

Vastuu palovaroittimista

Minna Anttila, vanhempi lakimies

Webinaari 22.4.2025



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



Webinaarin sisältö

- Miten palovaroittimien kunnossapitovastuu muuttuu, ja miksi?
- Mitä muutos tarkoittaa taloyhtiössä?
- Mitä siirtymäaikana kannattaa tehdä?

Nykytilanne ja muutoksen tausta

Kuka vastaa nykyään palovaroittimista?

Vanhemmat taloyhtiöt

- Rakennuslupa ennen 1.2.2009
- Ei tarvitse olla sähköverkkoon kytkettyä palovaroitinjärjestelmää
- Paristokäyttöiset palovaroittimet huoneiston haltijan vastuulla (pelastuslaki ja asunto-osakeyhtiölaki)

Uudemmat taloyhtiöt

- Rakennuslupa 1.2.2009 tai sen jälkeen
- Rakennusvaiheessa asennettava sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä
- Järjestelmä taloyhtiön vastuulla (myös varavirtalähde ja akku), kyse yhtiön perusjärjestelmästä
- Kunnossapitovastuu säilyy ennallaan

Muutoksen tausta



Muutoksen tavoite

- Tavoitteena parempi paloturvallisuus
- Tutkimusnäyttöä siitä, että paloturvallisuus paranee, kun palovaroittimet ovat rakennuksen omistajan vastuulla
- Olennaista on, että kaikissa asunnoissa on toimivat palovaroittimet
- Palovaroittimen puuttuminen on riski myös naapureille



Mitä muutos tarkoittaa taloyhtiössä?

Vaikutus taloyhtiöön

- Taloyhtiölle velvollisuus huolehtia, että 1.1.2026 alkaen kaikissa asunnoissa on riittävä määrä:
 - palovaroittimia tai
 - muita laitteita, jotka mahdollisimman aikaisin havaitsevat tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia.



Mistä taloyhtiö vastaa?

- Jokaisessa asuinhuoneistossa on **riittävä määrä perustasoisia palovaroittimia**
- Palovaroittimet **hankitaan ja asennetaan**
- Palovaroittimet **pidetään kunnossa** (paristojen ja akkujen uusiminen on kunnossapitoa)
 - Huom! Reagoitava viipymättä palovaroittimen vikaa koskevaan asukkaan ilmoitukseen.
 - Osakkaille tiedotettava, mihin vikailmoitukset tehdään.
- Hankinta-ajankohta ja paristojen uusimisajankohdan dokumentointi huoltokirjaan
- Asuntojen jokaisessa kerroksessa on vähintään 1 palovaroitin jokaista alkavaa 60m² kohden

Mistä asukas vastaa?

- Asukas vastaa huoneistoonsa asennettujen palovaroittimien testaamisesta taloyhtiön antamien ohjeiden mukaisesti
 - Riittävää 1 kerta / kk (Tukes)
 - Taloyhtiön kannattaa ajoittain muistuttaa asukkaita testaamisesta
- Asukkaan ilmoitettava viipymättä havaituista vioista
 - Tiedettävä mihin kuuluu ilmoittaa
- Asukas ei saa poistaa paristoa palovaroitimesta tai palovaroitinta paikaltaan

Vastuu erikoistoiminteisista palovaroittimista asukkaalla

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



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
- Jatkossa tarvittavien huoneistokäyntien määrään voidaan vaikuttaa:
 - palovaroittimien hankintavaiheen päätöksillä
 - sillä, että uusitaan paristot ja palovaroittimet riittävän ajoissa
 - tarjolla myös digitaalisia etäluettavia palovaroittimia ja palovaroitinpalvelua

Mitä siirtymäaikana tarvitsee tehdä?

Toimenpiteet siirtymäaikana

- **Ennen 1.1.2026 tehtävät toimenpiteet:**
 - Selvitettävä kuinka paljon palovaroittimia tarvitaan
 - Hankittava palovaroittimet
 - Asennutettava palovaroittimet asianmukaisesti jokaiseen asuntoon
 - Sovittava selkeästi kiinteistöpalvelusopimuksessa, mitä palovaroittimiin liittyviä töitä palveluntarjoajan tehtäviin kuuluu

Kunnossapitovastuun siirtäminen – kannattaako se?

Asukkaiden palovaroittimet taloyhtiön vastuulle?

- Mahdollista (pienessä yhtiössä), että rakennuksen omistaja ottaa vastuulleen asukkaiden aiemmin asentamat palovaroittimet
- Varmistuttava varoittimien kunnosta, riittävästä määrästä, jäljellä olevasta varoittimien ja paristojen käyttöiästä
- Suuremmissa yhtiöissä helpompaa ja tarkoituksenmukaisempaa uusia kaikki varoittimet kerralla



Vastuun siirto asukkaalle?

- On tulkinnanvaraista, mitä mahdollinen palovaroittimen kunnossapitovastuuta koskeva yhtiöjärjestysmääräys tai vuokrasopimuksen ehto tarkoittaa paristokäyttöisiä palovaroittimia koskevan vastuun kannalta
 - Laeissa ei oteta kantaa eri lakien ensisijaisuuteen suhteessa toisiinsa
- **Ei suositella vastuun siirtämistä rakennuksen omistajalta asukkaalle**
 - On kyseenalaista, voiko vastuuta edes siirtää
 - Vastuiden selkeänä säilyminen ja myös muutoksen tavoite eli paloturvallisuuden paraneminen vaarantuisivat

Vastuun siirto asukkaalle?

- Vaikka yj-määräyksellä vastuu siirrettäisiin osakkaalle, taloyhtiö vastaa kuitenkin ulkopuolisiin tahoihin nähden vuoden 2026 alusta lukien siitä, että palovaroittimet ovat kunnossa
- Jos kunnossapitovastuu on siirretty, rakennuksen omistajan on myös vaikeampi varmistua varoittimien asianmukaisuudesta

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!