

# OMISTAJAN ROOLI HOMEVAURIOITUNEEN RAKENNUKSEN TAI RAKENTEEN KORJAUTTAMISESSA

*Omakotitalon omistajan sekä taloyhtiön  
oppaat homevaurion korjauttamiseen*

Heidi-Johanna Jokelainen  
Korjausneuvoja, RTA  
Hengitysliitto ry

Piritta Salmi  
Sisäilma-asiantuntija, RTA  
Tehokuivaus Oy



Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut  
Yhteistyössä Hengitysliitto sekä Allergia- ja Astmaliitto



# Miksi on tehty oppaat tästä aiheesta?

Suomessa on tällä hetkellä runsaasti kosteus- ja homevaurioituneita asuin-rakennuksia. Liian monen asuinrakennuksen (omakotitalot, kiinteistö-osake- ja taloyhtiöt) homekorjaus on epäonnistunut.

Epäonnistumisiin haluttiin puuttua laatimalla tavallisille ihmisille suunnatut ”*Omakotitalon omistajan*” sekä ”*Taloyhtiön*” -oppaat homevaurion korjauttamiseen.



**Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut**  
Yhteistyössä Hengitysliitto sekä Allergia- ja Astmaliitto



# Miksi homekorjauksissa on epäonnistuttu?

Rakennusten homekorjauksia on tehty mm;

- puutteellisin tutkimuksin (kokonaisuutta ei ole hallittu)
- ilman korjaussuunnitelmaa ja vaurion aiheuttajaa ei ole poistettu
- puutteellisin suojaustoimenpitein
- ilman asianmukaista valvontaa
- ilman sopimuksia;
  - tutkimus
  - suunnittelu
  - valvonta
  - urakka yms.



*”Tavallisin homekorjaushankkeessa kohtattava ongelma on se, että tavallinen ihminen ei tiedä mitä tarjouspyynnössä ja sopimuksissa pitäisi olla.”*



**Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut**  
Yhteistyössä Hengitysliitto sekä Allergia- ja Astmaliitto

**HOME TALKOOT.FI**  
Terveiden talojen puolesta

# Homekorjausurakan haasteet

*Homekorjaustyön rakennuttajana toimii omakotitalon omistaja tai kiinteistö-osake- / taloyhtiön hallitus.*

- rakennuttajalla ei usein ole riittävästi tieto-taitoa eikä hän tiedä tai ymmärrä velvollisuuksiaan
- homekorjaushankkeen vastuasiat ovat usein epäselviä
- lupa-asioista ei tiedetä;
  - korjaustyö; rakennuslupa tai toimenpidelupa
  - energiavelvollisuus luvanvaraisissa korjaustöissä
- rakennuttaja ei tiedä mistä löytyy ammattilaisen apu
- tieto sekä sopimuslomakkeet on suunnattu pääosin uudisrakentajalle
- varsinainen homekorjaustyön ohjeistusmalli puuttuu pientalopuolelta



**Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut**  
Yhteistyössä Hengitysliitto sekä Allergia- ja Astmaliitto



# Oppaat homevaurion korjauttamiseen

*Oppaat on suunnattu tavallisille ihmisille, jotka asuvat pientaloissa sekä pienissä tai keskisuurissa kiinteistö-osake- ja taloyhtiöissä*

- Julkisen puolen edustajat voivat hyödyntää taloyhtiön opasta pienempien rakennusten homekorjaushankkeissa
- Oppaista löytyy tietoa ja ohjeita homekorjaustyön toteuttajalle homekorjaushankkeen tutkimusten, suunnittelun ja toteutuksen läpivientiin sekä niihin liittyvien sopimusten tekemiseen
- Oppaissa on esitetty homekorjauksen kannalta kriittisiä työvaiheita. Esimerkiksi purkutyövaiheessa suojauksen merkityksen ymmärtäminen on tärkeää!
- Oppaissa on otettu kantaa eri urakkamuotojen sopivuudesta homekorjaushankkeeseen



**Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut**  
Yhteistyössä Hengitysliitto sekä Allergia- ja Astmaliitto



# Oppaiden sisältö

Oppaissa on malliesimerkki homekorjaustyöstä, joka sisältää mm;

- korjaussuunnitelman työselostuksineen
- tarjous- ja sopimusasiakirjat (osa uusia)
  - ❑ tutkimisesta, korjaussuunnittelusta, valvonnasta sekä homekorjaustyöurakasta
  - ❑ täyttöohjeet ja mallilauseet, kuten;

*”Urakoitsijalle kuuluu homeettomaksi siivous. Urakoitsija on velvollinen hankkimaan omalla kustannuksellaan uuden homeettomaksi siivouksen, mikäli se on tehty puutteellisesti.”*



**Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut**  
Yhteistyössä Hengitysliitto sekä Allergia- ja Astmaliitto

**HOME TALKOOT.FI**  
Terveiden talojen puolesta

# HOMEKORJAUS- HANKE 1/2



**KOSTEUSVAURIO-  
KUNTOTUTKIJA**



**KOSTEUSVAURIO-  
KORJAUS-  
SUUNNITTELIJA**

## **RAKENNUTTAJA = KIINTEISTÖ-OSAKE- / TALOYHTIÖN HALLITUS TAI OMAKOTITALON OMISTAJA**

- hankesuunnittelun toteuttaminen (kiinteistö-osake- ja taloyhtiö)
- vastaa koko korjaushankkeesta
- vastaa lopputuloksesta
- hankkii asiantuntijat, (tutkijan, suunnittelijan, valvojan jne.)
- päättää korjaustyön laatutason yms.

