

Az embernek laknia kell valahol, de nem mindegy, hol és milyen körülmények között.

Az elképesztő mennyiségben épülő lakóparkok, új társasházak beruházóit, építőit elsősorban üzleti szempontok vezérik, a műszaki igényesség főleg a külcsínyre terjed ki.

A minap hívtam vissza egy tavalyi ügyfelem, aki új épületben lévő lakást vásárolt fél éve.

Panaszolta, hogy a lakása elviselhetetlen, mert szinte minden külső térrel határos falon megjelent a penész. Gyerekei már asztmatikus panaszokkal küszködnek. A társasházi épület kivitelezője csődöt jelentett, a beruházó elzárkózik a javítástól, de a javítás értékét sem hajlandó visszafizetni.

Másik ügyfelem ez év elején vásárolt egy földszinti lakást a II., kerületben közel 30 éves épületben

A festők megkezdték a felújítást, de az első nap megakadtak, mert olyan hibajelenséget tapasztaltak, aminek megoldásához szakértő mérnök segítségére volt szükség.

Míg az előbbieken említett lakásban a hibás tervezés és a hanyag kivitelezés okozta a gondokat, addig ebben a lakásban a probléma okának megfejtése sokkal távolabbra vezet az időben:

Az épület blokkos rendszerű, a 80-as években elfogadott, sőt akkor újításnak számító egyszemcsés beton blokkokból épült.

Az oldalfalakat több helyen - feltárás után - megvizsgálva egyértelműen megállapítható, hogy a blokkok belső oldalán mintegy 5 cm-es légréssel gipszkarton burkolat készült. Ez az akkori újítás sajátja volt, mivel úgy gondolták, hogy az egyszemcsés beton kavicsainak közeiben és a légrésemben jelen lévő levegő fokozza a falazat hőszigetelő képességét.

A külső felületképzés azonban közel 30 év alatt már nem alkalmas a falazat védelmére, a hajszálrepedéseken át a csapadékvíz bejuthat, a fagy ezeken keresztül egy eróziós folyamatot indít be, a légzárás megszűnik: a falon átfúj a szél.

Ehhez a jelenséghez társul, hogy a földszinti lakás alatti pince főfala hőszigetetlen monolit vb. fal, amin az ugyancsak vb. födém nyugszik, amiről a földszinti egyszemcsés beton blokk indul. Mindez azt jelenti, hogy törvényszerűen bekövetkezik a vonalmenti lehűlés a belső padlóvonal közelében, ami a harmatponti hőmérséklet kialakulása miatt páralecsapódáshoz vezet.

Ennek a fizikai jelenségnek a következménye a penész megjelenése, valamint a gipszkarton burkolat, a tapéta és a parketta károsodása.

Mindkét lakás javítására van megoldás, vajon hol kapcsolódik össze a két lakást vásárló sorsa?

A válasz: ha lakást vásárolunk, mielőtt a szerződést aláírnánk és kifizetnénk a vételárat, ne csak az eladóval járjuk be a lakást a félhomályban, mikor már az utolsó villanykörtét is kicsavarta, hanem kérjük ki hozzáértő mérnök véleményét a lakás és egyben az épület műszaki állapotát illetően,

Így megszabadulhatunk álmatlan éjszakáinktól, a nem kívánatos perektől és a fölösleges kiadásoktól is.

Bp. 2008. január 11.

Héra Gábor

Mélyép.ü.mérnök

Szigetelő szakmérnök