

Eduskunnan hallintovaliokunta

Aihe:

HE 184/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi pelastuslain ja Pelastusopistosta annetun lain muuttamisesta

Tietoa Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:stä:

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset julkisen ja yksityisen sektorin ammattimaiset toimijat, jotka kattavat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajat, rakennuttajat ja käyttäjät sekä näiden ammattimaiset edustajat. Rakli jäsenineen varmistaa, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle. Raklin jäsenorganisaatioiden omistuksessa on noin 100 miljoonan neliön kiinteistökanta Suomessa ja Raklin jäsenet investoivat vuosittain 5–10 miljardia suomalaiseen rakennettuun ympäristöön.

LAUSUNTO

Rakli kiittää mahdollisuudesta lausua käsiteltävään asiaan.

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

Yleistä:

Rakli pitää pelastustoimen ja rakennetun ympäristön turvallisuuden kehittämistä tärkeinä asioina. Kiinteistöjen turvallisuuden kehittäminen on merkittävä osa kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuutta.

Turvallisuutta tulee kuitenkin kehittää niin, että intressi, valta ja vastuu kohtaavat. Näin ei tapahdu lakiesityksessä ehdotetun asuinhuoneistojen palovaroittimia koskevan muutoksen osalta.

Huomautamme myös, että asuminen on Suomessa kallista. Asumisen kustannuksiin vaikuttavat monet tekijät, joista yksi merkittävä on säädösohjaus. Haasteellista kustannuksien

kehittymisen kannalta on, että säädösohjauksen vaikutuksia arvioidaan aina yksittäisinä tekijöinä, ei eri säädösmuutosten kokonaisvaikutusta. Asumisen ja asuinrakennuksien kustannuskehitykseen vaikuttaa usean eri hallinnonalan säädöskehitys. Tämä on myös nyt käsittelyssä olevan esityksen vaikutusten tarkastelun merkittävä heikkous. Parhaillaan eduskunnan käsittelyssä on esimerkiksi esitys rakentamislainsäädännön, joka uhkaa nostaa merkittävästi asuinrakentamisen kustannuksia. Pelastuslain muutosten ja rakentamislain suunniteltu voimaantulo ovat lähellä toisiaan.

17 § Palovaroittimet

Asuntojen palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovelvollisuutta ehdotetaan esityksessä pelastuslain uudistamisesta 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 asukkaalla on puolestaan esityksen mukaan viipymättä ilmoitettava omistajalle havaitsemistaan palovaroittimen vioista.

Rakli näkee erittäin ongelmallisena, että taholta, jolla pitäisi olla suurin intressi ja vastuu palovaroittimien kunnosta eli huoneiston käyttäjällä, poistetaan hallituksen esityksessä vastuu huolehtia turvallisuudesta. Huoneiston haltija on käytännössä se taho, jolla on parhaat mahdollisuudet valvoa palovaroittimien kuntoa. Näemme, että vastuun palovaroittimien toimintakunnosta siirtäminen pois tilanhaltijalta vähentää turvallisuutta, kun vastuurajat palovaroittimien kunnan ylläpitämisestä hämärtyvät.

Kysymys kuuluu lisäksi, miten mahdollisissa onnettomuustilanteissa varmistetaan, onko huoneiston haltija täyttänyt ilmoitusvelvollisuutensa vai ei? Raklin vuokra-asuntokiinteistöjä omistavat jäsenet kertovat tapauksista, joissa huoneistojen haltijat eli esimerkiksi asukkaat ovat itse poistaneet palovaroittimia asuntojen katoista ja myös hävittäneet varoittimia ilman mitään ilmoitusta kiinteistönomistajalle. On selvää, että vastuu palovaroittimien toimintakykyisyydestä ei näissä tapauksissa voi kuulua kiinteistönomistajalle ja tämä on kirjattava selkeästi esityksen perusteluihin.

