

Uusi asbestilainsäädäntö koskee myös taloyhtiöitä

Asbestitöihin liittyvä lainsäädäntö uudistui 1.1.2016 alkaen. Uuden lain ja asetuksen tavoitteena on parantaa asbestia sisältävien rakennus ja korjaustöiden turvallisuutta. Hengitysilman mukana asbestikuidut voivat päästä keuhkoihin tai muualle kehoon ja johtaa keuhko- tai vatsaontelon syöpään.

Lain säätämisen yhteydessä annettiin myös asetus, jossa säädettiin asbestityöhön liittyvistä menettelytavoista sekä asbestipurkutyön suunnitelmien, menetelmien, työvälineiden ja henkilösuojausten käyttöön liittyvistä vaatimuksista.

Suomessa asbestia on käytetty rakennusmateriaaleissa vuosina 1922-1992. Eriyisen runsasta asbestin käyttö on ollut 1960- ja 1970-luvuilla. 1980-luvun rakennuskannasta kolmasosa sisältää asbestia. Asbestipitoisten rakennusmateriaalien valmistus ja maahantuonti kiellettiin vuoden 1993 alusta ja myyminen ja käyttöönotto vuoden 1994 alusta lähtien.

Asbestia käytettiin yleisesti muun muassa putkieristeissä, ruiskutuseristeinä, tasoitteissa, kiinnityslaasteissa, maaleissa, liimoissa, rakennuslevyissä, ilmastointikanavissa, muovimatoissa, saumaustaasteissa, kaakeleissa, vinyylilaatoissa, palokatkoeristeissä, ovissa, proppausmassoissa, sekä vesikatto- ja julkisivumateriaaleissa.

Uuteen lakiin ja asetukseen on keskitetty asbestipurkutyölupaa ja asbestipurkutyöntekijän pätevyyttä koskevat muuttuneet säännökset sekä niistä pidettävien rekistereiden ylläpitoon liittyvät määräykset.

Säädösten keskeisimmät muutokset

- Asbestikartoitus pakollista, jos työhön voi sisältyä asbestipurkutöitä
- Pätevyysvaatimus asbestityön johdolle ja työntekijöille
- Kirjallinen turvallisuussuunnitelma asbestityön vaarojen selvittämisen ja arvioinnin perusteella
- Töiden jälkeen altistumisalueen puhtauden ja jatkokäytön turvallisuuden varmistaminen ilmanäyttein.

Uudet säädökset koskevat sekä yhtiön omia että osakasremontteja

Taloyhtiöiden tulee ottaa uudet säädökset huomioon, kun se tekee omia remontteja tai antaa osakkaille kunnossapito- tai muutostyölupia. Uudet säädökset koskevat myös osakasremontteja.

Urakkasopimuksia tehtäessä uudet säädökset tulee ottaa huomioon. Esimerkiksi huomiota tulee kiinnittää siihen, että asbestipurkutöitä tekevä urakoitsija käyttää päteviä työntekijöitä.

Uusien säädösten johdosta sekä taloyhtiöt että sen osakkaat saavat varautua urakkakustannusten nousuun sekä urakka-aikojen pidennyksiin.

Asbestikartoitus ja turvallisuussuunnitelma

Rakennuttajan on huolehdittava asbestikartoituksen hankkimisesta, jos töihin *voi* sisältyä asbestipurkutyötä. Sama koskee myös tahoja, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta.

Asbestipitoisten rakennusmateriaalien valmistus ja maahantuonti kiellettiin vuoden 1993 alusta ja myyminen ja käyttöönotto vuoden 1994 alusta lähtien. Tämän johdosta asbestikartoitus koskee käytännössä ennen vuotta 1994 valmistuneita rakennuksia. Asbestikartoitus on tehtävä, vaikka kaikki purkutyöt suoritettaisiin asbestityönä.

Jokaista tilaa ei välttämättä tarvitse kartoittaa. Riittää, että kartoitus suoritetaan esimerkiksi yhdessä tai muutamassa asunnossa. Menettely kuitenkin edellyttää sitä, että olosuhteet ovat asunnoissa identtisiä. Esimerkiksi, jos pesuhuoneet ovat identtisiä, riittää yhden tilan asbestikartoitus.

Asbestikartoitus on dokumentoitava, ja se on luovutettava asbestipurkutyöhön ryhtyvän työnantajan tai itsenäisen työsuorittajan käyttöön. Asbestikartoitusraportti liitetään turvallisuussuunnitelmaan.

Turvallisuussuunnitelmasta tulee ilmetä tarpeellisessa laajuudessa työn ja työympäristön turvallisuuden varmistamiseksi tehtävät toimenpiteet altistuksen arvioimiseksi, vähentämiseksi ja seurannaksi. Turvallisuussuunnitelma annetaan tiedoksi asbestipurkutyöhön osallistuville työntekijöille ja työn vaikutuspiirissä oleville toiminnanharjoittajille ja heidän työntekijöilleen

Asbestikartoitusraportti tulee luovuttaa päätoteuttajalle, asbestipurkutyöhön ryhtyvälle työnantajalle tai itsenäiselle työsuorittajalle, jotta tämä voi suunnitella ja toteuttaa työt turvallisesti.

Asbestityön johdon ja työntekijöiden pätevyysvaatimus

Asbestipurkutöitä saavat tehdä ja johtaa vain sellaiset henkilöt, jotka ovat suorittaneet hyväksytyin asbestipurkutyökoulutuksen. Jokaisen työntekijän tulee rekisteröityä asbestipurkutyöhön pätevien henkilöiden rekisteriin, jota ylläpitää lupaviranomainen eli Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto.

Rekisteri löytyy AVI:n nettisivuilta; <https://asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi/>

Altistumisalueen puhtauden varmistaminen töiden jälkeen

Altistumisalueen puhtaus on varmistettava ennen kuin remontoitu tila luovutetaan tilaajalle. Ennen osastoinnin purkamista puhtaus varmistetaan ilmanäytteellä. Jos tilan asbestikuitupitoisuus ylittää sallitun $0,01$ kuitua/cm³, osastointia ei saa purkaa ja tilaa luovuttaa. Mikäli sallitut arvot ylittyvät, pitää tila uudelleen puhdistaa ja suorittaa uusi mittaus.

Asbestisäädökset taloyhtiön kannalta

Taloyhtiöiden tulee käytännössä teettää asbestikartoitukset jo hankesuunnitteluvaiheessa. Kartoitus tulee teettää hyväksytyillä ja perehtyneillä asiantuntijoilla. Asiantuntijaa valittaessa voidaan hyödyntää netistä löytyvää aluehallintoviraston pitämää [asbestipurkutyörekisteriä](#). Jos asbestia löytyy, purkutyötä tekemään valitaan asbestipurkutyöhön oikeutettu eli rekisteröity henkilö.

Jos työt tehdään sisätiloissa, on töiden päätyttyä varmistuttava ilmanäytteillä tilan puhtaudesta. Ennen osastoinnin purkaa, asbestia ei saa löytyä enempää kuin $0,01$ kuitua/cm³. Tilojen luovutuksesta tehdään asiakirja, johon liitetään tilan puhtaaksi osoittava ilmanäytteen analyysilausunto.

Osakkaan remontit

Kun hallitus tai isännöitsijä selvittää osakkaan muutostyöilmoitusta, on huomioitava uudet asbestitöitä koskevat säädökset. Jos remontoivissa tiloissa voi esiintyä asbestia, tulee asbestikartoitus määrätä yhdeksi muutostyön ehdoksi. Kartoituksen kustantaa osakkeenomistaja. Asbestikartoituksesta annetaan kopio taloyhtiölle, jotta se voidaan ottaa valvonnassa huomioon.

Toisten osakkeenomistajien vastaavissa muutostöissä yhtiö ei voi ilman osakkeenomistajan suostumusta käyttää osakkaan teettämää asbestikartoitusta hyväksi. Tämän vuoksi voi olla järkevää, että yhtiö teettää yhdessä huoneistossa kartoituksen, jota toiset osakkaat ja yhtiö voivat hyödyntää. Menettelytapa edellyttää, että olosuhteet asunnoissa ovat identtisiä.

Mikäli on jouduttu tekemään asbestipurkutöitä, altistumisalueen puhtaus on varmistava ilmanäytteillä ennen kun tila luovutetaan osakkaalle.

Lisätietoa:

[Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista](#)

[Lain perustelut](#)

[Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta](#)

[Asbestipurkutyöluparekisteri](#)

[Työsuojeluhallinnon tiedote](#)