



Asbestin kartoitusvelvollisuus osakkaan huoneistoremontissa

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

Asbestilaki

Asbestilaki tuli voimaan 1.1.2016 alkaen. 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.

Asbestikartoitus tulee tehdä kaikissa huoneistoissa joissa asbestikartoitusta ei ole tehty. Mikäli taloyhtiösi on valmistunut vuonna 1995 tai sen jälkeen asbestikartoitusta ei tarvitse tehdä.

Mikäli olet epävarma pitääkö huoneistoosi tehdä asbestikartoitus ennen remonttia, niin varmistathan asian isännöitsijältäsi.

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 Pölyaneerausliikkeiden liitto ry](#))

Materiaalinäytteet ottaa aina asbestikartoittaja. Osakas toimittaa asbestikartoitusraportin isännöintiin, joka käsittelee muutostyöilmoituksen. Isännöinti voi hyväksyä huoneiston remonti-ilmoituksen taloyhtiön puolesta vasta asbestikartoituksen jälkeen. Asbestikartoitus viivästyttää remonti-ilmoituksen käsittelyä, ja osakkaan tulee ottaa se huomioon remontin aikataulussa.

Huoneiston asbestipurkutyöt

Mikäli asbestikartoituksessa löytyy asbestia, purkajan on tehtävä työt asbestipurkutyönä Aluehallintoviraston Työsuojeluhallinnon ohjeen mukaan. Purkutyöhön valtuutetut yritykset löytyvät osoitteesta <https://asbestipurkuluparekisteri.ahp.fi/> Purkutöitä saavat tehdä vain sellaiset yritykset jotka asbestiluparekisteristä löytyvät.

Ohjeen on laatinut yhteistyössä työryhmä, johon kuuluivat Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto ja Matinkylän Huolto Oy.