Lain tarkoituksena on varmistaa, että huoneistoissa on jatkuvasti toimintakykyiset palovaroittimet. Eitetty ajatus perustuen kiinteistöomistajan vastuuseen on käytännössä mahdoton, sillä kiinteistön omistajalle ei ole keinoja jatkuvasti valvoa palovaroittimien käyttökuntoa. Tehokkain valvonta tulee huoneiston haltijan kautta.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että esitetty malli kiinteistönomistajan vastuusta palovaroittimien toimintakyvyn varmistamisessa, on lisäksi erittäin kustannustehoton. Tämän tyyppinen kokonaisvastuuta hämärtävä sääntely lisää asumisen kustannuksia, jotka ovat jo nyt korkealla tasolla. Luvussa 4.3.1 esitetyt ”Taloudelliset vaikutukset” ovat riittämättömiä, koska

niissä ei huomioida esimerkiksi asiasta huoltopäivystysten kautta syntyviä kustannuksia. Jatkossa kiinteistön omistajan kustannukseksi tulevat myös kaikki tarpeelliset ja turhat huoltokäynnit huoneiston asukkaan ilmoituksen perusteella. Kustannuksien kohdentumisessa erityisesti asunto-osakeyhtiökanta ja vuokra-asuntokanta eroavat merkittävästi toisistaan, mitä ei ole esityksessä tunnustettu. Ennakoimme myös palovaroittimien kustannuksien nousevan säädösesityksen voimaantulon lähestyessä.

Esityksellä on laajat vaikutukset asuntokantaan, koska suurin osa asuntokannassa olevista palovaroittimista on vielä tyypiltään patterilla varmennettuja varoittimia. Varoittimien patterien vaihtaminen on kiireetön huoltotoimi, josta on vuokra-asumista koskevien säädösten mukaan aina sovittava erikseen huoneiston haltijan kanssa hyvissä ajoin. Tämä seikka jo yksistään aiheuttaa merkittäviä kustannuksia pattereiden vaihdosta.

Vastustamme esityksessä ehdotettua vastuun siirtoa palovaroittimien toimintakunnosta huoneiston haltijalta kiinteistönomistajalle.

Pidämme asumisen turvallisuuden kehittämistä erittäin tärkeänä. Nähdäksemme haettua tavoitetta on mahdollista edistää tehokkaammin esimerkiksi informaatio-ohjauksen keinoin. On olennaisen tärkeää, että huoneiston käyttäjä ymmärtää palovaroittimien merkityksen tilan käyttämisen turvallisuuteen, eikä tilankäyttäjän oma vastuu palovaroittimien kunnosta ja siten paloturvallisuudesta käy epäselväksi.

Mikäli vastuisiin palovaroittimien toimintakunnan osalta halutaan tehdä muutoksia, esitämme seuraavia vaihtoehtoisia korjauksia hallituksen esitykseen alla olevassa tärkeysjärjestyksessä:

1. Palovaroittimien toimintakunnan vastuun siirto tapahtuisi vasta, kun asuinrakennukseen tehdään luvanvarainen korjaushanke, jossa uudistetaan asuntojen sähköjärjestelmiä. Tällöin korjausten yhteydessä asuntoihin olisi asennettava verkkovirtaan kytkeytyvät akkuvarmennetut palovaroittimet kuten uudisrakentamisen yhteydessä. Tämä vastaisi menettelytavaltaan vesilaskutuksen menettelyjen kytkeytymistä huoneistokohtaisten vesimittareiden asentamiseen. Tällöin siirtymä vastuun osalta tapahtuisi vaiheittain ja kytkeytyisi uudenmallisiin, paremmin esitettyä vastuumuutosta tukeviin palovaroittimiin. Samalla lailla peruskorjauksiin kytkeytyvät mm. velvoitteet sähköautojen latauspistevalmiuksista asuinrakennuksien yhteydessä. Tämä olisi myös kiinteistönomistajan omaisuudensuojaa kunnioittava vaihtoehtoinen tapa lakimuutoksen tarkoituksen toteuttamiseen.
2. Mikäli vastuusta halutaan kirjata esityksen kaltaisesti, niin esitykseen ja sen perusteluihin kirjattaisiin, että palovaroittimien toimintakunnan vastuunjaosta on myös mahdollista sopia toisin. Sopiminen toisin voitaisiin tehdä esimerkiksi asuinhuoneiston vuokrasopimuksessa. Tällöin asunto-osakeyhtiöissä voitaisiin toimia vastuun osalta esityksen tyyppisesti ja vuokra-asuntokannassa voitaisiin niin sovittaessa toimia toisin. Ehdottamamme kirjaus voidaan myös yhdistää kohtaan 1 eli vastuun siirtoon peruskorjauksiin liittyen.

