

09.06.2017

Sisäasiainministeriö

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI PELASTUSLAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi liittyen hallituksen esitysluonnokseen pelastuslain muuttamisesta.

Kiinteistöliiton lausunto kysymyskohtaisesti**Yleistä**

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä osittain.

Kiinteistöliiton mielestä keskeistä on, että säädöksillä tulee edistää kiinteistö-/paloturvallisuutta. Muiden tavoitteiden edistäminen seuraa tärkeysjärjestyksessä tämän jälkeen. Jos paloturvallisuus heikentyy, tämä näkyy riskien lisääntymisenä.

Vakuutusturva ei tätä riskin kasvua paikanne, vaan riskit kasvavat suoraan myös taloudellisessa mielessä, fyysisistä ja inhimillisistä riskeistä puhumattakaan. Perusteluita tähän yleiseen näkemykseen tuodaan esille erillisissä kysymyksissä lausunnon mittaan. Esitysluonnoksessa haasteellisinta on nuohouksen määräväliin luonnostellut muutokset, ja se että esitetyssä muodossa nuohouksen tilaaminen jää yksin kiinteistön- /huoneiston-omistajan muistin varaan.

Nuohouspalvelujen järjestäminen

Esityksen mukaan alueen pelastustoimelta poistettaisiin velvoite huolehtia nuohouspalvelujen järjestämisestä alueellaan. Tämä tarkoittaisi elinkeinonharjoittamista rajoittavan piirinuohousjärjestelmän ja nuohouspalvelujen hintasäätelyn loppumista.

- *Mitä mieltä olette ehdotuksesta?*

Kiinteistöliiton mielestä kaikkein tärkeintä nuohouksen järjestämisessä on turvallisuuden varmistaminen kiinteistön omistajien ja käyttäjien kannalta. Olosuhteet kiinteistöillä vaihtelevat suuresti, niin myös taloyhtiöissä, joita Kiinteistöliitto edustaa.

Esityksen mukainen piirinuohousjärjestelmän poistaminen muuttaisi nuohouksen organisointia merkittävästi. Jos muutos toteutettaisiin hahmotellulla tavalla, suuremmissa kaupungeissa luultavasti tulevinakin aikoin löytyisi riittävästi ammattitaitoisia palveluntarjoajia. Hintojen kehitys olisi epävarmaa. Tätä epävarmuutta ei kuitenkaan pidä lähteä torjumaan väljentämällä tai hämähäyttämällä esityksessä olevalla tavalla nuohouksen määrävälejä. Nyt esillä oleva malli heikentäisi Kiinteistöliiton arvion mukaan olennaisesti kiinteistöjen paloturvallisuutta.





09.06.2017

Kun pelastuslakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että alueen pelastustoimelta poistetaan velvoite huolehtia nuohouspalvelujen järjestämisestä alueellaan, tämä tarkoittaisi nykyisen piirinuohousjärjestelmän loppumista. Esityksen mukaan rakennuksen omistaja tai haltija hankkisi jatkossa tarvitsemansa nuohouspalvelut valitsemaltaan nuohoojalta, eikä saisi enää piirinuohousjärjestelmän mukaisesti muistutusta nuohoustarpeesta piirinuohoojalta. Näemme tässä muutoksessa riskin nuohousten laiminlyönnistä ja näin ollen paloturvallisuuden heikentymisestä. Näkemyksemme mukaan muutos tulee johtamaan siihen, että nuohousvälit osalla kiinteistöjä muodostuisivat laissa säädettyä pidemmiksi ja nuohoukset voivat jäädä pahimmillaan osassa kiinteistöjä kokonaan tekemättä.

Näemme, että nuohouspalveluiden järjestämisestä olisi perusteltua lähteä kehittämään esim. Nuohousalan Keskusliiton esittämän ns. maakuntamallin pohjalta. Näkemyksemme mukaan muutoksen yhteydessä on keskeistä varmistaa, että jatkossa nuohouspalveluiden tarjonta on riittävää ja ammattitaitoista koko Suomessa.

Keskeinen haaste nykyisessä piirinuohousjärjestelmässä on asiakaslähtöisen varausjärjestelmän puute. Tyypillisesti piirinuohoojan ilmoitus kiinteistölle tulee vain muutamaa päivää aiemmin ehdotettua nuohousajankohtaa. On selvää, että varsin harvoin ensimmäiseksi tarjotut ajat sopivat suoraan asiakkaalle. Tämä luo tehottomuutta kaikkien osapuolten kannalta. Palveluprosessit tulisikin laittaa viipymättä kuntoon.

