



KIINTEISTÖ
LIITTO

Aktuellt inom fastighetsjuridik

Finlands Svenska Fastighetsförening

Årsmöte 24.4.2017

Tapio Haltia

rådgivningsjurist



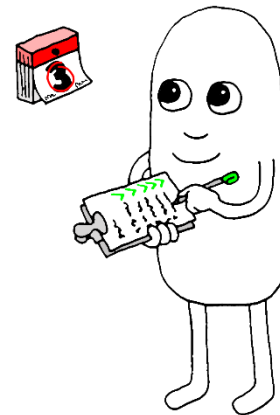
MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION

Teman

- Tobakslagen
- Asbest



Tobakslagen



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION

Tobakslagen (549/2016)

- oförändrat:

■ Förbjudet:

- Gemensamma och allmänna utrymmen i ett bostadsaktiebolag eller annan boendegemenskap;
- Gemensamma och allmänna utrymmen på arbetsplatser och kundutrymmen inomhus

■ Kan förbjudas:

- gemensamt uteområde intill husets friskluftsingsintag
- lekplats
- balkonger i gemensam användning



Ändringar i lagstiftning rörande rökning

EU-direktivet gällande tobaksprodukter har godkänts och offentliggjorts 29.4.2014

- Gäller inte förbud av rökning i bostäder eller arbetsplatser

Ändringen av hälsoskyddslagen har trätt i kraft 1.3.2015

- Nogranna kvalifikationskrav för dem som bedömer existensen av sanitär olägenhet
- Lagen gäller hälsoskyddsmyndigheters verksamhet

Helhetsrevidering av tobakslagen

- Lagen har trätt i kraft under hösten 2016 och 1.1.2017 (rökförbud)



Vad är det som har ändrats?

■ Rökförbud

- Möjlighet för husbolag att ansöka hos kommunen rökförbud:
 - På bostadsbalkonger, eller motsvarande uteområden
 - I aktielägenheter

■ Påföljd:

- Kommunen kan förelägga förbudet med vite som kan dömas ut till den som bryter mot förbudet

■ Men...

- ... den kommunala tjänstemannen måste själv observera brytelsen och förbrytaren för att vite ska kunna utdömas



Förutsättningar för förbud 1

- *"Kommunen ska meddela rökförbud... ..om det på grund av deras konstruktioner eller andra omständigheter är möjligt att tobaksrök annat än i undantagsfall sprider sig till en annan balkong, till de ställen där man vistas på ett utomhusområde som hör till en annan lägenhet eller in i en annan lägenhet."*
- Innehavarna av de utrymmen och områden som avses i ansökan ska höras innan ansökan görs.



Förutsättningar för förbud 2

- Rökning i bostadslägenhet kunde förbjudas endast ifall:
 - Rökspridningen inte skäligen kan förhindras genom reparation eller ändring av konstruktioner; **och**
 - Innehavaren av bostaden har beretts tillfälle att självant förhindra spridningen av tobaksrök.
- Ett rökförbud som avser ett bostadsrum i en lägenhet gäller inte användning av elektroniska cigaretter



Beslutsfattandet i bolaget



- Bolagstämman besluter om att söka rökförbud
 - **Enkel majoritet**
- Ansökan ska föregås av att aktionärer och boende hörs
- En enskild boende kan inte söka förbud



Att beakta aktionärernas likställighet

- Förbud söks till samtliga balkonger som är tekniskt sett identiska med tanke på spridning av rök
- Ansökan till kommunen lämnas efter att 3 mån fristen på att överklaga bolagstämmans beslut gått ut
 - Intyg om laga kraft ska bifogas ansökan



