



15.05.2013

Kj/40

§ 176

Kaj / Den av ledamoten Päivi Lipponen väckta motionen om en plan för utredning av det stadsägda bostadsbeståndets skick

HEL 2012-016361 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag anse den av ledamoten Päivi Lipponen väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Valtuutettu Päivi Lipponen aloite
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto 19.2.2013
- 3 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 6.3.2013

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Päivi Lipponen väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredraganden

Ledamoten Päivi Lipponen och 4 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden ska göra upp en plan om hur man kan gå igenom det stadsägda bostadsbeståndets skick i syfte att förebygga bl.a. fuktskador. Dessutom föreslår de att det ska utarbetas ett åtgärdsprogram i vilket den ansvariga förvaltningen och tidtabellen ska bestämmas.

Stadsstyrelsen hänvisar till utlåtandena och konstaterar att Helsingfors stads bostadsproduktionsbyrå (nedan ATT) vid nybyggnad och ombyggnad beaktar de omsorgsplikter som gäller för dem som inleder ett byggprojekt enligt markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen. ATT följer bestämmelserna om val av planerare och byggsätt i markanvändnings- och bygglagen genom att välja kompetenta planerare och typgodkända produkter.

Den som inleder ett byggprojekt kan säkerställa en trygg och hälsosam boendenivå genom att använda planerare som uppfyller behörighetskraven och genom att se till att kvalitetssäkringen under



byggandet görs ordentligt och dokumenteras. ATT verifierar och dokumenterar kvalitetssäkringen med hjälp av ett inspektionsprotokoll i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Under byggfasen upprättas bruks- och underhållsanvisningar med bestämda underhålls- och kontrollåtgärder för byggnadens brukstid. Två år efter mottagandet hålls en garantiinspektion i enlighet med entreprenadavtalet och på basis av inspektionen reparerar entreprenören de garantifel som hör till denne.

När byggnaden har blivit färdig överförs ansvaret för underhållet och skötseln av byggnaden till ägaren. ATT utarbetar i egenskap av byggherre bruks- och underhållsanvisningar för byggnaden i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Fastighetsägaren ansvarar för fastighetsskötseln och -underhållet när byggnaden är bebodd. Fastighetsägaren ska underhålla fastigheten med yrkeskunskap, följa underhållsanvisningarna och dokumentera underhållsåtgärderna och reparationerna. De fel i konstruktionerna som invånarna eventuellt påpekar om ska omedelbart kontrolleras och behandlas. Om man upptäcker ett fel i byggnaden och entreprenörens garanti för tiden efter byggandet misstänks täcka felet, ska ansvarsfrågan alltid utredas fall för fall. I enlighet med byggentreprenadavtalet omfattar ATT:s ansvar som byggherre 10 år efter mottagningsinspektionen och entreprenörens garanti 2 år efter mottagningsinspektionen i enlighet med de allmänna avtalsvillkoren för byggentreprenader (YSE 98). Om ett fel som beror på planeringen eller byggandet upptäcks under garantiperioden på 10 år ska fastighetsägaren göra en reklamation om saken till entreprenören. Att reparera entreprenörens eller byggherrens fel medför inga kostnader för fastighetsägaren.

När invånarna flyttar ut ska bostaden inspekteras och bostadens skick besiktigas. Samtidigt beslutar man om eventuella reparationer och om hur kostnaderna ska täckas. Fastighetsägaren ansvarar för att bostadsbesiktningen ordnas och reparationsarbetena blir gjorda. För besiktningarna i Helsingfors stads bostäder Ab:s bostäder görs det upp ett besiktningsprotokoll och invånaren, disponenten och inspektören får var sin kopia av protokollet. En ny invånare som flyttar till bostaden får sin egen kontrollista för att meddela eventuella iakttagelser. Om invånaren har gjort anteckningar på den återlämnade fel- och bristlistan, ska de kontrolleras tillsammans med invånaren och repareras av bolaget eller entreprenören. Man ska vända sig till en utomstående sakkunnig eller till miljöcentralen om det anses vara nödvändigt utöver bolagets egen besiktning.