3. Vastuun kohdentumista ja huoneiston haltijan ilmoitusvelvollisuuden täyttämistä terävöitetään selvästi esityksessä. Vastuun kohdentumiskysymys mahdollisissa vahinkotilanteissa tässä henkilöturvallisuuteen liittyvässä tärkeässä asiassa on oltava aivan selvä. Esityksessä pitää käydä selkeämmin läpi vastuiden rajautumiset ja kunkin osapuolen velvollisuudet eri tapauksissa. Palovaroittimen toimintakykyisyys ei voi tarkoittaa jatkuvaa toimintakykyisyyttä vaan se on sidottava palovaroittimen elinkaaren alku- ja päätöspisteisiin. Ehdotamme perusteluihin kirjausta, että vaatimusta palovaroittimen toimintakuntoisuudesta ei omistajalla ole, jos velvollisuus palovaroittimen vikaantumisesta ilmoittamisesta on laiminlyöty ja/tai palovaroitin on toimintakyvytön omistajasta riippumattomasta syystä.

17 pykälän perusteluissa todetaan "Palovaroittimen toimintakunnossa pitäminen tarkoittaa käytännössä pariston vaihtamista sekä palovaroittimen uusimista, kun sen käyttöikä päättyy tai jos se vikaantuu. Palovaroittimet on pidettävä aina toimintakunnossa, joten pariston loppuessa tai palovaroittimen vikaantuessa korjaavat toimet on tehtävä viipymättä." Korostamme vielä, että esityksessä minimissään tarkennetaan, mikä on kunkin toimijan rooli ja vastuu esimerkiksi mainituissa vikaantumistapauksissa. Kiinteistönomistajan on mahdotonta suorittaa viipymättä korjaavia toimenpiteitä, jos huoneiston haltija ei vikaantumisesta ilmoita. Ilmoituksen tekotavan pitää olla myös täysin selvä molemmille osapuolille. Sen kirjaaminen tulee varmistaa ja ilmoituksen on tapahduttava kiinteistönomistajan osoittamalla yleisellä tavalla. Esityksen mukaan kiinteistönomistajan korjaavien toimien toteuttaminen tulee tehdä "viipymättä". Tilanteiden vaihdellessa näkisimme, että asia pitäisi kirjata toisella paremmin eri tilanteisiin soveltuvalla ilmaisulla kuten "ilman tarpeetonta viivästystä" ja kuten aiemmin todettua täytyy olla selkeää, että huoneiston haltijalle kuuluu ehdottomasti velvollisuus ilmoittaa vikatilanteista.

Esityksessä mainittu palovaroitinten toimintakuntoisuus voidaan ymmärtää myös vastuuksi testata palovaroitin suositusten mukaisesti kerran kuukaudessa. Tätä vastuuta ei voi siirtää kiinteistönomistajalle vaan testaaminen pitää ehdottomasti olla asunnon haltijan vastuulla. Tämän on selkeämmin käytävä ilmi hallituksen esityksestä.

Kiinteistönomistajan osalta toimintakykyisyyden varmistaminen tulisikin tarkoittaa kunnossapitovastuuta eli käytännössä palovaroittimien uusimisen viemistä kunnossapito-ohjelmiin. Vikaantuneen palovaroittimen uusiminen tulee kytkeytyä huoneiston haltijan ilmoitukseen vikaantumisesta eli ilmoitusvelvollisuuden tulee selkeästi ja yksiselitteisesti olla tilanhaltijalla.

81 a §. Tarkastus rakennushankkeen aikana.

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.

Rakli pitää hyväksyttävänä kehittää rakennusvalvontaviranomaisen, pelastusviranomaisen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän yhteistyötä rakennushankkeen aikana. Raklin jäsenet ovat kuitenkin tuoneet esille tapauksia, missä pelastusviranomainen on kertonut näkemyksiään olennaisista puutteista vasta rakennushankkeen käyttöönottotarkastuksessa huolimatta siitä, että mahdollisuus asiaan olisi ollut aikaisemmin. Mielestämme uudessa 81 a §:ssä esitetyn tarkastuksen tulokset olisikin toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle kohtuullisessa ajassa ja tämä on tuotava esille kyseisen pykälän perusteluissa. Rakennushanketta koskevat vaatimukset on oltava selkeästi tiedossa rakennuttajalla mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta ne voidaan huomioida parhaalla mahdollisella tavalla kustannustehokkaasti, eivätkä kyseiset seikat viivästyä rakennushankkeiden käyttöönottoa.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Mikko Somersalmi

Tekninen johtaja

+358 40 720 7645

mikko.somersalmi@rakli.fi