

REMONTTITYYPPI 2: KOSTEUSVAURIOT JA MUUT VIAT KYLPYHUONEESSA

Kylpyhuone voidaan joutua joskus yllättäen remontoimaan, jos siinä havaitaan esimerkiksi kosteusvaurio. Tässä luvussa kerrotaan, miten tuollaisissa tilanteissa menetellään: miten vika todetaan, miten vian laajuus selvitetään ja kuinka vika korjataan.

3.1 Vian toteaminen ja selvityskustannukset

Kylpyhuoneessa yleisimmät selvitykseen johtavat ongelmat ovat niin sanotut kopolaatat eli alustastaan irronneet laatat tai epäily vedeneristepuutteista ja kosteusvauriosta. Myös lattiakaivot ja putkisto-ongelmat saattavat vaatia kylpyhuoneen kunnan selvittämistä.

Ongelman selvittäminen on pääsääntöisesti yhtiön velvollisuutena, jos huoneistossa on aihetta epäillä yhtiön vastuulle kuuluvaa vikaa. Selvityskustannukset tulevat tällöin ensisijaisesti yhtiön maksettaviksi, koska tilaaja – eli tässä tapauksessa yhtiö – maksaa selvityksestä aiheutuvat kustannukset. Kustannuksia voidaan kuitenkin lopulta hakea siltä, jonka vastuulla vian korjaaminen on tai joka on vahingonkorvausvastuussa tilanteesta. Vahingonkorvausta käsitellään tarkemmin luvussa 5.

Epäselvissä tilanteissa osakas saattaa vaatia, että asiaa selvitetään lisää, vaikka yhtiön näkökulmasta sille ei olisi tarvetta. Lisäselvityksistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta kannattaa tällöin sopia kirjallisesti etukäteen. Sopimuksessa kustannusten voidaan määrätä jakaantuvan esimerkiksi siten, että jos yhtiön kunnossapitovastuulla olevaa vikaa ei selvityksissä löydy, osakas maksaa kustannukset, mutta jos yhtiön vastuulla olevaa vikaa löytyy, kustannukset tulevat yhtiön maksettavaksi.

Jos kylpyhuoneen kosteusvaurio vaatii lisäselvityksiä, selvityskustannusten jaosta kannattaa tehdä kirjallinen sopimus.

3.2 Vian tekninen selvittäminen

Paras tapa selvittää, kenen vastuulle korjaus kuuluu ja kuka vastaa korjauksen kustannuksista, on teettää yksittäisen märkätilan rakenteisiin rakennekosteusmittaukset. Rakennekosteusmittauksen sijaan kivirakenteista voidaan myös ottaa näytepala, josta tehdään laboratoriossa niin sanotut märkäpaino-kuivapaino-mittaukset. Tämä on kuitenkin hitaampi ja kalliimpi menetelmä kuin rakennekosteusmittaus, joten sitä käytetään erittäin harvoin.

Rakennekosteusmittauksissa mitataan kyseisen rakenteen sisältämä kosteus. Mittaus tehdään nimenomaan rakenteen sisältä, ei pinnalta. Materiaalin sisälle mennään joko poraamalla siihen reikä (kiviaineisissa materiaaleissa) tai työntämällä materiaaliin mitauspiikit (orgaanisessa, esim. puumateriaalissa). Mittaus tehdään standardoidun mittausmenetelmän mukaisesti ja kalibroiduilla mittavälineillä.

Ammattimaisten rakennekosteusmittaajien mittauspöytäkirjan tulosten perusteella voidaan ratkaista, sisältääkö rakenne ylimääräistä rakennekosteutta eli onko kyseessä vesi- tai kosteusvaurio, joka kuuluu pääsääntöisesti yhtiön korjausvelvollisuuden piiriin.

