

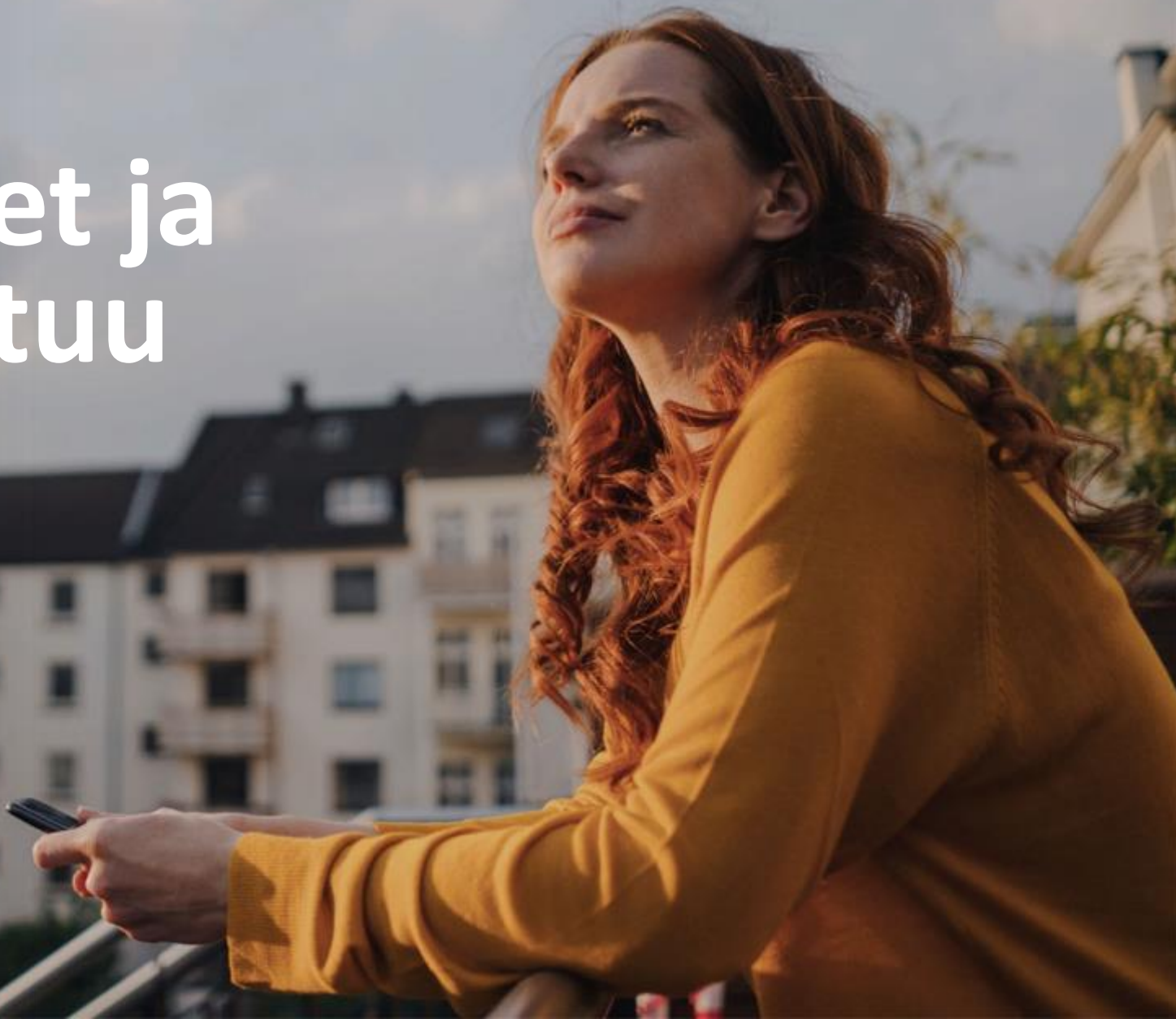


Palovaroittimet ja muuttuva vastuu

Turku 30.10.2024

Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari

Suomen Kiinteistöliitto ry



Miten vastuu palovaroittimista nyt jakaantuu?

Vanhemmat taloyhtiöt

- Pelkät paristokäyttöiset palovaroittimet ovat mahdollisia asuinrakennuksissa, joiden rakentamiseen on saatu rakennuslupa ennen helmikuuta 2009
- Paristokäyttöiset palovaroittimet ovat pelastuslain (ja asunto-osakeyhtiölain) mukaan huoneiston haltijan vastuulla

Uudemmat taloyhtiöt

- 1.2.2009 tai sen jälkeen rakennusluvan saaneissa asuinrakennuksissa on sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä
 - kuuluu perusjärjestelmänä jo nykyisin asunto-osakeyhtiön vastuulle (myös varavirtalähde eli paristo tai akku)
 - vastuu säilyy näiden yhtiöiden osalta ennallaan

Miksi vastuu palovaroittimista siirtyy asukkaalta taloyhtiölle?



KIINTEISTÖ
LIITTO

Taustaa

- Taustalla on 1.1.2024 voimaan tullut pelastuslain uudistus
- Palovaroittimia koskevan muutoksen osalta tavoitteena on paloturvallisuuden parantaminen
 - tutkimusnäyttöä siitä, että paloturvallisuus paranee, kun palovaroittimet ovat rakennuksen omistajan vastuulla
 - asumisen paloturvallisuuden kannalta on olennaista, että kaikissa asunnoissa on toimivat palovaroittimet
 - kerrostaloissa ja rivitaloissa puuttuva palovaroitin on riski myös naapuriasuntojen paloturvallisuudelle



Milloin vastuu palovaroittimista siirtyy asukkaalta taloyhtiölle?



