

Asbestiohje – osakkaat ja asukkaat

Uuden asbestilain vaikutus taloyhtiön osakkaiden remonteihin

Tämä on ohje taloyhtiön osakkaalle, joka suunnittelee huoneistoonsa remonttia. Vuoden 2016 alusta tulivat voimaan uusi asbestilaki ja asbestiasetus. Uudella sääntelyllä turvataan niin asbestin parissa työskentelevien kuin asukkaidenkin turvallisuus. Asbestia sisältävät materiaalit eivät ehjinä ole vaarallisia, mutta purkutyössä syntyvä pöly on erittäin haitallista. Remonteissa tulee varmistua, ettei asbestipölyä jää asuintiloihin. Uudet lisävelvoitteet viivästyttävät niin osakkaiden kuin taloyhtiöidenkin remonteja sekä nostavat kustannuksia.

Miten toimia kotiremonttia valmistellessa ja mitä pitää ottaa huomioon?

1. Asbestikartoitus lisää kustannuksia

Uuden asbestiasetuksen mukaan purettavien materiaalien asbestipitoisuus tulee etukäteen selvittää kaikissa rakennuksissa, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 1994. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta. Asbestikartoituksen saa suorittaa asiaan riittävän perehtynyt henkilö. Kartoitus maksaa joitakin satoja euroja. Kartoitusraportti tulee säilyttää.

Asbestia käytettiin eniten 1970-luvulla muun muassa tasoitteissa, laasteissa ja mattoliimoissa, minkä vuoksi sitä voi olla keittiön ja kylpyhuoneen tasoitteissa, laatoituksessa tai muovimatoissa. Naapuriin tehty kartoitus ei takaa oman asunnon asbestittomuutta. Kysy lisätietoja taloyhtiösi isännöintiyrityksestä.

2. Purkutyötä saa suorittaa vain pätevä ja rekisteröity toimija

Jos asbestia löytyy kartoituksessa, purkutyöt saa suorittaa vain rekisteröity toimija. Osa niistä on listautunut julkisesti: <https://asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi>. Muiden urakoitsijoiden valtuudet voit varmistaa lupaviranomaiselta: tyosuojelu.lansi@avi.fi, p. 0295 018 450. Asbestipurku edellyttää työkohteen eristämistä ja turvaosastointia, ja jos tilaa on vähän, voit joutua muuttamaan purun ja tarkistusmittausten ajaksi pois.

3. Tarkistusmittaus vaatii malttia

Asbestipurkutyön jälkeen urakoitsijan on mitattava puretun ja siivotun tilan ilman asbestipitoisuus, jotta varmistutaan tilan puhtaudesta. Mittaustuloksen odottaminen venyttää remontin kokonaiskestoa.

4. Dokumentaatio

Vaadi urakoitsijalta dokumentaatiota urakan eri työvaiheiden hintavaikutuksesta. Säilytä kirjallinen asbestikartoitusraportti.

5. Kustannusten jako

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön ja osakkaiden kunnossapitovastuunjaosta, ellei yhtiön yhtiöjärjestyksessä asiasta ole muuta määrätty. Jos yhtiön kunnossapidettävä rakennuksen osa on rikki, tulee yhtiön teettää korjaus ja maksaa kustannukset. Jos taas remontti tehdään siksi, että osakas haluaa uudistaa huoneistonsa sinänsä ehjiä rakenteita/laitteita, maksaa osakas kartoitus-, purku- ja remonttikustannukset. Asbestilain uudistus ei vaikuta taloyhtiössä voimassa olevaan kustannustenjakoon.

6. Isännöinti asiantuntijana

Isännöintiyrityksen puoleen kannattaa kääntyä, jos asbesti herättää remontin yhteydessä kysymyksiä. Jos korjaus kuuluu taloyhtiön vastuulle, isännöinti hoitaa edellä mainitut rakennuttajan velvollisuudet kartoittajien ja urakoitsijoiden kanssa.