

1.2.2023

Eduskunnan hallintovaliokunta

Asia: HE 184/2022 vp

**PELASTUSLAIN JA PELASTUSOPISTOSTA ANNETUN LAIN MUUTTAMINEN**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

**Suomen Kiinteistöliitosta** Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratiloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

**Kiinteistöliiton lausunto**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi sekä pelastuslakia että pelastusopistosta annettua lakia. Lausuntomme koskee pelastuslain uudistamista. Keskitymme lausunnossamme taloyhtiöiden näkökulmaan, ja joihinkin asumisen turvallisuuden kannalta keskeisiin muutosesityksiin.

Asuntojen palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovelvollisuutta ehdotetaan pelastuslaissa muutettavaksi (17 §). Esityksen mukaan rakennuksen omistaja olisi jatkossa velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka mahdollisimman aikaisin havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia.

Yksi keskeisimmistä uudistuksista taloyhtiöiden kannalta olisikin se, että rakennuksen omistajan on huolehdittava, että palovaroittimet ja muut laitteet pidetään toimintakunnossa. Huoneiston asukkaan on puolestaan viipymättä ilmoitettava omistajalle palovaroittimien ja muiden laitteiden vioista.

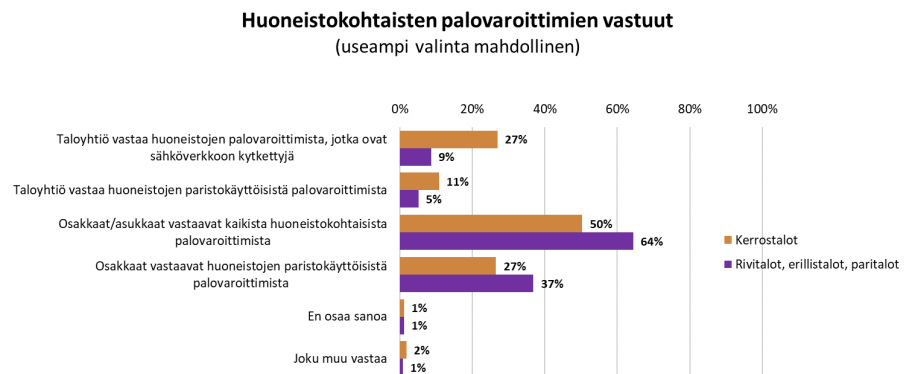
Jotta yhtiöllä on myös tosiasiallinen mahdollisuus huolehtia hankinta- ja kunnossapitovastuustaan, on tärkeää, että pelastuslain 17 pykälään esitetään lisättäväksi uusi 4. momentti, jonka mukaisesti *”Rakennuksen omistajalla tai hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon, kun se on tarpeellista tässä pykälässä säädetyn velvollisuuden toteuttamista varten. Käynti huoneistossa on järjestettävä huoneiston haltijalle sopivana aikana kohtuullisen ajan kuluessa, jollei työn kiireellisyys tai laatu muuta vaadi.”* Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sitä,

1.2.2023

että jos huoneistoon pääsy kielletään, hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä on oikeus saada poliisilta virka-apua AOYL 8 luvun 1 §:n 3 momentin mukaisesti, tai kun kyse on vuokrataloyhtiöstä, oikeus virka-apuun on vuokranantajalla AHVL 14 §:n mukaisesti.

Kiinteistöliiton elokuussa 2022 toteuttaman Taloyhtiöiden turvallisuuskyselyn perusteella saatiin tietoa taloyhtiöiden palovaroittimien vastuiden jakautumisesta. Kyselyn tulosten perusteella huoneistoissa olevien palovaroitinten vastuut ja mielipiteet vastuiden kohdistumisesta poikkeavat merkittävästi kerrostalo- ja pientaloyhtiöiden (rivitalot, erillistalot, paritalot) välillä. Kyselyyn vastasi miltei 5000 taloyhtiöiden vastuuhenkilöä, suurelta valtaosaltaan hallituksen jäseniä, kaiken kokoisissa yhtiöissä ja kaikkialla Suomessa.

Kerrostaloyhtiöissä taloyhtiöt vastaavat kyselyn perusteella selvästi pientaloyhtiöitä yleisemmin kaikista palovaroittimista, joskin kerrostaloyhtiöissäkin joka toisessa yhtiössä osakkaat/asukkaat vastaavat kaikista palovaroittimista. Pientaloyhtiöissä noin kahdella kolmesta osakas/asukas vastaa kaikista palovaroittimista. ks. Kuvio 1.

