

Konsernihallinto  
Hallintoyksikkö/Lakiasiat

20.8.2021

TRE:3249/03.07.01/2021

Kestävä kaupunki -palveluryhmälle

Vahingonkorvausvaatimus 27.4.2021

### **Lausunto vahingonkorvausvaatimuksesta**

Vahingonkorvausvaatimus

Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjä on vaatinut Tampereen kaupunkia korvaamaan vahingon, joka hänelle on aiheutunut Tampereen kaupungin asumisterveyden tekemistä virheistä ja laiminlyönneistä hänen omistamansa asunnon asumisterveystutkimuksiin liittyen.

Vahingonkorvausta on vaadittu seuraavasti:

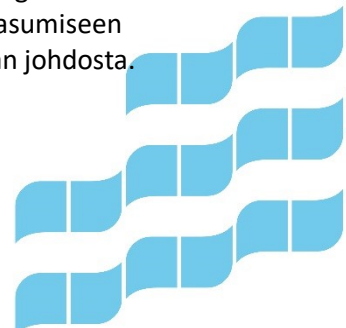
- Asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluvien tutkimusten teettäminen 3270,00 euroa
- Osakehuoneiston käyttöhyötynä menetetty summa ajalta 17.5.2019-17.4.2021 21850,00 euroa
- Mahdolliset oikeudenkäyntikulut ja muut oikeudenkäyntiin liittyvät välittömät kustannukset

Vahingonkorvausvaatimuksen liitteenä on toimitettu 19.8.2019 päivätty asunnon tarkastuspyyntö, 13.11.2019 päivätty tarkastuspöytäkirja, asunto-osakeyhtiön lähettämiä kirjeitä, valokuvia ja 12.3.2021 päivätty laboratorioanalyysiraportti.

Vaatimuksen keskeiset perustelut

Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjän mukaan Tampereen kaupungin asumisterveyden terveystarkastajat ovat virheellään ja laiminlyönnillään aiheuttaneet vahinkoa kosteus-, mikrobi- ja sädesienivaurioituneen taloyhtiön osakkaalle jättäessään tutkimatta 19.8.2019 ilmoitetun kosteus- ja mikrobivaurion. Tampereen kaupungin asumisterveys ei ole ryhtynyt mihinkään toimiin mikrobikasvun todentamiseksi, huolimatta asunnontarkastuspyynnön yhteydessä toimitetuista mikrobivaurioon viittaavista tiedoista ja terveystarkastajien alustavassa tutkimuksessa todetuista mikrobivaurion riskitekijöistä huolimatta. Tampereen kaupungin asumisterveys on lisäksi laiminlyönyt kokonaan Valviran asumisterveysasetuksen soveltamisohjeen, osa IV Mikrobiologiset olot, noudattamisen ilmoitetun kosteus- ja mikrobivaurion tutkimiseksi.

Vakavista terveyshaitoista on ilmoitettu Tampereen kaupungin asumisterveydelle sekä tieto pakollisesta vaihtoehtoiseen asumiseen siirtymisestä kosteus- ja mikrobivaurion aiheuttaman haitan johdosta.



Tampereen kaupungin asumisterveys ei ole suorittanut/velvoittanut asunto-osakeyhtiötä tekemään tarvittavia tutkimuksia haitan selvittämiseksi eikä ole antanut määräystä rakenteiden kuntotutkimuksen tekemiseksi.

Tampereen kaupungin asumisterveydelle on ilmoitettu ilmanvaihdon toimimattomuus ja sen teoriassakin mahdoton toimivuus. Todennukseen kului kohtuuttomasti aikaa eikä suunniteltujen korjausten (edes teoreettista) toimivuutta valvota. Lisäksi on selvää, ettei yhteisen poistoilmakoneiston ollessa kyseessä voida korjata yksittäisen huoneiston ilmanvaihtoa. Tampereen kaupungin asumisterveys ei ole edellyttänyt toimivan suunnitelman esittämistä ja korjaustyö on tekemättä (mahdotonta tehdä). Lisäksi Tampereen kaupungin asumisterveyden asunto-osakeyhtiölle velvoittamat toimet eivät korjaa toimimattomasta ilmanvaihdosta aiheutuvaa ja ilmoitettua kosteus- ja mikrobivauriota.