Stadsstyrelsen anser med motiveringarna ovan att det inte är nödvändigt att utarbeta en plan i enlighet med motionen eftersom



15.05.2013

Kj/40

förfarandet med inspektioner av bostädernas skick i dess nuvarande omfattning är i bruk i största delen av stadens bostadsbestånd.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Valtuutettu Päivi Lipposen aloite
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto 19.2.2013
- 3 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 6.3.2013

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.04.2013 § 489

HEL 2012-016361 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Päivi Lipposen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 06.03.2013 § 30

HEL 2012-016361 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöjensä suunnitelmallisesta huollosta ja kunnossapidosta sekä peruskorjaamisesta. Kiinteistön omistajan vastuulla on laatia pitkän tähtäimen suunnitelmat (pts), jossa kunnostustyöt ja peruskorjaukset on aikataulutettu. Kiinteistön omistaja määrittelee tarvekartoituksen perustella peruskorjausten ajankohdat sekä peruskorjausten laajuudet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimiala ja tehtävät on säädetty laissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista. Toimialaan sisältyy mm. "ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito, luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito." Vaikka ympäristökeskusten toimialaan sisältyy mm. rakentamisen ohjaus, ympäristökeskusten asiantuntijoiden käyttö kokonaisvaltaisesti kiinteistönpidon tehtävissä ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista jo pelkästään ympäristökeskusten resurssien pienuuden takia. Tapauskohtaisesti mm. sisäilman laadun mittauksissa ympäristökeskusten asiantuntemusta sen sijaan voidaan hyödyntää.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan työmaalla tulee olla käytössä rakennustyön tarkastusasiakirja. "Rakennusluvassa määrätyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan."

ATT:n toimesta rakentamisvaiheen laadunvarmistus todennetaan ja dokumentoidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittaman tarkastusasiakirjan avulla. Rakennusvaiheessa laaditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jossa on määritelty menettelyt käyttöaikaisille huolloille ja tarkastuksille. Kahden vuoden kuluttua vastaanotosta pidetään urakkasopimuksen mukainen takuutarkastus, jonka perusteella urakoitsija korjaa vastuulleen kuuluvat takuuviat.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä: "Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava,



15.05.2013

Kj/40

että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita."

Asuntotuotantotoimisto ottaa huomioon uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle MRL:ssa ja siitä annetussa asetuksessa annetut huolehtimisvelvollisuudet. ATT noudattaa suunnittelijoiden valinnassa ja rakentamisessa MRL:n määräyksiä käyttämällä päteviä suunnittelijoita ja tyyppihyväksytyjä tuotteita.

Rakennuksen valmistuttua vastuu rakennuksen huollosta ja kunnossapidosta siirtyy rakennuksen omistajalle. Rakennuttajana ATT laatii asetuksen mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen. MRL:n pohjalta annettu asetus määrää Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta seuraavaa: "Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, rakennusta varten, jota käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee tällaisen rakennuksen sellaista korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvin osin korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa." Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten."

Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta asumisaikana. Mikäli rakennuksessa havaitaan virhe ja virheen epäillään sisältyvän urakoitsijan takuuajan jälkeiseen vastuuseen, tulee vastuukysymys selvittää aina tapauskohtaisesti. Rakennuttamissopimuksen mukaisesti rakennuttajana toimivan ATT:n vastuu-aika on 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta ja urakoitsijan takuu-aika Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 98) mukaan on 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot sisältävät merkittäviä vastuurajoitusehtoja urakoitsijalle 2 vuoden takuuajan jälkeiseltä osalta. Mikäli rakennuksessa havaitaan suunnittelusta tai rakentamisesta johtuva virhe em. 10 vuoden vastuu-aikana, kiinteistön omistajan tulee reklamoida asiasta urakoitsijaa. Urakoitsijan tai rakennuttajan tekemän virheen korjaamisesta ei aiheudu kustannuksia kiinteistön omistajalle.



15.05.2013

Kj/40

Tapauskohtaisesti otetaan kuitenkin huomioon eduntasoitus, joka lasketaan vaurioituneen rakennusosan käyttöiän perusteella.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Asukkaiden vaihtuessa asunnossa pidetään tarkastus, jossa katselmoidaan asunnon kunto sekä päätetään mahdollisista korjauksista sekä kustannusten kattamisesta. Katselmuksen järjestämisestä sekä korjaustöiden teettämisestä vastaa kiinteistön omistaja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä varmistaa turvallisen ja terveellisen asumisen tason käyttämällä kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita sekä huolehtimalla hyvin rakentamisaikaisesta laadunvarmistuksesta sekä laadunvarmistuksen dokumentoinnista. Vastaanotettujen rakennusten huolto- ja kunnossapitovastuu on kiinteistönomistajalla ja kiinteistön omistajan tulee huoltaa kiinteistöä ammattitaidolla huolto-ohjeiden mukaisesti sekä dokumentoida tehdyt huollot ja korjaukset. Asukkaiden mahdolliset huomautukset rakenteiden virheellisyydestä tulee tarkastaa ja käsitellä viipymättä.

Aloitteessa esitettyä suunnitelman laatimista ei pidetä tarpeellisena.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Ympäristölautakunta 19.02.2013 § 55

HEL 2012-016361 T 00 00 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon.

