

Asbestin kartoitusvelvollisuus osakkaan huoneistoremontissa

Yleistä

Asbestilla tarkoitetaan kuitumaisia silikaattimineraaleja, jotka saattavat aiheuttaa syöpää. Materiaaleihin sitoutuneena asbestista ei ole vaaraa, mutta asbestipitoisen materiaalin purkutyössä ilmaan voi vapautua terveydelle haitallisia hiukkasia.

Suomessa asbestia on käytetty rakennusmateriaaleissa vuosina 1922–1992. Asbestipitoisten tuotteiden valmistus ja käyttö on ollut kokonaan kielletty vuoden 1994 alusta lukien.

Ennen vuotta 1994 rakennettujen taloyhtiöiden huoneistoissa on saatettu käyttää asbestipitoisia aineita ja materiaaleja, kuten

- maalit, lakat ja bitumiemulsiot
- muovimatot, linoleum-laatat, tasoitteet ja liimat
- keraamiset laatat, laatta- ja saumalaastit
- putkieristeet ja ilmanvaihtokanavat

Uusi asbestilaki

Uusi asbestilaki tuli voimaan 1.1.2016 alkaen. Uusi laki määrittää ja täsmentää asbestityöhön liittyviä menettelyjä ja vaatimuksia.

Aiemmin voimassa ollut käytäntö, jossa asbestikartoitusta ei tehdä, vaan purkutyö tehdään asbestipurkutyönä, ei Aluehallintoviraston Työsuojeluhallinnon mukaan enää ole hyväksyttävää.

Huoneiston asbestikartoitus

Jos osakas aikoo tehdä tai teettää huoneistoremontin, hänen tulee teettää tietyissä tapauksissa asbestikartoitus purettaviin materiaaleihin. Uuden lain mukaan ennen vuotta 1994 rakennettujen rakennusten purettavien materiaalien asbesti pitää kartoittaa ennen purkutyötä. Lähtökohta on, että osakas maksaa kartoituksen, ellei muuta sovita.

Asbestikartoitusta ei kuitenkaan tarvitse teettää, jos huoneistossa tehdään vähäisiä töitä, kuten reikien poraamista seiniin tai kattoon.

Asbestikartoituksen tekijältä edellytetään riittävää perehtyneisyyttä. Kartoittajan tulee olla perehtynyt asbestin esiintymiseen käytetyissä rakennusaineissa, materiaaleissa, rakenteissa sekä omaavan kartoituksen laadun ja laajuuden edellyttämää ammatillista osaamista. Riittävän perehtyneitä ovat esimerkiksi:

1. henkilösertifioitu asbesti- ja haitta-aineasiantuntija (VTT Expert Services Oy)
2. rakennusterveysasiantuntija tai sisäilma-asiantuntija (Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksen mukainen ulkopuolinen asiantuntija)
3. koulutettu asbestikartoitusyritys (Suomen JVT- ja kuivausliikkeiden Liitto ry / Vahinkopalvelut)
4. päteväytynyt asbestipurkaja tai AV-yritys (Suomen Asbesti- ja Pölysaneerausliikkeiden liitto ry)

Materiaalinäytteet ottaa aina asbestikartoittaja. Asbestikartoitusraportti toimitetaan muutostyöilmoituksen käsittelijälle. Huoneiston remonti-ilmoitus voidaan hyväksyä vasta asbestikartoituksen jälkeen. Asbestikartoitus viivästyttää remonti-ilmoituksen käsittelyä ja se tulee ottaa huomioon remontin aikataulussa.

Huoneiston asbestipurkutyöt

Mikäli asbestikartoituksessa löytyy asbestia, purku tehdään asbestipurkutyönä Aluehallintoviraston Työsuojeluhallinnon ohjeen mukaan.

Ohjeen ovat laatineet yhteistyössä Isännöintiliitto ja Kiinteistöliitto.