

Palovaroittimet kiinteistön omistajan vastuulle - oletko valmis?

24.11.2023

Kari Telaranta



Palovaroitin ja asukas

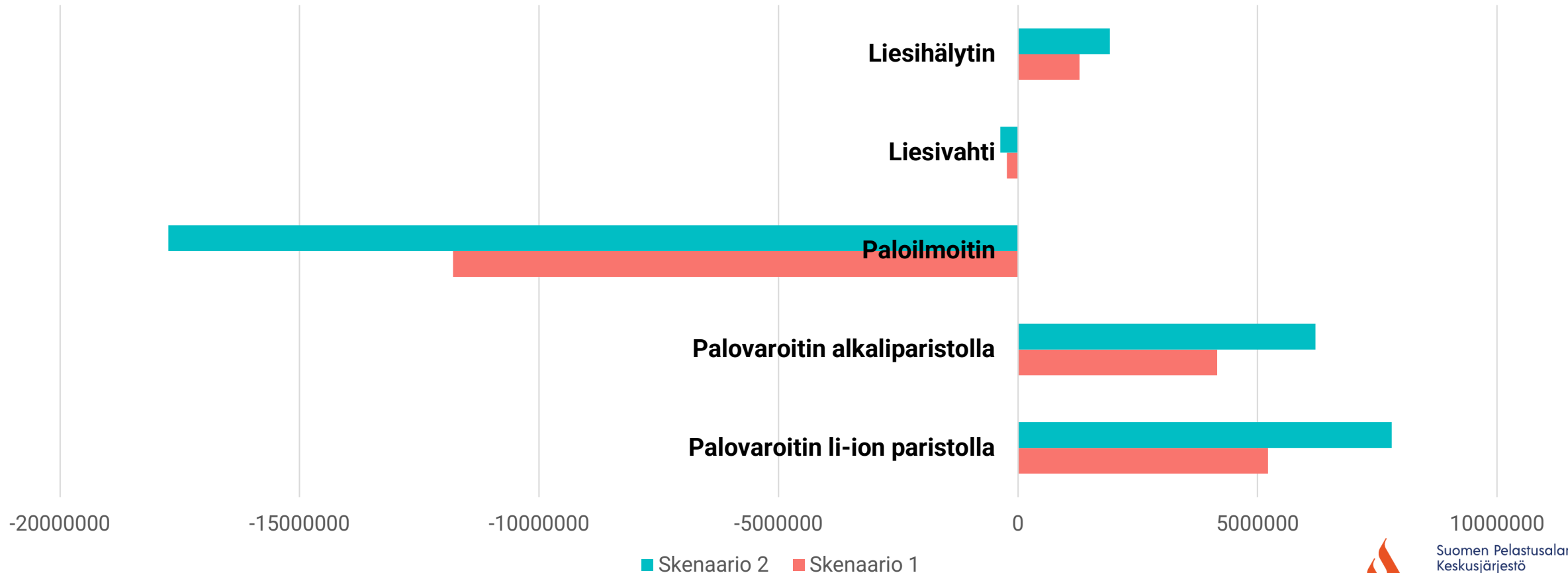
- Suurin uhka palovaroittimen toimimiselle on asukas
 - Väärä asennus (seinään, kaapin päälle)
 - Paristo puuttuu/poistettu tai on tyhjentynyt eikä vaihdettu uuteen
 - Palovaroitin on ylittänyt teknisen käyttöikänsä (max. 8-10 vuotta, valmistajan tulisi ilmoittaa)
 - Palovaroitin on likaantunut tai ei toimi muusta syystä (ei testattu)
- Palovaroitin ei toimi tai puuttuu
 - 1/2 useamman asunnon rakennuksissa sattuneissa paloissa
 - 2/3 vuokra-asunnoista, kun omistaja ei vastaa niiden kunnossapidosta
 - 2/3 palokuolemiin johtaneista tulipaloista
- Kyselytutkimuksissa palovaroittimen omistaa jokainen

Nettohyödyt 10v aikahorisontti - koko aineisto

Skenaario 1. Skenaario 2.



