

SOSIAALI- JA TERVEYSMINISTERIÖN JA YMPÄRISTÖMINISTERIÖN OHJE ASUINRAKENNUSTEN KORJAUSHANKKEISIIN COVID-19 –EPIDEMIAN AIKANA – PÄIVITYS 30.9.2020

Tämä ohje korvaa 25.6.2020 annetun ohjeen asuinrakennusten korjaushankkeisiin COVID-19 – epidemian aikana. Tätä ohjetta sovelletaan heti ja on voimassa toistaiseksi. Ohjetta voidaan päivittää epidemiatilanteen niin vaatiessa.

Maailman terveysjärjestö WHO julisti koronavirusepidemian pandemiaksi 11.3.2020. Suomi siirtyi koronatilanteen takia poikkeusoloihin 16.3.2020 ja valmiuslain toimivaltuuksia otettiin käyttöön. Poikkeusolot päättyivät 15.6.2020.

Sosiaali- ja terveysministeriö ja ympäristöministeriö ovat antaneet 14.4.2020 ja 25.6.2020 ohjeet suosituksiksi asuinrakennusten korjaushankkeisiin COVID-19 –epidemian aikana. Tämä ohje korvaa 25.6.2020 annetun ohjeen.

Epidemiatilanteen merkitys asunnoissa tehtäville korjauksille

On tärkeää, että korjaushankkeen osapuolet edelleen seuraavat epidemiatilannetta sekä viranomaisten ja asiantuntijalaitosten suosituksia, ohjeita ja määräyksiä ja reagoivat tarvittaessa. Epidemiatilanteen pahenemisella voi kuitenkin edelleen olla tosiasiallisia vaikutuksia osapuolten sopimuksessa sovittuihin velvoitteisiin normaalitilanteeseen verrattuna.

Meneillään olevia, sovittuja tai suunnitteilla olevia korjaushankkeita sekä mm. takuukorjauksiin liittyviä tarkastuksia voidaan toteuttaa normaalisti huomioiden epidemian mahdolliset terveysriskit eri vaiheissa:

- Asukkaiden ja riskiryhmään kuuluvien suojelemiseksi korjaukset toteutetaan tartuntoja ehkäisevin toimintatavoin siten, että työtä ei tehdä oireisena ja pyritään siihen, että asukkaat eivät ole samassa tilassa korjaustyötä tekevän kanssa. Lisäksi on yhä tarpeen huolehtia hyvästä käsihygieniasta, turvaväleistä ja tarvittaessa oikeista aivastus- ja yskimistavoista.
- Sairastuneiden tai eristyksiin/karanteeniin asetettujen henkilöiden asuntoihin tulisi tehdä vain välttämättömät korjaustoimenpiteet. Näihin tilanteisiin voidaan soveltaa muilta osin kumottua, 14.4.2020 annettua ohjetta (luettavissa alimpana tämän täsmentävän ohjeen lopussa).

Ohjeen valmisteluun ovat osallistuneet:

STM, YM, Valvira, AVI, THL, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Omakotiliitto, Rakli ja Rakennusteollisuus

KUMOTTU 14.4.2020 ANNETTU OHJE

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN JA SOSIAALI- JA TERVEYSMINISTERIÖN OHJE ASUINRAKENNUSTEN KORJAUSHANKKEISIIN COVID-19 –EPIDEMIAN AIKANA

Maailman terveysjärjestö WHO julisti koronavirusepidemian pandemiaksi 11.3.2020. Suomi on siirtynyt koronatilanteen takia poikkeusoloihin 16.3.2020 ja valmiuslain toimivaltuuksia on otettu käyttöön.

Valtioneuvoston toteuttamat rajoitukset Covid-19 – epidemian hillitsemiseksi vaikuttavat myös rakennusten korjaushankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen. Tarkoituksena on ehkäistä taudin leviämistä korjaushankkeiden yhteydessä sekä suojella työntekijöiden ja korjattavissa rakennuksissa olevien henkilöiden terveyttä. Rakennusten korjaushankkeita voidaan kuitenkin toteuttaa tietyin rajoituksin.

Tässä ohjeessa on kuvattu, mitä asioita tulee ottaa huomioon korjaushankkeissa Covid-19 -epidemian aikana. Ohje on tarkoitettu sovellettavaksi sellaisiin korjaushankkeisiin, joissa korjattavissa tiloissa asutaan. Ohje on ensisijaisesti suunnattu taloyhtiöiden hankkeiden tarpeisiin, mutta sitä voidaan käyttää soveltuvin osin myös omakotitalojen korjaushankkeissa. Tyhjänä olevien asuntojen korjaamisessa ja uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon työntekijöiden keskinäinen tartuntariski.

Ohje perustuu 9.4.2020 tilanteeseen ja sitä päivitetään tarvittaessa tilanteen muuttuessa.

