asuntorahaston kautta.

Kehitysehdotukset

Selvityshenkilö lähtee ehdotuksessaan siitä, että nykyinen korjausavustusjärjestelmä ja mahdollisesti luotava uusi rahoitusjärjestelmä muodostavat kokonaisuuden, joka kattaa kaikki avuntarpeessa olevat.

Korjausavustusjärjestelmän kehittäminen

Selvityshenkilö esittää, että avustusprosentti vaihtelee nykyisestä 40 %:sta aina 80 %:iin saakka riippuen hakijoiden kyvystä itse vastata tarvittavista korjauskustannuksista. Hakijoiden tuen tarvetta arvioitaessa voitaisiin tällöin ottaa myös huomioon muut kuin korjaamisesta aiheutuvat kulut esimerkiksi juuri evakkoasunnon asumiskustannukset, irtaimiston uusimisesta aiheutuneet kustannukset yms. Avustuksen riittävyys myös huonoimmassa taloudellisessa tilanteessa olevien kohdalla auttaa osaltaan korjausten mahdollisimman nopeaa toteuttamista, jolloin ongelman seurannaisvaikutukset, kuten sairauksien lisääntyminen ja pahentuminen, sosiaalisten ja psyykkisten ongelmien lisääntyminen ja turhien kustannusten muodostuminen, jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.

Nykyisiä myöntämisperusteita arvioidaan uudelleen ja tarvittaessa lievennetään taloudellista tarveharkintaa.

Mahdollisen uuden rahoitusjärjestelmän piiriin kuuluvat avustettavat:

Vaikeissa kosteusvauriotapauksissa, joissa kustannukset nousevat kohtuuttoman korkeiksi ilman, että on olemassa täyttä varmuutta siitä, että korjaus poistaa terveysriskin ja/tai kiinteistö katsotaan korjauskelvottomaksi, avustus uuden talon rakentamista tai uuden asunnon hankintaa varten. Edellä esitetyn kaltainen tilanne on asukkaan kannalta kaikkein traumaattisin. Hän joutuu luopumaan omasta kodistaan ilman, että hänellä on mahdollisuutta itse tehdä asiaan liittyvää päätöstä. Hänelle saattaa jäädä maksettavakseen huomattava velka, joka estää pitkälle tulevaisuuteen mahdollisuudet uuden asunnon ostoon. Mikäli asunnon hankintaan vielä liittyy piirteitä, joiden perusteella asukas tuntee itsensä petetyksi, voi seurauksena pahimmillaan olla vaikeat mielenterveysongelmat, jotka vielä omalta osaltaan vaikeuttavat tulevaisuuden järjestelyä.

Avustus asunto-osakeyhtiön osakkaalle silloin, kun hänen taloudellinen tilanteensa sitä edellyttää.. Tämä tulisi kysymykseen lähinnä tapauksissa, joissa taloyhtiön kustannukset muodostuvat niin suuriksi, ettei yksittäinen asukas selviä edes yhtiövastikeperusteisista maksuista.

Avustus myyjälle silloin, kun voidaan kattavasti osoittaa, ettei myyjä ole ollut tietoinen kosteusvauriosta ja mahdollisen korvauksen maksaminen ostajalle saattaa myyjän kestämättömään taloudelliseen tilanteeseen. Avustuksen saantimahdollisuus tällaisessa tapauksessa olisi omiaan helpottamaan ostajan kanssa käytäviä neuvotteluja. Tällöin on kuitenkin varmistettava, että ostajalle maksettava korvaus pysyy kohtuullisena myyjän saamasta avustuksesta huolimatta.

Avustusta ”evakkoasumisen”, erilaisten tutkimusten, irtaimiston saastumisen yms. perusteella syntyviin kustannuksiin, jotka eivät mahdu korjausavustuksella tuettavien toimenpiteiden piiriin.

Mikäli kehitteillä oleva uusi rahoitusjärjestelmä ei toteudu, selvityshenkilö katsoo, että tällöin tulee selvittää, millaisia lainsäädännöllisiä keinoja tarvitaan, jotta avustusta olisi mahdollista myöntää myös uuden asunnon rakentamiseen/hankintaa sekä asunto-osakeyhtiön osakkaalle edellä esitetyn kaltaisissa tapauksissa.