Teknisten laitteiden kustannushyödyt, erityisryhmät



Vastuu palovaroittimista ennen ja jälkeen pelastuslain (436/2023) muutoksen

	31.12.2025 saakka	1.1.2026 jälkeen
Laite		
Palovaroitin (paristo)	Asukas	Kiinteistö
Palovaroitin (sähköverkko)	Kiinteistö	Kiinteistö
Palovaroitin (majoitustilat)	Toiminnanharj.	Toiminnanharj.
Palovaroitin (hoito ja palveluas.)	Toiminnanharj.	Toiminnanharj.

Mitä muutos tarkoittaa? (HE 184/2022)

- Kerros- ja rivitaloasuntoja, joissa nykyisin on paristopalovaroittimet ja joiden kunnossapito on huoneiston haltijan vastuulla, on yhteensä noin 1,5 miljoonaa ja näissä on laskennallisesti yhteensä noin 2,25 miljoonaa palovaroitinta.
- Hankinta- ja kunnossapitovastuun muutoksille tarvitaan vähintään kahden vuoden siirtymäaika, jotta rakennusten omistajat voivat suunnitella, miten asian käytännössä järjestävät
 - Ei tietoa tekniikasta, ei tietoa nykyisten riittävydestä
 - Palovaroitinten uusiminen voi olla tarpeen
 - Käytännössä on helpompaa, jos asunnoissa on rakennuksen omistajan hankkimat ja asentamat palovaroittimet

Mitä me SPEKissä toivomme?

- Yhdenmukaistaa lainmuutoksen tulkintoja
- Muutoksen liittyvien hyviä käytänteiden esiin tuominen
- Yhdenmukaiseen viestintään pyrkiminen lain käytännön vaikutuksista niin kiinteistön omistajalle, asukkaille kuin muillekin toimijoille
- Tunnistaa muutoksen kannalta keskeiset toimijat
- Löytää keskeiset kysymykset, haasteet ja ongelmakohdat muutoksen täytäntöönpanossa
- Löytää näihin kaikkia osapuolia tyydyttävät ratkaisut

Osapuolet

Finanssiala

Hyvil Oy (pelastuslaitosten
kumppanuusverkosto)

Invalidiliitto

Isännöintiiliitto

Kiinteistöliitto

Kiinteistönomistajat ja
rakennuttajat Rakli ry

Kuurojen Liitto

Näkövammaisten liitto

Omakotiliitto

Sisäministeriö

Suomen Palopäälystöliitto

Suomen Vuokranantajat

Turvallisuus- ja
kemikaalivirasto Tukes

Vuokralaiset ry

Ympäristöministeriö

Mitä tehdä siirtymäaikana?

- Ryhdyttävä valmisteluihin, jotta taloyhtiön palovaroitintilanne on kunnossa heti vuoden 2026 alusta
- Liikkeelle on hyvä lähteä siitä, että palovaroittimien riittävä määrä kartoitetaan asuntokohtaisesti
- Kartoituksessa huomioitava paitsi neliöiden määrä, myös asunnon **muoto** ja erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat asiat
- SPEKin näkemys muodon huomioimisesta:
Palovaroitin sijoitetaan jokaiseen makuuhuoneeseen ja poistumisreitille eli eteistilaan. Jos asunnossa on useampi kerros, myös kaikkiin kerroksiin portaikon läheisyyteen tulee asentaa palovaroitin. Lisäksi palovaroittimen voi sijoittaa olohuoneeseen, koska siellä on usein sähkölaitteita.
- Halutaanko / tarvitaanko muita (vapaaehtoisia) ominaisuuksia tai laitteita?