KIINTEISTÖ
LIITTO

Pelastuslain voimaantulo

- Pelastuslain uudistus on tullut voimaan 1.1.2024
- Palovaroittimia koskee kuitenkin kahden vuoden siirtymäaika
 - Siirtymäaikana huoneiston haltijat vastaavat edelleen paristokäyttöisistä palovaroittimista
- Asuntojen paristokäyttöiset palovaroittimet siirtyvät rakennuksen omistajan vastuulle 1.1.2026
- Rakennuksen omistaja on jatkossa velvollinen huolehtimaan siitä, että asunnot varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka mahdollisimman aikaisin havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia

Mitä muutos tarkoittaa taloyhtiön kannalta?



KIINTEISTÖ
LIITTO

Mistä rakennuksen omistaja vastaa

- Rakennuksen omistaja vastaa perustasoisten palovaroittimien hankinnasta, asentamisesta ja kunnossapidosta.
 - Paristojen ja akkujen uusiminen kunnossapitoa
- Rakennuksen omistaja velvollinen huolehtimaan, että asunnoissa riittävä määrä palovaroittimia
 - Hankinta-ajankohta ja paristojen uusimisajankohta tulee dokumentoida huoltokirjaan
- Asuntojen jokaisessa kerroksessa oltava vähintään 1 palovaroitin jokaista alkavaa 60m² kohden

Oikeus päästä huoneistoon

- Rakennuksen omistajalla tai tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon kun se on välttämätöntä
 - palovaroitinten hankinta- ja asennusvelvollisuuden takia
 - palovaroitinten toimintakunnossa pitämisen takia
- Siihen, kuinka usein huoneistokäynnit ovat jatkossa tarpeen palovaroittimien vuoksi, voidaan vaikuttaa:
 - palovaroittimien hankintavaiheen päätöksillä
 - sillä, että uusitaan paristot ja palovaroittimet riittävän ajoissa
 - tarjolla myös digitaalisia etäluettavia palovaroittimia ja palovaroitinpalvelua

Mistä asukas vastaa?

- Asukas vastaa huoneistoonsa asennettujen palovaroittimien testaamisesta rakennuksen omistajan antamien ohjeiden mukaisesti
 - Riittävää 1 kerta / kk (Tukes), vastaavasti SM – UKK palovaroittimista
- Asukkaan ilmoitettava viipymättä havaituista vioista
 - Tiedettävä minne kuuluu ilmoittaa
- Asukas ei saa poistaa paristoa palovaroitimesta tai palovaroitinta paikaltaan

Vastuu erikoistoiminteisista palovaroittimista asukkaalla

Erikoistoiminteiset palovaroittimet

- Esim. äänimerkin sijaan valolla tai tärstimellä hälytyksen antava varoitin
- Palovaroitin osana murtohälytysjärjestelmää
- **Palovaroitinohje** - Rakennuksen omistaja asentaa asuntoihin joka tapauksessa perustason varoittimet, vaikka asukkaalla olisi omat erikoislaitteet



Toimenpiteet siirtymäaikana

- Siirtymäaika vuodet 2024 ja 2025
- Tänä aikana hankittava ja asennutettava tarvittavat palovaroittimet
- Kysyntä kasvaa, voi aiheuttaa pulaa
- Vastuu ei automaattisesti siirry rakennuksen omistajalle ennen kuin vuoden 2026 alussa
 - **Voi olla tarkoituksenmukaista ottaa palovaroittimet rakennuksen omistajan vastuulle heti, kun ne on asennettu**
 - Selkeyden vuoksi yhtiössä syytä linjata ja tiedottaa asukkaita vastuun siirtymisestä, mikäli laitteet hankitaan ja asennutetaan ennen vuotta 2026

Asukkaiden hankkimat varoittimet omistajan vastuulle?

- Mahdollista, että (pienessä yhtiössä) rakennuksen omistaja ottaa vastuulleen asuntoihin jo aiemmin asukkaan toimesta asennetut palovaroittimet
- Varmistuttava kuitenkin varoittimien kunnosta, riittävästä määrästä, jäljellä olevasta käyttöiästä
- Suuremmissa yhtiöissä on helpompaa ja tarkoituksenmukaisempaa uusia kaikki varoittimet kerralla



Lisää tietoa

- Palovaroitinohje rakennuksen omistajille
 - <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/turvallisuus/paloturvallisuus/>
 - Julkaistu 15.4.2024
- Mukana ohjeistusta laatimassa:
 - Kiinteistöliitto
 - Rakli
 - Suomen Vuokranantajat
 - Suomen Opiskelija-asunnot SOA
 - Vuokralaiset VKL

Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy



KIINTEISTÖ-
MEDIA

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO



**KIINTEISTÖ
LIITTO**

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 3. krs

00100 Helsinki

(09) 1667 6761

info@kiinteistoliitto.fi

www.kiinteistoliitto.fi

www.taloyhtiosivut.fi



kiinteistoliitto



kiinteistoala