7.4.2 Toimeentulotuki

Toimeentulotuki on toimeentulotuesta annettuun lakiin (1412/1997) perustuva viimesijainen toimeentuloturvan muoto. Lain mukaan jokaisella on oikeus saada toimeentulotukea, jos hän on tuen tarpeessa, eikä voi saada välttämätöntä toimeentuloa muulla tavoin. Lähtökohtaisesti tuki on tarkoitettu avuksi tilapäisiin tulottomuustilanteisiin. Varsinaisen toimeentulotuen lisäksi kunta myöntää päättämiensä perusteiden mukaan ehkäisevää toimeentulotukea.

Toimeentulotuki koostuu perusosasta ja lisäosasta. Perusosa on tarkoitettu kattamaan henkilön tai perheen välttämättömät jokapäiväiset tai muutoin tavanomaiset menot, joiden koostumus on säädetty laissa. Perusosalla katettavia menoja ovat ravintomenot, vaatemenot, vähäiset terveydenhuoltomenot sekä henkilökohtaisesta ja kodin puhtaudesta, paikallisliikenteen käytöstä, sanomalehden tilauksesta, televisioluvasta, puhelimen käytöstä ja harrastus- ja virkistystoiminnasta aiheutuvat menot sekä vastaavat henkilön tai perheen jokapäiväiseen toimeentuloon kuuluvat menot. Lisäksi perusosalla katettaviin menoihin kuuluu seitsemän prosenttia asumistukilain 6 §:ssä tarkoitettujen asumismenojen määrästä. Perusosan määrät on säädetty laissa.

Lisäosalla katetaan tarpeen mukaan muut kuin perusosaan sisältyvät asumismenot. Tällaisia ovat mm. asunnon hankintaan tai peruskorjauksen suorittamiseen otettujen lainojen korkomenot. Asuntolainojen takaisinmaksumenoja ei sen sijaan pääsääntöisesti oteta huomioon tukea myönnettäessä. Lisäksi toimeentulotukea myönnettäessä otetaan huomioon muut asumisesta aiheutuvat kustannukset kuten taloussähköstä, kotivakuutuksesta aiheutuvat menot. Lisäksi lisäosalla katettaviin menoihin kuuluvat vähäistä suuremmat terveydenhuoltomenot, lasten päivähoitomenot sekä muut henkilön tai perheen erityisistä tarpeista tai olosuhteista aiheutuvat menot.

Toimeentulotulotuen toimeenpano on laissa säädetty kuntien tehtäväksi. Myöntämiskäytännöissä on jossain määrin poikkeavuuksia kuntien kesken.

Luonteensa puolesta toimeentulotuki ei sovellu järjestelmälliseksi homevauriokustannusten avustusmuodoksi. Tulottomien tai erittäin pienituloisten kotitalouksien kohdalla toimeentulotukea voidaan myöntää tarveharkinnan perusteella lähinnä välttämättömyystavaroiksi luettavien vaurioituneiden huonekalujen tilalle hankittaviin uusiin huonekaluihin

Ongelmat

Ongelmia toimeentulotuen suhteen muodostuu ensisijaisesti niissä tapauksissa, joissa ruokakunta on joutunut muuttamaan pois kosteus-/homevaurioituneesta asunnostaan toiseen asuntoon. Perheelle syntyy näissä tapauksissa yleensä kustannuksia vaurioituneen asunnon lainoista ja mahdollisista talon ylläpitokustannuksista esim. kiinteistöverot, vakuutukset, lämmitys yms. Samanaikaisesti perhe joutuu kustantamaan myöskin ”evakkoasuntonsa” asumiskustannukset. Toimeentulotuen osalta huomioidaan vain ne kulut, jotka syntyvät ruokakunnan kulloisestakin asunnosta. Näissä tapauksissa perheen tulot näyttävät muodostuvan toimeentulotuen rajan ylittäviksi, vaikka tosiasiallisesti perheen käteen jäävät tulot voivat olla hyvinkin vähäiset.