Tämänhetkisiä (luonnos)tulkintoja

Tulkinnoista ei ole vielä konsensusta, ja niiden sanamuodot voivat muuttua

Kunnossapito- ja hankintavastuu

- Mitä palovaroittimen hankintavastuu sisältää?
 - Palovaroittimia on riittävästi ja että ne ovat oikein asennettu. Hankintavelvollisuuteen sisältyy myös palovaroittimien uusiminen viimeistään niiden teknisen käyttöiän päättyessä tai laitteen muusta syystä vaatiessa uusimista.
- Mitä palovaroittimen kunnossapitovastuu sisältää?
 - Säännöllisen ja suunnitelmallisen huollon ja kunnossapidon järjestämistä palovaroittimille, sekä asukkaan mahdollisiin palovaroittimia koskeviin vikailmoituksiin reagoimisen ja asukkaiden ohjeistamisen.
 - Siihen sisältyy yhtiöoikeudellinen valvontavelvollisuus, joka tarkoittaa sitä, että palovaroittimien asennusten, huollon ja kunnossapidon sekä vikailmoituksiin reagoimisen toteutumista seurataan ja mahdollisiin poikkeamiin puututaan tehokkaalla tavalla.

Taloyhtiön vastuu

- Palovaroittimien riittävä määrä on kartoitettu asuntokohtaisesti
- Asukkaan mahdolliset erityistarpeet (näkö-, kuulo-, liikkumisesteet) on arvioitu, asukkaan ilmoituksen perusteella
- Sijoittelussa on otettu asunnon muoto huomioon
- Paristojen vaihto on suunniteltu, palovaroittimen testaus, kunnan seuranta ja vikailmoitusten tekeminen on ohjeistettu asukkaille ja annetut ohjeet ottavat huomioon laitetoimittajan ohjeet ylläpidosta ja käytöstä. Tai annettuja ohjeita hyödyntäen
- Palovaroittimien huollon ja kunnossapidon järjestelyistä on sovittu ja niiden toteutumista seurataan kirjallisesti

Asukkaan vastuu

- Tietää, kuinka monta palovaroitinta asuntoon pitäisi olla ja asennettu ja mihin tiloihin (taloyhtiö antaa nämä tiedot)
- Tuntee tarvittavat testaustoimenpiteet ja että hänellä on riittävä osaaminen ohjeistettuihin toimenpiteisiin ja palovaroittimen vikaantumisen tunnistamiseen
- Tietää, kuinka ilmoitus huollon tarpeesta tehdään (mm. pariston vaihto, vikaantunut tai puuttuva palovaroitin)
- Asukas ei saa vahingoittaa (esim. maalaamalla) tai poistaa palovaroitinta toiminnasta esimerkiksi pariston poistamalla tai poistamalla varoittimen huoneiston katosta.

Voiko asukas huolehtia palovaroittimesta?

- Menettelyt, joiden tarkoituksena on siirtää vastuu palovaroittimen kunnossapidosta asukkaalle eivät toteuta lain tavoitetta
- Joissain tilanteissa voi olla mahdollista sopia tietyistä palovaroittimien huoltoon ja kunnossapitoon liittyvistä toimista siten, että asukas huolehtii niistä rakennuksen omistajan lukuun
 - Tällainen järjestely tulisi toteuttaa vain asukkaan aloitteesta ja tapauskohtaiseen harkintaan perustuen
 - Huolehtimisvelvollisuus palovaroittimista on rakennuksen omistajalla. Mikäli poikkeuksellisesti sovitaan, että asukas itsenäisesti vaihtaa palovaroittimen pariston, tulee varmistaa, että vaihtotyö voidaan toteuttaa turvallisesti ja asukkaalla on siihen riittävät voimavarat
 - Asukkaan tulee tällöin raportoida kunnossapitotoimista rakennuksen omistajalle kunnossapidon seuranta varten
- Vastuun siirto yhtiöjärjestyksellä ei lähtökohtaisesti ole mahdollista

Palovaroitinten uusiminen

- Onko rakennuksen omistaja velvollinen ylläpitämään asuntoihin jo asennettuja palovaroittimia, vai saako se uusia ne?
 - Hankintaa edeltävässä kartoituksessa selvitetään ylläpitoon kuuluvat palovaroittimet ja niiden riittävä määrä ja asukkaiden sekä taloyhtiön välillä sovitaan menettelytavoista.
- Voidaanko olemassa olevia palovaroittimia käyttää uudistuksen jälkeen?
 - Palovaroittimien tekninen käyttöikä on tyypillisesti 5-10 vuotta, jonka jälkeen ne on uusittava. Uusimisesta ja sen ajankohdasta päättää rakennuksen omistaja palovaroittimen valmistajan antamien ohjeiden ja ennakoitavissa olevan käyttöiän rajoittamissa puitteissa, huomioiden esimerkiksi palovaroittimen likaantumisen.
 - Olemassa olevien paristopalovaroitinten omistusoikeus ei siirry rakennuksen omistajalle, ellei muuta sovita

