

Tiedote 17.6.2014

Omakotitalo ei pysy terveenä itsestään Talkoohankkeesta suositukset paremman talonpidon tueksi

Suomessa on noin 1,1 miljoonaa omakotitaloa, joissa asuu yhteensä lähes 2,7 miljoonaa ihmistä eli noin puolet suomalaisista. Lähes joka neljännessä omakotitalossa on kosteus- ja homevaurioita ja talojen huollon ja korjausten laiminlyönneistä aiheutuu vuosittain miljardiluokan kustannukset. Kosteus- ja hometalkoissa etsittiin omistajan avuksi uusia keinoja talojen säännölliseen huoltoon ja kunnan seuraamiseen. Omakotitalojen hoito ja kunnan arviointi ovat tällä hetkellä omistajan kiinnostuksen, taitojen ja resurssien varassa.

”Omakotiasuminen on Suomessa erilaisessa tilanteessa verrattuna muihin asumismuotoihin. Yli miljoona omakotitaloamme ovat pääsääntöisesti vailla ammattimaista kiinteistönpitoa tai sen ohjausta. Muissa asumismuodoissa rakennusten arvosta ja kunnosta huolehditaan yleensä kiinteistöalan ammattilaisten toimesta ja tätä ohjaa mm. asunto-osakeyhtiölaki”, Kosteus- ja hometalkoiden ohjelmapäällikkö **Juhani Pirinen** taustoittaa.

Puutteellisesta kiinteistönpidosta aiheutuvana uhkana ovat paitsi omaisuuden arvonmenetykset, myös terveyshaittoja aiheuttavat kosteus- ja homevauriot sekä kalliit korjaukset. Tutkimusten mukaan yli 250 000 eli lähes joka neljännessä omakotitalossa on kosteus- ja homevaurioita, ja noin 100 000 omakotitalossa on terveyshaittariskin aiheuttava vaurio.

”Suurella osalla omakotitalojen omistajista ei ole riittävää osaamista yhä teknistyvien rakennusten kunnossapitoon. Vanhemmissa taloissa korjausvelka taas kasvaa, koska omistajat eivät tunnista kiinteistöjensä kunnossapito-, korjaus- ja kehittämistarpeita tai heillä ei ole resursseja tehdä niitä. Tilanne ei vastaa olemassa olevia säädöksiä, jotka velvoittavat kiinteistön omistajan huolehtimaan rakennuksensa turvallisuudesta ja terveellisyydestä”, työryhmää vetänyt kiinteistöneuvos, DI **Markku Salminen** kiteyttää.

Tunne talosi – nuku yösi

Omakotitalojen kuntokatselmoinnin edistäminen (OKE) -hankkeen työryhmä esittää loppuraportissaan useita vaihtoehtoja, joiden avulla omakotitaloissa voidaan käynnistää hyvä talonpito ja torjua rakenteelliset ja terveydelliset kosteusongelmat sekä niiden kerrannaisvaikutukset. Työryhmässä oli mukana omakotitalojen omistajien, kiinteistövälittäjien ja kuntotutkimusasiantuntijoiden edustajia sekä viranomais- ja yhteisötahoja, vakuutusyhtiöitä ja kiinteistöalan kaupallisia toimijoita.

”Tärkeintä on lisätä talonomistajien tietämystä ja osaamista kosteusvaurioriskeistä ja rakennusten kunnossapidosta, sekä ylläpitää näitä taitoja pitkäjänteisesti. Tähänastiset omakotitalojen kosteusvaurioiden torjuntaan suunnatut panostukset ja menettelyt ovat olleet jokseenkin vähäisiä ja tehottomia. Tuntuu edistystä voidaan saavuttaa, jos valtiolta ottaa asiassa entistä vahvemman roolin ja panostaa merkittävästi hyvän talonpidon edistämiseen ja tukitoimiin. Muilta tahoilta, kuten alan järjestöiltä tai yrityksiltä ei löydy riittäviä resursseja asiantilan korjaamiseksi”, Salminen tiivistää työryhmän havainnot.

Työryhmä korostaa niin omistajien omatoimisten kuin ammattilaisten tekemien säännöllisten kuntotarkastusten merkitystä. Suomessa omakotitaloja ei kuntotarkasteta ammattimaisesti juuri muulloin kuin kaupan yhteydessä. Vuosittain tarkastus tehdään noin 7 000 - 11 000 omakotitaloon eli enintään yhteen prosenttiin omakotitalokannasta.