Kosteus- ja homevaurioiden selvittäminen ja korjaaminen, ilmanvaihdon toiminnan varmistaminen, lämpöolojen säätö ja vastaavat asumisterveyteen vaikuttavat tekijät kuuluvat normaaliin kiinteistöjen



kunnossapitoon ja hoitoon. Näissä asioissa vastuu kuuluu kiinteistön omistajalle, kaupungin vuokra-asuntojen osalta kussakin tapauksessa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kiinteistöyhtiöille. Myös asukkaiden vaihtuessa em. tekijöiden tarkastamisen ja tarvittavan korjaamisen tulisi kuulua kiinteistöyhtiön normaaliin käytäntöön.

Ympäristökeskuksen tehtävänä on asuntojen terveydellisten olojen valvonta terveydensuojelulain nojalla. Tämä tarkoittaa käytännössä kuntalaisilta tulevien asuntojen terveyshaittaepäilyjä koskevien toimenpidepyyntöjen selvittämistä yhdessä asukkaiden ja kiinteistön omistajien kanssa. Vireille tulleiden tapausten määrä vuosittain on ollut viime vuosina 300-400. Valtaosa toimenpidepyynnöistä on koskenut kosteus- ja homeongelmia (noin 40%), ilmanvaihdon puutteita ja hajuongelmia (noin 30 %) ja lämpöoloja (noin 10 %). Meluvalitusten osuus on ollut noin 20 %. Ympäristökeskus tarkastaa kyseiset asunnot, tekee mittauksia ja ottaa tarvittaessa näytteitä laboratoriotutkimusta varten. Jos asunnossa todetaan terveydensuojelulain tarkoittama terveyshaitta, ympäristökeskus kehottaa kiinteistön omistajaa tarvittaviin korjauksiin ja valvoo, että terveyshaitta poistuu. Asuntojen terveyshaittaepäilyjä koskevia toimenpidepyyntöjä tulee kaikenikäisistä asunnoista ja yhtä lailla yksityisistä asunto-osakeyhtiöistä kuin kaupungin tai muiden tahojen omistamista vuokra-asunnoista.

Aloitteessa esitetty ajatus asiantuntijoiden kanssa laadittavasta suunnitelmasta kaupungin omistamien asuntojen kunnan selvittämiseksi ja epäkohtien korjaamiseen tähtäävän toimenpideohjelman laatimiseksi on kannatettava. Suunnitelman laatiminen ja mahdollisesti jonkinlaisen määräaikaistarkastuskäytännön luominen tulisi tehdä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimesta. Ympäristökeskus voi tarvittaessa toimia asiassa asiantuntijana.

Asukkaiden vaihtuessa tehtävät asuntojen nykyistä tarkemmat kuntokartoitukset ovat myös perusteltuja ja tässä tulisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n luoda kiinteistöyhtiöilleen menettelyohjeet tehtäville tarkastustoimenpiteille sekä kouluttaa näitä kartoituksia tekevää henkilökuntaa. Tällä hetkellä asunnoissa mahdollisiin terveyshaitta aiheuttaviin epäkohtiin puututaan liian usein vasta uusien asukkaiden tekemien havaintojen tai pidemmällä aikavälillä ilmaantuvien oireilujen perusteella.

Uudisrakentamisessa vastuu suunnittelusta ja rakentamisen toteutuksesta on rakentamistoimenpiteeseen ryhtyvällä eli rakennuttajalla. Uudisrakentamista säätelevät maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ja ohjeet, joiden toteutumista valvoo rakennusluvut myöntävä rakennusvalvontaviranomainen eli rakennusvalvontavirasto/ rakennuslautakunta. Terveydellisillä vaatimuksilla on tärkeä osa myös



15.05.2013

Kj/40

rakentamislainsäädännössä ja rakentamismääräyksissä. Terveellinen rakentaminen ja hyvä sisäilman laatu tulisi kuitenkin nykyistä käytäntöä konkreettisemmin ottaa tavoitteeksi niin rakennusten suunnittelussa kuin urakoinnissa. Aloitteessa esitetty ajatus tarpeesta selventää uusien rakennuskohteiden tarkastusta on paikallaan. Tarkastuksen voidaan tässä yhteydessä ajatella tarkoittavan niin suunnitelmien tarkastusta, rakennusaikaista valvontaa kuin asumisolosuhteiden terveellisyyden varmistamista asuinrakennuksen valmistuttua. Tässä työssä tarvitaan sekä rakennusvalvontaviranomaisen että rakennuttajan aktiivista valvontaotetta.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Pertti Forss

Lisätiedot

Päivi Vepsäläinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 64323
paivi.vepsalainen(a)hel.fi