Työnantajan työsuojelovelvoitteet

Työnantajan on huolehdittava työturvallisuudesta myös poikkeusoloissa. Työnantajan on jatkuvasti tarkkailtava työympäristöä ja tunnistettava työhön liittyvät vaarat ja arvioitava niiden haitallisuus työntekijöiden terveydelle. Jos työnantajan asiantuntemus ei ole riittävä, on käytettävä apuna ulkopuolisia asiantuntijoita, esimerkiksi työterveyshuoltoa. Työnantajan pitää myös perehdyttää työntekijänsä työpaikan oloihin ja oikeisiin työmenetelmiin sekä turvallisuusohjeisiin.

Rajoitusten ja suositusten merkitys korjaushankkeisiin

Annettujen rajoitusten ja suositusten tarkoituksena on vähentää ihmisten välisiä kontakteja ja suojella erityisesti yli 70-vuotiaita ja riskiryhmään kuuluvia henkilöitä. Tämä asettaa tiukkoja vaatimuksia korjaushankkeille niissä tilanteissa, kun korjaukset kohdistuvat asuntojen sisätiloihin, joissa on asukkaita ja erityisesti riskiryhmiin kuuluvia tai sairastuneita henkilöitä. Eristyksissä, karanteenissa tai karanteenin omaisissa olosuhteissa olevien¹ ja sairaana olevien henkilöiden asuntoihin ei pidä tehdä kuin aivan välttämättömät ja kiireelliset korjaustoimenpiteet.

Ulkotiloihin ja rakennuksen ulkopuolisiin korjauksiin rajoitukset ja suositukset eivät pääasiassa vaikuta muutoin, kuin rakennustyöntekijöiden keskinäisen tartuntariskin näkökulmasta. Sama koskee valtaosaa taloyhtiön yhteisiin tiloihin kohdistuvia korjauksia. Lisäksi epidemiatilanteessa on huomioitava, että ihmiset viettävät enemmän aikaa kotona ja se voi lisätä korjaustoimenpiteistä aiheutuvia haittoja.

¹ <https://thl.fi/fi/web/infektiotaudit-ja-rokotukset/ajankohtaista/ajankohtaista-koronaviruksesta-covid-19/usein-kysyttya-koronaviruksesta-covid-19#karanteeni>

KUMOTTU 14.4.2020 ANNETTU OHJE

Välttämättömät korjaustoimenpiteet

Koronaepidemian aikana taloyhtiöissä kannattaa harkita huolellisesti, ovatko huoneistokäynnit välttämättömiä, vai voidaanko ne siirtää myöhemmin tehtäviksi. Ne korjaustyöt, joiden siirtäminen myöhemmäksi voi aiheuttaa lisävahinkoa tai haittaa, tulee kuitenkin tehdä välittömästi. Huoneistokäynnit voivat olla välttämättömiä esimerkiksi putkivuodon korjaamiseksi tai viemäritukoksen avaamiseksi tai muun vastaavan akuutin vian korjaamiseksi sekä lisävahingon välttämiseksi. Tällöin korjaustyöt on toteutettava tartuntariskiä välttäen.

Välttämättömiä korjaustoimenpiteitä voivat olla myös ne terveydensuojeluviranomaisen määräämät toimenpiteet terveyshaitan poistamiseksi, joita ei voi siirtää myöhemmäksi. Näissä tilanteissa terveydensuojeluviranomainen arvioi korjaustoimenpiteen välttämättömyyden ja kiireellisyyden.

Asukasta ei voi velvoittaa kertomaan omasta terveydestään, mutta olisi erittäin tärkeää, että asukas kertoisi omasta aloitteestaan huoneistoon tulevalle siit, jos hänellä on todettu koronatartunta, kokee itsensä sairaaksi tai hänet on määrätty karanteeniin korona-altistuksen vuoksi. Ellei hän asiasta kerro, hän voi vaarantaa huoneistoon tulevan terveyden. Jos asukas kieltää välttämättömät korjaustoimenpiteet asunnossaan, on syytä ottaa huomioon, että tästä voi seurata hänelle korvausvastuu mahdollisista vahingoista.

Pääperiaatteet asuntoihin kohdistuvien välittömien korjaustoimenpiteiden toteuttamiseksi

Asukkailla ei ole lakisääteistä velvollisuutta kertoa terveystietojaan Covid-19-tartuntaan liittyen ja siksi kaikissa asuntoihin kohdistuvissa korjaustoimissa toimitaan samojen tartuntaa ehkäisevien periaatteiden mukaisesti kuin, että asunnossa olisi tartuntavaara.

Jos huoneistoon joudutaan menemään, tulee varmistua siitä, että huoneistokäyntiä tekevien terveys turvataan riittävin suojaruusteilla ja perehdyttää työntekijä oikeisiin toimintatapoihin ja suoravarusteiden käyttöön. Lisäksi asukkaan tulisi siirtyä riittävän aikaisin ennen korjaustyön alkua pois korjattavasta tilasta esimerkiksi eri huoneeseen.