Aiheutetun vahingon lopullinen laajuus varmistuu mahdollisten osakkeiden arvonalennusten tarkennuttua. Toistaiseksi Tampereen kaupungin asumisterveys ei ole velvoittanut asunto-osakeyhtiötä tutkimaan eikä korjaamaan 25.2.2021 osakkaan kustannuksella todettua mikrobi-, bakteeri- ja sädesienivauriota – sekä pitkään jatkunutta kosteusvauriota. Lisäksi Tampereen kaupungin asumisterveyden toiminta on aiheuttanut huomattavaa henkistä ja taloudellista kärsimystä osakkaalle (osakas on Tampereen kaupungin työntekijä) ja hänen perheelleen.

Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjä mukaan Tampereen kaupungin asumisterveyden toiminta on ollut laiminlyönteinen ja virheineen omiaan myötävaikuttamaan vahingon syntyyn ja erityisesti vahingon kestoon ja siten vahingon määrään. Asunto-osakeyhtiö on vedonnut asiassa Tampereen kaupungin asumisterveyden lausuntoon kieltäytyessään maksamasta korvauksia aiheutuneista vahingoista. Vahinko jatkuu yhä, koska asunto-osakeyhtiö ei ole asiassa viranomaisten toimesta veloitettu mikrobi-, bakteeri- ja sädesienivaurioituneen kohteen osalta mihinkään vaurion korjaaviin toimenpiteisiin.

Saadut selvitykset

Tampereen kaupungin asumisterveysyksikkö on antanut asiassa seuraavat selvitykset:

Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjä on toimittanut 19.8.2019 asunnontarkastuspyynnön koskien omistamaansa osakehuoneistoa. Tarkastuspyynnössä on ilmoitettu ilmanvaihdon olevan toimimaton ja taloyhtiössä olleen kosteus- ja homevaurioita, joiden korjaamisen yhteydessä ei ole tehty mikrobitutkimuksia.

Huoneistossa on suoritettu 22.10.2019 tarkastus terveyshaitan toteamiseksi. Tarkastuksesta 13.11.2019 laaditun raportin mukaan tarkastuksen ja mittausten



perusteella ei ole voitu osoittaa mahdollista terveyshaittaa. Tarkastuksen aikana mitattu paine-ero asunnon ja ulkoilman välillä (ulkovaipan yli) on ollut mittaushetkellä koneellisen poistoilmanvaihdon rakennuksille annetun ohjeistuksen mukaisella tasolla. Lämpötilan ja huoneilman hiilidioksidipitoisuuden osalta mitatut arvot ovat olleet asumisterveysasetuksen 545/2015 mukaisia, vaikka mittaushetkellä huoneistossa on ollut neljä henkilöä

Toimenpiteinä asumisterveys on velvoittanut asunto-osakeyhtiön selvittämään asunnon paine-eron ulkovaipan yli vähintään kaksi viikkoa kestäväällä yhtäjaksoisella paine-eromittauksella ja toimittamaan mittaustulokset ja sertifioidun asiantuntijan mittausraportin 31.1.2020 mennessä.

Pesuhuoneesta on tarkastuksen yhteydessä mitattu kohonnutta pintakosteutta, mutta mitatut kosteudet ovat olleet normaaleja kylpyhuoneeseen. Asumisterveys on kuitenkin suositellut pesuhuoneeseen pintaremonttia rakenteiden kosteuseristyksen saamiseksi nykyaikaiselle tasolle, sillä tarkastuksen perusteella pesuhuoneen sisäpintarakenteet ovat alkaneet olla käyttöikänsä päässä.

Asumisterveys on vastaanottanut velvoittamansa raportit 16.2.2020. Asumisterveys on velvoittanut 28.2.2020 asunto-osakeyhtiötä tasapainottamaan asunnon ilmanvaihtoa korvausilma- ja poistoilmamääriä säätämällä sekä selvittämään, miksi wc-tilassa ei ole ollut ilmavirtaa ja korjaamaan se. Raportit toteutetuista toimenpiteistä tuli toimittaa 17.4.2020 mennessä.

Erinäisistä viivästyksistä johtuen korjaustoimien jälkeiset mittausraportit ja selvitys pesutilojen peruskorjauksesta on toimitettu asumisterveyteen 8.6.2021. Asunnossa tehtyjen korjausten vaikuttavuuden arvioimiseksi ja asunnon ajantasaisen tilanteen selvittämiseksi huoneistossa on suoritettu tarkastus 28.7.2021. Tarkastuskäynnistä laaditun pöytäkirjan mukaan edellisellä tarkastuskäynnillä 22.10.2019 havaitut epäkohdat asunnon olosuhteissa oli poistettu eikä tarkastuksella tullut esille terveydensuojelulain tarkoittamia epäkohtia tai terveyshaittoja. Tarkastuksen ja saatujen selvitysten perusteella asumisterveys on päättänyt asuntoa koskevan terveyshaittaepäilyn käsittelyn.

#### Sovellettavat säädökset

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan, joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen.

Terveydensuojelulain 26 §:n mukaan asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

Asunnossa ja muussa oleskelutilassa ei saa olla eläimiä eikä mikrobeja siinä määrin, että niistä aiheutuu terveyshaittaa.



Saman lain 27 §:n mukaan jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä.

Jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Jos terveyshaitta aiheutuu kuitenkin asunnon tai muun oleskelutilan käytöstä, joka ei ole tavanomaista, terveyshaitan poistamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

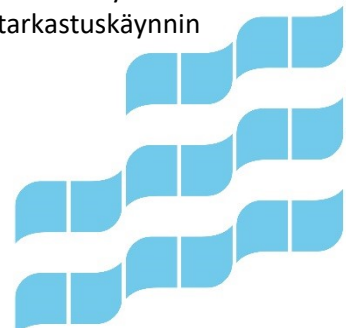
Jos terveyshaitta on ilmeinen ja on syytä epäillä sen aiheuttavan välitöntä vaaraa, haittaa ei voida korjata tai jos terveydensuojeluviranomaisen määräystä haitan poistamiseksi ei ole noudatettu, eikä muita tämän lain mukaisia toimenpiteitä ole pidettävä riittävinä, terveydensuojeluviranomainen voi kieltää tai rajoittaa asunnon tai muun oleskelutilan käyttöä.

Pykälässä tarkoitettujen määräysten antamisen tulee perustua terveydensuojeluviranomaisen tekemään tarkastukseen sekä riittäviin ja luotettaviin mittauksiin, näytteisiin, tutkimuksiin, selvityksiin tai havaintoihin. Terveyshaitan selvittämiseksi voidaan lisäksi antaa määräys rakenteen kuntotutkimuksen suorittamisesta.

Oikeudellinen arviointi

Korvausvaatimuksen mukaan asumisterveys on laiminlyönyt tehtävänsä jättämällä tutkimatta ilmoitetun kosteus- ja mikrobivaurion.

Terveydensuojelulain perusteella kunnan terveydensuojeluviranomaisella ei kuitenkaan ole ehdotonta velvollisuutta ryhtyä kaikkiin niihin tutkimuksiin ja toimenpiteisiin, joita asunnon haltija vaatii. Terveydensuojeluviranomainen on nyt käsillä olevassa tapauksessa tehnyt asunnon haltijan pyynnöstä asuntoon tarkastuskäynnin ja ryhtynyt käynnin perusteella niihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarkastuskäynnin perusteella olleet tarpeellisia ja velvoittanut asunto-osakeyhtiötä tekemään tarvittavat korjaustoimenpiteet ja raporttoimaan niistä asumisterveydelle. Korjaustoimenpiteiden jälkeen asuntoon on tehty uusi tarkastuskäynti, jolla on varmistettu se, että ensimmäisen tarkastuskäynnin yhteydessä havaitut epäkohdat ovat tulleet korjatuiksi.



Vahingonkorvausvaatimuksen esittäjän ilmoittama oireilu voi johtua lukemattomista eri syistä/tekijöistä, eikä yksinään ole sellainen seikka, joka olisi edellyttänyt ryhtymistä vaadittuihin jatkotoimiin, etenkin kun tehtyjen tarkastuskäyntien yhteydessä ei ole havaittu mitään sellaista, mikä olisi edellyttänyt jatkotoimenpiteitä mikrobien tai kosteuden suhteen.

Edellä lausutun perusteella katson, että vahingonkorvausvaatimuksen esittäjälle ei ole aiheutunut kaupungin toiminnan tai laiminlyönnin perusteella vahinkoa, joten korvausvaatimus tulee perusteettomana hylätä.

Mikko Rantanen  
Lakimies, VT  
puh. 041 730 0690  
mikko.rantanen@tampere.fi