Ongelmana on myös eri kuntien toimeentulotuesta päättävien viranomaisten tarveharkinnan eroavuudet esimerkiksi juuri tuhoutuneiden huonekalujen ja käyttöesineiden korvaamisessa. Tilanne aiheuttaa selvää eri arvoisuutta ihmisten välillä riippuen siitä, missä he sattuvat asumaan.

Kehitysehdotukset

Selvityshenkilö esittää, että toimeentulotukisäädöksiä tai sosiaali- ja terveysministeriön ohjeistusta tarkistetaan niin, että kahden asunnon loukussa homevaurioiden vuoksi olevien ruokakuntien toimeentuloa määriteltäessä otetaan huomioon molempien asuntojen synnyttämät kustannukset niin kauan, kun ruokakunta on pakotettu asumaan poissa omistamastaan asunnosta.

Selvityshenkilö ehdottaa myös, että sosiaali- ja terveysministeriö pyrkisi tiedotuksen ja koulutuksen avulla vaikuttamaan kuntiin niin, että mahdollisimman monessa kunnassa myönnettäisiin homevauriotapauksissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville ruokakunnille toimeentulotukea myös tarvittaviin huonekalu- yms. hankintoihin silloin, kun perusteena on homevaurion aiheuttama menetys.

7.4.3 Seurakunta, SPR yms. vapaaehtoiset avustusjärjestöt ja yhdistykset

Kaikkia otsikossa mainittuja kanavia on mahdollisuus käyttää erityistapauksissa ja ne ovat olleet joidenkin homevauriotapausten osalta merkittävässä asemassa rahoituksen järjestymisen suhteen. Kuitenkaan yleistä ongelmaa ei voida ratkaista tämäntyyppisillä vaihtoehdoilla.

7.4.4 Takuu-Säätiö

Takuu-Säätiö myöntää takauksia järjestelylainoja varten ylivelkaantuneille enimmillään 34 000 euroa. Lainaa ei kuitenkaan ole tarkoitettu päivittäisten elinkustannusten tai toistuvien laskujen rahoitukseen eikä omistusasunnon rahoituskuluihin. Nykyisellään Takuu-Säätiön takauksia ei voida yleensä käyttää homevauriotapauksissa.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö ehdottaa, että Takuu-Säätiön toimialaa laajennetaan kattamaan myös vaikeassa taloudellisessa tilanteessa olevat terveysongelmista kärsivät ruokakunnat. Takuu-Säätiötä tarvitaan lähinnä silloin, kun ruokakunnalla on taloudelliset edellytykset selvittää tarvittavasta omarahoitusosuudestaan lisälainalla, mutta ruokakunnan vakuudet eivät enää riitä lainan saantiin.

7.5 Korjauksen suorittaminen

Kuten aiemmin on todettu kosteus- ja homevaurioiden korjaaminen vaatii asiantunte-
musta ja huolellisuutta. Korjauksen on oltava riittävän kattava ja perusongelman poista-
va. Pelkällä kosmeettisella korjauksella ei poisteta kosteusvaurioihin liittyviä terveydel-
lisiä seuraamuksia. Siksi on olennaista, että työn suorittaja on alan ammattilainen, jolla
on riittävästi tietoa ja taitoa. Mikäli työ tehdään itse tai talkootyönä, on ensi arvoisen
tärkeää, että työn pohjana ovat hyvät suunnitelmat, joiden toteutumista valvoo varsinkin
kriittisten pisteiden osalta ammattilainen.

Useimmissa kosteusvaurioita kartoittaneissa tutkimuksissa on valvonnan osuus korostu-
nut sekä asukkaiden että asiantutkijoiden kannanotoissa. Valvonnan laadun parantami-
sella on katsottu olevan kosteusvaurioita ennaltaehkäisevä vaikutus ja siten valvonnan
avulla katsotaan voitavan jatkossa vähentää homeongelmasta kärsivien määrää merkit-
tävästi.

Ongelmat

Erilaiset säädökset ja ohjeet, jotka koskevat kosteiden tilojen ja kriittisten rakenteiden
rakentamista ja korjaamista ovat osittain epäyhtenäisiä. Samasta asiasta saattaa löytyä
useitakin erilaisia toteutusohjeita, eikä parhaiksi katsottavista ratkaisuista ole saavutettu
yleistä yksimielisyyttä. Kussakin tilanteessa oikean ratkaisun löytäminen vaatii siten
asiantuntemusta.

