VASTINE HALLINTOVALIOKUNNALLE
Asia: Palovaroittimien vastuun siirtäminen, HE 184/2022 vp

Asiantuntijakuulemisessa 2.2.2023 hallintovaliokunnan puheenjohtaja Mari Rantanen esitti asiantuntijoille seuraavan sisältöisen kysymyksen:

> *Palovaroittimien toimintakunnon varmistaminen olisi lakiesityksen mukaan kiinteistön omistajan vastuulla. Voidaanko ehdotettua pitää realistisena ja kohtuullisena kiinteistön omistajan näkökulmasta?*

Vastaus:

Jo nykyisellään sähköverkkoon kytkettyihin palovaroittimiin sovelletaan pelastuslain ohella asunto-osakeyhtiöissä asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009). Niiden katsotaan sähköjärjestelmän osana olevan sellainen rakennuksen perusjärjestelmä, jonka kunnossapitovastuu on ko. lain 4 luvun 2.2 §:n mukaan taloyhtiöllä. Tätä periaatetta on sovellettu vuodesta 2010 alkaen muun muassa Kiinteistöliiton julkaisemassa taloyhtiön ja asukkaan välisessä vastuunjakotaulukossa, ja on todettu myös HE:n sivulla 9.

Taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluu asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n nojalla kaikki se, joka ei kuulu osakkeenomistajalle. Erikseen on säädetty, että yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät.

Nykyisellään taloyhtiön vastuulle kuuluu esimerkiksi lattialämmityksen sähkövastukset ja huoneistokohtaiset lämminvesivaraajat. Osakkaan (usein samalla asukkaan) vastuulle on katsottu kuuluvan laitteet, jotka ovat sisustuksellisesti merkittäviä, tai joiden kuluminen tai rikkoontuminen riippuu paljolti siitä, miten niitä käytetään (HE 24/2009 vp, s. 82-83). Palovaroitinten kohdalla kyse ei ole näistä asunto-osakeyhtiölain perusteluissa mainituista olosuhteista.

Noin vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa yhtiöissä palovaroittimet kuuluvat jo nykyisellään yhtiön vastuulle, ja ne ovatkin rakennuksen turvallisuuden kannalta keskeinen turvajärjestelmä, jota on pidettävä rakennuksen perusjärjestelmänä. Ehdotetun sääntelyn mukaan rakennuksen omistaja olisi velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka mahdollisimman aikaisin havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia. Rakennuksen omistajan olisi myös huolehdittava siitä, että palovaroittimet ja muut laitteet pidetään toimintakunnossa.

Ehdotetun sääntelyn ”muut laitteet” voisi tarkoittaa esimerkiksi palovaroittimeen liitettyä värinähälytintä, joka varoittaa kuulovammaista asukasta palon syttymisestä palovaroittimen oman äänimerkin ohella. HE:ssä todetaankin sivulla 39, että erityisryhmien osalta varoitus tulee antaa tarvittaessa muutenkin kuin äänimerkillä.

Nykyisellääänkin sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet siis edellyttävät kiinteistön omistajan huoltotoimenpiteitä. Kyseiset palovaroittimet on varustettu paristolla tai akulla, joka vaatii kiinteistön omistajan säännöllisiä kunnossapitotoimia. Yhtiöllä on AsOyL 8 luvun 1 §:n nojalla oikeus päästä asuntoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten, joka mahdollistaa sähköverkkoon kytketyn palovaroittimen huollon ja kunnossapidon.

Palovaroitinten kunnossapitovastuun siirtämistä on valmisteltu pitkään. Muun muassa oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden arvioinnin yhteydessä (http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-927-8) todettiin, että huoneistojen palovaroittimien kunnossapitovastuun jaon muuttamisesta on tarvittaessa säädettävä pelastuslaissa, jossa muutenkin säädetään palovaroittimista. Selvä enemmistö kannatti osakehuoneistojen palovaroittimiin liittyvien tarpeiden sääntelystä pelastuslainsäädännössä kaikkien asuinrakennusten osalta yhtenevästi.