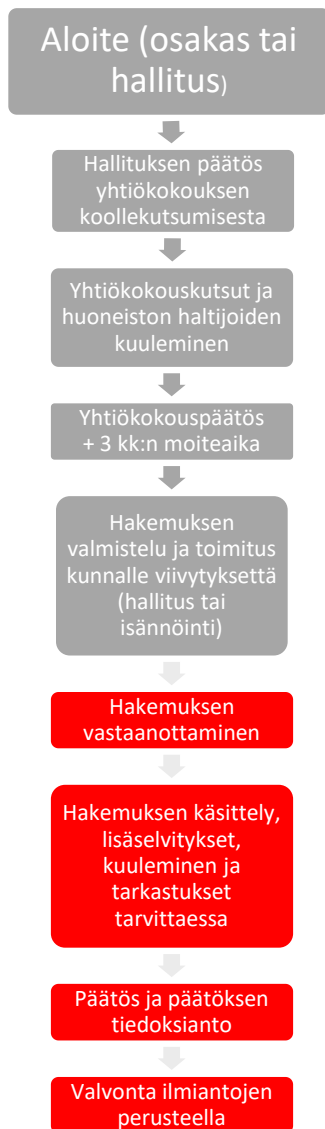
Verktyg för rökförbud



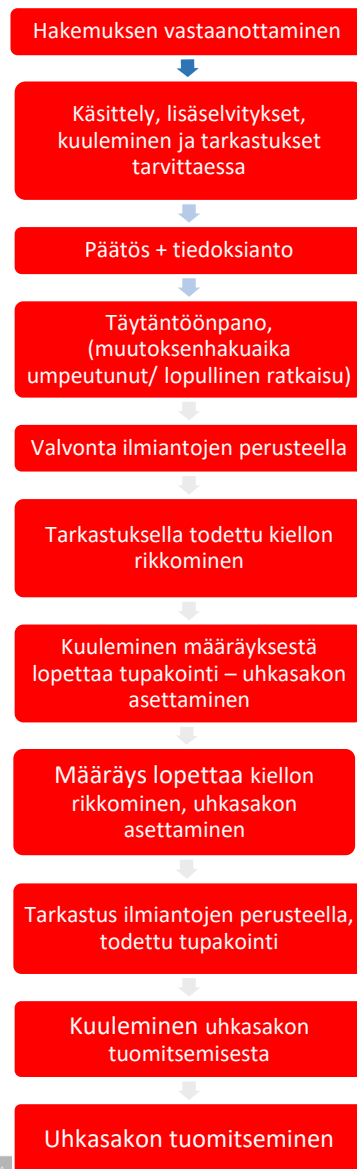
- Verktygen (på finska) kan hittas på taloyhtio.net :
- Taustatietoa-dokumentti
- Ohje A: Ohje taloyhtiöille
- Ohje B: Viranomaisohje
- Huoneiston haltijan kuuleminen –lomake
- Kuulemislomakkeen esimerkkitäyttö
- Hakemuslomake



Prosessi



Viranomaiskäsitteily



Allmänt

- Lagstiftningen gällande asbest ändrades i början på 2016
 - Tidigare lagstiftning ersattes med den nya lagen om vissa krav på asbestsanering (684/2015, **asbestlag**) och statsrådets förordning om säkerheten vid asbestarbeten (798/2015, **asbestförordning**)
- Viktiga förändringar
 - Obligatoriskt med asbestkartläggning
 - Krav på behörighet i lagen
 - Obligatorisk att ta kontrollprover på luften i exponeringsområdet för säkerställande av dess renhet



Asbest



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION

Asbestkartläggning 1/2

- Byggherren eller någon annan som leder eller övervakar ett byggnadsprojekt som kan omfatta asbestrivningsarbete ska se till att det görs en asbestkartläggning.
- Kartläggning bör i praktiken göras då arbetet gäller byggnader eller delar av dem som byggts före 1994.
 - Tillverkning och import av asbesthaltiga byggmaterial förbjöds från början av 1993.
 - Försäljning och tagande i bruk förbjöds först från början av 1994.
 - Tidigare praxis där förekomsten av asbest i konstruktionerna inte undersöktes men där rivningsarbeten utfördes som asbestarbete **godkänns inte längre**.
- Asbestkartläggningen dokumenteras! (**kartläggningsrapport**)



Asbestkartläggning 2/2

- Behörighetskrav på asbestkartläggare
- Av den som gör asbestkartläggningen krävs tillräcklig förtrogenhet med asbest, förekomsten av den och rivning av konstruktioner samt det yrkeskunnande som krävs med beaktande av typen och omfattningen av den planerade kartläggningen. Behörigheten kan uppvisas t.ex. genom sk. AHA-expertis eller genom avlagd AV-skolning.
 - VTT:s register över AHA-expertis (asbest- och skadeämnesexpert, *asbesti- ja haitta-aineasiantuntija*):
<https://vtttodistus.fi/search?mode=list&certificatesubtypeid=425&searchclass=7&page=10&page=1>
 - SAP ry (Suomen Asbesti- ja Pölysaneerausliikkeiden liitto) skolning (AV, *asbestivarmistus*) och register över behöriga personer för asbestarbeten:
<http://www.sapry.fi/datafiles/userfiles/apt/Purkajat-web13-01.pdf>



