

## Asbestiohje osaksmuutostöihin

01.01.2016 voimaan tulleen asbestilain vaikutukset osakslähtöisiin remontteihin

Ohje koskee osakasta, joka suunnittelee huoneistoonsa remonttia ja asuu kiinteistössä, joka on valmistunut vuonna 1994 tai sitä ennen. Vuoden 2016 alusta tulivat voimaan uusi asbestilaki ja asbestiasetus, tarkoituksena turvata niin asbestin parissa työskentelevien tekijöiden kuin kiinteistön asukkaidenkin turvallisuus. Asbestia sisältävät materiaalit eivät ole ehjänä vaarallisia, mutta purkutyöstä syntyvä pöly on erittäin haitallista ja tehtävissä remonteissa tulee varmistua siitä, ettei asuntoihin jää asbestipölyä. Sekä kartoitus että mahdollinen asbestipurkutyö nostavat remontin hintaa sekä pidentävät remontin kestoja.

### Toimintatapa remonttia suunniteltaessa:

#### 1. Asbestikartoitus

Uuden asbestiasetuksen mukaan ennen purkutöitä tulee selvittää materiaalien asbestipitoisuus kaikissa rakennuksissa, jotka ovat valmistuneet 1994 tai sitä ennen. Purettavalle materiaalille tehdään asbestikartoitus (asbestia voi olla esim. kylpyhuoneen materiaaleissa, keittiössä välitilan laatoituksen kiinnitysaineissa tai juuttipohjaisen muovimaton liimassa). **Purkutyötä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta.** Kartoituksen lopputulos ratkaisee purkamistavan. Vaikka asbestia ei löytyisikään, kartoitusraportti tulee ja liittyy muutostyölle.

#### 2. Kuka saa tehdä purkutyön

Jos asbestia löytyy kartoituksessa, purkutyöt saa tehdä vain rekisteröity toimija. Osa toimijoista löytyy osoitteesta <https://asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi> tai toimijan valtuudet voi tarkistaa lupaviranomaiselta [tyosuojelu.lansi@avi.fi](mailto:tyosuojelu.lansi@avi.fi) tai puh. 0295 018 450. Kun asbestia puretaan, se edellyttää aina työkohteen eristämistä ja turvaosastointia. Mikäli tilaa on vähän, voi asukas joutua muuttamaan pois purkutyön ja tarkistusmittausten ajaksi.

#### 3. Tarkistusmittaus ja siitä todistus

Asbestipurkutyön jälkeen urakoitsija mittaa puretun ja siivotun tilan ilman asbestipitoisuuden. Näin varmistutaan tilan puhtaudesta. Mittauksesta annetaan todistus, joka liitetään myös muutostyölle. Mittaustulosten saaminen kestää jonkin aikaa ja pidentää remontin kestoja.

#### 4. Dokumentaatio

Urakoitsijalta kannattaa selvittää jo etukäteen, paljonko asbestiin liittyvät selvitykset / purkutyöt vaikuttavat eri vaiheiden hintaan. Muista säilyttää asbestikartoitus ja muut asiaan liittyvät dokumentit ja toimittaa ne muutostyön liitteeksi.

#### 5. Kuka vastaa kustannuksista

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään osakkaiden ja yhtiön kunnossapitovastuunjaosta, myös yhtiöjärjestyksessä voi olla asiaan liittyviä määräyksiä. Jos yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva osa on rikki, yhtiön kuuluu teettää korjaus ja maksaa sen kustannukset (myös asbestikartoitus), jos taas osakas haluaa omaehtoisesti uudistaa huoneistonsa sinänsä ehjiä rakenteita/laitteita, maksaa osakas kartoitus-, purku- ja remonttikustannukset. Asbestilaki ei vaikuta taloyhtiön kunnossapidon kustannusjakoon.

#### 6. Apua isännöinnistä

Mikäli asbesti askarruttaa, isännöinnistä voi kysyä neuvoja asiaan liittyen.

