

8.1.2010

Dnro 666/4/08

Ratkaisija: Oikeusasiamies Petri Jääskeläinen

Esittelijä: Oikeusasiamiehensihteerit Jouni Toivola

KAUPUNGIN EI OLISI TULLUT LASKUTTAA VUOKRALAISTA ASUNNONTARKASTUKSESTA

1 KANTELU

A on yhdessä B:n ja C:n kanssa eduskunnan oikeusasiamiehelle 18.2.2008 osoittamastaan kantelusta lähemmin ilmenevillä perusteilla arvostellut Kokemäen kaupunginhallituksen ja kaupungin asianomaisten viranhaltijoiden menettelyä A:n B:n ja C:n vuokra-asuntojen kuntoa koskevassa asiassa. Heidän vuokra-asuntonsa ovat kaupungin omistaman Kiinteistö Oy D:n rivitalossa osoitteessa [...]. Kantelun mukaan A:n ja hänen asiakumppaniensa kaupunginhallitukselle ja viranhaltijoille lähettämiin, heidän vuokra-asuntojensa vikoja ja puutteita koskeviin kirjeisiin ei ole vastattu eikä niiden johdosta muuten otettu yhteyttä. Kantelun mukaan asunnoissa on muun muassa kosteusongelmia ja hajuhaittoja eikä näitä vikoja ja puutteita ole korjattu. Terveystarkastaja kävi tarkastamassa A:n asunnon vuoden 2007 lopussa ja peri maksun tarkastusraportista. Kantelussa arvostellaan asukkaan laskuttamista tarkastuksen johdosta ja oudoksutaan sitä, että B:n ja C:n asuntoon sittemmin tehdystä tarkastuksesta asukkaat saivat tuollaisen raportin maksutta. Kantelijat ovat lähettäneet tänne myös lisäkirjeet 23.6.2008 ja 20.3.2009 (arvosteltu myös asianomaisen vuokrataloyhtiön isännöitsijää).

3 RATKAISU

3.1 Asuntojen kuntoa koskevien kirjeiden käsittelystä

Asiakirjoista ilmenevien tietojen mukaan Kiinteistö Oy D kuuluu osana Kiinteistö Oy Kokemäen G:hen, joka on Kokemäen kaupungin omistama vuokrataloyhtiö. Yhtiö on ostanut isännöintipalvelut yksityiseltä yritykseltä H.

Perustuslain 109 §:n mukaan oikeusasiamiehen tulee valvoa, että tuomioistuimet ja muut viranomaiset sekä virkamiehet, julkisyhteisön työntekijät ja muutkin julkista tehtävää hoitaessaan noudattavat lakia ja täyttävät velvollisuutensa. Kiinteistö Oy G on yksityisoikeudellinen osakeyhtiö, vaikka Kokemäen kaupunki omistaa sen osakekannan, eikä yhtiö tai sen isännöitsijä hoida tässä asiassa perustuslaissa tarkoitettua julkista tehtävää. Oikeusasiamiehen tehtäviin ei kuulu valvoa kyseisen vuokrataloyhtiön menettelyä esimerkiksi asuntojen kuntoa tai korjaustarvetta koskevissa asioissa. Käsitykseni mukaan kantelussa tarkoitettujen asuntojen kuntoa koskevien kysymysten käsittely ja ratkaiseminen kuuluu ensisijaisesti mainitulle kiinteistöosakeyhtiölle.

Siltä osin kuin asiassa on kysymys kaupungin viranomaisten ja viranhaltijoiden toiminnasta kantelussa tarkoitettujen asuntojen kuntoa koskevien, muun muassa kaupunginhallitukselle osoitettujen kirjeiden käsittelyssä, kirjeet on saadun selvityksen mukaan toimitettu tiedoksi ja toimenpiteitä varten edellä tarkoitettulle kiinteistöyhtiölle. Kaupungin käsityksen mukaan

kiinteistöyhtiö on ryhtynyt toimiin kirjeiden johdosta ja kyseisessä vuokra-asuntokiinteistössä on tehty korjauksia.