Asuntoihin kohdistuvissa välttämättömissä korjauksissa voidaan soveltaa Työterveyslaitoksen antamaa ohjeistusta palvelualueille COVID-19-tartuntojen ehkäisemiseksi.² Ohjeessa kiinteistöhuollolle annetut ohjeistukset soveltuvat myös korjaustöihin.

Meneillään olevat ja sovitut korjaushankkeet

Mikäli taloyhtiö on jo tehnyt hanketta koskevan sopimuksen urakoitsijan kanssa, tulee taloyhtiön neuvotella ja sopia kirjallisesti urakoitsijan kanssa hankkeen aikataulusta, mahdollisesta viivästyisestä sekä sen mahdollisista kustannusvaikutuksista. On hankekohtaista, miten koronaepidemia ja rajoitukset näihin vaikuttavat.

Urakka voi viivästyä koronaepidemian takia, jos talossa on esimerkiksi eristyksessä, karanteenissa tai karanteenin omaisissa olosuhteissa olevia asukkaita, eikä heidän huoneistoissaan voida välttämättä työskennellä. Koronaepidemia voi aiheuttaa urakan viivästyksen urakoitsijan taholta, jos materiaalitoimitukset tai urakoitsijan saatavilla oleva työvoima vähenevät. Sekä urakoitsijan että taloyhtiön tulee ilmoittaa sopimuskumppanille mahdollisimman pian, mikäli urakka näyttää viivästyvän tai seuraa muita

² <https://hyvatyo.ttl.fi/koronavirus/ohje-palvelualalle>

KUMOTTU 14.4.2020 ANNETTU OHJE

ongelmia urakkasuoritukseen. Näissä tilanteissa täytyy aina katsoa, mitä sopimuksessa on sovittu viivästyksen ja muiden vaikutusten osalta, esim. YSE 1998. Jos asukas kieltää korjaustoimenpiteet asunnossaan, vaikka taloyhtiö ja urakoitsija ovat niistä sopineet, on syytä ottaa huomioon, että tästä voi seurata asukkaalle korvausvastuu mahdollisista vahingoista.

Tarvittaessa korjausten loppuunsaattamiseksi korjaustoimenpiteet voidaan toteuttaa, kun noudatetaan asunnoissa tehtävään työhön yllä annettuja ohjeita. Pahimpaan epidemia-aikaan kannattaa tehdä huoneistojen ulkopuolisia töitä ja siirtää huoneistojen sisällä tehtäviä töitä myöhemmäksi. Myös huoneistojen tilanteen mukaan voidaan sopia, että tietyt huoneistot, joissa on asukkaita eristyksessä, karanteenissa tai karanteenin omaisissa olosuhteissa, tehdään myöhemmin.

Suunnitteilla olevat korjaushankkeet

Suunnitteluvaiheessa olevissa hankkeissa huoneistoihin kohdistuvat työt tulee aikatauluttaa alkamaan vasta epidemian jälkeen. Huoneistoihin kohdistuvat mahdolliset ei-välttämättömät vuosi- ja takuukorjaukset on myös syytä siirtää eteenpäin ja sopia asiasta kirjallisesti urakoitsijan kanssa. Huoneistojen ulkopuolisia töitä ei tarvitse siirtää eteenpäin.

Hankkeiden suunnittelua ja esimerkiksi urakkatarjousten pyyntöjä voidaan jatkaa normaalisti. Sopimusvaiheessa on hyvä tarkastella sen hetken koronatilannetta, aiheutuuko siitä lisävaatimuksia sopimuskirjauksiin riskeistä ja vastuista, toteutusaikatauluun tai muihin järjestelyihin, kuten esimerkiksi väistötilaratkaisuihin tai materiaalien ja työvoiman saatavuuteen. Lisäksi on otettava huomioon eristysten ja karanteenien vaikutukset korjausten toteuttamiseen, esimerkiksi yhteisten WC- ja pesutilojen käyttöön voi liittyä rajoituksia.

Koronavirusepidemian aikana asuntojen sisällä vietetty aika on monella lisääntynyt merkittävästi entiseen verrattuna. Lisäksi on mahdollista, että epidemiatilanteen edetessä saatetaan Suomessakin joutua harkitsemaan uusia rajoituksia, jotka entisestään voivat lisätä asunnoissa vietettyä aikaa. Korjaustöistä aiheutuvat häiriöt asukkaille (esim. huputus, talousveden käyttökatkot) on syytä ottaa huomioon hankkeen suunnittelussa.

Ohjeen valmisteluun ovat osallistuneet:

STM, YM, Valvira, AVI, THL, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Omakotiliitto, Rakli ja Rakennusteollisuus