

## **Terveyshaittaepäilyn korjaamiseksi annetun määräyksen noudattamisen valvonta / Ruukintie, Loviisa**

Ympäristöterveysjaosto 14.12.2023 § 106  
225/11.05.02.04/2022

Valmistelu- ja lisätiedot  
vt. terveystarkastaja Karoliina Viitamäki, p. 040 628 1911  
ympäristöterveydenhuollon päällikkö Tiina Tiainen, p. 040 723 4141  
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

### **Terveyshaittaepäilyt**

#### **1. vaihe**

Taloyhtiötä oli velvoitettu 19.3.2021 päivätyssä tarkastuskertomuksessa ryhtymään toimenpiteisiin ja selvittämään asunnossa numero 3 havaittuja lattian kosteusvaurioita, rossipohjan kosteusvauriota sekä niiden laajuutta kuntotutkimusten avulla. Selvitys siitä, mihin toimenpiteisiin aiotaan ryhtyä sekä toimenpiteiden aikataulu tuli toimittaa kirjallisena Porvoon ympäristöterveydenhuoltoon 19.4.2021 mennessä. Asunto Oy Ruotsinpyhtään Vaasanlinnan hallituksen edustaja lähetti 15.4.2021 kirjallisen selvityksen toimenpiteistä aikatauluineen. Selvityksen mukaan ”hallitus toteaa, että talon rossipohjan laajan kosteusvaurion, huoneiston 3 lattian kosteusvaurion sekä haljenneen viemäriputken ja samalla kaikkien viemäreiden ja vesijohtojen korjausta ryhdytään suunnittelemaan viipymättä samassa yhteydessä, kun koko talon rossipohjan kosteusongelman ja vesi- ja viemäriputkiston saneerausta ryhdytään suunnittelemaan.” Suunnitelman mukaan mm. korjaustoimenpiteiden toteutus ja saattaminen loppuun tapahtuisi loppuvuoden 2021 – alkuvuoden 2022 aikana. Kuntotarkastuksen aikataulusta ei ollut mainintaa.

Saadun selvityksen pohjalta Asunto Oy Ruotsinpyhtään Vaasanlinnaa kehoitettiin teettämään perusteellinen kuntotutkimus 31.8.2021 mennessä 7.5.2021 päivätyn tarkastuskertomuksen mukaan tutkimuksen tuli sisältää seuraavat asiat:

- asunnon 3 seinärakenteet sekä lattiarakenteet ja sen alapohjan rakenteet
- asunnon 3 viemärijärjestelmä

Kuntotutkimuksen tekijän tuli täyttää terveydensuojelulain 49 §:n, 49 d §:n 1 mom. ja asumisterveysasetuksen 21 §:n mukaiset pätevyysvaatimukset.

Vuotava viemäriputki kehoitettiin korjaamaan välittömästi, mutta kuitenkin viimeistään 21.5. mennessä, jotta lisäkosteuden pääseminen sitä kautta rakenteisiin olisi saatu loppumaan.

As. Oy Ruotsinpyhtään Vaasanlinnan tuli antaa kirjallinen selvitys toimenpiteiden toteutuksesta aikatauluineen Porvoon ympäristöterveydenhuoltoon 31.5.2021 mennessä. Asunto Oy:n puheenjohtaja ilmoitti sähköpostilla 12.5.2021, etteivät pysty korjaamaan vuotavaa viemäriputkea terveystarkastajan kehotuksessa antamassa määräajassa.

Koska kiinteistön omistajan todettiin laiminlyöneen kiinteistön jätevesien johtamiseen liittyvän ja todennäköistä terveyshaittaa aiheuttavan vian korjaamisen, Porvoon ympäristöterveysjaosto määräsi kokouksessaan 24.8.2021 (§65) kiinteistön omistajaa sakon uhalla välittömästi, kuitenkin viimeistään 18.10.2021 mennessä korjaamaan osoitteessa Ruukintie 10 as 3, 07970 Loviisa sijaitsevan huoneiston vuotava viemäriputki tai muutoin estämään viemäriveden valuminen rakenteisiin ja alapohjaan. Selvitys toteutetuista toimenpiteistä tuli toimittaa Porvoon ympäristöterveydenhuoltoon 18.10.2021 mennessä.

Kohteeseen tehtiin Porvoon ympäristöterveydenhuollon tarkastuskäynti 2.11.2021. Tuolloin todettiin, ettei As Oy Ruotsinpyhtään Vaasanlinnan hallituksen puheenjohtaja eikä tuolloinen isännöitsijä olleet toimittaneet ympäristöterveydenhuollon pyytämiä asiakirjoja ja selvityksiä eikä viemäriputkia oltu tulpattu taikka muutoin estetty vuodon jatkuminen.

