
Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ympäristöjaoston 25.5.2021 § 19 päätöksestä tehtyyn valitukseen

YMPJAOST 14.09.2021 § 35

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa antamaan lausunnon asunnon terveyshaitta-asian päättämisestä tehtyyn valitukseen ympäristöjaoston 25.5.2021 § 19 päätöksestä, jolla ympäristöjaosto hylkäsi terveystarkastajan viranhaltijapäätöksestä 15/2021 tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Lausunto

Asia on tullut alun perin vireille 17.4.2013 asunnossa olevan hajuhaitan perusteella. Asiaa on hoidettu vuosien ajan ja 25.2.2020 tehdyssä tarkastuksessa on todettu, että asunto-osakeyhtiö on tehnyt kehotetut tiivistyskorjaukset ja asunnon alapuolisten tilojen alipaineistuksen. Asunnossa oleva lievä haju oletettiin voitavan hoitaa ilmanvaihdon avulla. Taloyhtiön toimenpiteiden todettiin olleen riittäviä ja asian käsittely päätettiin.

Valviran ohjeen Dnro V/35407/2020 mukaan prosessi alkaa uudelleen, jos haitta ei ole poistunut tai uusia haittoja on ilmaantunut. Vaikka terveyshaitta olisi saatu poistettua, asukkaiden oireilun häviämisessä on yksilöllisiä eroja. Pahimmissa tapauksissa oireilu saattaa jatkua jopa vuosia.

Asunnon omistaja otti 19.5.2020 yhteyttä ja kertoi, että asunnossa oleva haju on lisääntynyt ja aiheuttaa terveyshaittaa. Asia otettiin uudelleen vireille ja asuntoon tehtiin tarkastus 27.5.2020. Tarkastuksessa todettiin, että asunnossa oli vieras haju. Haju on voimakkain makuuhuoneessa. Asunnossa esiintyvän terveyshaittaa aiheuttavan hajun selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi asunto-osakeyhtiö veloitettiin ryhtymään toimenpiteisiin mahdollisen terveyshaitan selvittämiseksi. Tehtävissä selvityksissä tuli käyttää asumisterveysasetuksen vaatimukset täyttävää sertifioitua rakennusterveysasiantuntijaa. Asunto-osakeyhtiö tilasi selvitystyön rakennusterveysasiantuntijalta ja asuntoon tehtiin rakennusterveysasiantuntijan toimesta sisäilmakatselmus 6.10.2020. Rakennusterveysasiantuntijan raportissa todetaan, että asunnon makuuhuoneessa oli havaittavissa selvä poikkeava haju. Huoneen ovi oli ollut kiinni. Muualla asunnossa ei ollut vastaavaa hajua. Raportissa annettiin jatkotoimenpidesuosituksia.

Asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut suorittavansa rakennusterveysasiantuntijan raportissa esitetyt toimenpiteet ja on yrittänyt toteuttaa toimenpiteitä. Samoja toimenpiteitä koskevien viranomaismääräysten antamista ei ole pidetty tästä syystä tarpeellisena.

Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja lähetti terveystarkastajalle 19.1.2021 sähköpostin, jossa todettiin, että asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja on mennyt asuntoon urakoitsijan kanssa suorittamaan toimenpiteitä, mutta asunnon omistaja esti työn tekemisen ja toimenpiteet jäivät suorittamatta. Asunnon omistaja on myöhemmin käynyt kuunteluttamassa tilaisuudessa nauhoitetun äänitteen, josta käy ilmi tilaisuudessa vallinnut erimielisyys toimenpiteiden suorittamisesta.