Asiakirjoista ei ilmene, että kirjeiden siirtämisestä kiinteistöyhtiön käsiteltäväksi olisi ilmoitettu kirjeiden lähettäjälle. Tältä osin totean, että viranomaisen siirtäessä sille saapuneen asiakirjan hallintolain 21 §:n mukaisesti toimivaltaiselle viranomaiselle siirrosta tulee ilmoittaa asiakirjan lähettäjälle. Siirrettäessä vuokra-asuntojen kuntoa koskevia kirjeitä yksityisoikeudelliselle kiinteistöosaakeyhtiölle kysymys ei tosin nimenomaisesti ole asiakirjan siirtämisestä toimivaltaiselle viranomaiselle, mutta siitä huolimatta voidaan katsoa olevan mainitun hallintolain säännöksen sekä hyvän hallinnon perusteiden mukaista ilmoittaa siirtämisestä kirjeiden lähettäjille.

3.2

Terveystarkastajan menettely asunnontarkastuksessa ja tarkastukseen liittyvä maksu

Tarkastukset ja niihin liittyvät selvitykset ja mahdollisen terveysthain arvioinnit

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

Milloin 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 terveysthainta asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, kunnan terveydensuojeluviranomainen voi terveydensuojelulain 27 §:n mukaan velvoittaa sen, jonka menettely tai toimenpide on syynä tällaiseen epäkohtaan, ryhtymään toimenpiteisiin terveysthain poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Asiakirjoista ilmenee, että A:n pyydettyä 4.10.2007 asuntonsa tarkastamista Kokemäen kaupungin vs. terveystarkastaja E:ltä terveystarkastaja teki samana päivänä asuntoon tarkastuskäynnin. B:n ja C:n pyydettyä asuntonsa tarkastusta 5.12.2007 terveystarkastaja teki tarkastuskäynnin 7.12.2007. B:n ja C:n asunnossa tehtiin lisäksi sisäilman mikrobi tutkimus (maaliskuussa 2008) ja mitattiin sisäilman formaldehydipitoisuus (huhtikuussa 2008). Terveystarkastajan havainnot, arviot ja toimenpiteet tarkastuskäyntien yhteydessä ilmenevät oheisesta E:n selvityksestä.

Saadun selvityksen perusteella vs. terveystarkastaja E on kyseisten asuntojen mahdollisia terveysthaintoja selvittäessään tehnyt asiaa koskevat arvionsa ja johtopäätöksensä harkintavaltansa rajoissa. Hänen menettelyssään ei siten näiltä osin ole ilmennyt oikeusasiamiehen toimenpiteitä edellyttävää lainvastaista menettelyä tai velvollisuuden laiminlyöntiä.

Asunnontarkastuksen johdosta peritty maksu

Terveystarkastaja E on selvityksessään todennut, että A:lle toimitettiin tämän pyynnöstä 7.12.2007 terveystarkastajan tarkastusta 4.10.2007 koskeva tarkastuspöytäkirja, josta A:lta laskutettiin Kokemäen kaupunginvaltuuston hyväksymän ympäristöterveydenhuollon maksutaksan mukainen maksu. Toisaalta E on todennut, että B:lle ja C:lle 22.1.2008 lähetetystä heidän asuntoaan koskevasta tarkastuspöytäkirjasta/tarkastuksesta ei laskutettu, sillä asunnossa suoritettavat tutkimukset ja muut mahdolliset asiat olivat vielä kesken.

Tämän johdosta totean seuraavan.

Terveydensuojelulain 50 §:n 4 momentin mukaan kunnalla on oikeus periä hyväksymänsä taksan mukainen maksu kiinteistön omistajalta asunnossa tai muussa oleskelutilassa suoritettua

mittauksesta, näytteenotosta, tutkimuksesta ja selvityksestä, joka liittyy 26 §:n mukaisten terveyshaittojen selvittä-miseen. Mahdollisuus periä tällainen maksu lisättiin terveydensuojelulakiin 50 §:n muutosta koskevalla lailla 691/2001. Lainmuutosta koskevassa hallituksen esityksessä (HE 81/2001 vp) todetaan kyseisen pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa, että asunnossa ja muussa oleskelutilassa ilmenevien terveyshaittojen taustalla on yleisesti kiinteistöstä (esimerkiksi rakennusvirheet, ilmanvaihto, putkivuodot) ja vain harvoin asukkaan toiminnasta johtuvat tekijät. Tämän vuoksi hallituksen esityksessä pidettiin perusteltuna, että terveyshaittojen selvittämiseksi tehtävistä mittauksista, näytteenotosta, tutkimuksista ja selvityksistä maksu perittäisiin ensisijaisesti kiinteistön omistajalta.