Ympäristöterveysjaosto tuomitsi 14.12.2021 Asunto Oy Ruotsinpyhtään Vaasanlinnan maksettavaksi päätöksessä 24.8.2021 asetetun uhkasakon peruserän, koska yhtiö ei ollut vielääkään ryhtynyt jaoston määräämiin toimenpiteisiin. Sakon tuomitsemista koskeva päätös on lainvoimainen.

Asia raukesi, kun yhtiö ryhtyi lopulta selvittämään vuotoa ja avasi asunnon 3 kosteusvaurioituneita rakenteita. Tällöin selvisi, että keittiön kosteusvaurion aiheuttaja olikin viemärivuodon sijaan aktiivinen vesijohtovuoto.

## **2. vaihe**

Porvoon ympäristöterveydenhuollon tarkastuskäynnin 2.11.2021 yhteydessä todettiin, että asunto-osakeyhtiö ei ole noudattanut terveystarkastajan kehotusta teettää kuntotutkimus asunnon 3 seinä- ja lattiarakenteista sekä alapohjan rakenteista, ja toimittaa raportti määräaikaan 31.8.2021 mennessä.

Sisäilmaselvitys (tarkastuspäivä 14.9.2021/ Insinööritoimisto Nannari Oy) saapui ympäristöterveydenhuoltoon 11.11.2021. Tutkimuksen mukaan mm.

- Asunnon 3:n kohdalla on rossipohja, jonka rakenteessa oli havaittu vesitippoja. Epäilyn putkivuodon kohdalla rakenne oli ollut märempi kuin rossipohjan keskiosa. Asunnon 3 alapohjassa havaittiin mikrobikasvustoa ja rakenne paikoittain vesimärkä. Aistinvaraisesti oli havaittu asunnon 3 sisäilmassa selkeä hajupoikkeama.
- Alapohjarakenteen eristetilan ja sisätilan välillä oli todettu ilmayhteys. Raportin mukaan tehtyjen tutkimusten ja havaintojen perusteella haitallinen altistuminen erittäin todennäköistä asunnossa 3.
- Uusimattomien viemäreiden käyttöikä oli ohitettu. Kellari-tiloissa oli havaittu viemärin pystylinjassa viemärivuoto.

Jätevesiviemäreiden kuntotutkimuksen, Autoyhtymä Vuorinen Oy / 9.12.2021, mukaan mm. keittiöviemäreiden rakenteellinen ja toiminnallinen kunto oli heikko, asunnon 3 wc:n viemäri oli halki 1.9 m kohdalta sekä wc-viemärin rakenteellinen kunto oli välttävä ja toiminnallinen kunto kohtalainen.

Edellä mainitun perusteella todettiin, että asunnossa 3 oli ilmeinen terveyshaitta, ja oli syytä epäillä sen aiheuttavan välitöntä vaaraa asunnon käyttäjälle. Asunto asetettiin jaoston päätöksellä asumiskieltoon 25.1.2022 pidetyssä kokouksessa. Samassa kokouksessa ympäristöterveysjaosto määräsi sakon uhalla As Oy Vaasanlinnaa ryhtymään toimenpiteisiin 31.7.2022 mennessä asunnossa 3 todetun terveyshaitan poistamiseksi. Veloitteen täyttämiseksi tuli huomioida mm. etenkin seuraavat seikat:

- Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyllä tavalla määritelty ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä kosteusvaurion korjausta koskeva rakennuslupa ja kosteusvaurion korjaussuunnitelma sekä selvitys korjaustöiden aikataulusta tuli toimittaa terveydensuojeluviranomaiselle määräaikaan mennessä.
- Korjaussuunnitelmasta tuli käydä ilmi Insinööritoimisto Nannari Oy:n 14.9.2021 laatimassa kuntotutkimusraportissa mainittujen vaurioiden, kuten asunnon 3 lattiarakenteen kosteusvaurion ja huoneiston hajupoikkeaman sekä asunnon 3 alapuolisen rossipohjan kosteus- ja mikrobivaurion korjaustapa sekä selvitys kosteusvaurion aiheuttajasta, sen poistamisesta ja uusimisen ehkäisystä. Lisäksi suunnitelmasta tuli käydä ilmi korjaussuunnitelman laatineen suunnittelijan pätevyys.