Asunto-osakeyhtiö sopi urakoitsijan kanssa uuden ajan 18.3.2021 ja lähetti asukkaalle sähköpostitse asiasta tiedon 15.3.2021 ja 17.3.2021. Asunnon omistaja on vastannut viesteihin, mutta hän ei ole ilmoittanut, että ilmoitettu aika ei sovi. Asunnon omistaja ei tullut paikalle avaamaan ovea. Asunto-osakeyhtiön käsityksen mukaan käynti ei ollut luonteeltaan sellainen, että isännöitsijä käyttäisi sisäänpääsyyn yleisavainta eikä yleisavaimen käytöstä ollut sovittu etukäteen. Asunto-osakeyhtiö tulkitse asunnon omistajan harkitusti estävän yhtiötä suorittamasta sisäilmaraportissa esitettyjä toimenpiteitä. Asunnon omistaja on myöhemmin ilmoittanut terveystarkastajalle, että oven avauksesta tai tapaamisesta ei ollut sovittu vaan asunto-osakeyhtiön hallitus on yksipuolisesti esittänyt omia ehdotuksiaan. Valituksen mukaan valituksenalainen päätös on tehty asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajalta saatuihin väärin tietoihin perustuen ja valituksen mukaan osakas ei ole estänyt päätöksessä esitettyjen toimenpiteiden suorittamista ja oven avaamisesta 19.3.2021 ei ollut sovittu.

Valviran ohjeen Dnro V/35407/2020 mukaan terveyshaittaa aiheuttavan olosuhteen vakavuuden arviointi perustuu altistumisolosuhteiden ja altistumisen kokonaisarviointiin. Tässä huomioidaan asumisterveysasetuksen 3 §:n mukaisesti altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto, mahdollisuudet välttää altistumiselta tai poistaa haitta sekä poistamisesta aiheutuvat olosuhteet ja muut vastaavat tekijät.

Oikeudellinen arviointi

Asunnon omistajan ja asunto-osakeyhtiön välisten erimielisyyksien vuoksi mahdollisen terveyshaitan aiheuttamaa olosuhdetta ei ole voitu poistaa. Terveystarkastajaviranomaisella ei ole toimivaltaa tutkia osapuolten välisiä yksityisoikeudellisia riitoja. Asunnon terveyshaittaa aiheuttavan olosuhteen kokonaisarvioinnin perusteella altistumisen kesto on pieni ja altistumisen todennäköisyys täten vähäinen. Näillä perusteilla valitus on hylättävä ja ympäristöjaoston päätös 25.5.2021 § 19 on pysytettävä voimassa. Valituksesta ei käy ilmi seikkoja, jotka voisivat muuttaa tätä arviointia.

Oheismateriaalina erillinen yhteenveto tapahtumista.

Sovelletut oikeusohjeet

Terveystarkastuslaki (763/1994) § 26

Terveystarkastusasetus (1280/1994) § 15,17

Asumisterveysasetus, STM:n asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)
Asumisterveysasetuksen soveltamisohje, Valviran ohje 8/2016, osa 1
Ohje asunnon terveyshaitan selvittämiseen, Dnro V/35407/2020

Valmistelija Terveystarkastaja Hanna Jääskeläinen
Esittelijä Terveysvalvonnan johtaja
Päätösehdotus Ympäristöjaosto antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle yllä selosteosassa esitetyn lausunnon.
Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja Terveystarkastaja Hanna Jääskeläinen, puh. 050 550 1174

YMPJAOST 20.12.2022 § 32
603/11.02.01.00/2021

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut päätöksen asiassa 13.10.2022. Hallinto-oikeus on kumonnut ympäristöjaoston päätöksen ja palauttanut asian ympäristöjaoston käsiteltäväksi. Yhtiön ja osakkaan väliset erimielisyydet eivät poista asunto-osakeyhtiön vastuuta terveyshaitan poistamistoimien suorittamisesta. Yhtiön edustajilla on oikeus päästä osakehuoneistoon tekemään tarvittavat tehtävät.

Valmistelija Terveystarkastaja Hanna Jääskeläinen
Esittelijä Vs. Terveysvalvonnan johtaja
Päätösehdotus Ympäristöjaosto merkitsee hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi ja päättää, että asunnon terveyshaitta-asian käsittelyä jatketaan.
Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja Terveystarkastaja Hanna Jääskeläinen, puh. 050 550 1174