Ammattimaisia ja -taitoisia rakennekosteusmittaajia löytyy vahinkovakuutusalan keskusjärjestön niin sanotuista JVT-yrityksistä (JVT= jälkivahinkojen torjunta). JVT-yritykset ovat erikoistuneet tulipalo- ja vesivahinkojen vaurioalueiden laajuuden määrittelyyn, vahinkojen vakavuuden määrittelyyn sekä vaurioiden minimoimiseen ja vaurioiden syiden selvittämiseen. JVT-yritykset ovat puolueettomia asiantuntijaosapuolia vahinkotapauksissa. JVT-yrityksistä löytyy päteviä kosteudenmittaajia (pkm), jotka ovat suorittaneet ja läpäisseet kurssin rakennekosteusmit-

tauksien oikeasta toteuttamisesta, osaavat mittaustandardin mukaisen mittaustapahtuman ja käyttävät kalibroituja mittavälineitä. JVT-yrityksiä löytyy osoitteesta www.vahinkopalvelut.net.

Jos kylpyhuoneessa epäillään kosteusvauriota, vian teknisessä selvittämisessä on suositeltavaa käyttää ammattimaisia jälkivahinkojen torjunta -yrityksiä eli JVT-yrityksiä.

3.3 Vian korjaaminen

Korjaustavan, korjausajankohdan ja korjaajan valinta-oikeus on lähtökohtaisesti sillä, kenen kunnossapitovastuulle korjaus kuuluu. Kylpyhuoneessa ei automaattisesti ole vikaa tai puutetta, jos se on toteutettu sen rakentamisaikaisten määräysten mukaisesti. Jos tilassa joudutaan toteuttamaan korjauksia, ne tulee toteuttaa nyt voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Suomen rakentamismääräyskokoelma (SRMK) määrittää hyvää rakennustapaa. Yhtiön kunnossapitovastuun puolella olevissa vioissa ja puutteissa korjaukset tulee lähtökohtaisesti toteuttaa rakentamismääräyskokoelman osan C2 ohjeiden mukaisesti. Tämä pätee aina, kun kyseessä on laaja, kiistaton vesi-, kosteus- tai mikrobivaurio. Korjaus voidaan tehdä joissakin tapauksissa myös paikkakorjauksena. Paikkakorjauksella tarkoitetaan sitä, että koko märkätilaa ei korjata, vaan tehdään perustellusti vain osittainen korjaus. Paikkakorjauksen ulkonäkö ja tekninen järjestyminen tulee punnita tapauskohtaisesti.

Jos vahinko on pieni ja paikallinen, vaurioitunut alue voidaan korjata paikkakorjauksena eli yhtiö voi rajata korjauksen aluetta.

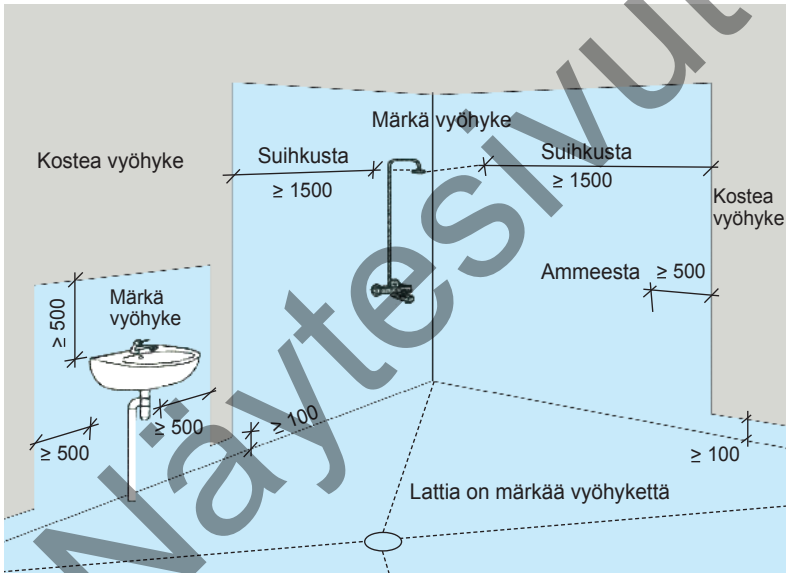
Tällöinkään ei hyvää rakennustapaa saa alittaa. Joissakin tapauksissa nykyaikaisia, VTT:n sertifioimia vedeneristystuotteita käyttämällä on näissä vaurioissa mahdollisuus jatkaa tai paikata vanhaa vedeneristystä siten, että lopputuloksessa saavutetaan täysi vedenpitävyys vanhan vedeneristeen ja korjatun alueen vedeneristeen liitoksessa. Asia on kuitenkin aina etukäteen varmistettava vedeneristystuotteen valmistajalta tätä korjaustapaa harkittaessa.