Nykyisellään palovaroittimista säädetään epäyhtenevästi riippuen siitä, onko palovaroitin sähköverkkoon kytketty vaiko paristotoiminen. Tämä aiheuttaa haasteita asukkaille, sillä näiden kahden palovaroitintyypin erottaminen pelkästään niitä ulkoisesti tarkastelemalla voi olla asiantuntijallekin vaikeaa. Tästä syystä olisikin selkeintä, että palovaroitin, joka turvaa paitsi asukkaan, myös naapureiden turvallisuutta, olisi aina osa yhtiön vastuulle kuuluvia perusjärjestelmiä. Yhtiö voisi halutessaan päivittää paristotoimiset palovaroittimet sähköverkkoon kytkettyihin esimerkiksi korjausrakennushankkeen yhteydessä. Tällä hetkellä sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia asennetaan korjausrakentamisenkin yhteydessä vaihtelevasti, ja tyypillisesti vähemmän per asunto, kuin mitä palovaroittimia koskeva asetus (239/2009 3.1 §) edellyttäisi.

Vastuun jakautumista asukkaan ja kiinteistön omistajan välillä selkiyttäisi ehdotettu huoneiston haltijan vastuu, jonka mukaan huoneiston asukkaan olisi viipymättä ilmoitettava omistajalle palovaroittimien ja muiden laitteiden vioista. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kiinteistön omistaja ilmoittaisi asukkaalle etukäteen, mitä toimenpiteitä kiinteistön omistaja toteuttaa palovaroittimien toimintakunnon varmistamiseksi. Tämä tarkoittaisi esimerkiksi pariston vuosittaista vaihtoa sekä palovaroittimen vaihtoa teknisen käyttöiän päättyessä, tyypillisesti 5-10 vuoden välein. Lisäksi kiinteistön omistaja antaisi ohjeet palovaroittimen päivittäiseen käyttöön ja testaamiseen, sekä ohjeet, mihin asukas ottaa yhteyttä, jos palovaroittimen toiminnassa havaitaan vika.

Vastaava ilmoitusvelvollisuus on esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 8 §:ssä, jonka mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Ilmoitus on tehtävä viivytyksettä. Huoneenvuokralain 24 §:n mukaan vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Tällä hetkellä paristokäyttöisten palovaroittimien asennus- ja kunnossapitovastuu on usein henkilöillä, joilla ei ole riittävää toimintakykyä, osaamista tai edes tarvikkeita palovaroittimen asentamiseksi tai sen vaihtamiseksi. Kiinteistön omistajalla ja huoltohenkilökunnalla on muiden järjestelmien ylläpidon vuoksi yleisesti ottaen riittävä osaaminen ja välineet. Vastuun siirtäminen kiinteistön omistajalle on omiaan lisäämään mm. asumisen ikäystävällisyyttä ja kansalaisten yhdenvertaisuutta, koska palovahingot korostuvat sosioekonomisesti heikommassa asemassa oleville kansalaisille ja mm. iäkkäille henkilöille. Käytännössä tilanne näkyy palontutkinnassa, jonka mukaan valtaosassa palokuolemaan johtaneista rakennuspaloista ei asunnossa ollut palovaroitinta. Lisäksi valtaosa palokuolleista on iäkkäitä tai toimintakyvyltään alentuneita.

Tärkeää vastuun kohdentaminen yksiselitteisesti kiinteistön omistajalle muuttuvassa säädösympäristössä on muun muassa siitäkin syystä, että uudistettujen sosiaalihuolto- ja vanhuspalvelulakien (HE 231/2021 vp) seurauksena laitosmuotoinen palveluasuminen on poistunut ja voimakastakin tukea tarvitsevat henkilöt asuvat sen seurauksena hallitsemassaan vuokra-asunnossa. Asukkaan vastuu palovaroittimesta ei enää vastaa muuttuvan yhteiskunnan ja ikääntyvän väestön tarpeisiin.

Kun otetaan huomioon, että palovaroittimen siirtäminen kiinteistön omistajan vastuulle merkittävästi lisää palovaroittimen toimimisen todennäköisyyttä sekä se, että eräät vastuulliset vuokranantajat ovat jo menestyksekkäästi näin toimineet, kokonaisuutena arvioiden ei ole kohtuutonta eikä epärealistista siirtää kaikkia palovaroittimia, myös paristotoimisia, kiinteistön omistajan vastuulle. Päinvastoin esitetty muutos on omiaan selkiyttämään asukkaan ja kiinteistön omistajan välistä vastuuta palovaroittimista, kun palovaroittimen tekninen tyyppi ei enää määrittäisi sitä, kenen vastuulle palovaroittimen kunnossapito kuuluu.

Helsingissä 3.2.2023

Kari Telaranta
johtava asiantuntija
Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEK