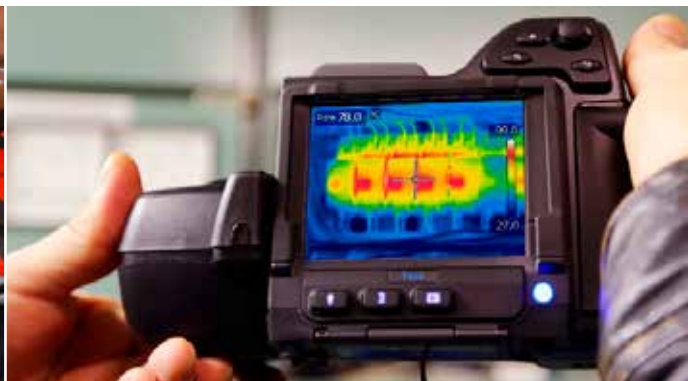




**KIINTEISTÖJEN
SÄHKÖKUNNOSSAPITO
JA MÄÄRÄAIKAIS-
TARKASTUKSET**

Saakes





Sähkölaitteistojen kunnossapidolla ja kunnon valvonnalla sekä niitä täydentävillä määräaikaistarkastuksilla pyritään varmistamaan laitteiston turvallinen ja häiriötön toiminta. Sähkölaitteiston käytössä ja huollossa on noudatettava sähköturvallisuuslakia (1135/2016) sekä sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Lakisääteline velvoite huolehtia kunnossapidosta ja määräaikaistarkastuksista on kiinteistön tai rakennuksen haltijalla, yleensä sen omistajalla. Vuokrasuhteissa velvoite voi olla siirretty sopimuksella sille, joka vastaa muutoinkin kiinteistön tai rakennuksen pitempiaikaisesta kunnossapidosta. Kunnossapidosta on huolehdittava myös sellaisissa kiinteistöissä, joita määräaikaistarkastusvelvoite ei koske.

KUNNOSSAPITO

Miksi kunnossapito on tärkeää?

Kiinteistön sähköasennukset vaativat huoltoa ja kunnossapitoa, kuten muukin kiinteistötekniikka. Asennusten ja laitteiden kuntoa ja turvallisuutta on jatkuvasti tarkkailtava ja havaitut viat ja puutteet on korjautettava riittävän nopeasti. Sähköasennukset, asennuskalusteet ja sähkökeskusten komponentit kuluvat ja tulevat käyttökänsä päähän ajan myötä. Myös sähkön käyttötarpeet ja -olosuhteet muuttuvat kiinteistön elinkaaren aikana, eivätkä sähköasennukset ja -laitteet välttämättä pysy uusien sähkönkäytön tarpeiden ja vaatimusten mukaisina.

Kuluneet, rikkoutuneet tai huonokuntoiset asennukset voivat aiheuttaa odottamattoman käyttökänsäkeytyksen lisäksi sähköiskun tai tulipalon vaaran. Rikkinäiset sähkökalusteet, (esim. pistorasiat ja valaisimet), löystyneet liitokset tai vaikkapa pölyn kertyminen sähkölaitteisiin aiheuttavat vaaraa kiinteistölle ja sen käyttäjille. Sähköpalojen osuus on noin kolmasosa kaikista rakennuspaloista. Merkittävä osa sähkön käytöstä aiheutuvista henkilö- ja palovahingoista

VINKKI:

Säännöllisillä lämpökuvauksilla voidaan merkittävästi vähentää sähköasennuksista alkavan tulipalon vaaraa sekä vikaantumisesta johtuvia sähkökatkoksia. Lämpökuvaukset todettu tehokkaaksi keinoksi ennaltaehkäistä huonojen sähköliitosten ja viallisten komponenttien aiheuttamia ongelmia.

voitaisiin välttää sähkölaitteiston jatkuvalla kunnonvalvonnalla ja ennakoivalla kunnossapidolla.

Käyttäjien suorittaman seurannan lisäksi hyvään kiinteistön huoltoon ja kunnossapitoon sisältyvät suunnitelmalliset sähkökunnossapidon ammattilaisen suorittamat kunnossapitotarkastukset. Niihin kuuluu aistinvaraisia tarkastuksia ja sähköteknisiä mittauksia. Tarpeelliset puhdistukset, havaitujen huonokuntoisten komponenttien vaihdot ja mahdolliset muut pienehköt toimenpiteet ja korjaukset ovat töitä, joista on hyvä sopia ennalta siten, että ne voidaan suorittaa jo kunnossapitotarkastuksen yhteydessä.

