

# Asbestilakiuudistus 2016

## Vaikutukset taloyhtiön toimintaan ja ohje taloyhtiölle



MEMBER OF



1

EUROPEAN PROPERTY  
FEDERATION

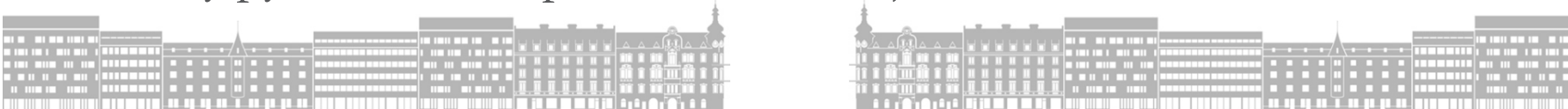
# Yleistä asbestilainmuutoksesta

- Asbestilainsäädäntö muuttui vuoden 2016 alusta
  - Nykyinen asbestitöihin liittyvä lainsäädäntö korvattiin uudella lailla (684/2015) eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista ja valtioneuvoston asetuksella (798/2015) asbestityön turvallisuudesta.
- Tärkeimmät lainmuutokset
  - Asbestikartoitus tuli pakolliseksi
  - Pätevyysvaatimus on otettu lakiin
  - Ilmannäytteenottaminen tuli pakolliseksi (altistumisalueen puhtauden varmistaminen)



# Asbestikartoitus (1/3)

- Rakennuttajan tai muun, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta, **johon voi sisältyä asbestipurkutyötä**, on huolehdittava asbestikartoituksen tekemisestä.
- Koska asbestipitoisten rakennusmateriaalien valmistus ja maahantuonti kiellettiin vuoden 1993 alusta ja myyminen ja käyttöönotto vasta 1994 alusta, tulee käytännössä kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa varmistua, sisältääkö purettavat rakenteet asbestia.
- Kartoituksen osalta nykyinen käytäntö, jossa rakenteiden asbestipitoisuutta ei tutkita ja kaikki purkutyöt tilataan asbestipurkutyönä, **ei ole** hyväksyttävä.
- Taloyhtiön kannattaa kiinnittää huomiota siihen, ettei jokaista tilaa välttämättä tarvitse kartoittaa. Riittää, että kartoitus suoritetaan esim. yhdessä tai muutamassa asunnossa. Menettelytapa kuitenkin edellyttää, että olosuhteet ovat asunnoissa identtisiä (esim. kaikki kylpyhuoneet alkuperäiskunnossaan)



# Asbestikartoitus (2/3)

- Asbestikartoitus dokumentoidaan (**asbestikartoitusraportti**)
- Asbestikartoitusraportti tulee luovuttaa päätoteuttajalle, asbestipurkutyöhön ryhtyvälle työnantajalle tai itsenäiselle työnsuorittajalle, jotta tämä voi suunnitella ja toteuttaa työn turvallisesti.
- Käytännössä tämä tarkoittaa, että rakennuttaja sisällyttää asbestikartoitusraportin turvallisuusasiakirjaan



# Asbestikartoitus (3/3)

- Asbestikartoittajan pätevyys
  - Asbestikartoituksen tekeminen edellyttää asbestiin, sen esiintymiseen ja rakenteiden purkamiseen riittävästi perehtynyttä henkilöä, jolla on kysymyksessä olevan kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämä ammatillinen osaaminen.
  - Kartoittajan pätevyys voidaan osoittaa esim. rakennusterveysasiantuntijan, AHA-asiantuntijan koulutuksella tai muulla tavoin.
    - AHA-asiantuntijoista (asbesti- ja haitta-aineasiantuntija) ylläpitää VTT kotisivuillansa listaa;  
<https://vtttodistus.fi/search?mode=list&certificatesubtypeid=425&searchclass=7&pagesize=10&page=1>
  - Lisäksi SAP ry (Suomen Asbesti- ja Pölyseurausliikkeiden liitto) järjestää AV-koulutuksia (AV=asbestivarmistus), jotka antavat asbestitöiden pätevyyden. Lista pätevöityneistä asbestipurkajista löytyy SAP ry:n kotisivuilta; <http://www.sapry.fi/datafiles/userfiles/apt/Purkajat-web13-01.pdf>



# Pätevyysvaatimus

- Asbestipurkutöitä saavat tehdä ja johtaa vain sellaiset työntekijät, jotka ovat suorittaneet hyväksytyyn asbestipurkutyökoulutuksen (pätevyysvaatimus).
- Asbestipurkutöiden suorittamisen edellytyksenä on, että kaikkien työntekijöiden tulee rekisteröityä asbestipurkutyöhön pätevien henkilöiden rekisteriin, jota ylläpitää lupaviranomainen.
  - Rekisteriä asbestipurkutyöluvista ja pätevistä työntekijöistä pitää lupaviranomainen eli Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, työsuojelun vastuualue. Rekisteri löytyy AVI:n nettisivuilta;
    - <https://asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi/>
- Taloyhtiön kannatta urakkasopimusta tehdessään kiinnittää huomiota pätevyysvaatimukseen ja edellyttää, että urakoitsija käyttää päteviä työntekijöitä.