Paikkakorjaus voi olla perusteltu esimerkiksi silloin, jos yhtiöön on tulossa lähivuosina putkiremontti, jossa kylpyhuoneet saneerataan samalla. Jos suihkunurkkauksesta löytyisi korjausta vaativaa kosteutta, se voitaisiin väliaikaisesti paikkakorjata ja odottaa putkiremonttiin asti, jolloin koko märkätila remontoidaan. Paikkakorjaamisen sijaan korjaaminen voitaisiin toteuttaa myös asentamalla esimerkiksi suihkukaappi vaurion pysäyttämiseksi tai sen laajenemisen ehkäisemiseksi. Väliaikainen korjaus tehdään siksi, ettei koko kylpyhuoneen täydellinen korjaus menisi ”hukkaan”, kun se kuitenkin purettaisiin muutaman vuoden päästä putkiremontin yhteydessä tehtävässä LVI-peruskorjauksessa tai -parannuksessa.

On hyvä muistaa, että täyttä urakoitsijan takuuta ei yleensä saa muulle työsuoritukselle kuin nykyisen voimassaolevan rakentamismääräyskokoelman osan C2 mukaiselle työlle. Voi myös olla vaikea löytää urakoitsijaa, joka suostuu tekemään muunlaisen kuin nyt voimassaolevien määräysten mukaisen työsuorituksen.

Kylpyhuoneissa on myös huomioitava, että niissä ei saa ilmetä asukkaiden terveydelle ja turvallisuudelle vaarallisiksi tiedettyjä asioita, esimerkiksi mikrobivaurioita. Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksesta (545/2015) määrittää myös kosteiden tilojen terveydellisiä olosuhteita.

Kylpyhuoneremontit kannattaa toteuttaa aina Suomen Rakentamismääräyskokoelman C2 mukaisesti, mutta jos yksittäisten kylpyhuoneiden osalta yhtiö päätyy teknisesti perustellusti paikkakorjaukseen, se tulee toteuttaa alla olevan kuvan minimivaatimusten puitteissa.



Kuva 5. Hyvän rakennustavan mukainen minimikorjaus eli pinta-ala, joka tulee vedeneristää ja pinnoittaa.

*Pääsääntöisesti kylpyhuoneen vika tulee korjata Suomen rakentamismääräyskokoelman osan C2 ohjeiden mukaisesti. **Paikkakorjaus on aina poikkeus** ja siihen päädytään vain teknisesti perustelluin syin. Paikkakorjauksessa ei saa alittaa hyvän rakennustavan mukaista minimikorjausta.*

3.4 Perustason määrittäminen

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön tulee korjata huoneiston sisäosat niin sanottuun perustasoon, jos ne vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Perustason määrittely vaihtelee. Perustasoksi katsotaan yleensä alkuperäinen, rakennuttajan toteuttama taso. Rakennuttajan toteuttama taso on alkuperäisissä suunnitelmissa ollut taso, eivätkä rakennusaikaiset osakkaan muutos- tai lisätyönä tilaamat tasonkorotukset kuulu perustasoon, jos niiden kunnossapitokustannukset ovat huomattavasti suuremmat kuin alkuperäisesti suunnitellun tason.

Perustaso voi myös olla yhtiön peruskorjauksessa valitsema taso, jos yhtiössä on jo aikaisemmin tehty perusparannuksia vaikkapa putkiremontin tai kylpyhuonesaneerausten yhteydessä. Jos yhtiö on tehnyt muutoksia tai peruskorjauksia, perustason lähtökohdaksi otetaan näiden korjausten yhteydessä noudatettu taso. Tällaiseksi voitaisiin katsoa tapaus, jossa yhtiön suorittaman putkiremontin yhteydessä alkuperäiset muovimattopäällysteet on poistettu ja kaikki kylpyhuoneet on korjattu laittamalla tilalle ny-