Kokemäen kaupunginvaltuuston 27.8.2007 hyväksymän (muut. 23.3.2009) ympäristöterveydenhuollon maksuja koskevan taksan kohdassa 5 todetaan, että valvontaviranomaisen toiminnanharjoittajan/asunnon omistajan pyynnöstä suorittamat erikoistutkimukset kuten huoneilman tutkiminen, melumittaukset, lämpötila- ja kosteusmittaukset sekä ilmanvaihtomittaukset laskutetaan tutkimuksiin kuluneen työajan mukaan matkakuluineen taksan kohdan 2 taulukon mukaisesti (myös mahdolliset laboratorio- ja tarvikekulut laskutetaan).

Kantelussa tarkoitetut A:n, B:n ja C:n asunnot ovat vuokra-asuntoja, joissa asuminen perustuu huoneenvuokrasopimukseen. Asukkaat eivät siten ole asuntojen tai asianomaisen kiinteistön omistajia. Kiinteistön omistaja on tässä tapauksessa asianomainen kiinteistöyhtiö. E:n selvityksen mukaan A:ta kuitenkin laskutettiin 4.10.2007 tehtyä tarkastuskäyntiä koskevasta tarkastuspöytäkirjasta.

Kun otetaan huomioon terveydensuojelulain 50 §:n 4 momentin sanamuoto ja säännöksen perustelut sekä Kokemäen kaupungin ympäristöterveydenhuollon maksutaksan määräykset, katson, että mainittuun taksaan perustuvaa maksua edellä tarkoitettuun tarkastuskäyntiin liittyvistä toimenpiteistä tai tarkastuspöytäkirjasta ei olisi pitänyt laskuttaa A:lta. Laskutettaessa häntä eli vuokra-asunnon asukasta on asiassa siten menetelty virheellisesti.

Todettakoon lisäksi yleisesti, että edellä mainittua lakia 691/2001 (50 §) koskevan hallituksen esityksen mukaan kunnan terveydensuojeluviranomaisen asuntoon tai muuhun oleskelutilaan tekemä ensimmäinen tarkastus olisi edelleen kiinteistön omistajalle maksuton. Hallituksen esityksessä todettiin myös, että jos toimeksiantaja olisi asunnon tai muun oleskelutilan haltija tai asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, kiinteistön omistajan tai hänen edustajansa tulisi olla tietoinen tarkastuksesta ja hänelle tulisi va-rata tilaisuus osallistua tarkastukseen. Ensimmäisen tarkastuksen yhteydessä arvioitaisiin alustavasti terveyshaittojen esiintymiseen liittyvien tekijöiden esiintymistä keskustelemalla omistajan tai haltijan kanssa, tekemällä aistinvaraisia havaintoja sekä yksinkertaisilla teknisillä menetelmillä (esim. kosteuden osoitin, merkkisavu).

3.3

Toimenpiteet

Saatan Kokemäen kaupunginhallituksen tietoon edellä kohdassa 3.1 esittämäni käsityksen kirjeiden siirtämisestä ilmoittamisesta. Saatan Kokemäen kaupungin terveystarkastajan tehtäviä hoitaneen E:n tietoon edellä kohdassa 3.2 esittämäni käsityksen asunnontarkastukseen liittyvää maksua koskevasta virheellisestä menettelystä.

Tässä tarkoituksessa lähetän jäljennöksen tästä päätöksestäni Kokemäen kaupunginhallitukselle sekä E:lle. Lähetän päätöksen tiedoksi myös Kokemäen ympäristötoimen osastopäällikölle F:lle.

A:ta pyydetään antamaan tämä päätös tiedoksi kantelukirjoituksen muille allekirjoittajille.

