

Saaran pyörittämä Lakiasiaintoimisto SJLaw on suuntautunut mm. asuinhuoneistojen ja kiinteistöjen virheisiin liittyviin toimeksiantoisiin.



Ari Laitala

Terve ihminen terveessä talossa

Haastattelu Ari Laitala

Keskustelu homeongelmasta kärsivän kansallisvarallisuutemme ympärillä jatkuu. Näkökulmansa esittävät nyt rakennusterveyteen perehtyvä arkkitehti ja ongelmatilanteita ratkova juristi.

SAARA JÄMES JA MARIA NORDIN ovat olleet ystäviä peruskoulusta saakka, Nyttemmin heitä yhdistää myös kiinnostus rakennusterveyteen. Maria erikoistuu parhaillaan rakennusterveysasiantuntijaksi RATEKOn järjestämässä koulutuksessa. Saara hoitaa omassa lakiasiaintoimistossaan mm. sisäilmajuridiikkaan liittyviä toimeksiantoja.

– Opiskelet rakennusterveysasiantuntijaksi. Mistä koulutuksessa on kyse ja mistä sait kimmokkeen lähteä koulutukseen?

MN: Olen altistunut sisäilman epäpuhtauksille monessa paikassa elämäni varrella. Olen ollut kiinnostunut rakennushistoriasta. Luontaisesti uteliaana ihmisenä päätin ruveta ottamaan asioista selvää, ja kun sain tietää järjestettävästä koulutuksesta, ilmoitauduin siihen. Koulutus antaa pätevyyden toimia VTT:n sertifioimana rakennusterveysasiantuntijana. Valmistun syksyllä 2014.

– Miksi sisäilmaongelmista puhutaan juuri nyt?

MN: Sisäilmaongelmia on aina ollut, vain tietoisuus sisäilmaongelmista on lisääntynyt. Jopa raamatussa on ohjeet homekorjaukseen ja -siivoukseen. Ero entisaikoihin on kuitenkin se, että nykyään sisäilmaongelmien aiheuttajista ja syntymekanismeista on tieteellistä faktaa. Rakennukset ovat tiiviimpiä, joten ongelmat tulevat esiin aiempaa nopeammin.

– Mistä sisäilmaongelmat johtuvat?

MN: Tämä lista olisi pitkä, joten mainitsen muutamia keskeisiä. Väärät rakennustavat ja rakennusten huollon laiminlyönti ovat merkittäviä ongelmia. Rakennusaikataulut ovat usein myös liian toiveikkaita. Esim. betonivalut ja tasoitteet eivät ehdi kuivua ennen pinnoitusta. Oman haasteensa tuovat materiaalit, jotka ovat nykyään hyvin teknisiä ja niiden yhdisteleminen fysikaalisesti toimivaksi seinärakenteeksi lähentelee avaruustiedettä. Eräs ongelmien aiheuttaja on energiansäästö, joka on aiheuttanut sen, että rakennuksien tuloilmaventtiileitä on tilkitty tai ilmanvaihdosta on nipistetty sillä seurauksella, että rakennukset ovat pikkuhiljaa päässeet ummehtumaan.

– Aiheuttavatko muut kuin homeet altistuksia ihmisille?

Home on vain pieni osa rakennusterveysongelmia. Pöly, kuidut tai muut pienhiukkaset ovat helposti ymmärrettäviä altisteita. Haihtuvat orgaaniset yhdisteet, eli VOCit, altistavat joskus hyvin pieninä pitoisuuksina. Lisäksi niiden yhteisvaikutuksista on epäselvyyttä, mutta voidaan yleisesti sanoa, että joidenkin VOCien esiintyminen yhdessä aiheuttaa suuremman riskin. Haihtuvia orgaanisia yhdisteitä vapautuu esimerkiksi vanhentuneista rakennusmateriaaleista kuten muovimatoista tai lastulevyistä. Myös jotkin homeet tuottavat VOCeja.

– Miten sisäilmaongelmia voitaisiin ehkäistä?

MN: Uusien rakennusten kohdalla olisi tietenkin tärkeää pitää fokus heti alusta pitäen myös rakennusterveysasioissa aina rakennusmateriaalien valinnasta riittävästä ilmanvaihdosta huolehtimiseen. Myös rakennustavalla voidaan vaikuttaa paljon. Työtavat olisi suunniteltava rakennusterveysasiantuntijan kanssa yhteistyössä, jotta riskirakenteet ja kohdat voidaan välttää tai ainakin minimoida. Vanhojen rakennusten kohdalla tulisi huolehtia ennaltaehkäisystä. Ongelmakohdat pitäisi tunnistaa ajoissa ja niihin puuttua jo ennen kuin niistä kehittyä todellisia ongelmia. Tällä hetkellä trendi on, että korjataan siinä vaiheessa kun rakennus jo aiheuttaa sisäilmaoireita.