Hyvien työnsuorittajien löytäminen on vaikeaa, joten lopputuloksesta ei aina voi olla
varma.

Liian moni korjaa kosteudenhallinnan kannalta olennaisia rakenteita mutu-tuntumalla.

Kehittämissuhteet

*Ohjeiden erilaisuus johtuu osittain vallitsevista näkemyseroista. Jotta tulevaisuudessa
voitaisiin eri tilanteissa, esimerkiksi oikeustapausten käsittelyn yhteydessä, toimia yksi-
mitallisien käsitteiden selvityshenkilö ehdottaa, että selvitetäisiin, miten voitaisiin kehitellä
kosteusvaurioita koskien alan keskustelufoorumi, jossa asioita pohtisivat niin tutkijat,
suunnittelijat, urakoitsijat, teollisuuden edustajat kuin terveysalan ammattilaiset. Täl-
lainen foorumi voisi sijaita esimerkiksi internetissä jonkun korkeakoulun verkkosivuilla.
Foorumissa olisi mahdollista käsitellä sekä nykyisiä korjausratkaisuja, joiden osalta
vallitsee näkemyseroja että esimerkiksi uusien tuotteiden ilmestyessä markkinoille nii-
den käyttöominaisuuksia ja soveltuvuutta erityyppisten kosteusvaurioiden yhteydessä.
Keskustelun pohjalta olisi mahdollisuus luoda yleisiä kosteusvauriokorjauksiin sovellet-
tavissa olevia malleja.*

Eri tutkimuksissa on todettu, että erityisesti märkätilat ovat yksi rakennuksen kriittisistä pisteistä, joissa esiintyy suurin kosteusvaurioiden todennäköisyys. Selvityshenkilö esittää, että kunnille suunnatun koulutuksen kautta ympäristöministeriö pyrkii rohkaisemaan kuntia erilaisten kosteusvaurioiden torjuntaan tähtäävien ratkaisumallien kehittämiseen. Esimerkiksi Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kosteita tiloja rakentaessa ja korjattaessa on rakennusluvassa ehto, että työkohteeseen on aina nimitettävä vastaava työnjohtaja, jonka kunta hyväksyy. Näin kunnalla on mahdollisuus karsia epäpäteviä yrittäjiä markkinoilta ja siten parantaa kosteusvauriokorjausten onnistumisedellytyksiä. Vastaavasti rakennustyön aloittamisen edellytyksenä on, että viranomaisena on hyväksynyt ne toimenpiteet, joilla hyväksyttävä laatu kosteiden tilojen osalta saavutetaan. Täten vältytään virheellisiltä ratkaisumalleilta. Kunta on myös kehittänyt yhteistoimintaa rakennustarkastuksen, terveystarkastuksen ja isännöitsijöiden välillä. Tällä toiminnalla pyritään ohjaamaan ja neuvomaan kenttää siitä, miten kosteissa tiloissa ja kriisipaikoissa tulisi menetellä niitä korjattaessa.

Selvityshenkilö ehdottaa, että korjausavustusjärjestelmää kehitetään niin, että myös suunnittelijan tai muun pätevän valvojan valvontakulut sisällytetään suunnitteluavustuksen piiriin terveyshaittatapauksissa. Avustuksen myöntäminen edellyttää, että vauriot dokumentoidaan huolellisesti sekä kirjallisesti että kuvallisesti.

Kosteusvauriokysymystä tarkasteltaessa on muistettava, ettei vaurion syntyyn vaikuta vain suunnittelun ja toteutuksen taso. Myös asukkailla itsellään ja heidän toiminnallaan on monessakin tapauksessa ollut oma osuutensa ongelman muodostumisen kannalta. Tästä syystä on olennaista, että eri kanavien kautta jatketaan edelleen asukkaisiin kohdistuvaa tiedotustoimintaa, jolla pyritään varmistamaan, etteivät asukkaat omalla toiminnallaan aiheuta kosteusvaurioita kiinteistöihin. Hyviä foorumeita ovat erilaiset yleisötilaisuudet, kansalaisille suunnatut ohjekirjaset, lehdistö yms. Neuvonnalla tulee pyrkiä lisäämään edelleen myös ihmisten tosiasioihin perustuvaa tietämystä asunnon ja heidän oman terveytensä välisestä yhteydestä.

LÄHDELUETTELO

Kirjallisuus:

Aurola R. ja Välikylä T.; Asumisterveysopas. 1997.

Haahtela T ja Reijula K.; Sisäilman terveyshaitat ja ehdotukset niiden vähentämiseksi. Sosiaali- ja terveysministeriön työryhmämuistioita. 1997:25

Haverinen Ulla; Modeling Moisture Damage Observations and Their Association with Health Symptoms. Kansanterveyslaitos A 10/2002.

Helle Tanja; Homeongelma asukkaan näkökulmasta. Etelä-Suomen lääninhallituksen julkaisuja 1997.

Husman Tuula; Kosteusvauriotaloissa asuneiden perheiden pitkäaikaiset terveyshaitat ja asumisterveysongelmista aiheutuneet kustannukset. Kansanterveyslaitos B5/2001.

Hyvärinen Anne; Characterizing Moisture Damaged Buildings – Environmental and Biological Monitoring

Kajanne, A., Eränen L., Leijola M. ja Paavola J.; Homeongelma ja sen psykososiaaliset vaikutukset

Sosiaali- ja terveysministeriön selvityksiä 2002:7.

Koivisto J., Jääskeläinen E., Nevalainen A., Husman T., Meklin T., Vahteristo M., Heiskala S., Forss P., Turpeinen J. ja Röning-Jokinen I.; Asuinkerrostalojen kosteusvauriot – Yleisyyden ja korjauskustannusten selvittäminen

Koskinen Outi; Moisture, Mold and Health

Kuopion yliopisto; Sisäilmaongelman asiantuntijaseminaari 5.8.1997. Kuopion yliopiston ympäristötieteiden laitosten monistesarja 16/1997.

Lien Nguyen T.T., Pentikäinen T., Rissanen P., Vahteristo M., Husman T. ja Nevalainen A.; Health-Related Costs of Moisture and Mold in Dwellings. Kansanterveyslaitos B13/1998.

Partanen P., Jääskeläinen E., Nevalainen A., Husman T., Hyvärinen A., Korhonen L.,

Meklin T., Miller K., Forss P., Saajo J., Röning-Jokinen I., Nousiainen M., Tolvanen R. ja Henttinen I.; Pientalojen kosteusvauriot – Yleisyyden ja korjauskustannusten selvittäminen. Kansanterveyslaitoksen julkaisuja B6/1995.

Pirinen J., Kärki J-P., Varto K., Karjalainen J., Öhman H. ja Tuomainen M.; Hengityssairaiden kosteusvaurioisten asuntojen korjausneuvonta – hanke vuosina 1998-2000. Hengityслиitto HELI ry.

Seppänen O. ja Palonen J.; Sisäilmaston kansantaloudelliset vaikutukset. SIY Raportti 10. 1998.

Vahteristo M., Räsänen J. Husman T., Hyvärinen A. ja Nevalainen A.; Kosteusvauriot ja asukkaiden terveys kahdessa kerrostaloyhtiössä. Kansanterveyslaitos B3/1996.

Haastattelut:

Henry Honkanen, RAY puhelimitse

Kuntotarkastaja Päivi Isokääntä, Pohjois-Suomen Ammattikorkeakoulu

Minna Mattila, Takuu-Säätiö puhelimitse

Professori Anna-Liisa Pasanen, Kuopion yliopisto

Projektipäällikkö Juhani Pirinen, Hengityслиitto Heli Helsinki

Toiminnanjohtaja Anna-Riitta Rissanen, Hengityслиitto Heli Kuopio

Johtava asumisterveysneuvoja Hannele Rämö, Asumisterveysliitto AsTe ry

Terveystarkastaja Anne Torvikoski, Kuopion kaupunki

Sisäilmatuutkija Marja Tuomainen, Hengityслиitto Heli Helsinki

Hometalojen asukkaita 6 kohteessa