# Altistumisalueen puhtauden varmistaminen (1/3)

- Altistumisalueen puhtaus on varmistettava ennen kuin tila luovutetaan tilaajalle.
  - Osastointimenetelmällä tehdyn purkutyön jälkeen on osaston puhtaus varmistettava ilmamittauksella ennen osastoinnin purkamista.
  - Ilmamittauksen analyysiraportin tuloksen osoittaessa, ettei tilan asbestikuitupitoisuus ylitä sallittua arvoa (sallittu arvo 0,01 kuitua kuutiosenttimetrissä), voidaan osastointi purkaa ja tila luovuttaa tilaajalle.
  - Mikäli sallitut arvot ylittyvät, pitää tila puhdistaa uudemman kerran ja uusi mittaus suorittaa, jolla osoitetaan, ettei tilan asbestikuitupitoisuus ylitä sallittua arvoa, ennen osastoinnin purkamista





# Altistumisalueen puhtauden varmistaminen (2/3)

- Taloyhtiöiden kannattaa huomioida sekä käynnissä olevissa että tulevilla urakoilla, että vaatimus tulee vaikuttamaan urakan luovutushetkeen.
- Koska tämä on uusi vaatimus laissa, saattaa osaaminen ja resurssit ilmanäytteiden analysoimiseen olla tiukalla lain voimaantullessa, jolloin ilmanäytteiden tutkituttaminen saattaa kestää useita päiviä tai jopa viikkoja.
- Suomessa asbesti-ilmanäytteitä analysoi ainakin Työterveyslaitos ja Labroc.
  - Mikäli näissä syntyy pitkiä jonoja voi näytteet tutkituttaa myös ulkomaalaisissa erikoistuneissa laboratorioissa.





# Altistumisalueen puhtauden varmistaminen (3/3)

- Ilmanäytteiden ottamisessa kannattaa käyttää ulkopuolista mittajaa (tarkoittaen muuta kuin urakoitsijan edustajaa).
- Suositus: sama taho, joka on suorittanut asbestikartoituksen
- Taloyhtiön kannattaa hyödyntää ilmanäytteiden ottajan näkemystä käytettävästä laboratoriosta. Ammattilaisella saattaa olla tietoja, missä ilmanäytteiden tutkimiseen erikoistuneessa laboratoriossa näyte saadaan nopeasti ja kätevästi tutkitettua.
- Tilojen luovutuksesta on tehtävä asiakirja, johon on liitettävä tilan puhtaaksi osoittava ilmanäytteen analyysilausunto.



# Lain käytännön vaikutukset ja miten taloyhtiön tulee toimia



# Taloyhtiön hanke

- Rakennuttajan edustaja (isännöitsijä/hallitus) huolehtii, että;
  - 1. Hankesuunnitteluvaiheessa teetetään asbestikartoitus
    - Asbestikartoittajan on oltava riittävän perehtynyt ja kartoituksesta on saatava kartoitusraportti.
  - 2. Jos asbestia löytyy, purkutyötä tekemään valitaan asbestipurkutyöhön oikeutettu eli rekisteröity henkilö
    - Hyödynnetään netissä olevaa rekisteriä
  - 3. Altistumisalueen puhtauden varmistaminen
    - Tilojen luovutuksesta on tehtävä asiakirja, johon on liitettävä tilan puhtaaksi osoittava ilmanäytteen analyysilausunto.
- Huomioitavaa! Uudet velvollisuudet voivat vaikuttaa urakka-aikatauluun.



# Osakkaan hanke

- Taloyhtiö asettaa muutostyön ehdoksi, että asbestikartoitus on tehtävä
  - Otetaan myös valvonnassa huomioon – pyydetään osakasta toimittamaan kopio asbestikartoituksesta taloyhtiölle
- Osakkaan hankkeessa vastaa osakas kustannuksista
  - Koska kartoitusraportti on osakkaan tilaama ja maksama, on raportinkin osakkaan, eikä muut tahot (taloyhtiö/muut osakkaat) voi hyödyntää tietoa
  - Jos halutaan saada raportista hyötyä taloyhtiölle ja muille osakkaille, voi taloyhtiö ja osakas sopia kirjallisesti, että yhtiö maksaa kartoituksen ja että myös kartoitusraportti on yhtiön omaisuutta
    - Menettelytapa edellyttää, että olosuhteet asunnoissa identtisiä (esim. kaikki kylpyhuoneet alkuperäiskunnossaan)
- Altistumisalueen puhtaus on varmistava ennen kun tila luovutetaan osakkaalle