Kuka saa tehdä kunnossapitoon liittyviä sähkötöitä?

Sähköasennukset, samoin kuin niiden tarkastukset ja korjaukset ovat sähköalan ammattilaisten töitä. Sähkötöihin oikeutettujen urakoitsijoiden tiedot löytyvät [Tukesin verkkosivuilta](#).

MÄÄRÄAIKAISTARKASTUKSET

Miksi tarkastuksia tarvitaan?

Sähköasennusten kunnossapitoa täydentävät lakisääteline määräaikaistarkastukset. Määräajoin tehtävä tarkastus



varmistaa osaltaan asennusten turvallisuuden ja osoittaa mahdolliset kunnossapidon puutteet ennen kuin ne aiheuttavat sähköiskuja tai tulipaloja. Kunnossapidon ja määräaikaistarkastuksen laiminlyönti voivat vahingon sattuessa vaikuttaa vakuutusehtojen mukaisiin korvauksiin.

Mitkä laitteistot on tarkastettava?

Määräaikaistarkastuksia on tehtävä yli 35 A sulakkeilla varustetuille liike-, toimisto-, teollisuus- ja maatalousrakennuksille sekä näitä laajemmille sähkölaitteistoille.

Asuinrakennuksia velvoite ei varsinaisesti koske. Määräaikaistarkastus kuitenkin vaaditaan sellaisille asuinrakennuksissa sijaitseville yli 35 A sulakkeilla suojatuille laitteistoille, jotka eivät ole asuintiloja tai muita pääasiassa asumista palvelevia tiloja. Näitä voivat olla esimerkiksi liiketilat ja toimistot, julkiset tilat (esim. päiväkotit, kauppa, lääkärinasema) yms.

Mitä tarkastuksessa tehdään?

Määräaikaistarkastuksessa varmistetaan, että sähkölaitteiston käyttö on turvallista, kunnossapito on riittävää ja laitteistoa on pidetty asianmukaisessa kunnossa. Lisäksi tarkaste-

taan, että laitteiston mahdollisista laajennus- ja muutostöistä on olemassa asianmukaiset tarkastuspöytäkirjat.

Tarkastuksessa sähkölaitteistojen turvallisuuteen perehtynyt, toiminnassa puolueeton ja riippumaton ammattilainen selvittää mm. pistokokeilla ja mittauksilla laitteiston säädöstenmukaisuuden ja turvallisuuden. Tarkastaja kirjaa sähkölaitteiston turvallisuuteen liittyvät puutteet tarkastuspöytäkirjaan, jonka hän luovuttaa sähkölaitteiston haltijalle. Laitteiston haltijan on säilytettävä pöytäkirja, sekä pystyttävä osoittamaan pöytäkirjassa esitettyjen puutteiden tulleen korjatuksi esim. korjaukset tehneen sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastuspöytäkirjan avulla. Merkitä suoritusta tarkastuksesta tarkastaja kiinnittää laitteiston pääkeskukseen tarkastustarran.

Ketkä tekevät tarkastuksia?

Lakisääteisiä määräaikaistarkastuksia tekevät valtuutetut tarkastuslaitokset ja valtuutetut tarkastajat. Luettelo tarkastuspalveluja tarjoavista toiminnanharjoittajista yhteystietoineen löytyy [Tukesin verkkosivuilta](#). [Tukesin verkkosivuilta](#) löytyvät myös tarkastuksia koskevat keskeisimmät säädökset ja tarkentavat ohjeet (Tukes-ohje: Sähkölaitteistot ja käytön johtajat).

TARKASTUSVÄLIT MÄÄRÄYTYVÄT SÄHKÖLAITTEISTOLUOKAN MUKAAN:

Laitteistoluokka	Laitteisto	Tarkastusväli
Luokka 3	verkkoyhtiöiden sähköverkot	5v
Luokka 2	yli 1000V osia sisältävät laitteistot, liittymisteholtaan yli 1600kVA:n pienjännitelaitteistot	10v
Luokka 1	pääsulakkeiltaan yli 35A:n sähkölaitteistot (liike-, julkiset ja teollisuusrakennukset, maatalousrakennukset, yleisten paikkojen asennukset)	10v

tukes

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

HELSINKI PL 66 (Opastinsilta 12 B), 00521 Helsinki

TAMPERE Kalevantie 2, 33100 Tampere

ROVANIEMI Valtakatu 2, 96100 Rovaniemi

PUHELIN 029 50 52 000 | www.tukes.fi



FK | Finanssialan Keskusliitto



KIINTEISTÖ
LIITTO