Asbestarbeten - behörighetskrav

- Endast sådana arbetstagare får anlitas för asbestsanering som har den behörighet som krävs för uppgiften och som är registrerade i registret över personer som är behöriga för asbestsanering.
- Asbestrivningsarbete förutsätter att samtliga personer som deltar i arbetet är registrerade i myndighetsregistret över behöriga personer för asbestarbeten.
 - Registret upprätthålls av regionförvaltningsverket (AVI) för Västra- och Inre Finland, avdelningen för arbetsskydd
 - Registret finns på AVI:s sidor: <https://asbestipurkuluparekisteri.ahtp.fi/>
- I entreprenadsavtal är det skäl att förutsätta att behörighetskravet omnämns och att entreprenören använder sig av behöriga arbetstagare!



Säkerställande av det exponerade områdets renhet

- Det exponerade områdets renhet måste säkerställas innan utrymmet kan överlåtas till beställaren. Avskärmningen kan inte avlägsnas innan luftproverna visar att området är rent (gränsvärdet på 0,01 fiber/kubikcentimeter).
 - Ifall proverna visar att gränsvärdet överskrids ska området städas och renheten påvisas med nya prover.
- I Finland görs luftprovsanalyser av bl.a. Arbetshälsoverket och Labroc. Även utländska laboratorier kan i princip anlitas.
 - Brist på behöriga laboratorier samt utrustning kan förorsaka dröjsmål i entreprenader! Det kan löna sig att kolla med provtagaren för vilket laboratorium som denna rekommenderar.
- Dokumentering: **rapport** på provanalysen



Husbolagets entreprenad

- Styrelsen/disponenten ser till att:
 - 1. Asbestkartläggning görs i samband med projektplaneringen
 - Kartläggaren ska vara tillräckligt erfaren och upprätta kartlägningsrapport
 - 2. Ifall asbest upptäcks
 - Endast entreprenören med tillstånd samt behöriga arbetstagare anlitas
 - Utnyttja de elektroniska registren
 - 3. Säkerställandet av det exponerade områdets renhet
 - Dokument på överlåtandet av utrymmet vari rapport över provresultaten inkluderas som bilaga
- Beakta eventuella dröjsmål som ankommer pga förpliktelserna!

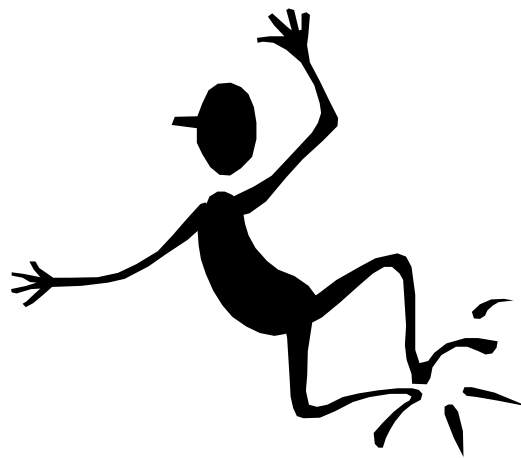


Aktionärens entreprenad

- Bolaget ställer kartläggningen som villkor för ändringsarbetet
 - Beaktas i samband med övervakningen
 - Rapporten ska uppvisas bolaget
- Aktionären står för kostnaderna
 - Eftersom aktionären betalar för kartläggningen kan den inte utnyttjas av husbolaget/övriga aktionärer
- Det exponerade områdets renhet ska säkerställas (dokument) innan utrymmet överläts till aktionären



TACK!



www.taloyhtio.net
www.kiinteistoliitto.fi



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Kiinteistöliitto verkossa



Kiinteistoliitto.fi



Kiinteistöliitto, Taloyhtio.net



@Kiinteistoala



TALOYHTIOSIVUT.fi



Taloyhtio.net
TIEDON LÄHTEELLÄ



Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION

