

Kohteessa havaittu mikrobiperäinen tai muu poikkeava haju

Tarkastuksen yhteydessä kohteessa havaittu mikrobiperäinen tai muu poikkeava haju voi johtua rakenteissa olevasta kosteus- tai mikrobivauriosta. Poikkeava haju voi olla seurausta esimerkiksi mikrobien aktiivisesta kasvusta rakenteissa, kosteuden aiheuttamasta materiaalien vaurioitumisesta tai ilmapuotojen mukana sisätiloihin, esimerkiksi ryömintätilasta tai alapohjan alapuolisesta täyttömaasta, ilmavirtauksien mukana kulkeutuvista epäpuhtauksista.

Riskirakenne

Mikrobiperäinen tai muu poikkeava haju on luokiteltu riskihavainnoksi asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohjeessa.

Suoritusohjeen mukaan tarkastuksessa tulee kiinnittää huomiota mikrobiperäiseen ja muihin poikkeaviin hajuihin ja, että tällaisissa tapauksissa tulee aina suositella lisäselvityksiä. alapuolisien veden- tai kosteuseristyksien olemassa olo tulee päästä toteamaan.

Rakenteen avausten määrä ja paikat tulee määritellä aina tapauskohtaisesti. Kuntotutkimukseen voidaan tarpeen mukaan sisällyttää erilliset mikrobitutkimukset. Niiden tarpeellisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti kuntotutkimuksen yhteydessä.

Hajun aiheuttaja

- Poikkeava mikrobitoimintaan viittaava haju voi aiheutua mikrobikasvustosta joko rakenteen pinnalla tai pintojen alla rakenteissa.
- Poikkeava mikrobitoimintaan viittaava haju voi myös aiheutua rakennuksen alla olevasta ryömintätilasta, sokkelirakenteen vanhoista muottilautoista yms., tai alapohjan alapuolisesta täyttömaasta, joista hajut kulkeutuvat sisäilmaan ilmapuotojen mukana.
- Poikkeava kemikaalimainen haju voi aiheutua pintamateriaalien, erityisesti muovimattojen, liimojen ja/tai tasoitteiden vaurioitumisesta tai kemikaalipäästöistä, mikä yleensä aiheutuu kosteudesta. Tällöin vaurioituneista materiaaleista voi siirtyä sisäilmaan VOC-yhdisteitä (Haihtuvia orgaanisia yhdisteitä), ammoniakkia tai formaldehydiä.

- Poikkeava kemikaalimainen "ratapölkkyjen" haju voi aiheutua rakenteissa olevista PAH-yhdisteistä sisältävistä materiaaleista.

- Muita poikkeavia hajuja voivat aiheuttaa rakenteisiin tai niiden pinnoille päässeet aineet tai epäpuhtaudet, joista siirtyy epäpuhtauksia sisäilmaan. Hajuja voi aiheutua esimerkiksi rakenteisiin imeytyneestä öljystä tai eläimien aiheuttamista epäpuhtauksista rakenteissa tai niiden pinnoilla.

- Poikkeava hajua voi aiheutua, mikä viemäreistä pääsee siirtymään ilmaa sisätiloihin. Tämä voi aiheutua mm. lattiakaivojen kuivumisesta tai viemärien liitoksien tai huoltoluukkujen tiivistyksien puutteista.

Riskirakenteen tutkiminen

Hajun syyn selvittäminen edellyttää yleensä rakenteiden tutkimista erillisellä kuntotutkimuksella tai muilla menetelmillä.

Mikäli kohteessa on tehty poikkeavia haju havaintoja, tulee niiden syy selvittää lisätutkimuksilla, ellei syy ole riittävällä varmuudella todettavissa kuntotarkastukseen kuuluvilla toimenpiteillä.

Hajujen syyn selvittämisessä voidaan käyttää mm. rakenteen kuntotutkimuksia, ilmapuotojen selvityksiä merkkiainekokeella tai lämpökamerakuvauksella, rakennusmateriaaleista tai sisäilmasta kerättävillä näytteillä tai rakennuksen paine-erojen mittauksilla ja ilmanvaihdon toiminnan selvityksillä. Sisäilmasta kerättävät näytteet eivät ole yleensä ensisijainen tapa selvittää hajujen esiintymistä pientaloissa, vaan tyypillisesti hajujen syy selvittää rakenteita tutkimalla.

Tehtävät tutkimukset tulee kuitenkin aina määritellä tapauskohtaisesti.

Kuntotutkimukseen voidaan tarpeen mukaan sisällyttää erilliset mikrobitutkimukset. Niiden tarpeellisuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti kuntotutkimuksen yhteydessä.

Rakenteen kuntotutkimuksessa rakenneavauksista tutkitaan mm.:

- Rakenteen toteutustapa ja materiaalit
- Rakenteeseen liittyvät erityiset riskitekijät
- Aistinvarainen kunto (jäljet, laho, hajut)
- Rakenteiden kosteustilanne tarkoituksen mukaisella mittauksella
- Ilmavuotoreitit sisätiloihin päin
- Tarpeen mukaan materiaalien mikrobinäytteet
- Tarpeen mukaan haitta-ainenäytteet