

20.20.5.2022

Sisäministeriö

Viite: VN/14247/2021-SM-1

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 vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Uudistusesityksen tausta ja pääkohdat

Pääministeri Marinin hallitusohjelman mukaan pelastuslaki uudistetaan kokonaisvaltaisen selvityksen pohjalta, pelastustoimen ja hätäkeskustoiminnan suorituskyky ja voimavarat varmistetaan ottaen huomioon kansalliset ja alueelliset palvelutarpeet, pelastusviranomaisten johto- ja tilannekeskuskokonaisuus yhtenäistetään sekä huolehditaan sen kytkeytymisestä muiden viranomaisten johto- ja tilannekeskuksiin. Osana tätä uudistuspakettia asuntojen palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovelvollisuutta ehdotetaan muutettavaksi.

Sisäministeriö asetti pelastuslain uudistamisen esiselvityshankkeen helmikuussa 2020 ja valmistelu toteutettiin työryhmätyönä neljässä jaostossa, joiden arviomuistiot valmistuivat 31.3.2021. Jaostojen muistiot olivat lausuntokierroksella huhti-toukokuussa 2021. Tämän jälkeen sisäministeriö asetti elokuussa 2021 pelastuslain uudistamishankkeen. Hankkeen toimikausi päättyy syyskuussa 2022.

Hankkeen tavoitteena oli uudistaa pelastuslaki ottaen huomioon pelastuslain uudistamisen esiselvityshankkeen jaostojen arviomuistiot sekä niistä saadut lausunnot. Tällä hallituskaudella on tarkoitus toteuttaa kiireelliset ja välttämättömät muutokset pelastuslakiin. Pelastuslain uudistamisen esiselvityshankkeessa ja niistä saaduissa lausunnoissa esille tuodut perusteellisempaa lainvalmistelua ja säädösmuutosten vaikutusarviointia edellyttävät muutokset pelastuslakiin suunnitellaan toteutettavaksi seuraavalla hallituskaudella.

20.20.5.2022

Kiinteistöliiton lausunto

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi sekä pelastuslakia että pelastusopistosta annettua lakia. Lausuntomme koskee pelastuslain uudistamista.

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. Rakennuksen omistajan on esityksen mukaan huolehdittava, että palovaroittimet pidetään toimintakunnossa. Huoneiston asukkaan on puolestaan esityksen mukaan viipymättä ilmoitettava omistajalle havaitsemistaan palovaroittimen vioista.

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 todettu, että 70 prosenttia vuokrataloasunnoista, (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 vuokrataloasunnoissa, Kiinteistöliitto katsoo, että myös taloyhtiöt (muutkin kuin vuokrataloyhteisöt) 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.

Vaikka palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuun selventämistä voidaan pitää kiireellisenä ja välttämättömänä muutoksena, tulisi muutos joka tapauksessa toteuttaa siten, että sille säädetään riittävä siirtymäaika. On myös tärkeää, että selkeästi säädetään, mitä kiinteistöjä / talotyyppisiä muutoksia tulee koskemaan.

20.20.5.2022

Esityksiä valmisteltaessa on esiin nostettu tärkeitä ja turvallisuuden kannalta oleellisia asioita palovaroitinten määrästä, tekniikasta ja kunnossapitovastuista sekä seurannasta. Lisäksi oli toistettu kantoja (SPEK, FA, OTKES), joiden mukaan pitäisi mennä kohti yksityiskohtaisempaa sääntelyä palovaroittimien tekniikoissa ja sijoittelussa. Näiden sinänsä rationaalisten ja loogisten näkemysten yhteydessä on kuitenkin syytä muistaa, että vaikka palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuu olisikin tulevaisuudessa säädetty kiinteistönomistajalle, mikään ei takaa sitä, että laitteita käytetään aina koko ajan asianmukaisesti taloyhtiön tai kiinteistön tiloissa. Tilojen käyttäjät voivat toteuttaa toimenpiteitä, jotka eliminovat laitteiden tarkoitetun toiminnan. Hyviä käytäntöjä voidaan laadukkaalla viestinnällä saada aikaiseksi, mutta käytännön tasolla kiinteistö- ja henkilöturvallisuuden kannalta merkitystä lienee myös havainnoinnilla (esimerkiksi kiinteistökäynnit, ja kyselyt) ja ohjeistuksella.

Palovaroittimien vastuunjako uudistettaessa on kiinnitettävä huomiota myös siihen, mikä merkitys palovaroittimen puuttumiselle (yllä kuvatulla tavalla) tai vikaantumiselle annettaisiin mahdollisessa tulipalotilanteessa, etenkin henkilövahinkojen tai kuolemaan johtaneiden tulipalojen kohdalla. On syytä huomioida, että yhtiöllä ei uudistuksesta huolimatta ole tosiasiallista mahdollisuutta varmistua siitä, että palovaroitinta tai sen paristoa ei huoneistossa esimerkiksi irroteta paikaltaan.

Pelastuslaitoksen valvontatehtävää koskevaa sääntelyä ehdotetaan täsmennettäväksi ja pelastuslakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi säännös (81 a §), jossa säädettäisiin rakennushankkeen aikana tehtävien palotarkastusten edellytyksistä.

Esityksen mukaan hyvinvointialueen pelastusviranomaisen voi tehdä rakennuskohteeseen tarkastuksen rakennushankkeen aikana, jos rakennusvalvontaviranomaisen ja pelastusviranomaisen arvioivat tarkastuksen tarpeelliseksi lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten noudattamisen valvomiseksi. Tarkastuksesta pelastusviranomaisen 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.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Virpi Hienonen
johtava lakiasiantuntija