



Palovaroitinohje rakennuksen omistajalle

Sisältö

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

1. Mikä muuttuu ja milloin

Asuntojen paristokäyttöiset palovaroittimet siirtyvät vuoden 2026 alussa rakennuksen omistajan vastuulle. Muutoksen tavoitteena on paloturvallisuuden parantaminen. Tutkimusten¹ perusteella paloturvallisuus paranee, kun vastuu palovaroittimista siirretään huoneiston haltijan vastuulta rakennuksen omistajan vastuulle.

Muutos liittyy pelastuslain uudistukseen, joka on tullut voimaan 1.1.2024. Paristokäyttöisiä palovaroittimia koskee kahden vuoden siirtymäaika, joten vuosien 2024 ja 2025 aikana varoittimet ovat vielä huoneiston haltijan vastuulla.

Siirtymäaikana rakennuksen omistajan tulee selvittää asuntoihin tarvittavien palovaroitinten määrä. Lisäksi siirtymäaikana on tehtävä tarvittavat hankinnat ja asennukset, jotta rakennuksen omistajan vastuu pystytään käytännössä toteuttamaan heti vuoden 2026 alusta lukien.

Muutos koskee vain paristokäyttöisiä palovaroittimia. 1.2.2009 tai sen jälkeen rakennusluvan saaneissa asuinrakennuksissa on sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä. Sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä varavirtalähteineen kuuluu perusjärjestelmänä jo nykyisin rakennuksen omistajan vastuulle. Tältä osin vastuu säilyy ennallaan, eikä tämä muutosta käsittelevä palovaroitinohje koske sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia.

2. Mistä rakennuksen omistaja vastaa

Rakennuksen omistajalla tarkoitetaan tässä ohjeessa esimerkiksi asunto-osakeyhtiötä, asumisoikeus- ja vuokraloyhtiötä.

Rakennuksen omistaja vastaa perustasoisten palovaroittimien hankinnasta, asentamisesta ja kunnossapidosta. Kunnossapitona pidetään myös palovaroittimien virtalähteenä olevien paristojen tai akkujen uusimista tarvittaessa. Aukkailta tullessiin vikailmoituksiin tulee pyrkiä reagoimaan viivytyksettä, ja ilmoitukset sekä niiden perusteella tehdyt toimenpiteet on hyvä dokumentoida.

Palovaroittimella tarkoitetaan laitetta, joka havaitsee savun ja antaa akustisen hälytyksen. Perustasoisella palovaroittimella tarkoitetaan tässä ohjeessa lähtökohtaisesti rakennuksen omistajan asennuttamia paristokäyttöisiä palovaroittimia. Jos rakennuksen omistaja kuitenkin päättää asentaa asuntoihin sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet, myös nämä varoittimet ovat perustasoisia rakennuksen omistajan vastuulle kuuluvia palovaroittimia.

Rakennuksen omistaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunnot varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka mahdollisimman aikaisin havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia. Palovaroittimien hankinta-ajankohta ja varoittimien sekä paristojen uusimisajankohta tulee dokumentoida huoltokirjaan.

Rakennuksen omistaja vastaa siitä, että kaikkien asuntojen jokaiseen kerrokseen, aina kerroksen kutakin alkavaa 60 m² kohden, hankitaan ja asennetaan vähintään yksi palovaroitin.

1 SPEK ja ARA paloturvallisuustutkimus vuokraloyhtiöissä
https://issuu.com/spek_ry/docs/spek_tutkii_24?fr=sYTYzZDMYnJUXODg

Rakennuksen omistajalla ei sen sijaan ole velvollisuutta asentaa sähköverkkoon kytettyjä palovaroittimia kohteeseen, jonka rakennuslupa on saatu ennen 1.2.2009. Halutessaan omistaja voi niin tehdä.

Rakennuksen omistaja ei vastaa asukkaan lisävaroitimista, olivat ne sitten erikoistointeisia tai eivät.

3. Oikeus päästä huoneistoon

Rakennuksen omistajalla tai hänen edustajallaan on oikeus päästä huoneistoon silloin, kun se on välttämätöntä joko palovaroitinten hankinta- ja asennusvelvollisuuden tai varoitinten toimintakunnossa pitämisen takia.

Käynti huoneistossa on järjestettävä huoneiston haltijalle sopivana aikana, kohtuullisen ajan kuluessa, jollei työn kiireellisyys tai laatu muuta vaadi.