Nuohoojan kelpoisuusvaatimus

Esityksen mukaan nuohoojalla säilytettäisiin nykyinen ammattitutkintovaatimus, mutta nuohousyrityksenä toimimiselle ei säädettäisi muita vaatimuksia.

- *Mitä mieltä olette ehdotuksesta? Onko ammattitutkinto riittävä tapa varmistaa nuohouspalvelujen laatu?*

Kiinteistöliiton mielestä nuohouspalveluiden tarjoajalla on oltava alan ammattitutkinto. Nuohoojaksi kouluttaminen edellyttää harjoittelupaikkoja myös jatkossa. Tämä on varmistettava myös pelastuslakia nyt uudistettaessa. Nuohousalan Keskusliiton esittämät epäilyt nuohousyritysten kilpailuasetelmien suuresta muutoksesta ja sen aiheuttamista mahdollisista markkinahäiriöistä on syytä ottaa huomioon säädöksistä päätettäessä.

Rakennuksen omistajan nuohousvelvoite

Rakennuksen omistajan ja haltijan velvoite huolehtia nuohouksesta säilytettäisiin entisenä. Velvoitetta ehdotetaan täydennettäväksi velvoitteella pitää tulisijat ja savubormit sellaisessa kunnossa, että niitä voidaan käyttää turvallisesti.

- *Mitä mieltä olette ehdotuksesta?*

Lakimuutoksen yhteydessä on tärkeää pyrkiä varmistamaan, että kiinteistöturvallisuus pysyy vähintään nykytasoisena. Jos sen lisäksi pystytään nuohouksen markkinaolosuhteita parantamaan, on tämä kokonaisuuden kannalta hyvä asia.





09.06.2017

Suomen noin 88 000 asunto-osakeyhtiötä ovat jakautuneet koon mukaan karkeasti siten, että noin 60 prosenttia yhtiöistä on korkeintaan 10 huoneiston kokoisia. Näissä yhtiöissä on varsin harvoin käytössä ammattimaista isännöintiä ja harvemmin muitakaan jatkuvia ulkopuolisia palveluita.

Rivi- ja erillistaloyhtiöissä on tyypillistä, että vain joillakin osakkailla on takkoja ja kamiinoita huoneistoissaan. Kunnossapitovastuussa osakkaan ja yhtiön välillä on eroja yhtiöitä toiseen verrattaessa, mutta tieto nuohouksesta yksittäisessä huoneistossa ei nykyisinkään ole välttämättä saavuttanut taloyhtiötä. Epävarmuus tässä asiassa on arvattavasti nykyistäkin suurempi, mikäli määräväälisääntely muuttuu luonnoksen mukaisella tavalla. Kiinteistönomistaja vastaa kuitenkin viime kädessä kiinteistön turvallisuudesta.

Suomen väestö on kaiken lisäksi nopeasti vanhenemassa, mikä luo oman haasteen kiinteistönpidon laadulle. Jos uudistusten jälkeen nykyinen piirinuohousjärjestelmä puretaan kokonaisuudessaan, riski paloturvallisuuden heikentymisestä kasvaa. Pystytäänkö tätä riskinäkömää kompensoimaan pelkästään ns. informaatio-ohjauksella viranomaisten ja kiinteistöalan järjestöjen toimesta?

Tärkeää on havaita, että asunto-osakeyhtiöissä paloturvallisuus -kysymys on hyvin suoraan myös tulisijan sisältävän huoneiston naapureiden intressissä. Mitä vanhempi rakennus sitä vähäisemmät ovat lähtökohtaisesti palokatkot huoneistojen välillä.

Nuohouksen määräväälit

Nuohousväälien määrittämistä ehdotetaan tarkistettavaksi vastaamaan paremmin todellista nuohoustarvetta. Pääsääntönä olisi, että nuohous on tehtävä vähintään kerran vuodessa, jos rakennusta lämmitetään puulla, raskasöljyllä tai useammalla polttoaineella. Muut tulisijat olisi nuohottava vähintään kolmen vuoden välein.

- *Ovatko ehdotetut määräväälit oikeat? Onko määräväälit esitetty riittävän selkeästi?*

Kiinteistöliiton mielestä on tärkeää, että määräväälit kirjataan nyt pelastuslakiin, mutta katsomme, että määräväälin suhteen on säilytettävä nykyisen asetuksen mukainen määräväälisääntö.