”Nykyinen kuntotarkastuskäytäntö ei tuo merkittävää parannusta suomalaisen omakotitalokannan kosteusongelmien ehkäisyyn ja korjaukseen. Palveluna tuotetun kuntotarkastustoiminnan laatua ja laadunvalvontaa tulee kehittää ja tekijöiden pätevyyden todentamista edistää. Yhtenä keinona tarkastusten lisäämiseksi työryhmä ehdottaa omakotitalon kuntotarkastuksen liittämistä kotitalousvähennyksen piiriin”, Salminen listaa.

Työryhmän esitys toimenpiteiksi omakotitalojen kuntokatselmusten edistämiseksi:

1. Talonomistajien tietämystä ja osaamista talojen kunnan tarkastamisesta ja huollosta lisätään ja ylläpidetään pitkäjänteisesti.
 - Omakotitalon omistajia ja käyttäjiä muistutetaan järjestelmällisesti talojen säännöllisen tarkastamisen eduista ja talon omistajan vastuusta asiassa.
 - Omakotitalon kunnan tarkastamisen ja ongelmien ennaltaehkäisyn merkityksestä ja keinoista viestitään aktiivisesti. Viestinnän avulla parannetaan omakotitalon omistajan mahdollisuutta opetella talonsa omatoiminen tarkastaminen.
 - Myös pienten taloyhtiöiden, rivi-, pari- ja erillistalojen, asuntojen kuntotarkastamista edistetään, koska riskit ovat samantyyppiset kuin omakotitaloissa.
2. Omakotitalojen kuntotarkastusten laatua parannetaan ja säännöllisyyttä lisätään
 - Omakotitalon kuntotarkastusta ehdotetaan kotitalousvähennyksen piiriin.
 - Kuntotarkastuksen laadunvalvontaa kehitetään.
 - Palveluna tuotetun kuntotarkastuksen tekijöiden pätevyyden todentamista edistetään.
 - Kuntotarkastuksen yhteydessä talojen omistajille annetaan ohjeet tarpeellisista korjauksista ja muista toimenpiteistä sekä opastusta talon huollon ja suunnitelmallisen kunnossapidon käynnistämiseksi.
3. Asuntokauppaan liittyvää kuntotarkastustoimintaa kehitetään
 - Asuntokaupan kuntotarkastuksen tilaajan ohje pyritään saamaan vapaasti saataville ja siitä ja pätevien AKK-tarkastajien listasta viestitään aktiivisesti.
 - Asuntokaupan yhteydessä tehtävää kuntotarkastusta suositellaan tehtäväksi jo kaupanteon alkuvaiheessa, jotta kiireessä tapahtuvat virheet vältettäisiin.
 - Tarkastus tehdään aina Hyvän kuntotarkastustavan eli KH-kortin ohjeen mukaisesti.
 - Laadunvalvonnan parantamiseksi selvitetään kahden vaihtoehdoisen mallin taloudelliset ja juridiset vaikutukset:
 - asuntokaupan kuntotarkastustoiminta säädetään luvanvaraiseksi, jolloin vain auktorisoitu AKK-tarkastaja voi tehdä tarkastuksen TAI
 - asuntokaupan kuntotarkastus laillistettujen kiinteistövälittäjien myymissä asunnoissa säädetään pakolliseksi.

Loppuraportti on luettavissa kokonaisuudessaan talkoiden [uutissivustolla](http://uutiset.hometalkoot.fi/) <http://uutiset.hometalkoot.fi/> > Talkoissa nikkaroitua.

Lisätietoa:

Kosteus- ja hometalkoot

Juhani Pirinen, ohjelmapäällikkö, puh. 050 572 6351, juhani.pirinen@ymparisto.fi

Markku Salminen, työryhmän puheenjohtaja, puh. 0400 432 889, markku.salminen@kotikone.fi

Valtakunnalliset kosteus- ja hometalkoot on vuonna 2009 valtioneuvoston päätöksellä käynnistetty seitsemänvuotinen ohjelma. Ympäristöministeriön vetämän laajan hankekokonaisuuden tavoitteena on kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamien terveyshaittojen ja kansantaloudellisten menetysten systemaattinen vähentäminen. www.hometalkoot.fi