## **TUTKIMUKSET**

- rakenteiden korjauslaajuuden selvitys
- haitta-ainekartoitus (asbesti, PAH)
- muiden järjestelmien kunnan selvitys (LVIS)
- raportissa korjaustapaehdotus

## **KORJAUSSUUNNITELMA**

- lopullinen korjaustapa ja kustannusarvio
- rakenneleikkaukset (ennen ja jälkeen korjauksen)
- rakennus-/toimenpidelupa, energiavelvoite
- rakennuttajan laatuvaatimukset (P1 kiinteistö-osake- ja taloyhtiö)
- laadunvalvontatavat, tarkastuslista
- osastointi-, suojaus- ja alipaineistusohjeet
- uusien rakenteiden kuivausohjeet
- käytettävät rakennusmateriaalit (M1)
- arvio ilmanvaihdon ja muiden korjausten yhteensopivuudesta
- siivousohjeet

# HOMEKORJAUS- HANKE 2/2



**URAKOITSIJA**

## HOMEKORJAUSHANKKEEN SOPIMUSASIAKIRJAT

- urakkamuoto (homekorjaukseen soveltuvat)
- kaupalliset ja tekniset asiakirjat
- urakkatarjouspyyntö
- urakkasopimus rakennuttajan ja urakoitsijan välille

## HOMEKORJAUSTYÖ

- urakoitsija ottaa työmaan haltuun, aloituskokous
- lakisääteinen vastaava työnjohtaja
- rakennuttajalla oma valvoja
- tiedonsiirto
- korjaustyön laadunvarmistus
- purkutyöt ja suojaaminen
- kosteuden hallinta
- materiaalien työaikainen säilytys
- homesiivous
- vastaanotto ja takuu
- korjaustöiden jälkeinen seuranta



**KOSTEUSVAURIO-  
KORJAUSTYÖMAAN  
VALVOJA**



**Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut**  
Yhteistyössä Hengitysliitto sekä Allergia- ja Astmaliitto





# Oppaiden keskeiset tavoitteet

*Saada rakennuttaja ymmärtämään miten homevaurioituneen rakennuksen korjaus eroaa normaalista korjaushankkeesta tai uudisrakennustyöstä*

- saattaa tietoisuuteen homekorjaushankkeen riskialttiit vaiheet
- antaa tietoa ja ohjeita koko homekorjausprosessin läpivientiin
- antaa tietoa sopimusten merkityksestä lopputuloksen kannalta

*Saada rakennuttaja ymmärtämään oma roolinsa ja vastuunsa*

- saada rakennuttaja ymmärtämään mitä hankkeeseen tarvitaan
- ohjata tavallinen ihminen ottamaan avukseen projektinjohtajan (esim. kosteusvauriokorjaussuunnittelija tai rakennusterveysasiantuntija)



*Saada homekorjaushankkeet onnistumaan!*



**Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut**  
Yhteistyössä Hengitysliitto sekä Allergia- ja Astmaliitto



# Oppaat löytyvät:

[www.hometalkoot.fi/muut-oppaat](http://www.hometalkoot.fi/muut-oppaat)



Kiitämme suuresti työn tilaajana sekä ohjaajana toiminutta Ympäristöministeriön entistä Kosteus- ja hometalkoiden ohjelmapäällikköä, tekniikan tohtori *Juhani Piristä* sekä Kosteus- ja hometalkoiden suunnittelija *Karoliina Viitamäkeä*.

Kiitämme myös oikeana kätenämme ja toisena ohjaajana toiminutta Hengityслиiton ja Allergia- ja astmaliiton sisäilma- ja korjausneuvonnan päällikkö *Tuula Syrjästä* sekä monipuolista taustatiimiämme eli Sisäilmakeskus Oy:n Valvontapäällikkö *Esko Lindblad*ia sekä Hengityслиiton korjausneuvoja *Heikki Rautiota*, *Tommi Riippaa*, *Tapio Rokkosta* ja *Teppo Siponkoskea* suuresta avusta.

**Heidi-Johanna Jokelainen ja Piritta Salmi**



**Sisäilma- ja korjausneuvontapalvelut**  
Yhteistyössä Hengityслиitto sekä Allergia- ja Astmaliitto