Määräväälä koskevan 13 a -pykälän kolme viimeistä kappaletta olisi mielestämme kirjoitettava seuraavasti:

”Kaikki käytössä olevat tulisijat ja savuhormit tarkastetaan ja nuohotaan kerran vuodessa, ellei niiden käyttö ole vähäistä. Jos laitteiden käyttö on vähäistä, tulisijat ja savuhormit tarkastetaan ja nuohotaan kuitenkin vähintään kolmen vuoden välein. Tämän momentin mukainen määräväälä ei koske keskuslämmityskattilan tulipesää ja tulipintoja.

Omaan yksityiseen käyttöön pääasiassa tarkoitetun vapaa-ajan asunnon ja sen saunan tulisijat ja hormit on tarkastettava ja nuohottava kolmen vuoden välein. Jos vapaa-ajan rakennusta käytetään yli neljä kuukautta vuodessa, tulisijat ja hormit on tarkastettava ja nuohottava vuoden välein, ellei niiden käyttö ole vähäistä.





09.06.2017

Muuhun kuin omaan yksityiseen käyttöön tarkoitettun, säännöllisessä käytössä olevan vapaa-ajan asunnon ja sen saunan tulisijat ja hormit on tarkastettava ja nuohottava vuoden välein.

Väli- ja yläpohjien tulisija- ja hormirakenteet on tarkastettava vähintään kolmen vuoden välein.

Käyttämätöntä tulisijaa ja savuhormia ei tarvitse nuohota. Kolme vuotta käyttämättä ollut tulisija ja savuhormi on tarkastettava ja nuohottava ennen käyttöönottoa.

Kaikkien uudis- ja saneerauskohteiden tulisija- ja savuhormiyhdistelmien yhteensopivuus on tarkastettava tuotteiden asentamisen ja korjauksen yhteydessä.”

Pidämme tärkeänä, että kolme vuotta käyttämättä olleet tulisijat ja hormit on nuohottava ennen käyttöönottoa. Tämä lisäisi kiinteistöjen paloturvallisuutta.

Nuohoustyön sisältö

Nuohoustyön sisällöstä ja nuohoustyöstä annettavasta todistuksesta säädettäisiin yksityiskohtaisesti. Ehdotetulla sääntelyllä pyritään varmistamaan nuohoustyön laatu ja vaikuttamaan nuohouksen hinnoittelun kohtuullisuuteen.

- *Onko nuohoustyön vähimmäisisältö esitetty tarpeeksi selkeästi?*

Kiinteistöliiton mielestä tämä osuus on esityksessä riittävän selkeä.

Muut huomiot

- *Mahdolliset muut huomionne esityksestä:*

Suomessa valmistellaan sähköistä asunto-osakerekisteriä (ASREK). Siihen on tarkoitus ensivaiheessa viedä asunto-osakkeilla hallittavia huoneistoja koskevat tiedot ja omistajamerkinnot. Näiden tietojen lisäksi viranomaiset ja alan toimijat ovat pohtimassa, mitä muita tietoja on lähivuosina perusteltua siirtää uuteen perustettavaan rekisteriin. Tässä yhteydessä kannattaisi nähdäksemme selvittää tulisiko myös ”tulisijarekisteri” perustaa ja liittää uuteen rekisteriin. Esitämme, että jos tulisijarekisteri perustetaan, nuohouksen yhteydessä tehdyt toimenpiteet ja havainnot raportoitaisiin tähän rekisteriin.

Varaavien takkojen määrä on kasvussa omakotitaloissa ja rivi-/erillistaloyhtiöissä esim. energiatehokkuusvaatimusten vuoksi. Lämpöpumppujen ja aurinkoenergiaa keräävien





09.06.2017

järjestelmien lisäksi lämmitysjärjestelmää täydennetään myös tulisijoilla. Tästä johtuen nuohouksen tarve tulee entisestään kasvamaan tässä kiinteistökannassa tulevina vuosina.

Olisi tärkeää, että uudisrakennuksen käyttöönoton yhteydessä tarkastettaisiin tulisijojen ja hormien turvallisuus. Tällä hetkellä tätä tarkastusta ei ole. Tämä muodostaa riskin, johon ei olla varauduttu. Epävarmuus vaikuttaa myös vakuutusehtoihin vakuuttamisen hintoja nostavasti.

Paloturvallisuuden kannalta on tärkeää, että pelastuslain pykälässä 61 tulee säilyttää velvoite ilmoittaa vioista sekä kohteen edustajalle että pelastuslaitokselle.

Annamme mielellemme lisätietoja lausunnostamme.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jukka Kero

Jukka Kero
pääekonomisti

Virpi Hienonen

Virpi Hienonen
vanhempi lakiasiantuntija

