

28.9.2016

Eduskunta
Talousvaliokunta
TaV@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen HE 116/2016 vp, 30.9.2016 klo 11.30

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE SÄHKÖTURVALLISUUSLAIKSI JA LAIKSI ERÄITÄ TUOTERYHMIÄ KOSKEVISTA ILMOITETUISTA LAITOKSISTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi liittyen hallituksen esitykseen.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokralatoyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 26 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 10 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Aiemmassa lausunnossamme TEM/1808/03.01.01/2015 16.11.2015 painotimme seuraavia asioita, joiden huomiomisen lainsäädännössä edelleen koemme tärkeäksi.

Määritelmistä

Lain 4 §:n määritelmissä tulisi huomioida myös *sähkölaitteiston haltija*. Muun muassa lain 3 luku asettaa velvoitteita sähkölaitteiston haltijalle (mm. 35 § käyttöolosuhteiden muuttuminen, 36 § sähkölaitteistojen kytkeminen, 39 § Sähkölaitteiston sähkömagneettista yhteensopivuutta koskevat olennaiset vaatimukset). Erityisesti voidaan nostaa esiin 47 §, jonka mukaan sähkölaitteiston haltija on vastuussa laitteiston turvallisuudesta, sen ylläpitämiseksi tarvittavasta kunnossapidosta ja siitä, että laitteisto täyttää tämän lain vaatimukset. Pykälän 2 momentti velvoittaa sähkölaitteiston haltijan





28.9.2016

huolehtimaan siitä, että laitteiston kuntoa ja turvallisuutta tarkkaillaan ja että puutteet ja viat poistetaan riittävän nopeasti.

Määrittelyssä tulisi Kiinteistöliiton mukaan huomioida asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) säännökset kunnossapitovastuun jaosta. Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (AOYL 4:1.1§). Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle (AOYL 4:2.1 §). Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lammitus-, **sähkö-**, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- **ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät** (AOYL 4:2.2§). Vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa (AOYL 4:2.3§).

Ehdotetun lain mukaan sähkölaitteistolla tarkoitetaan ”kiinteää asennusta tai muuta vastaavaa sähkölaitteista ja mahdollisesti muista laitteista, tarvikkeista ja rakenteista koostuvaa toiminnallista kokonaisuutta”.

AOYL säättää yhtiön lähtökohtaiselle kunnossapitovastuulle perusjärjestelmät. Vastuu osakehuoneiston sisäisistä sähkölaitteista kuten esimerkiksi (esimerkiksi kiukaat ja niiden ohjauskeskukset, kiinteät valaisimet ja kodinkoneet) kuuluu lähtökohtaisesti osakkaalle.

Kiinteistöliitto ehdottaa, että sähkölaitteiston haltija määriteltäisiin seuraavasti: ”Sähkölaitteiston haltijalla tarkoitetaan rakennuksen omistajaa, ellei muualla laissa toisin säädetä”.

Tällä määrittelyllä otettaisiin huomioon se seikka, että esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaki sisältää sähkön- ja muiden perusjärjestelmienkin kunnossapitovastuun osalta useita edellytyksiä ja poikkeuksia. Sähkölaitteiston haltijan vastuun arviointi ja kohdentaminen edellyttääkin siten aina kunnossapitovastuun tapauskohtaista arviointia. Tässä arvioinnissa on huomioitava muun muassa laitteiston ominaisuudet, asunto-osakeyhtiön mahdolliset yhtiöjärjestyksessä määräykset kunnossapitovastuusta sekä mahdolliset osakasmuutostyöt ja niiden vaikutus vastuunjakoon.





28.9.2016

Varmennustarkastus

Lakiehdotuksen 45 § sisältää säännöksen tiettyjen sähkölaitteistojen varmennustarkastuksesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että varmennustarkastus on varsinaisesta käyttöönottotarkastuksesta erillinen tarkastus. Lakiehdotuksen 45 §:n 2 momentin mukaan ”Sähkölaitteiston rakentajan tulee huolehtia sähkölaitteiston varmennustarkastuksesta. Jos rakentaja laiminlyö velvollisuutensa tai on estynyt huolehtimaan niistä, tulee sähkölaitteiston haltijan huolehtia tarkastuksesta”.

Lakiehdotuksen perusteluissa on täsmennetty alleviivattua osuutta seuraavasti: ”Jos rakentaja olisi estynyt huolehtimaan veloitteesta esimerkiksi kuoleman tai muun sellaisen syyn takia, siirtyisi velvoite kuitenkin haltijalle, jottei tarkastus jäisi kokonaisuudessaan tekemättä”.

Kiinteistöliitto ehdottaa kielellistä muutosta säännökseen.

Rakentamisen osalta asunto-osakeyhtiön sopimuskumppanina toimii pääsääntöisesti palvelun asunto-osakeyhtiölle myyvä yhtiö. Tätä taustaa vasten säännöksen ehdotettua muotoilua (”on estynyt huolehtimaan”) voidaan pitää jossain määrin harhaanjohtavana. Samoin lakiehdotuksen perusteluista tulisi poistaa viittaus rakentajan kuolemaan ja sitä kautta muodostuvaan esteeseen täyttää velvoitetta.

Vahingonkorvausvastuusta

Lakiehdotuksen vahingonkorvausvastuuta koskevat säännökset vastaavat sinällään sisällöllisesti nykyistä sähköturvallisuuslakia.

Sähkölaitteen tai -laitteiston haltijan vahingonkorvausvastuu sähkövahingoista on lähtökohtaisesti ankaraa eli tuottamuksesta riippumatonta. Pidämme merkittävänä epäkohtana sitä, että sähkölaitteiston haltijan vastuu aiheutuvista vahingoista on laajempaa kuin tuotevastuulain mukainen tuotteen valmistajan tai maahantuojan taikka tuotetta omanaan markkinoineen vastuu. Lakiehdotuksessa (ja nykytilanteessa) vastuu kattaa kaikki henkilö- ja esivahingot ja eräissä vahingonkorvauslaissa mainituissa tapauksissa taloudelliset vahingot, jotka eivät ole yhteydessä esine- tai henkilövahinkoon. Tuotevastuulain mukaan korvataan henkilövahingot ja yksityiseen käyttöön tarkoitettulle ja pääasiassa käytetylle omaisuudelle aiheutuneet vahingot vain säädetyn rahamäärän (2 350 markkaa) ylittävältä osalta.





28.9.2016

Ankaraa vastuuta tasapainottaa jossain määrin se seikka, että lakiehdotuksen 100 §:n mukaan laissa säädetty ankara vahingonkorvausvastuu ei koske muun muassa sähkövahinkoa, jossa vahingon on aiheuttanut sellainen kiinteistön sisäiseen sähköhuoltoon kuuluva sähkölaite tai -laitteisto, jonka nimellisjännite on enintään 400 voltia. Tällaiset vastuukysymykset arvioitaisiin muun lainsäädännön mukaisesti (esimerkiksi vahingonkorvauslain ja asunto-osakeyhtiölain vahingonkorvausvastuusäännösten mukaisesti).

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jenni Hupli
päälakimies, VT

Petri Pylsy
energia-asiantuntija, DI