4. Mistä asukas vastaa

Asukas vastaa huoneistoonsa asennettujen palovaroittimen testaamisesta rakennuksen omistajan antaman ohjeistuksen mukaisesti. Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) antamien ohjeiden mukaisesti riittää, että palovaroittimen testaa kerran kuukaudessa. Rakennuksen omistajan olisi hyvä muistuttaa asukasta palovaroittimen testaamisesta aika ajoin. Asukas vastaa myös palovaroittimen tarvittavasta puhdistamisesta siivouksen yhteydessä.

Asukkaan on viipymättä ilmoitettava rakennuksen omistajalle havaitsemistaan palovaroittimien vioista. Voi olla kyse esimerkiksi tilanteesta, jossa varoitin ei toimi testattaessa, varoitin antaa väärää hälytyksiä tai varoitin on irronnut kiinnityspaikastaan.

Asukas ei saa poistaa paristoa palovaroitimesta tai palovaroitinta paikaltaan. Asukas ei liioin saa tehdä palovaroittimelle mitään toimenpiteitä, joilla haitataan palovaroittimen toimintaa. Esimerkiksi kattoa maalattaessa ei saa maalata palovaroitinta.

5. Vastuu erikoistointeisista palovaroittimista

Erikoistointeinen palovaroitin voi olla esimerkiksi äänimerkin sijasta valolla tai tärinällä hälytyksen antava varoitin tai murtohälytysjärjestelmän osana oleva palovaroitinjärjestelmä.

Tässä ohjeessa erikoistointeisilla palovaroittimilla tarkoitetaan kaikkia rakennuksen omistajan valitsemista perustasoista varoittimista poikkeavia palovaroittimia.

Asukas vastaa kaikista erikoistointeisista palovaroittimista. Vastuu koskee erikoistointeisen palovaroittimen hankintaa, asennusta, kunnossapitoa ja testaamista.

Rakennuksen omistaja asentaa asuntoihin perustasoiset palovaroittimet siinäkin tapauksessa, että asukas asennuttaa erikoistointeisia palovaroittimia. Asukkaan vastuulla olevat erikoistointeiset varoittimet ovat siis asunnossa perustasoisten varoittimien lisänä, eivät niiden sijasta.

Erikoistoiminteisen palovaroittimen asentamisesta ei tarvitse ilmoittaa rakennuksen omistajalle, jos palovaroitinta ei kytketä sähköverkkoon.

Jos erikoistoimintainen palovaroitin asennetaan sähköverkkoon ja jos sen asentamisen yhteydessä tehdään muutoksia huoneiston sähköjohdotuksiin, tulee asennuksesta tehdä kirjallinen muutostyöilmoitus sekä odottaa rakennuksen omistajan vastaus ja lupa ennen asennuksen toteuttamista.

Hyvinvointialue vastaa pääosin vammaispalveluiden aiheuttamista kustannuksista. Näin ollen esimerkiksi kuulovammaisella asukkaalla, joka on hankkinut asuntoonsa erikoistoiminteisen palovaroittimen tai palovaroittimen lisälaitteen, voi olla oikeus saada kustannuksia vastaava korvaus hyvinvointialueelta.

6. Mitä siirtymäaikana on hyvä tehdä

Siirtymäajalla tarkoitetaan vuosia 2024 ja 2025. Ensi vaiheessa rakennuksen omistajan tulee selvittää asunnoissa tarvittavien palovaroittimien riittävä määrä.

Siirtymäaikana tarvittavat palovaroittimet tulee myös hankkia ja asentuttaa kaikkiin asuntoihin. Asian hoitamiseen kannattaa varata riittävästi aikaa, jotta pelastuslain edellyttämä rakennuksen omistajan vastuu pystytään toteuttamaan vuoden 2026 alusta lukien.

Paristokäyttöisiä palovaroittimia tullaan hankkimaan siirtymäaikana merkittävästi enemmän kuin niitä on vuosittain keskimäärin hankittu. On mahdollista, että etenkin siirtymäajan loppuvaiheessa palovaroittimista voi olla ajoittain jopa pulaa.

Kiinteistöpalvelusopimusta on hyvä täsmentää ja selkeästi todeta, miltä osin huoltoyhtiö vastaa palovaroitinten asentamisesta ja paristojen ja varoitinten uusimisesta.

Mikäli palovaroittimet asennetaan ulkopuolisen palveluntarjoajan toimesta esimerkiksi osana peruskorjaushanketta, on sopimusasiakirjoissa kiinnitettävä huomiota siihen, että asennettavien palovaroittimien on täytettävä niiltä vaaditut ominaisuudet, joita on tarkemmin käsitelty ohjeen kohdassa kahdeksan.