– Saara, miten sinä kiinnostuit sisäilmajuridiikasta?

SJ: Työskentelin Aalto-yliopiston Maankäyttötieteiden laitoksella talousoikeuden yliopisto-opettajana 2011–2014. Vahingonkorvausoikeus yleisemmin on ollut aina kiinnostuksen kohteiani ja opettaessani kiinteistöoikeutta, heräsi mielenkiintoni erityisesti kiinteistöjen laatuvirheitä kohtaan. Samoihin aikoihin Maria kiinnostui sisäilmaongelmista ja kertoi minulle niistä arkkitehdin näkökulmasta, mikä herätti kiinnostustani yhä enemmän. Kutsuin Marian kiinteistöoikeuden luennoilemmekin vieraillevaksi luennoitsijaksi.

– Millä tavalla sisäilmaongelmat näkyvät työssäsi?

SJ: Etenkin yksityishenkilöiden välisissä asuntokaupoissa sisäilmaongelmiin havahdutaan usein vasta kaupanteon jälkeen ja tämä aiheuttaa tietenkin riitatilanteita. Ostaja ei esimerkiksi useinkaan ymmärrä vaatia sisäilmatutkimuksia, ja tarjouksia saatetaan tehdä puutteellisilla tiedoilla. Koska kaikki eivät saa huonosta sisäilmasta oireita, ei myyjä välttämättä ole edes tietoinen kaupan kohdetta rasittavasta virheestä, jolloin myyjän vastuu saattaa jopa kaventua. Toisaalta myyjä, joka ounastelee, että asunnossa voi olla ongelmia, saattaa pyrkiä pienentämään omaa kaupanvastuutaan ”sellaisena kuin se on -ehdoilla”, ja vierittämään siten vastuuta ostajalle tarkastusvelvollisuuden laiminlyönnistä. Todellisuudessa osapuolilla on varsin usein väärä käsitys tällaisten ehtojen vaikutuksista. Tämän tyyppinen ehto on nimittäin usein niin epäselvä, ettei sille voitaisi tuomioistuimessa juurikaan antaa juridista relevanssia.

”Tällä hetkellä trendi on, että korjataan siinä vaiheessa kun rakennus jo aiheuttaa sisäilmaoireita.”

– Miten ostaja sitten voisi ennalta varautua mahdollisiin ongelmiin?

SJ: Ostajan olisi tärkeää muistaa, että asuntokauppalaki ja maakaari antavat kyllä turvaa virhetilanteiden varalta, mutta esimerkiksi kaupan purkukynnys on usein varsin korkea. Karkeasti voidaan sanoa, että korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä virhe, joka edustaa n. 30–40 % kauppahinnasta, on katsottu niin olennaiseksi, että se oikeuttaa kaupan purkuun. Pienemmät virheet oikeuttavat ainoastaan hinnanalennukseen ja esim. vahingonkorvaukseen. Usein sisäilmaongelmat ovat kuitenkin hankalia korjattavia, ja sen vuoksi usea ostaja haluaisi mielellään kaupan kohteesta kokonaan eroon. Asuntokauppalaki ja maakaari ovat kuitenkin tältä osin tahdonvaltaista lainsäädäntöä, joten ne antavat ostajalle ja myyjälle mahdollisuuden sopia keskenään kaupan ehdoista, jolloin kauppakirjaan voidaan kirjata lakia alhaisempi purkukynnys. Kaikkein järkevintä olisi kuitenkin tutkia kaupan kohteen sisäilma jo ennakolta, ja mikäli kaupantekoon halutaan kuitenkin edetä ennen tutkimusten valmistumista, on kauppakirjaan mahdollista ottaa purkavat ehdot epäedullisten tutkimustulosten varalta. Tämä on mahdollista niin kuluttajakaupassa, liikesuhteissa kuin yksityishenkilöidenkin välillä.

– Onko keinoa, millä vuokralainen voisi varautua mahdollisiin ongelmatilanteisiin?

Asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokrausta sääntelevät eri lait. Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta on runsaasti vuokralaista suojaavia pakottavia säännöksiä. Liikehuoneistojen vuokrausta sääntelee laki liikehuoneiston vuokrauksesta. Oli kyse kummasta

Kiireinen Maria Nordin ei lopulta ehtinyt mukaan haastattelun jälkeiseen kuvaus sessioon.



”Rakennuksen terveys- ja korjaushistorian huolellinen dokumentointi on myyjän ja vuokranantajan valtti.”

tahansa vuokratyypistä, on vuokranantajalla ja vuokralaisella mahdollisuus sopia lakia edullisemmista irtisanomisehdoista sisäilmaongelmien varalta. Ehtoja muotoiltaessa olisi kuitenkin muistettava laatia ne tarpeeksi yksilöiviksi siten, ettei niiden soveltumisesta tule epäselvyyttä ja ajautuda viime kädessä tuomioistuimeen selvittämään riitaa.

– Onko joitain tahoja, joiden erityisesti kannattaisi kiinnittää huomiota sopimusehtoihin?

Kehottaisin kyllä kaikkia toimijoita niin myyjiä, ostajia, vuokralaisia kuin vuokranantajiakin kiinnittämään näihin asioihin huomiota. Jos kuitenkin ajatellaan esimerkiksi liiketaloudellisesta näkökulmasta, niin etenkin yritysten olisi hyvä tutkituttaa sisäilma ja rakennusterveys ennen vuokrasopimusten solmimista. Tällöin voidaan usein välttyä suuriltakin, työntekijöiden sairastelusta aiheutuville kustannuksille. Nämä toki voivat tulla henkilövahinkoina sopimuskumppanin korvattavaksi, mutta niihin liittyy usein todisteluongelmia, ja lisäksi oikeudenkäynnit voivat venyä hyvinkin pitkiksi. Juristina korostan siis ennaltaehkäisyä sisäilmaongelmien

suhteen kuten Mariakin. Erona tässä on se, että Maria pyrkii ammatissaan tosiasiallisesti estämään sisäilmaongelmien syntyä, kun minä taas tavallaan lähdän siitä, että ongelmia todennäköisesti on, ja niihin pitää varautua sopimuksin.

– Mitä seikkoja myyjä tai vuokranantaja voisi huomioida?

Rakennuksen terveys- ja korjaushistorian huolellinen dokumentointi on myyjän ja vuokranantajan valtti. Se, että myyjä/vuokralainen on itse tietoinen kohteensa ominaisuuksista, ja pystyy esittämään ne dokumentoituna sopimuskumppanille on omiaan huomattavasti vähentämään riitatilanteita. Dokumentaatio voidaan ottaa sopimusehtojen pohjaksi, ja riitatilanteissakin näytön esittäminen siitä, mitä toinen osapuoli tiesi, tai mitä tämän olisi pitänyt tietää, usein yksinkertaistuu, jos terveyshistoria on dokumentoitu huolellisesti.

– Miten hyödytte toistenne osaamisesta?

SJ: Minulla on ollut hirveästi hyötyä Marian osaamisesta omissa työssäni. Hoitaessani rakennusterveyteen liittyviä toimeksiantoja minun täytyy väistämättä ymmärtää myös asioiden teknistä puolta. Maria osaa myös esittää asiat ymmärrettävästi sellaisella tavalla, että insinööritutkintoa vailla oleva henkilökin ne ymmärtää.

MN: Alaani liittyy runsaasti lainsäädäntöä, jonka tunteminen on välttämätöntä, vaikkei työhöni varsinaisesti kuulukaan juridiikassa tai taloudellisissa asioissa neuvominen. Joudun myös usein miettimään, mikä onärkevin tie ongelman selvittämiseen. Lainsäädännön ymmärtäminen ei kuitenkaan ole aina ongelmattonta asiaan vihkiytymättömälle, mutta Saara puolestaan pystyy avaamaan juridiikan koukeroita minulle ymmärrettävällä tavalla.

LAOS 18° N 102° E

SKM-Gisair Oy on täyden palvelun suomalainen kartoitusyritys, joka pärjää myös vientimarkkinoilla.

- Digitaaliset ilmakuvaus
- Digitaalinen ortokuvatuotanto
- Fotogrammetrinen kartoitus
- Maastomittaukset
- Maasto- ja virtuaalimallit

Suomalaista osaamista, laatua ja palvelua!

IMAGING FOR DEVELOPMENT
SKM-GISAIR

Tekniikantie 12
02150 Espoo

Puh. 044-304 8175
www.skmgisair.fi