**Kuvio 1:**


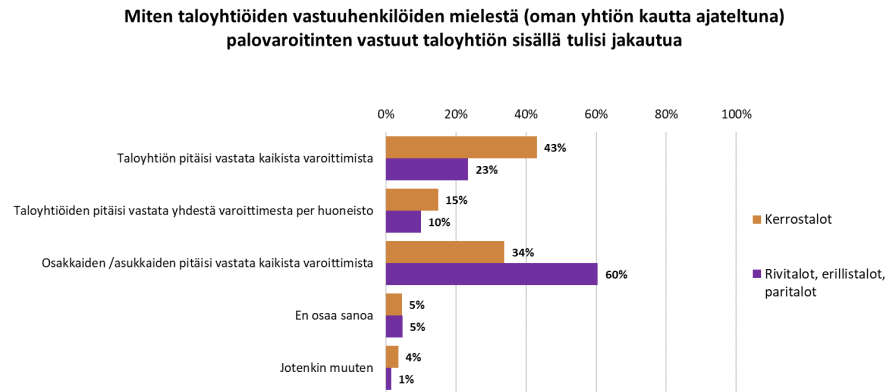
Lähde: Kiinteistöliitto, Taloyhtiöiden Turvallisuuskysely 2022 (n=4962)

Taloyhtiöiden vastuuhenkilöiltä tiedusteltiin myös näkemystä siitä, mikä palovaroitinten vastuunjako pitäisi olla. Kerrostaloyhtiöiden edustajista 43 prosenttia kannatti mallia, jossa taloyhtiö vastaisi kaikista palovaroittimista, ja 15 prosenttia mallia, jossa taloyhtiö vastaisi yhdestä varoittimesta per huoneisto. Huoneiston osakkaalle/asukkaalle sen sijaan säilyttäisi vastuun kaikista vastaajista vain kolmannes kerrostalovastaajista.

Pientaloyhtiöissä sen sijaan selvä enemmistö, 60 prosenttia vastaajista, piti parhaana kaikkien palovaroittimien vastuun kuulumista osakkaille/asukkaille.

1.2.2023

Vain hieman alle neljännes vastaajista katsoi, että kaikkien palovaroitinten tulisi kuulua taloyhtiöiden vastuulle. Ks. Kuvio 2.

**Kuvio 2:**


Lähde: Kiinteistöliitto. Taloyhtiöiden Turvallisuuskysely 2022 (n= 4924)

Turvallisuuskyselyn vastauksien perusteella paloturvallisuusasioita seurataan taloyhtiöiden vastuupaikoilla tarkasti, ja turvallisuusriskit tunnistetaan varsin hyvin. Palovaroittimia koskevan avoimen palautteen kohdalla näkemyksiä oli paljon käytännön haasteista nykytilanteessa, mutta myös mahdollisen yhtiön vastuulle siirtämisen mallissa.

Iso osa pientaloyhtiöiden johdosta tunnistaa kyselyn vastausten perusteella sen, että paloturvallisuusriskit toimimattomien palovaroittimien tapauksessa koskevat kaikkia yhtiön huoneistoja ja asukkaita. Toisaalta monissa pientaloyhtiöissä on jo nykyisin yhdessä sovittu ja toimiva huoneistokohtainen palovaroitinten ylläpitokäytäntö. Lisäksi pientaloyhtiöissä on joillakin huoneistoilla myös ulkopuolisen palveluntarjoajan myymiä turvajärjestelmiä, joissa on myös etävalvottuja palovaroitinkeskuksia.

Pientalovastaajien ja kerrostalovastaajien näkemykset asiaan erosivat siis turvallisuuskyselyn perusteella merkittävästi toisistaan. Määrällisesti Suomen vakinaisesti asutuista asunnoista 47 % sijaitsi kerrostaloissa, 13,5 % rivitaloissa ja 37,9 % omakoti- ja paritaloissa vuonna 2021. (Lähde: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2020, yleiskatsaus). Paritalojen osuus omakoti- ja paritaloista on noin 2,5 %.

