



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Palovaroittimet taloyhtiön vastuulle

Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä 2024 -tietoisku 22.10.2024

Lakimies, VT Johanna Räikkä

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 tulee olla sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä
- Sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä kuuluu yhtiön **perusjärjestelmänä** jo nykyisin **asunto-osakeyhtiön** vastuulle (myös varavirtalähde eli paristo tai akku)



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

**Miksi vastuu
palovaroittimista
siirtyy asukkaalta
taloyhtiölle?**



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





KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

**Milloin vastuu
palovaroittimista
siirtyy asukkaalta
taloyhtiölle?**



Pelastuslain muutosten 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**





KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa



**Mitä muutos
tarkoittaa
taloyhtiölle?**

Rakennuksen omistajan velvoitteet jatkossa

Huolehtia siitä, että asunnot varustetaan riittäväällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka mahdollisimman aikaisin havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia

Huolehtia siitä, että palovaroittimet ja muut em. laitteet **pidetään toimintakunnossa**

- Perustasoisten palovaroittimien hankinta ja asentaminen sekä uusiminen käyttöiän päätyttyä – tehtyjen toimien dokumentointi!
 - Asuntojen jokaisessa kerroksessa oltava vähintään 1 palovaroitin jokaista alkavaa 60 m² kohden
- Paristojen ja akkujen uusiminen kunnossapitoa

Toimenpiteet siirtymäaikana

- Siirtymäaikaa vuodet **2024 ja 2025**
- **Tänä aikana hankittava ja asennutettava tarvittavat palovaroittimet**
 - Loppua kohden kysyntä kasvaa, mikä voi aiheuttaa pulaa palovaroittimista ja tekijöistä
- 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, jos ja kun laitteet hankitaan ja asennutetaan ennen vuotta 2026

Asukkaiden hankkimat palovaroittimet taloyhtiön vastuulle?

- Mahdollista, että taloyhtiö (pienessä yhtiössä) ottaa vastuulleen asuntoihin jo aiemmin asukkaan toimesta asennetut palovaroittimet
 - Varmistuttava kuitenkin mm. palovaroittimien kunnosta ja jäljellä olevasta käyttöiästä sekä riittävästä määrästä
- Suuremmissa taloyhtiössä on helpompaa ja usein myös taloudellisesti tarkoituksenmukaisempaa uusia kaikki palovaroittimet kerralla



Mistä asukas vastaa?

- Asukkaan on viipymättä ilmoitettava omistajalle palovaroittimien ja muiden laitteiden vioista
 - Onhan ohjeistettu miten ja kenelle vioista ilmoitetaan?
- Asukas vastaa huoneistoonsa asennettujen palovaroittimien testaamisesta rakennuksen omistajan antamien ohjeiden mukaisesti
 - Riittävää 1 kerta / kk (sekä Tukes että SM:n UKK palovaroittimista)
- Asukas ei saa poistaa palovaroitin paikaltaan tai paristoa palovaroittimesta taikka muutoinkaan vahingoittaa palovaroitinta

Vastuu erikoistoiminteisista palovaroittimista asukkaalla

Erikoistoiminteiset palovaroittimet asukkaan vastuulla

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



Lisätietoa saatavilla

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



Sisältö

1. Mikä muuttuu ja milloin	2
2. Mistä rakennuksen omistaja vastaa	2
3. Oikeus päästä huoneistoon	3
4. Mistä asukas vastaa	3
5. Vastuu erikoistointeilisista palovaroittimista	3
6. Mitä siirtymäaikana on hyvä tehdä	4
7. Voiko rakennuksen omistaja ottaa vastuulleen asukkaan hankkimat palovaroittimet	5
8. Mitä on syytä huomioida palovaroittimia valittaessa	5
9. Miten paloturvallisuutta voi vapaaehtoisesti parantaa lain edellyttämästä minimitasosta	6
10. Voiko rakennuksen omistajan vastuun siirtää yhtiöjärjestyksellä tai vuokrasopimuksella asukkaalle	6
Lähteet	7
Lisätietoa	7

Kiitos!

Jäikö kysyttävää?

Voit tulla juttelemaan Kiinteistöliitto Pirkanmaan Lakiklinikka-osastolle (K59) tai jäsentaloyhtiön hallituksen jäsenenä soittaa myös lakineuvontaan.