Huoltoyhtiöt ja muut palovaroittimia asentavat tahot eivät pysty asentamaan kaikkia asuntoihin tarvittavia varoittimia samanaikaisesti. Näin ollen ei ole suositeltavaa jättää palovaroitinten hankintaa ja asennusta vasta aivan loppuvuonna 2025 tehtäväksi.

Vastuu ei automaattisesti siirry ennen kuin vuoden 2026 alussa, mutta voi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista ottaa palovaroittimet rakennuksen omistajan vastuulle heti, kun ne on asennettu.

Jos rakennuksen omistaja hankkii ja asennuttaa palovaroittimet hyvissä ajoin ennen vuotta 2026, yhtiön yhtiökokouksen tai hallituksen ja vuokrasuhteessa rakennuksen omistajana olevan vuokranantajan on hyvä selkeyden vuoksi nimenomaisesti päättää ja ilmoittaa asukkaille siitä, että palovaroittimet ovat heti asennuksesta lukien rakennuksen omistajan kunnossapitovastuulla.

7. Voiko rakennuksen omistaja ottaa vastuulleen asukkaan hankkimat palovaroittimet

On mahdollista toimia myös niin, että rakennuksen omistaja ottaa vastuulleen asuntoihin jo aiemmin asukkaan toimesta asennetut palovaroittimet. Silloin tulee kuitenkin ensin pystyä varmistumaan palovaroittimien vaatimustenmukaisuudesta, niiden riittävästä määrästä ja sekä palovaroittimien että paristojen jäljellä olevasta käyttöiästä. Tämä menettely tulee lähinnä kyseeseen ja voi olla tarkoituksenmukaista vain rakennuksissa, joissa asuntoja on vain vähän ja niissä olevilla palovaroittimilla on merkittävästi käyttöikää jäljellä.

Käytännössä vähänkin suuremmissa yhtiöissä rakennuksen omistajan on kuitenkin todennäköisesti huomattavasti helpompaa ja tarkoituksenmukaisempaa uusia kaikki palovaroittimet kerralla. Tällöin tiedetään varmuudella kaikkien varoittimien vaatimustenmukaisuus ja jäljellä oleva käyttöikä sekä varoittimille että niiden paristoille ja pystytään jatkossa huolehtimaan kaikkien paristojen ja palovaroittimien uusimisesta samanaikaisesti.

8. Mitä on syytä huomioida palovaroittimia valittaessa

Rakennuksen omistaja valitsee asuntoihin asennettavat palovaroittimet.

Tukesin vuonna 2021 teettämän selvityksen² mukaan Suomessa markkinoille saatetuista palovaroittimista 71 % oli paristokäyttöisiä ja 29 % verkkovirtaan kytkettäviä. Saman selvityksen mukaan palovaroittimista valtaosa, 90 % oli optisia. Optisten palovaroittimien lisäksi tarjolla on ionisoivia palovaroittimia. Sekä optiset että ionisoivat palovaroittimet asennetaan kattoon.

Valittavan palovaroittimien tulee olla standardin SFS-EN 14604 mukainen. Palovaroittimien vaatimuksenmukaisuus osoitetaan CE merkinnällä. Rakennuksen omistaja voi luottaa siihen, että CE merkitty palovaroitin on palovaroittimille asetettujen vaatimusten mukainen.

Palovaroittimiin on nykyään lisäksi merkittävä joko varoittimen viimeinen käyttöpäivä tai varoittimen valmistusajankohta. Hankintatilanteessa on hyvä kiinnittää huomiota siihen, että hälytintä ei ole ollut pitkään varastossa eikä merkittävä osa varoittimen tai sen pariston käyttöiästä ole jo kulunut. Toisin sanoen on hyvä tarkistaa varoittimen valmistusajankohta tai viimeinen käyttöpäivä.

Palovaroittimia valittaessa kannattaa vaatimuksenmukaisuuden ja hinnan lisäksi ottaa huomioon myös paristojen ja itse palovaroittimien vaihtoväli.

Markkinoilla on palovaroittimia, jotka edellyttävät pariston vaihtoa vuoden välein. On myös palovaroittimia, joiden paristot voivat kestää 5 tai jopa 10 vuotta. Myös palovaroittimet edellyttävät uusimista viimeistään 10 vuoden kuluttua asennuksesta. Hankintaa tehtäessä kannattaakin kiinnittää näihin seikkoihin huomiota, jotta voidaan vähentää tarvetta käydä huoneistossa.

2 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on useana vuonna selvittänyt valmistajille ja maahantuojille tehdyllä kyselyllä markkinoille saatettujen tuotteiden määriä, HE 106/2023 vp, sivu 6

Uusimalla paristot ja palovaroittimet kaikille riittävän ajoissa, vältetään turhia hälytyksiä. Samalla vähenee tarve käydä yksittäisissä asunnoissa asukkaan jouduttua ilmoittamaan rakennuksen omistajalle varoittimen vikaantumisesta.