Asunto-osakeyhtiön tuli esittää 31.7.2022 mennessä kirjallinen selvitys siitä, mihin toimenpiteisiin se ryhtyy yhtiön muissa asunnoissa todettujen, mahdollista terveyshaittaa aiheuttavien vaurioiden poistamiseksi sekä määräsi asunnolle 3 terveydensuojelulain 27.3 §:n perusteella asumiskiellon. Asumiskielto purettiin sittemmin (ympäristöterveysjaosto 19.5.2022 §51), kun 30.3.2022 tehdyllä tarkastuksella havaittiin, että korjaustoimenpiteitä oli tehty ja ilmeinen akuutti sekä vakava terveyshaitta oli poistunut. Muilta osin päätöksen 25.1.2022 § 4 päävelvoite jäi edelleen voimaan.

Yhtiö ei toimittanut määräaikaan mennessä määräyksen noudattamista osoittavia asiakirjoja. Ympäristöterveydenhuolto teki tarkastuksen kohteeseen 23.8.2022. Tarkastuksella havaittiin asunnossa 3 huoneistoon sisälle mentäessä poikkeavaa, tunkkaista hajua. Kellaritilat olivat kosteat ja kellarin lattialla oli merkkejä siitä, että sinne kulkeutuu vettä ajoittain.

Keittiön osalta korjaukset oli tehty ja niihin liittyvät dokumentit toimitettu ympäristöterveydenhuoltoon 14.9.2022 silloisen isännöitsijän toimesta. Kyseisissä dokumenteissa ei kuitenkaan selvitetty kuinka havaittu hajupoikkeama selvitetään, poistetaan ja korjataan.

Koska asunto-osakeyhtiö ei ollut kiinteistön omistajana ryhtynyt jaoston sakon uhalla määräämiin toimenpiteisiin eikä ole esittänyt perusteltua syytä veloitteen täyttämättä jättämiselle, uhkasakon tuomitseminen pääveloitteen osalta oli perusteltua ja ympäristöterveysjaosto määräsi maksuun aikaisemmin asetetun (ympäristöterveysjaosto 25.1.2022 § 4, määräys ja päävelvoite 1) 5000 € uhkasakon kiinteän peruserän § 94 / 20.10.2022 pidetyssä kokouksessaan. Sittemmin Helsingin hallinto-oikeus kohtuullisti uhkasakon määrää 1000 €:oon 15.8.2023 tekemällään päätöksellä 4432/2023 (dnro 5798/03.04.04.04.19/2022).

Ympäristöterveydenhuolto teki seurantatarkastuksen kohteeseen 1.6.2023. Ennen tarkastusta asian etenemisestä on tiedusteltu asunto-osakeyhtiön edustajalta 15.5.2023 sähköpostin välityksellä. Vastaus saatiin saman päivän aikana ja saatujen tietojen mukaan kohteeseen oli tehty salaojaremontti, jonka jälkeen kellariin ei ole enää kulkeutunut vettä. Tarkempia suunnitelmia tai korjaustyöselostetta tehdystä työstä ei toimitettu. Viemäreiden sukitus ilmoitettiin toteuttavaksi heinä- elokuussa 2023. Vesijohtojen uusiminen oli suunnitteluasteella. Asunnossa 3 esiintyvän hajuhaitan selvittämiseksi ei ollut tehty toimenpiteitä eikä puuttuvia asiakirjoja toimitettu ympäristöterveydenhuoltoon. Tarkastuksella todettiin, että sisään tultaessa huoneistossa oli aistittavissa selkeä, ulostemainen haju ja huoneistossa siten oli yhä Terveystensuojelulain 763/1994 26 § mukainen terveyshaitta. Tämän takia asunto-osakeyhtiölle ilmoitettiin, että asian käsittely jatkuu ympäristöterveysjaostossa ja tullaan esittämään pääveloitteen 1 tehosteena olevan juoksevan uhkasakon lisäerien tuomitsemista.

Asunto-osakeyhtiön edustaja toimitti tietoja kiinteistössä tehdyistä korjauksista ennen jaoston kokousta: mm. kohteeseen tehty salaoja-remontti sekä heinä-elokuun 2023 aikana tehty viemäreiden sukittaminen / korjaustyö. Myös dokumentit viemäreiden korjauksesta toimitettiin Porvoon ympäristöterveydenhuoltoon.

Seurantatarkastuksella 27.9.2023 havaittiin asunnossa 3 eteisen alueella edelleen poikkeavaa hajua, joka tunnistettiin ulosteen hajuksi. Huoneistossa oli yhä Terveystarkastuslain 763/1994 26 § mukainen terveyshaitta eikä Porvoon ympäristöterveysjaoston määräyksen 25.1.2022 § 4 päävelvoitetta oltu edelleenkään kaikilta osin noudatettu: asunnon 3 hajuhaitan syytä ei ollut selvitetty määräyksen edellyttämällä tavalla eikä korjaustoimenpiteille ollut esitetty suunnitelmaa.

Asunto-osakeyhtiötä kuultiin uhkasakon tuomitsemista koskevan päätöksen perusteista ja asunnon 3 hajupoikkeaman selvittämiseen ja korjauksiin liittyen erillisellä kirjeellä (17.10.2023). Vastineessaan (19.10.2023) asunto-osakeyhtiö ilmoitti aloittavansa asunnon 3 eteisen / wc:n alueen korjaustyöt. Korjaustyöt aloitettiin 31.10.2023.

Yhtiö raportoi korjaustöiden etenemisestä. Terveystarkastaja on lisäksi tehnyt seurantatarkastuksia töiden aikana. Hajuhaitan syy on selvinnyt ja hajuhaitta johtui rakenteissa olleista kosteus- ja mikrobivaurioista ja jyrksijöiden jätöksistä. Korjausta ei ole vielä esitetty tarkastettavaksi.

### **Asunto-osakeyhtiön vaatimus asian uudelleen käsittelystä**

Asunto-osakeyhtiö pyysi 8.11.2023 lähetetyllä sähköpostilla, ottamaan asian käsittelyssä huomioon sen, ettei hajupoikkeaman lähde ollut asian käsittelyjen yhteydessä esiin tullut viemärivuoto. Edustaja vaatii, että koko väitettyä viemärivuotoa koskeva asia käsitellään uudestaan alusta lähtien, määrätyt uhkasakot perutaan ja vaatimukset erilaisten lisäselvitysten toimittamisesta viemärikorjausta koskien perutaan.

Sovelletut oikeusohjeet

- Terveystarkastuslaki (736/1994 & muutokset)
- Terveystarkastusasetus (1280/1994 & muutokset)
- Asumisterveysasetus (545/2015)
- Uhkasakolaki (1113/90) 1, 4, 10, 11 ja 20 §
- Hallintolaki (434/2003) 34 §

Liitteet

1. Ympäristöterveysjaoston päätös §65 24.8.2021
2. Ympäristöterveysjaoston päätös §109 14.12.2021
3. Ympäristöterveysjaoston päätös §4 25.1.2022
4. Ympäristöterveysjaoston päätös §51 19.5.2022
5. Ympäristöterveysjaoston päätös §94 20.10.2022

6. Terveystarkastaja tarkastuskertomus 8.6.2023 tapahtumatunnus 1574382
7. Terveystarkastaja tarkastuskertomus 6.10.2023 tapahtumatunnus 1630563

#### Ympäristöterveydenhuollon päällikkö

Ympäristöterveysjaosto toteaa, että jaoston määräyksessä § 4 / 25.1.2022 tarkoitettu hajupoikkeaman korjaukset on aloitettu ja sen syytä on selvitetty. Korjaustöitä ei ole vielä esitetty tarkastettavaksi. Terveyshaitan poistumista asunnosta numero 3 ei ole vielä voitu todentaa. Terveyshaitan poistamiseksi annettu määräys raukeaa vasta, kun on voitu tarkastuksella osoittaa korjausten valmistuminen ja hajuhaitan poistuminen.

Ympäristöterveysjaosto päättää tuomita päävelvoitteen 1 tehosteena olevan juoksevan uhkasakon lisäerät ajalta marraskuu 2022 – kesäkuu 2023, yhteensä 2400 euroa, maksettavaksi asettamispäätöksen § 4 / 25.1.2022 mukaisesti. Uhkasakon lisäerää on kohtuullistettu samassa suhteessa kuin Hallinto-oikeuden ratkaisussa (15.8.2023, 4432/2023 Dnro 5798/03.04.04.19/2022).

Asunto-osakeyhtiön vaatimus käsitellä asia uudestaan hylätään perusteettomana. Asunto-osakeyhtiöltä saatujen tietojen perusteella on ollut aihetta epäillä, että asunnossa 3 todettujen kosteusvaurioiden ja hajuhaittojen syynä on viemärivuoto. Perusteet määräyksille ovat liittyneet kosteusvaurioiden ja hajuhaitan syyn selvittämiseen, lisävaurioiden ehkäisemiseen, havaitun haitan ja vaurioiden korjaamiseen sekä uusimisen ehkäisemiseen.

Päätös:

Ehdotus päätettiin jättää pöydälle lisäselvityksiä varten.

---