Kiireellisyyden arviointi

- Lähtökohtana on, että palovaroittimien kunnossapito tulee suunnitella siten, että palovaroittimien pariston loppumisesta aiheutuvia vikailmoituksia ei tulisi ja asukkaille on annettu ohjeet eri vika- ja hälytystilanteisiin.
- Mikäli vika ei estä palovaroittimen toimintaa ja asunnossa on vikaantumisen huolimatta riittävä määrä palovaroittimia, rakennuksen omistaja voi harkintansa mukaan suorittaa kunnossapitotoimen kohtuullisen ajan kuluessa.
- Mikäli asukas on kuulovammainen, joka ei kuule pariston loppumisesta tulevaa ääntä tai on näkö- tai liikuntaesteinen ja estynyt tekemästä tarvittavia toimenpiteitä, tulee asukkaan ja kiinteistön omistajan sopia korvaava käytäntö asiaan ja ottaa tämä huomioon ylläpidon suunnitelmissa.
- Asumisterveellisyysohjeen mukaan LAFmax-tason pitää jäädä alle 30 – 45 dB. Yleensä pariston loppumisen merkkiäänänen voimakkuus ylittää tason 30 dB. SPEKin omissa testeissä 1 metrin etäisyydeltä on mitattu 60 – 70 dB useamman eri merkin varoittimista.

Minimi tarkastus/huoltoväli?

- Minimi tarkastusväli riippuu valituista laitteista tai tehdyistä laiteratkaisuista sekä laitevalmistajan antamista ohjeista.
- Palovaroittimien huollossa ja kunnossapidossa tulee huomioida nämä vaatimukset. Suunnitelmissa on otettava huomioon määritelty tehtävänjako asukkaan ja taloyhtiön välillä.
- Tavanomainen alkaliparistokäyttöinen palovaroitin vaatii pariston uusimisen vähintään vuoden välein.

Miten menetellä, jos asukas on kuulovammainen?

- Palovaroitusasetuksen 4 §:n mukaan hälytys tulee tarvittaessa antaa muullakin kuin äänimerkillä
- Sisäministeriö on todennut, että rakennuksen omistaja vastaisi perusvaroitimesta ja vammaispalveluiden kautta tulisi asukkaan tarvitsemat lisävarusteet, jotka liittyvät toimintakyvyn esteisiin.
- Mikäli tällaisia tarvitaan, toteutustavasta tulisi keskustella hyvinvointialueen kanssa, joka vastaa vammaispalveluiden toteuttamisesta alueellaan
- Pääsääntöisesti hälytysjärjestelmä myönnetään sosiaalitoimen vammaispalvelun kautta, kun kuulokynnystaso (taajuuksien 0,5, 1, 2, 4 kHz kuulokynnysten keskiarvo paremmassa/huonommassa korvassa) on >60 dB.
- Menettelytavat tulisi suunnitella etukäteen, ja ohjeistaa asukkaita miten menetellä, jos lisälaitteita tarvitaan

Lähteet

- Suvi Fried, Lauri Lehto, Ilpo Leino ja Kari Telaranta 2023. Nostoja paloturvallisuuden kehityksen aikanajalta – Oppeja onnettomuuksista. Palotutkimuksen päivät 2023. https://www.spek.fi/wp-content/uploads/2023/08/Palotutkimuksen_paivat_2023.pdf
- Kirsi Kuusikko Perustuslakivaliokunnalle 27.11.2022. <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2022-AK-67483.pdf>
- Oliver Saal & Alisa Puustinen. Suomalaisten pelastusasenteet 2023. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-324-944-8>
- Laine ym. 2021. Vuokratalojen turvallisuuden parantaminen teknisin ratkaisuin – vaihtoehtojen kustannushyödyt. SPEK. https://issuu.com/spek_ry/docs/spek_tutkii_24