Palovaroittimia hankittaessa on lisäksi varmistettava, että niiden käyttöohjeet ovat selkeät ja yksiselitteisesti ymmärrettävissä. Valmistajan antamien ohjeiden mukaisen testauksen tulee olla helposti ja turvallisesti asukkaan toteutettavissa.

9. Miten paloturvallisuutta voi vapaaehtoisesti parantaa lain edellyttämästä minimitasosta

Rakennuksen omistaja vastaa siitä, että asunnon jokaisen kerrokseen, aina kerroksen kutakin alkavaa 60 m² kohden, hankitaan ja asennetaan vähintään yksi palovaroitin.

Lisäämällä palovaroitinten määrää edellä kuvatusta minimivaatimuksesta ja sijoittamalla palovaroitin lisäksi esimerkiksi asunnon jokaiseen makuuhuoneeseen, on mahdollista vapaaehtoisesti parantaa paloturvallisuutta minimitasosta.

Tarkempia ohjeita ja suosituksia palovaroitinten määrään³ ja sijoitteluun⁴ on antanut Suomen Pelastusalan keskusjärjestö SPEK.

Häkä- ja lämpövaroitimet ovat turvallisuutta täydentäviä tuotteita. Niillä voidaan haluttaessa parantaa paloturvallisuutta, mutta on huomattava, että ne eivät korvaa pelastuslain edellyttämiä palovaroittimia.

10. Voiko rakennuksen omistajan vastuun siirtää yhtiöjärjestysmääräyksellä tai vuokrasopimuksella asukkaalle

Pelastuslaissa, asunto-osakeyhtiölaissa, laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta tai laissa asumisoikeusasunnoista ei ole otettu kantaa lakien ensisijaisuuteen suhteessa toisiinsa. On siis epäselvää, mikä merkitys mahdollisella yhtiöjärjestysmääräyksellä tai vuokrasopimuksen ehdolla olisi paristokäyttöisiä palovaroittimia koskevan vastuun suhteen.

Pelastuslain uudistuksen tavoitteen, eli paloturvallisuuden paranemisen ja vastuiden selkeänä säilymisen takia, emme suosittele siirtämään vastuuta palovaroittimista rakennuksen omistajalta asukkaalle. Suositus koskee sekä yhtiöjärjestysmääräyksiä että vuokrasopimuksia.

Vaikka vastuu palovaroittimista siirrettäisiin yhtiöjärjestyksellä osakkaalle, yhtiö rakennuksen omistajana tästä huolimatta vastaisi vuoden 2026 alusta lukien sopimussuhteen ulkopuoliseen nähden siitä, että asunnoissa on riittävä määrä vaatimukset täyttäviä toimintakuntoisia palovaroittimia. Sama koskee tilannetta, jossa vastuu palovaroittimista siirrettäisiin rakennuksen omistavalta vuokranantajalta vuokralaiselle.

Rakennuksen omistajan olisi lisäksi vastuun siirron jälkeen vaikeampi varmistua palovaroitinten riittävän määrän, vaatimustenmukaisuuden ja toimintakuntoisuuden toteutumisesta.

3 <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroittimien-maara/>

4 <https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallinen-taloyhtio/palovaroittimien-sijoittelu/>
(Ohjeita ja suosituksia palovaroitinten määrään ja sijoitteluun)

Lähteet

Pelastuslain muutos 436/2023 (23.3.2023), erityisesti pelastuslain 17 §

Sisäasiainministeriön asetus palovaroittimien sijoittamisesta ja kunnossapidosta 239/2009, erityisesti asetuksen 3 §

Lisätietoa

Kunnossapito ja uusiminen

Lisätietoa muun muassa siitä, miten palovaroittimia tulee testata

<https://tukes.fi/tuotteet-ja-palvelut/pelastustoimen-laitteet/palovaroittimet#1640c89e>

Lisätietoa siitä, miten tulipalotilanteessa tulee toimia

<https://www.spek.fi/turvallisuus/paloturvallisuus/toimintaohjeet-tulipalossa/>

Usein kysytyt kysymykset palovaroittimista

<https://intermin.fi/pelastustoimi/onnettomuuksien-ehkaisy/paloturvallisuuslaitteet/ukk>

Ohjeen ovat tuottaneet yhteistyössä Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistön omistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen opiskelija-asunnot (SOA ry) sekä Vuokralaiset VKL ry.