SPEK on tutkinut palovaroittimien merkitystä vakavien asuntopalojen yhteydessä. Tutkimuksissa (SPEK tutkii 24, Vuokratalojen turvallisuuden parantaminen teknisin ratkaisuin, s. 26) on todettu, että palovaroitin puuttui tai ei toiminut keskimäärin 62,6 prosentissa palokuolemaan johtaneista tulipaloista, kun otetaan huomioon ne tapaukset, joissa palovaroittimen toiminta on tiedossa. Lisäksi on

1.2.2023

todettu, että 70 prosenttia vuokratuloasunnoista, (joissa kiinteistönomistaja ei huolehtinut palovaroittimista) oli ilman toimivaa oikein asennettua palovaroitinta (SPEK tutkii 24, s.41). Jos vuokranantaja puolestaan huolehti palovaroittimista, palovaroittimet puuttuivat vain 12,1 prosentista tutkituista kohteista, ei toiminut 2,2 prosentissa tutkituista kohteista ja niissä havaittiin asennusvirheitä 1,7 prosentissa tutkituista kohteista. Toisin sanoen, kun vuokranantaja huolehti palovaroittimista, yli 80 prosentissa asunnoista oli toimiva palovaroitin (SPEK tutkii 24, s. 27.)

Vaikka SPEK:in ja ARA:n tutkimus tehtiinkin vuokratuloasunnoissa, Kiinteistöliitto katsoo, että myös taloyhtiöt (muutkin kuin vuokratuloasuntoyhtiöt) voivat lisätä merkittävästi kaikkien asukkaidensa turvallisuutta hankkimalla ja asennuttamalla palovaroittimet kaikkiin asuntoihin sekä huolehtimalla niiden kunnossapidosta. Samalla turvataan taloyhtiön ja sen osakkaiden omaisuutta. Tulipalo on yksi asuinkiinteistöjen merkittävimmistä riskeistä ja se aiheuttaa usein mittavia vahinkoja. Myös väestön ikääntyminen tulee entisestään lisäämään huoneiston haltijan vastuulle kuuluvan palovaroittimen huolehtimisen haasteita. Edellä mainituin perustein Kiinteistöliitto kannattaa esitystä kaikkien palovaroitinten siirtämisestä kiinteistön omistajan vastuulle. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluu asunto-osakeyhtiölain mukaan vain perustasoisten, verkkovirtaan kytkettyjen palovaroitinten kunnossapito. Uudisrakentamisessa asuntoihin on 1.2.2009 lähtien edellytetty sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia, ja ne asennetaan asuntoihin rakennusvaiheessa, eikä uudistus tuo tältä osin hankinta- tai kunnossapitovastuusiin muutosta.

Vaikka palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuun selventämistä voidaan pitää paloturvallisuuden lisäämisen näkökulmasta kiireellisenä ja välttämättömänä muutoksena, tulee muutos joka tapauksessa toteuttaa siten, että sille säädetään riittävä siirtymäaika. Pelastuslain uudistuksen esitetään tulevan voimaan vuoden 2024 alusta.

Lain siirtymäsäännöksissä on kuitenkin esitetty, että *”17 §:ssä tarkoitettu rakennuksen omistajan palovaroittimien hankintaa ja kunnossapitoa koskeva velvollisuus tulee voimaan kahden vuoden kuluttua lain voimaan tulosta”*. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että muiden kuin sähköverkkoon kytkettyjen palovaroitinten hankinta- ja kunnossapitovelvoite siirtyy huoneiston haltijan vastuulta rakennuksen omistajan vastuulle vuoden 2026 alusta lukien. Koska uskomme uudistuksen parantavan paloturvallisuutta ja pidämme uudistusta siksi perusteltuna ja tarpeellisena, katsomme, että esitetty siirtymäaika on riittävän pitkä.

Mitä pienempi taloyhtiö sen harvemmin sillä on ammatti-isännöintiä tukena. Kun lakiuudistus tulee voimaan, muutoksista tulee viestiä hyvin laajasti, jotta tieto uudistuksesta menee läpi koko taloyhtiökenttään mahdollisimman hyvin.

Pelastuslaitoksen valvontatehtävää koskevaa sääntelyä ehdotetaan myös täsmennettäväksi ja pelastuslakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös (81 a §),

1.2.2023

jossa säädettäisiin rakennushankkeen aikana tehtävien palotarkastusten edellytyksistä.

Esityksen mukaan hyvinvointialueen pelastusviranomainen voi tehdä rakennuskohteeseen tarkastuksen rakennushankkeen aikana, jos rakennusvalvontaviranomainen ja pelastusviranomainen arvioivat tarkastuksen tarpeelliseksi lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten noudattamisen valvomiseksi. Tarkastuksesta pelastusviranomainen laatii lausunnon rakennusvalvontaviranomaiselle, joka voi ryhtyä lausunnon johdosta tarvittaviin toimenpiteisiin siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Lausunto annetaan tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja tarvittaessa muille asianosaisille. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä rakennushankkeen aikana tehtävästä palotarkastuksesta.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero  
pääekonomisti

Virpi Hienonen  
johtava lakiasiantuntija